

**Projet de Fin d'Etudes**

**L'IMPORTANCE DU PARTENARIAT  
PUBLIC-PRIVE DANS LE  
RENOUVELLEMENT URBAIN  
ETUDE COMPAREE FRANCE –  
ANGLETERRE**



**2007-2008**

**Directeur de recherche  
THOMAS Eric**

**CLABAUT François**

# Remerciement

Au terme de la rédaction de ce mémoire de recherche je tiens sincèrement à remercier :

- Mon tuteur M. Thomas, maître de conférence au département aménagement de l'école Polytechnique de Tours pour m'avoir conseillé et suivi lors de la réalisation de ce projet.
- M. Brodin directeur général du développement et emploi à la ville de Roubaix.
- Dave Johnson, Andrew Tallon, maître de conférence au département built environment à l'université de Bristol.

Je remercie également, toute les autres personnes qui m'ont aidé lors de ce travail de recherche.

# Formation par la recherche et Projet de Fin d'Etudes

La formation au génie de l'aménagement, assurée par le département aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement, l'acquisition de connaissances fondamentales, l'acquisition de techniques et de savoir faire, la formation à la pratique professionnelle et la formation par la recherche. Cette dernière ne vise pas à former les seuls futurs élèves désireux de prolonger leur formation par les études doctorales, mais tout en ouvrant à cette voie, elle vise tout d'abord à favoriser la capacité des futurs ingénieurs à :

- Accroître leurs compétences en matière de pratique professionnelle par la mobilisation de connaissances et techniques, dont les fondements et contenus ont été explorés le plus finement possible afin d'en assurer une bonne maîtrise intellectuelle et pratique,
- Accroître la capacité des ingénieurs en génie de l'aménagement à innover tant en matière de méthodes que d'outils, mobilisables pour affronter et résoudre les problèmes complexes posés par l'organisation et la gestion des espaces.

La formation par la recherche inclut un exercice individuel de recherche, le projet de fin d'études (P.F.E.), situé en dernière année de formation des élèves ingénieurs. Cet exercice correspond à un stage d'une durée minimum de trois mois, en laboratoire de recherche, principalement au sein de l'équipe Ingénierie du Projet d'Aménagement, Paysage et Environnement de l'UMR 6173 CITERES à laquelle appartiennent les enseignants chercheurs du département aménagement.

Le travail de recherche, dont l'objectif de base est d'acquérir une compétence méthodologique en matière de recherche, doit répondre à l'un des deux grands objectifs :

- Développer tout une partie d'une méthode ou d'un outil nouveau permettant le traitement innovant d'un problème d'aménagement
- Approfondir les connaissances de base pour mieux affronter une question complexe en matière d'aménagement.

# Sommaire

<b>Introduction .....</b>	<b>p.6</b>
Première partie .....	p.8
1 définition des deux termes principaux du sujet .....	p.9
2. Le renouvellement urbain.....	p.12
3. Le renouvellement urbain 40 ans d'évolution.....	p.16
<b>Deuxième partie.....</b>	<b>p.27</b>
1. la diversité des acteurs présents .....	p.28
2. Des domaines de compétences propres à chacun...mais des négociations envisageables.....	p.32
3 Le partenariat outil primordial pour lever les blocages.....	p.34
<b>Troisième partie.....</b>	<b>p.40</b>
1. Etude du partenariat lors d'opérations de renouvellement urbain.....	p.41
2 L'exemple Français : Roubaix une reconversion difficile .....	p.42
3 L'exemple Anglais de Bristol.....	p.48
<b>Evolution de la démarche utilisée et des objectifs de recherche .....</b>	<b>p.56</b>
<b>Conclusion générale .....</b>	<b>p.58</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>p.59</b>
<b>Table des illustrations .....</b>	<b>p.61</b>
<b>Table des matières.....</b>	<b>p.62</b>

## **Avertissement**

Cette recherche a fait appel à des lectures, enquêtes et interviews. Tout emprunt à des contenus d'interviews, des écrits autres que strictement personnel, toute reproduction et citation, font systématiquement l'objet d'un référencement.

# Introduction

« Certains territoires sont pris dans une spirale de dégradation, d'autres vivent en îlots protégés. Le modèle de la ville à deux vitesses, de la ville agissant comme caisse de résonance des inégalités sociales les plus marquées a gagné du terrain »<sup>1</sup>

Le renouvellement urbain, médiatisé par les débats actuels sur la ville, est un mode de transformation urbain très ancien. Si le renouvellement diffus des différentes cellules bâties qui composent nos agglomérations se pratique depuis l'origine de la ville, ce n'est qu'à partir du XIX<sup>ème</sup> siècle que se sont développées les premières procédures efficaces permettant un renouvellement groupé du tissu urbain. Aujourd'hui la conception du renouvellement urbain s'est diversifiée, dépassant la prise en compte des seuls problèmes morphologiques de la ville. Cette diversification s'explique par la nécessité de répondre aussi aux problèmes sociaux des villes ; mais également d'image, etc.

Face à ces obligations d'évolution, le tissu urbain se comporte de façon différente : certains secteurs évoluent au rythme global de la ville, grâce à un flot continu de réinvestissement sur les bâtiments, d'évolution concomitante des usages, et d'actions publiques d'accompagnement. Celles-ci concernent tant les évolutions des immeubles que les équipements publics ou les modes de gestion des secteurs concernés. Ces investissements qui modernisent l'ensemble du parc immobilier ont un revers bien connu : ils accentuent les avantages de la modernité, et par contre-coup la vétusté des réalisations plus anciennes. Ils condamnent les immeubles dont l'évolution exigée n'est ni techniquement possible ni économiquement rentable. Ils accélèrent ces phénomènes d'obsolescence technique et urbaine et qui frappent le parc existant de façon différenciée au fur et à mesure que se développent une offre concurrente et des références plus modernes.

Mais quand certains quartiers, pour une raison ou une autre, n'arrivent pas à capter ces nouveaux éléments de programme, ils amorcent ces évolutions négatives, ces processus de dévalorisation qui appellent ensuite des actions de renouvellement urbain, preuve s'il en est que le quartier n'est alors plus dans une évolution de marché et que son cycle de dévalorisation est alors amorcé.

Face à la défaillance du marché immobilier dans les zones urbaines en panne d'investissements, deux modalités d'action publique sont possibles. Pour les collectivités, il est tout d'abord imaginable de suppléer aux non-réalisations du secteur privé. Mais face à l'ampleur des besoins, chacun est désormais conscient que les seuls budgets publics ne seront pas suffisants pour régénérer les nombreux quartiers qui le nécessitent. La seconde alternative, internationalement de plus en plus fréquemment préconisée par les structures

---

<sup>1</sup> Projet de la loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbain, Doc. AN n°2131, 2 février 2000, P.3.

décisionnelles<sup>2</sup>, est celle du Partenariat Public-Privé (PPP). Par le PPP, les autorités publiques encadrent et stimulent les investissements immobiliers privés. Elles ambitionnent ainsi, que ces investissements alimentent les montages souhaitables pour le long terme et le bien commun, c'est-à-dire des opérations immobilières de recyclage.

Notre travail de recherche s'intéresse en particulier à ces opérations de renouvellement urbain où le secteur privé et public sont amenés à travailler en collaboration. Nous tenterons de déterminer quels sont les rôles et l'importance d'une telle association dans l'objectif d'un renouvellement urbain efficace. Comment c'est déroulé cette évolution de politique de renouvellement pour en arriver au partenariat public-privé ? Quels sont les différents acteurs les plus courants, intervenants dans ces opérations ? Quels avantages ou inconvénients entraîne ce genre de partenariat ?

Pour tenter de répondre à toutes ces interrogations, nous organiserons notre travail en trois parties.

Nous commencerons tout d'abord cette recherche en rappelant les définitions du partenariat public-privé ainsi que du renouvellement urbain. Nous verrons notamment sur quel type de territoire est amené à s'effectuer ce genre de procédure, mais également quels objectifs globaux visent elle. Quelles ont été les différentes mesures de renouvellement urbain mise en place depuis les 40 dernières années en France et en Angleterre. Quels ont été les différents échecs, les succès. Quels ont été les changements de politique d'orientation parfois radicaux de ces deux pays.

La seconde partie sera consacrée aux différents acteurs prenant part à ce types d'opérations, quels sont leurs objectifs, leurs intérêts. Quels avantages, inconvénients sont à tirer de ces partenariats.

Enfin, la troisième partie s'intéressera à deux opérations de renouvellement urbain, une en France et l'autre en Angleterre, afin d'étudier plus concrètement comment ces politiques ont été mise en place sur le terrain. Quels ont été les acteurs prenant part à ces opérations, comment l'ont-ils fait, ainsi que les avantages et inconvénients tirés de ces opérations.

---

<sup>2</sup> XIE Q. « *Public-private partnership in urban economic development : definitions, trends, causes and types* », *Nederlandse Geografische Studies*, n°303, 2002.

## **Première partie**

Avant de ce plonger plus en profondeur dans ce sujet, il est nécessaire de connaître la définition ou tout du moins l'entendement que j'ai utilisé sur les deux termes principaux que sont le « renouvellement » urbain et le « partenariat public-privé », afin de construire ma réflexion et de réaliser ce travail.

## 1 Définition des deux termes principaux du sujet

### 1.1 Le partenariat public privé, une notion large

Dans un sens large, on peut considérer que toute action élaborée en commun par le secteur public et le secteur privé est partenariale, indépendamment des formes contractuelles par lesquelles se traduit sa réalisation. Cependant, les collaborations qu'appellent ces actions sont d'une telle diversité qu'il serait abusif de les considérer sur le même plan. Il est donc nécessaire de trouver une définition plus étroite du partenariat public-privé qui n'englobe que des opérations effectuées en étroite interaction entre le secteur public et les acteurs privés.

« - selon la première, le terme PPP concerne des processus où les secteurs public et privé sont amenés à travailler conjointement pour rechercher, élaborer et surtout mettre en oeuvre des solutions qui n'auraient pas eu de raison d'être ni de chances d'exister ou, plus simplement, qui ne présenteraient pas la même qualité, si le secteur public et le secteur privé se cantonnaient dans une voie solitaire.

- selon la seconde définition, le PPP doit être vu comme une disposition organisationnelle parmi d'autres pour gérer les relations entre acteurs publics et privés dans un espace de transaction défini par un intérêt commun à travailler de manière concertée »<sup>3</sup>.

Le partenariat public-privé fait intervenir des acteurs dont les buts et le mode de fonctionnement sont différents. Le PPP implique que chaque système d'acteurs conserve sa propre identité, ses propres intérêts, son propre rayon d'action et ses propres ressources tout en partageant les risques et les chances des opérations effectuées en commun<sup>4</sup>.

Très répandus dans les pays anglo-saxons, les partenariats dans ce domaine ont pour but de réaliser une urbanisation consciente et dynamique. Grâce à l'apport des investisseurs privés, des opérations de grande envergure deviennent possibles comme celles qui concernent la rénovation urbaine et l'aménagement des friches industrielles.

Ce domaine est d'ailleurs considéré comme très prometteur par le Conseil de l'Europe qui préconise le partenariat public - privé pour les opérations de réaménagement des centres-villes dans sa Charte de la ville<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> J. Ruegg, *Le marketing des villes*, Editions d'organisation, Paris, 1996.

<sup>4</sup> J. Ruegg, S. Decoutre et N. Mettan, *le partenariat public - privé, un atout pour l'aménagement du territoire et la protection de l'environnement* PPUR 1994.

<sup>5</sup> J-C. Perret-Gentil, partenariat public-privé pour le financement de services et infrastructures dans les régions urbaines : exigences et recommandations pour les collectivités publiques, rapport scientifique final, 2005.

## 1.2 « Renouvellement urbain », et autres profusions de terminologie

Le renouvellement urbain, médiatisé par les débats actuels sur la ville, est un mode de transformation urbain très ancien. En effet depuis tout temps les villes se reconstruisent sur « elles-mêmes ».

« La ville est vie, la ville est mouvement, la ville se transforme en permanence, la ville se renouvelle sans cesse »<sup>6</sup>.

Elle change certes plus ou moins régulièrement, plus ou moins rapidement mais une ville qui ne change pas et qui se fige devient une ville morte. Depuis quelques années, une réflexion s'est engagée, une politique s'amorce autour d'une ambition : mener à bien du renouvellement urbain sur certains territoires alors abandonnés au mécanisme du marché foncier.

L'urbanisme révèle un incroyable dynamisme langagier autour de ce thème qu'il est nécessaire d'évoquer et d'expliquer, possédant de nombreuses idées et pratiques concernant les « quartiers en déclin » : rénovation, réhabilitation, reconstruction, requalification, revitalisation, recyclage, réhabilitation, etc.

Il faut alors expliquer à quoi réfère le terme « renouvellement » urbain contenue dans le titre de ce mémoire.

Le terme de « renouvellement » urbain implique un réinvestissement sur des sites ayant un potentiel économique sous-utilisé, un remodelage des quartiers avec une part de démolition - reconstruction qui complète la réhabilitation du bâti existant. Il implique aussi une nouvelle articulation des quartiers avec le reste de la ville<sup>7</sup>.

Le terme de renouvellement urbain a été introduit en France dans le titre de la « Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains » du 13 décembre 2000 dite loi SRU. On observe cependant que cette innovation a été de courte durée : en effet, ni le terme, ni la rhétorique du renouvellement urbain n'ont été repris par la loi d'orientation et de programmation « pour la ville et la rénovation urbaine » appelé également « loi Borloo » d'août 2003.

Le terme actuellement usuellement employé est donc celui de « rénovation » urbaine. Renvoyant pendant longtemps à la démolition, en vue d'une construction nouvelle, d'un secteur urbain occupé par des logements, des activités ou de façon mixte. Cette définition montre que le terme, consacré par l'usage et par la réglementation, est impropre : on devrait parler de démolition – reconstruction et réserver l'expression de rénovation à la réhabilitation<sup>8</sup>. Depuis 2003 et son énonciation dans le décret de la loi « Borloo », son utilisation a un sens plus large et plus conforme à son étymologie.

En Angleterre également différentes notions existent et comme en France elles ont évolué au cours du temps. Il est difficile de traduire par un seul « terme » ces notions, comme par exemple avec l'expression très couramment utilisé de « *renewal* » dans les années 70 pour qualifier les politiques mise en place et qui sert à désigner « renouvellement » et « rénovation » mais également les notions de « renouement » et de « reprise ».

---

<sup>6</sup> Caisse des dépôts et consignations, *Réussir le renouvellement urbain 15 maillons clefs pour la chaîne de mise en œuvre des projets*, 2001.

<sup>7-8</sup> F. Choay, P. Merlin, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, presse universitaire de France, 2005.

D'autres termes employés à d'autres moments reprennent plus ou moins les mêmes traductions. Dans les années 80 on retrouve la notion de « *redevelopment* » qui est alors traduite par « rénovation », « restructuration » et « réaménagement ». Dans les années 90 celle de « *regeneration* » traduit par « régénération » ou « renouvellement ». Et enfin depuis les années 2000 le terme de « *renaissance* » qui lui peut évoquer « renouvellement », « renouement », « rénovation »...

Autrement dit les notions ont évolué de façon constante durant ces dernières années, elles n'ont pas juste changer d'appellation mais également plus ou moins fortement de définition, de notion, d'exigence. Avec elles, les principaux leviers d'actions politiques, urbanistiques, administratifs et financiers ont aussi été remaniés au cours des temps pour prendre en compte de façon globale ces exigences nouvelles.

Mais ce phénomène n'est pas propre à la France ou à l'Angleterre. Le renouvellement urbain se trouve au cœur d'un nombre croissant de rapport, de discours ou de colloques, au niveau national comme au niveau européen. C'est un phénomène global.

Comme le montre de nombreuses études récentes, l'étalement urbain engendre d'importants coûts collectifs à long terme et a des impacts non négligeables sur l'environnement, le cadre de vie et les paysages. La culture de la croissance urbaine, héritée des décennies antérieures, doit évoluer vers une culture de gestion de l'existant. Il faut apprendre à considérer l'espace bâti comme un bien à valoriser et non comme un handicap.

On peut également se demander si cette profusion de terme, pour d'une façon globale, arrivé aux mêmes résultats (la remise dans un cycle de marché de territoire en difficulté, certes en passant par différents moyens), n'est pas également dû à la volonté de trouver des termes positifs, plus acceptables, moins traumatisant, notamment pour la population résidant dans ces quartiers et dont les lieux de vie, habitudes, ... seront modifiées.

## **2. Le renouvellement urbain**

### **2.1 Des espaces variés de renouvellement urbain...**

Il existe une importante diversité de territoire sur lequel s'effectue le renouvellement urbain. Nous pouvons cependant en décrire trois principaux, que l'on retrouve assez fréquemment, dans de nombreux pays et dont nous serons amenés à parler par la suite dans ce document :

- des territoires, associant ou ayant associé différentes fonctions urbaines, tel que le logement, activité économique et qui au fur du temps n'ont pas su attirer les investissements adéquats pour se renouveler. Avec, des enjeux bien souvent important car ces territoires se trouvent bien souvent au cœur des villes ;
- des territoires, ou plutôt des sites, d'une certaine importance, en mutation du fait de l'évolution des activités économiques, casernes, emprises ferroviaires, emprises portuaires, anciennes usines etc. Ceux-ci sont souvent bien placés, ne comportent que peu ou pas d'habitat ; ils constituent un enjeu de taille qui peu contribuer à renouveler la ville ;
- des quartiers de type grands ensembles, plus connus surtout en France et davantage sous les feux de l'actualité ;

Cette typologie sommaire, qu'il est possible d'affiner à l'aide d'autres critères, souligne un des éléments de fond du renouvellement urbain : nous avons affaire à des territoires à chaque fois spécifiques, en raison de leur histoire, de leur caractéristiques, ainsi que par leur insertion dans des contextes particuliers (ville, agglomération, région, pays). Ce simple exercice de définition des sites nous montre combien une politique de renouvellement urbain peut être complexe, et nous interroge donc sur l'évolution de celle-ci afin de répondre le mieux possible aux différentes demandes des populations touchées.

### **2.2...aux rapports divergents...**

Ces trois types de territoires entraînés dans un processus de dévalorisation urbaine se retrouve aussi bien en France qu'en Angleterre, avec cependant des variances notamment de proportion.

Ces écarts de proportion entraînent des différences dans les parts de populations, d'activités ou encore de bâtiments touchés par ce renouvellement. Elles possèdent également une grande importance, par le fait que ceux sont elles qui vont influencer les politiques de renouvellement mise en place par la France et l'Angleterre, par la suite.

Ces différences trouvent un début de réponse dans l'urbanisation qu'ont connu ces deux pays. Cette urbanisation est en effet plus ancienne en Angleterre, dans le développement de ces nombreuses industries et la révolution industrielle marquera bon nombre de ces paysages urbains, notamment dans le nord de celle-ci.

Ces différences continueront avec la reconstruction des pays à l'après guerre mais aussi avec le manque de logement, la rénovation des centres villes et l'amélioration des conditions de vie et avec dans les deux pays la volonté d'ériger des villes nouvelles.

En France cela se traduira avec la construction de grands ensembles et des outils d'urbanismes spécifique tel que les Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP), alors qu'en Angleterre c'est toujours la maison individuelle qui connaîtra un développement important et une expansion urbaine souvent très forte.

Une différence de médiatisation s'avère également présente, en effet les grands ensembles très répandus en France sont également très médiatisés. Cela s'explique certes par la forte part de population touchée lors d'une seule et même opération, par les problèmes rencontrés et leur vision physique très importante. Mais malgré cela cette surreprésentation a souvent tendance à faire éclipser les autres projets de renouvellement menés sur d'autres sites. Et à exacerber ce sentiment de différences de proportions de territoires en difficultés.

### **2.3...mais aux problématiques communes**

Quel que soit le type d'espace sujet au renouvellement urbain et quel que soit le pays sujet de l'étude, le travail de renouvellement d'un espace s'inscrit pratiquement toujours dans certains points communs aux différentes opérations <sup>9</sup> :

#### **2.3.1 Une intégration à la ville**

Le renouvellement vient de la volonté de remettre un morceau de territoire dans une dynamique de marché, le faisant retrouver une santé économique, sociale, culturelle, de ne pas le laisser à « l'abandon », afin qu'il puisse par la suite ce développer comme le reste de l'ensemble du territoire et sans aide particulière. Cette volonté intervient non pas dans l'objectif que l'ensemble du territoire soit considéré comme homogène, car chaque endroit est unique mais plus comme une vision d'une certaine équité entre les différentes parties de celui-ci, où tous les territoires auraient le droit à la même chance de développement.

L'intégration première à la ville est généralement une intégration physique, elle commence généralement par un travail sur la trame urbaine, avec soit le morcellement de grande parcelle ou bien au contraire le remorcellement de plus petites, et cela dans le but de <sup>10</sup> :

- se rapprocher de la taille moyenne des îlots du reste de l'agglomération,

---

<sup>9</sup> O. Piron, *Renouvellement urbain*, Edition Tec&doc, 2003.

<sup>10</sup> Ph. Panerai et D. Mangin, *Le projet urbain*, Editions parenthèses, 1999.

- de créer au sein même de ces secteurs des hiérarchies d'espaces semblables à celles connues dans l'agglomération.

Le concept de « dimension fractale »<sup>11</sup> des villes permet d'interpréter en termes simples ce phénomène.

Cette intégration physique se poursuivra par la mise en place du même mobilier urbain, des méthodes de traitement des espaces publics ou la création de lignes de transports en commun d'un niveau de service équivalent à ce qui existe ailleurs.

L'intégration à la ville doit également intervenir sur l'image du quartier à renouveler. Celui-ci étant un quartier souffrant du manque de renouvellement et du manque de l'intérêt porté par le secteur privé, un travail sur son image peut être fait afin d'améliorer son intégration à la ville et sa futur réinsertion dans le marché. Ce travail sur la représentation du quartier notamment sur les personnes extérieures à celui-ci est très important pour la population y habitant pouvant souffrir de préjugés. De plus la représentation que la population extérieure d'un quartier en difficulté s'en fait est souvent bien plus négative que ce que les habitants en pensent et ressentent.

L'ensemble de ces actions doit permettre à ce secteur de justement, mieux s'intégrer au reste de la ville en lui redonnant des potentialités, afin qu'il puisse lui aussi, bénéficier de tout ou partie des processus de valorisation urbaine commune au reste de l'agglomération.

### **2.3.2 La modernisation du parc bâti**

Contrairement à l'urbanisme d'extension, les terrains sont ici occupés par de l'immobilier bâti. Toute opération de renouvellement urbain comprend en effet des interventions sur l'immobilier préexistant.

Ces interventions sont parfois minimales, comme par exemple dans les secteurs sauvegardés, et les démolitions sont alors très sélectives. Ou alors au contraire peuvent être radicales, quand on rase des usines ou des logements devenus obsolètes pour des raisons techniques, sanitaires ou urbaine.

En tout cas, le degré de conservation du parc bâti est un paramètre essentiel d'analyse et de décision. Mais il ne peut être connu à l'avance de façon définitive, étant donné qu'il constitue souvent l'un des principaux paramètres faisant l'objet de discussions, voire de controverses, pendant toute la durée des mutations.

Mais même en l'absence de démolition, la plupart des bâtiments auront subi une modernisation afin de les adapter aux nouvelles exigences de leurs futurs occupants et de les intégrer de nouveaux dans le marché.

---

<sup>11</sup> Grandeur qui s'inspire de la notion de dimension.

### **2.3.3 Des fonctions urbaines renouvelées**

Toute action de renouvellement urbain réussie débouche sur un enrichissement des fonctions urbaines locales, comme sur une place retrouvée dans l'agglomération concernée.

En effet les opérations de logement peuvent se traduire par une plus grande mixité de l'habitat, et souvent par une plus grande diversité de statut (abandon de l'exclusif locatif social ou alors inclusion de locatif social dans les quartiers qui en manque), à court ou à long terme, avec l'accueil potentiel d'autres populations que celles d'origine. Il peut également y avoir un changement d'usage ou d'usage retrouvé, comme par exemple de commerces en zones urbaines.

Ces opérations ont toujours des répercussions qui dépassent leur périmètre. Le simple fait de passer du statut d'un quartier délaissé à celui d'un quartier avec une meilleure image permet également aux zones environnantes de profiter elles aussi d'une amélioration, et modifie l'équilibre installé dans l'agglomération.

### **2.3.4 Une gestion urbaine banalisée**

Outre les différents points cités ci-dessus, le renouvellement urbain d'un espace doit également s'intégrer dans une gestion urbaine banalisée, débouchant sur des réalisations gérables<sup>12</sup>. Cette mise en gestion se décline à tous les niveaux : des espaces publics d'entretien aisé, des bâtiments à gestion raisonnable, etc.

La volonté de banalisation de la gestion urbaine peut être un fil conducteur pour repérer les dispositions physiques comme administratives ou juridiques qui s'opposent de fait à une mise en gestion normale des territoires concernés. C'est pourquoi le projet urbain pourrait à la limite être défini comme une mise en gestion normale des territoires concernés accompagnée des actions d'investissement nécessaires à cet effet. Le critère décisif sera toujours la qualité d'usage comprenant à la fois qualité du domaine bâti, bonne gestion de proximité et accès à l'ensemble des services nécessaires.

---

<sup>12</sup> Circulaire *reconstruction démolition* de la DGUHC de décembre 1998 qui définit le projet urbain comme action simultanée d'investissement et de mise en gestion.

### 3. Le renouvellement urbain 40 ans d'évolution

Afin de mieux étudier et comprendre l'importance que joue le partenariat public privé dans le renouvellement urbain Français et Anglais, il est important de retracer l'évolution et de présenter le contexte dans lequel les politiques de renouvellement urbain ont été développées et cela de façon chronologique. Cette partie ne se veut pas exhaustive mais traite les principales politiques de renouvellement urbain ayant eu un impact important dans leur pays mais également permis et développé la mise en place de partenariat public privé.

#### 3.1 Premières difficultés, premières politiques

En Angleterre les centres villes souffrent du délabrement physique des équipements et des infrastructures, lié à l'absence d'investissements publics sur une longue période, de la concentration des problèmes sociaux due principalement au déclin de l'industrie et de l'accroissement du chômage dans les vieilles villes industrielles. En plus, l'urbanisation nouvelle en zone sub-urbaine ou en ville nouvelle articulée à un processus de sélection sociale, a eu pour effet d'accroître la ségrégation sociale aux dépens des centres villes.

Ainsi, à la fin des années 60, après la publication d'une série de rapports sur les zones d'exclusion sociale, intervient la rupture entre une politique de déconcentration fondée sur le couple nouvelle ville et rénovation urbaine, une politique de régénération urbaine des centres villes fondée sur la réhabilitation et l'intervention sociale.

Ainsi, la politique de ciblage sur des sites spécifiques s'accélère. Ces politiques établissent un principe fondamental pour la régénération urbaine, celui de la discrimination positive (concentration des aides) au profit de quartiers identifiés pour leurs difficultés.

Les principaux programmes mis en chantier sont les suivants :

*Urban programme* (programme urbain), programme accepté par le *Home Office* (ministère de l'intérieur) en 1968, qui introduit le soutien aux projets locaux proposés par les collectivités locales, encouragées par des subventions.

Les *Comprehensive Community Programmes* (Programmes de Communauté Complets), dont l'objectif était plutôt de favoriser la coordination des interventions publiques dans les villes en prenant en compte les besoins des groupes les plus vulnérables.

En France aussi la situation se dégrade mais ce n'est qu'à partir de la moitié des années 70, que la dimension sociale s'imposera. Cette prise en compte s'explique par la montée du chômage et la précarisation du monde de l'emploi.

Les procédures de Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) qui sont à l'origine des grands ensembles ont certes permis de répondre de façon efficace au manque de logement mais va également être à l'origine de nombreux maux par la suite. Ces ZUP vont alors être remplacé par les Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dès 1967, elles avaient pour principal objet de faciliter la concertation entre les collectivités publiques et les promoteurs privés qui faisaient preuve de beaucoup de réticence à l'égard des ZUP ; accessoirement, il s'agissait aussi de

procéder à une déconcentration des contrôles étatiques sur les opérations d'aménagement urbain et à une uniformisation de ceux-ci.

La réhabilitation urbaine s'inscrit alors dans le cadre des procédures d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Cette procédure s'applique à des immeubles anciens et sans confort dont elle va mettre les logements aux normes tout en tâchant d'y maintenir les habitants d'origine. Les premières opérations de réhabilitation des logements sociaux sont lancées, en veillant à associer des interventions sociales aux interventions sur le bâti.

Les opérations Habitat et Vie Social (HVS) lancées en 1977 ont pour buts de réhabiliter les logements HLM les plus dégradés. Le relatif échec de cette mesure s'explique notamment par la lourdeur de la procédure administrative ainsi qu'une intervention trop centrée sur le confort interne des logements plutôt que sur l'environnement et les équipements extérieurs.

### **3.2 Les années 80, un nouveau cap**

Le changement des politiques urbaines en Angleterre et en France dans les années 80 et 90 s'explique dans les deux pays par les émeutes et les violences des années 80. Ces émeutes révèlent l'accumulation des difficultés ressenties par la population et notamment par les jeunes, mais aussi l'échec des gouvernements à résoudre ces problèmes. Elles traduisent par ailleurs le problème global de la société. En même temps, avec les changements politiques dans les deux pays, le contexte dans lequel sont développées les politiques urbaines s'inverse.

En Angleterre en comparaison des politiques antérieures, articulées sur les initiatives publiques, la politique qui va alors se mettre en marche se caractérise par une orientation visant à répondre aux problèmes urbains par une intervention maximale des dynamiques privées. Parallèlement à cette forte inclinaison pour une régénération via le marché, la politique urbaine lors de la période Thatcher demeure focalisée sur la dimension physique. On favorise alors les projets immobiliers en s'appuyant sur une idéologie libérale qui postule que les populations locales bénéficieront des effets induits par ces investissements. Ces dispositifs ont été qualifiés de «*leverage planning*» (d'aménagement par levier), un de leurs objectifs essentiels étant d'accroître l'efficacité de la participation financière publique en maximisant le levage d'investissements privés<sup>13</sup>. La politique la plus emblématique, mise en place par une loi votée dès 1980, correspond aux très fameuses *Urban Development Corporations* (UDC) (Sociétés d'Aménagement Urbain), des structures puissantes d'aménagement opérationnel dont la création était décidée seul par le gouvernement central et dont l'objectif était de valoriser et de dynamiser certains endroits stratégiques, notamment les anciens quartiers portuaires centraux.

Ces sociétés s'apparentaient aux sociétés d'économie mixte françaises et étaient constituées par l'apport de capitaux publics et privés, le secteur public étant généralement l'actionnaire majoritaire. Les UDC étaient des structures temporaires, créées spécifiquement pour la durée d'un projet de régénération sur un périmètre bien délimité.

---

<sup>13</sup> R. Atkinson et G. Moon, *Urban Policy in Britain, Public Policy and Politics Series*, Edition Macmillan, 1994.

Une des principales critiques que l'on peut retenir à propos des UDC est le caractère assez rigide et unidimensionnel de leur approche. En effet, elles se limitaient à effectuer uniquement de la régénération physique et elles ne prenaient pas en considération les aspects sociaux, éducatifs et culturels d'accompagnement.

Concomitamment aux UDC, le gouvernement britannique a également, de 1981 à 1993, favorisé d'autres zones urbaines en déclin, les *Enterprises Zones* (zone d'entreprise) cela en y appliquant divers incitations fiscales et en y acceptant un relâchement des contraintes urbanistiques, via la simplification des procédures administratives.

Les UDC et les *Enterprise Zones* ne pouvant concerner que quelques zones bien délimitées, le gouvernement conservateur a ensuite introduit, en 1982, les *Urban Development Grant* (UDG) (Subvention de Développement Urbaine).

Les demandes des promoteurs pour obtenir les subventions des UDG de l'Etat étaient transmises directement au Ministère de l'Environnement<sup>14</sup>, via les autorités locales.

En 1987, les UDG sont complétées par les *Urban Regeneration Grant* (URG). Pour ces dernières, qui doivent concerner des projets importants (prenant place sur des superficies supérieures à 80 000 m<sup>2</sup>), les promoteurs peuvent directement s'adresser à l'autorité centrale. En 1988, les autorités locales sont alors complètement court-circuitées, lorsque les UDG et les URG sont fusionnées dans le système des *City Grant*.

**La volonté anglaise est ici toute particulière en effet le but de l'Etat est alors de centraliser les décisions, de promouvoir le secteur privé et de mettre en place une compétition économique. Qui sera d'ailleurs encore un peu plus développer dans les futurs politiques mise en place.**

**Le terme «partenariat» changea de sens, alors qu'il avait signifié partenariat entre le gouvernement central et les autorités locales, il devient la coopération avec le secteur privé, encouragé par des mesures incitatives à l'investissement mais aussi à l'implication directe du monde privé dans les prises de décisions et l'élaboration de projets.**

**En effet, le partenariat devient dans les années 80 et 90 un mot clé des politiques de régénération urbaine résultant de la nécessaire attraction du secteur privé dans le processus de régénération urbaine. Cette tendance a été générée par la quasi-absence des collectivités locales dans les années 80.**

Au même moment en France, les politiques de Développement Social Urbain (DSU) et de Développement Social des Quartiers (DSQ) suivent dès 1982 - 1983 ces opérations HVS. Elles proposent d'en corriger les erreurs en intervenant aussi sur l'image du quartier, par le traitement des espaces extérieurs au logement, et sur l'image des habitants, par la recherche de leur responsabilisation et par leur implication dans les décisions à prendre pour l'avenir de leur faubourg.

Plusieurs projets concrets découlent de ces politiques : Banlieue 89, les Projets de quartier, les réhabilitations de quartiers dégradés. Chacun de ces projets se décline selon trois principes : initiative de la commune, consultation - association des habitants et activité de maîtrise d'oeuvre urbaine constituée par des urbanistes et des spécialistes des sciences sociales. Les

---

<sup>14</sup> *Department of Environment* (DoE). Le terme anglais *environment* décrit ici le milieu physique en général, y compris les infrastructures de transport, et pas seulement l'environnement naturel au sens francophone du terme.

actions concernent la rénovation - amélioration des espaces publics, la réhabilitation du bâti, et parfois l'action économique visant à densifier l'artisanat et les entreprises dans ces secteurs.

**Contrairement à l'Angleterre les résolutions françaises ne sont pas ici de ce « décharger » sur le secteur privé, mais plus de comprendre pourquoi ces solutions n'ont pas fonctionné et comment l'Etat peut alors essayer de les résoudre. Ces mesures sont également les prémices de la recomposition du rôle de l'Etat en matière d'urbanisme. L'autre aspect important est également que durant cette période en France ce met en œuvre la décentralisation d'un certain nombre de pouvoir de l'Etat qui contraste avec la volonté anglaise qui elle centralise les décisions, en court-circuitant les administrations locales.**

**Quoiqu'il en soit, les politiques de réhabilitation représentent un point d'inflexion important des politiques publiques urbaines, en raison des innovations introduites, mais également de la prise de conscience d'un côté comme de l'autre de la Manche des erreurs de l'urbanisation passé. D'une part, la question sociale est dorénavant traitée parallèlement à la question de l'état du bâti ; et d'autre part, des acteurs privés (et notamment les propriétaires) sont à présent étroitement associés à la politique mise en oeuvre, par la signature de conventions. Ces deux innovations annoncent les principales évolutions qui accompagnent la recomposition de l'Etat et qui vont marquer les politiques urbaines des décennies suivantes. L'action étatique va progressivement se « sociologiser », l'urbanisme se décentraliser et les politiques publiques s'ouvrir à une pluralité d'acteurs.**

C'est également durant ces années qu'en France ce fait la redécouverte des Sociétés d'Economie Mixtes (SEM) qui vont d'ailleurs connaître un fort développement.

Une SEM est une société dans laquelle le capital est majoritairement détenu par les collectivités territoriales, mais il doit y avoir la présence d'au moins un actionnaire privé.

Si l'outil a perduré jusqu'aujourd'hui c'est qu'il présente des avantages tels que la maîtrise des décisions stratégiques par la collectivité, transparence totale dans l'action et une alliance unique entre, d'un côté compétences techniques et valeurs libérales du marché et de l'entreprise et de l'autre, valeurs du service public, c'est-à-dire recherche de l'intérêt général et souci de la cohésion sociale.

### **3.3 La mis à l'honneur des partenariats**

Au début des années 90 en Angleterre suite à la chute des valeurs immobilières enregistrée en 1989, les investissements privés se raréfient et les dispositifs sont jugés trop dépendants des cycles conjoncturels. En outre, ils sont également jugés trop complexes et insuffisamment coordonnés. Enfin, et peut-être surtout, on remet alors en cause ce postulat libéral selon lequel les effets induits des investissements privés finissent par bénéficier aux communautés locales, une régénération durable nécessite alors de mieux prendre en compte leurs spécificités.

La politique urbaine change alors d'orientation, avec notamment l'introduction du *City Challenge* (le défi des villes) et du *Single Regeneration Budget* (SRB) (budget simple de

régénération), deux dispositifs qui valorisent les mécanismes transversaux de partenariat et la coordination des outils. Cette fois, il ne s'agit plus uniquement d'un partenariat entre sociétés privées et autorités centrales, mais d'un partenariat plus transversal, intégrant également les autorités municipales et les acteurs locaux. L'objectif principal de ces deux dispositifs est une meilleure coordination au niveau local des budgets pour la régénération<sup>15</sup>.

La création du *City Challenge* en 1991 correspond à l'institutionnalisation de la compétition entre les villes pour l'obtention des subventions.

Par comparaison aux UDC, qui avaient comme unique objectif la régénération physique, le *City Challenge* intègre des objectifs supplémentaires, tels que la création d'emploi et la formation. Par ailleurs, les collectivités locales ne sont plus évincées par le pouvoir central, mais elles jouent un rôle très actif dans la procédure. En effet le programme *City Challenge* vise à favoriser les partenariats entre les collectivités locales, les associations et le secteur privé. Ce programme rassemble à l'époque plusieurs fonds de la régénération urbaine<sup>16</sup>.

Les fonds sont attribués selon le principe de la mise en concurrence des collectivités locales. Des conseils de districts, choisis parmi des zones prioritaires, sont mis en concurrence afin de se partager le budget annuel.

Une des principales critiques formulées à l'encontre du *City Challenge* fut le caractère inéquitable d'attribution des fonds. En effet, ceux-ci n'étaient pas alloués aux quartiers en situation les plus difficiles (et donc en fonction des besoins) mais aux projets les plus efficaces (et donc en fonction des critères du marché). Par ailleurs, on ne s'inquiète pas du sort des collectivités perdantes, ayant engagé beaucoup d'énergie afin de remporter les fonds, mais dont les efforts n'étaient pas récompensés.

Le *Single Regeneration Budget* est mis en place en 1994 afin d'assurer la convergence des programmes élaborés par les différents ministères. Son but est de simplifier et d'accroître l'efficacité des aides disponibles au profit de la régénération. Pour ce faire, le *Single Regeneration Budget* est supervisé par le seul Ministère de l'Environnement et intègre une vingtaine de programmes de financement pour la régénération urbaine, dont le *City Challenge*. « Le budget unique pour la régénération urbaine est un instrument financier dont l'objectif est de rationaliser et de coordonner les dépenses, voire de les réduire en supprimant les superpositions entre différents programmes »<sup>17</sup>.

Afin d'accéder aux budgets, les municipalités doivent formuler leurs dossiers en fonction d'objectifs comparables à ceux du *City Challenge*, notamment du point de vue de la concentration spatiale des moyens et de l'organisation de structures de partenariats. On remarque par exemple à propos du SRB que le guide rédigé par le gouvernement afin d'orienter les demandeurs de subsides précise explicitement cette nécessité du partenariat afin d'accéder aux financements : « Bids must be supported by partnerships representing an appropriate range of interests which should include relevant interests in the private and public sectors and in local voluntary and community organisations »<sup>18</sup>.

Le SRB vise à mieux connecter l'amélioration de l'environnement physique à l'éducation, à la formation et à la politique de l'emploi. Par rapport aux dispositifs antérieurs, inspirés des

---

<sup>15</sup> R. Atkinson, and G. Moon *Urban policy in Britain: the city, the state and market*, Edition Macmillan, 1994.

<sup>16</sup> Le programme *City Challenge* regroupe les fonds gouvernementaux suivants : Urban Programme, City Grant, Derelict Land Grant, City Action Teams, Budget, Estates Action, Housing Renewal et Housing Corporation.

<sup>17</sup> C. FRASER, *Le concept britannique de la régénération urbaine*, urbanisme, Hors série n°10, 1998.

<sup>18</sup> « Les offres doivent être soutenues par des partenariats qui doivent inclure les intérêts concernés, tant des sphères privées, publiques et associatives ». Department Of Environment, 1995.

pratiques américaines, nous sommes ici en présence d'une coordination comparable au dispositif français des Contrats de Ville<sup>19</sup>.

**Avec l'apparition du *City Challenge* et le *Single Regeneration Budget*, une nouvelle dimension est introduite dans la politique de régénération anglaise : celle de la mise en œuvre systématique de partenariat entre privé et public mais aussi d'une compétition entre collectivités locales.**

**C'est la politique d'aménagement par levier qui est ici privilégié. Le but n'est alors pas forcément d'attribuer les fonds aux zones les plus en difficulté, mais bien celles qui pourraient ramener le plus d'argent de la participation du secteur privé. Le ratio d'argent public investit et ensuite comparé à celui du privé et l'opération est alors qualifiée de succès ou d'échec.**

Certes, le caractère compétitif d'allocation des fonds fut souvent perçu comme injuste, surtout vis à vis des autorités locales qui s'étaient investies dans un projet, engageant leurs efforts dans le processus de régénération, et qui n'avaient pas remporté de budget. Pour les collectivités perdantes, les problèmes restaient sans réponse. Mais les bénéfices retirés d'une telle mise en compétition sont pourtant unanimement reconnus. Le *City Challenge* et le SRB ont offert de multiples apprentissages aux collectivités locales. En effet, ils ont permis la mobilisation des collectivités locales et la construction d'une capacité à collaborer et à travailler ensemble.

Ces nouvelles approches de régénération urbaine offrent plusieurs atouts. Premièrement, on ne s'attaque plus uniquement à de la régénération purement physique, mais on s'attaque également à d'autres problèmes de nature urbain, social et économique. De plus, ces procédés émergents des années 90 mettent en évidence l'importance de la négociation entre les différentes parties, et voient peu à peu disparaître les décisions centralisées et imposées par le gouvernement Thatcher, pour donner un peu plus de pouvoir aux autorités locales ainsi qu'aux différentes communautés et partenaires susceptible de prendre part dans la régénération. Enfin, les procédures d'appel d'offre permettent une plus grande implication des collectivités locales et obligent celles-ci à travailler en partenariat avec le niveau national et local<sup>20</sup>.

En 1993, différentes agences gouvernementales fusionnent et donnent naissance à *English Partnerships* (partenariat anglais), l'agence de régénération urbaine au niveau national. Comme son nom l'indique et dans la continuité des actions précédentes, les actions d'*English Partnerships* doivent être réalisées en partenariat avec d'autres acteurs, publics ou privés.

Pour cette politique, la modalité la plus courante en matière de financement correspond alors au mécanisme du *gap funding* (financement d'un intervalle). Ce programme fut instauré en 1995 au niveau national avec le *Partnership Investment Programme* (programme d'investissement de partenariat).

Le *gap funding* est un mécanisme qui consiste dans la détermination et le versement de subventions publiques nécessaires afin d'assurer la rentabilité (combler le « gap » intervalle) d'un projet immobilier privé qui, sans cette aide, ne pourrait se réaliser, la profitabilité étant

<sup>19</sup> D. Noon, J. Smith-Canham et M. Eagland, « Economic Regeneration and Funding », Urban Regeneration. Edition A handbook, 2000.

<sup>20</sup> H. Hambleton, and H. Thomas, *Urban Policy Evaluation: Challenge and Change*, Edition Paul Chapman, 1995.

affectée par les surcoûts techniques liés aux usages antérieurs du site support et / ou par les trop faibles niveaux de commercialisation pour des produits immobiliers situés en quartiers dévalorisés.

Suite à l'arrivée du gouvernement travailliste en 1997, la tendance à la régionalisation est renforcée par la création des *Regional Development Agencies* (RDA) agence de développement régional, auxquelles on transfère les programmes *gap funding* depuis les offices décentralisés d'*English Partnerships*.

Les RDA ne pourront toutefois pas poursuivre longtemps cette activité. En effet, le 22 décembre 1999, la Commission Européenne interdit la poursuite du *Partnership Investment Programme*, cela au motif qu'il favorisait les sociétés britanniques au détriment de leurs concurrentes européennes.

Cela handicapera les projets de renouvellement urbain, mais surtout jouera un rôle psychologique fort dans les esprits anglais qui ne comprennent d'ailleurs toujours pas pourquoi ce système leur a été supprimé.

Une autre politique de promotion du développement local est la mise en place en 1998 des *New Deal for Communities* (nouveaux accords pour les communautés) et pour une durée de 12 ans. Son objectif est de combattre l'exclusion sociale dans les zones les plus défavorisées de la Grande-Bretagne en soutenant des projets de lutte contre le crime et l'insécurité, la dégradation de la santé, l'échec scolaire, le chômage. Les territoires visés sont les zones en déclin dont la taille démographique varie entre 1000 et 4000 ménages. Au delà de leurs différences apparentes (le *SRB* traite de territoires plus vastes avec des budgets moindres pour chaque projet), ces deux actions sont nettement plurisectorielles et visent, par la nature des partenariats requis pour le financement de projets, à développer une approche intégrée de la régénération.

Les *community strategies* (stratégies communautaires) représentent l'instrument clef de la nouvelle politique, introduit dans le *Local Government Act* (l'acte du gouvernement local) en 1999. Chaque autorité locale devait élaborer une stratégie pour le développement de sa localité. Si le gouvernement central en indiquait les grandes lignes, il permettait l'adaptation aux réalités locales. L'instrument pour définir et mettre en œuvre cette stratégie est une *Local Strategic Partnership* (stratégie locale de partenariat, LSP). Dans ce cadre, un équilibre est souhaité entre les autorités locales, d'autres autorités publiques telles que la santé et la police, les entreprises locales, ainsi que le secteur des petites associations d'habitants (*Voluntary and Community Sector*). Dans les zones déshéritées, des fonds dédiés à la rénovation des quartiers étaient prévus, coordonnés par les différents partenaires.

En France devant le relatif échec de ces politiques sectorielles et face à la ténacité des problèmes urbains, les pouvoirs publics ont conçu au cours des années 90 de nouvelles réponses plus globales.

En 1994 sont inaugurés les premiers contrats de villes qui correspondent à un engagement pluriannuel entre l'Etat et une collectivité locale afin de mettre en œuvre conjointement une action de développement social urbain à l'échelle de l'agglomération ou de la commune destinée au traitement prioritaire des quartiers sensibles. Le contrat a une durée de cinq ans. Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) succède au contrat de ville pour la période 2007 – 2012.

La mise en oeuvre du pacte de relance de la politique de la ville distingue trois niveaux d'intervention :

- les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) les nouvelles activités et création d'emplois dans ces zones obtiennent une réduction de taxes ;
- les Zones de Redynamisation Urbaine (ZRU) pour renforcer la réduction de taxe ;
- les Zones Franches Urbaines (ZFU) fort exemption fiscal pour les petites et moyennes entreprises qui s'installeraient dans ces zones ;

Les trois niveaux d'intervention ZUS, ZRU et ZFU, caractérisés par des dispositifs d'ordre fiscal et social d'importance croissante, visent à répondre à des degrés différents de difficultés rencontrées dans ces quartiers.

Parallèlement aux contrats de ville, l'Etat va mettre en place une procédure lourde, les Grands Projets Urbains (GPU), concentrée sur seulement 14 sites (de l'échelle du quartier à l'échelle communale) présentant les plus grandes difficultés. L'objectif est de modifier en profondeur les territoires concernés en agissant directement sur le bâti ou plus généralement sur l'urbanisme : démolition d'immeubles, reconstruction, création de centres commerciaux, instauration de nouvelles dessertes en transport en commun, création de zones d'activités... Les moyens financiers sont importants avec la mobilisation de plus de 10 milliards de francs. La procédure se poursuivra jusqu'en 1999 ou elle sera remplacée par les Grands Projets de Ville (GPV) et par les Opérations de Renouvellement Urbain (ORU) moins lourde.

Plus de deux milliards d'euros de subvention (Etat, Caisse des Dépôts et Consignations, 1% logement...) seront monopolisés pour aider les collectivités locales à réaliser leur renouvellement urbain. Les actions du programme sont essentiellement centrées sur la réhabilitation et la démolition/reconstruction des logements devenus trop vétustes et la requalification de l'espace public. Ces politiques seront également parfaitement adaptés pour le renouvellement des grands ensembles mais peu efficaces pour les autres types de secteurs défavorisés.

Il est également important dans cette partie de parler d'une spécificité française qu'est la caisse des dépôts, qui en octobre 1998 a signé avec l'Etat une convention définissant les champs de leur coopération et les modalités d'actions communes en faveur du renouvellement urbain. La caisse des dépôts décidait alors de renforcer ses moyens d'interventions avec la mise en place du Programme Renouvellement Urbain (PRU), destiné à favoriser le montage opérationnel de projets de revalorisation des territoires urbains dégradés ou fragiles.

Les Grands Projets de Ville et les Opérations de Renouvellement Urbain bénéficient du PRU, tout comme les travaux de revalorisation urbaine sociale et économique des quartiers.

Ces prêts faisant l'objet de conventions conclues entre l'Etat et les collectivités locales. Il est ouvert aux collectivités locales, aux organismes d'HLM, aux sociétés d'économie mixte mais aussi à tous les opérateurs privés intervenant.

Mais la caisse des dépôts intervient également comme investisseur pour assumer avec des partenaires publics et privés, des risques immobiliers, soutenir l'intervention et la qualification des acteurs locaux. Grâce au Fond de Renouvellement Urbain (FRU).

Malgré de nombreux points positifs, ce système souffre d'un défaut, en effet, cette dénomination ne s'applique qu'aux seuls sites classés en GPV, ZUS et ORU par le contrat de ville. En conséquence, les secteurs qui peuvent entrer dans la catégorie du renouvellement urbain ne sont que ceux qui figurent dans les contrats de ville et qui, à ce titre, peuvent seuls bénéficier des crédits de l'Etat. De la même façon, la caisse des dépôts réserve ses subventions et ses aides au renouvellement urbain à ces mêmes quartiers.

Ainsi, par exemple dans l'agglomération lyonnaise, le renouvellement urbain ne concerne que les quartiers de logements sociaux ou des copropriétés en difficulté des années 60-90 puisqu'il n'y a pratiquement pas de quartiers plus anciens classés en GPV, ZUS, ou ORU. En revanche, les interventions développées sur de vastes sites en tissu urbain ancien, telle que celles de Vaise et de Lyon - Confluence, qui ont pour objet de reconvertir des zones péricentrales jugées obsolètes ou occupées par des friches industrielles, ne relèvent pas du label, ni des financements du renouvellement urbain<sup>21</sup>.

C'est en 2000 qu'une loi va marquer le renouvellement urbain français, la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) revisitant les réglementations fondamentales mises en place, il y a plus de 30 ans, par la célèbre LOF pour y intégrer de façon significative les notions de « renouvellement urbain » et de « mixité de l'habitat ». Ces notions n'étaient certes pas neuves dans les réflexions urbaines françaises, mais c'était la première fois qu'une loi s'en emparait et les inscrivait dans le Code de l'urbanisme, revenant ainsi sur des appréciations fondamentales du droit d'utilisation du sol.

En 2002, cette politique de « reconstruction des banlieues » est poursuivie et renforcée avec le programme national de rénovation urbaine, défini par la loi du 1 août 2003 « d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine » (dite loi Borloo) renforce en effet le renouvellement urbain. Le terme de « rénovation urbaine » se substitue à celui de renouvellement urbain mais les objectifs restent les mêmes avec la mobilisation de gros moyens financiers.

Le gouvernement va alors mettre en place l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) qui doit prévoir les relations futures nécessaires entre l'Etat et les collectivités locales. Afin de simplifier et accélérer les démarches des collectivités locales et bailleurs sociaux pour mettre en place un plan de rénovation urbaine.

**Le terme de partenariat pour le renouvellement urbain en France, de type public – public, est surtout utilisé entre le gouvernement central et les collectivités territoriales, qui signent entre elles des conventions. Si les collectivités veulent recevoir des subventions elles doivent expliquer leur choix de renouvellement. Toutefois contrairement à l'Angleterre ce n'est pas en fonction de l'argent qui pourra en être récolté que les programmes sont choisis mais bien selon l'état de dévalorisation du quartier.**

---

<sup>21</sup> M. Bonneville *Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France*, Les annales de la recherche urbaine n°97, 2004.

<b>Nom et date de l'action</b>	<b>Spécificité</b>	<b>Zone touchée</b>	<b>Budget</b>
Habitat et vie sociale 1977-	Réhabiliter les HLM les plus dégradés	Concerne environ 50 quartiers	
UDC 1981 - 2000	Création décidée seule par le gouvernement.	On compte 12 UDC en Angleterre et 1 au pays de Galles, ils sont à l'échelle du quartier	3920 millions de livres public investit soit environ 6 milliards d'euros  (Les UDC ont un rapport d'investissement de 1 : 3,6)
Développement social des quartiers 1981 – 1988	Travail sur l'image du quartier	148 quartiers	9 milliards de francs  Soit 1,4 milliards d'euros
City Challenge 1991 – 2000	Dispositif de compétition entre les villes pour obtenir les budgets	31 villes choisies	37,5 millions de livres par projet.  Soit 57 millions d'euros
Les grands projets urbains 1992 – 1999	Répondre à des dynamiques de déclin que les instruments précédent ne pouvaient enrayer.	14 sites	10 milliards de francs soit 1,5 milliards d'euros
Les contrats de ville 1994 – 1999	Travail sur le projet social et économique des quartiers	215 contrats concernant 867 villes	
Single regeneration Budget 1994 – 2007	Il constitue un budget unique pour le renouvellement urbain		1.2 milliards de livres soit 19 milliards d'euros
Les contrats de ville 2000 – 2006	Travail sur le projet social et économique des quartiers		
Grands projets de ville	Projets de grands ampleurs		
ORU	Même principe que les GPV mais en plus modeste	Site plus modeste que les GPV	
New deal for communities 1998 – 2010	Lutter efficacement contre l'exclusion sociale		1.9 milliards de livres

Ce tableau sert à reprendre de façon synthétique les différentes politiques utilisées dans les deux pays et explicités ci-dessus. Il sert également à donner un ordre d'idée sur les sommes versés par les gouvernements durant ces différents programmes, les zones d'impacts et leurs spécificités.

Il faut rester très prudent sur les sommes mises en jeu, car d'autres organismes gouvernementaux ou non peuvent également rentrer en jeu. Il est aussi extrêmement difficile de chiffrer l'ensemble des investissements privés venant renforcer ceux du public. Et enfin nuancer ces investissements selon leurs cibles visées (voieries, espace public, mobilier urbain...).

Certaines de ces cases sont restées vides, il est en effet très difficile de trouver certaines informations, notamment lorsque les politiques mises en place sont récentes et ne dispose pas d'un temps de recul suffisant, pour chiffrer l'ensemble de leur dépense.

## **Deuxième partie**

## 1. la diversité du rôle des acteurs présents

En renouvellement urbain, il faut savoir analyser, débattre, projeter, démolir, aménager, moderniser et construire de façon concomitante. Les actions correspondantes peuvent se rencontrer simultanément en différents endroits du secteur concerné alors qu'en urbanisme d'extension ces différentes tâches interviennent le plus souvent de manière séquentielle. Différents acteurs sont donc amenés à se rencontrer et travailler en collaboration. Tâche qui n'est pas évidente à réaliser, mais qui a une importance toute particulière. En effet pour les promoteurs immobiliers, les autorités locales sont souvent considérées comme créant des obstacles majeurs pour les projets de régénération urbaine, cette idée est soutenue, parce qu'ils n'ont pas les gens, les ressources et la vision à «faire une réalité». Aux yeux des acteurs des secteurs publics, les intérêts du secteur privé ne sont dictés uniquement que par des visions de profit, plutôt que stratégique de développement économique local et les besoins de la collectivité.

Ces visions sont toutefois parfaitement normales en effet : « Un projet n'a de chances de réussir que si ses objectifs sont définis dans le domaine de recouvrement des objectifs propres des partenaires. »<sup>22</sup>

Cette concordance d'intérêts n'est pas toujours facile à harmoniser, elle demande un respect mutuel et une grande confiance réciproque. Une opération de partenariat ne peut se mettre en oeuvre que si la transparence et la communication entre partenaires tiennent des places privilégiées<sup>23</sup>.

Les partenariats sont aussi variés que les projets qu'ils permettent de réaliser. Il s'agit donc, de bien identifier quels sont les partenaires potentiels les plus aptes à répondre aux objectifs fixés. Afin de mieux comprendre le rôle de chacun et son importance dans le renouvellement urbain.

« Il est primordial de connaître et de comprendre les motivations qui ont poussé chaque partie à s'engager dans le partenariat et les raisons pour lesquelles chacune a été appelée à y participer ... Que ces objectifs soient ou non compatibles, l'important est qu'ils soient clairement formulés et compris par l'ensemble des partenaires. »<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> J. Ruegg, S. Decoutre et N. Mettan, *le partenariat public - privé, un atout pour l'aménagement du territoire et la protection de l'environnement* PPUR 1994.

<sup>23</sup> J-C. Perret-Gentil, partenariat public-privé pour le financement de services et infrastructures dans les régions urbaines : exigences et recommandations pour les collectivités publiques, rapport scientifique final, 2005.

<sup>24</sup> J. Ruegg, S. Decoutre et N. Mettan, *le partenariat public - privé, un atout pour l'aménagement du territoire et la protection de l'environnement* PPUR 1994.

## 1.1 Les collectivités territoriales, des acteurs de premiers plans

C'est tout d'abord dans la ville et donc avec la ville que se fait la régénération urbaine, celle-ci apparaît alors comme un acteur primordial, cela s'explique par le fait qu'elle se trouve au bon échelon de décision, ayant une connaissance plus fine des difficultés et avantages du territoire. Le portage politique que celle-ci réalisera permettra alors par la suite de créer un projet clair et attractif pour les autres investisseurs.

En Angleterre c'est bien dans cette perspective que le gouvernement réaffirme le rôle, y compris politique, des grandes villes, longtemps brimées par le pouvoir central, pour leur donner la capacité d'élaborer des stratégies de régénération urbaine conformes aux besoins des communautés qui y vivent et y travaillent. L'élection à terme des maires des grandes villes va dans ce sens ; cependant, la régionalisation en cours parallèlement est contradictoire avec cette tendance.

Les collectivités dans la finalité du PPP ont comme premier objectif d'attirer des investisseurs privés afin qu'ils interviennent sur ce territoire en difficulté.

En effet, le rôle du secteur institutionnel est dans de nombreuses réalisations de mettre en place une assise solide de l'intervention du privé, qui se traduit par l'acquisition de terrains, la création d'infrastructures de transports ou d'équipements publics.

Ainsi, les territoires en difficulté sont réintégrés au marché, et des dynamiques de développement sont recrées là où la croissance économique n'était plus envisageable. Il s'agit alors d'une intervention lourde que seul un acteur puissant financièrement et doté d'une mission de service public est à même de prendre en charge. Les ressources du secteur public sont utilisées comme " levier " pour encourager les investissements du secteur privé. Le but recherché est de créer un effet d'entraînement qui recréera une dynamique d'investissement<sup>25</sup>.

La première et généralement la principale aide que ces collectivités peuvent apporter son les compétences et les moyens juridiques dont elles disposent par rapport à la gestion du foncier. En effet par le démembrement d'un foncier trop important ou bien le remembrement d'un de trop petite taille, elles permettent bien souvent le déroulement d'opération ou tout du moins le déblocage de situations compliqués.

Il y a aussi le fait que les difficultés rencontrées par un territoire ne s'arrête pas à la limite de celui-ci et que bien souvent les politiques de zonage mis en place ne tiennent pas compte des espaces voisins. C'est donc bien souvent à la ville de prendre le relais de ces politiques urbaines et de veiller à la cohérence de son territoire.

---

<sup>25</sup> L'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole, *L'organisation des partenariats public-privé dans les opérations de régénération urbaine*, AD Concept, 2001.

## **1.2 L'Etat, un rôle d'obligation**

L'Etat est bien souvent un partenaire systématique, en effet celui-ci, autrefois responsable à la fois de la construction et de l'urbanisme, a parrainé, voire impulsé des constructions qui vieillissent mal, et qui réclament à la fois des actions de modernisation pour celles qui seront maintenues (l'exemple de la construction des grands ensembles en France en est un exemple probant), et de coûteuses actions de démolition et de recomposition de la trame urbaine, réseaux publics inclus. L'Etat également peut impulser un mécanisme de « levier » destiné à favoriser et faciliter l'action du secteur privé.

Il joue également un rôle très important en mettant en place et en organisant les différentes politiques mise en place dans le but de renouveler ces espaces.

D'autre part pour les cas les plus difficiles la responsabilité de l'état sera également engagée jusqu'au retour à une situation immobilière et urbaine normale.

## **1.3 Les occupants, des avis important**

En renouvellement urbain des occupants, habitants ou professionnels, des espaces à renouveler sont bien souvent encore présent, il est donc nécessaire, voire obligatoire de prendre compte de leurs avis, le renouvellement de leur quartier étant bien souvent un travail changeant leurs habitudes, leur lieu de vie, et peut se révéler traumatisant pour certain d'entre eux.

Il y a également le fait de vouloir maintenir sur place ou non la population d'origine ou bien au contraire de la faire évoluer au maximum.

L'accent mis sur les quartiers délaissés et les communautés locales n'est pas un thème particulièrement nouveau (participation, gestion locale, partenariats, etc.). Mais à la suite des évaluations faites sur les opérations de régénération urbaine des dix à quinze dernières années, aux effets sociaux souvent négatifs malgré l'ampleur des financements mobilisés, ce thème a pris une ampleur nettement supérieure.

Le renforcement institutionnel des structures représentatives, conseils d'arrondissement ou de quartiers élus s'accompagne de la recherche de méthodes de participation plus efficaces pour inclure les populations locales.

Les « politiques de la ville » française s'efforcent, sur le terrain, d'intégrer ou de faire participer par les habitants du quartier aux opérations.

Aux Royaume-Uni, des ressources sont quand a elle directement ciblées de l'échelon central à l'échelon infra municipal et il est exigé de créer des partenariats incluant les communautés locales pour obtenir des fonds centraux.

### **1.3.1 Les locataires, une faible légitimité**

N'étant pas propriétaires de leur lieu d'occupation, ils ne peuvent bien souvent rentrer dans le processus de décision du renouvellement urbain que lors des différentes procédures de participation des habitants.

Les démolitions éventuelles posent la question du relogement. Bien souvent une vacance importante s'est installée, et le turn-over accéléré des locataires fournit un début de réponse. C'est à la fois un symptôme des difficultés présentes et un accélérateur des actions indispensables. Il n'en reste pas moins un noyau dur de locataires qui sont les plus difficiles à reloger, car leur maintien montre que leur situation se trouve, pour une raison ou une autre, la mieux adaptée à leur problème : logement social peu cher ou logement social de fait.

Ce travail de relogement est assuré, soit par le propriétaire bailleur, cas habituel des investisseurs institutionnels, soit par des organismes ad hoc dûment mandatés par les pouvoirs publics dans le cadre d'un cahier des charges qui précise les modalités et la couverture des dépenses, soit encore par le futur opérateur de l'immeuble.

### **1.3.2 Les propriétaires occupants, une population fragile**

Souvent de condition modeste, ils ne peuvent que très difficilement trouver des solutions équivalentes à leur situation antérieure : ils sont cloués à des biens qui se dévalorisent. D'où une indemnisation en capital toujours inférieure à la capacité de reconstruction en surface équivalente dans un site de qualité simplement ordinaire.

Par ailleurs, en cas de modernisation lourde du bâtiment qu'ils occupent, ils n'ont que rarement la possibilité de suivre financièrement et de couvrir la moindre part d'autofinancement. La possibilité de surfinancement permettant leur maintien sur place doit alors être sérieusement étudiée.

## **1.4 Les propriétaires bailleurs, des partenaires utiles**

Les démolitions leurs posent un problème spécifique : pendant toute la période de départ des locataires, qui peut durer plusieurs années, l'exploitation du bâtiment devient déficitaire. Les offres de relogement sont également un problème notamment lorsque le bailleur ne dispose pas d'autre patrimoine.

Le cas des propriétaires bailleurs personnes privées ne pose aucun problème particulier sur le plan des principes : ils peuvent être partenaires de l'opération, quand ils ont la capacité à recevoir des aides financières, et à se mettre dans un processus de réinvestissement. Sinon ils devront parfois vendre, à des opérateurs plus actifs.

Les propriétaires qu'ils soient occupants ou bailleurs sont des partenaires obligatoires, à la fois comme gestionnaires des populations, propriétaires des bâtiments et propriétaires, le plus souvent, des terrains susceptibles d'accueillir de nouveaux éléments de programme. Ils

resteront présents, mais parfois avec un patrimoine fortement modifié. Et leurs objectifs peuvent être différents de celle de la collectivité.

Cela peut se révéler complexe car nous parlons ici de : perte d'exploitation, frais de dépollution ou de démolition, prise en charge des pertes en capital... il est parfois difficile lors de ce type d'opération de retrouver tous les propriétaires (soit parce qu'ils savent que la valeur de leur terrain est devenu potentiellement négative, ou alors car ils n'habitent pas forcément près de leur bien et sans soucis guère,...).

Toute fois ces propriétaires de terrains à réutiliser ou de bâtiment à démolir doivent pouvoir participer à l'ensemble du processus, de sa définition à sa réalisation.

Les capitaux à mobiliser représentent un objectif essentiel. Un quartier ne sera remis au niveau requis de qualité urbaine du reste de l'agglomération que si de nouveaux acteurs économiques, relevant de l'habitat ou d'autres secteurs, sont prêts à y investir. Rester hermétique aux autres éléments de programme comme se résigner à une qualité médiocre rebutant tout investisseur potentiel, serait viser trop court. Le cycle de dévalorisation serait juste stoppé, sans être inversé, avec la certitude d'être obligé de recommencer tôt ou tard. L'arrivée de nouveaux partenaires sera un critère essentiel de réussite. Mais il implique d'abord le retour à une situation urbaine normale.

## **2. Des domaines de compétences propres à chacun...mais des négociations envisageables**

Les domaines dans lequel interviennent les différents acteurs du renouvellement urbain sont propres à leurs compétences et à leurs objectifs, ceux sont donc eux qui injectent l'argent pour financer ces aménagements.

Les acteurs publics interviennent généralement sur l'espace public et ce qui le concerne (mobilier urbain, voirie,...).

Des différences existent toutefois entre la France et l'Angleterre, notamment sur les domaines d'ordinaire réservés aux secteurs publics en France. Par exemple avec le fait que bien souvent outre Manche les compagnies de transport en commun soient tenus par des sociétés privés et donc obéissant aux règles de marché.

Mais une des différences les plus significative entre ces deux pays est certainement lié au permis de construire. En effet en Angleterre, selon la section 106 du *Town and Country Planning Act* de 1991 (actes de planification du territoire), produit des effets qui sont souvent dénommés *planning gains* (gains de planification) ou *planning obligations* (obligation de planification).

En effet l'instruction des demandes de permis de construire constitue de fait la principale conséquence " opérationnelle " des pouvoirs de planification.

L'exercice de cette prérogative peut permettre - mais ce n'est officiellement possible qu'au Royaume-Uni - une marge de négociation non négligeable avec les acteurs privés<sup>26</sup>.

---

<sup>26</sup> Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole, *L'organisation des partenariats public-privé dans les opérations de régénération urbaine*, AD Concept, 2001.

Les *planning gains* ou *planning obligations* sont des sommes payées par les développeurs pour les autorités de planifications locales afin de compenser le coût des effets externes de développement. Par exemple, si un développeur a à construire 100 nouvelles maisons, il y aurait des effets sur les écoles locales, les routes... que l'autorité locale aurait à traiter. Dans ce cas, il pourrait y avoir un accord dans le cadre de la section 106 sur l'octroi du permis de construire. Le développeur pouvant accepter d'apporter une contribution à la fourniture de nouvelles écoles.

Les équipements ne semblent pas devoir être strictement « rendus nécessaires » par l'opération. Il suffit qu'il y ait un lien direct et qu'un critère de proportionnalité soit appliqué. Il n'est pas obligatoire d'afficher à l'avance un programme d'équipements générant une contribution équivalente pour tous les constructeurs sur un périmètre donné. Le Gouvernement recommande l'affichage par la collectivité du programme d'équipement mais, jusqu'ici, il n'en a pas fait une obligation légale. Cet affichage peut être fait au niveau du *planning brief*.

Les *planning obligations* étant négociées individuellement, y compris pour les toutes petites opérations, le montant des participations peut être affiné en fonction des capacités contributives de l'opérateur et en fonction de la conjoncture. Le système peut s'appliquer y compris aux particuliers pour des projets individuels.

Les *planning obligations* peuvent imposer une part de logement social qui est souvent fixée à 25 % (chiffre recommandé par le Ministère) du programme pour les opérations d'une certaine importance.

Ces systèmes de planifications sont appréciés du secteur public mais souffrent cependant d'un certain nombre de critiques.

Du fait des divergences existant entre deux projets, les obligations étant toutes différentes et souvent sujettes à débat, des opérations n'auront pas les mêmes obligations et sont donc bien souvent considérées comme injustes, manquant de transparence et rallongeant le temps des négociations.

De telles actions, ne sont pas appliquées en France. Certes il existe également des moyens permettant aussi de mettre d'une certaine sorte un sentiment de pression sur les différents acteurs privés susceptibles d'intervenir sur le territoire, mais d'une façon bien différente. Avec par exemple les outils classiques de réserve foncière comme monnaie d'échange.

### 3 Le partenariat outil primordial pour lever les blocages

« Il n'est pas suffisant de voir à la source du partenariat la limite des capacités budgétaires publiques ... il n'est pas suffisant non plus d'y voir la nécessité pour les entreprises de conquérir des marchés qui ne sont pas directement solvables.»<sup>27</sup>  
D'autres facteurs et éléments de réponse peuvent alors être mis en avant.

#### 3.1 Des points de blocages bien connus

Quelques principaux blocages bien connus et récurrents sont susceptibles d'entraver le montage d'une opération de renouvellement urbain, nous pouvons les retrouver dans différentes opérations et cela de façon séparé ou combiné :

- l'acquisition du site support, la concurrence d'un foncier vierge périphérique moins coûteux et la fragmentation du parcellaire ;
- l'opération technique de construction, l'incertitude et les surcoûts liés aux usages antérieurs et à la configuration urbaine (destruction, dépollution, congestion, règles relatives à la protection du patrimoine...);
- l'obtention des autorisations administratives, l'attention particulière des autorités pour des projets en milieu dense, les nombreuses populations potentiellement inquiètes et les mesures liées à la protection du patrimoine ;
- assurer la rentabilité grâce aux niveaux de commercialisation, la faiblesse des niveaux de prix et l'incertitude quant à la commercialisation ;
- l'obtention des financements, la faible rentabilité à long terme pour de nombreux produits immobiliers locatifs et les difficultés pour convaincre des prêteurs à court terme en raison des multiples incertitudes.

Il est important de travailler sur la levée de ces blocages afin de remettre ces territoires dans un cycle de marché, mais également de favoriser l'action des promoteurs désireux de lancer des projets visant à la création de nouveaux produits immobiliers à partir de la trame urbaine existante. Cela dans le but de lutter efficacement contre l'étalement urbain et l'attraction que joue les terrains vierges en périphérie.

Le partenariat est alors le système le mieux adapté pour contrer ces problèmes, et donc fournir des avantages aux parties présentes.

---

<sup>27</sup> P. Noisette et F. Vallérugo, *Le marketing des villes*, Editions d'organisation, Paris 1996

## 3.2 Des avantages variés

Les différents avantages explicités ci-dessous, ont été combinés suite aux différentes lectures, aux différents exemples et paroles d'acteurs recueillis pendant ce travail.

### 3.2.1 Les avantages du PPP pour le secteur public

#### **Déléguer l'opérationnel afin de se consacrer plus intensément au stratégique**

Ce principe, signifie que les pouvoirs publics devraient s'attacher à fixer des lignes directrices et des objectifs et contrôler l'atteinte de ces objectifs – et donc de jouer un rôle d'incitateur, de catalyseur et de médiateur - et non réaliser eux-mêmes les prestations.

La mise en place de PPP permet de concourir à des objectifs tout en garantissant que les intérêts de la collectivité soient pris en compte.

#### **Accroître la capacité d'investissement**

« Le partenariat permet à l'Etat de bénéficier des apports du privé, prenant la forme aussi bien de moyens financiers importants nécessaires à l'investissement que de savoir-faire précieux en période de crise budgétaire des collectivités.»<sup>28</sup>

#### **Augmenter l'efficacité dans la réalisation des tâches**

Le souci d'augmenter l'efficacité se traduit par la volonté de produire à moindres coûts et de réaliser des économies d'échelle. Ces objectifs peuvent être atteints grâce à la collaboration intercommunale ou avec des partenaires privés.

#### **Assurer l'accès au savoir-faire du secteur privé**

On voit souvent dans le PPP un moyen de pallier le déficit de compétences des collectivités publiques. Le partenariat permet d'assurer l'accès au savoir-faire du secteur privé.

« Les contraintes techniques sont souvent un critère de choix déterminants : la complexité et la technicité de certaines activités peuvent nécessiter le recours à une entreprise privée spécialisée.»<sup>29</sup>

#### **Améliorer l'adaptation aux changements technologiques**

Le PPP permet de mieux faire face aux mutations technologiques accélérées et d'augmenter la capacité de réactivité, d'adaptabilité, de qualité et d'ajustement permanent à la demande du secteur public.

---

<sup>28</sup> P-L. Manfrini « *Convention et contrat : des outils de mise en oeuvre du PPP* » Le partenariat public-privé, un atout pour l'aménagement du territoire et la protection de l'environnement, J. Ruegg, S. Decooutère et N. Mettan (Ed.). PPUR, 1994.

<sup>29</sup> I. Chatric et J-M. Uhaldeborde.(Ed.) *Le partenariat public-privé et le développement territorial*. Le Monde éditions, Paris, 1996.

### **Moderniser les modes de gestion du secteur public**

Le partenariat avec le secteur privé stimule le renouveau du service public en y introduisant des techniques de management qui sont habituellement le fait des acteurs privés.

### **Décloisonner la réalisation des prestations**

Les administrations publiques connaissent des structures sectorielles qui rendent difficile la réalisation de prestations complexes et transversales. Grâce au PPP, il est possible de privilégier des approches horizontales respectant les techniques de gestion de projets.

### **Simplifier et accélérer les processus de prise de décision**

Dès l'instant où l'on se meut dans le droit privé, les contraintes du cadre légal et réglementaire sont atténuées, les processus de décision sont plus rapides, plus flexibles et moins procéduriers.

Grâce à cela, les collectivités publiques « peuvent mieux faire face à l'urgence, à la diversité ou à la nécessité d'actions épisodiques ou éphémères pour lesquelles l'administration, trop rigide, est démunie ou embarrassée.»<sup>30</sup>

### **Mieux adapter l'offre à la demande**

Les acteurs privés étant mieux au courant de la demande sur les marchés, le partenariat avec eux évite que l'offre dépasse la demande ou soit inadaptée aux besoins.

### **Stimuler le développement économique**

« Le partenariat peut aider à identifier les zones de synergie entre les activités fondées sur les connaissances et les compétences locales, ouvrant ainsi de nouvelles opportunités de développement économique dans un contexte d'intense compétition globale.»<sup>31</sup>

### **Améliorer l'image**

L'existence de partenariats public - privé permet aux collectivités publiques de diffuser une image de modernité et d'ouverture et de s'assurer une meilleure présence médiatique.

## **3.2.2 les avantages pour le secteur privé**

### **Améliorer la rentabilité**

Grâce à l'extension du champ d'action généré par le partenariat, des économies d'échelle peuvent être réalisées et la rentabilité économique s'améliore et se régularise si des contrats sont conclus sur le long terme. L'utilisation des capacités productives est meilleure et moins influencée par la conjoncture.

---

<sup>30 - 31</sup> I. Chatric et J-M. Uhaldeborde.(Ed.) *Le partenariat public-privé et le développement territorial*. Le Monde éditions, Paris, 1996.

**Elargir les marchés**

Le soutien du secteur public permet d'ouvrir et de mettre en oeuvre des projets qui n'auraient, sinon, pas de chance d'être réalisés.

**Améliorer l'image**

Les entreprises qui pratiquent des PPP réalisent un gain en termes d'image et se renforcent face à leurs concurrents.

La suite de différents avantages énumérés ci-dessus ce veut le plus complet possible, mais n'est bien sur pas exhaustive. Ces avantages sont tirés d'un usage habituel du PPP, qu'il m'a été possible de relever suivant mes différentes lectures, mais également études de PPP mise en place.

Il résulte des expériences analysées que le secteur public comme privé qui le pratique sont généralement satisfaits des partenariats engagés, qui si ils sont bien fait peuvent entraîner une partie, voire la totalité des avantages énuméré.

Toutefois à ces avantages des inconvénients et des risques de l'utilisation de PPP mal défini ou avec l'un des secteurs moins « honnête » que l'autre peuvent apparaître.

Objectifs	Avantages / opportunités	Inconvénients / risques
<b>Assurance d'une meilleure gouvernance</b>	Accélération du processus de décision	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Perte de démocratie (perte de pouvoir des législatifs)</li> <li>-Risque d'émergence de contre-pouvoirs incontrôlés</li> <li>-Affaiblissement du rôle des pouvoirs publics, risque d'opacité démocratique</li> <li>-Non-respect des principes éthiques propres au secteur public</li> <li>-Egalité de traitement pas garantie</li> <li>-Sécurité du droit pas assurée</li> </ul>
	Décharge les collectivités publiques des tâches opérationnelles	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Perte de contrôle sur des organismes qui mènent leur vie propre.</li> <li>-Difficulté de contrôler si le privé se comporte conformément aux contrats</li> <li>-Risque de capture du régulateur par l'opérateur et que le privé « utilise » le public à son avantage</li> <li>-Négligence des aspects de long terme (sécurité, qualité des prestations, investissements de modernisation insuffisants, etc.)</li> </ul>
<b>Amélioration de l'efficacité</b>	Possibilité de mieux satisfaire les besoins, augmentation du choix pour les consommateurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risque que les privés exploitent des niches rentables et laissent aux collectivités publiques les prestations non rentables</li>   <li>Risque de distorsion de concurrence, de suprématie des grands sur les petits et de monopolisation ou d'oligopolisation par les privés</li> </ul>
	Meilleure adaptation de l'offre à la demande, meilleur calibrage des prestations offertes	Lorsque les prestations sont vendues, le risque est grand que les prix fixés deviennent discriminatoires pour la population la moins aisée, manque de vision sociale

<b>Amélioration de l'efficience</b>	Meilleure allocation des ressources	Il n'est pas certain que l'efficience des privés soit meilleure que celle du public
	Utilisation de meilleures techniques de management, plus souples et flexibles  Permet de mieux réaliser des tâches complexes et transversales grâce à la gestion par objectifs  Probable amélioration de la productivité du travail et diminution des coûts grâce aux économies d'échelle réalisées et aux synergies mises en oeuvre	Risque que les principes éthiques propres au secteur public ne soient pas respectés
<b>Transfert de savoir-faire</b>	Accès au savoir-faire des privés  Utilisation de méthodes plus innovantes  Permet de mieux faire face aux changements technologiques	Les collectivités publiques risquent de dépendre des acteurs privés qui détiennent le savoir-faire
<b>Avantages financiers</b>	Atténuation de la contrainte budgétaire	Perte démocratique
	Economies de coût	Risque de privatisation des bénéfices et de transfert des pertes sur le secteur public
	Accès aux ressources plus facile, accroissement de la capacité d'investissement  Souplesse, possibilité plus grande pour conclure des sponsorings	Les collectivités publiques risquent de dépendre des acteurs privés qui détiennent une partie importante des moyens financiers nécessaires à l'accomplissement de la tâche qui leur a été confiée

## **Troisième partie**

## **1. Etude du partenariat lors d'opérations de renouvellement urbain**

Cette partie a pour ambition d'étudier des opérations de renouvellement urbain en France et en Angleterre. L'objectif est de voir plus précisément et plus concrètement le rôle du partenariat public privé dans ce genre d'opération.

Pour mener à bien cette comparaison, nous baserons notre travail sur l'étude de deux projets de renouvellement urbain mise en place depuis le début des années 70 – 80.

### **1.1 Détermination des terrains d'études**

#### **Le cas des grands ensembles**

En France le renouvellement des grands ensembles est le plus médiatisé et celui sur lequel porte le plus les attentions, toutefois ce style d'urbanisme est très peu présent en Angleterre. Il serait donc difficile de mettre en œuvre une comparaison pertinente sur ce type de territoire, le choix du terrain d'analyse se fera donc sur des territoires de centre ville.

#### **Les villes**

Le second critère à choisir fut celui des villes, il fallait en effet des villes « similaire », prêtant à comparaison et ayant effectué dans leurs noyaux centraux des opérations de renouvellement urbain intéressante mais sans non plus rentrer dans les exceptions et les cas spéciaux.

Mon choix c'est donc porté sur les villes de Roubaix et de Bristol, toute deux ayant un passé industriel comparable, une démographie proche et même si Roubaix peut être assimilé à une ville satellite de la métropole Lilloise celle-ci joue néanmoins un rôle d'attractivité tout comme Bristol.

## 2 L'exemple Français : Roubaix une reconversion difficile



Figure 1 : localisation de Roubaix  
Source : google map

Roubaix, qui fait partie de la communauté urbaine de Lille, a subi les conséquences du déclin de son industrie textile, traditionnellement centrale dans son activité économique. Avec ses 100 000 habitants, elle est la deuxième commune de la métropole lilloise, et l'activité de son bassin d'emploi a été lourdement affectée par la crise des années 1970. Les usines

anciennement implantées au cœur de Roubaix ont été délaissées ou abandonnées pour de grands espaces mieux desservis et répondant mieux aux nouvelles contraintes du marché.

En parallèle, cette crise économique a eu pour conséquence une destructuration de la ville : quartiers profondément dégradés, disparition du commerce de proximité, très forte dévalorisation de l'immobilier.

### 2.1 Le projet Alma-Gare, des débuts compliqués

Le tissu économique s'est anémié et l'agglomération de Roubaix s'est trouvée confrontée à un double héritage: la paupérisation et le chômage qui frappe une population marginalisée et sous-qualifiée d'une part, et d'autre part un urbanisme chaotique altéré par la friche industrielle, la vétusté et l'insalubrité.

Le quartier de l'Alma-gare est un des principaux quartiers sensibles de l'agglomération roubaisienne, situé dans la partie nord ouest de la ville, il tire son nom de sa proximité avec la gare de Roubaix et de la rue de l'Alma qui est une rue commerçante.

A la fin des années soixante, dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre, la municipalité projette de condamner les anciennes voiries et opte pour la construction verticale en formule collective. Mais c'était sans compter avec la population qui se mobilise au quartier de l'Alma-Gare. La lutte s'amorce avec un processus d'inversion du diagnostic initial: les acteurs entendent défendre une procédure de réhabilitation et de reconstruction d'une partie du quartier.

Naît alors une dynamique exceptionnelle, leur action contre le projet municipal aboutira en 1974 à la constitution de l'Atelier Populaire d'Urbanisme (APU) qui rassemble l'ensemble de la population de l'Alma-Gare contre "la rénovation bulldozer, l'urbanisme déportation et l'architecture cage à lapins."

L'arrivée de techniciens, équipe d'urbanistes, d'architectes et de sociologues, marque la transformation de l'APU de comité de lutte en véritable atelier d'urbanisme qui expérimente alors la maîtrise d'ouvrage collective. En 1977, un projet est soumis à la municipalité et s'engage une partie de bras de fer qui durera sept mois mais à l'issue desquels les parties s'entendront autour d'un schéma directeur. Le puissant mélange d'utopie et de vie quotidienne qui anima l'atelier a fasciné foule d'observateurs et débouchera sur la maîtrise d'ouvrage collective de la rénovation du quartier de l'Alma-Gare.

## **2.2 Un renouvellement économique et d'image**

Elle a diversifié ses activités économiques au delà de l'industrie textile, en recherchant l'implantation d'activités tertiaires. Ceci afin de résoudre ses problèmes de chômage mais également en tenant compte du risque que les roubaisiens qui retrouvent du travail et voient leurs revenus augmenter quittent une ville urbanistiquement dégradée. L'importance de la politique de la « ville renouvelée » a donc également été réaffirmée, autour de l'idée qu'il ne peut pas y avoir de développement économique sans action de renouvellement urbain.

Une politique globale, conjuguant développement économique, accès à l'emploi et renouvellement urbain, a donc été mise en place, autour de l'installation de trois projets-phare, un centre de boutiques de fabricants Mc Arthur Glen, de niveau régional et international, un centre commercial avec un hypermarché et un pôle de loisirs composé d'un multiplex et d'un musée.

Le processus de renouvellement urbain commence en 1992 avec le projet de réaménagement du canal de Roubaix, puis, entre autres interventions, avec la restructuration des espaces publics comme la Grand-Place. Ce processus de requalification urbaine s'est avéré utile pour attirer de nouveaux investisseurs privés à Roubaix. Un Grand Projet Urbain est alors mis en place en 1992 puis par la suite un Grands Projets de Ville Lille Métropole lancé en 1999. Le centre de la commune est alors classé en Zone Franche Urbaine et la SEM « ville renouvelée » voit le jour.

Un investissement public très important est alors consenti pour les travaux d'infrastructure : arrivée du métro à Roubaix, démolitions, aménagement des terrains et leur mise à disposition gratuite; mais aussi par l'extension des lignes de stationnement, des travaux de voirie, la requalification des espaces publics et la mise en place d'une structure de gestion et d'animation du commerce en centre ville.

## 2.3 Espace Grand'Rue : un projet à caractère commercial



Figure 2 : opération de renouvellement urbain, espace Grand'Rue de Roubaix  
Source : Politiques foncières locales, CERTU, fiche n°8

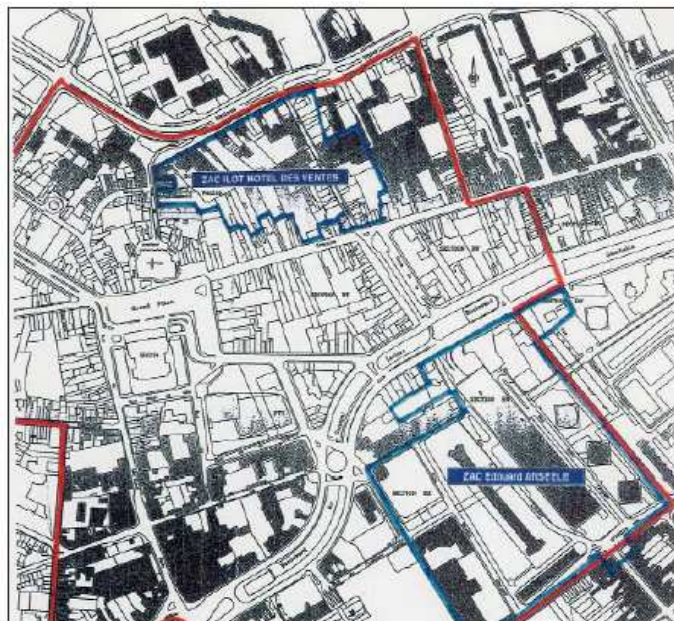
Espace Grand'Rue est un projet à caractère commercial mis en place par le groupe Altea-Gerec et Casino. À la suite des études menées par la SEM Ville renouvelée dans le cadre de la politique de développement économique, deux îlots ont été identifiés comme pouvant intéresser des investisseurs privés. L'un d'eux était celui de l'Hôtel des ventes. Les terrains ont été acquis par la SEM Ville renouvelée et la communauté urbaine, soit en indemnisant, soit en expropriant.

### 2.3.1 Un promoteur d'envergure nationale

Altarea-Gerec est le troisième plus gros investisseur - promoteur privé en immobilier commercial à l'échelle nationale. Il recherche des opportunités d'investissement, soit dans des marchés établis, soit dans des territoires en crise. Il s'est intéressé à Roubaix à la suite d'un appel d'offres lancé par la ville. L'intervention d'Altarea-Gerec à Roubaix est considérée par la municipalité comme exemplaire de l'intérêt d'attirer des investisseurs " locomotives " dans des territoires généralement perçus comme à risques. Naturellement, l'intervention d'Altarea-Gerec a été motivée par l'importance des investissements de la municipalité et de la communauté urbaine depuis une dizaine d'années dans le cadre du processus de renouvellement de l'image de la ville avec les restructurations des espaces publics mais aussi avec l'implantation de Mc Arthur Glen au centre de Roubaix. Malgré cela, Altarea- Gerec considérait cette opération comme présentant un risque financier trop considérable pour pouvoir s'engager seul. En 1998, l'investisseur a sollicité le partenariat de la Caisse des dépôts afin de minorer le risque financier.

### 2.3.2 Des facteurs déterminants...

Plusieurs facteurs ont été déterminants dans l'intérêt que le groupe Altarea-Gerec a porté à Roubaix. D'abord, l'emplacement stratégique des terrains constructibles dont la SEM Ville renouvelée, avec la contribution des fonds de la communauté urbaine, avait assuré la disponibilité en démolissant les immeubles vacants et dégradés. La municipalité a investi 12 millions d'euros pour s'assurer ce foncier dans le cadre de procédures de ZAC. Le risque financier était ainsi dans le camp du secteur public. Le deuxième facteur tient à la force d'attraction exercée par la présence d'un premier investisseur au centre de Roubaix, Mc Arthur Glen.



-  Périmètre du centre ville de Roubaix
-  Périmètre des ZAC Hôtel des ventes et Édouard Anseele, respectivement dans les secteurs de l'hyper centre et de « Roubaix 2000 »

Figure 3 : les périmètres d'intervention de la SEM Ville Renouvelée  
Source : Politiques foncières locales, CERTU, fiche n°8

La décision d'investissement d'Altarea- Gerec a aussi été encouragée par les résultats d'études commerciales, foncières et urbaines prenant en compte les règles d'urbanisme établies par le plan d'occupation des sols. En même temps, des négociations ont été entreprises avec l'hypermarché Casino, futur locataire du centre commercial. La présence d'une telle enseigne ne pouvait que motiver d'autres implantations dans le nouveau centre commercial. Le succès des négociations avec Casino a donc joué un rôle important dans la décision d'investir.

Dans l'évaluation du risque financier de l'opération, quatre facteurs ont été déterminants. D'abord le retour sur investissement, qui dépend du prix du foncier. Le deuxième facteur est lié au revenu locatif de l'opération. Le fait d'avoir pour locataire Casino a donné confiance aux investisseurs, mais a aussi permis de réduire leur risque financier. Troisième facteur, les investissements publics réalisés en matière de transport, de sécurité et d'infrastructure ont valorisé le site. Enfin, le partenariat avec la Caisse des dépôts a minimisé les risques financiers de l'investisseur privé.

### **2.3.3... et des facteurs “ retardant ”**

À l'inverse, d'autres facteurs sont venus entraver le bon déroulement de l'opération. D'abord les délais dans les prises de décision. Alors que le secteur privé réagit rapidement aux tendances du marché, les procédures administratives sont souvent lentes et bureaucratiques. Ensuite, le développement du parking et des espaces commerciaux ont été attribués à des promoteurs différents, ce qui a entraîné des délais supplémentaires, car la coordination du projet devenait plus complexe. Enfin, le phasage des différents projets n'a pas toujours été respecté, alors que la coordination des projets d'investissement est fondamentale pour le succès des opérations de renouvellement urbain.

« Idéalement, le phasage des différents projets devrait se faire sur un an. À Roubaix, il s'est fait sur deux ans et demi. C'est pourquoi l'opération de Mc Arthur Glen a commencé à rencontrer des difficultés financières, la municipalité ayant mis plus de temps que prévu pour attirer des projets commerciaux complémentaires sur le site »<sup>32</sup>.

## **2.4 Une politique de renouvellement urbain offensive et un haut niveau d'investissement public pour un bilan mitigé**

L'opération s'est avérée un succès, car l'espace a été loué à 70 %, et l'estimation initiale du revenu locatif a été dépassée. Cette réussite est due également à la mise en place d'une politique de renouvellement urbain très offensive, le maire et le secteur public ont joué un rôle fondamental dans le succès de l'opération.

Le niveau élevé d'investissement en provenance du secteur public a permis de réduire le risque financier propre aux opérations en territoires fragilisés. À Roubaix, la présence d'Altarea-Gérec, en partenariat avec la Caisse des dépôts, a eu un impact considérable et a permis d'attirer de nouveaux investisseurs privés, engendrant ainsi plus-values et une

---

<sup>32</sup> M. Duchène directeur de projet, Altarea-Gerec

augmentation du prix du foncier. Le résultat a été d'autant plus bénéfique pour les deux parties que l'investisseur privé a repris à son compte la politique de la Ville en matière de renouvellement urbain. De la même façon, le partenariat avec l'institution financière que constitue la Caisse des dépôts a assuré le succès de l'opération. Enfin, les attraits financiers comme la valeur du foncier ou l'emplacement stratégique du site ont permis de contrebalancer la prise de risque financier. Si un enseignement peut être tiré de la réussite de l'espace Grand'Rue en matière de collaboration public/privé, c'est bien que le respect mutuel de l'expertise de chacun des deux secteurs est un facteur essentiel de leur succès. Le secteur public reconnaît de plus en plus l'expertise du secteur privé dans le domaine de l'investissement et du montage des opérations de grande envergure. Cette " division du travail " est un élément essentiel du bon résultat des opérations de renouvellement urbain.

Même si la réussite de cette opération a contribué à renouveler l'image de Roubaix, on observe un impact relativement mesuré sur le marché immobilier local, aussi bien pour les prix qui demeurent à un niveau bas que pour l'activité immobilière privée. Les rares projets de construction privés n'ont pu voir le jour que grâce à un allègement des charges foncières ou à la mise à disposition gratuite des terrains par les collectivités locales. Si les effets des investissements publics sur la revalorisation du centre ville doivent être appréciés sur le long terme, le retour aux mécanismes de marché paraît une perspective encore éloignée. De plus les bilans des deux ZAC montrent que les engagements publics représentent 90% et 82% des recettes. Si on ajoute l'ensemble des investissements externes (parties des infrastructures de métro, tramway, voirie), équipements et espaces publics, ainsi que de la réhabilitation d'immeubles, les investissements publics apparaissent quatre fois supérieurs à ceux réalisés par les acteurs privés. Si on ne considère pas les retombées économiques ou fiscales futures les effets de levier apparaissent donc fort modestes.

Le cas de Roubaix montre aussi que les investisseurs privés n'acceptent d'investir que si les collectivités consentent à prendre à leur compte les charges et les risques fonciers, ainsi que les équipements nécessaires à la création des externalités économiques. Pour ce qui est des activités commerciales, ils n'investissent pas dans les acquisitions foncières puisqu'ils utilisent la formule du bail, et pas toujours dans la construction.

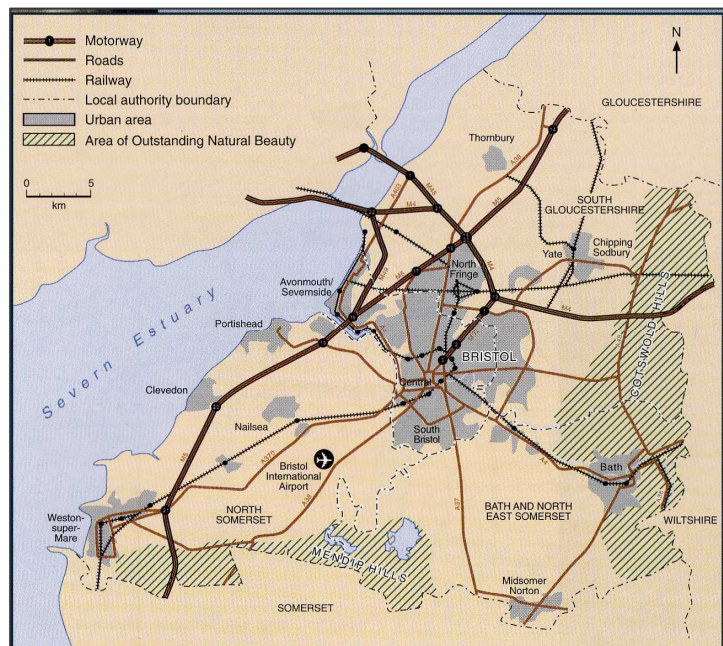
### 3 L'exemple Anglais de Bristol



Figure 4 : localisation de Bristol  
Source : google map

Bristol est une ville britannique située dans le sud-ouest de l'Angleterre, sur la rivière Avon. Avec une population estimée à 400 000 habitants et une « *city region* »<sup>33</sup> de plus de 900 000 habitants, Bristol est la huitième ville d'Angleterre et la dixième du Royaume-Uni.

Figure 5 : la "city region" de Bristol  
Source : K. Bassett, *Discovering Cities: Bristol, Sheffield: Geographical Association, 2001.*



Bristol a été un port attractif depuis le 13<sup>ème</sup> siècle et particulièrement avec le commerce fait avec l'atlantique (commerce notamment d'esclave). Après la seconde guerre mondiale, l'économie de Bristol croit de façon significative. La plus part des emplois reste dans l'industrie aérospatiale, tabac et nourriture.

Depuis la fin des années 60, parallèlement à la restructuration de l'économie britannique, Bristol a également subi plusieurs phases de restructuration économique. Les industries furent durement touchées dans l'ensemble du Royaume Unis comme à Bristol qui perdit 23 000

<sup>33</sup> Le terme *ville region* est en usage depuis 1950 pour désigner non seulement le domaine administratif d'une ville ou d'une agglomération reconnaissable, mais aussi son arrière-pays qui seront souvent bien plus grands.

emplois entre 1971 et 1981. Cependant la croissance des entreprises de services et de nouvelles technologies compensèrent la crise.

### 3.1 Une situation ambiguë

Certes Bristol a su redévelopper son économie comme peu d'autres villes pendant cette même période au Royaume Uni. Cependant des disparités existent sur son territoire et au début des années 80 des émeutes urbaines apparaissent comme une réponse directe au chômage montant et au maintien des disparités.

Bristol, considéré trop riche, est inéligible pour les programmes d'aide urbains et sans réel volonté et initiative de s'attaquer aux problèmes urbains : on appelle cette période le « laisser faire ». Qui fut partiellement responsable de la dispersion du développement et des investisseurs au Nord de la ville.

### 3.2 Harbourside un quartier central



Figure 6 : les 9 quartiers du centre ville.  
Source : [www.rudi.uk](http://www.rudi.uk)

La ville de Bristol qui s'est implanté sur les berges de l'Avon, a connu une grande prospérité économique dès le 13<sup>e</sup> siècle grâce à son port situé dans le quartier de harbourside (s'étendant sur 28 hectares).

Malheureusement ce court d'eau est soumis aux marées, le port de Bristol ayant la deuxième plus grande amplitude de marées dans le monde, et empêche toute croissance future de celui-ci. En effet l'approche restrictive du port (quelques heures par jour) a continué à décourager son utilisation par les plus grands navires. Le port a alors subi un long et progressif déclin jusqu'à la clôture définitive au trafic commercial en 1974.



Figure 7 : chantier dans le quartier d'Harbourside

Cette partie du territoire Bristolien avait cependant du mal à ce développer et à revenir dans un mécanisme de marché normal. Notamment à cause des nombreux propriétaires fonciers étant présent mais aussi des problèmes de contamination des sols dû aux usages industriels précédent.

Une voie de déblocage fut trouvé lors de la décision par la Banque Lloyds de construire leur siège social sur les quais dans le milieu les années 1980. Bien qu'impopulaire avec le public, la décision du conseil municipal de donner le consentement à Lloyds, indiquait aux autres investisseurs que harbourside « était ouvert pour les affaires ». Exceptionnellement pour de grandes zones de docks comme cela, le conseil municipal a retenu entièrement le contrôle et aucune société de développement n'a été formée.

Le conseil municipal a décidé que harbourside serait un élément primordial dans la régénération du centre, en devenant un nouveau foyer pour l'héritage, les arts et le tourisme et qu'il devrait inclure salle de concert ou piscine.

Le conseil était alors capable de mettre en place un accord spécial avec les autres propriétaires fonciers sur le fait que les bénéfices de nouveau développement devraient soutenir des attractions publiques. Le conseil croit que cette « esprit de coopération » a été un facteur clé dans la régénération de la région.

### 3.3 Les premières politiques urbaines

#### 3.3.1 La mesure phare l'Urban Development Corporation

A la fin des années 1980, Bristol a eu besoin « de restructurer » et de canaliser son développement et de la même façon, réduire les inégalités. Par conséquent, le Gouvernement Central mis en place les premières politiques urbaines à Bristol. C'est ainsi qu'en 1989, pendant la troisième série de désignation des UDC, que le *Bristol Development Corporation* (BDC) (Société de Développement de Bristol), s'appliquant sur l'*Urban Development Area* (zone urbaine de développement), fut imposé.

Malgré les difficultés rencontrées par la ville, l'établissement d'un UDC à Bristol a surpris dans la prospérité de longue date de la ville, particulièrement par le contraste avec d'autres villes n'ayant pas échappé au déclin économique d'après-guerre.

Ces investissements furent faits car la ville avec sa vitalité économique, permettait d'attirer facilement des investissements privés en réponse à ceux du secteur public.

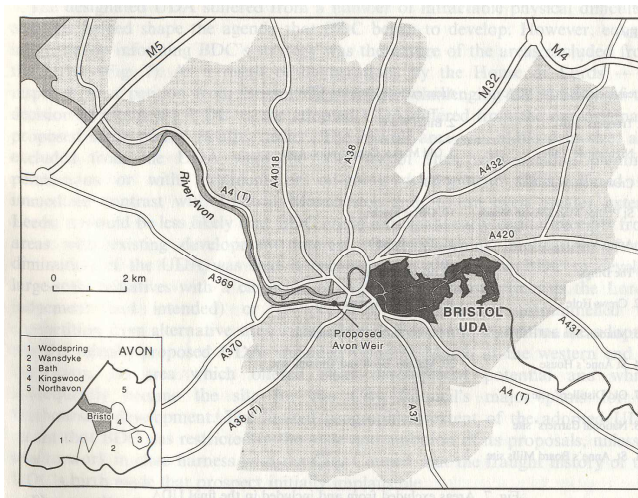


Figure 8 : zone du BDC de Bristol.

Source : K. Bassett, *Discovering Cities: Bristol, Sheffield*: Geographical Association, 2001.

Ce BDC d'une étendue de 360 ha concerna 1500 habitants dans la partie sud et est du centre ville. Cette zone à première vue ne concerna pas forcément le renouvellement du quartier sur lequel nous portons notre attention. Toute fois par l'envergure des projets proposés toute la ville bénéficiera de ces avancés.

Cette zone comprenait surtout des terrains industriels caractérisés par les problèmes physiques : l'inaccessibilité, la propriété foncière morcelée, l'abandon et la contamination des sols. Elle a également reçu des fonds important pour promouvoir l'image des zones les plus en difficultés dans la vision des investisseurs et ainsi d'accélérer le renouvellement urbain.

La première intervention du BDC fut la construction d'une rocade. Dont le but principal été de développer l'intérêt économique et foncier autour de cette voie, le second étant de réduire le trafic à l'intérieur du centre ville.

La construction de la rocade a permis un développement important, comme un complexe de loisir, et plus généralement un développement dans la région du Sud-Ouest, qui a attiré l'investissement du secteur privé (50 millions de livres) et a créé 860 emplois associés. En terme financier cela a été un véritable succès. Pourtant, l'impact de la route était moins impressionnant pour la réduction de la circulation que pour son efficacité économique qui malgré tout reste cependant discutable, notamment en terme de large impact sur l'économie : il a fourni certes un catalyseur dans le fait d'attirer l'investissement, mais, inversement, il a suggéré d'autres impacts négatifs.

La deuxième intervention fut le *Quay Point* : un complexe de bureaux de haute qualité, et d'utilisations culturelles et résidentielles qui devaient représenter un des développements « les plus prestigieux en Europe » et qui formerait le point central de la stratégie de la zone de *Temple Meads* du centre ville.

À cause de plusieurs obstacles l'état compliqué du foncier, l'existence d'unités industrielles inconvenantes à l'identité « moderne » du projet et du conflit d'intérêts avec le Conseil municipal et l'état déprimé du marché immobilier, les travaux de *Quay Point* ont donc été fortement réduit et ce projet n'a pas eut l'envergure souhaité.

Enfin le dernier projet de grande importance fut le Barrage Avon : afin de stabiliser le niveau d'eau sur l'Avon et de permettre le développement de bâtiments sur un grand front de mer.

Comme le projet de Barrage sur l'Avon dépendait fortement de l'investissement réalisé sur *Quay Point*, celui-ci na pas abouti. Ces différents revers ont de plus coïncidé avec le départ des principaux investisseurs.

### 3.3.2 Un bilan en demi teinte du BDC

#### Conséquence sur le marché immobilier de l'intervention BDC

Le BDC n'a pas restauré la vitalité sur le marché immobilier. Le terrain ayant été acheté au sommet du marché, les retours attendus ont donc été limités. De plus, il y avait des effets négatifs sur le marché, particulièrement parce qu'il ne s'attaquait qu'à une cause. Pourtant, à cette période, l'intervention sur le marché immobilier était nécessaire et le BDC s'était amélioré et avait amélioré d'une certaine façon, la valeur du foncier et du marché immobilier.

#### le renouvellement de logement

Il y a eut une mixité de succès et d'échecs en ce qui concerne l'immobilier privé. Par exemple, aux alentours de *Temple Meads*, le renouvellement de logement a échoué et il y eut seulement des améliorations du stock existant par le Conseil municipal. Par contraste, le développement de logement au bord de la rivière a été vu par le BDC comme une de ses "interventions les plus réussies". Et le BDC a cette endroit a réussi à construire beaucoup de nouvelles habitations, s'attaquer aux problèmes physiques, développer les infrastructures, soutenir des améliorations environnementales et à retenir les propriétaires.

#### La création d'emploi

Le calcul de la création d'emploi est incertain. Certes elle a permis de créer des emplois pour le renouvellement mais ce n'étaient bien souvent que des emplois à court terme et sans réel expérience.

Le BDC a manqué ces principales cibles comme le nombre d'habitation construite, le travail sur l'environnement, l'argent privé investit en retour et à un niveau supérieur celui investit en terme de prix par emploi créé. Seul les routes construites et les terrains aménagés ont concrétisé totalement les différentes attentes. « Ceux-ci suggèrent que les échecs évidents au *Quay Point* et au Barrage Avon ont vraiment non seulement constitué des malchances isolées, mais aussi que la stratégie entière de BDC pour le terrain et la reprise de propriété s'est avérée être inefficace »<sup>34</sup>. Il est avancé également que les projets mis en place par le BDC auraient été trop ambitieux et des investissements plus modestes aurait été plus efficace.

Une des plus grande critique aurait été le non dialogue entre les différents acteurs locaux et le BDC mais également sur le fait que les fonds publics auraient servi pour développer le développement privé.

---

<sup>34</sup> I. Deas, B. Robson, M. Bradford, "Re-thinking the Urban Development Corporation 'experiment' the case of Central Manchester, Leeds and Bristol", *Progress in Planning*, 2000.

Malgré ces nombreuses critiques, BDC est cependant considéré comme réussit parmi les différents UDC du Royaume Unis.

D'autres critiques s'élèvent également comme la durée de vie de ces UDC qui ne représente pas un laps de temps suffisant pour lutter efficacement contre les différents maux urbains. Mais également sur la pertinence de leur zonage, qui ne serait bien souvent pas assez étendue.

### **3.3.3 l'entrée dans le partenariat et la compétitivité : *City Challenge Programme...***

Le programme *City Challenge* voulait instaurait un partenariat fort entre secteurs privés et secteurs publics, des dossiers sont donc à monter dans chacune des villes voulant recevoir ces fonds afin d'expliquer comment compte ce réaliser ce partenariat.

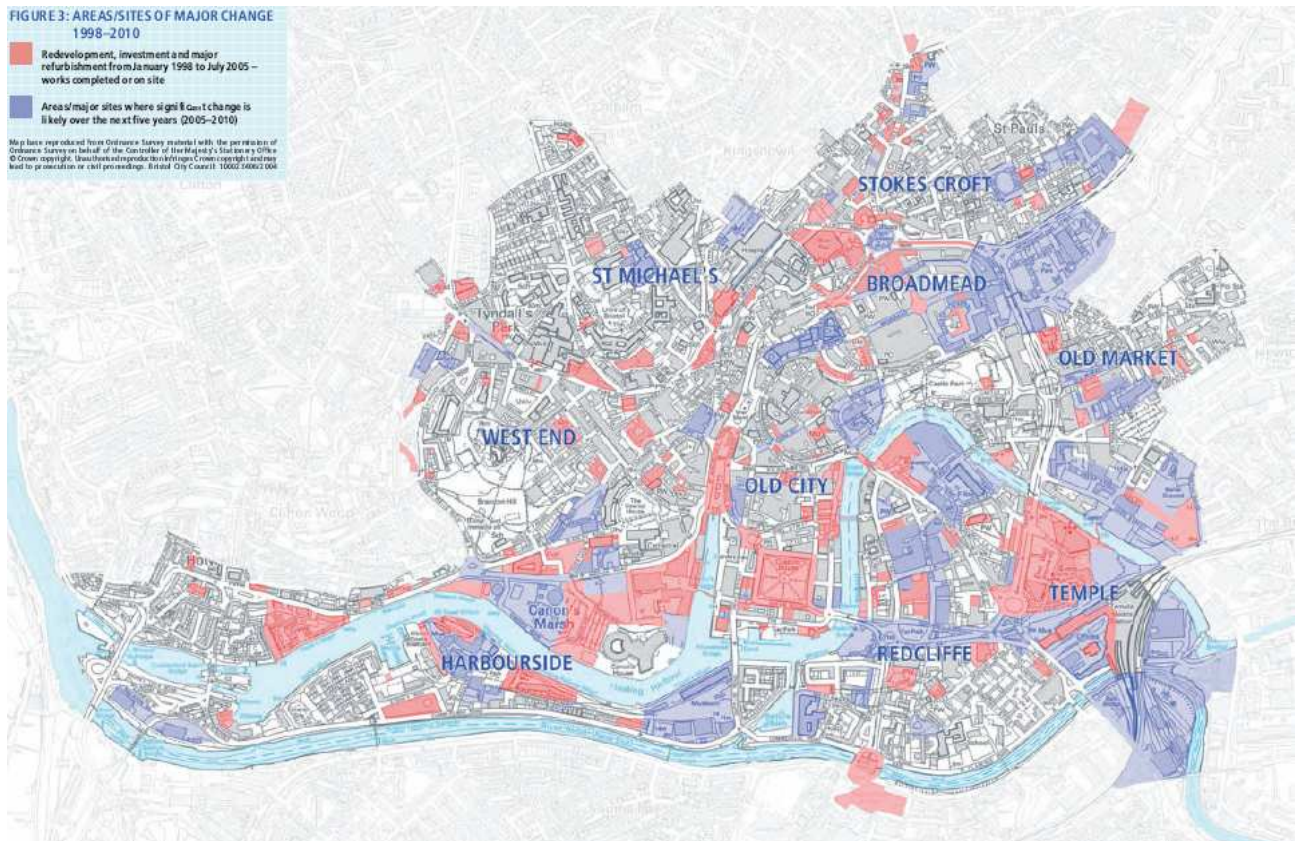
Malheureusement pour Bristol lors de la première phase de mis en place de *City Challenge* celle ci ne fut pas retenue pour bénéficier des fonds, en effet le temps imparti au montage du dossier ne fut pas suffisant pour mettre en place un partenariat assez solide entre public et privé qui n'avait pas l'habitude de travailler ensemble comme par exemple dans d'autre villes, mais aussi par le fait que le gouvernement local ne c'est jamais montré enthousiaste dans le montage de dossier pour la compétition entre villes.

La première leçon de cela fut au moins de faire prendre conscience aux autorités locales du manque d'expérience et des difficultés qui survenait pour travailler de façon efficace avec le secteur privé.

Pour le second volet de *City Challenge*, Bristol fut encore une fois écarté des villes choisi, cependant même si elle ne reçu pas de fonds locaux cela lui a permis d'améliorer ses relations entre secteur public et privé.

### **3.3.4...et *Single Regeneration Budget (SRB)***

Cette amélioration dans les rapports entre public et privé à la fin du *City Challenge*, lui ont d'ailleurs permis d'être choisit pour recevoir les fonds du SRB. Depuis 1995, quelque 50 millions de livres ont été alloué à la ville à travers les cinq premières années du SRB. Ces fonds ont été investis directement dans quatre zones prioritaires, dans le Nord et le Sud de l'agglomération mais également dans le centre Est de la ville, avec plus de 100 projets différents.



**Figure 9 : le centre ville de Bristol : en rouge les principaux redéveloppement, investissement et remise à neuf de janvier 1998 à juillet 2005 ; en bleu les sites où les changements sont possibles durant les années 2005 – 2010.**  
 Source : [www.rudi.uk](http://www.rudi.uk)

Le développement de cette zone a exigé une coopération proche entre le conseil municipal, les propriétaires fonciers qui incluait « British Gas » et « British Railway », des investisseurs privés et l'agence de développement régionale du sud ouest. Le résultat fut un investissement sur 10 ans de plus de 500 millions de Livre fournissant locaux commerciaux, zone d'habitat mixte, équipements de loisir et allées de front de mer.



**Figure 10 : vue du ciel d'une partie d'Harbourside, à l'heure actuelle**  
 Source : [www.rudi.uk](http://www.rudi.uk)

Bristol, ville d'une certaine envergure et relativement prospère, a montré un dynamisme clair et a voulu être une ville « européenne ». En réponse à cette ambition et aux problèmes urbains que rencontrait la ville, elle a été le foyer d'une série de programmes de régénération urbaine. Malgré la plus ou moins grande efficacité de ces politiques urbaines celles-ci ont permis à la ville de garder sa vitalité économique et de ne pas se retrouver distancé par rapport à d'autres villes tout aussi dynamiques.

Avec toujours autant de projet prévu dans son centre ville pour le régénérer (cf figure n°9) Bristol a su revenir de son ancien déclin. Harbourside est aujourd'hui un lieu très « branché » où bars, restaurants, zones d'habitat, sociétés diverses et galeries d'art se côtoient.

Conclusion de ces actions :

Ces deux exemples de renouvellement urbain, corroborent et permettent d'obtenir une vision concrète des différentes politiques de renouvellement urbain mises en place et expliquées dans la 1<sup>ère</sup> partie de ce travail. Elles permettent également de se rendre compte de l'importance des actions que chaque acteur peut être amené à jouer dans ce genre de processus.

Ces deux exemples convergent sur l'importance d'un leadership politique local, c'est-à-dire, la capacité pour un leader à formuler des choix sur le devenir de l'agglomération et de disposer de ressources pour les mettre en œuvre. Ce résultat n'est pas novateur mais est apparu ici avec force, comme une condition fondamentale du renouvellement urbain. Et cela par l'importance de la mise en place des actions de « levier » afin d'inciter l'intervention du secteur privé.

Ces exemples permettent également d'évaluer l'importance du rôle que le secteur privé acquiert, durant ces opérations.

## **Evolution de la démarche utilisée et des objectifs de recherche**

Cette recherche comparative s'est donnée pour objectif d'éclairer la nature et les conditions du partenariat public-privé dans les politiques de renouvellement urbain en France et en Angleterre.

Pour cela deux hypothèses ont été posées lors de la formulation de ce projet de recherche :

- le partenariat public-privé prend une place plus importante dans le renouvellement urbain
- le renouvellement urbain français tend à s'inspirer de celui anglais.

Pour la première hypothèse j'aurai dans un premier temps voulu pouvoir la vérifier en évaluant les opérations de renouvellement urbain et en mettant en place des critères de réussite. Cependant quelques difficultés sont alors apparues. En effet, pour mettre en place ce genre de vérification, il aurait été de bon ton de trouver des objectifs clairement définis par les décideurs, or bien souvent ceux sont de simple formulation de principes d'actions mais pas celles d'objectifs encore moins quantitatifs. Ces principes peuvent être de maintenir la fonction sociale du quartier, de diversifier l'offre de logements ou de renforcer la mixité des fonctions urbaines par l'opération de renouvellement urbain.

De plus l'évaluation des changements induites par les opérations de renouvellement urbain, y compris pour les terrains où l'on peut considérer les opérations comme achevées, butent sur de nombreuses difficultés. Car l'évaluation ex et post renouvellement doivent être correctement effectuées et de la même manière. Il est également délicat de mesurer précisément ce qui relève des effets des opérations de renouvellement urbain et ce qui relève d'une dynamique globale d'agglomération.

C'est donc pour ces différentes raisons, que j'ai préféré concentrer ma recherche et mon attention, sur les points de blocage qui permettaient de lever un partenariat efficace de partenariat public-privé.

J'ai par la suite abandonné la seconde hypothèse au motif que je n'avais pas les moyens de prendre la mesure de ce phénomène de façon rigoureuse, notamment à cause du temps imparti à cette recherche.

Le renouvellement français est forcément inspiré de son homologue anglais, soit pour en suivre les évolutions les plus adaptées et les plus pertinentes pour son contexte mais également en s'éloignant de certaines idéologies qui ne lui correspondent pas.

Il est en effet difficile d'étudier dans quelle proportion et selon quel niveau objectif, le renouvellement urbain anglais a-t-il pu influencer celui français. Il aurait de plus été

intéressant voir nécessaire de s'interroger également sur la réciprocité de cette hypothèse, en quoi le renouvellement urbain français a-t-elle pu, lui aussi, influencer le renouvellement urbain anglais.

L'utilisation du partenariat public-privé fait dans certains cas intervenir des acteurs qui n'avaient pas l'habitude de travailler ensemble, cela permet de faire intervenir de nouveaux objectifs, de nouvelles façons de travailler, etc. Toutefois avec cette étude et plus précisément sur deux cas concrets de renouvellement urbain, en France et en Angleterre, nous nous rendons compte que les pratiques observées et les outils mobilisés sont sélectionnés parmi les multiples outils préexistants, parmi les pratiques éprouvées localement. Les outils recyclés sont des outils lourds et traditionnels de l'aménagement public. A Roubaix, les opérations ont été et sont menées par une Société d'Economie Mixte d'aménagement agissant au nom de la ville, et utilisant comme principal outil la Zone d'Aménagement Concerté. A Bristol, le renouvellement s'appuie, lui aussi, sur des politiques nationales, Urban Development Corporation, Single Regeneration Budget, etc.

« Le travail de comparaison de deux pays montre comment les grandes ambitions affichées intègrent de façon différenciée l'action publique nationale territorialisée préexistante ». En effet, la plus ou moins forte inscription d'acteurs dans un ensemble routinisé de règles (institutionnelles et organisationnelles), va influencer par la suite la diffusion de nouveaux exemples ou de nouvelles pratiques.

Pour autant, l'échelle nationale n'est pas le seul niveau intervenant comme élément conditionnant les politiques de renouvellement urbain. L'échelle des agglomérations au sein desquelles s'inscrivent les opérations de RU, s'est avérée cruciale.

En effet, les agglomérations dans lesquelles, s'inscrivent les opérations étudiées ont des statuts, un poids économique et une « attractivité » variables. Le fait est que plus le quartier à renouveler est situé dans une agglomération « attractive », plus l'opération de renouvellement urbain est facilitée.

Certaines seront en effet même plus aptes de « contraindre » ou non les promoteurs immobiliers à remettre dans un cycle d'investissement ces territoires.

## Conclusion générale

Devant les volontés gouvernementales de limiter l'extension urbaine, mais également de mondialisation et de concurrence des villes. Les territoires dévaloriser doivent ce remettre dans des cycles vertueux, afin d'attirer des investissements toujours plus nécessaire afin d'améliorer le confort des habitants et de redorer l'image de l'agglomération.

Devant ces volontés les seuls investissements publics ne sont plus suffisant, le partenariat public-privé est alors appelé en renfort, possédant une dimension importante à prendre en compte.

Les possibilités de réaliser des projets en partenariat public-privé sont très nombreuses et les avantages qui peuvent en être tirés très intéressants.

Toutefois le montage de telles opérations est relativement complexe et des précautions doivent être prises afin que les intérêts collectifs puissent être valablement défendus par les collectivités publiques. « Une collectivité publique ne peut pas se permettre d'aborder le PPP en dilettante. Elle doit s'y préparer en anticipant les problèmes et les opportunités – à venir, compte tenu de ses objectifs et de l'intérêt qu'elle poursuit.»<sup>35</sup>

Une dynamisation des partenariats passe par un changement des mentalités et des pratiques : « Les représentant des collectivités publiques doivent faire encore un gros effort pour surmonter la réticence (ou l'ignorance) dont elles semblent faire preuve à l'égard de l'argent et du profit ... en se demandant si les opérations de PPP ne conduisent pas à des déqualifications des collectivités publiques ou si au contraire elles peuvent constituer un moyen pour les collectivités publiques d'accéder à un plus haut niveau de compétences et de performances, grâce à la captation et à la capitalisation des savoirs et des savoir-faire issus du privé et mobilisés dans des opérations de PPP .»<sup>36</sup>

Les perspectives de développement de partenariats entre secteur public et acteurs privés sont importantes et prometteuses dans une optique de développement durable, d'amélioration de l'efficacité et de l'efficience des pouvoirs publics.

Les partenariats ne sont pas une solution de facilité mais représentent une extension des moyens à disposition des collectivités publiques pour concourir au bien-être de la population.

---

<sup>35</sup> - <sup>36</sup> J. Ruegg, S. Decoutre et N. Mettan, *le partenariat public - privé, un atout pour l'aménagement du territoire et la protection de l'environnement* PPUR 1994.

## Bibliographie

Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole, *L'organisation des partenariats public-privé dans les opérations de régénération urbaine*, AD Concept, 2001.

R. Atkinson et G. Moon, *Urban Policy in Britain, Public Policy and Politics Series*, Edition Macmillan, 1994

R. Atkinson, and G. Moon *Urban policy in Britain: the city, the state and market*, Edition Macmillan, 1994.

M. Bonneville *Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France*, Les annales de la recherche urbaine n°97, 2004.

E. Bordes-Pagès, A. Charousset, S. Lartigue, *Note rapide sur l'occupation du sol, les enjeux du renouvellement urbain*, n°348, 2004.

Caisse des dépôts et consignations, *Réussir le renouvellement urbain 15 maillons clefs pour la chaîne de mise en œuvre des projets*, 2001.

I. Chatrie et J-M. Uhaldeborde.(Ed.) *Le partenariat public-privé et le développement territorial*. Le Monde éditions, Paris, 1996.

F. Choay , P. Merlin, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, presse universitaire de France, 2005.

Circulaire *reconstruction démolition* de la DGUHC de décembre 1998 qui définit le projet urbain comme action simultanée d'investissement et de mise en gestion.

I. Deas, B. Robson, M. Bradford, "Re-thinking the Urban Development Corporation 'experiment'" the case of Central Manchester, Leeds and Bristol', *Progress in Planning*, 2000.

Ch. FRASER, *Le concept britannique de la régénération urbaine*, urbanisme, Hors série n°10, 1998.

H. Hambleton, and H. Thomas, *Urban Policy Evaluation: Challenge and Change*, Edition Paul Chapman, 1995.

P-L. Manfrini « *Convention et contrat : des outils de mise en oeuvre du PPP* » Le partenariat public-privé, un atout pour l'aménagement du territoire et la protection de l'environnement, J. Ruegg, S. Decoutère et N. Mettan (Ed.). PPUR, 1994.

D. Noon, J. Smith-Canham et M. Eagland, « Economic Regeneration and Funding », *Urban Regeneration*. Edition A handbook, 2000.

P. Noisette et F. Vallérugo, *Le marketing des villes*, Editions d'organisation, Paris 1996

Ph. Panerai et D. Mangin, *Le projet urbain*, Editions parenthèses, 1999.

J-C. Perret-Gentil, partenariat public-privé pour le financement de services et infrastructures dans les régions urbaines : exigences et recommandations pour les collectivités publiques, rapport scientifique final, 2005.

O. Piron, *Renouvellement urbain*, Edition Tec&doc, 2003.

Projet de la loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbain, Doc. AN n°2131, 2 février 2000, P.3.

J. Ruegg, *Le marketing des villes*, Editions d'organisation, Paris, 1996.

J. Ruegg, S. Decoutre et N. Mettan, *le partenariat public - privé, un atout pour l'aménagement du territoire et la protection de l'environnement* PPUR 1994.

XIE Q. « *Public-private partnership in urban economic development : definitions, trends, causes and types* », *Nederlandse Geografische Studies*, n°303, 2002.

## Table des illustrations

Figure 8 : localisation de Roubaix.....	p.40
Figure 9 : opération de renouvellement urbain, espace Grand'Rue de Roubaix .....	p.42
Figure 10 : les périmètres d'intervention de la SEM Ville Renouvelée .....	p.43
Figure 11 : localisation de Bristol .....	p.46
Figure 12 : la "city region" de Bristol .....	p.46
Figure 13 : les 9 quartiers du centre ville .....	p.47
Figure 14 : chantier dans le quartier d'Harbourside .....	p.47
Figure 8 : zone du BDC de Bristol.....	p.48
Figure 9 : le centre ville de Bristol.....	p.52
Figure 10 : vue du ciel d'une partie d'Harbourside, à l'heure actuel .....	p.52

# Table des matières

Introduction .....	p.6
Première partie .....	p.8
1 définition des deux termes principaux du sujet.....	p.9
1.1 Le partenariat public privé, une notion large	
1.2 « Renouvellement urbain », et profusion de terminologie	
2. Le renouvellement urbain.....	p.12
1.1 Des espaces variés de renouvellement urbain...	
1.2...aux rapports divergents...	
1.3...mais aux problématiques communes	
1.3.1 Une intégration à la ville	
1.3.2 La modernisation du parc bâti	
1.3.3 Des fonctions urbaines renouvelées	
1.3.4 Une gestion urbaine banalisée	
3. Le renouvellement urbain 40 ans d'évolution.....	p.16
2.1 Premières difficultés, premières politiques	
2.2 Les années 80, un nouveau cap	
2.3 La mis à l'honneur des partenariats	
Deuxième partie .....	p.27
1. la diversité des acteurs présents .....	p.28
1.1 Les collectivités territoriales, une échelle pertinente	
1.2 L'Etat, un rôle d'obligation. (important)	
1.3 Les occupants, des avis important	
1.3.1 Les locataires	
1.3.2 Les propriétaires occupants	
1.4 Les propriétaires bailleurs	
2. Des domaines de compétences propres à chacun...mais des négociations envisageables.....	p.32
3 Le partenariat outil primordial pour lever les blocages.....	p.34
3.1 Des points de blocages bien connus :	
3.2 Des avantages variés.	
3.2.1 Les avantages du PPP pour le secteur public	
Déléguer l'opérationnel afin de se consacrer plus intensément au stratégique	
Accroître la capacité d'investissement	
Augmenter l'efficacité dans la réalisation des tâches	
Assurer l'accès au savoir-faire du secteur privé	

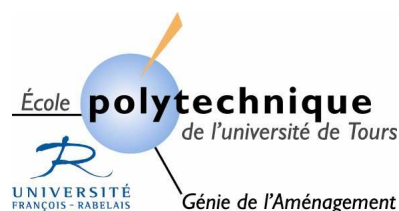
Améliorer l'adaptation aux changements technologiques.  
 Moderniser les modes de gestion du secteur public.  
 Décloisonner la réalisation des prestations.  
 Simplifier et accélérer les processus de prise de décision.  
 Mieux adapter l'offre à la demande.  
 Stimuler le développement économique.  
 Améliorer l'image.

3.2.2 les avantages pour le secteur privé  
 Améliorer la rentabilité.  
 Elargir les marchés.  
 Améliorer l'image.

Troisième partie.....	p.40
1. Etude du partenariat lors d'opérations de renouvellement urbain.....	p.41
1.1 Détermination des terrains d'études	
2 L'exemple Français : Roubaix une reconversion difficile .....	p.42
2.1 Le projet Alma-Gare, des débuts compliqués.	
2.2 Un renouvellement économique et d'image.	
2.3 Espace Grand'Rue : un projet à caractère commercial	
2.3.1 Un promoteur d'envergure nationale.	
2.3.2 Des facteurs déterminants...	
2.3.3... et des facteurs " retardant "	
2.4 Une politique de renouvellement urbain offensive et un haut niveau d'investissement public pour un bilan mitigé.	
3 L'exemple Anglais de Bristol.....	p.48
3.1 Une situation ambiguë.	
3.2 Harbourside un quartier central	
3.3 Les premières politiques urbaines.	
3.3.1 La mesure phare <i>l'Urban Development Corporation</i>	
3.3.2 Un bilan en demi teinte du BDC	
3.3.3 l'entrée dans le partenariat et la compétitivité : <i>City Challenge Programme...</i>	
3.3.4...et <i>Single Regeneration Budget (SRB)</i>	
Evolution de la démarche utilisée et des objectifs de recherche .....	p.56
Conclusion générale .....	p.58
Bibliographie.....	p.59
Table des illustrations.....	p.61
Table des matières.....	p.62

**CITERES**  
**UMR 6173**  
**Cités, Territoires,**  
**Environnement et**  
**Sociétés**

**Equipe IPA-PE**  
**Ingénierie du Projet**  
**d'Aménagement,**  
**Paysage,**  
**Environnement**



Département Aménagement  
35 allée Ferdinand de Lesseps  
BP 30553  
37205 TOURS cedex 3

**Directeur de recherche :**  
**Thomas Eric**

**Clabaut François**  
**Projet de Fin d'Etudes**  
**DA5**  
**2007-2008**

## **Résumé :**

Le tissu urbain se comporte de façon différente : certains territoires évoluant au rythme global de la ville et de ses investissements alors que d'autres sont installés dans des cycles de dévalorisation. Le secteur public, devant l'importance des investissements à réaliser et du nombre de territoires à remettre dans un cycle de marché ne peut plus agir seul. Pour cela il lui faut alors compter sur le secteur privé et le partenariat public-privé qui peut alors être mise en place et suppléer le seul secteur public.

Ce travail vise à étudier l'importance du partenariat public-privé dans les opérations de renouvellement urbain, dans les deux pays que sont la France et l'Angleterre. Pour cela sont présentées les notions de partenariat public-privé, de renouvellement urbain, l'évolution des politiques de renouvellement urbain, la présentation des différents acteurs intervenants dans ce partenariat et de leurs interventions, ensuite les blocages que ce partenariat permet de lever et enfin une étude de deux cas de renouvellement urbain de centre ville de Roubaix et de Bristol.

Les possibilités de réaliser des projets en partenariat public-privé sont très nombreuses et les avantages qui peuvent en être tirés très intéressants, en gardant cependant toujours à l'esprit les dangers et dérives que peuvent amener ce genre de pratique. Cependant les perspectives de développement de partenariats entre secteur public et acteurs privés sont importantes et prometteuses dans une optique de développement durable, d'amélioration de l'efficacité et de l'efficience des pouvoirs publics mais aussi du secteur privé.

**Mots clés + mots géographiques :** renouvellement urbain, partenariat public-privé, politique de la ville habitat et vie sociale, développement social des quartiers, urban development corporation, enterprise zones, développement social des quartiers, city challenge, single regeneration budget, contrat de ville, grand projet de ville, opération de renouvellement urbain, zone d'aménagement concertée, secteur public, secteurs privés, Etat, collectivité territoriale, société d'économie mixte commune, caisse des dépôts et consignation, propriétaire, locataire, étude comparée, France, Angleterre, Roubaix, Espace Grand'Rue, Bristol, Harbourside.