

## **Résumé de la contribution de Marie LAVERNE.**

De nombreuses friches ou terrains disponibles tant en milieu urbain qu'en milieu rural sont longtemps restées bloquées.

Cet immobilisme et le manque d'intérêt des acteurs, dont les aménageurs trouvent leur cause dans la complexité des règles à mettre en œuvre et aux contraintes liées à leur application.

L'enjeu de la loi ALUR réside notamment dans la reconstruction de la ville sur elle-même.

La loi ALUR libère les possibilités de construction.

Toutefois, la seule application de la loi n'est pas apparue suffisante pour certains projets.

Aussi, deux outils (enveloppes de constructibilité et copartage des frais de réalisation de réseaux) ont été mis en place.

C'est désormais en termes de projets que l'on peut raisonner.

Des enveloppes de constructibilité sont dessinés au sein des PLU qui pourront être affinées dans la définition même du projet.

Des outils de copartage public/privé des frais inhérents à la mise en place des réseaux complètent ce système et sont

surtout utilisés pour les milieux extra-urbain.

Ces deux outils facilitateurs et incitatifs ont permis à des situations de se débloquent et ce point sera abordé autour de deux exemples.

Quelles incidences ces nouveaux modes de raisonner ont-ils eu auprès des propriétaires ?

Quelles incidences indirectes et issues de la nouvelle définition d'un raisonnement à l'échelle de projet et de nouvelles définitions des règles encadrant les loyers ont été observées ou sont prévisibles dans le temps pour les investisseurs ?

Un exemple contrasté et tout en incidence entre un investisseur et son locataire sera exposé en termes d'inconvénients/avantages et portera sur la durée du bail, la durée du préavis, les zones tendus.....

Ces critères sont incitatifs ou dissuasifs en fonction des acteurs concernés.

Quels subterfuges sont-ils envisageables ou ont-ils été imaginés pour échapper à des conditions locatives durcies du point de vue des propriétaires. Sont-ils souhaitables ou peuvent-ils révéler des effets pervers venant contrarier certaines améliorations prévues par la loi.

Un autre exemple illustrera les pistes envisageables vers un assouplissement des rapports entre les différents acteurs.