

Le rôle de l'État, des régions et des municipalités dans la régénération urbaine en Italie

Arch. PhD. Ivonne de Notaris, chef de l'unité "Transformation urbaine et politiques du logement" de la municipalité de Naples.

Le rôle de l'État, des régions et des municipalités dans la régénération urbaine en Italie

Arch. PhD. Ivonne de Notaris, chef de l'unité "Transformation urbaine et politiques du logement" de la municipalité de Naples.

Avant-propos

Le système institutionnel italien est basé sur la division des pouvoirs et la centralité des institutions, qui fonctionnent selon les principes de la Constitution de la République italienne et de la législation subséquente, dont le décret législatif n° 267/2000, qui régit le système des autonomies locales.

Le modèle italien prévoit une structure de gouvernement à plusieurs niveaux :

Article 114 de la Constitution

La République se compose de municipalités, de provinces, de villes métropolitaines, de régions et de l'État.

Les municipalités, les provinces, les villes métropolitaines et les régions sont des entités autonomes dotées de leurs propres statuts, pouvoirs et fonctions, conformément aux principes établis par la Constitution.

La Constitution italienne établit le cadre de référence, tandis que le décret législatif 267/2000, également connu sous le nom de "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" (loi consolidée sur l'ordre des autorités locales), définit les modalités de fonctionnement de l'autonomie locale, en énonçant les droits et les devoirs des autorités locales et en décrivant les relations avec les autres niveaux de gouvernement.

Le principe de subsidiarité

Le système italien d'autonomie locale repose sur le principe de **subsidiarité**, qui implique que les compétences sont attribuées aux niveaux de gouvernement les plus proches des citoyens.

Bien que chaque autorité ait ses propres compétences, l'État, les régions et les municipalités doivent travailler ensemble pour garantir l'efficacité des politiques publiques et éviter les chevauchements ou les conflits de compétences.

Au niveau constitutionnel, le **principe de coopération loyale entre les différents niveaux de gouvernement** est central et se traduit par des mécanismes de dialogue et de coordination, tels que la Conférence État-Régions.

En cas de conflit, le législateur met en place un système de résolution des litiges, qui peut inclure le recours à la Cour constitutionnelle, qui a pour tâche de régler les questions de légitimité constitutionnelle concernant la répartition des compétences entre l'État, les régions et les municipalités.

Le rôle de l'État, des régions et des municipalités dans la régénération urbaine en Italie

Arch. PhD. Ivonne de Notaris, chef de l'unité "Transformation urbaine et politiques du logement" de la municipalité de Naples.

Le rôle de l'État

L'État italien est institution centrale et souveraine du système politique et juridique.
La Constitution, adoptée en 1948, est le fondement de son organisation et de sa discipline.

L'État exerce les **pouvoirs législatif, exécutif et judiciaire** et s'occupe des affaires nationales et internationales.

En outre, l'État a pour mission de garantir l'unité nationale et de promouvoir des politiques qui assurent l'équilibre et la cohésion sociale. À cette fin, il a la possibilité d'intervenir dans des domaines qui concernent l'ensemble du territoire national, tels que l'économie, la santé, l'éducation et la protection de l'environnement.

En vertu de la constitution, l'État peut également exercer sa souveraineté en contrôlant et en réglementant toutes les politiques économiques et fiscales.

Dans le cadre de l'autonomie locale, l'État a le pouvoir de fixer les principes généraux qui doivent guider l'action administrative, en définissant les règles constitutionnelles et les lois ordinaires qui déterminent l'organisation et le fonctionnement des collectivités locales.

Bien que l'État n'intervienne pas directement dans la gestion quotidienne des municipalités ou des régions, il est chargé de veiller à ce que les politiques publiques soient mises en œuvre de manière uniforme sur l'ensemble du territoire, en promouvant la solidarité entre les différentes zones.

Le rôle de l'État, des régions et des municipalités dans la régénération urbaine en Italie

Arch. PhD. Ivonne de Notaris, chef de l'unité "Transformation urbaine et politiques du logement" de la municipalité de Naples.

Le rôle des régions

Selon la Constitution italienne, les régions sont des **entités territoriales autonomes dotées de leurs propres pouvoirs législatifs, administratifs et financiers**.

Les régions accomplissent des tâches allant de la santé à l'éducation, des politiques économiques et sociales à l' territoire, en mettant en œuvre la division que la Constitution elle-même décrit entre les **compétences exclusives et concurrentes**.

Le pouvoir législatif est exercé par l'État et les régions dans le respect de la Constitution, ainsi que des contraintes découlant du système communautaire et des obligations internationales.

L'État dispose d'une **législation exclusive** dans les matières suivantes :

- la politique étrangère et les relations internationales de l'État ; les relations de l'État avec l'Union européenne ; le droit d'asile et le statut juridique des citoyens d'États non membres de l'UE ;
- l'immigration ;
- les relations entre la République et les confessions religieuses ;
- défense et forces armées ; sécurité de l'État ; armes, munitions et explosifs ;
- monnaie, protection de l'épargne et des marchés financiers ; protection de la concurrence ; système monétaire ; système fiscal et comptable de l'État ; harmonisation des budgets ; péréquation des ressources financières ;
- les organes de l'État et leurs lois électorales ; les référendums d'État ; lélection du Parlement européen ;
- l'ordre et l'organisation administrative de l'État et des organismes publics nationaux ;
- l'ordre et la sécurité publics, à l'exclusion de la police administrative locale ;
- la citoyenneté, l'état civil et les registres d'état civil ;

Article 117 de la Constitution

Le rôle de l'État, des régions et des municipalités dans la régénération urbaine en Italie

Arch. PhD. Ivonne de Notaris, chef de l'unité "Transformation urbaine et politiques du logement" de la municipalité de Naples.

- juridiction et règles de procédure ; droit civil et pénal ; justice administrative ;
- la détermination des niveaux essentiels de services en matière de droits civils et sociaux qui doivent être garantis sur l'ensemble du territoire national ;
- les normes générales d'éducation ;
- la sécurité sociale ;
- la législation électorale, les organes directeurs et les fonctions fondamentales des municipalités, des provinces et des villes métropolitaines ;
- les douanes, la protection des frontières nationales et la prophylaxie internationale ;
- poids, mesures et chronométrage ; coordination des données statistiques et informatisées de l'administration nationale, régionale et locale ; œuvres de l'esprit ;
- protection de l'environnement, de l'écosystème et du patrimoine culturel.

Les questions suivantes relèvent de la **législation concurrente**

- relations internationales et avec l'Union européenne des régions ;
- le commerce extérieur ;
- la protection du travail et la sécurité ;
- l'éducation, sans préjudice de l'autonomie des établissements d'enseignement et à l'exclusion de l'enseignement et de la formation professionnels ;
- professions ;
- la recherche scientifique et technologique et le soutien à l'innovation pour les secteurs productifs ;
- la protection de la santé ;
- l'alimentation ;
- organisation sportive ;
- la protection civile ;

Article 117 de la Constitution

Le rôle de l'État, des régions et des municipalités dans la régénération urbaine en Italie

Arch. PhD. Ivonne de Notaris, chef de l'unité "Transformation urbaine et politiques du logement" de la municipalité de Naples.

- la gouvernance foncière ;
- les ports et les aéroports civils ;
- les principaux réseaux de transport et de navigation ;
- le tri de la communication ;
- la production, le transport et la distribution d'énergie au niveau national ;
- bien-être complémentaire et complémentaire ; coordination des des finances publiques et du système fiscal ;
- la mise en valeur du patrimoine culturel et environnemental ainsi que la promotion et l'organisation d'activités culturelles ;
- les caisses d'épargne, les banques rurales, les sociétés de crédit régionales ;
- les institutions régionales de crédit foncier et agricole.

Article 117 de la Constitution

En matière de législation concurrente, les régions ont un pouvoir législatif, à l'exception de la détermination des principes fondamentaux, qui est réservée à la législation de l'État.

Le pouvoir réglementaire appartient à l'État dans les matières relevant de la législation exclusive, sous réserve d'une délégation aux régions. Le pouvoir réglementaire appartient aux régions dans toutes les autres matières.

Les municipalités, les provinces et les villes métropolitaines disposent d'un pouvoir réglementaire en ce qui concerne la réglementation de l'organisation et de l'exécution des fonctions qui leur sont assignées.

Le rôle de l'État, des régions et des municipalités dans la régénération urbaine en Italie

Arch. PhD. Ivonne de Notaris, chef de l'unité "Transformation urbaine et politiques du logement" de la municipalité de Naples.

Les régions de **droit commun** ont un rôle fondamental dans l'élaboration des politiques publiques qui affectent le territoire et la population relevant de la compétence régionale. La Constitution stipule que les régions peuvent légiférer dans toutes les matières qui ne sont pas réservées à la législation exclusive de l'État. Ainsi, les régions exercent un large pouvoir législatif dans les matières d'intérêt local, en **adaptant les lois nationales aux spécificités de leur territoire**.

Le décret législatif n° 267/2000, en particulier, régleme les mécanismes par lesquels les régions **collaborent avec les autorités locales** pour garantir que les politiques publiques sont efficaces et ciblées.

Dans le cas des régions à **statut spécial** (comme la Sicile, la Sardaigne, le Trentin-Haut-Adige, le Val d'Aoste et le Frioul-Vénétie Julienne), les compétences sont plus étendues, puisqu'elles peuvent également légiférer dans des domaines qui, pour les régions à statut ordinaire, relèvent de la compétence exclusive de l'État. Ces régions jouissent ainsi d'une plus grande autonomie afin de respecter les particularités linguistiques, culturelles et historiques de leurs territoires.

Un autre aspect crucial du rôle des régions est la **gestion du budget régional** et des ressources publiques. Les régions ont le pouvoir de fixer leurs propres impôts et de gérer les fonds que l'État leur alloue pour la mise en œuvre de programmes spécifiques. À cet égard, les régions jouent un rôle clé dans la **gestion des fonds européens**, qu'elles peuvent utiliser pour promouvoir le développement économique, la croissance et l'inclusion sociale sur leur territoire.

Article 117 de la Constitution

Le rôle de l'État, des régions et des municipalités dans la régénération urbaine en Italie

Arch. PhD. Ivonne de Notaris, chef de l'unité "Transformation urbaine et politiques du logement" de la municipalité de Naples.

Le rôle des municipalités

Les municipalités représentent le niveau de gouvernement le plus proche des citoyens et sont les principales autorités locales en Italie.

Leur autonomie est consacrée par l'article 114 de la Constitution et par le décret législatif n° 267/2000, qui établit l'organisation et le fonctionnement des autorités locales.

La municipalité dispose d'un large éventail de compétences qui affectent directement la vie quotidienne des citoyens, mais aussi de responsabilités dans le domaine économique et social. En effet, elle est le point de référence pour la gestion des services publics de base, tels que l'éducation, la santé, la sécurité, la collecte des déchets, l'urbanisme et les transports publics locaux.

L'administration municipale, dirigée par le maire et le conseil municipal, est responsable de la planification urbaine, de l'établissement des taxes locales (telles que l'IMU, la TARI et la TASI) et de la gestion des services publics locaux. En particulier, la municipalité joue un rôle clé dans la fourniture de services sociaux, l'assistance aux personnes en difficulté et l'organisation de politiques culturelles et sportives.

la gestion des services, les municipalités sont également impliquées aménagement du territoire et l'élaboration de politiques environnementales.

Le décret législatif 267/2000 régit la gestion financière et la comptabilité des autorités locales, établissant l'obligation de budgets équilibrés avec un contrôle strict des ressources publiques.

Le rôle de l'État, des régions et des municipalités dans la régénération urbaine en Italie

Arch. PhD. Ivonne de Notaris, chef de l'unité "Transformation urbaine et politiques du logement" de la municipalité de Naples.

Le rôle des villes métropolitaines

Les villes métropolitaines sont forme intermédiaire de gouvernement territorial entre la municipalité et la région, conçue pour répondre aux défis de la gouvernance urbaine, en particulier dans les zones présentant une forte interconnexion entre la capitale et les municipalités voisines.

Les 14 villes métropolitaines d'Italie - dont Rome, Milan, Turin et Naples - couvrent les principales zones métropolitaines du pays, caractérisées par une forte densité de population et des services de plus en plus complexes.

L'objectif principal des villes métropolitaines est d'assurer une gestion coordonnée des politiques publiques, en abordant des questions communes à toutes les municipalités de la région métropolitaine, telles que la mobilité, l'aménagement du territoire, le transport et la gestion des infrastructures. Les villes métropolitaines ont des fonctions spécifiques en matière d'urbanisme, de gestion des ressources naturelles, de promotion du développement économique et de protection de l'environnement.

La gouvernance des villes métropolitaines est confiée à deux organes principaux : le **maire métropolitain**, qui coïncide avec le maire de la municipalité capitale, et le **conseil métropolitain**, composé représentants élus par les maires des municipalités membres. Ces organes sont responsables de l'orientation politico-administrative et de la mise en œuvre des politiques publiques au niveau métropolitain.

En résumé, les villes métropolitaines jouent un rôle fondamental dans l'organisation des autorités locales italiennes, car elles permettent de répondre plus efficacement aux besoins d'un territoire qui dépasse les limites des municipalités individuelles, en promouvant un développement intégré et durable pour l'ensemble de l'aire métropolitaine.

Régénération urbaine en Italie

La régénération urbaine est un processus complexe et multidisciplinaire qui vise à améliorer les conditions économiques, sociales et environnementales des zones urbaines dégradées par le biais d'interventions structurelles et réglementaires.

La régénération urbaine ne se limite pas à la rénovation physique des bâtiments ou des espaces publics, mais implique également une intervention dans la dynamique sociale et économique qui peut conduire à une amélioration de la qualité de vie des citoyens.

Le processus de régénération urbaine en Italie se caractérise par une forte coordination entre l'État, les régions et les municipalités, qui jouent des rôles complémentaires : l'État définit les orientations générales, les régions planifient et distribuent les ressources, tandis que les municipalités sont responsables de la mise en œuvre concrète des interventions.

Dans un contexte qui nécessite la valorisation et la régénération du patrimoine urbain, l'intervention des institutions locales est cruciale pour garantir que les politiques de régénération sont efficaces, durables et répondent aux besoins de la communauté.

La réglementation italienne, notamment la Constitution, le décret législatif n° 267/2000 (texte consolidé des lois sur l'ordre des autorités locales), le code des marchés publics (décret législatif n° 50/2016), la loi sur l'urbanisme (loi n° 1150/1942) et d'autres lois sectorielles, définissent le cadre juridique dans lequel les autorités locales et régionales doivent opérer pour poursuivre les objectifs de régénération urbaine.

Le rôle de l'État, des régions et des municipalités dans la régénération urbaine en Italie

Arch. PhD. Ivonne de Notaris, chef de l'unité "Transformation urbaine et politiques du logement" de la municipalité de Naples.

Réglementation de régénération urbaine en Campanie (loi régionale 16/2004 - décret présidentiel 380/2001)

Loi régionale 16/2004 - Article 34c

Paragraphe 1. Afin de promouvoir le renouvellement et la réutilisation du tissu bâti existant et de faciliter le réaménagement des zones urbaines dégradées, y compris celles marquées par la présence de bâtiments désaffectés ou en cours désaffectation, en application de l'article 5, paragraphe 9 du décret-loi n° 70 du 13 mai 2011 (Semestre européen), le Conseil d'administration de l'Union européenne a décidé de mettre en place un système de gestion de l'environnement et des ressources naturelles.

- Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertie par la loi n° 106 du 12 juillet 2011, les interventions sont autorisées, en raison de leur nature et dans le respect de la planification du paysage en vigueur et des dispositions du décret législatif n° 42/2004, dans les zones suivantes

a) la rénovation de bâtiments individuels qui comprend également la démolition et la reconstruction avec modification de la silhouette, des élévations, de la surface de plancher et des caractéristiques planivolumétriques et typologiques, ainsi que la modification de la destination conformément à l'article 2, paragraphe 4, de la loi régionale n° 13 du 10 août 2022 (dispositions relatives à la simplification de la construction, à la régénération urbaine et au réaménagement du parc immobilier existant), dans le respect des principes de limitation de la consommation de sol, d'efficacité énergétique et de respect des règles de sécurité dans la construction ;

b) la rénovation urbaine d'un ou de plusieurs bâtiments voisins visant à remplacer tissu urbain existant par un autre, au moyen d'un ensemble systématique d'interventions sur les bâtiments, avec également la modification de la conception des lots, des îlots et du réseau routier, dans le respect des principes de limitation de la consommation de sol, d'efficacité énergétique et de conformité aux règles de sécurité des bâtiments ;

c) la requalification des zones urbaines totalement ou partiellement dégradées, lorsque l'ampleur et la complexité des interventions visées aux lettres a) et b) nécessitent leur encadrement dans un programme unitaire de requalification du tissu urbain et bâti existant, la réalisation de zones de services et d'équipements collectifs, l'adaptation du réseau routier, ainsi que des zones de requalification écologique et environnementale, à approuver également en tant que variante de l'instrument d'urbanisme.

Les opérations visées au *paragraphe 1, point a)*, sont effectuées au moyen d'un titre d'habilitation directe. Les opérations visées au *paragraphe 1, point a)*, sont effectuées au moyen d'un titre exécutoire direct.

Le *paragraphe 3.* Les interventions visées au *paragraphe 1, point b)*, sont effectuées au moyen d'un permis de construire agréé ou d'un plan d'urbanisme d'exécution.

Paragraphe 4. Les interventions visées au *paragraphe 1, point c)*, sont mises en œuvre par le biais de programmes opérationnels de régénération urbaine, conformément aux paragraphes 10 et suivants.

Le rôle de l'État, des régions et des municipalités dans la régénération urbaine en Italie

Arch. PhD. Ivonne de Notaris, chef de l'unité "Transformation urbaine et politiques du logement" de la municipalité de Naples.

Augmentations volumétriques

Paragraphe 6. Pour les interventions sur les bâtiments, conformément à l'alinéa 1, lettres a) et b), dans le cas des bâtiments résidentiels, les augmentations de volume sont autorisées jusqu'à un maximum de vingt pour cent par rapport au volume existant, pour la rénovation de bâtiments sans démolition et reconstruction, et de trente-cinq pour cent pour la rénovation de bâtiments avec démolition et reconstruction.

Paragraphe 7. Pour les interventions visées à l'alinéa 1, lettre a), visant à la récupération et à la réutilisation de complexes de production désaffectés, la reconstruction du volume existant est autorisée également avec un changement d'affectation, à condition que la nouvelle destination soit compatible ou complémentaire avec les destinations de la zone dans laquelle se trouvent ces complexes. En cas de changement d'usage en résidentiel, afin de favoriser le développement logements sociaux résidentiels (ERS), au moins trente pour cent du volume résidentiel brut total doit être affecté à des ERS destinés à la vente ou à la location.

Paragraphe 8. Pour réaliser des interventions permettant une augmentation volumétrique de trente-cinq pour cent, il est obligatoire de céder les zones de mise aux normes prévues par le décret ministériel 1444/1968, conformément à la réglementation régionale. Dans le cas où l'acquisition de ces zones n'est pas jugée opportune par la municipalité en raison de leur extension, de leur conformation ou de leur localisation, ou en raison des programmes d'intervention municipaux, ou lorsqu'il n'est pas possible pour le particulier de trouver des zones libres dans la zone d'intervention homogène, la municipalité prévoit, en lieu et place de la cession, même partielle, des zones, le versement d'une somme correspondant à la valeur marchande relative.

Paragraphe 9. Les municipalités, par résolution du conseil municipal, déterminent les zones dans lesquelles ces incitations ne peuvent pas être appliquées. En tout état de cause, ces incitations sont exclues pour les bâtiments qui ont déjà bénéficié d'augmentations volumétriques en dérogation aux instruments urbanistiques, ou qui ne disposent pas d'un titre de qualification prouvant leur conformité avec les règles urbanistiques en vigueur.

Le rôle de l'État, des régions et des municipalités dans la régénération urbaine en Italie

Arch. PhD. Ivonne de Notaris, chef de l'unité "Transformation urbaine et politiques du logement" de la municipalité de Naples.

Programmes opérationnels de régénération urbaine

Paragraphe 10. Le programme opérationnel de régénération urbaine est un instrument à caractère urbain, financier et de gestion qui met en œuvre les objectifs énoncés au paragraphe 1. Il peut également inclure plusieurs zones non contiguës mais fonctionnellement reliées pour les actions de requalification d'un contexte urbanisé caractérisé par la dégradation urbaine et des bâtiments, à travers la récupération, la restructuration et la réutilisation éco-durable des structures des bâtiments et des espaces publics.

Paragraphe 11. Le programme opérationnel de régénération urbaine, sous réserve des limitations prévues au paragraphe 21, peut également être proposé aux fins de l'article 5, paragraphe 9, du décret-loi 70/2011, converti par la loi 106/2011 :

- a) par des entités privées, individuellement ou en consortium, possédant au moins cinquante et un pour cent des volumes à usage résidentiel, touristique/réceptif, productif/directionnel, commercial, situés dans le périmètre du programme ;
- b) par l'administration municipale, également en accord avec d'autres administrations publiques possédant des biens dans le périmètre du programme ;
- c) par des acteurs publics et privés dans le cadre d'un accord de partenariat.

Paragraphe 12. Aux fins du calcul des volumes visés au paragraphe 11, lettre a), seuls les bâtiments pour lesquels le programme opérationnel prévoit les interventions visées aux lettres b), c), d), f) de l'article 3 du décret présidentiel 380/2001 sont pris en compte.

Paragraphe 13. Le programme opérationnel proposé doit être annexé :

- a) la conception urbaine et architecturale ;
- b) les règles techniques d'application ;
- c) le plan de faisabilité financière ;
- d) des documents prouvant la propriété d'au moins cinquante et un pour cent du volume des actifs relevant du programme opérationnel conformément au paragraphe 11 ;
- e) la déclaration irrévocable de consentement des propriétaires des zones et des bâtiments concernés par les interventions du programme ou, à défaut, le plan d'expropriation des zones et des bâtiments ;
- f) les grandes lignes d'un accord régissant les relations entre la municipalité, les parties chargées de la mise en œuvre et tout autre participant au programme, le calendrier et les méthodes mise en œuvre et de vérification pendant la phase de mise en œuvre des interventions individuelles ;
- g) le rapport préliminaire aux fins de la vérification de la recevabilité de l'EES, lorsque le PO implique une modification de l'instrument d'urbanisme.
- h) l'étude de compatibilité géologique, hydrogéologique, sismique et volcanique.

Paragraphe 19. Le PO, en application des dispositions du décret présidentiel 380/2001, peut prévoir des limites à la densité, à la hauteur et à la distance des bâtiments, par dérogation à celles prévues par le décret ministériel 1444/1968.

Le rôle de l'État dans la régénération urbaine

L'État, par le biais de lois nationales, établit les principes de base qui doivent être respectés pour garantir la cohérence et l'efficacité des interventions de régénération.

Par exemple, le **plan national de redressement et de résilience (NRP)** a affecté des ressources à la régénération urbaine, en mettant l'accent sur la durabilité, l'efficacité énergétique et la qualité de vie.

En outre, les réglementations nationales, telles que le décret législatif n° 50/2016, qui transpose la directive européenne sur les marchés, régissent la manière dont les municipalités et les régions doivent gérer les ressources pour les projets de régénération urbaine et les procédures d'appel d'offres.

En outre, l'État promeut des politiques urbaines intégrées et durables par le biais d'initiatives telles que le "Programme de développement et de cohésion", qui prévoit des investissements importants dans les zones urbaines en difficulté, encourageant la réhabilitation des friches industrielles, la création de nouveaux espaces publics et l'amélioration de l'accessibilité.

L'État a également pour fonction de contrôler et de coordonner les politiques de régénération urbaine, en veillant à ce que les interventions respectent les objectifs de durabilité et d'inclusion. À cette fin, la programmation des ressources publiques pour la régénération urbaine se fait également par la création d'appels d'offres et l'allocation de fonds, que les autorités locales peuvent utiliser pour leurs propres projets.

Le rôle de l'État, des régions et des municipalités dans la régénération urbaine en Italie

Arch. PhD. Ivonne de Notaris, chef de l'unité "Transformation urbaine et politiques du logement" de la municipalité de Naples.

Le rôle des régions dans la régénération urbaine

Les régions italiennes, comme nous l'avons déjà souligné, jouent un rôle crucial dans la planification et la mise en œuvre de la régénération urbaine, en particulier dans l'aménagement du territoire et la gestion des ressources.

Les compétences des régions dans le domaine de l'urbanisme sont larges, puisque la Constitution italienne (article 117) confère aux régions un pouvoir législatif dans de nombreux domaines, dont l'urbanisme, la construction et l'aménagement du territoire, mais dans un contexte de coordination avec l'État.

Par exemple, les régions sont responsables de l'aménagement du territoire, qui est un aspect fondamental de la régénération urbaine (pour la région de Campanie, c'est la loi régionale n° 16/2004 qui s'applique).

À cette fin, chaque région italienne adopte son propre plan de coordination territoriale (PTC), qui établit les lignes directrices de l'aménagement et de la gestion du territoire, en tenant compte des besoins de réaménagement des zones urbaines dégradées.

Dans de nombreux cas, les régions élaborent également des plans spécifiques de régénération urbaine, qui répondent à des problèmes locaux liés à la densité de population, à la rareté des services, à la présence de friches industrielles ou à des urgences paysagères/environnementales particulières.

Les régions peuvent également développer des programmes d'incitation pour les municipalités, en donnant la priorité aux mesures de régénération qui impliquent également la durabilité environnementale et l'amélioration des conditions sociales.

Dans certains cas, les régions sont également chargées de la gestion directe des fonds de redéveloppement, en établissant la manière dont les ressources doivent être distribuées et en encourageant la participation des acteurs publics et privés au processus de régénération urbaine.

Enfin, les régions jouent un rôle clé dans la distribution des fonds européens et nationaux destinés à la régénération urbaine. En particulier, le FEDER (Fonds européen de développement régional) et les fonds structurels sont utilisés pour financer la régénération et le réaménagement urbains.

Le rôle de l'État, des régions et des municipalités dans la régénération urbaine en Italie

Arch. PhD. Ivonne de Notaris, chef de l'unité "Transformation urbaine et politiques du logement" de la municipalité de Naples.

Le rôle des municipalités dans la régénération urbaine

Les municipalités, en tant qu'autorités locales les plus proches des citoyens, ont un rôle central dans la planification et la gestion des projets de régénération urbaine. La régénération urbaine est en effet étroitement liée aux besoins et aux problèmes des communautés locales.

L'administration municipale est donc appelée à concevoir des interventions qui répondent à des besoins sociaux, économiques et environnementaux spécifiques, en mettant l'accent sur la durabilité et l'inclusion.

Les municipalités sont également les principales responsables de la planification urbaine au niveau local. Par le biais d'instruments tels que le plan urbain municipal (PUC) ou les plans de relance, les municipalités définissent les interventions de régénération urbaine, en déterminant les zones à réaménager, les espaces à récupérer et les infrastructures à construire.

La loi italienne sur l'urbanisme (loi 1150/1942) prévoit en effet que les municipalités ont le pouvoir d'aménager le territoire, y compris à des fins de régénération, en encourageant les interventions qui améliorent la qualité urbaine et l'habitabilité des quartiers.

En outre, les municipalités doivent adopter des politiques fiscales qui incitent à la réhabilitation du parc immobilier privé, telles que des déductions fiscales pour la rénovation ou la requalification énergétique.

Participation des communautés locales

Enfin, si l'un des aspects fondamentaux des projets de régénération urbaine est l'implication des communautés locales, les municipalités sont appelées à garantir la participation des citoyens par le biais de processus de consultation publique, de tables de travail et de formes de co-conception.

En effet, la régénération urbaine ne peut être réduite à une simple intervention infrastructurelle, mais doit également favoriser la cohésion sociale et améliorer le bien-être des habitants.

Exemple de projet de régénération urbaine

Gestion des fonds et mise en œuvre des projets : mise en œuvre de la loi n° 145/2018

Les municipalités sont responsables de la mise en œuvre directe des interventions de régénération urbaine. À cette fin, elles gèrent les fonds reçus de l'État ou des régions et sont responsables de la mise en œuvre des projets, de la réhabilitation des bâtiments au réaménagement des espaces publics.

Par le décret exécutif n° 489 du 5 juillet 2023, la Région Campanie a approuvé l'avis pour l'identification des propositions municipales à financer avec les ressources prévues par la loi n° 145/2018 art. 1, par. 134, s.m.i. ("*Afin de favoriser les investissements, pour la période 2021-2033, des contributions sont allouées aux régions à statut ordinaire pour les investissements visant à réaliser des travaux publics pour la sécurité des bâtiments et du territoire, dans la limite globale de 135 millions d'euros par an pour les années 2021 à 2025, 270 millions d'euros pour l'année 2026, 315 millions d'euros par an pour les années 2027 à 2032 et 360 millions d'euros pour l'année 2033*").

L'avis régional visait à mettre en œuvre deux lignes d'action :

- **répondre aux besoins de logements publics et sociaux** par une augmentation de l'offre de nouveaux logements, à la fois ERP et ERS, accompagnée d'un réaménagement des espaces publics et des espaces verts pertinents, par la récupération des bâtiments dégradés et désaffectés ou des biens confisqués à la Camorra ;
- financer des projets pilotes d'**infrastructures vertes** visant à améliorer la qualité du paysage des zones périurbaines, qui sont dégradées, inutilisées et particulièrement exposées aux effets du changement climatique en raison de leur proximité avec des zones densément peuplées.

Le rôle de l'État, des régions et des municipalités dans la régénération urbaine en Italie

Arch. PhD. Ivonne de Notaris, chef de l'unité "Transformation urbaine et politiques du logement" de la municipalité de Naples.

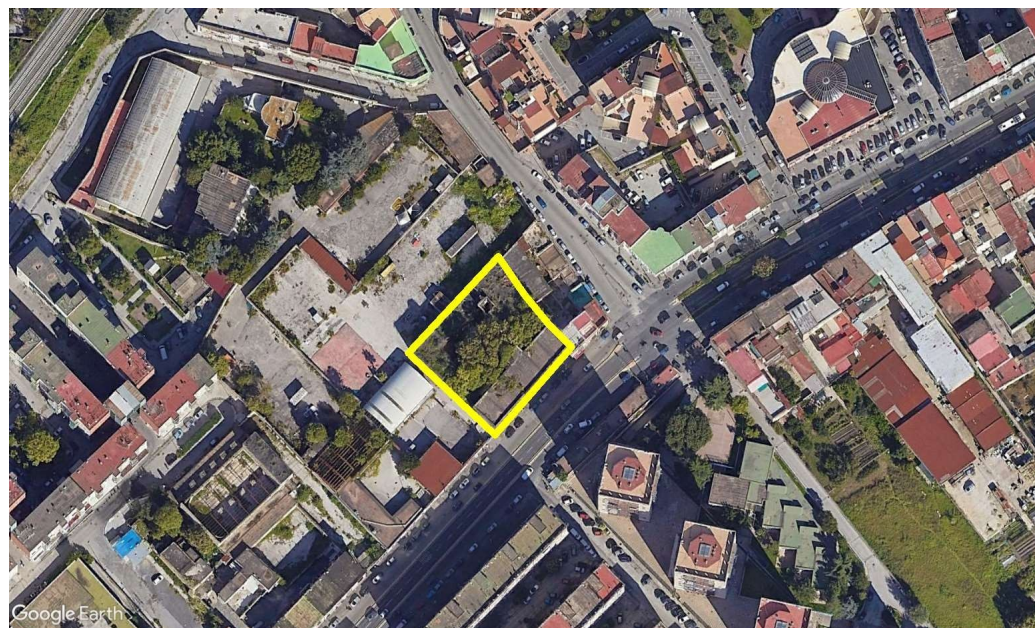
En réponse à l'annonce régionale, la ville de Naples a posé sa candidature pour le projet Stadera 1.3.7.

Intervention dans le contexte urbain

Le bien en question situé à Naples, Via della Stadera 137, dans contexte urbain particulièrement intéressant.

La Via della Stadera in Poggioreale est située près de la convergence de la Via S. Maria del Pianto avec la Via Nuova Poggioreale et la Via delle Puglie, entre les quartiers de S. Pietro a Paterno, Poggioreale et Ponticelli ; pendant de très longues années, elle a été l'une des principales voies d'accès à Naples, la limite orientale de la ville et un point de passage en douane. Au numéro 219 de cette route se trouve encore une pierre de marbre blanc, témoignage de sa fonction de borne marquant les limites de la commune de Naples.

Dans la période d'après-guerre, un quartier de logements sociaux - Rione Cesare Battista - a été achevé dans la zone limitrophe de la parcelle d'intervention. Il s'agissait du premier quartier de logements sociaux avec une nouvelle typologie de construction, par rapport à ceux d'avant-guerre, car il présentait toutes les caractéristiques de l'architecture rationaliste. Au lieu de cela, dans les années 1950, trois tours résidentielles ont été construites dans la zone située devant le bâtiment cible, dont l'une s'est effondrée lors du tremblement de terre du 23 novembre 1980, tuant 52 personnes.

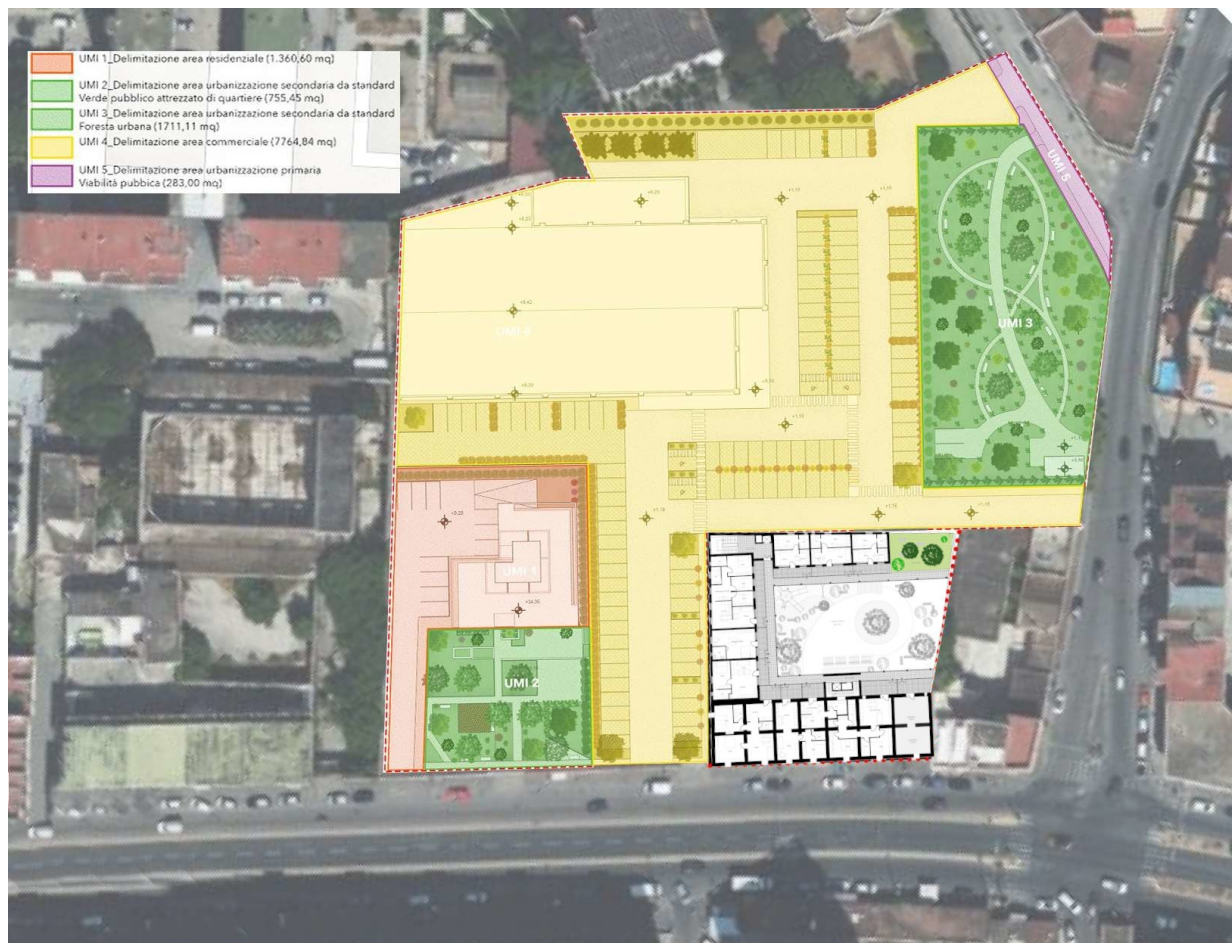


Le rôle de l'État, des régions et des municipalités dans la régénération urbaine en Italie

Arch. PhD. Ivonne de Notaris, chef de l'unité "Transformation urbaine et politiques du logement" de la municipalité de Naples.

Le contexte urbain est donc dense en histoire et conserve dans son tracé urbain les traces visibles d'une banlieue napolitaine agricole, industrielle, de carrefour, d'expansion urbaine et de reconstruction, qui a récemment fait l'objet de beaucoup d'attention pour l'implantation de fonctions résidentielles et tertiaires, à travers le réaménagement de grandes zones désaffectées.

Dans cette perspective, la conception du plan de développement urbain "Stadera a Poggioreale", d'initiative privée, approuvé par la Mairie de Naples avec la résolution n° 502 du 12/12/2022, qui entoure le lot d'intervention et favorisera sans aucun doute le processus de régénération de toute la zone, est pertinente. En effet, le PUA prévoit, après la démolition des bâtiments légaux présents dans la zone du projet, la construction d'une structure de vente de produits alimentaires et non alimentaires de taille moyenne avec des parkings annexes, une tour résidentielle, un espace vert équipé sur Via Stadera de 755 mètres carrés, et la construction et le transfert relatif d'un espace vert de 1.711 mètres carrés conçu selon les principes de la forestation urbaine.



Le rôle de l'État, des régions et des municipalités dans la régénération urbaine en Italie

Arch. PhD. Ivonne de Notaris, chef de l'unité "Transformation urbaine et politiques du logement" de la municipalité de Naples.

L'intervention proposée vise à récupérer l'immeuble à fenêtres frontales en maçonnerie porteuse (tuf), en démolissant et en reconstruisant l'escalier/ascenseur et en améliorant la distribution extérieure des appartements, grâce à l'extension du balcon existant, avec la construction de loggias pour l'accès aux appartements, qui rempliront la double fonction de constituer un filtre vers l'extérieur et de réserver un espace ouvert pour chaque unité individuelle.

D'autre part, en ce qui concerne le volume existant sur les façades latérales et arrière du bâtiment, la démolition globale des bâtiments et la reconstruction d'un bâtiment autonome avec son propre corps de distribution verticale (cage d'escalier avec ascenseur) seront réalisées, en préservant la disposition en cour du complexe immobilier dans son ensemble.

En fin de compte, l'intervention est attendue :

- la construction d'au moins 24 logements (de tailles différentes), destinés à la location sociale, avec une sélection à activer ad hoc pour l'identification des familles à loger, afin d'assurer une intégration socio-économique efficace de la communauté de condominiums à installer ;
- la récupération de locaux commerciaux au rez-de-chaussée donnant sur la rue, à utiliser comme ateliers artisanaux et locaux commerciaux, qui peuvent également être confiés à des coopératives, des associations ou des entreprises sociales, y compris à des fins d'insertion professionnelle de copropriétés appartenant à des ménages fragiles ;
- la construction d'autres locaux au rez-de-chaussée, où seront aménagés des espaces pour le logement collaboratif et les services urbains, qui pourront également être confiés à des entités du secteur tertiaire (comme un espace multifonctionnel pour la formation, les événements et les expositions ; un cinéforum ; une salle de jeux et des ateliers éducatifs ; une salle de répétition et un studio d'enregistrement ; un magasin de journaux et de bandes dessinées) ;
- l'aménagement et la récupération de la cour intérieure avec la création d'espaces pour les activités récréatives, qui peuvent également être utilisés par les habitants du quartier/de la ville ;
- la création/aménagement d'aires de stationnement pour les vélos et d'une zone écologique pour la collecte des déchets ;
- la création d'un jardin sur le toit avec un potager thématique et un espace de convivialité pour les copropriétés des deux bâtiments.

Le rôle de l'État, des régions et des municipalités dans la régénération urbaine en Italie

Arch. PhD. Ivonne de Notaris, chef de l'unité "Transformation urbaine et politiques du logement" de la municipalité de Naples.

Une attention particulière sera également accordée à l'activation des processus de participation et de consultation, tant dans la phase de conception de l'intervention que dans la phase de mise en œuvre et de gestion, impliquant les habitants du quartier et les sujets potentiels du secteur tertiaire qui seront activés pour la gestion des services de logement collaboratif, des services urbains et des services commerciaux.

L'une des intentions de la direction est de mettre en pratique les principes de l'économie des pairs, c'est-à-dire l'économie du partage, dans laquelle les individus "partagent" avec d'autres des biens mobiliers et immobiliers tels que leur temps personnel, leur travail ou leurs moyens, afin d'établir des relations communautaires fondées sur la confiance mutuelle et la solidarité qui rendent ainsi l'économie de la copropriété plus durable et, en même temps, contrecarrent les phénomènes de marginalisation sociale.

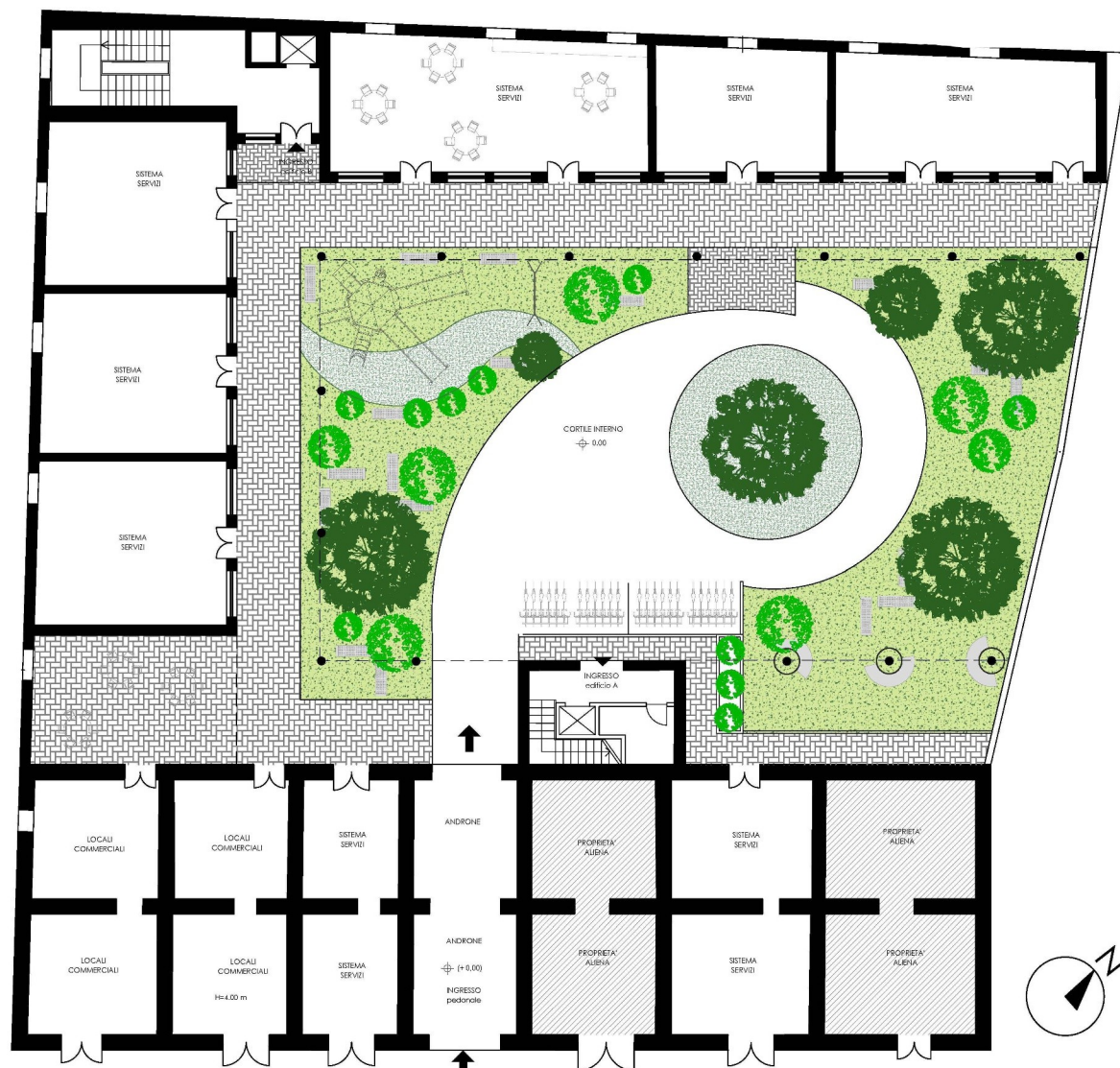
L'objectif est de faire de l'intervention un projet pilote permettant d'expérimenter de nouvelles frontières en matière de logement communautaire et de nouvelles formes de collaboration public-privé, attentives à la durabilité socio-économique des activités à installer et inspirées par les pratiques les plus innovantes de l'économie circulaire.

En fait, cette initiative fait partie d'un programme d'activités plus large de la ville de Naples, qui s'est engagée à relancer l'attention sur les politiques de logement pour la ville, afin d'offrir des réponses concrètes aux urgences actuelles dans le secteur.

Le rôle de l'État, des régions et des municipalités dans la régénération urbaine en Italie

Arch. PhD. Ivonne de Notaris, chef de l'unité "Transformation urbaine et politiques du logement" de la municipalité de Naples.

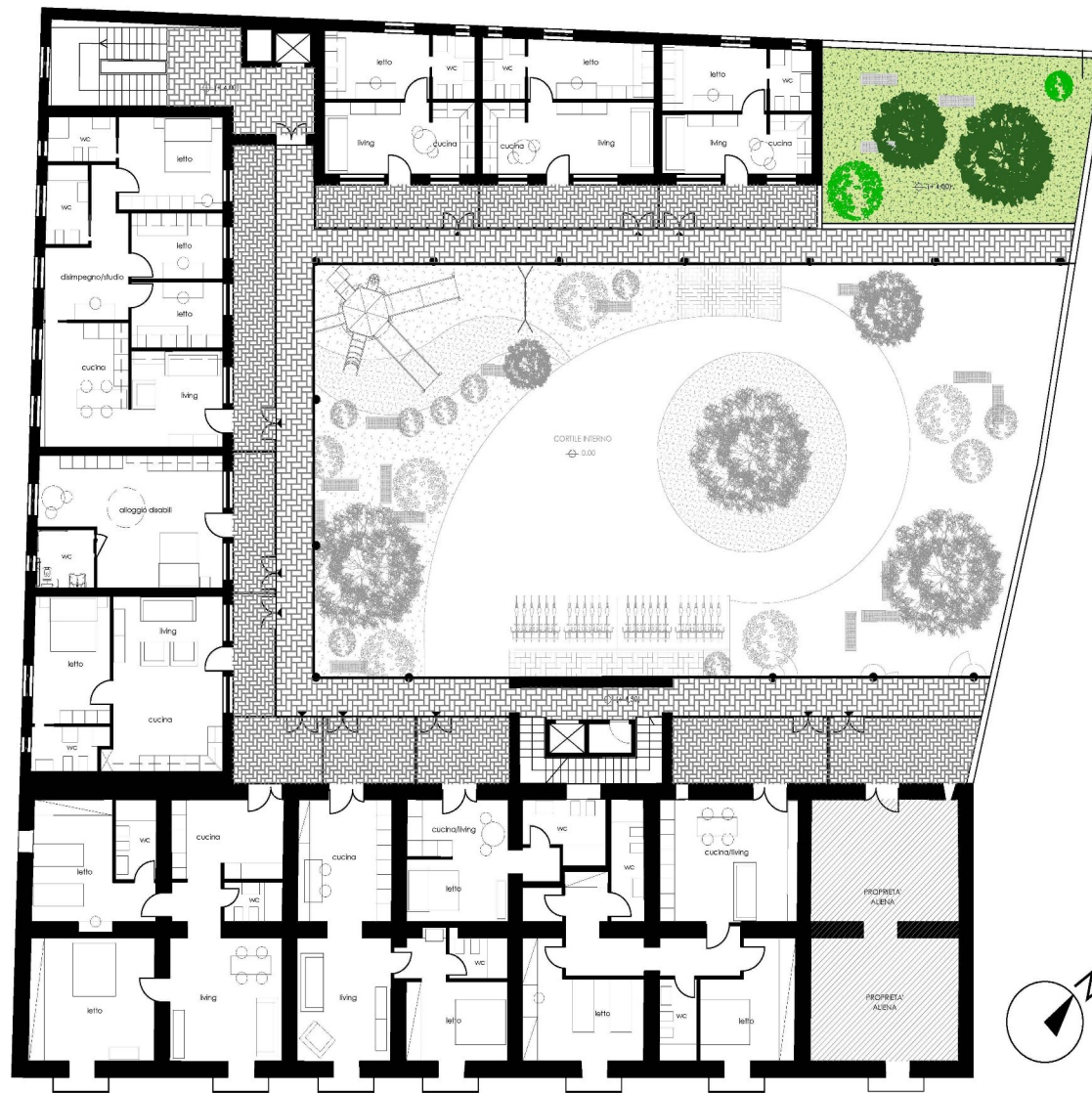
Plan du rez-de-chaussée



Le rôle de l'État, des régions et des municipalités dans la régénération urbaine en Italie

Arch. PhD. Ivonne de Notaris, chef de l'unité "Transformation urbaine et politiques du logement" de la municipalité de Naples.

Type de
plan d'étage



Le rôle de l'État, des régions et des municipalités dans la régénération urbaine en Italie

Arch. PhD. Ivonne de Notaris, chef de l'unité "Transformation urbaine et politiques du logement" de la municipalité de Naples.

Piano Comunale per la Qualità dell'Abitare

Indirizzi operativi e prime analisi a supporto della redazione del piano



Assessorato all'Urbanistica
Assessorato al Bilancio con delega al Patrimonio



Obj_1 - Assumer la mixité sociale dans le logement résidentiel comme un objectif incontournable, en fournissant dans chaque zone de régénération ou de nouvelle construction un mélange de logements du marché libre, de logements sociaux et de logements sociaux, avec les services qui y sont attachés.

Obj_2 - Mettre l'accent sur l'entretien planifié des logements ERP existants comme réponse à la privation de logement.

Obj_3 - Réhabiliter le parc de logements sociaux existants pour lutter contre la précarité.

Obj_4 - Dépasser l'échelle urbaine pour permettre la construction de nouveaux logements sociaux dans la couronne de l'aire métropolitaine.

Obj_5 - Recomposer la chaîne institutionnelle à différents niveaux territoriaux afin d'innover le cadre réglementaire et de gestion.

Objectif 6 - Adopter des leviers de planification urbaine susceptibles d'encourager et d'optimiser les processus de régénération urbaine, en expérimentant des modèles innovants de logement social.

Obj_7 - Réutiliser à des fins de logement les installations désaffectées existantes qui ne sont plus nécessaires pour remplir la fonction pour laquelle elles ont été construites dans le passé.

Obj_8 - Innover et diversifier les modèles de gestion des parcs de logements (publics et privés à vocation sociale), en élargissant l'éventail des acteurs impliqués.

Obj_9 - Innover en matière d'instruments financiers afin d'apporter une réponse concrète à la pénurie de logements.

Objectif 10 - Optimiser la relation entre l'organisation et ses utilisateurs en rendant plus efficaces les outils de gestion de l'organisation.



COMUNE DI NAPOLI

Domaine des politiques de transformation urbaine et de logement

Service de planification du logement public et du logement social

Piazza Cavour, 42 - 80137 Naples - Italie +39 081 7958201 - 58241 -

58935pianificazione.erp.socialhousing@comune.napoli.it itpianificazione.erp.socialhousing@pec.comune.napoli.it