
Xème Congrès du SNAL

50% de la population française vit
dans ce qu'il est aujourd'hui convenu
d'appeler le périurbain.

Quels sont les raisons de ce choix ?
Exprime-t-il un rejet de la ville ?
Le développement du périurbain doit-il
modifier nos façons de penser la ville ?
La préférence des Français pour la maison individuelle
va-t-elle à l'encontre de l'intérêt collectif ?
Quelles sont les conditions mais aussi les obstacles
à un bon aménagement ?

Pourquoi les maires sont-ils réticents
à développer de nouvelles urbanisations ?
Comment mettre fin à la pénurie foncière ?
Doit-on répartir différemment les coûts de l'urbanisation ?
N'a-t-on pas trop souvent sacrifié la qualité de l'environnement ?
En matière d'aménagement, faut-il plus
de libéralisme ou plus de dirigisme ?

Quelle est l'image de la profession d'aménageur lotisseur ?
Comment améliorer le professionnalisme des intervenants ?

Débats animés par **Alain WEILLER**, journaliste.

Avec la participation de :

Philippe BAFFERT, Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme,
Ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports

Yves CHALAS, Sociologue, chercheur au CNRS.

Co-auteur, avec Geneviève Dubois-Taine, de « La ville émergente », Editions de l'Aube, 1997

Pierre LAJUS, Architecte

Serge LAMAISON, Maire de Saint-Médard-en-Jalles, Conseiller général,
Vice-Président de la communauté urbaine de Bordeaux

Christophe LANCEAU, Cabinet BECA Environnement

Robert le FOLL, Maire de Crégy-les-Meaux

Guy PORTMANN, Vice-Président du SNAL

Philippe ROY, Président d'associations de défense
de l'environnement en Seine-et-Marne

Fernand SEQUEIRA, Président de la Commission
Aménagement et Urbanisme du SNAL

Jean-Marie WINTENBERGER, PDG de Stylgit, Président de l'URCMI d'Alsace

CLÔTURE

Jacques PAUTIGNY, Président du SNAL

Xème Congrès du SNAL

Alain WEILLER : Robert le FOLL, vous êtes maire de Crégy-les-Meaux depuis 1977. En vingt ans, la population de votre commune a été multipliée par cinq. Sur quels principes avez-vous voulu fonder son développement ?

Robert le FOLL, Maire de Crégy-les-Meaux : Nous nous sommes lancé, d'une certaine manière, un défi: montrer qu'en France, on pouvait faire autrement que construire des immeubles de vingt étages, concentrés sur une surface très petite, sans équipements collectifs, sans espaces verts, sans que ceux qui y vivent puissent se détendre. Nous sommes partis de l'idée que nous voulions construire non pas pour loger mais pour faire vivre.

Lorsque nous avons démarré notre projet, nous avons estimé qu'il nous fallait réfléchir à la manière dont les gens se sentiraient quand ils seraient là. Comment réagiraient-ils par rapport à l'environnement ?

Mais aussi, comment réagiraient ceux qui habitent aujourd'hui à Crégy et qui accueilleraient des populations nouvelles ? Nous sommes partis de cette idée, imaginant que ce que nous allions construire devrait avoir une âme, devrait permettre à ceux qui y viennent de se sentir bien, de devenir des citoyens qui s'approprient la commune où ils venaient vivre. C'est cette idée-là qui au départ nous a dirigés.

Alain WEILLER : Sans vous dire que le fait de renoncer aux grands immeubles, ça allait consommer de l'espace et donc coûter plus cher ?

Robert le FOLL : Non, sans nous dire cela. Nous sommes pourtant dans une commune très petite, 364 hectares. Nous avons pris le parti inverse. Nous avons décidé de ne pas construire au-delà de R+2+combles car c'étaient les maisons qui existaient dans le vieux bourg. Pour réaliser le programme de développement que nous avons prévu sur à peu près un quart de siècle, nous avons fait une étude climatologique, une étude historique et une étude sociologique de la commune. Nous avons étudié le rapport entre les espaces publics et les espaces privés et le type de constructions qui existait. A partir de tous ces éléments, nous avons réalisé un programme de travail sur plusieurs années. De 1977 à 1997, Crégy est passée de 800 habitants à 4200 habitants. Ce n'est pas encore terminé. Nous avons deux quartiers à finir.

Nous avons également réfléchi au type de gens qui venait chez nous. Quand nous avons démarré notre

développement, c'est encore la même chose aujourd'hui, avec un pourcentage un peu différent, ceux qui venaient chez nous étaient pour 60% ce qu'on appelait, nous les paysans de la Brie, les banlieusards, c'est-à-dire des gens qui vivaient à Bobigny, à Drancy, à Sarcelles, à Villiers le Bel, etc. Des gens qui quittaient Marne-La-Vallée, qui quittent aujourd'hui Marne-la-Vallée, pour venir chez nous. Il est clair que ce sont donc des gens qui refusent les grands ensembles, l'habitat très dense et qui recherchent la maison individuelle.

Nous avons également voulu garder la continuité historique. Nous diffusons actuellement l'histoire de la commune pour que les nouveaux habitants s'intègrent, comprennent qu'ils ne sont pas n'importe où, mais dans un lieu qui a une vie, une histoire, un passé. Nous avons développé la commune par quartiers et choisi d'éliminer un certain nombre de mots de notre vocabulaire, y compris dans les documents administratifs. Par exemple, au lieu de dire un lotissement, nous avons dit un quartier et nous avons donné un nom à ce quartier.

Alain WEILLER : Mais vous avez quand même eu en face de vous des aménageurs lotisseurs, des fabricants de quartiers.

Robert le FOLL : Tout à fait. Mais ces fabricants de quartiers, comme vous dites, ont été très intéressés par notre démarche. Ils ont joué le jeu et l'ont pris eux aussi comme un défi. Nous avons d'ailleurs éliminé au démarrage une équipe qui voulait implanter chez nous ce qui se faisait à Marne-la-Vallée, dans la même conception, dans les mêmes équilibres de population.

Alain WEILLER : Nous avons là une bonne étude de cas. Christophe LANCEAU, vous réalisez des études d'impact et êtes à l'interface entre les collectivités locales, les associations et les aménageurs. Selon vous, est-ce l'exemple à suivre ? Y-a-t-il dans cette expérience un mode opératoire pour bien tenir compte de l'environnement et bien développer une commune ?

Christophe LANCEAU, Cabinet BECA Environnement : Est-ce l'exemple à suivre ? Je ne connais pas la commune, je ne peux donc pas répondre par rapport à une vision réelle.

Monsieur le Maire a parlé d'études. Les études sont importantes. Pourquoi ? C'est d'abord une question de mots. Si nous demandons à des aménageurs lotisseurs, à des élus ou à des habitants, de définir la notion d'environnement, nous obtiendrons des réponses qui risquent d'être assez différentes. C'est peut-être la première chose dont nous devons avoir conscience. Il n'y a pas de bonne définition ou de bon aménagement intrinsèquement. Il y a de bons aménagements par rapport

Xème Congrès du SNAL

à un certain nombre de personnes et par rapport à un certain nombre de lieux.

Deuxièmement, quel est le point commun ou le dénominateur minimum commun sur lequel ces différentes catégories peuvent se retrouver ? Pour répondre, je ferai référence au concept de développement durable. Ce concept est important car il met sur la balance, une balance à trois plateaux, l'environnement, la dimension économique et l'aspect social. Un bon aménagement, c'est finalement un aménagement qui va répondre à ce concept de développement durable.

Je réponds maintenant à votre question sur ce qui a été présenté. On a parlé de l'importance du social, on a également parlé de climatologie et d'histoire. Un aménagement s'inscrit sur un lieu. Ce lieu a une histoire et je crois que pour réussir un bon aménagement il est important de la prendre en compte.

Alain WEILLER : Philippe Roy, quelles sont vos réactions sur ce qui vient d'être dit ?

Philippe ROY, Président d'associations de défense de l'environnement en Seine-et-Marne: Je voudrais intervenir sur deux points. Premièrement, il est nécessaire pour créer une communauté de vie dans chaque commune que les gens se sentent appartenir à un périmètre. Il est donc important de maintenir des séparations entre les urbanisations, de clarifier la distinction entre une commune et une autre commune. C'est également utile car si on veut se promener, bénéficier d'un paysage, on ne peut pas avoir un tissu urbain continu. J'avais dit, il y a quelques années, que le rééquilibrage à l'est dont il était question en région Ile-de-France consistait, dans un certain nombre de cas, à répéter vingt ans plus tard les mêmes erreurs que celles qui avaient été faites à l'ouest. Je pense qu'il faut, dans les opérations, mais aussi au niveau des documents d'urbanisme, des schémas directeurs aux plans d'occupation des sols, concevoir des schémas d'aménagement cohérents qui séparent bien les entités urbaines, les bourgs, les hameaux, et qui traitent en même temps des espaces naturels.

Cela m'amène à rebondir sur les études préalables. Comme leur nom l'indique, elles doivent être faites avant, constituer une aide à la décision. Elles peuvent être réalisées parallèlement aux concertations préalables, ce qui permet de mieux se faire comprendre pour l'aspect subjectif de la partie environnement, mais elles ne constituent pas, comme je l'ai vu dans un certain nombre de cas, un papier qu'on fait après, pour mettre dans le

dossier, que personne ne lit jamais et dont on ne se sert pas parce qu'on fait l'opération qu'on a envie de faire et non l'opération qui s'intègre bien dans le site.

Alain WEILLER : Yves CHALAS, vous êtes sociologue, chercheur au CNRS. Vous venez de publier, avec Geneviève DUBOIS-TAINE, un livre sur le périurbain, intitulé « La Ville Emergente », qui est le fruit d'un séminaire de recherche que le Ministère de l'Equipement vous a confié. On a parlé de l'importance du social. Quelle est votre analyse ?

Yves CHALAS, Sociologue, Chercheur au CNRS : Ce qu'il est important de relever et qui n'a pas été suffisamment abordé, c'est qu'il existe un habitant nouveau de ces périphéries urbaines, un habitant vraiment nouveau.

Quel est cet habitant ? C'est justement celui qui n'oppose pas le stress de la vie urbaine à la tranquillité de la campagne ou des périphéries, la convivialité des centres urbains à l'isolement de la périphérie. On croit que les gens vont habiter dans les lotissements ou les périphéries parce qu'ils veulent fuir le stress de la vie urbaine. C'est une image médiatique un peu rapide car la vie urbaine a toujours été stressante et on va aussi dans la vie urbaine parce qu'elle est stressante justement. Ça fait partie de la qualité de la vie urbaine.

Dans les pratiques urbaines et les motivations des gens qui vont habiter en périphérie, les schémas d'opposition entre le centre et la périphérie n'ont plus court. On ne s'excentre plus aujourd'hui, on ne va plus vivre en périphérie pour être loin du centre ville. On ne va plus en périphérie pour retourner à la vie des champs. Cela paraît de plus en plus une évidence; encore que dans les années 70 et 80, ça l'était moins. D'après cet habitant nouveau qui surgit, on ne va plus en périphérie pour le local, pour une fidélité à la mémoire, à l'histoire du local. Ce troisième type d'habitant n'est ni un ex-rural, ni un néo-rural. Ce troisième type d'habitant, que font bien ressortir les enquêtes sociologiques et ethnologiques, ne va pas en périphérie pour se créer une appartenance de plus. Ses appartenances sont multiples. La périphérie en est une, mais elle n'est pas l'essentielle. Ce nouvel habitant vit de plus en plus sur la modalité de la multi-appartenance. Ses appartenances sont aussi liées à ses lieux de destination. C'est quelqu'un qui reste très mobile. Je crois qu'il faut désormais penser les motivations, le pourquoi et le comment on vit en fonction d'autres critères et d'autres clivages que ceux du type centre-périphérie qui ont sauté depuis quelque temps déjà.

« Il existe un habitant nouveau de ces périphéries urbaines »

Xème Congrès du SNAL

Alain WEILLER : Mais ne va-t-on pas dans la périphérie, ne devient-on pas des rurbains parce que c'est moins cher qu'en ville et qu'on sera mieux logé ? Je sais bien que l'aménageur lotisseur est là pour répondre à une demande spécifique d'une clientèle, mais est-ce que la qualité de la société urbaine, ce n'est pas d'abord une absence de qualité ? On y va parce qu'on ne peut pas faire autrement. Monsieur le Maire, votre chance, c'est que vous avez une toute petite commune.

Robert le FOLL : C'est vrai, mais je pense que ce qui se fait à Crégy peut se faire ailleurs. Ce n'est pas parce qu'on est une ville de cinquante mille habitants qu'on ne peut pas créer un quartier nouveau, comme nous l'avons fait, à côté du bourg d'origine.

Je suis assez d'accord avec ce qui vient d'être dit en constatant qu'il se crée un nouveau type d'habitant qui vient dans nos communes. Un des premiers souci que nous devrions tous avoir, élus, aménageurs, promoteurs, c'est celui de fournir une offre diversifiée de logements. Il ne faut pas qu'il n'y ait que du pavillon. L'immeuble permet de structurer un quartier, de lui donner une identité. Il répond aussi à un besoin, des personnes âgées par exemple, ou des jeunes qui ne peuvent pas s'acheter tout de suite une maison. Il faut aussi que, quand les gens arrivent, nous puissions leur offrir des équipements collectifs, une vie associative, des transports. L'achat de la maison, c'est souvent cher. C'est difficile à supporter pour le couple. Je me suis aperçu par exemple que grâce aux transports en commun, le ménage pouvait vendre une de ses deux voitures et grâce à la vente de cette voiture, finir de payer sa maison.

Pourquoi les gens vont-ils habiter à un endroit plutôt qu'à un autre ? Je crois que ce qui fait le choix des gens aujourd'hui, et c'est ce que me disent les responsables qui travaillent dans ma commune (promoteurs, aménageurs), ce n'est pas la présence de tel bâtisseur ou de tel type de maison, mais le fait qu'à cet endroit, dans cette commune, ils trouveront des réponses aux problèmes qu'ils se posent dans leur vie de tous les jours. C'est-à-dire que les enfants pourront aller à l'école, qu'ils pourront eux continuer à travailler à Paris ou en banlieue. C'est ça qui est important. Si l'on ne veut pas que le lotissement ait l'image un peu rébarbative qu'on lui a donnée, où les gens ne veulent plus aller, il faut qu'il y ait un projet d'ensemble, une cohérence dans le développement. Les aménageurs devraient peut-être être beaucoup plus soucieux de la finalité du projet qu'ils vont apporter aux élus.

Alain WEILLER : Ce sera le thème de notre second débat. Cette question constitue un sujet important de réflexion pour le SNAL.

Robert le FOLL : A mon sens, ce qui est très important aujourd'hui, c'est le partenariat pour promouvoir le développement. Si on arrive à faire travailler ensemble les différents intervenants, le projet auquel on aboutira aura plus de chance de satisfaire ceux qui y vivront.

En tant qu'élu, il me paraît inacceptable que dans ma commune un opérateur puisse acheter des mètres carrés de terrains pour y implanter des maisons n'importe comment et qu'ensuite ceux qui viennent y vivre me fassent des reproches en me disant « Ça ne nous plaît pas ».

Je n'ai pas parlé des espaces verts. A Crégy, nous avons également créé des espaces verts au milieu de l'habitat, par exemple un parc de loisir de deux hectares. Dans le film de tout à l'heure, on voyait des gens qui disaient : « On est bien ici, il y a de la verdure ». Moi, je peux vous

dire aussi que je connais un secteur où on a construit des maisons dans des terrains de cinq mille mètres carrés. Les gens ont beaucoup de bois, beaucoup d'espaces verts, mais il y a

beaucoup de déprimes parce que ces gens ne trouvent aucune activité. Les maisons ne se vendent plus aujourd'hui, elles ont perdu beaucoup de leur valeur. Il y a bien sûr des espaces verts, mais il n'y a pas les relations humaines que les gens viennent aussi chercher.

Alain WEILLER : Ça me paraît très important. Pour réagir, d'abord Philippe Roy.

Philippe ROY : A mon sens, nous terminons une transformation radicale de la société au niveau de la décentralisation. Les textes ont confié des missions aux associations agréées et à la société civile pour justement parfaire toutes ces procédures et tous ces aménagements de façon à ce qu'en fin de compte les gens se sentent mieux chez eux.

Je crois qu'il y a aussi un problème d'éducation ou de culture. Les gens qui vont à la périphérie des villes veulent en général retrouver les services qu'ils avaient auparavant. Il n'est pas possible, dans un petit village rural, à trente kilomètres de Paris, d'avoir les mêmes choses qu'en plein coeur de Paris. Ce n'est pas facile de leur faire comprendre à l'avance. Ces besoins doivent être satisfaits mais peut-être un peu différemment. Enfin, concernant les espaces verts, les espaces forestiers qui

Xème Congrès du SNAL

longent les lotissements doivent être aménagés, ils doivent être un prolongement du lotissement. On doit pouvoir y avoir accès. L'aménagement, c'est un tout au niveau de la production des paysages afin que les gens se sentent bien.

Christophe LANCEAU : Je vais être un peu provocateur. Jusqu'à maintenant, on ne parle que d'un bénéficiaire, la personne qui va acheter la maison. C'est important puisque c'est le client. Mais un bon aménagement suppose qu'il n'y ait pas qu'un seul bénéficiaire. Une bonne opération a priori, ce serait une opération où il n'y aurait pas de personne qui ne soit pas bénéficiaire, c'est-à-dire qu'il n'y aurait pas des gagnants d'un côté et des perdants de l'autre. Ce qui est important, c'est qu'il y ait plusieurs gagnants. J'y mets l'environnement, même si ce n'est pas une personne. L'environnement est un patrimoine d'intérêt public qui doit également être gagnant dans les opérations.

Alain WEILLER : Sur ce sujet, n'y a-t-il pas conflit d'intérêt ? Parce que celui qui vous nourrit, c'est le client final, ce n'est pas l'espace public. Je pose la question à Fernand Sequeira avant d'ouvrir la discussion avec la salle. Est-ce que vous ne considérez pas votre métier de façon un peu restrictive parce que vous devez bien nourrir un compte d'exploitation ? Est-ce que ça ne vous conduit pas à négliger un peu ce que l'on défend depuis tout à l'heure, l'environnement ?

Fernand SEQUEIRA, Président de la Commission aménagement et urbanisme du SNAL : Non car l'intérêt est commun, y compris pour le client final. Nos clients choisissent leur terrain à bâtir par rapport à l'environnement, par rapport à leur intégration dans le site et à la qualité des aménagements. Ils ont fait un choix au niveau de leur vie de tous les jours. La plupart du temps, ils quittent des villes dont la qualité de vie ne les satisfait pas pleinement. Ils sont prêts à faire des compromis pour vivre dans un cadre un peu plus agréable, tout en conservant la possibilité d'aller à leur lieu de travail, à leurs loisirs, etc.

Concernant la qualité de l'opération d'aménagement, je pense qu'elle vient en amont. Il faut que l'étude soit faite au niveau de l'élaboration du schéma directeur, puis du plan d'occupation des sols, afin de bien identifier les secteurs à urbaniser et les secteurs à protéger. Malheureusement, certaines communes, qui n'ont pas suffisamment de budget, font des plans d'occupation des sols un peu bateau qui rendent difficile la réalisation d'opérations d'aménagement de qualité.

Alain WEILLER : Philippe Roy, vous souhaitez réagir.

Philippe ROY : Oui, car le fond du problème a été posé. Ce n'est pas à l'opération de construction proprement dit de régler tous les problèmes d'environnement qui l'entourent mais plutôt au document d'urbanisme. J'aurais tendance à dire que nous avons des intérêts communs entre associations de défense de l'environnement et aménageurs : c'est de vous aider à choisir les bonnes communes car effectivement il y en a beaucoup qui ont des POS complètement tordus. Je connais un certain nombre de dossiers de plans d'occupation des sols. Je m'insurge contre la notion du coût d'un plan d'occupation des sols. Les services de l'Etat sont en principe mis à disposition gratuitement. Encore faudrait-il qu'ils soient toujours, je n'ai pas dit que ce n'était jamais le cas, en mesure de savoir faire correctement le travail, ce qui est un autre débat. Je pense qu'un budget préalable pour de bonnes études d'un plan d'occupation des sols, c'est finalement marginal par rapport à l'ensemble des problèmes qui peuvent découler d'un mauvais aménagement.

DEBATS AVEC LA SALLE

Monsieur LOPET, Architecte : Je voudrais demander à Monsieur le Maire si son village n'est pas devenu une cité dortoir.

Robert le FOLL : On disait tout à l'heure que si c'est réussi, ça veut dire que tout le monde en profite. Notre village n'avait pratiquement pas d'emplois au moment où on a démarré le développement. Il en a aujourd'hui trois cents. Nous ne sommes pas un village avec une zone d'activité importante car malheureusement le développement s'est fait au moment où l'activité a commencé à décroître. Il existe encore aujourd'hui un déséquilibre. Mais je vous rappelle aussi que les documents d'urbanisme sur la région d'Ile-de-France ont décidé que la Seine-et-Marne devait gagner quatre cent cinquante mille habitants dans les quinze ans à venir. Ces habitants, il a bien fallu les mettre quelque part. Ça veut dire que nos zones d'habitation sont intégrées dans des schémas directeurs qui nous obligent à accueillir une partie de cette population.

Alain WEILLER : Où vont travailler vos habitants ? A Meaux ou dans toute la région parisienne ?

Robert le FOLL : Pour vous donner une idée, chaque matin, sur l'agglomération de Meaux, douze mille personnes prennent le train à la gare de Meaux pour aller travailler sur Paris ou ailleurs. Il y a des gens de Meaux et il y en a de nos communes. Nous avons aussi une partie de la population qui travaille sur l'agglomération de Meaux. J'en ai quelques uns qui travaillent sur la

Xème Congrès du SNAL

commune puisque je vous disais que nous avons trois cents emplois. Mais la grande majorité de la population de l'agglomération, c'est-à-dire quatre vingt mille habitants, va travailler ailleurs, sur Marne-la-Vallée, sur Paris, certains même dans la banlieue ouest, ce qui n'est d'ailleurs pas très facile.

Christiane HARLES-LEVASSEUR,

Administrateur du SNAL : Je voulais faire deux observations. La première : vous avez posé la question des aménageurs mangeurs d'espace. Il ne faut pas oublier que lorsque vous avez un immeuble,

vous devez obligatoirement avoir des services communs, c'est-à-dire des espaces verts, des parkings. En définitive, je ne suis pas sûre que la maison individuelle mange beaucoup plus de sol que l'immeuble. Deuxièmement, nous parlions des problèmes des jeunes. Il faut savoir que les aménageurs en sont de plus en plus conscients. Nous sommes non seulement des créateurs d'infrastructures, soucieux des aménagements et de l'environnement, mais nous pouvons et nous devons également amener une sorte de reconnaissance des anciens par rapport aux nouveaux et des nouveaux par rapport aux anciens, et ce par un mot très galvaudé aujourd'hui qu'est l'animation qui permet d'avoir, Monsieur le Maire le signalait à l'instant, des vies associatives très fortes. J'en ai vécues dans certaines de mes opérations. C'est très intéressant et je pense qu'effectivement dans ces cas-là, les jeunes ne s'ennuient pas et les anciens restent.

Alain WEILLER : Ce qui m'a frappé dans mon expérience personnelle, dans mon « village de maisons individuelles », c'est que nous y sommes tous restés, à 90%, dix à douze ans. Dès lors que les gamins avaient quinze, dix-sept ans, nous avons revendu notre maison pour retourner vers le centre ville. Je ne sais pas si c'est un cas général, mais je l'ai beaucoup observé.

Christiane HARLES-LEVASSEUR : C'est un choix, par exemple si vous avez des enfants qui doivent faire des hautes études.

Serge LAMAISON, Maire de Saint-Médard-en-Jalles, Conseiller général de la Gironde, Vice-Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux : J'interviens en tant que président, au niveau de l'agglomération bordelaise, de la révision du schéma directeur. J'interviendrai par ailleurs à la deuxième table ronde. En ce qui concerne la consommation d'espace, je voulais vous apporter une réponse précise. De 1990 à 1995, la consommation moyenne d'espace par logement sur la communauté urbaine de Bordeaux a été de 381 m². Pour le centre ville, elle était de 131 m², pour Mérignac de 277

m² et pour Pessac de 540m². Pour ma commune, qui est à quatorze kilomètres de Bordeaux mais dans l'agglomération bordelaise puisque nous sommes membres de la communauté urbaine, nous sommes à 836 m². Donc indéniablement, la maison individuelle consomme plus d'espace.

« On ne peut pas parler de consommation d'espace supérieure de l'habitat individuel par rapport à l'habitat collectif »

Roger BELIER, Président de la Chambre Ile-de-France/Picardie du SNAL :

Je crois qu'on est parti dans un faux débat. Le problème n'est pas la consommation d'espace. Nous avons la chance en France d'avoir une densité de population au kilomètre carré parmi les plus faibles d'Europe. Nous ne sommes pas aux Pays-Bas. Il est évident qu'à partir du moment où

une famille a décidé d'habiter à dix, quinze, vingt kilomètres d'une agglomération, c'est parce qu'elle a choisi un type de vie. On ne peut pas dire à des gens qui vont habiter à trente kilomètres de Paris « Ecoutez, on est désolé, on va vous donner 250m² parce que vous comprenez, il y a un problème de consommation d'espace ».

Nous travaillons dans un contexte qui est hyper-réglementé. Nous avons déjà sur le dos le schéma directeur de la région Ile-de-France, ensuite des schémas de secteurs, puis des POS. Tout ça se cumule. C'est le principe des poupées russes. Ça s'emboîte les uns dans les autres. Si en plus, au niveau de la conception de ces quartiers nouveaux, nous n'avons pas la possibilité, dans le cadre d'une large concertation avec les associations, les élus, les riverains, d'avoir un minimum de latitude et de souplesse, je pense qu'à ce moment-là, effectivement, on fera des bêtises.

Gérard BAUER, Urbaniste et Architecte : Je voulais faire une petite mise au point concernant les densités. J'ai fait, il y a longtemps déjà, des comparaisons des densités. On ne peut pas parler de consommation d'espace supérieure de l'habitat individuel par rapport à l'habitat collectif dans la mesure où il existe d'énormes variantes dans les deux catégories. Par exemple, la Z.U.P. de Meaux a un COS de 0,4. En moyenne, l'habitat individuel dans une petite ville de province approche d'un COS de 1. Il n'y a donc pas de possibilité d'affirmer quoi que ce soit dans ce domaine. D'autre part, il faut rappeler que l'habitat ne consomme que la moitié de la surface urbaine. Le reste est occupé par des hôpitaux, des stades, des cimetières, des gares, etc. C'est sur cette moitié-là que joue la différence éventuelle de densités. A mon avis, le problème de densité n'est pas intéressant.

Xème Congrès du SNAL

Je regrette qu'on fasse ici une confusion entre lotissement et pavillonnaire. Je voudrais simplement rappeler que le lotissement est la forme de constitution des villes depuis toujours. La moitié de Paris est constituée de lotissements. Le 8ème arrondissement, le 16ème arrondissement, ce sont des lotissements, c'est-à-dire qu'on a divisé des terrains en lots et qu'on les a vendus avec des COS de 3. Il ne faut surtout pas continuer à assimiler le lotissement et le pavillonnaire. On pourrait faire des lotissements plus denses. A mon avis, les lotissements français sont insuffisamment denses, ce qui pose des problèmes, mais c'est une autre question. En tous cas, je voulais rappeler que les villes se sont faites dans leur plus grande partie à base de lotissement.

Philippe ROY : Un problème fondamental a été posé au travers des dernières interventions, à savoir qui décide d'un aménagement global et cohérent ? Est-ce l'aménageur qui a sur le dos les POS et les SDAU ? Est-ce que ce sont les responsables élus, les règles et les procédures dans lesquelles s'insèrent les aménageurs ? La réponse à ce problème conditionne le respect de l'intérêt général et la protection du cadre de vie. J'ai trop vu de situations où des aménageurs ont parfois un peu suggéré à des maires des modifications de règles dans leur intérêt strict et privé, et pas forcément dans l'intérêt général.

Alain WEILLER : Pour conclure, je vais demander à Yves Chalas de nous faire rêver un peu. Vers où devons-nous aller, quel est le périurbain idyllique du vingt-et-unième siècle ?

Yves CHALAS : Personne ne peut y répondre ou chacun dans ses propres rêves. Je ne me livrerai pas à ce genre d'exercice.

La question qu'on m'avait posée était « Le développement du périurbain doit-il changer nos façons de penser la ville ? ». Il est intéressant de conclure là-dessus car effectivement le périurbain doit changer notre façon de penser la ville, mais le développement de la ville aujourd'hui doit aussi changer nos façons de penser le périurbain. Il y a ce qui est un peu de l'ordre de l'évidence, des chiffres, de l'observation.

J'habite Grenoble. Je vois depuis dix ans un continuum urbain qui s'établit entre Grenoble et Chambéry. Ces continuums urbains se retrouvent dans d'autres régions. On peut parler d'étalement de la ville, de mitage. Parallèlement, on s'aperçoit que la forêt gagne du terrain.

Ça veut dire qu'il y a des régions entières qui se désertifient. On peut le déplorer. On se dit finalement que l'environnement de l'autre côté est relativement préservé, une espèce d'environnement sauvage, naturel.

Il ne s'agit pas de savoir ce qui est bien, ce qui est mal. Ce n'est pas du tout mon propos. Mon propos est de dire qu'on ne pourra pas réfléchir à ces problèmes d'intérêt collectif si on ne prend pas en compte l'existence d'une reconfiguration urbaine. Cette nouvelle formation de l'urbain allie centre ville ancien et nouvelle centralité, habitat individuel, petits bourgs, villages et ex-ruraux. Le périurbain est aujourd'hui intégré dans une reformulation plus globale de l'urbain en terme de région urbaine.

Le périurbain, c'est aussi le résultat de la civilisation automobile. Nier cela, c'est aller contre toutes les recherches qui sont faites sur la question des transports. Cette reconfiguration est liée à un système de transports rapides (autoroutes, T.G.V). Le fait de pouvoir se déplacer rapidement crée des formes urbaines nouvelles et dans le même temps délaisse des pans entiers de nature et d'environnement. François Ascher a appelé ces formes urbaines des métapoles; d'autres des régions urbaines. On peut les appeler comme on veut. C'est cette reconfiguration à laquelle on a à faire aujourd'hui.

Le nouvel habitant de la périphérie n'est pas isolé. Il diffuse ses modes de vie sur les anciens ruraux et les anciens périphériques. Il n'est pas un rurbain. Il est un urbain. La nouvelle donne aujourd'hui, c'est qu'il faut repenser la ville pour pouvoir bien penser le périphérique, et non pas faire l'inverse. L'habitant des périphéries, où qu'il soit, dans n'importe quelle densité, dans un immeuble ou dans un habitat isolé, est urbain. Ce n'est pas quelqu'un qui va s'excentrer. C'est quelqu'un qui va vivre la polycentralité. On peut être urbain tout en ne vivant plus en ville. C'est ça qui me paraît très important.

Ceci est en liaison avec le fait par lequel j'ai commencé, à savoir qu'on ne peut pas comprendre aujourd'hui les problèmes de compensation en terme d'atteinte à l'environnement, si on ne repense pas cette reconfiguration urbaine plus globale en terme de région urbaine dans laquelle s'insère le périurbain.

« Le lotissement est la forme de constitution des villes depuis toujours »

« La nouvelle donne aujourd'hui, c'est qu'il faut repenser la ville pour pouvoir bien penser le périphérique, et non pas faire l'inverse.

L'habitant des périphéries n'est pas quelqu'un qui va s'excentrer. C'est quelqu'un qui va vivre la polycentralité. On peut être urbain tout en ne vivant plus en ville »

Xème Congrès du SNAL

Alain WEILLER : Guy PORTMANN, vous êtes Vice-Président du SNAL. Quels sont pour vous les obstacles à un bon aménagement et quelles sont les réflexions du SNAL à ce sujet?

Guy PORTMANN, Vice-Président du SNAL : Ce que nous souhaitons au SNAL, c'est améliorer la qualité des opérations d'aménagement. Le problème, c'est qu'effectivement la qualité, ça a un coût. On ne peut pas seulement se contenter d'être incantatoire en disant « Il faut faire plus beau ». On peut être tenté de dire, on ne va faire des opérations de qualité que pour les gens qui ont les moyens de se payer la qualité. De fait, on associe souvent des opérations assez belles dans leur réalisation à un niveau de clientèle qui n'est pas l'acquéreur ou l'utilisateur moyen.

Le vrai problème n'est pas un problème de niveau absolu du prix. C'est un problème de structure des coûts. Je discutais encore hier avec certains de nos adhérents de province. Ils me disaient qu'ils vendaient très bien mais qu'ils n'avaient plus de terrains. Que constatons-nous? Nous constatons que les prix auxquels nous sommes amenés à acheter les nouveaux terrains vont nous mettre en-dehors du niveau de solvabilité de la clientèle. Nous nous retrouvons dans des situations où nous avons effectivement tendance à rogner sur tout pour essayer de satisfaire quand même la clientèle. Donc la vraie question est : comment travailler sur la structure des coûts afin d'obtenir une meilleure qualité dans les opérations ? Il y a plusieurs éléments. Je pense que nous aborderons tout à l'heure le mode opératoire, avec la professionnalisation des intervenants. Mais, il y a également des arbitrages à réaliser à l'intérieur même des opérations. Combien mettre d'argent dans la construction d'une route par rapport au traitement paysagé de l'opération ou par rapport à la taille des parcelles ? Il faut également traiter la question du prix du foncier au départ. Nous avons depuis longtemps une réflexion au SNAL sur ce problème. Dans la réalisation de l'opération d'aménagement, il y a trois acteurs : un propriétaire foncier d'origine, un transformateur qui est l'aménageur et le nouvel habitant. Jusqu'à maintenant, le système français n'associe pas le propriétaire d'origine à cet acte de transformation. Nous pensons que le propriétaire devrait participer à la réalisation des infrastructures de départ des opérations. En même temps, nous nous tournons vers les maires en leur disant : « Messieurs les maires, soyez beaucoup plus ouverts dans vos plans d'occupation des sols car c'est la concurrence entre les propriétaires qui fera baisser le prix du foncier et non pas une vision malthusienne et réductrice des espaces constructifs ».

« C'est la concurrence entre les propriétaires qui fera baisser le prix du foncier et non pas une vision malthusienne et réductrice des espaces constructifs »

Alain WEILLER : Le prix du foncier pèse lourd dans le prix global du logement. Cela est largement lié à la pénurie de l'offre. Alors comment mettre fin à cette pénurie ? Monsieur le Maire, vous, vous avez résolu, au moins partiellement, ce problème en urbanisant.

Serge LAMAISON : C'est certes un problème d'espace. Il en faut. De ce côté-là, j'ai de l'espace, avec 8500 hectares. A la limite, ce n'est pas un problème pour moi. Mon seul problème, c'est que je suis la grande banlieue. J'avais les poils qui se hérissaient tout à l'heure quand j'entendais parler de la mauvaise connotation de la banlieue. De la ville de Bordeaux, tout le monde veut venir habiter chez moi. Donc à la limite, la banlieue a une bonne connotation. C'est vrai que l'autre banlieue, de l'autre côté, est moins prisée pour d'autres raisons.

A Saint-Médard-en-Jalles, le prix moyen d'un terrain à bâtir est 300 000 francs T.T.C. Avec la construction d'une maison de 500 000 francs TTC, ça vous fait un budget global de 800 000 francs TTC. Avec 800 000 francs, vous pouvez acheter un bel appartement de 4 pièces à Bordeaux. C'est donc un choix de vie plus qu'autre chose. Ma commune est à quatorze kilomètres de Bordeaux. Vous y trouvez beaucoup de lotissements parce que la ville est en quelque sorte séparée du centre par la rocade.

Vous n'êtes donc pas obligé de rentrer dans le centre. Nous nous situons à l'extérieur. Pour moi, comme pour beaucoup de gens, le lotissement est attractif. Il a une connotation positive. Je le dis carrément. J'ai délivré environ 2 200 permis de construire. Je crois que ce qui a été fait a toujours été perçu positivement, excepté des réactions individuelles très fortes. Selon moi, il existe deux types de gens qui défendent l'environnement. Ceux qui défendent les notions de paysage, de qualité de l'eau, de lutte contre le bruit, etc. Et ceux qui sous prétexte de défendre l'environnement défendent en réalité leurs intérêts individuels. Ils vont s'opposer, sous un motif d'atteinte à l'environnement, à la réalisation d'un lotissement sur un terrain en bordure d'une forêt ou d'un pré, alors même que ce terrain est urbanisable, car ils veulent conserver au fond de leur jardin un « espace vert privé », sur lequel ils allaient déposer leurs ordures ou faire leurs promenades alors qu'ils n'en avaient aucun droit. C'est le vécu quotidien.

Sur la question de la planification, j'ai entendu tout à l'heure que ça ne coûtait pas cher de faire un POS. Je mets au défi quelqu'un de faire un POS correct qui ne coûte pas cher. Dans une grande agglomération, ça coûte plusieurs millions de francs. Mais, selon moi, la qualité d'un lotissement ne vient pas des règles. Je trouve d'ailleurs qu'il existe trop de règles particulières. Il faut surtout

Xème Congrès du SNAL

pour faire un beau lotissement beaucoup de bon sens et un bon partenariat entre le lotisseur et les élus.

La taxe professionnelle m'a permis de développer des équipements publics : espace culturel, sportif, social et économique puisque nous avons de grandes entreprises, donc de l'emploi. C'est un peu idyllique, c'est vrai, mais avec d'autres problèmes par ailleurs.

Alain WEILLER : J'aimerais, au cours de cette discussion, que nous examinions point par point ce qu'on pourrait améliorer. N'y a-t-il pas parfois une responsabilité du maire ? Ne peut-on pas dire que certains élus sont trop frileux en ayant peur de développer des urbanisations nouvelles ? Je voudrais demander à Philippe Baffert, du Ministère de l'Équipement, de réagir.

Philippe BAFFERT, Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, Ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports : Oui, il peut arriver qu'une commune en étudiant son développement ait des craintes. C'est compréhensible d'ailleurs. La création de nouveaux quartiers, l'accueil d'habitants nouveaux peuvent poser des problèmes. C'est difficile, délicat, ça nécessite des études. Il est compréhensible qu'une commune dise « On veut réfléchir un peu avant de voir comment on va aménager des quartiers nouveaux ». Cela dit, d'une part le code de l'urbanisme lui-même du point de vue strictement juridique et d'autre part la discussion au niveau des agglomérations font que ce problème tend à se résorber.

Le code de l'urbanisme impose aux documents d'urbanisme de respecter un double principe d'équilibre, établi dès la loi de décentralisation de 1983. Le plan d'occupation des sols, comme le schéma directeur d'ailleurs, doit justifier du fait qu'il est économe des espaces naturels. Non pas qu'il ne faille pas consommer d'espaces naturels, mais on ne doit pas consommer d'espaces naturels au-delà de ce qui est nécessaire et on doit justifier les besoins. J'ai connu autrefois des communes qui avaient délibéré en disant « Le conseil municipal, vu le code des communes, vu le code de l'urbanisme, vu la déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789, considérant que tous les hommes naissent libres et égaux en droit, décide que tous les terrains de la commune sont également constructibles ». Je vous promets que c'est vrai. Ça peut faire rêver. Mais le principe de respect des grands équilibres fait qu'il faut certes développer et trouver des terrains nécessaires à l'urbanisation mais aussi maintenir les espaces naturels et agricoles nécessaires. L'Etat est légitime à se préoccuper du respect de ces grands équilibres. Le gouvernement est en train de préparer une loi d'orientation agricole dans laquelle ce problème d'équilibre entre la partie rurale et la partie urbaine est posé car c'est un problème majeur. Le document d'urbanisme doit donc justifier dans son rapport

de présentation que la consommation des espaces naturels correspond à des besoins évalués, justifiés.

A l'inverse, certaines communes ont effectivement une réticence à urbaniser. On a vu paraître des POS qui avaient un caractère malthusien assez prononcé, parfois sous couvert d'une qualité de l'urbanisme. Depuis la loi de 1991, la loi d'orientation pour la ville, ce malthusianisme n'est pas légal non plus, c'est-à-dire que le POS doit à la fois justifier qu'il préserve les espaces naturels mais aussi qu'il dégage les espaces nécessaires pour satisfaire aux besoins de toute la population. Et la loi a précisé dans la diversité de ses moyens, de ses revenus, aussi bien en habitats qu'en loisirs, tourisme, activités, etc. On a donc un équilibre difficile à trouver. Il est posé par le texte. Il n'est pas toujours facile à atteindre, c'est vrai. Comme le dit Monsieur le Maire, réaliser de bons documents d'urbanisme, ça coûte cher. Nous pouvons ensemble souhaiter un plus grand professionnalisme, c'est-à-dire le recours à des professionnels qualifiés dans l'élaboration des projets urbains et des documents d'urbanisme; toute une série de professionnels qualifiés, des aménageurs, des architectes, des urbanistes, des paysagistes, des écologues, etc. L'ensemble de ces intervenants est nécessaire. C'est un investissement. Ce n'est pas donné, ça ne peut pas être donné. Mais, c'est un investissement nécessaire et utile si on veut avoir un urbanisme de bonne qualité ensuite.

Alain WEILLER : Les chantiers eux-mêmes ont-ils ou non une influence car pendant un, deux ans, les populations installées sont gênées ?

Philippe BAFFERT : Ça dépend sans doute de la nature du chantier. Quand on a fait des Z.U.P. de dix ou quinze mille habitants, l'existence même du chantier était de nature à perturber singulièrement la vie de la population et pouvait poser problème. L'arrivée massive de populations nouvelles peut aussi poser problème quand elle est mal intégrée, mal étudiée. Il ne suffit pas de créer des espaces constructibles, il ne suffit pas d'aménager des terrains, de faire une Z.A.C. ou un lotissement, même avec un plan masse génial. Des architectes de grand renom, si ce n'est de grand talent, ont fait des Z.U.P. avec des plans masse merveilleux. Ils ont conçu des projets qui sur le papier étaient très bien, mais dans lesquels l'évolution de la ville du point de vue des investissements, du suivi, des études, de la sociologie, des équipements nécessaires et du rythme de leur réalisation n'a pas été suffisamment étudiée.

Je voudrais réintervenir sur les problèmes de densité. Ce n'est pas une question de densité, véritablement pas. La Z.U.P. des Minguettes a une densité de 0,2, c'est-à-dire bien inférieure à la plupart des lotissements. Le problème de la densité est un faux problème. En revanche, le problème de la consommation de l'espace naturel est un véritable problème, y compris le souhait de voir recyclé,

Xème Congrès du SNAL

réutilisé un certain nombre d'espaces. Dans des villes d'agglomérations qui s'apparentent plus à des friches qu'à autre chose, on pourrait avoir une politique d'aménagement consistant à restructurer ou à réaménager des quartiers existants plutôt que de consommer de nouveaux espaces naturels. La protection de l'espace naturel est un vrai problème. La densité dans l'habitat individuel par rapport à l'habitat collectif n'est pas un véritable problème. Je voulais réinsister sur ce point.

Guy PORTMANN : Juste une précision sur cette affaire de densité. Effectivement, il n'y a pas de problème de densité théorique entre tel ou tel type d'habitat. En revanche, on a pu constater que les plans d'occupation des sols avaient prévu un mode d'habitat et une utilisation de l'espace assez différents de ce qui s'est en réalité passé. Beaucoup de plans d'occupation des sols sont « pleins », alors même que les objectifs de croissance de population de la commune qui avaient présidé à leur établissement n'ont pas été atteints. Nous constatons, nous opérateurs, qu'il est rare que nous consommions tous les droits à construire prévus dans le cadre de la planification. Je crois qu'il faut être à la fois extrêmement attentif et modeste lorsqu'on a la lourde charge de faire de la planification. On ne peut pas anticiper tous les mouvements qui vont voir le jour.

Serge LAMAISON : C'est exact, dans toutes les agglomérations, tout le monde avait prévu une croissance démographique. Le schéma directeur de l'agglomération de Bordeaux de 1975-1980, qui vient de se terminer puisque nous le révisons, avait prévu par exemple 970 000 habitants sur l'agglomération. Or, nous sommes à peine à 900 000. Nous nous situons pourtant au deuxième rang des agglomérations françaises, avec une croissance de plus 1,4% par an, juste derrière Toulouse qui est à plus 1,5%.

Alain WEILLER : J'ai parlé de la frilosité des maires. Mais est-ce que les DDE ne sont pas un peu des empêcheuses de danser en rond ? L'administration n'est-elle pas un peu trop tâtilonne ?

Serge LAMAISON : En quelque sorte, pour moi, la DDE n'existe plus puisqu'il n'y a que le contrôle de légalité du préfet. J'ai créé mon propre service d'instruction des permis de construire. Par contre dans beaucoup de petites communes, la DDE donne encore son avis. La décentralisation a fait en sorte que la DDE ait son pouvoir largement diminué.

Alain WEILLER : Donc plus de problème de DDE en sus.

Philippe BAFFERT : Il faut souligner quand même que la DDE, plus généralement l'Etat, a un rôle dans l'élaboration des projets urbains dans lesquels il intervient pour veiller au respect des grands équilibres dont je vous parlais tout à l'heure. Les lois de décentralisation ont maintenu la légitimité de l'intervention de l'Etat. Pour le reste, après accord sur les grands équilibres qu'il faut respecter, la décentralisation a conféré aux communes un rôle éminent dans le développement de leur urbanisation.

De ce point de vue, les DDE sont mises à la disposition des communes. Celles qui n'ont pas de services propres ont recouru à la DDE pour les aider à monter leurs opérations. Il peut y avoir de temps en temps, il y a incontestablement, des DDE qui sont un peu dépassées, qui n'ont pas toujours suffisamment d'agents disponibles pour répondre. C'est pourquoi j'insiste sur le point que j'évoquais tout à l'heure : il faut éviter de considérer que l'élaboration

du projet d'urbanisme est un acte interne à l'administration, à l'administration de l'Etat et à l'administration communale. La DDE peut tenir la plume. Elle est à la disposition de la commune quand il s'agit d'élaborer un POS. Dans l'élaboration des documents d'urbanisme, nous avons intérêt, les uns et les autres, à professionnaliser les études, à avoir recours à des professionnels qualifiés qui ne soient pas uniquement les fonctionnaires des administrations. Quelle que soit la qualification du fonctionnaire de la DDE, il ne vous fera pas une bonne étude d'impact car il ne dispose pas de tous les éléments. L'administration n'est pas un bureau d'études. Ce n'est pas le cadre qui a été fixé par la décentralisation.

Par conséquent, si vous voulez faire une bonne étude d'impact, il faut avoir recours à un professionnel capable d'étudier correctement l'environnement. Si vous voulez traduire les

volontés de la commune en terme de projet urbain, de règles de composition urbaine, il faut des spécialistes. Ce n'est pas du ressort du fonctionnaire de la commune, ni du fonctionnaire de l'Etat. Il faut donc avoir recours à des professionnels qui participent à l'élaboration du projet, sous l'autorité bien évidemment du maire qui est le décideur. C'est aux élus et non aux fonctionnaires ou aux techniciens qu'il appartient de faire les choix.

Philippe ROY : Je voudrais compléter au niveau du nombre des acteurs. Depuis août 1996, les associations

« Nous constatons, nous opérateurs, qu'il est rare que nous consommions tous les droits à construire prévus dans le cadre de la planification »

« Dans l'élaboration des documents d'urbanisme, nous avons intérêt, les uns et les autres, à professionnaliser les études, à avoir recours à des professionnels qualifiés qui ne soient pas uniquement les fonctionnaires des administrations »

Xème Congrès du SNAL

agréées donnent leur avis sur les schémas directeurs ou sur les plans d'occupation des sols. Ces avis sont joints aux enquêtes publiques. Il me semble donc que ce sont des partenaires qui ne doivent pas être méconnus de l'administration ou des élus dans le cadre de la préparation des documents pour arriver à des aménagements plus cohérents.

DEBATS AVEC LA SALLE

Jean-Christophe LAURENT, Foncier Conseil : Par rapport à ce qui a été dit par Monsieur Baffert tout à l'heure et pour parler de la région parisienne qui est celle que je connais, je crois que l'enjeu aujourd'hui d'une opération d'aménagement n'est plus tant commercial que juridico-administratif. Je m'explique. Notre métier est régi par un certain nombre de dispositions qui entrent dans le cadre du code de l'urbanisme, du code rural et forestier, du code civil, et d'un certain nombre de décrets et arrêtés qui se sont multipliés ces dernières années. Nous évoluons dans un maquis juridique très complexe conduisant l'administration à se couvrir prioritairement plutôt que d'essayer de discuter; c'est-à-dire que si on a un texte dont l'interprétation n'est pas tout à fait sûre, on va appliquer la réglementation la plus restrictive. Prenons l'exemple de la loi sur l'eau. Nous avons été demandeurs de contacts avec l'administration pour essayer de débattre de son interprétation. Le contact est intervenu au niveau de l'administration centrale sans problème. Par contre au niveau local, au niveau des DDE et des fonctionnaires chargés de délivrer les autorisations administratives - nous travaillons essentiellement avec des petites communes qui s'appuient sur les DDE car elles n'ont pas les moyens de faire face à l'interprétation de ces réglementations - nous arrivons à des situations de blocage. Nous essayons d'avoir un débat constructif avec l'administration, mais nous avons en face de nous des fonctionnaires surtout désireux de ne prendre aucun risque par rapport à l'interprétation d'un texte et à des contentieux potentiels. Je dirais que l'administration a plus peur de recours de Monsieur Roy que de prendre une position sur un texte. Il faudrait qu'au niveau de l'administration des moyens existent afin qu'on puisse discuter plus précisément de l'interprétation de ces textes.

Gérard BAUER : Je voulais revenir sur ces questions de formation qui me semblent importantes. Je suis effectivement frappé par le fait qu'une bonne partie des lotissements sont d'une qualité médiocre, principalement à cause de la faible qualification professionnelle des intervenants. C'est valable à tous les niveaux. Les gens qui font les POS dans beaucoup de DDE n'ont pas été formés à faire des bons POS. Les concepteurs de lotissements

sont trop souvent, il y a heureusement des exceptions, des simples découpeurs de terrains qui n'ont aucune exigence concernant le paysage, l'environnement, etc. Ils font simplement du découpage foncier. Les architectes n'ont pas appris dans leur scolarité à faire de l'habitat individuel groupé. Les écoles d'architecture considèrent le problème de l'habitat individuel, encore aujourd'hui, comme un problème un peu accessoire, secondaire. Je crois que tout le monde peut en prendre pour son grade. Il y a une insuffisance de qualification à tous les niveaux. Les constructeurs eux-mêmes, les constructeurs de maisons et les lotisseurs d'une certaine manière, manquent aussi de culture urbaine. Ils manquent d'approche sur ce qui se fait à l'étranger. On est tout de même frappé de voir que la grande variété d'habitat individuel qui existe dans certains pays est méconnue en France car nous n'avons pas les documents suffisants. Je crois que ça pourrait être l'un des rôles du SNAL de diffuser l'information, de participer à son niveau à une meilleure compétence.

Alain WEILLER : Nous demanderons à Jacques PAUTIGNY de réagir tout à l'heure en dernière partie à ce que vous venez de dire. J'aurais aimé avoir une réaction de Pierre LAJUS sur le problème du professionnalisme. Nous lui avions demandé de réfléchir à une grande idée : pour que les choses avancent mieux, faut-il plus de libéralisme ou plus de dirigisme ? D'après ce qu'on entend depuis tout à l'heure, on colle des règlements, des règlements, des règlements, toujours plus de règlements. Est-ce la bonne solution ?

Pierre LAJUS, Architecte : J'ai trouvé la réponse dans le film de tout à l'heure. Non pas dans ce que disaient les gens mais dans le cadre dans lequel ils se situaient. Je suis architecte. Donc je regarde les maisons. Je regardais les maisons qui servaient de décors aux gens interrogés. Je ne sais pas si vous les trouvez belles, moi je les trouve d'une médiocrité, d'une banalité affligeantes. Dans l'enquête que je viens de faire pour le Ministère de l'Équipement et pour la Direction de l'Architecture, j'ai constaté que cette banalité est le résultat de la réglementation. On peut dire que c'est l'action combinée des Architectes des Bâtiments de France, des architectes conseils, des consultants des équipements, de tout un tissu de directives et de règles. C'est peut-être aussi que les architectes ne sont pas toujours excellents.

Je pense qu'il n'y a pas d'amélioration à attendre d'une autre réglementation, d'une autre façon d'intervenir sur le mode réglementaire. Par contre, dans plusieurs des interventions est apparue une demande de plus de professionnalisme des acteurs. Là-dessus, je crois qu'il faut être clair. Gérard BAUER a commencé à éclaircir la question en disant : « Les architectes, dans la façon dont ils sont formés, ne savent pas composer des ensembles

« J'ai constaté que cette banalité est le résultat de la réglementation »

Xème Congrès du SNAL

d'habitation. Ils ne savent pas très bien faire un lotissement. Les urbanistes, enfin plutôt ceux qui font des POS, n'ont pas été, en général, formés à cela. Ils ne savent pas non plus très bien le faire ». Il a mis en évidence un certain nombre de déficiences. Alors moi, je trouve très significatif que les lotisseurs que vous êtes aient pris comme intitulé de leur organisation « Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs ». Lotir, c'est diviser, faire des parcelles. Un bon géomètre sait faire ça. Aménager, selon le dictionnaire le Robert, c'est disposer et préparer méthodiquement en vue d'un usage déterminé. C'est voisin de ménager. Ménager qui est arranger, disposer, régler avec soin, avec adresse. C'est voisin du management. Vous êtes un peu des managers de l'environnement. C'est un travail complètement nouveau. C'est un professionnalisme qui est à inventer.

Il y a donc de nouveaux professionnalismes à créer. A mon avis, la seule voie pour y parvenir est de se former ensemble. Comme le mettait en évidence le représentant de Foncier Conseil, le dialogue est mauvais quand il se réduit au recours contentieux. Pour sortir de cette position d'affrontement, nous devons développer le partenariat, le travail en commun. Je pense que le travail en commun pour se former, c'est encore la meilleure manière de faire. Ça veut dire que des gens qui oeuvrent dans le même champ reconnaissent les limites de leurs compétences propres, découvrent qu'ils ont des compétences nouvelles à acquérir. En les acquérant ensemble, ils le font de façon complémentaire et beaucoup plus efficace à mon avis que s'ils cherchent à le faire séparément.

Jean-Yves BARREUX, bureau d'études TUGEC : Il est vrai que l'administration se comporte souvent plus en censeur qu'en partenaire. La conséquence, c'est que souvent l'argent est dépensé pour des mesures techniques qui ne se voient pas toujours au détriment de ce qui se voit. Quand les acquéreurs se plaignent de ne pas avoir plus de parking, plus d'emprise ou plus d'espace vert, c'est parfois la conséquence des exigences trop élevées de l'administration qui veut se couvrir, bien souvent d'une manière exagérée.

Alain WEILLER : Cela nous conduit au problème de la répartition des coûts entre nouveaux habitants et collectivités.

Guy PORTMANN : La France a pris le parti, au cours de toutes les années 80, de faire payer les équipements et l'urbanisation par les nouveaux habitants. Les lois Sapin et Bosson ont modifié assez considérablement le

financement des équipements publics, instituant une répartition plus proportionnelle entre les nouveaux habitants et la collectivité. La réflexion du SNAL, je l'ai évoquée tout à l'heure, est claire. Elle est de dire, il manque un acteur, il manque celui qui détient la matière première de l'aménagement et de l'urbanisme : le propriétaire foncier .

Comment associer le propriétaire foncier au processus de production des espaces aménagés ? Nous proposons de prendre pour appui, lors de l'élaboration ou de la révision du plan d'occupation des sols, un schéma de financement qui existe aujourd'hui et qui est

« Il y a une insuffisance de qualification à tous les niveaux »

le programme d'aménagement d'ensemble (PAE). Nous l'appellerions à ce stade programme d'aménagement d'ensemble cadre (PAEC). Cela consisterait pour la collectivité à faire apparaître en amont, quand elle fait son zonage et établit ses choix d'aménagement, les coûts d'urbanisation et à chiffrer la fraction de ce coût mise à la charge des propriétaires dont les terrains seront devenus constructibles. C'est une façon de faire participer effectivement tout le monde au développement de l'aménagement et de l'urbanisation et d'éviter des situations de surenchère foncière que nous connaissons bien, avec des propriétaires ayant tendance à confondre, par exemple en ce qui concerne votre région, Monsieur Lamaison, le prix de la pinède avec le prix du terrain à bâtir équipé. Et bien, ce n'est pas la même chose. Il faut, c'est vrai, faire oeuvre de pédagogie, faire comprendre au propriétaire qu'il y a un acte de transformation, que ça coûte de l'argent de faire de l'aménagement et, si possible, de la qualité.

Serge LAMAISON : Je crois que vous rêvez un peu. Quant au fait de faire un PAE global au niveau d'une commune, c'est un peu pareil. Je pense qu'il y a davantage de coup par coup. Le PAE, c'est en quelque sorte le partage des besoins en équipements publics. C'est par exemple répercuter le besoin de faire une école parce qu'un lotissement de cent maisons va être aménagé. Dans ce cas, c'est un aménagement d'ensemble mais sur un lotissement spécifique. Vous pouvez avoir de tels programmes parce que vous êtes près d'une grande entité où

il existe beaucoup de besoins. Mais sinon, ce sont souvent des petits lotissements de vingt, trente parcelles par exemple. C'est difficile de faire un PAE là-dessus. C'est la raison pour laquelle, il y a un ajustement à avoir car dans ces cas de figure la loi Sapin est bloquante. Je viens de le voir pour deux ou trois lotissements. Il y a dix mètres de route à faire qui sont sur le domaine public. Je n'ai pas

« Il manque un acteur, il manque celui qui détient la matière première de l'aménagement et de l'urbanisme : le propriétaire foncier »

Xème Congrès du SNAL

l'argent, même pour faire dix mètres. Il me faut deux cent cinquante mille francs. Je me pose la question de savoir si c'est à la population déjà en place de payer pour la population qui va arriver ou pour satisfaire un propriétaire privé qui veut vendre son terrain.

Alain WEILLER : Comment répondez-vous ?

Serge LAMAISON : Je pose la question.

Roger BELIER : Je crois que la réponse est dans la question que vous posez, Monsieur le Maire. Vous venez vous-même d'arriver à la conclusion qu'effectivement ce n'est pas à la population ancienne de payer les dix mètres linéaires de voirie à faire pour desservir ce nouveau lotissement. L'acteur qui va largement profiter de la réalisation de cette opération de lotissement, ce sera le propriétaire. Il va vraisemblablement réaliser une plus-value substantielle sur la vente de son terrain. Tout le débat que nous posons est de savoir de quelle manière on peut l'intégrer dans le processus de financement de l'urbanisation.

Alain WEILLER : Quelle est la position de l'administration ?

Philippe BAFFERT : C'est un débat ancien. Nous avons fait des propositions de lois pour permettre d'aller dans le sens d'une participation des propriétaires au financement des équipements qui rendent leur terrain constructible. Je l'ai fait à peu près tous les huit ans. La dernière fois, il y a trois ans. Je trouve donc qu'il serait normal qu'on me laisse souffler pendant cinq. Au-delà de la plaisanterie, je crois qu'il y a deux types de problèmes. Il y a un problème de fond, d'organisation d'ensemble, de répartition des charges, et un problème de modalité. Le problème de fond, c'est-à-dire quelle est la part du coût des équipements qui peut être mise à la charge de l'opération d'aménagement-construction globalement ? Quand je dis l'opération d'aménagement-construction globalement, ça inclut les trois intervenants économiques de cette opération : le propriétaire qui va vendre, l'aménageur qui va aménager et le constructeur qui va construire, et puis le dernier, l'acquéreur, celui qui va de toutes façons payer l'addition à la sortie, puisque c'est lui qui achètera et le terrain et la maison.

Globalement, il me semble que l'équilibre qui a été trouvé avec la loi Sapin, et surtout avec l'amendement voté par le Parlement dans la loi Bosson pour prévoir un mécanisme de participation des opérations au coût des équipements dans la proportion où ces équipements leur sont destinés, me paraît satisfaisant. En tout cas, nous ne souhaiterions pas revenir sur l'équilibre qui résulte de l'amendement

Santini dans la loi Bosson. Du point de vue du mécanisme, de l'équilibre d'ensemble et du montage économique, cela me paraît satisfaisant. Il reste à savoir deux choses. La première, c'est comment veiller à ce que l'utilisateur final ne soit pas le payeur essentiel. Je crois que de ce point de vue, la solution proposée par le SNAL qui consiste à chercher dans une pédagogie, c'est-à-dire à ce que le coût de l'aménagement et le coût des équipements soient clairement définis, que le compte à rebours ne soit pas le seul fait de l'aménageur ou du constructeur, mais puisse être fait par tout le monde de façon claire et nette, de façon à ce qu'on sache effectivement quelle est la valeur économique d'un bien, va dans le bon sens. Nous n'avons pas prévu de réformer les procédures de fiscalité urbaine dans l'immédiat. On ne peut pas tout réformer. On est en train de discuter, j'en dirai un mot tout à l'heure, sur les permis de construire et sur les lotissements. La politique foncière fait partie des chantiers qui peuvent être ouverts, disons à moyen terme, parce qu'il faut, comme disait Cambacères, toucher avec une main tremblante à ce genre de chose. On a fait suffisamment de bêtises dans le passé pour ne pas les renouveler dans l'avenir. Donc travaillons et on verra. Le dernier point, ce sont les modalités que vous proposez. Je pense qu'elles font partie de celles qui peuvent être mises en discussion, qui ne sont ni à écarter, ni à accepter a

priori. Il faut se donner le temps de voir comment on fait les choses. L'idée est bonne. Les modalités sont à voir. Il faut les présenter sans doute de façon à ce qu'elles soient acceptables par tout le monde, y compris par les propriétaires. On aura une discussion là-dessus avec le SNAL et avec

l'Association des Maires de France. Ça peut s'améliorer. On est quand même dans la bonne voie, me semble-t-il, avec la loi Sapin et la loi Bosson. Donc sur une base qui me paraît solide, on peut améliorer les choses sans tout bouleverser.

Rémi ROCHÉ, Administrateur du SNAL : Je voulais simplement faire remarquer que, pour certains départements, notamment la Moselle et les départements alsaciens, la participation des riverains existe. Ce sont des résurgences du droit allemand, mais la participation des propriétaires existe partiellement.

Philippe BAFFERT : Oui. Ce n'est pas du droit allemand d'ailleurs. C'est une loi de l'Empereur Guillaume II, certes, mais qui était essentiellement inspirée de la loi de 1807 de Napoléon Ier qui prévoyait la participation des riverains aux travaux d'aménagement, notamment pour assainir les marais et les rendre utilisables. C'est en s'appuyant sur ce texte que l'administration allemande qui occupait l'Alsace et la Moselle a fait cette loi. L'idée est bonne. En dehors du fait qu'elle n'existe qu'en allemand, la loi telle qu'elle est en Alsace-Moselle pose un certain nombre de problèmes d'application que les Alsaciens, et en partie

« Comment veiller à ce que l'utilisateur final ne soit pas le payeur essentiel ? ».

Xème Congrès du SNAL

L'Institut du droit local de Strasbourg, soulèvent très légitimement. Un député de Strasbourg avait proposé dans un débat à l'Assemblée Nationale d'étendre la loi locale d'Alsace-Moselle à tout le territoire national. C'est manifestement impossible. Par ailleurs, ça ne répond qu'à une toute petite partie des problèmes et la façon dont elle est écrite n'est pas sans poser de problème. Si on est d'accord sur l'équilibre d'ensemble, sur la façon dont les choses doivent à peu près s'équilibrer, on peut réfléchir ensemble sur les modalités. La discussion est réelle. Il n'y a pas de trucs, soyons clairs, pas d'astuces, pas de loi toute faite qui nous donnera satisfaction. La proposition du PAE cadre est une bonne piste de réflexion. Mais, cela pose des problèmes parce que si vous faites un PAE trop en amont, vous devrez chiffrer les coûts d'aménagement, savoir exactement ce que ça coûte, et vous ne pourrez pas en changer. C'est d'une lourdeur et d'une rigidité. Mon voisin de droite dit "les règles ne font pas forcément une bonne architecture". Je suis tout à fait d'accord avec lui là-dessus. J'aurai peut-être l'occasion de dire un mot en défense des malheureuses DDE tout à l'heure. Les règles ne font pas forcément une bonne architecture et elles ne font pas forcément non plus un bon aménagement. Si on gèle le mécanisme foncier financier au départ, ça risque d'être dangereux. De tout point de vue, il y a beaucoup de réflexions à mener. Votre solution doit être étudiée. Elle va dans le bon sens mais elle pose des problèmes pratiques. L'application de la loi d'Alsace-Moselle poserait encore plus de problèmes. Il faut réfléchir avec tout le calme et toute la sérénité nécessaires.

Alain WEILLER : J'aimerais qu'on aborde, au-delà de la répartition des coûts, le problème des coûts eux-mêmes. On a parlé de l'environnement mais pas du financement de l'environnement. Est-ce que ce n'est pas ce qu'on laisse en dernier l'environnement, parce que c'est le moins visible, parce que c'est peut-être là qu'il y a le moins de contraintes jusqu'à présent ? Je vais demander au président de STYLGIT et de l'URCMI Alsace d'introduire ce sujet.

Jean-Marie WINTENBERGER, PDG de STYLGIT et de l'URCMI Alsace :

L'environnement, c'est plutôt le problème de l'aménageur.

Les constructeurs ont remarqué une chose fondamentale, c'est que depuis que l'homo-sapiens a cherché à se loger, il souhaite trois choses qu'on peut ramener à la maison individuelle : l'intimité, la protection et le confort. Je ne développerai pas le besoin d'intimité et de confort. Concernant la protection, je crois qu'aujourd'hui nous avons à répondre au problème de sécurité des biens et des personnes. Une enquête récente réalisée auprès de 6600 personnes a montré que 98% des personnes interrogées parlaient de portes blindées. Je

crois que le lotissement, de part ce regroupement, répond bien à cette demande. Ce que veulent également nos clients, ce sont des commerces, des écoles, des transports, du loisir aussi.

Pour terminer sur une note optimiste, il faut souligner qu'actuellement nous avons des taux d'intérêt historiquement bas. J'ai entendu Monsieur le FOLL, maire de Crégy, parler de cherté. C'est vrai, c'est cher. Mais aujourd'hui, nous avons la chance de pouvoir construire une maison pour le prix d'un loyer, malgré la cherté des prix des terrains.

Alain WEILLER : Tout à l'heure, nous avons parlé de répartition des coûts. Il est évident qu'on se dit que plus on peut réduire les coûts, mieux ça vaut. Mais il y a, me semble-t-il, des équipements indispensables lorsqu'on fait un lotissement : la voirie, les évacuations, etc. Est-ce qu'une fois qu'on a payé tout cela, on ne se rend pas compte que l'enveloppe est à peu près vide pour ce qui concerne l'environnement au sens large du terme ? Je pose la question au maire.

Serge LAMAISON : Je pense que l'aménageur a prévu dans son prix de terrain l'ensemble de cette organisation.

Alain WEILLER : Oui, mais il y a une chose qui coûte très, très cher, c'est l'environnement.

Serge LAMAISON : Très, très cher, non. Je ne suis pas sûr que ça coûte très très cher. Ca dépend des sites.

Alain WEILLER : Je vais donner la parole au défenseur de l'environnement pour qu'il me dise si ma question était idiote ou pas.

Philippe ROY : Au contraire, elle est très intéressante. Je rappelle que les plans d'occupation des sols prévoient, enfin devraient prévoir, des mesures de mise en valeur de l'environnement, comme les mesures compensatoires des études d'impact. Lorsqu'elles sont rédigées, car ce n'est

pas toujours le cas, on a souvent du mal à les trouver réalisées, même quelques dizaines d'années plus tard. Or, elles font parties d'un ensemble nécessaire à un aménagement harmonieux.

Vincent HUSSENOT, Chargé du développement économique au Ministère de l'Environnement :

Vous avez parlé au cours du débat du développement durable. C'est vrai que ce qui intéresse le Ministère de l'Environnement, c'est le stock de ces lotissements et leur devenir pour ceux qui se construisent actuellement. On peut effectivement dire que les cahiers des charges sont trop contraignants et

« En tout cas, quand on parle de développement durable, il va falloir changer de méthode et certainement commencer à travailler dans la concertation ».

Xème Congrès du SNAL

qu'ils conduisent à une certaine banalisation de l'architecture ou de l'organisation des logements. Mais par ailleurs, en ce qui concerne les zones d'activités, sur lesquelles les cahiers des charges peuvent être moins contraignants, le résultat au niveau architectural n'est pas forcément meilleur. On assiste en terme de consommation des espaces naturels à une fuite en avant formidable. Il y a plus de 14 000 zones d'activités en France qui touchent 10 000 communes et il n'y a pas une commune de 500 habitants qui n'a pas une, voire deux zones d'activités. Nous avons une réflexion sur le devenir de ces zones. Vouloir faire de la concertation, associer le propriétaire, s'intéresser au-delà de l'aménagement au management, je pense que ça va dans le bon sens. En tout cas, quand on parle de développement durable, il va falloir changer de méthode et certainement commencer à travailler dans la concertation.

Christophe LANCEAU : Une question concernant justement la notion de développement durable. Qu'est-ce qui se fait aujourd'hui au niveau de la construction pour inciter le futur utilisateur à avoir un comportement plus écologique ? Je vais prendre un exemple. Nous travaillons sur une ville nouvelle. Les personnes ayant acheté des habitations nous ont dit « C'est très intéressant les collectes sélectives. Maintenant, on nous propose trois poubelles, mais notre cuisine est sous-dimensionnée. On ne peut pas y avoir trois poubelles ». Donc qu'est-ce qui est proposé aujourd'hui pour inciter l'utilisateur, c'est-à-dire la personne qui va habiter cette maison, à avoir des comportements plus écologiques ?

Alain WEILLER : Jean-Marie WINTENBERGER, est-ce que dans vos 3 500 logements vous avez sous les évier de la place pour trois poubelles ?

Jean-Marie WINTENBERGER : J'ai une chance extraordinaire, j'ai plutôt tendance à construire des maisons haut de gamme. Ce sont donc des gens qui ont les moyens effectivement de s'installer une grande cuisine et d'avoir trois poubelles. Mais dans les petites maisons, c'est certainement un problème. On fait le tri dans le garage ou ailleurs. Il est clair que c'est un aspect totalement négligé.

Pierre LAJUS : Je voulais faire une observation ayant trait à la fois à la question de l'environnement et à celle de la formation des coûts. J'ai le sentiment que ce qui coûte cher, c'est l'incompétence, en matière d'environnement en particulier. Les architectes, les urbanistes, la plupart des responsables d'opérations de lotissement qui s'inscrivaient dans le mouvement moderne, ont eu tendance à faire des plans en faisant table rase de tout ce qui existait. C'est-à-dire qu'une opération, c'était une feuille vierge. Leur talent

consistait justement à créer quelque chose à partir de rien. J'ai fait partie de cette génération. On a découvert que cette démarche portait un certain préjudice à l'environnement et que s'appuyer au contraire sur les traces historiques, sur les anciens chemins, sur le parcellaire ancien qui sert parfois de guide au dessin de l'opération, c'était des plus pour l'opération, à la fois des plus économiques et aussi des plus culturels et socioculturels. Les habitants s'inscrivent d'autant mieux dans un bourg, comme l'a expliqué le maire de Crégy, qu'on a respecté ses traces.

Le problème de la qualité et de l'environnement dans les opérations est un problème de perspective. Comment aborde-t-on une opération ? Nous sommes tous issus, ceux qui ont fait du lotissement depuis 20 ans, d'une histoire réglementaire. On ne va pas revenir sur les dimensionnements de voiries qui étaient 8 dont 5. Cette approche de l'environnement est normative, technique. Je crois que si nous souhaitons améliorer la qualité de nos opérations, il faut que nous changions de perspective. Il faut tout simplement, comme le disaient Monsieur CHALAS et Monsieur le FOLL, que nous nous demandions comment les gens vont vivre dans l'endroit que nous allons préparer pour eux.

Sur la question du constructeur de maison et de l'environnement, il y a une évolution récente avec le volet paysager du permis de construire. Jusqu'à ce qu'il y ait le volet paysager, il est exact que le constructeur ne se préoccupait pas, parce que ce n'était pas dans sa mission, de l'aménagement de la parcelle et de sa plantation. Il n'y avait pas de liens qui pouvaient être créés ou organisés entre l'espace privé et l'espace public au niveau de l'aménagement général de l'opération. Aujourd'hui le volet paysager du permis de construire, même s'il revient sur le permis de lotir ensuite, permet de faire cette jonction. Je crois qu'on a une vision là aussi parfois trop normative. On a tendance à dire le boulot de l'aménageur ou du lotisseur, c'est l'espace public. En fait, qu'est-ce que l'on va voir dans l'espace public ? Cela va bien être une fusion entre l'espace public et l'espace privé qui l'a délimité. Je crois que c'est dans ce type de réflexion que nous devons avancer de façon à avoir une perspective orientée vers une plus grande qualité d'insertion des opérations.

Monsieur LOPET : Monsieur LAJUS, qui est un de mes confrères, trouve que beaucoup d'architectes sont incompétents. Je suis un peu déçu de son comportement car il y a de très bons architectes en France. Peut-être va-t-on bientôt aller chercher des architectes à l'étranger pour construire !

Alain WEILLER : Merci pour votre réflexion. Disons que nous étions ici pour faire une grande séance

« Ce qui coûte cher,
c'est l'incompétence »

Xème Congrès du SNAL

d'autocritique et pour dire qu'avec un peu plus de professionnalisme tout le monde pourrait oeuvrer dans le bon sens. Philippe Baffert, je vous demande de conclure sur le permis de construire et la défense des DDE.

Philippe BAFFERT : Concernant les relations avec les administrations locales, il faut comprendre une chose : la législation s'est accumulée depuis quelques années, les règles d'urbanisme, les documents d'urbanisme, les POS en particulier, sont largement victimes de leur succès. Depuis la décentralisation, c'est pour un élu à peu près son seul pouvoir législatif profond. On dit toujours en plaisantant "Tout ce qu'une administration n'a pas su faire, elle l'a mis dans le permis de construire ou dans le POS". L'ensemble des lois accumulées sur l'eau, le bruit, l'air, le feu, non pas encore sur le feu ! ... mais sur les incendies de forêt, oui, les discussions actuelles sur les projets de lois en cours, tout cela vient contraindre de plus en plus les opérations d'urbanisme. Vous ne vous y retrouvez pas dans les lois. Les administrations, les malheureuses, il faut bien le reconnaître, ne s'y retrouvent pas non plus. Ce n'est pas une séance d'autocritique. C'est une réalité. Je comprends que le fonctionnaire de la DDE ait eu d'abord et avant tout un souci de prudence. Cette prudence me paraît louable car quand vous avez une zone d'aménagement concertée qui est annulée par le tribunal administratif, après qu'on ait investi quelques millions de francs, au motif qu'on n'a pas pris telle procédure ou parce qu'on n'a pas respecté l'environnement, que la méthode ou le motif paraissent justifiés, qu'importe, c'est la pire des catastrophes pour tout le monde. C'est une catastrophe pour l'environnement car n'ayant fait qu'une partie des travaux, on se retrouve avec des ruines sur place. C'est une catastrophe pour l'investisseur parce qu'il a dépensé de l'argent qu'il ne retrouvera pas à la sortie. C'est une catastrophe pour la commune qui a fait sans doute beaucoup d'investissements, elle aussi. Qu'il y ait actuellement un souci de prudence ne me paraît pas mauvais. Être prudent ne veut pas dire ne pas essayer de voir comment on peut appliquer les textes, avoir une discussion, y compris avec nous au niveau de l'administration centrale et avec les professionnels, pour faire avancer les choses. De ce point de vue, pour dire un mot sur la question « Est-ce que la règle donne de la qualité ? », bien sûr la réponse est non. L'absence de règle non plus d'ailleurs. Ce n'est pas parce qu'on fera une règle qu'on aura de la qualité et ce n'est pas parce qu'on n'aura pas fait de règle qu'on aura de la qualité non plus. Par contre une chose est certaine, c'est qu'une règle trop automatique, les POS, les règlements, les cahiers des charges des lotissements qu'on reproduit à la machine à traitement de texte, ce n'est plus de la réglementation, c'est de l'académisme. Ce n'est même pas de l'académisme, parce que l'académisme au moins, c'est

« On ne construit pas une ville contre quelqu'un. On la construit avec les autres et au service des autres »

partir d'un aspect esthétique et vouloir l'imposer partout. On est pour ou on est contre. Moi, je ne suis pas pour, je le dis clairement. Mais cela dit, au moins, ça part de quelque chose. Quand on fait du Mansard partout, on fait du Mansard. Tandis que quand on fait des POS à la machine à traitement de texte, on ne fait pas du Mansard. Le problème, c'est donc de faire en sorte qu'au niveau de l'élaboration des documents d'urbanisme d'abord, de l'élaboration des projets de Z.A.C. ou de lotissement ensuite, et enfin de l'élaboration des projets de construction qui vont s'intégrer dans ces aménagements d'ensemble, on veille à ce que soit pris en compte les problèmes de composition urbaine, d'aménagement urbain. On ne vient pas sur un terrain vide. On vient sur un terrain qui a une histoire, un passé, avec un parcellaire, avec des gens, avec des propriétaires qui existent, qui connaissent ce passé ou qui en tous cas le sentent. Il faut que nous soyons capables, tous ensemble, d'avoir une intervention pour améliorer l'élaboration des documents d'urbanisme, des projets urbains, des projets d'aménagement et des projets de construction. C'est notre objectif quand nous réfléchissons actuellement ensemble

sur un projet de réforme du permis de construire. Pour arrêter tout débat, je démens toutes les informations publiées dans la presse selon lesquelles il y aurait un projet tout

ficelé. Il y a seulement des pistes de réflexion qui sont assez poussées et vont toutes dans le même sens: c'est l'idée d'essayer d'améliorer les réflexions en amont en incitant à l'intervention de professionnels qualifiés à chaque stade de l'élaboration des projets, de façon à améliorer les pratiques, les connaissances et la qualification des uns et des autres.

Alain WEILLER : Jacques PAUTIGNY, nous arrivons au terme de votre Congrès. Quelles sont vos réflexions ?

Jacques PAUTIGNY, Président du SNAL : Au cours de ce Xème Congrès, le SNAL a ouvert des réflexions sur la qualité urbaine qu'il va falloir faire progresser. Nous avons parlé du rôle de l'aménageur foncier, du rôle qu'il doit avoir non pas seul, car la qualité n'est pas l'affaire d'une personne, mais l'affaire de tous. Dans tout ce qu'on a entendu, il me semble qu'il y a un point essentiel, c'est que l'on ne construit pas une ville contre quelqu'un. On la construit avec les autres et au service des autres. Celui qui est déterminant dans ce dispositif, c'est le maire puisque la décentralisation lui a donné le droit de l'urbanisme. Il faut travailler avec les maires. Les maires qui urbanisent, les maires bâtisseurs, sont courageux. Il faut les encourager à construire encore plus parce qu'il faut loger nos concitoyens. Il faut être à leur côté pour leur apporter les bonnes réponses, les sécurités professionnelles qui leur permettront de ne pas s'engager dans des galères. Nous

Xème Congrès du SNAL

sommes à un tournant de société, à une rencontre de citoyenneté qui fait que maintenant plus personne ne veut du médiocre. Tout le monde veut du beau. Nous, opérateurs fonciers, nous avons été trop longtemps laissés pour compte, peut-être parce que nous n'avons pas su nous défendre.

Alain WEILLER : Votre profession est méconnue. Ce déficit d'image, est-ce important ?

Jacques PAUTIGNY : Oui et non. Non, car ce qui compte, c'est ce qui va se passer derrière, ce qu'on va réussir à faire et ce qu'on pourra montrer. Oui, car il est dommageable que cette profession ne soit pas bien connue dans sa fonction et dans son métier. Cette méconnaissance crée des confusions. Le grand public a l'impression que les acteurs immobiliers n'ont qu'un souci : faire du profit pour gagner de l'argent, ce qui est bien normal. Nous sommes des opérateurs privés, nous devons donc être profitables, que nous soyons aménageurs, constructeurs ou promoteurs. Il est dommageable que ce métier ne soit pas expliqué, non pas vis-à-vis du particulier consommateur, mais vis-à-vis de la société civile en général. Les pouvoirs publics connaissent les opérateurs. Ce qui fait défaut peut-être, c'est une connaissance suffisante de notre rôle près des élus. Certains élus ne nous connaissent pas suffisamment. Il est dommageable pour notre image que lorsque l'élu décide qu'il va urbaniser un nouveau quartier, il n'ait pas le réflexe de se dire « Qui est le professionnel à qui je vais m'adresser » et qu'il se laisse simplement séduire par un marchand qui passe, qui lui propose une opportunité sans en avoir la compétence. Ça c'est un drame. Un chiffre, Alain WEILLER. Il s'est fait en 1996, dans notre pays, 147 000 maisons individuelles. Sur ces 147 000 maisons individuelles, 32 000 l'ont été par des promoteurs, donc des professionnels, qui ont offert un produit fini, clef en main, maison terminée sous forme de promotion en VEFA. Le reste, ce sont des maisons individuelles construites au coup par coup, soit dans des procédures réglementaires comme le lotissement ou la Z.A.C., soit sous forme de division parcellaire. Nous, opérateurs professionnels, nous représentons en gros 80 % de la profession reconnue. Nous sommes à l'origine de 30 000 de ces parcelles sur l'ensemble du territoire. Ça veut dire qu'outre notre intervention, outre celle des villes nouvelles qui sont aussi des professionnels, outre celle de quelques communes qui font de bons lotissements, même si ce n'est pas forcément leur métier, la moitié de la production aujourd'hui en France de maisons individuelles est assise sur des terrains

« Ce qui nous gêne, c'est que l'image du lotisseur, l'image qu'on en a pour l'essentiel, vient de réalisations faites par des amateurs, des occasionnels »

« On ne donne pas un morceau de sa ville à construire à n'importe qui. On choisit son partenaire »

qui sont faits par des occasionnels, des gens qui font ça une fois dans leur vie. Ce qui nous gêne, c'est que l'image du lotisseur, l'image qu'on en a pour l'essentiel, vient de réalisations faites par des amateurs, des occasionnels.

Alain WEILLER : Vous avez insisté sur le mot compétence et professionnalisme. Comment améliorer les choses ?

Jacques PAUTIGNY : En choisissant le thème de ce Congrès, nous nous sommes tournés vers l'avenir. Nous mettons en perspective un métier. Nous pensons qu'aujourd'hui, nous sommes à l'aube d'une prise de conscience que ce métier a une responsabilité essentielle.

La ville, c'est important. Nous nous sentons responsables. Nous avons un rôle économique mais nous avons également un rôle auprès des élus, à la fois de conseil et de maître d'ouvrage. Nous sommes

des gens responsables. C'est notre argent que nous engageons lorsque nous opérons, et cette responsabilité, elle est devant la société toute entière.

Alain WEILLER : On a entendu à plusieurs reprises, au fil du débat, que vous devriez travailler dans le sens d'une recherche de la qualité et d'un plus grand professionnalisme. Vous-même, vous avez entrepris une démarche qualité au sein du SNAL. Vous avez élaboré un « Guide de l'aménageur ».

Jacques PAUTIGNY : Effectivement. Lorsqu'en 1993, j'ai été élu à la présidence de ce syndicat, j'ai proposé à mes collègues d'élaborer un document commun du savoir-faire de notre profession. Il n'existe pas aujourd'hui un recueil qui traduise ce métier autrement que dans des circulaires ou des textes réglementaires, un document qui soit accessible, compréhensible, qui soit la synthèse d'une pratique professionnelle. Nous avons travaillé et nous venons d'éditer ce « Guide de l'aménageur ». Il est le fruit d'un travail de l'équipe du SNAL, dans

les régions parce qu'il y a des sensibilités régionales qu'il faut prendre en considération, de gens qui ont une expérience, de dix, quinze, vingt ans de métier, certains plus. Ce document est d'abord fait pour nos adhérents, pour ceux qui font profession d'être aménageur. Il est également fait pour ceux qui vont nous rejoindre, et je souhaite qu'ils soient nombreux parce qu'il y a trop de gens, vraiment trop, qui actuellement font ce métier sans compétence. C'est un drame. Je crois que les maires devraient faire attention. On ne donne pas un morceau de sa ville à construire à n'importe qui. On choisit son

Xème Congrès du SNAL

partenaire. Il y a des occasions de réfléchir et de questionner. Les organisations professionnelles sont là pour répondre aux questions qu'on peut se poser les uns les autres. Je crois que le défi que nous nous lançons est l'une des premières pierres de l'édifice qualité que j'ai la prétention d'essayer de promouvoir au sein de notre organisation. Elle a déjà fait de grands progrès mais elle est prête à en faire encore d'autres. Notre métier devrait être mis plus en avant et plus reconnu. A nous de savoir le valoriser et de démontrer aux élus, qui sont les seuls décideurs, que nous pouvons leur apporter les bonnes réponses. Il faut rappeler qu'on ne construit pas une ville contre un maire. On fait une ville avec les élus. On la construit pour eux et on la construit dans le respect de leurs préoccupations, dans un souci partagé d'équilibre. On doit satisfaire un ensemble d'objectifs. La ville est plurielle, les gens qui s'intéressent à la ville sont nombreux. Il faut que chacun y trouve un bout de sa réponse, faute de quoi on fait des ghettos.

Pour réaliser notre guide, nous avons bien sûr pris appui sur les opérateurs du SNAL, mais nous avons aussi tout naturellement pensé à nos partenaires habituels que sont certains grands services de l'Etat, en l'occurrence Électricité de France et France Telecom. Ces deux entités industrielles sont venues nous soutenir, à la fois financièrement mais surtout techniquement, dans l'élaboration de ce guide. Cet ouvrage se présente sous la forme d'un classeur, afin que nous puissions facilement le mettre à jour, le compléter, l'enrichir. C'est un début, c'est une première pierre qui devra progresser pour devenir un document de référence.

Alain BRIERE, Chef du service clientèle de EDF-GDF : Tout à l'heure, j'ai entendu que nous avons parfois une préoccupation commune, à savoir que de temps en temps, le client oubliait qu'on existait. C'est vrai pour vous aménageurs lotisseurs, c'est vrai pour nous car quand notre client appuie sur son bouton d'électricité, il oublie tout le processus qu'il y a pour fabriquer l'électricité. Quitte à vous choquer, je dirais que je préfère que le client nous oublie. Nous avons 30 millions de clients à EDF et 9 millions à Gaz de France. Nous devons faire un traitement de masse et en même temps chaque client doit être connu en tant que tel. Le partenariat que nous avons avec le SNAL, c'est exactement la même chose. C'est de vous aider à mieux connaître nos règles de qualité pour que derrière nous puissions répondre au client.

Roger MILORD, Directeur de la Boucle Locale à France Telecom : Tout ce que j'ai entendu ce matin m'a montré que vous considérez effectivement que le lotissement, c'est un produit fini. Au-delà de la couleur et de la forme de sa maison, le client souhaite avoir tout l'extérieur : une voirie qui l'amène à sa maison, l'eau, l'électricité et bien entendu le téléphone. Nous avons le même objectif à France Telecom qui est d'offrir un

service sans coût au client. Nous avons la même problématique qu'EDF GDF, qui est de gérer à la fois un marché de masse, France Telecom a 33 millions de clients, et de répondre aux besoins de chaque client. Jusqu'à la loi de déréglementation des télécommunications, votée l'été dernier, nous étions le seul opérateur fournisseur de service de téléphonie fixe en France. Nous avons des compétences et un professionnalisme reconnus au niveau mondial sur notre capacité à construire des réseaux. A travers le partenariat avec le SNAL, nous avons voulu renforcer cette image et mettre à disposition du Syndicat National des Aménageurs et Lotisseurs ce savoir-faire dans la rédaction du « Guide de l'aménageur ». Jusqu'à présent, j'ai surtout parlé du service au client final, mais je n'oublie pas non plus que les collectivités locales sont les principaux artisans de ces aménagements. Notre volonté est bien évidemment de satisfaire les souhaits de la collectivité locale et des administrés, comme celui de ne pas avoir ses rues défoncées en permanence pour desservir les lotissements. Ce guide entre dans la même logique qu'un autre protocole que nous avons signé, d'ailleurs conjointement avec EDF-GDF, avec la NROC, la FNCCR et l'ESPEGN. Ce protocole avait pour objet de coordonner l'ensemble des travaux dans le domaine de la voirie publique. C'est bien le même esprit qui nous conduit à essayer d'optimiser ces efforts et de renforcer la coordination à travers ce guide de l'aménageur. Pour moi, ce guide avait pour but de recenser les meilleures pratiques qui existaient, de les rassembler et de les faire connaître afin de devenir un outil opérationnel au niveau local et déclinable à travers un modèle de convention pouvant être repris à chacune de vos opérations. Nous avons là un objectif commun. A travers ce partenariat, France Telecom souhaite renforcer sa position d'acteur reconnu, volontaire et dynamique du développement global de l'économie.

CLÔTURE

Alain WEILLER : Monsieur le Président, mon rôle s'arrête ici. Je voulais juste avant de vous laisser conclure remercier mon rédacteur en chef qui a été un très bon chef en l'occurrence pour la préparation de cette matinée. Merci à Isabelle BAER, Déléguée générale du SNAL.

Jacques PAUTIGNY : Merci Alain WEILLER, merci pour avoir tenu l'horaire et pour la qualité des échanges. Merci aux intervenants qui ont participé à ces deux tables rondes, merci de la vérité de leurs propos. Je crois qu'il n'y a pas eu de langue de bois.

Nous avons parlé d'habitants d'un nouveau type. J'ai envie de dire qu'il y aura certainement demain des aménageurs d'un nouveau type qui seront ceux qui auront reconnu dans le SNAL les professionnels de demain. Il a été dit

Xème Congrès du SNAL

que ce ne sont pas les règles qui font la qualité. On en est tous convaincus. C'est bien évident aussi que l'absence de règles ne fait pas la qualité.

Catherine BERSANI, Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme, et Monsieur le Ministre Bernard PONS, devaient nous faire l'honneur d'être présents; mais tous deux ont été empêchés, période électorale oblige. J'aurais souhaité dire à Catherine BERSANI qu'elle est certainement à l'origine de ce mouvement de prise de conscience que nous avons les uns et les autres entamé il

y a maintenant pratiquement deux ans. Dans les réunions auxquelles vous nous avez régulièrement associés, Philippe BAFFERT, nous vous avons apporté le point de vue de

« La qualité, c'est plus un problème de compétence, de savoir-faire, de méthodologie »

l'opérateur. Nous vous avons emmené sur le terrain voir des opérations, voir que la ville ça pouvait être beau même quand c'était fait sous forme de lotissement, à condition de prendre des précautions. Quelles sont ces précautions ? Et bien, c'est avoir recours à des professionnels. Ces professionnels sont pluriels. Le maître d'ouvrage, qui n'existe que parce qu'il y a un maire qui a décidé d'urbaniser, rappelons-le, c'est fondamental, n'a pas 36 façons de faire pour réussir. Il est avant tout un chef d'orchestre. Il n'est pas urbaniste, il n'est pas architecte, il n'est pas géologue. Il va donc s'adresser à des hommes compétents, à des hommes de l'art, et constituer autour de lui l'équipe pluridisciplinaire indispensable au bon urbanisme. Cette équipe pluridisciplinaire est plurielle. Il y a l'architecte, l'urbaniste, le paysagiste, le géologue, le géomètre-expert, l'ingénieur VRD, l'écologue et le sociologue qu'il faudra de plus en plus associer à des réflexions préalables. Si on constitue cette équipe et qu'on sait avec l'élu se mettre en perspective sur ce qu'on veut faire, comme l'a fait Robert le FOLL à Crégy-les-Meaux - petite parenthèse, l'histoire est assez amusante à raconter, enfin pour moi tout au moins. J'ai connu Robert le FOLL dans mon autre vie lorsque j'étais à la Caisse des Dépôts et Consignations en 1976. Je suis celui qui est venu ouvrir le premier front d'urbanisme dans sa commune. Elle était toute petite. Je le retrouve là quelques années après, dans cette même commune, avec une autre casquette, où nous intervenons comme opérateur. Nous avons accompagné le développement de sa commune. J'ai trouvé que ce qu'il a dit était vraiment ce qu'il fallait dire. Je ne l'avais pas revu depuis vingt ans, donc je crois qu'on ne peut pas me taxer de l'avoir influencé. Il a su ce qu'il avait à faire. Il l'a fait tout seul, il l'a fait bien. Il a pris le problème par le bon bout. Quel est ce bon bout de l'urbanisme de qualité ? Ce sont les études préalables. Il faut prendre le temps de se poser la question centrale : qu'est-ce qu'on veut faire, pourquoi le maire veut-il urbaniser, et en tout premier lieu y a-t-il un marché ? Il y a trop d'opérations qui ont été faites sur des coups d'opportunité sans réfléchir à la demande. C'est comme ça qu'on a vu des catastrophes

immobilières. On s'est mis à urbaniser un endroit pensant qu'il y avait des clients, mais les clients, ils ne voulaient pas venir là, ils voulaient aller ailleurs. Donc études préalables, étude commerciale, étude de concurrence. Lorsque le maire est le bon chef d'orchestre qui bat bien la mesure, il faut qu'il ait autour de lui une équipe pluridisciplinaire compétente, réunie autour du maître d'ouvrage qui est l'aménageur foncier, lequel aménageur foncier doit choisir ses partenaires. Il existe de bons intervenants dans tous les domaines professionnels. Il faut donc qu'il organise avec eux la réflexion fondamentale.

Cette réflexion, je le dis avec beaucoup de force, elle prend du temps. Nous sommes dans une société où l'on veut aller vite, et c'est normal. C'est normal

parce que maintenant on se transporte à des vitesses considérables, dans tous les domaines; la communication, les transports, les voyages. Si on n'a pas pris le temps de cette réflexion pour lui donner la qualité qu'elle nécessite, on fait une erreur grave. Quelqu'un a dit tout à l'heure, la non qualité coûte chère. Je suis d'accord. Ce qui coûte cher, ce ne sont pas les études. Ce qui coûte cher, c'est l'absence d'études. Je dis aussi que la qualité a un prix. On ne peut pas faire de la qualité sans vouloir mettre de l'argent. Ça n'existe pas. Si on ne met pas les moyens, si on ne donne pas aux gens qui sont autour du maître d'ouvrage les moyens d'agir, on fera des choses médiocres. Or, nous disions tout à l'heure que nous voulions faire des choses durables. Je rebondis sur le propos de Vincent HUSSENOT. Je vous rappelle que le SNAL a signé avec le Ministère de l'Environnement un code de bonne conduite, du temps de Ségolène ROYAL. Nous nous sommes engagés dans nos opérations à faire intervenir un paysagiste dès l'instant où nous considérons que le paysage était en jeu. Voilà une façon d'avancer. Je reviens sur ces deux choses essentielles: avoir un bon maître d'ouvrage et une équipe pluridisciplinaire compétente. Je suis d'accord aussi avec Gérard BAUER. Il faut aller voir à l'extérieur ce qui s'y fait. Pierre LAJUS disait tout à l'heure « la page blanche et on recommence tout ». Non, il y a tellement de choses qui ont été bien faites. Ce n'est pas la peine d'aller inventer. Inventons peut-être des choses que personne n'a faites, mais regardons ce qui est. Il n'est pas honteux d'observer et de reproduire quand c'est beau. Ce qu'il faut surtout, c'est éviter de reproduire ce qui est laid. Quand on se met à inventer de toutes pièces un nouvel urbanisme, on risque de faire des erreurs. Je ne sais pas qui sait faire cela sans se tromper. Nos concitoyens, nous-mêmes qui sommes des consommateurs d'urbain, sont exigeants. Cette exigence, elle a un prix, elle a une méthode. Pour compléter sur le processus du mode de faire, je crois que la qualité, c'est plus un problème de compétence, de savoir-faire et de méthodologie. Catherine BERSANI dit fréquemment "Ce n'est pas la règle qui fait la qualité.

Xème Congrès du SNAL

C'est la main qui tient la règle qui est fautive". Elle a raison. Avec un POS, même mal fait, on peut réaliser une bonne opération d'urbanisme si l'on dit au maire on va réfléchir ensemble. Je suis aussi d'accord avec l'observation de Jean-Christophe LAURENT. Il faisait part d'une expérience du terrain en disant « Il est bien souvent difficile de dialoguer parce qu'on vous oppose la règle et la peur légitime de l'instructeur ». Vous avez raison Monsieur BAFFERT. Je me mets à la place du fonctionnaire qui doit appliquer une règle en l'interprétant sans avoir forcément été formé pour le faire. Le pauvre garçon, il a, excusez-moi du terme, la pétoche. Il est comme le maire qui a peur d'urbaniser. Pourquoi ? Par manque d'expérience, parce qu'on a déjà fait des mauvais choix, parce qu'on a peur de se tromper, et c'est humain. La ville, c'est fait pour des siècles. Paris est un vaste lotissement. Je cite toujours celui qui me plaît le plus, la place des Vosges. Voilà un superbe lotissement. Alors, nous qui sommes aménageurs, n'ayions pas honte de faire des lotissements. Le lotissement est une procédure. Ce qui compte c'est la finalité, la forme urbaine. Pour cela, je vous renvoie à un livre fabuleux, copiloté par Yves CHALAS et Geneviève DUBOIS-TAINE, qui est "La Ville Emergente". Ce livre raconte ce que tous ici présents nous sommes capables d'observer. La ville a changé. Les habitants des villes ont changé. Aujourd'hui, la ville est multiple. La ville est mobile. Je ne veux pas plagier ce qui a été dit mais cette recomposition urbaine doit conduire à une reconsidération de notre rôle. Il faut que nous dépassions le simple fait d'être des techniciens du tuyau et de l'assainissement. Par définition, notre savoir-faire est enterré. Mettons-le au grand jour pour mieux travailler, pour mieux répondre au service de nos concitoyens et pour que notre profession devienne respectée et connue.