

Pour un urbanisme rural de qualité

Avec quelle gouvernance ? Quelles compétences ?

Table ronde

Jean-Pierre VARLET, Président du Pays des Moulins de Flandre
Bernard WEISBECKER, Vice-président du SCOT Flandre Dunkerque
Benoît PONCELET, Directeur du CAUE 59
Patricia DUBOIS, EPF 62-59
Annie TRONQUOY, Architecte
Stéphane ABEEL, Maître d'ouvrage Logis 62
Bernard DUBOIS, Responsable de Territoire Habitat 62-59

La table ronde est animée par Philippe CARROT, Directeur Adjoint de la DDE 59.

Philippe CARROT

Je vais tout d'abord demander à Madame Dubois de nous éclairer sur le rôle de l'EPF (Etablissement Public Foncier) : de quels outils disposez-vous pour aider concrètement les collectivités à mettre en œuvre leur politique d'urbanisme sur le territoire ?

Patricia DUBOIS

L'EPF est un établissement public industriel et commercial, créé en 1990 par un décret d'Etat. Nous avons pour mission d'accompagner communes et intercommunalités dans l'acquisition de foncier.

Nous ne faisons pas de prospection mais intervenons à la demande et pour le compte de collectivités ayant un projet ou ayant repéré un foncier stratégique sur leur commune, et qui ne disposent pas des moyens techniques ou financiers, voire ne savent pas trop comment s'y prendre pour maîtriser ce foncier. Nous sommes donc là pour négocier, pour acheter, bref pour porter le foncier en question – c'est ce qu'on appelle le portage foncier, le temps que la collectivité dispose d'une assiette financière suffisante pour développer le projet, ou le temps que le projet se définisse.

Nous achetons tout type de bien, qu'il s'agisse de foncier non bâti déjà prêt à l'usage, ou de foncier encombré (corps de ferme, silo, hôpital, couvent, etc.), essentiellement par voie amiable mais aussi par préemption ou plus rarement par le biais de l'expropriation. Nous revendons ce foncier au terme de la convention à la commune, ou directement à l'opérateur qu'elle désigne en charge du projet. Je précise cependant que nous ne sommes pas une banque, et que notre action ne se limite pas à apporter une aide financière.

Nous avons une autre activité, qui est pour nous une activité historique : quand nous sommes propriétaires du foncier, nous pouvons le démolir s'il s'agit d'un foncier encombré, et traiter la pollution s'il y a lieu. Dans tous les cas, nous finançons 40 % du coût de ces travaux de remise en état du foncier, ce qui est d'autant plus intéressant pour les communes, car cela allège le coût de sortie de l'opération.

En lien avec la problématique du jour qu'est l'habitat durable, chacun sait que le foncier constitue une ressource non renouvelable, qu'il faut donc éviter de consommer à outrance. Pour ce faire, nous avons mis en place des dispositions particulières visant à aider un peu plus les opérations dont l'objectif est de produire du logement locatif social (au moins 25 % du programme de construction) et qui respectent un critère de densité minimale (fixé a minima à 16 logements par hectare en tissu rural, 25 en tissu urbain, ce qui n'est finalement pas énorme). Pour ces opérations, d'une part nous abondons le montant de notre participation aux travaux de démolition (participation qui peut alors atteindre 80%), d'autre part nous allégeons le prix de cession du foncier concerné à la collectivité (cession au prix des Domaines au moment de la vente plutôt qu'au prix de revient pour l'EPF).

Enfin, en plus du portage foncier et de nos compétences en négociation et suivi de chantier, nous pouvons également assurer du conseil en stratégie foncière.

Pour conclure, je dirais que la meilleure façon de maîtriser un projet est de maîtriser le foncier. Nous sommes là pour vous aider à anticiper la maîtrise de ce foncier sur le long terme, et à éviter les opérations menées au coup par coup sous la pression foncière. Je précise que nous ne cherchons pas à décourager l'initiative privée, mais simplement à l'encadrer.

Philippe CARROT

Monsieur Varlet, quel est votre point de vue sur la question foncière ?

Jean-Pierre VARLET

Tout d'abord, je tenais à dire qu'en tant que Président d'un Pays, Président d'une Communauté de communes et Maire, j'ai pu constater que l'ensemble des collectivités et des élus travaillent aujourd'hui sur les problématiques environnementales. J'en veux pour preuve les nombreuses publications, études (notamment de réhabilitation) et autres documents disponibles sur les différents sites Internet.

L'expérience que j'ai retirée de mon parcours – je suis Maire depuis 1977 – est qu'il faut laisser du temps au temps. En effet, comme nous l'évoquions ce matin, certaines habitudes du passé ont tout de même la vie dure. Ainsi, il y a trente ans, il fallait au minimum 2 500 m² pour construire à la campagne. A l'heure actuelle, certains néo-ruraux conservent encore le même état d'esprit. Il leur faut réaliser qu'aujourd'hui, on s'installe à la campagne sur des terrains dont la surface est tout de même relativement importante.

L'expérience me conduit également à insister sur la nécessité de toujours gérer le foncier à long terme, ainsi que sur l'importance de la communication. Comme nous le disions ce matin, il faut communiquer pour partager, et même si ce n'est pas toujours facile, il faut être patient.

Philippe CARROT

Monsieur Varlet, ressentez-vous un besoin particulier en matière de logement social ?

Jean-Pierre VARLET

Alors que le SCOT préconise de tendre vers un objectif de 17 % de logements sociaux, de nombreuses communes n'en ont tout simplement pas les moyens. De toute façon, il existe effectivement une forte demande dans ce domaine, que ces 17 % ne suffiraient pas à couvrir. L'offre est aujourd'hui insuffisante, et je crains qu'à l'avenir, la situation ne s'améliore pas pour les petites communes rurales.

Philippe CARROT

Messieurs Abeel et Dubois, pouvez-vous réagir sur le fait qu'on ne puisse pas construire de logements sociaux ?

Stéphane ABEEEL

Je voudrais simplement mettre l'accent sur un point : le logement social est un habitat de qualité, destiné à accueillir des foyers selon des plafonds de revenus. Tels qu'ils sont définis aujourd'hui, ces plafonds de revenus permettent d'accueillir 80 % de la population française. Quand nous bâtissons du logement social de qualité, c'est donc pour nous enfants – je parle de manière collective. Il ne faut jamais perdre de vue que nos enfants auront besoin de se loger : 80 % de la population française concernée par les plafonds de revenus HLM, cela représente tout de même beaucoup de monde.

Bernard DUBOIS

Je voudrais signaler qu'en matière de logement social, la construction de bâtiments à basse consommation d'énergie va nous être imposée dès 2012. A ce propos, nous constatons qu'il existe aujourd'hui dans les PLU des préconisations non compatibles avec ces projets d'économie d'énergie. Lors de la révision des PLU, il faudra donc ouvrir la porte aux nouveaux matériaux, dont l'utilisation nous sera de toute façon imposée.

De la salle

Je souhaitais interroger Madame Dubois sur le cas d'une commune désireuse d'aider un particulier à se séparer d'un bien foncier afin de promouvoir la construction de nouveaux logements, mais ne disposant pas des moyens suffisants pour supporter, par elle-même, le coût du projet d'acquisition. Quelle serait la procédure à suivre auprès de l'EPF ? Quels en seraient les effets pour la commune et quel en serait le coût ?

Patricia DUBOIS

L'objectif de l'EPF est de soutenir et encadrer des projets d'intérêt publics et n'interviendra pas, à ce titre, auprès de partenaires privés. Une convention sera contractée entre l'EPF et la commune, une étude de faisabilité du projet sera proposée. La commune contractante aura par la suite la possibilité de se porter directement acquéreur du bien au prix de revient de l'opération, ou de négocier la revente du bien à un opérateur privé.

Philippe CARROT

Je vais maintenant demander à Madame Tronquoy son point de vue d'architecte : quelles sont pour vous les clés de la réussite d'un projet urbain de qualité ?

Annie TRONQUOY

Selon moi, les conditions de la réussite sont les suivantes. Il importe d'abord de bien connaître son territoire, ses qualités comme ses faiblesses, ce qui est essentiel pour bien travailler. Ensuite, il faut être capable de penser son projet à long terme puis de le « phaser ». De plus, il convient d'adapter les PLU lors de leur révision, car ils sont déjà dépassés par certaines orientations du Grenelle de l'environnement. D'autre part, il faut développer de réels partenariats – c'est-à-dire interroger ses partenaires et communiquer avec eux – pour la recherche d'une expertise, y compris parmi les bailleurs. Enfin, plus généralement, il s'agit de comprendre que l'environnement prime et que l'habitat en découle.

De la salle

Nous entendons que les PLU sont restrictifs, mais quel est l'avis de l'ABF ?

Benoît PONCELET

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ne pose aucune opposition de principe, à condition que le dialogue s'installe : tout repose sur la construction de votre argumentaire. De plus, vous avez toujours la possibilité d'un recours sur son avis. A l'heure actuelle, il existe même un projet de loi visant à annuler le caractère indispensable de son avis conforme.

J'en profite pour insister sur l'importance de la pédagogie pour se forger une culture commune : il nous faut créer un mode d'accès commun à différents points de vue, un même langage afin de favoriser le dialogue. Le but est de parvenir à un dialogue objectif, et non de savoir qui a raison ou tort, comme dans le cliché de l'ABF qui dit oui ou non.

Madame DEVULDER

L'équipe municipale de la commune de Rubrouck, dont je suis maire depuis 2008, a œuvré à la conception d'un projet dans le cadre d'une coopération avec l'EPF et le CAUE. Un premier axe pour la réalisation de logements a été écarté faute d'investissements de la part des bailleurs sociaux. Un second axe fait aujourd'hui l'objet d'une étude à double volet pour la réalisation d'une salle polyvalente : cadre de vie et programmation de salle. La décision de s'attacher les services d'un bureau d'étude, après concertation, doit nous permettre d'assurer de la viabilité et la pérennisation du projet.

Benoît PONCELET

Pour conclure, je voudrais également vous présenter rapidement un diaporama, tiré d'une exposition du CAUE intitulée *Habitat, territoire et époque*. Il me semble en effet qu'il reprend l'ensemble des enjeux relatifs à un projet que nous avons pu évoquer aujourd'hui, tout en les situant dans une perspective plus large. Ce diaporama, intitulé *Le projet en question*, balaie ainsi sept problématiques essentielles :

- le parcours du projet en étapes (démarche, diagnostic, élaboration, évaluation) ;
- l'articulation des échelles du projet (éléments, structures, sites, territoire) ;
- l'interaction du projet avec son environnement (nature, mobilité, hydrologie, occupation du bâti) ;
- les acteurs du projet en relation (décideur, technicien, bureau d'études, usager) ;
- les supports de cadrage du projet (cadre légal, politiques incitatives, orientations locales, connaissance) ;
- l'accroche du projet dans le récit des mémoires (mémoire du vécu personnel, mémoire sociale de l'événement, mémoire du patrimoine collectif, mémoire du socle) ;
- les valeurs du projet en partage (valeur de représentation, valeur économique, valeur technique, valeur d'usage).

En lien avec tout ce qui a été dit aujourd'hui, j'ajoute enfin une huitième problématique : celle de la gestion du temps, sur le long terme et dans la continuité, d'autant plus importante que le calendrier des élus n'est que celui de leur mandat. En effet, la question la plus difficile pour nous tous est finalement la suivante : comment coordonner nos temps respectifs ?