

Le projet urbain partenarial

Financer les équipements et négocier le projet

Créé par la loi Molle (loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) en 2009 comme un simple outil de financement des équipements publics, le PUP (projet urbain partenarial) est en passe de s'imposer comme un des principaux leviers dans la négociation du contenu, du mode de mise en œuvre et du financement des projets urbains entre acteurs publics et opérateurs privés. Passage en revue des avantages et des limites de son usage.

**Guillaume Fauvet
Florence Menez
Denis Crozier**
Cerema

Le développement de l'aménagement urbain est régi par de nombreuses règles, techniques, économiques et juridiques, maîtrisées par l'ensemble des acteurs concernés. La question du financement des équipements publics nécessaires au développement urbain, est pourtant restée méconnue voire ignorée pendant longtemps. La lente stratification législative (entre la première loi relative au financement des équipements publics, datant de 1957, jusqu'à la dernière réforme en date de la fiscalité de l'aménagement, en 2009, s'est traduite par l'élaboration de nombreuses procédures de financement et la constitution d'une véritable jungle comptant jusqu'à dix-huit régimes de contributions exigibles dans les opérations d'aménagement ou de construction. Cette complexité a été dénoncée tant par les maîtres d'ouvrage des équipements publics que par les contributeurs financiers.

Une réforme d'harmonisation, par la loi de finances du 29 décembre 2010, et de réduction du nombre des contributions a été opérée et est progressivement entrée en vigueur jusqu'au 1^{er} janvier 2015. Elle a permis une (relative) simplification des procédures et une meilleure lisibilité des outils de financement disponibles, sans pour autant revenir sur le principe général de financement des équipements publics : leur coût constitue une dépense d'investissement à la charge du maître d'ouvrages publics. Il est couvert par les recettes de droit commun, notamment par la fiscalité locale pour les services publics non-commerciaux et par les redevances d'usage ou la facturation pour les services publics à caractère industriel ou commercial. Les équipements propres à l'opération d'aménagement, c'est-à-dire répondant exclusivement aux besoins des bénéficiaires, sont quant à eux financés en intégralité par

l'aménageur et ne relèvent pas des équipements publics (une voirie interne à un lotissement par exemple, même si cette voirie peut être cédée à la collectivité, une fois les travaux achevés).

Entre simplification et encadrement des contributions d'urbanisme

Pour compléter leurs ressources financières, la ou les collectivités locales compétentes en PLU et dans la majorité des cas, également, maître(s) d'ouvrage(s) d'un ou plusieurs équipements publics peut exiger, des aménageurs et constructeurs, des taxes d'urbanisme qui relèvent donc d'un régime dérogatoire. La taxe d'aménagement (TA) et le versement pour sous-densité (VSD), sont calculés forfaitairement en fonction de la surface des constructions. Le législateur prévoit également des contributions d'urbanisme qui sont calculées en fonction du coût réel prévisionnel des équipements publics rendus nécessaires par l'opération d'urbanisme, sous forme de taxe d'aménagement majorée (TAm), de participation de zones d'aménagement concerté (ZAC) et de projet urbain partenarial (PUP). Elles doivent être justifiées et ne peuvent s'ajouter à la part communale de la taxe d'aménagement.

Un outil simple et souple ?

La conception des opérations d'aménagement et de construction de toute nature, qu'elles soient d'initiative publique ou privée, est devenue de plus en plus complexe au fil des ans, du fait de l'envolée des prix des terrains, de la priorité donnée au foncier du renouvellement urbain, du renforcement des normes, de la réduction des crédits publics, ou encore de l'évolution des besoins et des modes d'habiter. Il s'y ajoute un renchérissement des coûts de construction.

L'introduction, en 2009, du PUP dans cet



Synthèse des contributions d'urbanisme exigibles depuis le 1^{er} janvier 2015 auprès des propriétaires fonciers ou des bénéficiaires d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.

© Christian Gélou, consultant.

RÉALISATION / FINANCEMENT / ÉQUIPEMENTS PROPRES

Prescriptions
L.332-15 CU

Liste non exhaustive

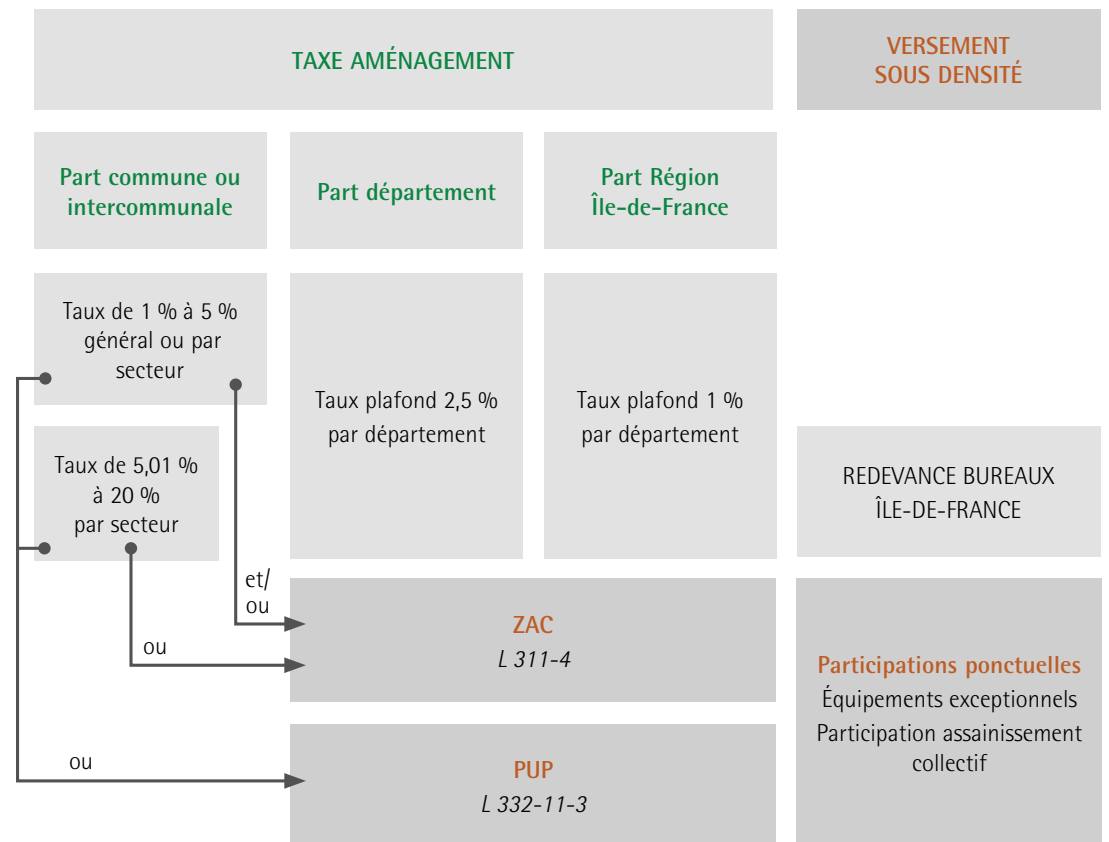
- Voirie
- Réseau d'eau
- Réseau d'électricité
- Réseau télécoms
- Évacuation eau pluviales
- Évacuation eau usée
- Éclairage
- Aires stationnement
- Espaces collectifs
- Aires de jeux

REDEVANCE / ARCHEOLOGIE / PREVENTIVE

L 332-6-5° et L 524-4 CP

Base et Taux du I de l'article L 524-7 du code du patrimoine
Assiette et liquidation mode TA

FINANCEMENT DE L'AMÉNAGEMENT ET DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS AU 1^{ER} JANVIER 2015



Règle de non-cumul

Au titre d'un même équipement, une seule participation peut-être exigée.
Article L332-6-2° du code de l'urbanisme et jurisprudence

ensemble législatif, constitue une évolution majeure en raison de ses modalités contractuelles et il a pris une place privilégiée : depuis le 1^{er} janvier 2015, le PUP est la principale procédure, non fiscale, de financement sectoriel de l'aménagement hors ZAC.

Un outil financier et une démarche contractuelle...

Longtemps promu par les acteurs privés de l'aménagement comme une procédure devant favoriser les opérations privées d'intérêt général, la procédure de PUP qui aurait pu devenir assimilable à une « ZAC privée », a finalement été réduite, après de longs débats, à la part congrue d'un « simple » outil financier. Cependant, à la différence des procédures de financement que le PUP a remplacé (projet d'aménagement d'ensemble - PAE, participation pour voirie et réseaux - PVR, versement pour le dépassement

du plafond légal de densité - VDPLD...), il a gardé le principe d'une démarche contractuelle : la mise en œuvre du PUP résulte ainsi de négociations préalables entre les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs et les collectivités (communales ou intercommunales) compétentes en matière de plan local d'urbanisme. Juridiquement, le PUP se résume donc à une convention de financement d'équipements publics visant à accélérer la réalisation d'opérations simples ou complexes initiées par des opérateurs privés.

...avec des bénéfices pour tous

Le PUP répond alors à un besoin clairement identifié : aider les collectivités à financer les équipements publics induits par l'opération d'aménagement, et que les collectivités sont contraintes de réaliser pour permettre leur développement urbain. Dans un contexte de

raréfaction de l'argent public, faire payer par le secteur privé ce que le secteur public ne peut plus financer tout seul est tentant, et ce, d'autant plus si le projet est en mesure de supporter cette demande.

Pour être acceptée, cette logique doit bénéficier à tous : pour la commune, elle doit abonder le budget d'investissement et permettre de boucler rapidement le plan de financement des travaux dont elle a la charge. Pour le porteur du projet, cette participation, supérieure à la valeur de la part communale de la taxe d'aménagement à laquelle elle se substitue, lui garantit des échéances rapides et connues, de réalisation des équipements publics, ce qui facilite les délais de commercialisation de son opération. Il présente aussi d'autres intérêts qu'il ne faut pas négliger, comme la possibilité de préfinancement, d'apport sous forme de terrain, de participation des proprié- ➔



Écoquartier « Les Passerelles » à Cran-Gevrier (74) ; opération de 600 logements (49 300 m² de SP) sur 5,7 ha ; PUP signé entre la ville et la société Cran 2005 ; participation aux équipements publics de 5,3 M€ (sur un total de 8M€)

© Ville de Cran-Gevrier

→ taires fonciers, d'intégration de clauses de revoyure.

Tant que cette participation ne remet pas en cause l'équilibre économique de l'opération, elle peut rester acceptable. Pour les bénéficiaires finaux, acheteurs ou locataires, elle est le gage d'un quartier fonctionnel et attractif. Répercutée dans les dépenses de l'opération, elle pèse cependant sur le prix de sortie des biens, équilibré du budget du projet oblige. Attention donc à ce que cette participation relève réellement d'une négociation gagnant-gagnant et reste supportable par tous.

Le PUP, un souffle financier... mais des dérives parfois risquées

Dès lors que tous les partis sont d'accord, le recours au PUP apparaît simple et souple. Cependant, il reste encadré strictement par le régime des participations d'urbanisme. Autrement dit, une participation ne peut être demandée que pour des équipements utiles à l'opération (principe de causalité) et qu'à hauteur de leur utilisation (règle de proportionnalité). En la matière, les pratiques sont encore loin d'être exemplaires, d'abord parce que nombreux sont ceux qui méconnaissent ces règles (y compris parmi ceux qui sont censés les contrôler) mais aussi parce que les accords de gré à gré, pour lesquels la démonstration de la causalité et de la proportionnalité n'est pas réalisée, restent encore ancrés dans les pratiques. En la matière, la règle du « pas vu, pas pris » prévaut souvent, sans pour autant affranchir la collectivité signataire du PUP du risque de « remboursement de l'indu », c'est-à-dire du trop-perçu. Bien que ce type de recours reste encore relativement rare, il a tendance à se développer. Les contributions parfois jugées abusives peuvent pousser promoteurs ou acheteurs au contentieux.

Attention donc à ne pas négliger ce risque qui peut, au final, coûter très cher, financièrement et politiquement à la collectivité. C'est pourquoi, la fiabilité d'un PUP est subordonnée à une analyse préalable de la réalité des besoins en équipements publics du ou des projets pouvant participer à leur financement et la clé de répartition des participations exigibles. Ce n'est qu'après cette étape et après avoir comparé les avantages et limites éventuels de son utilisation par rapport à d'autres modes de financement, que le choix de recourir au PUP peut être fait.

PUP et zone de PUP : un seul outil, deux usages stratégiques

Un engagement des parties, difficile et risqué à obtenir dans le cas des opérations multiples...

Les premières applications des conventions de PUP ont vite révélé leurs limites dès lors que le projet urbain dépasse l'échelle d'une seule opération d'aménagement privée. Le PUP peut alors se montrer insuffisant quand les équipements publics doivent être dimensionnés pour répondre aux besoins des terrains constructibles situés à proximité et dont l'urbanisation n'est envisagée qu'à plus long terme. Dans ce cas, comment articuler la signature successive de plusieurs PUP pour le financement des mêmes équipements publics ? Comment faire face au refus d'opérateurs de signer la convention de PUP alors qu'ils bénéficieront après leur réalisation des mêmes équipements publics ?

Dans de telles situations, la conclusion de la première convention de PUP n'assure qu'une partie du financement des équipements publics à réaliser. Au-delà du « manque à gagner » potentiel pour la collectivité, l'engagement partiel des opérateurs est à l'origine de nombreux

blocages dans la négociation. Difficile en effet d'accepter le paiement d'une participation pour les premiers opérateurs, prêts à signer le PUP alors que, dans le même temps, la position attentiste d'autres opérateurs exonérerait injustement ces derniers du même effort financier. Cette situation peut même aller jusqu'à fragiliser juridiquement la convention si celle-ci s'avère manifestement contraire au principe d'égalité devant la charge publique entre les futurs usagers et habitants.

...le cas de la procédure « zone de PUP » avec obligation de conclure...

Ce constat, unanimement partagé, a été à l'origine de débats animés lors de l'élaboration de la loi ALUR, entre les tenants du maintien du PUP comme démarche contractuelle, librement négociée, et les défenseurs d'une position plus encadrée par la puissance publique. Pour les uns, imposer la signature d'un PUP définissant unilatéralement rimait au retour du Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) et à la fin de toute possibilité de négociation entre public et privé. Inconcevable à l'heure de l'urbanisme de projet ! Pour les autres, cette solution garantissait à la collectivité d'optimiser la part privée du financement des travaux à sa charge, au risque de compromettre l'équilibre économique de l'opération.

Au final, la loi ALUR a ménagé les deux possibilités en déclinant le PUP en deux procédures distinctes : le « PUP à convention unique » pour satisfaire le besoin en équipements publics d'une seule opération tel que prévu initialement par la loi Molle de 2009 et « la zone de PUP » pour satisfaire les besoins en équipements publics de plusieurs opérations définies dans un périmètre d'aménagement et de construction.

Dans ce dernier cas, le champ d'application et de mise en œuvre des PUP a été élargi en permettant aux collectivités compétentes de répartir dans un périmètre le financement d'un même programme d'équipements publics par

le biais de conventions de PUP, concomitantes ou successives, que toutes les opérations bénéficiaires auront l'obligation de conclure. Dès lors que les équipements publics sont dimensionnés pour répondre aux besoins d'opérations devant faire l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme successives, la collectivité locale compétente en matière d'urbanisme doit définir ce périmètre de « zone de PUP ». Au sein de celui-ci, les porteurs de projet ont l'obligation de signer une convention de PUP préalablement à la délivrance des permis d'aménager ou de construire. Cette modification majeure fait ainsi évoluer le cadre purement contractuel en imposant aux opérateurs la signature d'un PUP dans la zone définie à cet effet.

...et des perspectives de long terme sur les équipements publics

Certains ont critiqué ce nouveau dispositif en l'assimilant à un PUP « forcé ». À l'inverse, ce nouveau dispositif peut aussi être perçu comme un véritable « PUP d'anticipation » devant permettre à la collectivité de prévoir et d'annoncer clairement, très tôt dans la chaîne de l'aménagement, les modalités de financement des équipements publics nécessaires au développement urbain. Chaque contributeur est ainsi prévenu et doit adapter en conséquence la nature du programme apte à supporter cette participation. Si cette solution règle « sur le papier » la question du financement croisé de ces équipements, il restera encore à voir à l'usage si cette solution favorise la concrétisation rapide des opérations d'aménagement et contribue à sécuriser leur montage juridique. Il n'est pas, en effet, difficile de s'accorder sur une clé de répartition solide et sur un planning de réalisation des équipements fiable, alors que les calendriers et le programmes des opérations d'aménagement sont, eux, à des stades de maturation très différents.

Cependant, le dispositif est encore trop récent pour pouvoir tirer des enseignements définitifs et des recommandations.

De la simple opportunité à la négociation organisée

Depuis 10 ans, le PUP s'est affirmé comme un des principaux outils de financement de l'aménagement et des équipements publics. Après une période d'appropriation de l'outil, son utilisation semble aujourd'hui se normaliser, peu à peu, et mieux respecter le régime des participations. Son utilisation croissante correspond également à une évolution des modalités d'élaboration des projets urbains privilégiant de plus en plus les pratiques partenariales dans lesquelles tous les acteurs de l'aménagement, publics ou privés, travaillent en synergie, et ce,

chacun dans son rôle mais au sein d'un processus de conception intégrée. Sa souplesse d'utilisation lui confère des domaines d'application variés, pour peu que le PUP rapporte plus que la part communale de la TA en vigueur. Ainsi des conventions peuvent être signées pour de petites opérations, quelle que soit la taille de la commune, mais elles peuvent aussi se négocier sur des projets mettant en jeu des participations de plusieurs millions d'euros, le plus souvent dans des projets métropolitains. En cela, leur mise en œuvre relève de pratiques bien différentes.

Une opportunité pour de petites opérations

Dans le premier cas, il s'agit, le plus souvent de PUP « d'opportunité », autour de projets relativement modestes pour lesquels collectivités locales et opérateurs privés n'ont identifié ou calibré que tardivement, parfois juste avant le dépôt du permis de construire, le besoin en équipements publics engendré par le projet et n'ont pas anticipé suffisamment tôt les dépenses à engager ou prioriser dans le budget communal. Le PUP peut alors accélérer le lancement des travaux à la charge de la collectivité, en apportant une part des financements nécessaires, et sa contractualisation se borner à négocier la hauteur de la contribution que doit verser l'opérateur pour débloquer la situation et apporter à la collectivité les marges de manœuvres suffisantes pour ces investissements. Ce mode de faire représente un usage simple et rapide du PUP comme l'avait pensé initialement le législateur.

A contrario en n'apportant qu'une solution au coup par coup, il ne permet généralement pas à la collectivité d'agir avec une vision d'ensemble sur ses besoins en équipements. Il reste, malgré tout efficace, dans ces cas de figure. En rattrapant ce qui avait été négligé plus tôt, il offre une solution légale permettant la mise en œuvre du projet d'aménagement. Il témoigne ainsi de l'importance de travailler, en marge de l'élaboration du document d'urbanisme, sur les phases préalables de l'opération : étude de faisabilité, programmation et choix du montage opérationnel et financier. Ces phases ne sont pas souvent suffisamment investies dans les collectivités, petites et moyennes, faute d'une ingénierie d'appui suffisamment structurée, voire d'une prise de conscience que ces étapes peuvent être primordiales pour la suite du projet.

Jusqu'à un véritable processus de négociation au service du projet

Le PUP fait également l'objet d'une deuxième type d'utilisation, plus « experte »,

puisque articulée avec d'autres dispositifs de l'urbanisme réglementaire et opérationnel. Dans ce cas, le PUP ne se cantonne plus à une simple contractualisation des modalités de financement du projet et des équipements publics. Il s'intègre véritablement dans le processus d'élaboration du projet urbain et offre le support d'une démarche partenariale entre collectivités locales, garantes de la définition des principes d'aménagement et des règles d'urbanisme, les aménageurs (publics ou privés) en charge de la réalisation de l'opération et même parfois les propriétaires fonciers pouvant prendre part, d'une manière ou d'une autre à la réalisation de l'opération pour bénéficier de la plus-value d'urbanisation de leur terrain. Les éléments contractuels inhérents au PUP sont alors négociés de façon conjointe et itérative au contenu urbanistique et programmatique du projet d'aménagement.

Dans ce cas, il n'est plus nécessaire pour la collectivité de maîtriser préalablement le foncier. Son acquisition, les démolitions nécessaires à son proto-aménagement voire sa dépollution sont à la charge des opérateurs privés. Le lancement de l'opération repose sur une relation de confiance et un intérêt commun à voir l'opération se concrétiser rapidement et dans de bonnes conditions. À chacun ses leviers : le privé maîtrise le foncier, les outils opérationnels et financiers alors que le public garde la main sur la réalisation des équipements publics nécessaires à l'opération et sur les adaptations du document de planification, bien souvent rendu nécessaire afin de l'ajuster au projet négocié. Le PUP scelle, *in fine*, les modalités de réalisation et les engagements des deux parties après accord.

Vers un nouveau rapport de la règle et du projet

Cette pratique du PUP modifie considérablement la façon de faire projet, classiquement descendante, de la planification à l'opérationnel : la règle ne prévaut plus sur le projet mais peut être négociée pendant son élaboration.

En imposant une vision moins encadrée de l'urbanisme, le PLU tout en restant toujours garant de la cohérence de la politique urbaine sur un territoire, ne définit pour autant pas unilatéralement les modalités de mise en œuvre opérationnel des projets d'aménagement avant que ceux-ci soient connus. Il laisse de la souplesse dans leur conception et leur mise en œuvre, tout en assurant aux élus d'avoir le dernier mot.

Cette démarche nécessite le développement d'une véritable collaboration entre public et privé, à mi-chemin entre rapport de force →

→ et relation de confiance, dès l'amont du projet. L'initiative de celui-ci est d'ailleurs le plus souvent concomitante entre le public et le privé. Le dialogue engagé permet à chacun d'exposer ses attentes et ses objectifs et de trouver un compromis. L'enjeu est alors de passer de la négociation à la coproduction où chacun trouve son intérêt mais comprend aussi les possibilités et les limites de l'autre. De fait le PUP est souvent associé avec de nouvelles pratiques d'aménagement relevant, selon leur terminologie, de « l'urbanisme de projet », « l'urbanisme négocié » ou encore de « l'urbanisme contractuel ».

Le PUP comme alternative à la ZAC ?...

Dans ce type de démarche, on assiste souvent à une recomposition de la chaîne de l'aménagement avec une gouvernance organisée autour d'un comité de pilotage autour duquel toutes les parties prenantes du projet sont présentes et discutent ensemble des modalités de réalisation du projet, chacun à leur place et dans leur rôle. La convention de PUP constitue alors un élément pivot du projet dans lequel sont réglés non seulement les questions relevant des équipements publics et de leur financement mais aussi d'autres points complémentaires, au-delà de ce que prévoit initialement la loi : clause suspensive et de revoyure, garantie suspensive, cahier des charges environnementales et architecturales... Les signataires de la convention profitent dans ce cas de la liberté d'une convention de droit privé pour régler de nombreuses modalités de mise en œuvre du projet que, sous d'autres modes opérationnels, il aurait fallu gérer autrement.

Pour autant, le montage des opérations sous forme de PUP est-il pour plus simple et rapide que d'autre modes opératoires, dont en premier lieu la ZAC ?

Il est assurément différent et complémentaire. Il permet d'innover dans les pratiques et dans les champs d'intervention de chacun. Pour des opérations de taille moyenne, à l'échelle de l'ilot, il apporte souvent plus de fluidité dans le projet en associant, en continu, tous les acteurs. Il permet également une véritable souplesse dans l'adaptation de tout ou partie de l'opération, quel que soit le stade de la procédure. Il rebat les cartes et les rôles de chacun, avec des promoteurs pouvant s'impliquant dans le champ de l'aménagement voire du foncier et à l'inverse des collectivités en prise directe avec le suivi et la coordination des travaux.

Certains ont considéré que l'avènement du PUP comme véritable moteur du projet urbain, annonçait une disparition programmée de la ZAC. Notre analyse des retours d'expérience

montre plutôt que le recours à la ZAC, y compris pour des opérations de grande ampleur, n'est plus systématique. Les couples « PUP/Permis d'aménager » ou « PUP/PC valant division », « PUP/division primaire, peuvent être tout aussi efficaces, dès lors que le foncier est maîtrisé. En revanche, la ZAC garde de solides avantages, en particulier pour les opérations d'envergure, longues et complexes avec des procédures robustes et éprouvées. La cohérence finale d'une opération n'est assurée qu'à travers un suivi organisé et une coordination forte à toutes les étapes du projet. Cela peut s'avérer parfois difficile dans le cas du PUP où la réalisation concomitante des équipements publics et des constructions par des maîtres d'œuvre et d'ouvrage différents est un vrai challenge !

Le succès du PUP repose sur une ingénierie forte, pluridisciplinaire et structurée...

Il est clair que le recours au PUP nécessite, comme pour la ZAC, l'appui d'une solide ingénierie pluridisciplinaire regroupant notamment des juristes spécialisés, des urbanistes, des programmistes urbains et des économistes. Ceci permet d'analyser les conséquences financières du projet discuté et de négocier « d'égal à égal » avec l'opérateur privé. Sans ces fortes compétences mobilisées soit en interne à la collectivité, soit en externe (sous forme d'AMO), les discussions risquent d'être déséquilibrées, compte tenu du savoir-faire et des pratiques des opérateurs privés, que bien souvent les élus ne possèdent pas. Ce type de pratique se développe principalement dans les métropoles ou dans les villes au marché immobilier tendu. Dans ces conditions où les prix des logements y sont élevés et la concurrence entre opérateurs plus forte, il est plus facile pour les collectivités de négocier le contenu du programme de l'opération, les modalités de leur mise en œuvre et le financement des équipements publics bien au-delà de ce que pourrait rapporter la part communale de la taxe d'aménagement.

... dans des territoires au marché porteur

Cependant, le PUP a ses limites. Il convient de ne pas céder à la tentation d'exiger une participation excessive de la part des opérateurs privés, au risque de remettre en cause la solidité juridique de la convention, la viabilité économique de l'opération, la qualité du projet ou encore les prix de sortie des biens qui risquent fort de s'envoler en fonction du degré d'exigence des élus... Participation financière, apport de terrains, plafonnement des prix de sortie, niveau de qualité, mixité et diversité du programme sont autant d'éléments que doivent prendre en compte les villes pour voir se réaliser

des opérations de qualité répondant aux besoins de tous les habitants. Les mêmes dérives de surenchères de participation aux équipements publics constatées dans le cas de « ZAC concédées au privé » aux débuts des années 1990 réapparaissent avec le PUP. Ainsi quelques promoteurs n'hésitent pas à dénoncer le PUP comme un « urbanisme pratiqué avec un pistolet sur la tempe » ! D'autres vont même jusqu'à demander le remboursement de l'indu (ou le suggérer à leurs clients) dès lors qu'ils estiment avoir été contraints à des participations excessives ou avoir fait l'objet de « chantage au permis de construire ». De telles pratiques restent rares mais elles montrent la limite du système. Là aussi, tout doit être une question d'équilibre à articuler autour des quatre pivots économiques du projet urbain que sont la valeur du foncier, le coût des travaux d'aménagement et de réalisation des équipements publics, le coût de construction ainsi que les prix de sortie des biens à vendre ou à louer.

Qu'il soit d'opportunité, négocié ou forcé, le PUP s'est imposé comme l'un des principaux modes de financement de l'aménagement et des équipements publics. Les nouvelles pratiques que génère sa mise en œuvre révèlent un foisonnement des modes de faire. Agilité et innovation dans la conception des projets deviennent nécessaires face aux multiples enjeux auxquels ils sont confrontés. À ce titre, le PUP contribue assurément à enrichir la boîte à outils de l'aménagement et à entretenir les débats, souvent acharnés sur les modes de faire entre les tenants d'une implication publique forte et ceux favorables à un rôle plus important du privé. Il n'y a sans doute pas de vérité absolue en la matière, tout juste une question d'adaptation, en fonction des enjeux locaux, et d'équilibre à trouver entre l'intérêt général et les intérêts particuliers. Les débats qu'il suscite révèlent une culture française de l'aménagement qui évolue encore, avec à la clé un repositionnement à prévoir des acteurs publics (et parapublics) de l'aménagement. ■

Bibliographie

- Cerema (2017), *Financer les équipements publics et négocier le projet urbain. Le projet urbain partenarial. Guide méthodologique*, 127 p., en vente 40€ sur certu-catalogue.fr
- Fiche de synthèse, 8 p ; en téléchargement gratuit sur outil2amenagement.cerema.fr