

Fiche repère

Le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)

Qu'est-ce qu'un PPA?

Le PPA est un outil d'aménagement créé par la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 qui vise à accélérer les projets de territoire. Il constitue **un nouvel outil opérationnel pour favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement**.

Il ne se substitue aux outils existants et permet la déclinaison opérationnelle des objectifs et projets inscrits dans les documents stratégiques de planification (PLU, PLH, SDRIF...). Il peut s'articuler avec les projets de territoire déjà contractualisés, par exemple les contrats de développement territorial (CDT) et les contrats d'intérêt national (CIN) afin de faciliter leur sortie opérationnelle. Il offre ainsi une échelle de réflexion et d'intervention plus adaptée pour assurer une cohérence entre plusieurs opérations structurantes au sein d'un territoire et les coordonner dans le temps.

A qui s'adresse-t-il ?

Le contrat doit être établi au minimum entre l'État et un (ou plusieurs) établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), ou un établissement public territorial de la Métropole du Grand Paris (EPT) à l'initiative des opérations. Le PPA permet d'élargir le partenariat en associant les autres collectivités (communes, région et départements à leur demande) ainsi que d'autres acteurs publics et privés (établissements publics de l'État, entreprises publiques propriétaires de fonciers mutables, promoteurs, « foncières », SEM, SPL...).

Il propose ainsi **un cadre de gouvernance adapté à des projets urbains menés dans un jeu d'acteurs complexe** et offre l'opportunité à un EPT/EPCI d'affirmer sa compétence en aménagement autour d'un projet urbain de grande ampleur et en faisant intervenir plus facilement les opérateurs de l'État (notamment les EPA) et les acteurs privés.



Que contient-il ?

Les objectifs d'un PPA s'inscrivent dans une approche globale et sont définis localement au regard des enjeux des territoires (accélérer la production de logements, reconquérir des friches urbaines, transformer des zones d'activités ou des quartiers dégradés, améliorer les conditions de déplacements, renforcer la mixité urbaine, les centralités économiques et les équipements structurants...). Le contenu d'un **contrat est souple et évolutif et s'adapte aux enjeux et spécificités de chaque opération.**

Formalisant l'accord des parties sur le projet stratégique du territoire, il peut concerner des phases d'études préalables de définition du projet autant que des phases opérationnelles de réalisation. Il peut notamment prévoir une méthodologie de travail et un calendrier prévisionnel, les modalités de la gouvernance, des engagements financiers de toute nature, des engagements des différentes maîtrises d'ouvrage sur la réalisation d'actions relevant de leur compétence mais contribuant à la réussite globale et à la qualité du projet. Une large part est laissée à la concertation locale dans la construction et le suivi du contrat qui peut faire l'objet de modifications par voie d'avenant.

Que permet-il ?

Le fait de s'inscrire dans un PPA permet de **mobiliser des outils spécifiques** créés par la loi ELAN et offre ainsi :

- la possibilité donnée à l'État de céder à l'amiable des terrains bâtis ou non bâtis de son domaine privé, pour la réalisation d'opérations d'aménagement prévues par le contrat,
- le recours possible aux EPA pour mener, même en dehors de leur périmètre, des études préalables à la formation d'un PPA,
- la possibilité de définir un périmètre de **grande opération d'urbanisme (GOU)** qui déclenchera des effets juridiques facilitant la réalisation des opérations d'aménagement. En particulier, l'EPT/EPCI devient compétent pour délivrer les actes d'urbanisme et pour réaliser des équipements publics.

La GOU est un périmètre au sein duquel peut être menée une (ou des) opération(s) d'aménagement prévue(s) par un PPA. Un cadre juridique spécifique s'y applique :

** le transfert au niveau intercommunal de certaines compétences communales d'urbanisme (délivrance des autorisations de construire, procédures de ZAC...);*

** l'utilisation du permis d'innover;*

** le passage à 10 ans du droit de préemption dans une Zone d'Aménagement Différée (ZAD).*

Le PPA n'emporte pas automatiquement la création d'une GOU mais à l'inverse la mise en place d'une GOU nécessite la signature d'un PPA.

Les PPA en Île de France

Les démarches de PPA sont actuellement à des stades de réflexion différents selon les territoires.

→ Deux contrats sont actuellement signés :

- **le PPA « Sevrans Terre d'avenir – centre ville - Montceaux »**, signé le 26 décembre 2019, porté par l'EPT Paris Terres d'Envol et qui vise la réalisation et la mise en œuvre de la ZAC et de son programme d'équipements publics.
- **le PPA « Grand Orly »**, signé le 28 janvier 2020 qui vient formaliser un projet de développement et d'aménagement durable du Pôle Grand Orly, porté notamment par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.

→ Un contrat de PPA est en phase de consolidation et pourrait être signé en 2020 après délibération des partenaires :

- **le PPA d'Argenteuil « Secteur Porte Saint-Germain – Berges de Seine »**, porté par l'EPT Boucle Nord de Seine et la ville d'Argenteuil, il vise à accélérer les interventions en matière de renouvellement urbain, de résorption de l'habitat indigne, de requalification des friches industrielles et de qualité paysagère à l'appui d'une étude de maîtrise d'œuvre urbaine. La rédaction du contrat est en cours de finalisation.

→ D'autres territoires présentent des projets en cours de réflexion qui pourraient s'inscrire dans un PPA (Paris-Villaroche, Porte Sud, Bercy-Charenton, Porte de Bagnolet...). Il convient de noter que pour le territoire de Paris-Villaroche, un programme d'études pré-opérationnelles a été engagé, en vue de s'inscrire à court terme dans un PPA.

L'accompagnement des services de l'État

- **Le niveau départemental :**

Les Unités Départementales de la Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement Île-de-France (UD 75, UD 92, UD 93, UD 94) et Directions Départementales des Territoires (DDT 77, DDT 78, DDT 91 et DDT 95) assurent auprès des collectivités et partenaires l'accompagnement des démarches de PPA sur leur territoire. Ils contribuent au travail d'élaboration et de concertation pour chaque PPA et assurent le suivi de leur mise en œuvre.

- **Le niveau régional :**

Sous l'égide du Préfet de région, la DRIEA et notamment le Bureau de l'Action Foncière et des Opérations d'Aménagement a pour mission d'assurer, à l'échelle de l'Île-de-France, le pilotage d'ensemble des opérations d'aménagement et des outils facilitant leur réalisation.

A ce titre, il assure un rôle d'animation et de coordination des démarches de PPA en lien avec les principales politiques publiques : production de logement, limitation de la consommation des sols, mobilisation du foncier public... Il met également en œuvre les subventions au titre des crédits nationaux dédiés aux PPA.

- **Le niveau central :**

La Direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) rattachée au ministère de la Transition écologique et solidaire, a désigné une cheffe de projet « opérations d'aménagement prioritaires » pour assurer la promotion et la coordination des PPA sur toute la France. La sous-direction de l'aménagement durable assure le suivi financier et réglementaire des PPA et a produit un guide méthodologique pour aider à leur rédaction.

Un centre de ressources national d'appui à l'étude et à la mise en œuvre des PPA

Hébergé par Grand Paris Aménagement (GPA), il assure le soutien technique et l'expertise pour faire aboutir les PPA. Au terme d'un marché public de quasi-régie conclu le 3 décembre 2018, GPA s'est vu confié par l'État des missions d'analyse, de proposition, d'élaboration et de négociation de contrats de PPA sur tout le territoire national. Ce centre de ressources a vocation à se poursuivre en tant que de besoin le temps de la durée du marché soit jusqu'en décembre 2022.

Pour aller plus loin :

Les textes de référence :

- LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,
- Articles L312-1 et 312-2 du code de l'urbanisme concernant le PPA partenarial d'aménagement
- Article L312-3 à Article L312-7 du code de l'urbanisme concernant la GOU

Le site internet du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/les-contrats-de-projets-partenarial-damenagement-et-les-grandes-operations-durbanisme>

Contact :

DRIEA IF/SPAF/BAFOA

Bureau de l'action foncière et des opérations d'aménagement

21/23 rue Miollis

75 732 PARIS cedex 15

bafoa.spaf.driea-if@developpement-durable.gouv.fr

ISBN : 978-2-11-155777-2

Direction régionale et interdépartementale
de l'Équipement et de l'Aménagement d'ÎLE-DE-
FRANCE
21-23 rue Miollis
75732 Paris Cedex 15
Tél : 33 (01) 40 61 80 80
Fax : 33 (01) 40 61 85 85

