



**Cabinet de la Ministre du Logement, de l'Égalité  
des territoires et de la Ruralité**  
*Seul le prononcé fait foi*

Paris, le 12 février 2015

## **DISCOURS de Sylvia PINEL**

### **Lancement des rencontres de l'aménagement opérationnel**

12 février 2014 – Maison des centraliens, Paris 8<sup>ème</sup>

Mesdames et messieurs,

Je suis très heureuse d'être avec vous ce matin pour lancer ces premières rencontres de l'aménagement.

J'ai souhaité vous réunir sous ce format et créer ce réseau car je suis convaincue de votre importance dans la mise en place des politiques d'aménagement du territoire que je conduits.

Tout bon projet urbain repose nécessairement sur une volonté politique, qui a besoin, pour se concrétiser de s'appuyer sur un aménageur, et de nouer des partenariats avec les maîtres d'œuvre et les opérateurs.

Aménager un territoire, c'est agir à la fois sur le niveau de production de logements et surtout sur la qualité urbaine des projets dans leur ensemble.

**Et c'est là le grand que nous devons collectivement relever. Il nous faut imaginer ce que doivent être les quartiers durables de demain.**

Il nous faut construire des projets qui répondent aux principales attentes de nos concitoyens en matière d'amélioration **du cadre de vie, d'accès aux services, de cohésion sociale.**

L'actualité tragique du mois de janvier nous a rappelé toute la nécessité d'inventer « un urbanisme qui rassemble », et non pas « un urbanisme qui sépare ou qui exclut ».

C'est cette volonté qui doit guider nos actions dans les prochaines années. Nous avons pour mission de renouer avec l'aménagement au service de la proximité et du vivre ensemble.

La France est un grand et beau pays, qui offre de formidables opportunités et qui détient de nombreux atouts.

Mais encore faut-il avoir les moyens de s'en saisir, créer les outils suffisamment efficaces pour augmenter le nombre de logements construits et surtout remettre l'urbanisme au service de l'aménagement du territoire dans sa globalité et pas uniquement en matière de logement.

Une autre réflexion que ce club devra conduire, c'est comment limiter l'étalement urbain, et donc aussi comment reconstruire la ville sur la ville.

Le renouvellement urbain commande une adaptation des outils existants pose aussi la question des équilibres financiers des opérations.

Nous devons répondre à de nombreuses préoccupations. Comment absorber les coûts de dépollution et de libération du foncier ? Comment définir un parti d'aménagement qui s'inscrive harmonieusement dans le tissu urbain constitué ?

Ces questions, c'est à vous que je demande d'y apporter des réponses car le secteur de l'aménagement **est un secteur pivot** de l'organisation de nos communes et de nos quartiers.

L'aménageur est d'abord un ensemblier qui fait le lien entre différents acteurs : il est le garant de la gouvernance du projet.

D'un côté, se trouvent **les collectivités qui assurent la maîtrise d'ouvrage publique**, qui imaginent et anticipent les quartiers de nos villes.

Les élus traduisent ainsi les attentes de nos concitoyens en termes **de vivre-ensemble, de nouveaux modes de vie, de nouveaux usages**.

D'un autre côté, **se trouvent les propriétaires fonciers** qui détiennent la matière première nécessaire à tout développement ou renouvellement urbain.

Aménager un territoire c'est aussi décliner une stratégie foncière en conciliant développement économique et maîtrise de l'étalement urbain ; développement territorial et préservation des ressources.

Au cœur du système d'acteurs, **le secteur de l'aménagement doit donc être le lieu de l'innovation en matière de partenariat, de formes contractuelles, et plus généralement de gouvernance de projet**.

L'aménageur doit également s'assurer de la viabilité économique des projets. Il doit appréhender l'économie globale du projet, depuis la maîtrise foncière jusqu'à la commercialisation des logements.

C'est à lui qu'il revient d'optimiser une programmation urbaine pour tirer le meilleur bénéfice du déploiement des réseaux, de communication, d'énergie, de transport.

Il est sans cesse confronté à des interrogations pratiques, quotidiennes, concrètes, mais qui sont cruciales pour façonner le visage de demain de nos territoires.

L'aménageur est enfin **le dépositaire de multiples politiques publiques**, parfois confronté à des jonctions contradictoires.

Pour en juger, il suffit de lister les quelques codes que vous utilisez tous les jours : **le code de l'urbanisme, le code de l'environnement, le code de l'expropriation, le code du patrimoine** et j'en oublie certainement...

Mais il suffit de s'arrêter là pour comprendre que le chantier de la simplification engagé par le Gouvernement est destiné à faciliter votre travail si important pour nos territoires.

Je travaille, sur la base des propositions du préfet Duport, à atteindre l'objectif d'obtention des permis en moins de cinq mois comme le Président de la République en a exprimé le souhait.

Mon objectif, vous le connaissez bien, c'est d'**accélérer la production de logements, et c'est aussi de travailler en amont du dépôt de la demande de permis de construire, à faciliter la mise à disposition de terrains aménagés.**

Pour réussir cela, il faut nous interroger sur la pertinence des règles, c'est l'objet de mesures du plan de relance, mais il faut aussi s'interroger sur les pratiques professionnelles. C'est l'objectif que je fixe à ce club des aménageurs.

Fort de son positionnement stratégique dans la chaîne de production du logement, l'aménageur doit concilier à plusieurs enjeux :

- **Le premier est un enjeu social : il s'agit de concevoir des quartiers de mixité sociale,** générationnelle et fonctionnelle car le parti d'aménagement est le premier déterminant de la qualité de vie des résidents. Penser l'organisation de l'espace, notamment de l'espace public participe de la cohésion sociale.
- **Le second porte sur la performance environnementale de nos quartiers qui doivent devenir plus économes en ressources.** Pour cela, la recherche de l'exemplarité énergétique et de la performance environnementale doivent être travaillées à l'échelle du quartier tout autant qu'à celui du bâtiment.
- **le troisième enjeu est économique car nous devons réussir à produire des logements abordables.** C'est indispensable pour que tous nos concitoyens puissent avoir accès à un logement digne et adapté à leur besoin.

**L'aménagement durable n'est pas une recette toute faite mais une réponse adaptée à chaque contexte local, à chaque territoire et à ses enjeux.**

La profession de l'aménagement est diverse : établissements publics d'aménagement, établissements publics locaux, sociétés d'économie mixtes ou aménageurs privés.

Vous êtes aujourd'hui tous rassemblés et je m'en réjouis.

Cette diversité de la profession fait écho à la diversité de nos territoires et des opérations sur lesquelles vous intervenez : depuis le renouvellement urbain de quartiers d'habitat dense aux lotissements des communes rurales.

Chacun a son mode d'intervention, adapté à son territoire. Il faut pouvoir tirer parti de cette diversité.

C'est pourquoi j'ai souhaité créer ces lieux d'échange et de débat entre les différents acteurs de l'acte d'aménager : c'est le sens du Club des aménageurs qui nous réunit ce matin.

La multiplicité des règles, la multiplicité des procédures freinent parfois les projets, inhibe les initiatives. La surenchère normative n'offre pas pour autant la garantie d'une meilleure protection de nos concitoyens.

C'est la raison pour laquelle j'ai engagé depuis l'été dernier un plan de relance de la construction et annoncé à l'automne un ensemble de mesures visant à simplifier les règles de l'urbanisme et à favoriser la libération du foncier constructible.

Celles-ci sont de nature à favoriser l'intervention des aménageurs.

Sur tous ces chantiers, j'attends de vos rencontres des propositions afin d'aider mes services à mieux faire valoir la parole des aménageurs au sein des cercles de réflexion et de concertation.

Les ordonnances sur les études d'impact et la participation du public doivent être l'occasion de repenser, par exemple, l'articulation entre la réglementation environnementale et les outils de l'aménagement opérationnel : je pense notamment à la zone d'aménagement concerté.

Mais vous le savez bien : tout ne viendra pas de l'évolution des règles !

Comme je l'ai dit, ce sont les outils de l'urbanisme opérationnel qu'il faut moderniser, ainsi que les pratiques professionnelles.

En matière d'innovation, mon ministère porte depuis plusieurs années la labellisation Ecoquartiers.

Ils sont **une réponse opérationnelle à la transition écologique des territoires et à l'amélioration de la qualité du cadre de vie.**

Je souhaite continuer à valoriser cette excellence dans les pratiques d'aménagement.

Mais plus encore, je veux que cette démarche exemplaire soit diffusée dans les pratiques de l'ensemble des aménageurs pour qu'elles soient appropriées par le plus grand nombre.

Mon ministère a développé, maintenant depuis plusieurs années, un long travail collaboratif avec les maîtrises d'ouvrage publiques, à travers notamment le club des Ecoquartiers.

Cependant, cela n'est pas suffisant : comment réinterroger les outils de l'urbanisme opérationnel et les pratiques de l'aménagement sans les aménageurs eux-mêmes ?

Il était donc indispensable de disposer d'un lieu d'échange, de débat, voire d'interpellation sur le métier même de l'aménagement.

C'est pourquoi je souhaite que vos travaux permettent :

- **de capitaliser et d'échanger vos expériences** : il ne s'agit pas de construire une hypothétique « boîte à outils » mais de construire une culture commune autour des grands principes, que je rappelais plus haut, de l'aménagement durable et de leurs déclinaisons dans chaque territoire ;
- **mais vous devrez également faire évoluer vos outils**, pour augmenter la construction de logements de qualité dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble ;

- **le club a aussi pour objectif de diffuser de l'information**, afin que vous puissiez dans vos pratiques professionnelles adopter rapidement les mesures que le Gouvernement met en place afin d'accélérer la production de logements ;
- **Enfin, vous devrez être force de propositions sur l'évolution des réglementations qui organisent votre activité** : dans les mois à venir, les chantiers législatifs et réglementaires ne manqueront pas.

Je tiens à remercier chaleureusement Nicolas Ferrand, directeur général de l'EPA Marne et Pierre Bousquet, directeur du développement chez ICADE, qui ont accepté d'être les deux co-présidents de ce club des aménageurs, ainsi que les chefs de file des futurs groupes de travail.

Je compte sur vous pour être les relais efficaces des réflexions de votre corps professionnel auprès de mes services.

D'ici la fin du mois de juin, vous aurez formalisé un premier rapport d'étape qui fera le point sur la situation du secteur, ses opportunités pour la transformation de nos territoires, mais également ses difficultés.

Vous l'aurez compris, je compte beaucoup sur vous, et sur vos propositions concrètes, pour faciliter l'émergence de projets sur chacun de nos territoires.

Les défis qui nous attendent sont passionnants. Nous devons réinventer un urbanisme de qualité, de proximité, respectueux de l'environnement et dans un contexte de raréfaction des ressources. Et je sais que vous serez présents pour y répondre aux côtés des collectivités pour renforcer partout le vivre ensemble et la cohésion sociale. Mais aussi pour répondre au défi majeur que constitue, pour notre économie et nos concitoyens, la relance de la construction.

Je vous souhaite d'excellents travaux lors de cette matinée et vous dis à très bientôt.