SEUL LE PRONONCE FAIT FOI

Discours de Benoist APPARU, Secrétaire d'Etat chargé du Logement,

Clôture
Séminaire Urbanisme de projet
Vendredi 27 mai 2011

Intro :

- la commande du PR
- Remerciements aux présidents des ateliers, des groupes de travail, aux parlementaires.

I. <u>L'urbanisme est entré dans une dynamique sans précédent marquée par le foisonnement des initiatives :</u>

A/ Une période riche en projets en France : écoquartiers, ecocités, potentiels inexploités à valoriser, initiatives pour le rural.
B/ A l'étranger, des projets et des méthodes qui nous inspirent.

<u>II. Les propositions issues de la démarche « Urbanisme de Projet » :</u>

A/ L'urbanisme de projet, c'est une nouvelle architecture du Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de mettre le projet au cœur de l'urbanisme
B/ L'urbanisme de projet, c'est aussi des outils pour faciliter la mise en œuvre des projets et pour accélérer les procédures :
C/ Enfin l'urbanisme de projet, c'est surtout un changement des pratiques qui passe par la promotion d'une culture du projet urbain :

Perspectives et conclusion

Mesdames et Messieurs,

Je suis très heureux de revenir devant vous aujourd'hui après cette journée et demie de séminaire, qui, je le sais, a été riche en débats et en propositions pertinentes pour faire avancer la démarche « urbanisme de projet ». Je salue votre travail intense et productif et vous en remercie en mon nom et en celui de Nathalie Kosciusko-Morizet.

Ce séminaire marque une étape importante dans le processus que nous avons engagé à la demande expresse du Président de la République.

L'urbanisme, science encore méconnue, a un impact considérable sur la vie de nos concitoyens ; il nous incombait donc d'œuvrer, d'innover, pour faciliter la vie des Français, des élus, des professionnels, en simplifiant leurs démarches en la matière.

Cette réforme est l'un des axes prioritaires du ministère du logement pour l'année 2011. Au-delà d'une démarche de simplification, il s'agit de conduire un **véritable changement de culture**, reposant sur le désir de faire primer l'initiative sur la norme, de favoriser l'audace et de démultiplier les projets, sans pour autant dérèglementer le secteur.

Mesdames et Messieurs, je suis heureux de vous annoncer que de très nombreuses mesures font désormais l'objet d'un consensus entre les partenaires.

Cette démarche, comme vous venez de le souligner, et comme nous l'avons entendu tout à l'heure par la voix du Président de l'Association des maires de France, réclame en effet l'adhésion des nombreux acteurs concernés.

Avant d'exposer les propositions qui ont été discutées au cours de ce séminaire, je souhaiterais avant tout vous remercier !

Vous remercier car vous avez su dépasser vos différences, vos intérêts particuliers. Au cours de cette année passée à vos côtés, j'ai pu apprécier votre sens de l'intérêt général et votre volonté de simplifier l'urbanisme et d'insuffler une culture du projet pour mieux répondre aux aspirations des Françaises et des Français.

Parmi les **présidents des ateliers de travail** qui se sont tenus lors de la journée d'hier, je souhaite saluer le député Olivier Carré, expert incontesté du logement et de l'urbanisme, ainsi que Pierre Ducout, président de la commission urbanisme de l'AMF, Alain Lecomte, Yves Jegouzo, Frédéric Lenica et Nicolas Ferrand, pour l'animation de ces travaux et leur recherche de consensus.

Je tiens aussi à remercier tout particulièrement ceux qui ont accompagné cette réflexion depuis son lancement, les **présidents des groupes de travail** : **Yves Lion**, architecte urbaniste, et **Laurent Théry**, grands prix de l'urbanisme, **Aude Debreil**, directrice générale des services du Conseil général des Yvelines, et **Edouard Philippe**, maire du Havre, ainsi que **Jean-Paul Bret**, membre du bureau de l'Assemblée des communautés de France et **Pascale Poirot**, présidente du Syndicat National des aménageurs lotisseurs (SNAL).

J'adresse également mes remerciements à **Thierry Tuot**, Conseiller d'Etat, qui préside le groupe des experts juridiques, dit « Comité des Sages ».

La concertation s'est également faite avec ceux qui font l'urbanisme au quotidien, ceux qui font vivre concrètement les règles que nous discutons aujourd'hui, et appréhendent parfois ces normes comme des contraintes. En tant qu'adjoint au maire de Chalons en champagne, je veux bien entendu parler **des élus, et des maires en particulier**.

La démarche urbanisme de projet, c'est aussi pour eux qu'elle a été engagée. Avec l'association des maires de France, j'ai en effet souhaité simplifier le travail des élus pour l'aménagement de leurs communes.

Je remercie tout particulièrement son Président, Jacques Pélissard, sans qui ce consensus n'aurait pas de sens ainsi que le sénateur Pierre Jarlier et Pierre Ducout, qui ont travaillé au sein des groupes pour faire valoir les aspirations des maires de France. D'autres associations de collectivités locales ont été consultées au cours de notre démarche ; je pense notamment à l'ADCF et à l'ACUF.

Par ailleurs, beaucoup des propositions que je vais évoquer ont vocation à s'inscrire dans les **propositions d'ordonnances prévues par la loi grenelle 2**. J'avais pris l'engagement à l'époque d'associer les sénateurs et les députés à la rédaction de ces ordonnances, préalablement à leur transmission au Conseil d'Etat.

Je remercie donc très sincèrement, pour leur implication dans cette démarche, les membres du **groupe « miroir » parlementaire** : les députés Michel Piron, rapporteur du grenelle 2 à l'Assemblée nationale, François Scellier, Jean-Yves Le Bouillonnec et Bernard Gérard, ainsi que les sénateurs Jean-Pierre Caffet, Daniel Dubois, Philippe Dallier et bien sûr Dominique Braye, pour qui l'urbanisme n'a plus de secret.

On le voit, la démarche « urbanisme de projet » repose sur la participation et l'implication d'un nombre d'acteurs variés : élus, associations, architectes, urbanistes, promoteurs, travaillent depuis plus de neuf mois pour définir les propositions les plus pertinentes.

C'est en effet grâce à la synergie entre ces différents partenaires que nous pourrons passer d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet au service des citoyens.

Le contexte dans lequel intervient cette réforme est par ailleurs stimulant et appelle des engagements forts.

I. En effet, sous l'impulsion du Gouvernement de François Fillon, l'urbanisme est entré dans une dynamique sans précédent marquée par <u>le foisonnement des initiatives dans le prolongement du Grenelle environnement.</u>

A/ Une période riche en projets en France :

- Ainsi, en 2009, 160 projets ECOQUARTIERS sont parvenus jusqu'au ministère. Aujourd'hui, dans le cadre du 2ème appel à projets, ce sont près de **400 projets** qui ont candidaté et qui seront expertisés d'ici cet été. 2012 verra par ailleurs se concrétiser le Label EcoQuartier.

- toujours dans le cadre du plan Ville durable, les projets des 13 **Ecocités** passeront cette année à une étape plus opérationnelle, pour en faire le laboratoire français de la ville durable ;

- Par ailleurs, des **potentiels inexploités sont à valoriser** et un foisonnement d'initiatives à accompagner.

Je pense à la densification du pavillonnaire avec la démarche Bimby, qui s'inscrit dans une logique de « gagnant-gagnant », non seulement pour le propriétaire privé, qui va retirer un bénéfice de la vente d'une partie de sa parcelle, mais aussi pour la collectivité, qui va voir se créer une offre d'habitat supplémentaire. Je pense aussi à la surélévation avec l'exemple de Vélizy, ou aux projets de mutation de territoires économiques appelés à se diversifier. Neuf sites bénéficieront d'une ingénierie spécifique dans le cadre de l'appel à projets lancé cette année par le ministère.

- En matière de documents de planification, les collectivités s'engagent quant à elles dans **les SCoT et les PLU « Grenelle »** : ainsi, ce sont environ **90 territoires ruraux** qui envisagent de mener à bien dans les années qui viennent leurs démarches de SCoT ; une cinquantaine d'entre eux bénéficieront d'un accompagnement financier du Ministère dès cette année pour favoriser une ingénierie de qualité que vous avez appelé de vos voeux.

Cette démarche, souhaitée au départ par le Président de la commission de l'économie du Sénat, Jean-Paul Emorine, démontre bien que l'urbanisme post-Grenelle n'a pas été réfléchi uniquement par des urbains, pour des urbains, avec des urbains. En tant qu'élu local, j'y suis particulièrement attaché. J'en veux aussi pour preuve la mobilisation des « petites » communes sur le dernier appel à projets EcoQuartiers, où près du quart des projets sont présentés sur des communes de moins de 2 000 habitants.

C'est justement pour accompagner cette dynamique, la faciliter et l'accélérer que l'urbanisme de projet est primordial. Il s'agit de capitaliser sur les avancées du Grenelle. Nous devons poursuivre ces actions conjointes entre l'Etat et les collectivités. Nous invitons dans ce cadre tous les acteurs à être ambitieux, à s'imprégner de cette nouvelle culture de projet, en un mot à faire œuvre de projet urbain.

B/ A l'étranger, des projets et des méthodes qui nous inspirent :

Dans le cadre de la séquence « regard international », vous avez évoqué tout à l'heure les bonnes pratiques de différents pays en matière d'urbanisme.

Pour ma part, j'ai également été inspiré par les 4 journées passées à Londres, Hambourg, Barcelone et Amsterdam. Je tiens d'ailleurs à remercier les architectes, notamment Jean Michel Wilmotte qui n'a pas pu être des nôtres aujourd'hui et Roland Castro. L'enjeu de ces déplacements européens était de comprendre comment, dans des contextes très différents, les acteurs du développement urbain imaginent ensemble des solutions aux contraintes proches de celles que nous rencontrons en France.

Ainsi à **Amsterdam et Hambourg**, la contrainte naturelle de l'eau a conduit les acteurs locaux à mettre en œuvre des initiatives innovantes.

A Londres et à Barcelone, j'ai pu mesurer la qualité de la **réhabilitation et la reconversion de quartiers industriels**. Dans la capitale catalane, notamment, j'ai fait le constat qu'une ville dynamique n'est jamais « terminée » et qu'il existe la possibilité de créer de la valeur dans un cadre urbain bien défini, avec peu d'éléments normatifs.

Si toutes ces initiatives nous inspirent au moment de repenser notre modèle, c'est bien parce qu'elles démontrent que la ville est une **réinvention permanente**.

II. Les propositions issues de la démarche « Urbanisme de Projet » :

La richesse de ces projets, en France et à l'étranger, nous invite à aller au bout de la démarche pour en faciliter la mise en œuvre.

Vous avez travaillé, durant ce séminaire, sur six thématiques. En tout, ce sont soixante-dix mesures qui ont été avancées pour mettre en œuvre l'urbanisme de projet afin que chacun, particulier, élu ou professionnel, dispose à l'avenir d'outils novateurs et appropriés pour développer ses projets.

Je souhaiterais évoquer devant vous les axes de réforme issus de la démarche « Urbanisme de projet » les plus emblématiques.

A/ <u>L'urbanisme de projet, c'est une nouvelle architecture du Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de mettre le projet au cœur de l'urbanisme</u> :

Je tiens à préciser en préambule que la réflexion portant sur les propositions relatives à cette question demande à être poursuivie.

- Cette redéfinition vise à sortir de la sédimentation actuelle du règlement des documents d'urbanisme, en mettant en exergue 4 objectifs fondamentaux à traiter : usage du sol/fonctions sociales, économiques et environnementales, fonctionnalité de continuité écologique, prescription voieries et réseaux divers, forme urbaine.

- La création de **secteurs de projets est par ailleurs envisagée** pour, par exemple, faciliter la création d'éco-quartiers.

Au sein des PLU, des secteurs de projets doivent permettre aux collectivités de développer un projet urbain global, en énonçant ses objectifs et ses éléments de programme et en ouvrant des possibilités de négociation sur la mise en œuvre des normes classiques. Leurs éléments de contenu restent à affiner, dans la suite des échanges de ce jour. Mais dès à présent, les contours des secteurs de projet se dessinent avec des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorisés autour des 4 thèmes, un droit de préemption urbain associé, …

<u>B/ L'urbanisme de projet, c'est aussi des outils pour faciliter la mise en œuvre des projets et pour accélérer les procédures</u> :

- le foncier est la « matière première » de toute politique urbaine. **Les stratégies foncières** sont indispensables pour savoir où concentrer les moyens et pour limiter la consommation d'espace.

Un consensus s'est clairement dessiné sur la nécessité de protéger les espaces agricoles et les espaces naturels tout en luttant contre la rétention foncière des terrains non bâtis constructibles.

Ainsi, pour **lutter contre la rétention foncière** et favoriser la construction de nouveaux logements, il convient de définir une fiscalité cohérente avec le projet urbain traduit dans le PLU. A cet effet l'objectif est bien de neutraliser les avantages fiscaux d'abattement de la plus-value liés à la rétention des fonciers non bâtis constructibles.

Un plan d'action pour la réduction des contentieux :

- Pour répondre à l'attente de nos concitoyens et pallier à l'absence de logements, **l'urbanisme de projet prévoit également un plan d'action pour la réduction des contentieux** et l'accélération de leur traitement.

Le contentieux de l'urbanisme a en effet des conséquences particulièrement lourdes en ce qu'il retarde d'un an (voire plus) la réalisation de nombreuses opérations.

Je précise, puisque cela fait partie des préoccupations, exprimées par certains, qu'il ne s'agit pas de restreindre le droit de recours !

Les nombreuses propositions effectuées sur le sujet visent à **favoriser de façon équilibrée la lutte contre les recours abusifs, la limitation des vices de forme**, et à **accélérer le traitement de l'ensemble des recours.**

Une réflexion est également engagée, en lien étroit avec l'association des maires de France, avec les ministères de l'Intérieur et de la Justice pour éradiquer les recours dits « mafieux ».

Dans le cadre de la réforme de l'application du droit des sols (ADS), le calcul de la surface sera revu, en passant d'une surface habitable intégrant les murs à une surface "plancher", plus respectueuse du Grenelle ; ce qui offrira un gain moyen de 10% de constructibilité.

C/ Enfin l'urbanisme de projet, c'est surtout un changement des pratiques qui passe par la promotion d'une culture du projet urbain :

L'ensemble des propositions de mesures issues de notre démarche doit nécessairement s'accompagner d'un changement des mentalités en matière d'urbanisme. C'est une occasion unique de promouvoir une véritable culture du projet urbain, faisant la part belle à l'innovation et à l'efficacité, afin de répondre aux attentes de nos concitoyens. C'est le mandat que m'a confié le Président de la République.

Il faut d'abord mieux organiser un travail entre les élus porteurs de projet pour leur territoire, une ingénierie de qualité, pluridisciplinaire, et l'ensemble des partenaires et des acteurs associés à l'élaboration de ce projet.

- **Dans cette perspective,** il est proposé d'introduire pour les marchés de maîtrise d'œuvre dans le Code des Marchés Publics la procédure du **dialogue compétitif**, qui permet un temps de maturation du projet fondamental pour faire la ville.
- Des outils seront également mis en place pour une **meilleure sensibilisation et diffusion de la culture de projet**.

Il s'agit de mettre en œuvre une véritable **pédagogie de l'urbanisme** qui reposera sur la mise à disposition de guides, sur la formation, en favorisant l'association de diverses disciplines, la structuration du conseil ainsi que l'expérimentation pour favoriser l'innovation et la diffusion des bonnes pratiques.

La création d'une **« maison de l'urbanisme »**, institution d'excellence, lieu de partage et diffusion de la culture urbaine, pourrait également permettre la promotion de cette culture de projet, sa diffusion auprès d'un large public et la formation nécessaire à ses métiers.

De très nombreuses autres propositions mériteraient d'être évoquées, mais je tenais aujourd'hui à évoquer devant vous les volets les plus représentatifs de la démarche.

Perspectives et conclusion *:*

Suite à ce séminaire et à ses conclusions**, le travail va se poursuivre avec vous et au sein du gouvernement. Je veillerai à ce que vos propositions, Mesdames et Messieurs, fassent l'objet de décisions rapides et fidèles à vos orientations.**

Le premier objectif est celui de présenter en Conseil des ministres, cet été, des **projets d'ordonnances**, prévus par la loi Grenelle 2 adoptée en juin 2010.

L'importance de l'enjeu du **changement de culture** a également été soulignée durant ce séminaire. Le Ministère s'engage à accompagner ces évolutions à travers différents biais : financement d'ingénierie, appels à projets, guides pédagogiques…

En décembre 2010, une première réforme, relative à la fiscalité de l'urbanisme, a d'ores et déjà été adoptée en loi de finances rectificatives.

A la fin de ce séminaire, au vu de ses avancées et de ses conclusions, et du fait des prochaines échéances que je viens d'évoquer, nous pouvons être optimistes. Nous sommes déterminés à poursuivre les efforts qui nous permettront, progressivement, de concrétiser cet urbanisme de projet, en simplifiant les démarches et de répondre ainsi aux aspirations de nos concitoyens.

Mesdames et Messieurs,

L'urbanisme est un exercice parfois ardu, souvent technique et généralement méconnu. C'est pourtant une responsabilité essentielle qui nous incombe et détermine le cadre de vie de tous nos compatriotes.

L'étape que nous venons de franchir, aujourd'hui, est primordiale. Elle nous permet de fixer un cap à la politique de l'urbanisme. Elle est la marque d'une volonté commune, d'une ambition partagée, d'un sens retrouvé.
Je souhaite que la méthode utilisée se poursuive pour approfondir et mettre en œuvre les mesures et que le comité de pilotage puisse veiller, d'ici à la fin de l'année à la bonne continuation de la démarche.
Je vous remercie.