



Cabinet de la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement

Paris, 10 septembre 2013

SEUL LE PRONONCÉ FAIT FOI

DISCOURS DE CÉCILE DUFLOT

Discussion en séance sur le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Monsieur le Président, Madame, Monsieur les rapporteurs, Mesdames, Messieurs,

Je monte à cette tribune avec un sentiment d'urgence et de gravité. Je suis devant vous avec la conviction que nous allons avoir, ensemble, l'un de ces débats qui déterminent une part de l'avenir d'un pays.

En effet, ce qui va nous occuper n'est pas un simple amoncellement de mesures techniques visant à parer au plus pressé. Ce n'est pas davantage un texte qui souffrirait la médiocrité des sempiternelles batailles politiques, où les postures attendues l'emporteraient sur la volonté de réfléchir ensemble aux solutions bénéfiques pour notre pays.

Que l'opposition ne critique pas ce texte animée par une volonté de destruction, mais avec le souci constant de son amélioration, que la majorité ne le soutienne pas par réflexe mais par conviction, voilà les vœux que je formule.

Ce qui est en jeu, en discussion, en gestation, c'est la situation de millions de femmes et d'hommes qui veulent pouvoir se loger dignement, et mettre leur famille à l'abri des difficultés de l'existence. Je veux le dire ici paisiblement, mais avec solennité : nous avons un devoir de réussite.

Pour préparer ce texte, le Gouvernement a travaillé avec une ligne directrice permanente : la défense de l'intérêt général. A l'heure où ce débat s'ouvre, je n'appelle pas à l'unanimité, car chacun sait ce qu'elle peut parfois avoir de stérilisant, mais je plaide pour que l'esprit de chapelle n'entrave pas notre intelligence collective.

Je sais que les spécialistes des questions du logement siègent sur tous les bancs de cette assemblée. Nous avons besoin de toutes les compétences, nous avons besoins de toutes les vigilances.

Je l'ai dit : de la manière dont nous choisirons de répondre ou non à la crise que nous traversons dépend l'avenir de notre pays : la question du logement est en effet de celles qui fondent le lien social, de celles qui, déterminant les trajectoires individuelles, influent sur notre communauté de destin, de celles qui font que la promesse républicaine conserve ou non un sens qui rassemble, un sens qui transcende les clivages, les appartenances, les replis pour forger le sentiment de participer d'une même nation.

La violence de la crise du logement touche donc à nos fondamentaux. Si nous échouons durablement à l'endiguer, le délitement de la cohésion sociale prendra de l'ampleur, parce que les questions du logement et plus généralement les questions résidentielles concernent chaque habitant de notre pays.

Au cœur du pacte républicain, l'aménagement du territoire, l'urbanisme, le logement occupent en effet une place particulière, parce la question sociale se présente bien souvent en premier lieu comme une question spatiale. En d'autres termes, le cadre de vie est générateur d'inégalités nouvelles. La première d'entre elles est bien souvent celle de l'accès au logement, devenu le baromètre de toutes les injustices et de toutes les discriminations. Vous le savez bien, vous qui êtes interpellés chaque jour dans vos permanences, l'angoisse face aux questions de logement est aussi importante que la peur du chômage.

La réalité, c'est que notre pays est confronté à une fracture résidentielle d'une telle ampleur qu'elle constitue une bombe à retardement.

Les inégalités de statuts, de revenus, les discriminations liées à l'origine ou à l'âge sont autant de facteurs qui déterminent le parcours résidentiel de chacun, c'est une réalité ancienne. Mais dans un contexte de crise économique majeure, la violence de cette fracture est telle que beaucoup ont la sensation que le progrès social en berne se double pour eux d'une assignation à résidence. Le désespoir qui en découle est un facteur de dislocation de l'idée républicaine qui a besoin, pour vivre, de s'appuyer sur la réalité d'un socle de droits communs inaliénables, dont le droit au logement est l'un des éléments majeurs.

L'enjeu qui nous anime aujourd'hui c'est donc bien de rétablir une égalité d'accès au logement parce que la fracture résidentielle est une composante majeure de la fracture sociale. Selon l'endroit où l'on habite, le type de logement où l'on réside, selon que l'on soit propriétaire ou locataire, selon tout simplement que l'on ait un toit au dessus de sa tête ou qu'on ne bénéficie

d'aucun abri durable, on ne vit pas la crise du logement de la même manière. Nous avons le devoir d'agir pour chacun.

Ce qui qualifie cette crise, c'est non seulement sa violence, mais tout autant sa durée. Et je suis convaincue que pour faire face à une crise qui dure, il est nécessaire de poser la question des responsabilités. Il ne s'agit pas de désigner un coupable, il ne s'agit pas non plus de stigmatiser une profession ou chercher un bouc émissaire, mais bien plutôt de comprendre que le mal logement n'est pas une fatalité.

Ne cherchons pas d'échappatoire. On ne peut, ici, comme le font trop facilement certains à tout sujet, critiquer l'Europe et l'imposition de nouvelles règles. On ne peut ici, se borner à incriminer la mondialisation et ses conséquences économiques.

La réalité, c'est que la crise du logement est une tragédie dont nous sommes les principaux acteurs. Des décennies de laisser faire ont aggravé les difficultés rencontrées par les habitants de notre pays pour se loger.

Nous avons, en effet, une responsabilité collective. Nous ne pouvons l'ignorer. Une lame de fond, aussi insidieuse que destructrice, traverse notre pays. Les égoïsmes locaux et les logiques nauséabondes de l'entre soi se développent. La rétention foncière, les pratiques abusives, l'oubli du destin commun dans les copropriétés sont autant de visages du péril qui vient.

À rebours de cette pente, nous devons impérativement retrouver le chemin du volontarisme : dans le domaine du logement comme dans bien d'autres, l'Etat peut agir, la puissance publique peut intervenir. L'Etat ne peut pas tout faire, mais nous ne pouvons rester sans rien faire. Il est faux de dire que rien n'est possible. L'action politique bénéficie de réelles marges de manœuvre. Nos décisions façonnent le réel autant qu'elles s'y adaptent. Voilà pourquoi j'espère de vous imagination, sincérité, responsabilité, vigilance, turbulence même au besoin, parce qu'il nous faut mobiliser les forces qui doivent l'être et bousculer les immobilismes qui nous enchaînent plus sûrement que des entraves.

En défendant l'esprit et le détail d'un texte qui tourne le dos aux approches précédentes je prends devant vous ma part de responsabilité. Je ne l'ai pas fait par souci de rupture ou d'originalité, mais par recherche d'efficacité. J'ai voulu que les enjeux économiques, sociaux, écologiques et au final civiques soient traités de concert, dans une approche globale qui ne cède rien aux modes libérales et aux effets dévastateurs de l'illusion dérégulatrice.

Face à la pénurie qui existe aujourd'hui, le premier levier d'action est bien évidemment celui de la construction. Aucun d'entre vous n'ignore les promesses du Président de la République. Aucun d'entre vous n'ignore la détermination du gouvernement à agir vite, à agir puissamment pour concrétiser ces promesses. Autour de dispositifs intelligents et efficaces qui se mettent en place, c'est une bataille collective qui est menée, qui réunit l'Etat, le mouvement HLM, Action Logement et les acteurs privés.

Rien n'est gagné ; la pénurie nous contraint humblement à redoubler d'efforts, mais je veux saluer la synergie qui a été créée, et je me félicite de voir que la résolution à développer l'offre de logement est chevillée au corps de tous les partenaires. Les lois sur la mobilisation du foncier public

et sur l'habilitation à légiférer par ordonnance votées ces derniers mois ont constitué une première réponse. Elles définissent de nouveaux outils pour relancer la construction et augmenter l'offre de logement. Elles étaient nécessaires pour faire face à l'urgence et créer les conditions d'une relance. Elles commencent, chacun s'accorde à le dire, à produire leurs premiers effets.

Mais en attendant que ces logements soient construits, encore faut-il pouvoir accéder au parc existant, s'y maintenir, pouvoir en changer lorsque ses conditions de vie évoluent. C'est le sens et la fonction du projet de loi ALUR que de répondre à cette nécessité, de manière transversale.

Il n'est plus question en effet d'aborder les enjeux du logement de manière fragmentaire et partielle. Il n'est plus question d'opposer stérilement régulation et production, parc existant et construction neuve.

A la crise du logement, qui frappe si durement nos concitoyens, nous devons apporter une réponse globale et cohérente. C'est l'objectif de notre projet de loi qui traite l'ensemble des maillons de la chaîne du logement. De l'hébergement au parc locatif privé, du logement social aux questions d'urbanisme, c'est sous le même prisme, à travers une philosophie de progrès social que nous souhaitons étudier ces enjeux indissociables.

Oui je parle bien de progrès social, parce que je crois que cela doit redevenir notre horizon politique. C'est un droit de pouvoir imaginer que nos enfants vivront mieux que nous. C'est une boussole pour l'action, un viatique pour agir vite, un impératif positif pour toute majorité politique élue sur un projet de transformation.

Je concède bien volontiers que, ni dans sa lettre ni dans son esprit, ce texte ne court guère le risque d'être taxé de conservatisme. Je rappellerai simplement que la légitimité de notre majorité ne s'est pas construite sur une volonté de statu quo mais bel et bien sur une promesse de changement. C'est à ce changement que le projet de loi ALUR donne corps dans les domaines de l'urbanisme et du logement.

Notre projet de loi ne sera pas une couche législative supplémentaire, il ne participera pas à l'inflation normative dont nous condamnons les excès. Sa transversalité sera la condition de sa pérennité. A travers le projet de loi « ALUR », nous inscrivons les politiques du logement dans un cadre juridique suffisamment stable pour qu'elles soient pérennes.

Plus que jamais, nous avons besoin d'un socle législatif équilibré et renouvelé. Face aux évolutions actuelles et aux mutations de notre société, il nous faut anticiper et agir. Il nous faut revenir sur les textes fondateurs pour les adapter à notre temps. Oui, la loi de 1970 sur les professions immobilières, la loi de 1965 sur les copropriétés et la loi de 1989 sur les rapports locatifs avaient largement besoin d'être revisitées.

Pour ce faire, j'ai inscrit l'élaboration du projet de loi ALUR dans un temps long. Fruit d'un travail conséquent et d'une large concertation, ce projet de loi a puisé son inspiration dans de nombreux travaux parlementaires passés et associé l'ensemble des parties prenantes et des acteurs de la politique du logement.

Nous avons souhaité tourner le dos au confort du huis clos. La justice et la légitimité n'ont rien à perdre à la transparence. Nous avons donc mené un travail véritablement collectif à toutes les échelles : démarche collaborative sur les attributions de logements sociaux, ateliers sur l'habitat participatif, mission de concertation sur les rapports locatifs, groupes miroirs avec les parlementaires, dialogue permanent et régulier avec les professionnels de l'immobilier dont nous avons repris nombre de propositions issues de leur livre blanc.

Dans son mode d'élaboration, ce texte démontre que la démocratie participative n'est pas seulement une conviction, c'est aussi un moyen d'action. A mes yeux, la solidité de notre texte est aussi une résultante de sa méthode d'élaboration. Que celles et ceux qui ont contribué à sa naissance soient toutes et tous convaincus que leur apport a été précieux, que l'intelligence collective qui s'en dégage est davantage que la somme de nos intelligences individuelles.

Ce projet de loi s'est également construit sur une idée forte : le logement n'est pas une marchandise. Mon rôle, ma priorité en tant que ministre de l'Egalité des territoires et du Logement, c'est justement de rappeler que le logement, avant d'être une possibilité de rendement, avant de constituer un placement, est tout simplement un bien de première nécessité.

Pour la grande masse de nos concitoyens, le logement constitue une sécurité, un abri, le siège de nos espoirs, la forteresse que l'on souhaite inexpugnable pour protéger les nôtres, et plus prosaïquement, un point de départ qui détermine nos conditions d'existence, leur réussite éducative, leur santé, leur insertion professionnelle.

L'ambition d'affronter la crise du logement, depuis la maîtrise du foncier jusqu'à la sécurisation des parcours résidentiels, est immense, je le sais. Mais sur cette route sur laquelle je vous invite, la seule ligne directrice, c'est la volonté d'assurer la dignité de chacun, par l'effectivité du droit de tous à disposer d'un logement digne et abordable.

S'il fallait résumer l'objectif visé par le projet de loi je dirais simplement : nous souhaitons rouvrir par le logement un horizon de justice sociale.

Voilà pourquoi je veux à la fois enrayer la mécanique de l'exclusion et améliorer l'accès au logement et la prise en charge des plus démunis.

Depuis trop longtemps, les secteurs de l'hébergement et du logement fonctionnent comme deux mondes distincts, deux mondes étrangers qui ne communiquent pas. Cette séparation condamne les personnes les plus en difficulté, qui n'ont pour quotidien que des allers et retours entre la rue et les centres d'hébergement. Cette situation ne pouvait durer. C'est pourquoi le Gouvernement a édicté un « Plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale » qui acte des engagements très ambitieux pour favoriser le retour et l'accompagnement vers le droit commun des personnes les plus exclues.

Pour mettre en œuvre les décisions prises à cette occasion, le projet de loi vise à faciliter les parcours de l'hébergement vers le logement. Cela ne se fera pas en un jour, et pas seulement par le biais de ce projet de loi. Mais notre approche a le mérite de construire les ponts pour rapprocher

les secteurs de l'hébergement et du logement et ainsi favoriser l'insertion durable dans un logement digne et adapté des personnes les plus démunies.

Vouloir faire face à la crise et à l'urgence sociale requiert aussi de s'investir significativement pour améliorer la sécurisation des ménages et pour agir à la prévention et à l'anticipation des ruptures. Le projet de loi comporte déjà des articles visant à traiter les impayés le plus en amont possible et à renforcer le rôle des instances chargées de coordonner la prévention des expulsions. Je sais que nombre de parlementaires, conscients de l'urgence sociale, souhaitent que nous travaillions ensemble au renforcement de ces articles. Je suis particulièrement disposée à le faire.

Il nous faut, plus profondément encore, protéger de manière plus structurelle nos concitoyens contre les vicissitudes de la vie. En période de crise, cette réalité se pose avec d'autant plus d'acuité. Le chemin qui mène à l'expulsion n'est pas si long, le décrochage peut être brutal et constituer le commencement d'un engrenage infernal. Or, l'expulsion est un effondrement, une humiliation, une blessure terrible pour celui qui la subit.

Dans cette matière, rien ne sera possible sans offrir des sécurités supplémentaires, aux propriétaires comme aux locataires. C'est une question majeure, qui nécessitait une avancée législative à la hauteur de cet enjeu. C'est l'esprit de ce que nous avons nommé la GUL, la garantie universelle pour le logement. Ce dispositif vise à protéger propriétaires et locataires contre les accidents de la vie. Nous aurons l'occasion de revenir sur le détail de cette mesure, mais je veux d'ores et déjà en défendre l'esprit. C'est une mesure de progrès social, une mesure de protection, une mesure de sécurisation. Je vous invite à la rendre possible pour faire advenir de nouveaux rapports locatifs, plus harmonieux parce que plus sûrs, plus sereins parce que plus équilibrés.

A ce stade, je le dis sans esprit de polémique mais avec détermination, je ne souffrirais pas que des pseudos obstacles techniques privent des millions de françaises et de français de cette avancée considérable. Ne soyons pas sourds à l'angoisse de celles et ceux qui craignent que les conséquences de la maladie ou d'une séparation ne les jettent dans de grandes difficultés en les jetant dans le cycle dangereux des dettes locatives.

Entendons également la colère légitime des propriétaires confrontés à des situations inextricables. Soyez bien rassurés, je ne suis animée d'aucune forme de naïveté. Je ne dirai pas ici qu'il n'existe pas de locataires de mauvaise foi, je ne ferme pas les yeux sur les situations dans lesquelles un bailleur est mis en difficulté par les dettes de loyer de son locataire, je dis seulement qu'il faut que nous fassions l'effort collectif de tout mettre en œuvre pour éviter ces situations et permettre aux ménages de se maintenir dans leur logement.

Les choses sont claires.

- l'objectif : en rassurant les propriétaires, il s'agit de restaurer la confiance pour remettre sur le marché les biens vacants et de se donner les moyens de lutter contre toutes les discriminations ;
- l'outil : ce sera un système responsabilisant où le locataire est accompagné immédiatement dès le premier impayé, où les allocations logement sont versées en tiers payant au premier impayé pour éviter la spirale de l'endettement, où les locataires qui n'arrivent plus à payer sont accompagnés vers un nouveau logement. C'est un système d'aides au profit des bailleurs qui offrent un logement décent et qui les indemnise en cas d'impayé.

Contrairement à ce l'on peut lire ici ou là, la GUL ne sera en rien un nouveau monstre technocratique recrutant des fonctionnaires à tour de bras au mépris de tout réalisme budgétaire. Au contraire, elle sera un dispositif d'une grande adaptabilité, régulé par un établissement d'Etat à la structure légère, qui s'appuiera avant tout sur les acteurs privés pour accompagner les propriétaires et les locataires en moralisant les pratiques, en professionnalisant le traitement des impayés et l'accompagnement social.

La République se doit de prévenir, de prémunir, de protéger : c'est l'esprit de la GUL et je vous engage avec énergie à lui donner vie, dotant ainsi notre pays d'un outil essentiel à son destin.

Dans le même état d'esprit j'ai tenu, car c'est une obligation républicaine, à lutter du même élan contre la discrimination face au logement et contre l'habitat indigne. De quoi est-il question, dans les deux cas ? D'un abus, de l'usage arbitraire d'une situation dominante.

Discriminer, c'est incriminer, accuser celui qui subit la discrimination de ne pas être digne du droit dont on le spolie. C'est exclure, renier, rejeter, salir, trahir le contrat social qui nous lie et reléguer la fraternité au rang des bons sentiments inutiles. C'est en réalité porter un coup mortel au pacte républicain.

C'est bien la même logique qu'on retrouve à l'œuvre chez les marchands de sommeil qui érigent l'inacceptable en norme et l'indignité en résidence, possédés par l'appât d'un gain aussi facile qu'illégitime.

Nous ne pouvons laisser faire. Nous proposons donc des mesures de lutte concrètes contre ces deux cancers que sont les discriminations et l'habitat indigne.

Je compte sur la sagesse de cette assemblée pour les transformer en droit et leur donner la vigueur d'un consensus républicain. Nulle conscience sur ces bancs ne saurait demeurer assoupie quand il s'agit de combattre la scélératesse d'actes qui salissent ceux qui les commettent, mais aussi la nation qui accepterait de les tolérer.

Il nous faut protéger les plus faibles, il nous faut aussi prévenir de la chute et donner un cadre de vie meilleur à l'immense majorité de nos concitoyens qui souffrent de la dureté de la période.

Les chiffres sont sans appel. Ces dernières années, une paupérisation latente a touché le parc locatif privé. Les locataires ont été les grands perdants de la décennie de flambée des prix. Ils ont dramatiquement souffert de la spéculation immobilière qui frappe notre pays. Oui, aujourd'hui ce sont bien eux qui supportent les taux d'effort les plus importants.

Dois-je ainsi rappeler qu'en 2010, ils dépensaient plus de 26 % de leurs revenus pour se loger, soit 8 % de plus que l'ensemble des ménages ?

Dois-je ainsi rappeler qu'un locataire sur cinq dépense plus de 40% de ses revenus pour se loger ?

En zone tendue, l'accès au parc locatif est devenu un véritable parcours du combattant, les locataires subissent une situation sur laquelle ils n'ont pas de prise et se voient contraints d'accepter des niveaux de loyers et de garantie excessifs. Les pratiques abusives viennent se rajouter à cet état de fait, faisant de cette crise objective une crise de confiance et du vivre ensemble.

Alors je sais bien que face à cette situation, certains - ils se sont largement fait entendre ces derniers jours - préfèrent se complaire dans l'immobilisme, cacher leur impuissance en invoquant les lois aveugles du marché, ou tout simplement nier la réalité.

Ce n'est pas ma position et je suis certaine qu'il n'existe pas de fatalité. Sans attendre les effets de la relance de la construction qui est à portée de main, il nous faut dès maintenant mieux encadrer et réguler ce secteur. C'est une impérieuse nécessité et une attente légitime de nos concitoyens.

Le dispositif pérenne d'encadrement des loyers que comporte le texte que je vous présente est une réponse intelligente et innovante à cette attente.

L'examen du texte par votre commission des affaires économiques a d'ailleurs permis de consolider ce mécanisme, qui doit être suffisamment contraignant pour être efficace et suffisamment souple pour que nous n'entrions pas dans une logique de prix administrés que personne n'appelle de ses vœux.

J'entends naturellement monter les critiques. Elles ont leur place en démocratie. Encore faut-il parfois en dévoiler les soubassements idéologiques.

Mon projet découragerait soi-disant l'investissement locatif et toucherait au portefeuille les petits propriétaires. Comme si les décisions des investisseurs sérieux reposaient sur les possibilités d'excès qu'autorise le marché, comme si les bailleurs composaient les couches les plus modestes de la population.

Dois je ainsi rappeler que les propriétaires-bailleurs disposent d'un patrimoine moyen plus de trois fois supérieur à celui de l'ensemble des ménages et que près de deux tiers des logements locatifs privés appartiennent à des propriétaires dont le niveau de vie est supérieur à celui de 80% de la population ? Notre projet de loi répond avant tout à un impératif de justice sociale.

La faiblesse des arguments de fond laisse alors la place aux arguties de forme. Notre projet serait contreproductif, l'encadrement des loyers ferait baisser le loyer des « riches » mais pas celui des pauvres car seuls les premiers paieraient des loyers excessifs.

C'est faux. Les personnes modestes payent en moyenne des loyers au m² plus élevés que le reste des ménages car elles se logent dans des logements de plus petite superficie. Les personnes aisées sont également dans leur grande majorité propriétaires de leur résidence principale et non locataires.

On affirme même parfois, ultime paradoxe, que l'encadrement des loyers serait inflationniste. C'est un comble ! Le dispositif d'encadrement des loyers ne saurait être porteur en lui-même d'une hausse des loyers ! Bien au contraire, en entraînant une baisse des loyers les plus élevés, il provoquera en cascade un mouvement de désinflation globale.

De tous ces points bien sur, nous aurons à débattre : je souhaite que cela se fasse dans la clarté afin que chaque habitant de ce pays puisse appréhender la réalité des positions défendues par les uns et les autres.

Enfin, en guise non pas de conclusion mais pour éclairer le débat qui s'ouvre, je voulais vous dire un mot sur les enjeux urbains et fonciers qui constituent une part primordiale du projet dont nous allons discuter.

La ministre de l'Egalité des territoires que je suis, l'écologiste et la femme de gauche que je demeure plus que jamais, ne pouvait être que très préoccupée par ces questions qui façonnent notre territoire, et partant de là notre vivre ensemble, notre expérience quotidienne de la vie en société et son impact tant sur la cohésion sociale que sur l'environnement.

J'ai donc voulu saisir à bras le corps ces enjeux.

En janvier dernier, vous avez voté un texte qui favorisait la cession des terrains de l'Etat aux collectivités et aux bailleurs pour y construire du logement.

Le foncier est rare, cher et précieux.

Nous le savons, sa disponibilité est l'incontournable condition pour construire là où sont les besoins, et pour faire en sorte que le droit au logement ne soit plus ni une utopie ni une incantation, mais bel et bien une réalité.

Nous avons commencé par une loi de mobilisation du foncier public parce que la disponibilité du foncier est une condition nécessaire pour répondre à la crise du logement, mais elle n'est pas suffisante : elle doit être combinée à une maîtrise de ce foncier, une maîtrise intelligente pour laquelle les élus ont besoin d'outils plus efficaces.

En portant aujourd'hui le projet de loi Alur, c'est un droit de l'urbanisme rénové que je vous présente aujourd'hui, un régime de planification réformé, simplifié et résolument modernisé.

Les communes et les intercommunalités doivent disposer de l'ingénierie foncière la plus efficace pour répondre aux besoins spécifiques de chaque territoire, ce qui veut dire disposer des

moyens qui leur permettront au mieux de concrétiser leurs stratégies de développement et mettre en œuvre des projets d'aménagement ambitieux, intégrés.

L'aménagement de notre territoire et en particulier sa dimension urbanistique est en effet un enjeu politique qui se trouve aux confluent de la question de la géographie sociale, de la question environnementale, des questions économiques et de la question sociale. L'urbanisme, c'est l'espace, vécu, ressenti, parfois subi.

Ces dernières années, par choix ou par renoncement, les ménages se sont essentiellement tournés vers la périphérie des villes. Aujourd'hui, ce sont plus de 80% de la population et des emplois qui trouvent place dans l'espace périurbain et, nous le savons malheureusement bien, la périurbanisation est synonyme de consommation excessive de nos espaces naturels.

Pourtant, l'urbanisation galopante n'est pas une fatalité.

Un autre modèle urbain est indispensable, mais il ne pourra émerger sans un changement d'approche. Tirons les leçons de l'intelligence écologique accumulée depuis de longues années : rien de ce qui détruit indûment des espaces naturels ne saurait être considéré comme durablement profitable à l'intérêt général.

Nos terres naturelles, forestières et agricoles doivent être préservées, elles sont devenues un bien précieux qui nécessite d'être protégé, un bien commun dont la préservation constitue un devoir républicain à part entière.

Il est temps de mettre un terme résolu à l'artificialisation des sols. Nous devons être ambitieux en engageant une mutation de notre habitat au sens large, autrement dit de nos quartiers, de nos villes, de nos territoires.

Le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové donne à voir une façon nouvelle de penser, de fabriquer, et au final d'habiter la ville. C'est une vision à long terme, bien sûr. Le tournant écologique ne se réalisera pas en un jour, mais je prends ma part de cet aggiornamento dans le champ ministériel dont j'ai la charge : la ville durable verra le jour.

Elle porte en elle les prémices de la transition énergétique, préalable à une transition écologique plus globale de l'ensemble de nos territoires. Elle dépendra largement de nos stratégies de développement mises en œuvre à travers les politiques d'aménagement et d'urbanisme et de notre capacité à construire plus tout en construisant mieux, c'est-à-dire là où sont les besoins.

Les documents de planification seront demain plus que jamais essentiels à cette démarche de transition écologique des territoires à laquelle nous travaillons. C'est pourquoi ils doivent gagner en sécurité juridique, en lisibilité, et remplir les objectifs qui leur sont assignés à chaque échelle du territoire.

C'est dans ce sens que sera renforcé le Schéma de Cohérence Territoriale. Il assurera demain l'intégration de l'ensemble des politiques d'aménagement à l'échelle du bassin de vie. Le Plan Local d'Urbanisme traduira les objectifs du SCoT au niveau opérationnel.

Si le SCoT définit des espaces naturels à préserver, le PLU organise leur protection jusqu'à

l'échelle la plus fine, celle des parcelles, en classant les espaces boisés, en adaptant le zonage et son dispositif réglementaire, en formulant des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques ou encore en organisant la maîtrise de l'étalement urbain par la densification des zones déjà bâties.

Cette organisation spatiale de nos territoires sera d'autant plus pertinente qu'elle aura associé à son élaboration l'ensemble des communes à l'échelle intercommunale. Je tiens à saluer le travail de conviction qui a été accompli par la Commission des Affaires Economiques au mois de juillet et qui a permis l'adoption unanime du PLU intercommunal.

Je sais les réticences que suscite encore cette évolution et je m'emploierai à lever les craintes, les doutes et les objections qui demeurent.

Mais je suis aussi convaincue de l'opportunité que constitue un tel outil pour nos territoires qui seront aménagés de manière plus cohérente et plus durable.

L'échelle intercommunale est celle qui permet de considérer la réalité du fonctionnement d'un territoire, la manière dont il est vécu et pratiqué.

Nous le savons, les Français ne travaillent plus là où ils vivent, ni là où ils se divertissent. Nous devons donc bousculer les pratiques en place pour embrasser la réalité de notre société.

S'il est donc nécessaire que nos documents de planification dépassent une échelle communale qui n'est plus vraiment à même de comprendre la manière dont nos concitoyens habitent leur territoire, c'est aussi une chance à saisir pour mettre en œuvre des politiques plus efficaces.

L'intercommunalité est une échelle pertinente pour coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements dans leur caractère transversal.

Elle est aussi celle qui permet la mutualisation des moyens, détail non négligeable dans un contexte où les finances publiques nous imposent d'être économes.

L'intercommunalité comme espace de mutualisation des moyens est aussi le lieu de l'émulation collective, de l'imagination et de l'intelligence communes. Celui où les savoirs-faires, les ingénieries peuvent se rencontrer.

Enfin, elle représente le meilleur niveau pour que s'exprime une véritable solidarité entre les collectivités.

J'ai parlé de transition écologique des territoires, j'ai parlé de lutte contre l'étalement urbain mais j'ai aussi parlé de crise du logement et de la nécessité qu'elle impose de construire davantage.

Nous faisons face aujourd'hui à une crise environnementale et à une urgence sociale. Les réponses à ces enjeux ne sont pas incompatibles.

La densité urbaine, qui permet de construire là où les besoins en logements se font sentir sans mobiliser les espaces non urbanisés devenus rares et précieux est la solution à cette équation.

Tout le monde est d'accord avec l'objectif, mais la pratique montre qu'on considère toujours les espaces naturels, les champs, les forêts, comme vides, comme des variables d'ajustement de l'urbanisation.

En recentrant la construction dans les cœurs de ville par des mesures de densification, nous pourrions répondre à la demande des Français en matière de logement tout en préservant les ressources naturelles et leur richesse. Il nous faudra pour cela démontrer qu'une densité urbaine qui fera des quartiers de demain des espaces plus agréables à vivre et solidaires, est possible. Pour que la proximité ne soit pas la promiscuité, il faut partir des besoins exprimés par les habitants, anticiper, imaginer de nouveaux usages, conjuguer les formes urbaines et la nature en ville pour gagner en qualité de vie.

Voilà, entre autres choses, ce que je tenais à vous dire en ouverture à notre discussion qui s'annonce passionnante. J'en appelle à un débat franc, sans arrières pensées, sans crainte de la confrontation mais sans peur du consensus.

Notre pays ne peut pas renoncer face à la crise du logement : c'est à nous, c'est à vous qu'il revient de lui donner les moyens d'affronter la dureté de la période.

Je vous remercie.