

GRILLE DE LECTURE

PPI 2009 – 2013



-
- Un outil d'aide à la décision**
 - Un engagement indispensable des collectivités**
 - Une construction basée sur les axes du PPI**
 - 4 thématiques pour une évaluation globale des demandes**
 - Lecture globale de l'évaluation**
 - Précisions sur certains critères**

Un outil d'aide à la décision

La grille de lecture est un outil d'aide à la décision pour la validation des demandes d'intervention. Elle permet de clarifier auprès de tous – membres du Conseil d'Administration, élus et techniciens des collectivités – les choix d'intervention de l'EPF Haute-Savoie. Afin que l'évaluation soit claire et équitable, les critères ont été sélectionnés dans un souci de pertinence et d'objectivité, sans que l'établissement ne sorte de son cadre de compétence.

Tout comme celle du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2004-2008, la grille de lecture 2009-2013 n'a aucune valeur d'opposabilité : le Conseil d'Administration reste souverain de la validation des demandes d'intervention, conformément aux statuts de l'établissement. Cette évaluation sert donc simplement à synthétiser les composantes du projet, à en souligner les points forts et alerter sur les points faibles.

Un engagement indispensable des collectivités

Un questionnaire est fourni aux collectivités requérant un portage foncier. Ce sont les données tirées de ce questionnaire et les documents joints qui permettront le bon remplissage des critères et une juste évaluation. Même si la collectivité ne dispose pas forcément de toutes les données à renseigner (programme précis de logements locatifs sociaux par exemple), il est donc indispensable que les réponses au questionnaire reflètent la réalité du projet au moment de la demande.

Pour assurer la qualité et la pérennité de cette démarche innovante que représente la grille de lecture, nous comptons donc sur la collaboration active et sincère des collectivités pour fournir des renseignements fiables.

Une construction basée sur les axes du PPI

Etant donné que les interventions doivent faire partie des axes prioritaires du PPI, c'est sur cette base que s'est construite la grille. Le PPI 2009-2013 se décline en 4 grands axes :

- **logement aidé¹ / mixité sociale (L)**

- **équipements publics (EP)**

- **activités économiques et agricoles (EA)**

- **espaces naturels (EN)**

La grille comporte plus de 40 critères au total. Ceux-ci ont été regroupés selon quatre thématiques :

A - stratégie & approche globale

B - intérêt général & social

C - urbanisme & environnement

D - équilibre d'intervention

Ces quatre thématiques comprennent un encart de **dispositions communes (DC)**. Cet encart est à remplir quelle que soit la nature du projet (L ; EP ; EA ; EN). Ensuite, d'autres encarts sont spécifiques à chaque axe. Seuls les champs correspondants au(x) axe(s) du projet en question sont à renseigner.

Etape 1 : Compatibilité du projet avec le PPI

Pour chacun des quatre axes, le PPI fixe les conditions d'intervention de l'EPF. Celles-ci sont répertoriées en tant que critères obligatoires dans le tableau intitulé « **étape 1** ».

Autant que possible, ces critères s'appuient sur des documents existants ainsi que sur le contexte réglementaire local et national pour cibler les interventions les plus pertinentes :

- suivi des typologies du PLH lorsqu'il existe sur le territoire ;
- concentration sur les zones d'activités économiques à vocation communautaire, le commerce de proximité et l'urbanisme commercial ;
- références aux contrats Espaces Naturels Sensibles du Conseil Général de la Haute-Savoie.

Le remboursement à terme est possible pour l'axe Logement, les zones d'activités, les commerces et exceptionnellement les espaces naturels. Dans les autres cas, il s'agira d'un remboursement par annuités.

ETAPE 1 : LE PROJET EST-IL COMPATIBLE AVEC LE PPI ?

Axe	validation des conditions d'intervention	
LOGEMENT	engagement sur le respect des orientations du PLH + seuil minimum de 30% de logements aidés dont 2/3 de locatifs	
EQUIPEMENTS PUBLICS	6 motifs possibles - accroissement démographique - amélioration du cadre de vie - besoins touristiques et culturels	- politique de déplacement - sécurisation - bien stratégique (projet public non défini)
	remboursement par annuités	
ACTIVITES ECONOMIQUES ET AGRICOLES	Acquisition dans une ZAE d'intérêt communautaire ou terrains pour surfaces de vente entre 300 et 1000 m ² ou commerces et services de proximité	
	espaces agricoles menacés et remboursement par annuités	
ESPACES NATURELS	espace sous contrat "Espace Naturel Sensible" avec le Conseil Général (signé ou en cours d'instruction) ou coupures vertes faisant l'objet de pressions foncières	
	remboursement par annuités (sauf exception)	

Thématique A - stratégie & approche globale

Quel que soit le projet, cette thématique est renseignée à travers l'utilisation des outils fonciers et d'aménagement du territoire, d'une manière générale (SCOT, PLU, PLH)² et pour le cas particulier de l'opération (localisation dans un emplacement réservé, une ZAD, mention du projet dans un document d'urbanisme).

La notation se poursuit ensuite dans les différents axes (un à trois critères par axe).

Voir les renvois ³ et ⁴ en fin de document pour plus de précisions sur certains critères.

THEMATIQUE A : STRATEGIE & APPROCHE GLOBALE

	référence	thème	critère	
DC	Adhérent	planification intercommunale	SCOT approuvé ou en cours d'élaboration	
	Commune	planification communale	PADD du PLU approuvé ou en cours d'élaboration	
		anticipation, planification	mention du projet dans un document d'urbanisme	
Opération	utilisation des outils d'action foncière	acquisition dans des emplacements réservés, une ZAD ou dans un périmètre DPUR		
	extension d'emprise publique	mitoyenneté avec parcelle(s) communale(s) ou intercommunale(s)		
L	adhérent	planification intercommunale pour l'habitat	Programme Local de l'Habitat	PLH approuvé ou en révision
				PLH en cours élaboration
				PLH décidé
				compétence PLH prise
EP	opération	caractère stratégique de l'opération	distance par rapport aux équipements de proximité (mairie, école, poste, gare) inférieure à 500 m	
		mutualisation	acquisition pour un équipement public intercommunal	
	commune ou EPCI si EP intercommunal	adaptation à la croissance démographique	évolution annuelle de la population de référence	+1% à +2%
			perspective d'évolution de la population > + 2% par an	> + 2 %
EA (ECO)	commerce de proximité ou urbanisme commercial	retour du commerce suite à un déficit	carence en commerces de proximité	
		importance et universalité du commerce au quotidien	alimentaire	
			équipement de la personne + santé	
			équipement du foyer/culture/loisirs	
EN	opération	espace remarquable identifié	espace protégé ou inventorié (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, APPB, ENS)	
		projet de protection	actions de protection de l'espace prévues ou engagées	
		projet partenarial	projet porté par plusieurs personnes publiques et/ou privées	
				moyenne A sur 10

Thématique B - intérêt général & social :

Cette thématique comporte un seul critère en **dispositions communes** : la mixité fonctionnelle. Les autres critères sont spécifiques aux axes du PPI.

Dans le volet Logement (L), on différencie les communes couvertes par un PLH et celles qui ne le sont pas. Pour les premières, le respect des objectifs du PLH est un critère à part entière. Pour les autres communes, la notation est gradée suivant la part de logements aidés et la part de PLAI et PLUS.

Pour les équipements publics (EP), on évalue les fonctions et la nécessité de l'équipement pour la population. Dans le volet EA, on différencie le commerce de proximité et l'urbanisme commercial d'une part, les ZAE d'autre part. Pas de critère pour l'agriculture dans cette thématique, trois critères dans le volet Espaces Naturels.

Voir les renvois ⁵, ⁶ et ⁷ pour plus de précisions sur certains critères.

THEMATIQUE B : INTERET GENERAL & SOCIAL

	référence	thème	critère		
DC	opération	mixité fonctionnelle	opération concernant plusieurs axes du PPI		
L	bassin de vie	réponse à la demande en logement aidé	part de la demande départementale en logement aidé (locatif et accession)	< 8% (Giffre; Avant-Pays)	
				de 8% à 20% (Arve, Chablais, Mont-Blanc)	
				> 20% (Annecy; Genevois)	
	opération	mixité sociale	part prévue de logements aidés	30 à 49%	
				50 à 74%	
> 75%					
opération dans une commune avec PLH	respect des objectifs globaux du PLH	écart entre la part (PLAI+PLUS) dans l'opération et les objectifs du PLH	-10 à -5		
			-5 à 0		
			0 et plus		
opération dans une commune sans PLH	mixité sociale / logements aidés	part prévue de logements PLAI et PLUS dans les logements aidés	40 à 59 %		
			60 à 79%		
			> 80%		
EP	opération	prévisions des besoins en équipements publics	carences constatées ou prévisibles en équipements publics		
		patrimoine communal	niveau actuel des réserves foncières communales	satisfaisant	
	opération	multifonctionnalité	fonction principale de l'équipement touchant la majorité de la population	projet d'équipement multifonctionnel	
				scolaire ; santé ; sécurité ; accessibilité; mises aux normes	
culturel, sportif, cimetière					
EN	opération	rôle social de l'espace naturel	espace déjà utilisé ou approprié par une partie de la population		
		défense du site par un groupe de personnes	existence d'un groupe formé pour la protection de l'espace en question (association, fondation,...)		
		rôle social de l'espace naturel	projet d'ouverture au public (partielle ou totale)	intention	
				études engagées	
				moyenne B sur 10	

Thématique C - urbanisme & environnement :

Tout comme pour la thématique B, un seul critère commun aux 4 axes pour cette thématique : la compatibilité environnementale de l'opération⁸.

Dans cette thématique plus spatialisée, il a paru nécessaire d'opérer des regroupements entre d'une part les acquisitions destinées à être urbanisées (L - EP - ECO) et d'autre part les acquisitions d'espaces agricoles ou naturels (AGRI - EN). Pour les premiers, les critères de renouvellement urbain, de densité, d'accessibilité et de centralité sont privilégiés. Y sont ajoutés des bonus environnementaux pour les acquisitions pré-opérationnelles. Pour les seconds (AGRI - EN), c'est la lutte contre l'étalement urbain qui est bonifiée.

Dans la notation finale, les bonus environnementaux sont traités séparément, pour ne pas léser les acquisitions de long terme.

Voir le renvoi ⁹ pour la définition d'une dent creuse.

THEMATIQUE C : URBANISME & ENVIRONNEMENT

	référence	thème	critère	
DC	opération	compatibilité environnementale	impacts sur les paysages, l'eau, les espaces agricoles ou naturels, liés au changement de destination	non négligeable
				limité
L - EP - ECO	opération	renouvellement urbain	acquisition d'un site urbanisé	partiellement
		accessibilité	transport en commun ou axe structurant à proximité	totallement
				gare ou arrêt TC à moins de 500 m
	centralité	acquisition en vue de renforcer la centralité d'un bourg, d'un quartier	RD structurante à moins de 500 m	
	opération (bonus environnement pré-opérationnel)	qualité environnementale du bâti	label de performance environnementale / énergétique (THPE, BBC, Minergie, HQE,...)	intention
		prise en compte de l'environnement	étude Approche Environnementale de l'Urbanisme engagée	études engagées
L	opération	concentration du bâti	opération en zone centrale d'urbanisation	
			extension urbaine	
		densité bâtie	diffus	
			densité maximale de l'opération par rapport au document d'urbanisme	
forme urbaine	maison individuelle			
	maisons groupées, en bande			
	collectifs			
EP	opération	densité urbaine	acquisition dans une "dent creuse"	
		mixité fonctionnelle	acquisition dans un secteur de développement de l'urbanisation	
EA	ZAE ou urbanisme commercial	développement d'une ZAE existante	fonciers mitoyens de locaux d'activités existants	
		accessibilité	terrain desservi par un axe lourd de transport ne traversant pas des zones d'habitation	
EN	opération	protection d'espèces et d'espaces remarquables	espèces remarquables identifiées	
			espace faisant partie d'une continuité verte (corridor écologique)	
			site dégradé, nécessitant une réhabilitation	
				moyenne C sur 10
				moyenne C avec bonus

Thématique D - équilibre d'intervention

Cette thématique ne comporte que des dispositions communes. Bien que le critère « remboursement par annuités » soit une condition obligatoire pour certains types d'opérations, il est maintenu dans cette thématique dans la mesure où ces remboursements permettent de réapprovisionner le stock de l'EPF et sa capacité d'intervention.

L'équilibre géographique d'intervention est calculé à partir du rapport « **intervention de l'EPF sur le territoire / contribution du territoire au financement** » (voir la description de ce ratio en page suivante).

L'équilibre financier de l'opération pour la collectivité est une donnée à la fois essentielle et impossible à caractériser avec des indicateurs généraux. L'estimation doit donc être réalisée au cas par cas. Ce critère permet de formaliser l'avis de l'EPF (et éventuellement de partenaires) sur la faisabilité économique du projet et les coûts induits pour la collectivité.

THEMATIQUE D : EQUILIBRE D'INTERVENTION

	référence	thème	critère	
DC	Opération	équilibre financier des interventions	remboursement par annuités constantes (pas à terme)	
	commune	équilibre géographique des interventions de l'EPF	première acquisition pour la commune	depuis la création de l'EPF 74 dans le PPI en cours
	Adhérent	équilibre géographique des interventions de l'EPF	[montant total des acquisitions / (TSE 2004-2013 + remboursement des annuités)]	ratio < 1
				1 < ratio < 1,5
				1,5 < ratio < 2
				2 < ratio < 2,5
				2,5 < ratio < 3
	Opération	équilibre financier de l'opération pour la collectivité	estimation de l'équilibre financier de l'opération.	ratio > 3
				favorable
				passable
défavorable				
			moyenne D sur 10	

Calcul du ratio

Interventions de l'EPF :

c'est la somme des acquisitions validées par le Conseil d'Administration dans le territoire, pour le PPI en cours et le précédent.

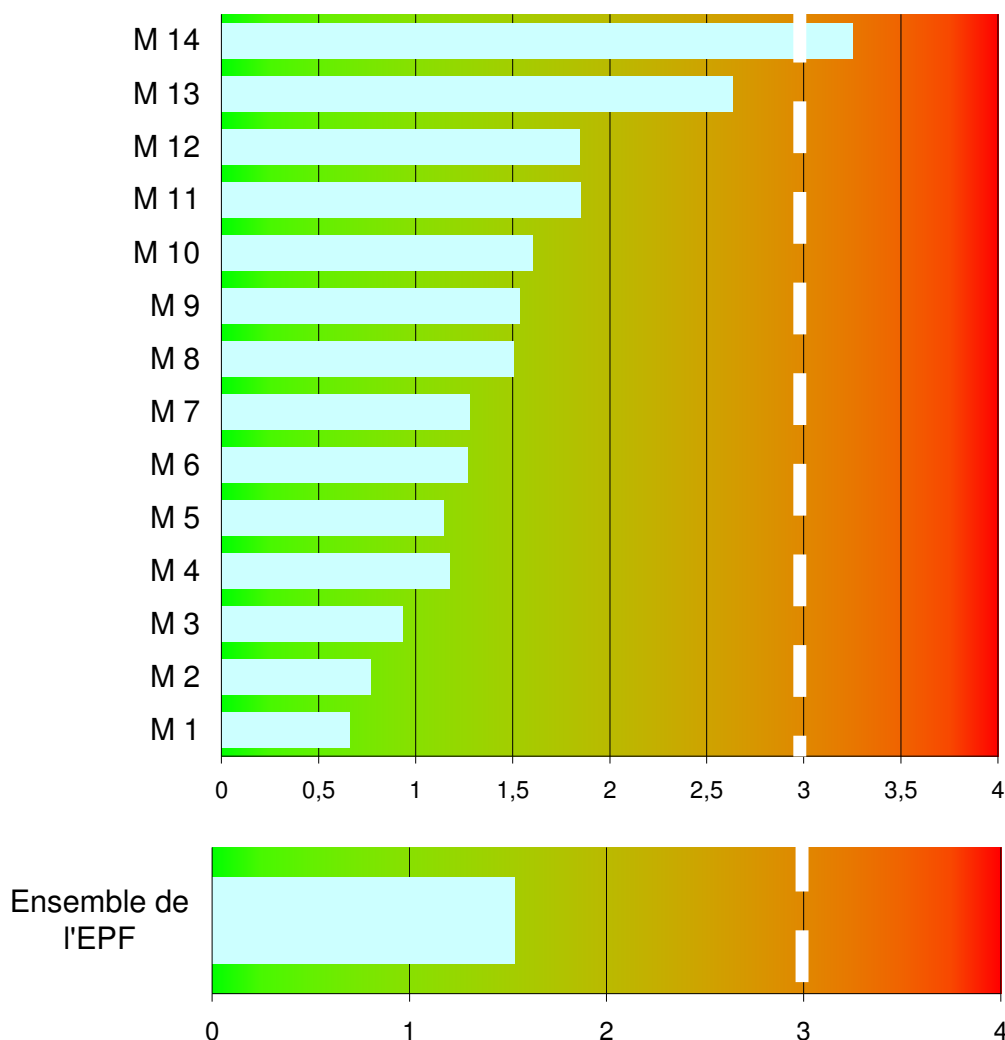
Deux contributions des territoires au financement du stock de l'EPF :

- **TSE** prélevée par adhérent pour le PPI en cours et le précédent + estimation de la TSE pour les années restantes du PPI en cours (-> période 2004-2013)

- **remboursement des interventions** : tous les remboursements effectués depuis 2004 sont pris en compte, qu'il s'agisse d'annuités, de remboursements à terme ou de rétrocessions anticipées. Est incluse pour l'année en cours une fraction des remboursements prévus.

Les territoires contribuent au financement du stock de l'EPF à hauteur de 1/3 environ. Les pointillés de couleur blanche indiquent donc le seuil théorique à ne pas dépasser par les membres (ratio = 3).

Exemple de graphique indiquant les ratios obtenus par les EPCI membres et l'Assemblée Spéciale (M1 à M14)



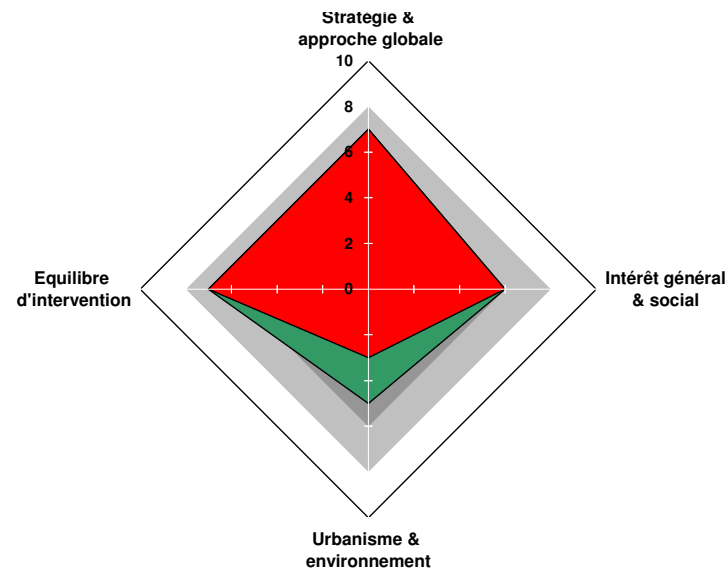
□ Lecture globale du projet suivant les quatre thématiques

Pour une opération donnée, la note de chaque thématique est reportée dans un tableau et sur un radar. La surface ainsi créée permet une évaluation rapide du projet à partir d'un nombre relativement conséquent de critères. L'aire du quadrilatère détermine l'équilibre global du projet. La moyenne générale donne l'avis de l'EPF, de « *pas favorable* » à « *très favorable* ».

Le quadrilatère principal est de couleur rouge. Le bonus environnemental apparaît (si des bonus ont été inscrits dans la thématique C) sur un quadrilatère complémentaire en vert. Cette aire n'est pas comptabilisée dans l'avis final, elle n'a qu'une valeur informative à travers le radar (voir l'exemple ci-contre utilisant des données hypothétiques).

LECTURE GRAPHIQUE DU PROJET

	THEMATIQUE	POINTS
A	Stratégie & approche globale	7,00
B	Intérêt général & social	6,00
C	Urbanisme & environnement	3,00
D	Equilibre d'intervention	7,00
	<i>C + bonus environnement</i>	5,00
	moyenne	5,75
	Avis EPF	favorable



Dans cet exemple, la moyenne générale du projet est de 5,75 sur 10, ce qui lui vaut un avis favorable de l'EPF. Sur le radar, on peut lire que le projet est satisfaisant dans 3 thématiques. Pour la thématique C, la note atteinte n'est que de 3 sur 10. Sur le graphique (mais pas dans la notation), cette "mauvaise" note est compensée par un bonus environnemental (en vert) pour l'engagement de la collectivité sur la qualité environnementale de son projet à venir.

□ Précisions sur certains critères

ETAPE 1

Logement

¹ « Logement aidé » désigne ici divers types de logements, d'hébergements ou d'aménagements, réalisés à l'aide d'un soutien d'une collectivité ou d'un organisme public. Sont donc compris dans cette dénomination les logements locatifs sociaux financés en PLAI, PLUS, PLS, PSLA, les foyers pour personnes âgées ou handicapées, les logements pour saisonniers, étudiants, les aménagements pour l'accueil des Gens du Voyage.

A – STRATEGIE & APPROCHE GLOBALE DISPOSITIONS COMMUNES

² SCOT : schéma de cohérence territoriale

PLU : plan local d'urbanisme

PLH : programme local de l'habitat

Les critères « **SCOT ; PLU ; PLH** » sont basés sur la délibération du Conseil Communautaire (ou du Conseil Municipal pour les PLU)

Equipements Publics

³ Le critère « **acquisition pour un équipement public intercommunal** » ne vaut que pour les EPCI adhérents. L'EPF ne porte par le foncier pour des intercommunalités à l'intérieur desquelles toutes les communes ne sont pas adhérentes.

⁴ Les perspectives d'évolution démographique sont issues de documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux. Par défaut, une estimation pourra être faite à partir de l'évolution récente et des territoires voisins.

B – INTERET GENERAL & SOCIAL

Logement

⁵ Les données sur la demande départementale en logement social sont issues de la DDEA 74 et du CILSE.

⁶ Pour les communes couvertes par un PLH, l'écart entre la part de PLAI / PLUS dans l'opération et les objectifs du PLH est calculé à partir des données collectées dans le questionnaire. Les collectivités s'engagent à respecter les répartitions prévues.

Activités Economiques et Agricoles

⁷ La carence en commerce de proximité s'évalue à partir des renseignements fournis dans le questionnaire.

C – URBANISME & ENVIRONNEMENT

⁸ La compatibilité environnementale du projet est évaluée à partir du questionnaire et d'un diagnostic interne.

⁹ Une dent creuse est définie ici comme une « unité foncière non bâtie (ou bâtie si restructuration) qui se caractérise en tant que discontinuité dans la morphologie urbaine environnante » et comme un « espace libre entre deux bâtiments susceptibles de permettre la construction du front bâti », de trois parcelles au maximum.