

Martin AVERLANT  
Président  
Collectif national des jeunes urbanistes  
29 rue Neuve  
91190 GIF SUR YVETTE

Paris, le 25 avril 2012

Monsieur le Président,

Tout d'abord, je tiens à vous remercier de l'intérêt que vous portez à mes engagements en matière de qualité urbaine dont je partage avec vous la conviction qu'ils sont au cœur des enjeux de confort de vie de nos concitoyens.

Vous avez donc souhaité m'interroger sur un certain nombre de questions intéressantes plus particulièrement vos adhérents. Je m'efforce ici d'y répondre au mieux.

Premièrement, je considère que la lutte contre le logement cher est une priorité et que cette bataille se gagnera sur le champ quantitatif, de façon décisive. J'ai pris l'engagement de réaliser 2.5 millions de logements sur la mandature, soit 300 000 de plus que sous le quinquennat précédent. Il s'agira de logements diversifiés de sorte à répondre à toute la diversité des besoins et des revenus. Parmi eux, 150 000 logements sociaux seront réalisés chaque année, grâce au doublement des aides à la pierre et du plafond du Livret A, grâce à la mise à disposition gratuite de terrains de l'Etat ou de ses établissements publics et grâce au renforcement de la loi Solidarité et renouvellement urbains. Sur ce dernier point, je porterai le seuil minimum de logements sociaux de 20 à 25% dans les communes soumises à l'article 55 et je quintuplerai les pénalités financières des communes qui ne respectent pas la loi. Je demanderai également aux Préfets de se substituer au maire pour délivrer les permis de construire des opérations de logement social dans les communes qui se soustraient délibérément à la loi. En effet, je n'accepte aucun ghetto, ni de riches ni de pauvres. La ville doit être mixte, c'est ainsi qu'elle est vivante et agréable. C'est ainsi que chacun peut choisir où il habite sans subir l'assignation à résidence.

Mais l'action quantitative, pour indispensable qu'elle soit, ne peut à elle seule résoudre la crise du logement. Il conviendra parallèlement d'intervenir sur les prix. C'est pourquoi j'ai pris l'engagement d'encadrer les loyers à la première mise en location et à la relocation. Les loyers à la relocation ont augmenté quatre fois plus vite que les baux en cours en région et dix-huit fois plus vite dans l'agglomération parisienne.

.../...

Il faut stopper cette flambée. Lors du changement de locataire, le propriétaire devra respecter le loyer moyen de voisinage, pour un logement comparable pour fixer le loyer de relocation. Dans les secteurs les plus chers, où les loyers prohibitifs sont manifestement déconnectés des capacités contributives des habitants, cet encadrement pourra jouer à la baisse : le nouveau loyer de relocation pourra alors s'établir à 90 ou 80% du loyer moyen de voisinage.

La rénovation urbaine devra être poursuivie. Les démolitions ne seront pas un dogme : elles n'auront lieu que si elles sont indispensables. Le PNRU 1 sera achevé et un PNRU 2 sera engagé. Il sera ouvert aux copropriétés dégradées, aux équipements publics, aux commerces parce que la vie d'un quartier dépend de l'ensemble des éléments qui le composent.

Deuxièmement, la mobilisation du foncier et sa gestion économe sont en effet les conditions nécessaires à la production des logements mais aussi des équipements dont nos concitoyens ont besoin.

Pour ce qui est du foncier public de l'Etat, j'ai annoncé qu'il serait mis à disposition des collectivités, gratuitement ou par bail de longue durée pour y réaliser des logements sociaux.

Pour le foncier privé, il s'agira d'inverser la fiscalité des plus-values qui est aujourd'hui dégressive et encourage la rétention. La fiscalité annuelle sur la détention sera progressivement liée aux droits à construire attachés aux terrains parce qu'un terrain constructible doit être construit !

Le droit de préemption, qu'il soit urbain ou en zone d'aménagement différé, est un outil essentiel et original au service des collectivités françaises. Il doit être préservé, sans doute concentré sur les secteurs de projets futurs pour éviter les usages abusifs, mais aussi renforcé pour enrayer les manœuvres de contournement que l'on constate parfois.

Au-delà des outils, l'enjeu est bien de mettre en place de véritables politiques foncières, à l'échelle pertinente qui est celle des agglomérations, en lien avec les politiques urbaines et les politiques de l'habitat.

Et bien sûr, dans ce contexte, les établissements publics fonciers ont un rôle essentiel à jouer auprès des collectivités auxquelles ils apportent expertise technique et moyens de financements, grâce à leur fiscalité propre. Il existe aujourd'hui une trentaine d'EPF, de statut local ou d'Etat, et je suis favorable à une couverture complète du territoire national. La ressource fiscale potentielle des EPF, à 20 euros par habitant, me paraît bien calibrée, dans la mesure où il appartient à chaque conseil d'administration d'en fixer le niveau effectif au plus près des besoins.

Troisièmement, en matière de transport urbains et interurbains, priorité doit en effet être donnée au développement des transports collectifs et aux modes doux, car ce sont ces modes de déplacements qui sont pertinents sur le territoire.

À ce titre, il faut agir d'abord à mon sens sur l'attractivité de ces transports. Cela passe par faciliter les déplacements quotidiens et améliorer la qualité de leur service : ainsi le réseau ferroviaire, vétuste, peine particulièrement à absorber un nombre croissant de voyageurs et souffre notamment d'incidents réguliers d'exploitation. Il n'est plus supportable pour les citoyens d'être entassés chaque matin dans des RER, transilien ou Corail inconfortables, bruyants, irréguliers et qui manquent de ponctualité.

.../...

Pour cela, il faut s'attaquer aux racines du mal en renouvelant 1000 km de voies ferrées par an. Cela passe aussi par mettre en place une tarification sociale plus équitable, fondée moins sur le statut socio-professionnel des usagers que sur leurs capacités contributives : j'instaurerai, pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants, une tarification des transports basée sur le quotient familial. Les expériences déjà existantes, par exemple à Strasbourg, mettent en évidence un effet positif sur la fréquentation des transports publics.

Il conviendra également d'agir sur l'augmentation de la part des transports collectifs. Il faut poursuivre le développement des transports en commun en site propre à travers un nouvel appel à projets.

Il conviendra enfin de faciliter le passage d'un mode de déplacement à un autre à l'entrée des villes et à l'intérieur des villes : La coordination des différentes offres de transports (TER, lignes interurbaines, tramway, vélo, auto-partage, etc.) reste encore insuffisante. Le renforcement de l'intermodalité dans un cadre plus décentralisé constituera l'autre axe majeur de la politique des transports que j'entends mettre en œuvre.

En matière de transport de marchandises, je souhaite agir de manière urgente sur le fret ferroviaire, parce qu'il connaît de grandes difficultés, mais aussi parce qu'il est le moyen de transport le mieux à même de répondre aux enjeux environnementaux et aux objectifs de report modal. Bien qu'inscrit dans le Grenelle de l'Environnement et devant faire l'objet d'une attention et d'un soutien particulier des pouvoirs publics, le fret ferroviaire a vu sa part modale s'effondrer au cours des cinq dernières années. Cela passera par une nécessaire modernisation, en investissant dans l'infrastructure et les matériels, et, d'autre part, par la mise en place d'un environnement réglementaire, tarifaire et fiscal favorable. La fiscalité écologique en sera l'un des instruments.

En matière de logistique urbaine, il convient de réfléchir aux moyens de garantir des échanges de marchandises et un approvisionnement des villes plus efficaces et plus respectueux de l'environnement. Des initiatives sont prises aujourd'hui par les collectivités et les entreprises. Il faudra s'en inspirer et accompagner ce secteur à la hauteur de son importance pour le développement économique et social des villes, porteur d'activités et de professions nouvelles.

Quatrièmement, l'urbanisme est décentralisé et il n'est en rien souhaitable que l'Etat reprenne du pouvoir opérationnel dans ce domaine. Je note que de manière générale les collectivités locales dirigées par des mairies socialistes sont exemplaires en matière de politique urbaine, de qualité de vie tant au plan de l'environnement, de la proximité des services, des transports en commun...

En revanche, la problématique de développement durable est nouvelle, en émergence. Elle constitue une étape pionnière dans la construction d'une nouvelle urbanité, et nécessite un temps d'étude, de recherche, d'expérience, d'innovation et d'évaluation. Les questions de développement durable imposent un effort important en terme de recherche / développement, d'expérimentation tant au plan méthodologique (évaluation des différentes solutions urbaines au regard des approches environnementales, sociales, et économiques), que technique (voir par exemple la densification des tissus pavillonnaires par l'approche "Bimby") ou de génie urbain (gestion optimum de l'éclairage nocturne par exemple) ou encore d'urbanisme en zone de risques.

.../...

Elles imposent également le développement d'une expertise comme la fabrication d'outils divers à destination des petites collectivités qui n'ont pas les moyens de l'innovation. Cette approche doit se faire dans un partenariat fort entre l'Etat, les collectivités locales et le monde professionnel de l'aménagement de l'espace. Elle pourrait déboucher sur de nouvelles pratiques, voire sur de nouvelles réglementations basées sur des expérimentations dûment évaluées.

Quant à la question de l'étalement urbain, elle est complexe car l'appétence pour la maison individuelle est réelle et compréhensible. C'est tout l'aménagement du territoire qui est à repenser. Avant de répondre sans réflexion, ni concertation, par une augmentation systématique des COS, faisons l'expérience d'autres modèles d'habitat, de moyens de déplacements doux, d'autres modes de consommer.

S'agissant des espaces publics, ils sont certainement ce qu'il y a de plus important dans la ville car ils sont les lieux d'expression de la citoyenneté à la différence des espaces privatifs partagés ou non. Ils sont donc bien des facilitateurs de liens sociaux. Et je suis bien évidemment favorable à des échanges d'expérience et à la poursuite d'expérimentations, notamment au niveau européen.

Cinquièmement, je dois constater que la filière de l'aménagement de l'espace a été totalement abandonnée ces dernières années par l'Etat.

Toute la chaîne – des compétences (formation initiale et continue) à l'organisation professionnelle en passant par la diffusion de la connaissance et l'organisation des statistiques cartographiées – doit être réappropriée, réorganisée, animée, valorisée par la puissance publique en totale collaboration avec les professionnels, à destinations de tous les acteurs de la ville. A cet égard, je m'engage à repenser les modalités d'accès au concours de technicien de cadre A de sorte à ne plus en exclure les urbanistes.

Vous assurant de ma pleine mobilisation et espérant vous avoir apporté des éclairages sur ma vision urbaine, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes salutations les plus sincères.

François HOLLANDE