

Schéma de Cohérence Territoriale des Communautés  
d'Agglomérations de

# Lens Liévin Hénin Carvin



habitat



&

qualité



vers un projet d'habitat raisonné

Actes du colloque  
du 27 juin 2006



**Le Président, Jean-Pierre CORBISEZ ouvre la séance**

**Rappel du PLH**

Aujourd'hui, et au vu des différents PLU, il reste assez de foncier disponible pour réaliser les logements qui permettront, à minima, de garder notre population à hauteur des 375 000 habitants de 1999. Ceci est possible à condition de mener une réflexion sur la densité des programmations de logements : à savoir 20/25 logements à l'hectare en moyenne sur l'ensemble du territoire.

**« 18 500 LOGEMENTS à construire à l'horizon 2015 soit 1700 logements/an**

**1000 ha de foncier réglementairement prêt à être urbanisé »**

Comme le pétrole ou l'eau, le foncier fait partie de ces ressources qui ne sont pas renouvelables. La quantité totale est fixée une bonne fois pour toutes. Certes la France et notre territoire ne sont pas les Pays Bas et il n'est pas question ici de transposer des modèles qui ne correspondent pas à notre culture néanmoins,

Il faut prendre en compte les dommages induits comme les risques de disparition :

- des ceintures agricoles
- des espaces de respiration à l'intérieur des quartiers

Mais également les surcoûts pour les collectivités locales et pour les ménages :

- rallongement considérable des voiries et réseaux divers
- problématique des dessertes en transport en commun

« C'est là l'objectif : en périphérie du tissu urbain, proposer aux ménages les avantages de la maison individuelle c'est-à-dire entrée privative, intimité, espace extérieur (jardin ou cours), proximité de la voiture, tout en consommant le moins de foncier possible. »

**« Proposer aux ménages les avantages de la maison individuelle...tout en consommant le moins de foncier possible »**

Cependant, on sait et toutes les enquêtes le confirment, que la maison individuelle avec son jardin reste le type de logement souhaité par une grande majorité de français : 74% exactement.

Cette réflexion sur la densité doit également s'accompagner d'une réflexion sur la qualité de l'habitat et des espaces publics pour permettre à notre territoire d'offrir aux populations les meilleures conditions de vie et d'attirer une nouvelle population parfois plus exigeante.

Ce document présenté aujourd'hui est donc la base d'une réflexion collective sur la qualité de l'habitat et des espaces publics et sur l'émergence d'une troisième voie entre l'individuel et le collectif, que l'on peut qualifier d'habitat individuel à densité maîtrisée.

**Robert MIELOCH – Vice Président du SCOT et Maire de Givenchy en Gohelle**

« Elu depuis 25 ans, c'est une des premières fois que j'ai l'occasion de parler d'habitat, jusqu'à présent j'étais seul en tant que maire à décider des POS, aujourd'hui des PLU sur ma commune et à ma manière.

Cette nouvelle manière de voir l'habitat et la construction sur notre territoire, déjà largement évoqué dans le projet PLH, est très intéressante.

Je tiens également à rappeler en préambule notre responsabilité sur la densité, la qualité architecturale, la protection de l'environnement, la Haute Qualité Environnementale, la création de logements adaptés pour les jeunes, les célibataires ou les familles nombreuses, les personnes âgées, handicapées ou à mobilité réduite. »

**Philippe DRUON – Directeur du CAUE du Pas de Calais :**

« La question que nous avons à débattre ce matin peut se décomposer en plusieurs questions élémentaires.

Tout d'abord comment répondre à la demande des habitants ? On est au cœur du débat. Comment gérer le foncier, comment monter les opérations, qu'est ce que la qualité en matière d'aménagement ? Comment concilier le légitime désir des habitants avec les objectifs du développement durable ?

Voilà les préalables et les grandes questions qui nous ont baignés dans le cadre de cette étude.

Pour engager les grandes questions, je vous propose donc de planter le décor en commençant par analyser la demande de l'habitant à travers un certain nombre de chiffres. Deux enquêtes nationales récentes ont été faites en 2002 : l'une du CREDOC et l'autre de la SOFRES. Le postulat de départ est qu'il faudrait admettre que ce qui se passe au niveau national et vrai aussi sur notre territoire. »

**Jean-Pierre CORBISEZ** souhaite que ce document permette le débat puisque cette réunion est composée à la fois d'élus, d'architectes, de paysagistes, des représentants de groupements de logements locatifs ou d'accession à la propriété. Le débat est important car la Communauté de Lens -Liévin et la Communauté d'agglomération d'Hénin-Carvin sont ou seront de plus en plus concernés par la problématique de l'habitat au travers de la prise de compétence d'aide à la pierre.

## Compte rendu des débats

### Xavier BOUFFART - Architecte Urbaniste, Président de la Maison d'architecture et de la Ville

«Je vous félicite pour la présentation parce qu'elle est d'abord pédagogique et elle plante bien le décor. Ma première réaction serait qu'il existe encore une confusion entre la ville et la campagne dans les mentalités, lorsque l'on rédige les documents d'urbanisme ou quand un lotisseur se positionne pour construire des maisons individuelles.

Je pense qu'aujourd'hui notre monde ne peut plus fonctionner avec l'idée que l'on va consommer de manière régulière le territoire. Le territoire est limité et il y a des dynamiques économiques importantes à prendre en compte. Le monde agricole est à respecter et on doit se poser la question de savoir si on va continuer à augmenter la taille de nos villes. On a vu également dans l'exposé, qu'il y a une aspiration très forte aujourd'hui et de tout temps d'ailleurs pour être propriétaire de sa maison et si possible plutôt en frange de la ville et à la campagne. Toutes ces interrogations posent la question de la densité de la ville et quand on pose cette question, on doit aussi se poser la question de faire la ville sur elle-même.

**« On doit se poser la question de savoir si on va continuer à augmenter la taille de nos villes »**

On est dans une situation économique qui permet aussi de véritablement réfléchir sur la reconversion de certains sites industriels. Ce sont de vraies opportunités dans leur géographie par rapport à la ville pour contrebalancer les besoins d'extension.

J'aimerais également situer en amont même du débat, comme un des grands enjeux d'aménagement, les choix stratégiques et politiques puisque ce sont notamment les Elus qui vont décider à travers les PLU et les SCOT des enjeux qui vont exister entre la ville et la campagne.

Vous parliez dans l'exposé préalable, du problème de densité et le chiffre de 80 logements à l'hectare pouvait vous alarmer. Je pense que dans l'évolution urbaine qui va se produire ou qui est en train de se produire, c'est une question importante : consommer du territoire ou densifier nos villes ?

C'est un choix politique et je pense que c'est un vrai débat. Est-ce que 80 logements/hectare ou 100 logements/hectare c'est dramatique ? On nous a montré des opérations qui démontraient qu'au contraire on pouvait l'imaginer. Lorsqu'on étudie les coronas, les cités cheminottes de l'époque, on s'aperçoit que l'on pouvait être à 40 logements l'hectare et dans les cités ouvrières, jusqu'à 120 logements l'hectare. On dispose donc de repères géographiques dans nos paysages qui peuvent permettre de le penser. On a un paysage aujourd'hui qui est devenu d'une grande banalité. Que l'on se situe aujourd'hui en périphérie de Dunkerque, de Lens, de Paris, on a très exactement les mêmes pavillons qui nous sont proposés avec les mêmes formes urbaines. Là-dessus les PLU n'ont pas forcément joué leur rôle notamment dans la rédaction de l'article 13 qui est l'article où l'on prescrit l'architecture (hauteur, gabarit). L'idée que le modèle de « la maison de Blanche Neige », serait le seul et unique modèle d'architecture à proposer est dangereuse. Ce qui veut dire que nous avons aujourd'hui en face de nous des maisons qui sont produites à moins de 170 m<sup>2</sup> et qui n'ont pas sur le plan réglementaire, obligation de faire appel aux architectes. Il manque donc véritablement de poésie et ce mouvement amène une sorte de culture moyenne qui enlève toute identité et toute préoccupation de qualité.

**« Un paysage d'une grande banalité...l'idée de la maison de Blanche Neige comme unique modèle d'architecture est dangereuse »**

Enfin, je suis persuadé que c'est grâce aux collectivités que l'on peut trouver cette qualité. Il faut qu'elles se donnent les moyens de produire ces espaces à travers les ZAC, les PLU, de mener des vraies réflexions qualitatives et d'initier la qualité. Il n'y a pas un seul projet en France qui peut exister s'il n'est pas initié d'abord par le monde politique, par la collectivité et dans lequel on injecte régulièrement de la qualité avec de vrais professionnels. »

**« Les collectivités doivent se donner les moyens de produire ces espaces de qualité à travers les ZAC, les PLU, de mener des vraies réflexions qualitatives »**

### **Robert MIELOCH**

« Vous avez parlé d'identité, est ce que vous avez voulu dire également caractère ? Car je sais quand je vois d'une étape du tour de France traversée notre région je me dis : « Ah tiens ça c'est chez nous ! » mais je suis incapable aujourd'hui d'écrire et de définir quels sont les traits de caractère ou les identités de notre territoire. Nous existons au travers d'une identité, mais que je ne sais pas définir. Je voudrais mettre dans mon POS un trait de caractère qui permette aux architectes d'avoir quelque chose en commun sans verrouiller, sans bloquer complètement leur imagination et faire de l'uniformité. Quels sont nos traits de caractère ? »

### **Philippe DRUON**

« Je vais peut être paraître iconoclaste. On entend toujours parler de la brique. « Si y'a pas de briques, on est pas chez nous ! » La brique est apparue avec les romains qui l'ont cuite en taillant dans les forêts des parties entières et elle a disparu quand il n'y avait quasiment plus de forêt au 16<sup>ème</sup> siècle. On a retrouvé le chaume, on a retrouvé le bois et le torchis. La brique est revenue quand on a su cuire l'argile avec la mine et on sait très bien maintenant que la mine est fermée, qu'aucune brique n'est plus produite sur place : on trouve surtout de la brique Belge. Donc dire que la tradition est de mettre de la brique n'est plus la réalité et c'est tout aussi intéressant de mettre un enduit. Tout ça pour dire, qu'il y a quand même des pensums dont il faut sortir.

**« Dire que la tradition est de mettre de la brique n'est plus la réalité, il y a des pensums dont il faut sortir »**

Alors, certes il ne faut pas négliger tout ce patrimoine de grande qualité, toutes ces cités-jardin, ces cités linéaires, qui ont été faites en brique, mais on n'y est pas forcément tenu sauf PLU. A ce propos, Xavier Bouffart a l'occasion de dire que les PLU n'avaient pas permis d'obtenir la qualité et effectivement on a eu encore des PLU qui disent que l'on ne peut pas faire plus de 20% de toitures terrasses. Il faut s'interroger aussi sur la qualité de la production des documents d'urbanisme parce que l'on sait très bien que l'on aura beau imaginer toutes les grandes idées, tous les grands principes que l'on a tous envie de respecter ici dans cette salle, on aura du mal à les appliquer sans règle et principes réfléchis. On peut arriver tout à coup avec un PLU un peu tordu ou mal rédigé, dans un domaine réglementaire où on sait que les gens qui ont en charge l'application du règlement ne voudront pas se mettre en situation difficile et diront « non ». Nous sommes au CAUE, en permanence assaillis de questions de gens qui disent « j'ai un permis de maisons en bois à instruire, qu'est ce que je vais faire ? », pour montrer que le bois n'est pas forcément prévu dans les PLU alors que l'on sait qu'il va falloir atteindre les 15% de maison en bois à une échéance courte. »

### **Xavier BOUFFART**

« La question que vous posez est sacrement intéressante quand on parle de la notion de caractère. Evidemment, il y a un vrai problème dans la production architecturale aujourd'hui notamment la production architecturale du logement. Soit elle a une identité clairement internationale, c'est-à-dire que l'on peut la retrouver partout, soit elle a une dimension tellement pastiche c'est-à-dire de refaire du neuf suivant les règles de l'ancien qui est très souvent assez désuète parce qu'elle ne correspond pas à un mode productif de l'époque. Ceci dit, la question du caractère et de l'identité est éminemment importante et je pense que s'il a été montré tout à l'heure que l'architecture est seulement un des éléments de l'aménagement du territoire, il y a, à côté de cela, le Paysage. La première partie de mon introduction a

porté sur le respect de ce paysage. Ce paysage agricole et ses franges sont très certainement ce qui va donner le caractère, le liant, l'accroche, l'identité locale. L'architecture est plutôt symbolique. Est-ce qu'il y a lieu de construire aujourd'hui avec les mêmes matériaux d'il y a 70 ans ou est ce qu'il vaut mieux aller reconstruire avec les matériaux utilisés il y a 300 ans ?

*« S'interroger sur le vivre ensemble, le rapport à l'espace public, le rapport entre le quartier et la ville... »*

Par contre s'interroger sur les manières de faire vivre les gens ensemble, sur la manière d'adosser les maisons les unes par rapport aux autres, sur le rapport à l'espace public, les relations entre le quartier et la ville ? Ces questions sont fondamentales et elles forgent l'identité véritable d'une commune. »

### **Jean-Pierre CORBISEZ**

« Comment peut-on faire alors, en fonction que ce qui a été montré, quelque chose d'authentique qui ne soit pas du pastiche et tenir compte de la réalité économique du territoire non pas imposée mais souhaitée par les élus locaux qui connaissent bien leur population et les possibilités d'accession de leur concitoyen ?

A un moment donné, il y a bien une réalité économique qui doit être gérée par élus locaux. Quand on fait une ZAC, le bilan global au bout de 8 ou 10 ans, c'est la collectivité qui paye la différence et à un moment donné il y a des raisons financières qui obligent à faire des choix. »

*« Au-delà des questions architecturales, ne pas oublier la dimension économique du projet »*

### **Laurence MORICE-PERLEIN – Architecte Conseiller, CAUE du Pas de Calais**

« Il existe une 3<sup>ème</sup> solution qui n'est ni l'identique, ni le pastiche mais la nouvelle création en rapport avec le paysage et avec les critères économiques que l'on se fixe dès le départ. Les quelques exemples qui sont choisis dans l'ouvrage montrent vraiment une diversité d'opérations à la fois dans les formes architecturales mais aussi à chaque fois avec une prise en compte du contexte local pour que justement cette forme architecturale s'intègre parfaitement. »

### **Jean-Michel STECOWIAT - Directeur de Pas de Calais Habitat**

« Je voulais souligner la qualité du document que je connaissais un peu parce que l'on travaille avec le CAUE. Je voulais souligner quelques points.

D'abord, sur l'enquête présentée qui est intéressante : A dix ans, pratiquement 31 % de la population française souhaite que l'on développe du logement social. Ce qui est une très bonne chose. Vous ne l'avez pas souligné mais il faut absolument le faire remarquer, dans le sens où celui-ci répond quand même à 85% de la population.

Deuxième point, je voulais souligner qu'au niveau des exigences qualité, il y a une démarche à avoir. Il est fondamental que, parallèlement à la prise de compétence d'aides à la pierre par les collectivités, soient précisés les objectifs quantitatifs et qualitatifs, que ce soit pour du locatif, de l'accession, du social ou du privé. Il y a ici, un enjeu qui n'est pas négligeable dans le sens où c'est cet enjeu qui permettra d'avoir une approche en terme de moyens ou d'accompagnement de moyens.

Troisième point, c'est l' élu local qui a une réelle intervention sur le développement du territoire s'inscrivant dans une politique globale de l'agglomération.

En terme de compétence, c'est l'opérateur qui arrive comme Pas de Calais Habitat par exemple, un opérateur en logement social, avec une filiale accession sociale, sur lequel il y a aussi une responsabilité dans les enjeux de construction et dans les enjeux de positionnement vis-à-vis des politiques ou d'accompagnement des politiques territoriales.

J'insisterais sur plusieurs niveaux. Au niveau des démarches qualité, qui vont au delà de « habitat et qualité » je voudrais témoigner de nos expériences à Pas de Calais Habitat à travers le HQE, HCE, etc...donc du développement durable.

Pour Pas de Calais Habitat, la démarche qualité, porte sur un référentiel d'exigences internes reprenant le paysage, l'architecture, sans oublier évidemment les exigences de construction et de bien-être. Pas de Calais Habitat n'hésite pas à créer de grandes surfaces afin de permettre à l'habitant de se sentir bien à l'intérieur de son logement. Tous les sociologues le démontrent : même si la taille des ménages va diminuer, en gros de 2,4 à 2,1 d'ici 2020, la surface habitable est un élément essentiel de la qualité pour les habitants.

Nos logements s'inscrivent dans un label habitat/environnement « Cerqual qualitel » qui détermine une démarche qualité au travers du développement durable sur toute la production de logements individuels neufs. Ce qui permet aussi, vis-à-vis des élus d'avoir cette garantie d'intégrer au moins dans la démarche, la qualité autour de l'environnement. On travaille également avec le Conseil Régional sur un label régional HQE. On va même donc au delà de ça.

Sur l'urbanisation, en dehors de ce document, il est important, et on le voit dans les documents d'urbanisme sur lesquels on peut intervenir, que nous soyons aussi un peu exigeant vis-à-vis des élus du territoire. C'est-à-dire qu'il faut penser à un cahier des charges d'exigences territoriales sur l'urbanisation et l'aménagement. Aujourd'hui, si par exemple, les nouses sont la norme de base, dans tout aménagement on doit retrouver des nouses, quelque soit l'opérateur qui intervient. Dans toute opération, il doit y avoir une analyse, une expertise sur le positionnement des logements. Que l'on arrête de mettre des logements au Nord, ça suffit. C'est totalement scandaleux, mais ça se fait. Il y a quand même un cahier des charges d'exigences de base qui doit accompagner ce territoire comme outil de référence pour tous les élus. Le maire rural est tout seul. Il ne sait pas trop comment approcher tout le projet. Il est dans une position où il n'a pas toutes les données que l'on peut avoir aujourd'hui.

*« Penser à un cahier des charges d'exigences territoriales sur l'urbanisation et l'aménagement. »*

Le débat sur l'architecture est un autre problème. Plusieurs exemples sont à montrer et le choix doit être collectif. On peut être très contemporain ou très classique, ce n'est pas l'opposition l'un contre l'autre.

Bien entendu toutes les exigences qualité impliquent des moyens. On connaît ce territoire et ses possibilités de réponses et ce qui me frappe depuis deux ans, c'est que la production d'accession sociale ne répond plus à la population. En gros, on se retrouve dans une situation où l'accompagnement des politiques d'Etat principalement, et des politiques publiques, on le voit bien en fonction du coût du foncier, de l'exigence qualité, des coûts de construction, ne sont pas à la hauteur des besoins. On a perdu pratiquement entre 15

*« Il y a un vrai travail de fond pour produire de l'accession sociale de qualité »*

et 20 points d'accession sociale pour des personnes qui touchent en dessous de 3 SMIC. C'est un vrai drame. Il faut absolument que l'on intervienne. Il y a un vrai travail de fond pour produire de l'accession sociale de qualité dans un territoire avec des exigences de qualité. Il y a des priorités à donner au territoire par rapport au développement de l'offre qui est impulsée par les politiques de l'habitat du SCOT ou de l'agglomération. Je tire une sonnette d'alarme là dessus parce que véritablement on sort toute une partie de la population de l'accession sociale ou très sociale à la propriété sans se dédouaner des exigences de qualité, qu'elles soient urbaines, architecturales, des opérateurs ou des usagers. »

### **Giuseppe LO MONACO**

« Lors de l'élaboration du PLH, on entamé la sensibilisation de l'ensemble des élus, des opérateurs, sur les problèmes de densité. On a commencé par une densité assez faible, on parlait de 30/35 logements à l'hectare, ce qui n'est pas énorme, on l'a vu. On a vu également avec les opérateurs, certaines SEM, que les élus étaient plutôt frileux à faire des opérations groupées et préféraient réaliser des lotissements avec des parcelles libres de propriétaires qui

se vendaient sur plan, donc assez rapidement. Je voulais savoir au niveau des élus qui sont présents ici et également des opérateurs ce qui bloque aujourd'hui pour généraliser cette démarche. Certaines commencent à émerger, encadrées par les communautés d'agglomération ou par des communes, mais encore trop peu nombreuses. Je voudrais avoir un retour d'expérience, nous expliquant ce qui va permettre de généraliser cette démarche, et de rassurer les élus et les opérateurs par la densité raisonnée. »

### **Agnès DEMOTIE - Agence d'urbanisme de Lille Métropole**

« Je me demande pourquoi on se pose tous les mêmes questions et que l'on ne passe pas à l'acte ? J'ai l'impression que depuis une quarantaine d'années les architectes ne sont pas du tout dans la production de la maison individuelle. Donc finalement la production des maisons telle que l'a décrite Xavier Bouffart est complètement banalisée. Elle est réservée à des professionnels qui ne sont pas des architectes et l'enquête de la SOFRES que vous avez évoqué ne met pas en avant l'expression d'un besoin des habitants, mais elle prouve au contraire qu'il y a un vide total. On ne peut pas imaginer que nos concitoyens se projettent dans quelque chose qui n'existe pas. Il n'y a pas de références. Donc moi je crois qu'il faut que l'on ait tous le courage de faire un lavage de cerveaux auprès des habitants. Ils ne vont pas inventer un produit puisque eux ne sont pas professionnels alors que nous dans cette salle, il me semble que collectivement, nous avons des idées que l'on pourrait faire avancer ensemble. Je pense qu'il faut provoquer un changement culturel radical.

*Développer de nouveaux modèles, de nouvelles références : « provoquer un changement culturel radical, oser dans des maisons innovantes, sensibiliser... »*

Vous évoquiez la question de l'information, la sensibilisation. J'ai envie de vous renvoyer à une exposition qui a été réalisée l'an passé par « Arc en rêve », le centre d'architecture de Bordeaux. Il a sélectionné des opérations qui ont été réalisées en France soutenues généralement par le PUCA (Plan Urbanisme Construction et Architecture) qui depuis quelques années réfléchit à cette question de la production de l'architecture de la maison individuelle. L'intérêt de cette exposition était d'avoir pu montrer la réaction des habitants qui avaient osé dans des maisons innovantes et je peux vous dire que de façon systématique les gens sont contents d'habiter dans quelque chose qui sort du pavillon que tout le monde connaît simplement parce qu'ils ne savent pas ce que ça pourrait être. Donc effectivement je vous rejoins totalement, il faut sensibiliser mais aussi avoir le courage d'agir. »

### **Giuseppe LO MONACO**

« Je m'adresse aux professionnels, à la SEM Artois Développement, aux bureaux d'études. Comment comptez-vous justement à partir de ce document essayer de convaincre ? Est-ce que le document peut vous aider à porter le message ? Quels sont les problèmes que vous rencontrez lorsque vous proposez ce type de démarche ? »

### **Pierre HAEM – SEM ARTOIS DEVELOPPEMENT**

On a déjà dans notre réflexion pas mal de choses qui sont préconisées dans le document. Le recours aux professionnels, dans la définition de nos projets est une demande systématique chez Artois Développement. On est très à l'aise face à ce document. On a des difficultés, effectivement, car on est face à un marché où le lot libre, puisque c'est de ça dont on parle, est une demande forte et c'est vrai que dans nos opérations, c'est un produit qui permet d'équilibrer nos opérations dépenses/recettes. Je rappelle, pour ne pas être suspecté de quoique ce soit, que la rémunération d'une SEM n'est pas liée aux types de produits que l'on vend. Elle est une ré-imputation de charges c'est-à-dire que nous sommes payés au temps passé et que pour nous, si on produit du logement de ville ou du lot libre, il n'y a pas de différence à propos de notre rémunération. Par contre, on veut s'assurer que l'on pourra vendre les produits et il est vrai que

*« On est face à un marché où le lot libre est une demande forte. C'est un produit qui permet d'équilibrer nos opérations. »*

les lots libres sont plus faciles à vendre et qu'ils se vendent à un meilleur prix. Quand on fait un bilan dépenses/recettes, on met d'un côté toutes les dépenses : les acquisitions de foncier dont effectivement les prix flambent, toutes les études, les réflexions, tous les travaux qu'il faudra faire pour aménager les terrains et de l'autre on met les recettes : les subventions quand on en trouve et elles sont peu nombreuses, la cession des différents types de produits, logements en accession sociale, en locatif social, lots libres, collectifs, économique, et, la participation de la ville comme le précisait Monsieur le Maire. On travaille à Oignies sur une opération importante et on essaie de minimiser la participation de la ville. Il est vrai que dans les réflexions, le lot libre est une recette qui permet d'équilibrer au mieux les opérations.

Dans la démarche, comment avancer ? On a commencé à en parler, notamment avec le SCOT, on est prêt à s'associer sur certaines opérations référentes, d'ailleurs on l'a fait, à travers des réunions de concertation avec des représentants du CAUE, du SCOT, de la Communauté d'Agglomération pour favoriser la qualité de l'habitat dans nos opérations. Une opération comme Oignies, c'est 7/8 ans de production où l'on veille à produire un foncier à un rythme qui permette à la ville de l'absorber et donc on peut par un principe de cliquet évoluer progressivement vers la qualité. »

### **Bernard BAUDE – Maire de Méricourt**

Deux petites remarques avant toute réflexion :

La première est pour rejoindre les propos du Président. Effectivement, il existe une demande forte de maison familiale confortable avec un peu de terrain dans les cités. Un exemple, récemment avec Pas de Calais Habitat on a remis les clefs en location de maisons de ce type : 25 clefs à remettre pour 127 demandes. Donc, à chaque fois qu'une famille est satisfaite, il y en a 4 qui sont en colère contre le Maire ou contre Pas de Calais Habitat. La seconde remarque, je partage ce qui a été dit tout à l'heure, on devrait être plus contraignant sur les obligations de recours aux professionnels et notamment aux architectes. Il suffit d'aller dans des pays pas loin d'ici, la Belgique par exemple, où ce recours est plus exigeant et on voit que les villes ont un peu plus d'allure parce que si on peut accepter le droit de chacun de bâtir sa maison comme il l'entend, après, tout ça s'intègre plus ou moins bien. Ce n'est pas seulement celui qui l'habite qui en a le plaisir ou qui subit les conséquences, c'est souvent l'entourage.

On parle du paysage, de la maison, de la qualité architecturale, peut-être aussi oublions nous la dimension « comment va t-on y vivre » dans ces maisons et dans ces quartiers ?

On a souvent parlé de l'exigence d'une mixité sociale, moi ça m'a toujours un peu horripilé parce que ça voulait dire qu'il fallait laisser de la place aux plus démunis. La vraie solution c'est qu'il n'y ait plus de démunis tout simplement. Par contre, on oublie trop facilement ce que j'appelle moi la mixité générationnelle, la mixité culturelle. Permettre par exemple, de concevoir nos cités pour que des personnes qui, à un moment donné ont besoin de prendre une maison, avec plus de commodités ou plus petite, puissent le faire en restant dans leur quartier. Il faut que l'on ait des maisons qui soient adaptées sans que les gens changent de quartier parce que c'est dans ce quartier là qu'ils ont leurs amis, leurs habitudes. Concevoir dans le quartier la possibilité pour des personnes d'évoluer dans des types d'habitations différentes en restant dans leur milieu humain. Autre chose, serait de prévoir aussi dans le quartier des places pour des personnes à mobilités réduites qui ne soient pas forcément des personnes âgées, on a aussi des personnes plus jeunes qui doivent pouvoir y avoir accès.

*« Concevoir dans le quartier la possibilité pour des personnes d'évoluer dans des types d'habitations différentes, des maisons qui soient adaptées.. »*

Une étude qui date de 3-4 ans m'avait particulièrement intéressé. J'en avais fait part à des bailleurs. On y avait prévu sur du logement à grande densité, qu'il puisse y avoir autour des barres, un peu de pelouses, un peu de verdure, qui soient mis à disposition de tout le monde. Le problème c'est que « le tout le monde » devient vite à « plus personne ». Alors comment

peut-on permettre que des espaces soient des espaces collectifs et appartenant au collectif ? Je crois qu'en Allemagne il y a eu de tels expériences : si dans cet ensemble collectivement on décide qu'à un moment donné ce n'est que de la pelouse ce ne sera que de la pelouse mais ça n'empêche pas dans les années à venir que l'on décide qu'il y ait un peu de pelouse et un peu de jardins familiaux. On se le partage ensemble, mais ce sont les habitants du quartier qui décident réellement du devenir de cet espace.

Alors ça me semble important, parce que ça permet d'abord de provoquer la discussion chez les gens du quartier, de les responsabiliser sur leur environnement propre et puis ça nous réinvite peut être à se dire effectivement que l'on n'a pas besoin de grandes superficies pour les maisons mais que l'on a besoin d'espaces de rencontre dans les quartiers. Il faut être volontariste sur la remise au goût du jour des jardins familiaux par exemple qui d'ailleurs ont un gros avantage, c'est de permettre la valorisation de l'ensemble de l'espace. Il y a peut être des endroits en bordure de l'espace qui ne sont pas constructibles mais qui peuvent être utilisées comme jardins familiaux, avec des règles de vie dans le quartier. Toute cette dimension doit être réfléchi et au moment où on fait le SCOT, on dit que les élus se tournent vers les professionnels, mais intégrons dans les professionnels de vit dedans. »

*« On n'a pas besoin de grandes superficies pour les maisons mais on a besoin d'espaces de rencontre dans les quartiers »*

#### **Odile GUERRIER – Paysagiste, Agence Odile Guerrier**

« Je trouve le document extrêmement intéressant. Mais ça reste un document papier, et aujourd'hui je crois que l'on a tous envie dans la salle d'avoir des choses qui se concrétisent, c'est difficile. Nous travaillons sur ce territoire, et régulièrement, on se fait corriger notre travail parce que les parcelles ne font pas 20 m de façade. Dès que l'on cherche à densifier un peu les choses, on sent bien que c'est extrêmement difficile pour les élus de faire passer cette densité. Aujourd'hui, je ne sais pas comment faire. Le paysage est un élément primordial dans ces nouvelles opérations parce qu'il crée le lien avec l'existant, le lien avec l'environnement de la ville. Il permet également l'intégration beaucoup plus facile d'une architecture un peu nouvelle comme celle que l'on nous décrit ici. Mais aujourd'hui, cette architecture nouvelle, on a aussi du mal à la permettre au travers des documents d'urbanisme, les PLU en particulier, qui sont souvent des documents copier-coller, et qui ne sont pas forcément adaptés aux communes dans lesquelles ils s'inscrivent; c'est aussi des choses que l'on a beaucoup de mal à faire évoluer même si on en fait des relectures. Par exemple, page 46 du document, on n'a que des toitures terrasses donc ce sont des volumes un peu contemporains qui sont visiblement intéressants mais on se rend compte qu'au niveau culturel ici c'est un volume qui ne passe pas. Régulièrement dans les PLU, c'est maximum 20% d'une toiture terrasse sur une nouvelle habitation. On a eu la discussion sur Oignies, car c'était l'occasion. Les couleurs également sur le bâtiment, on se dit que l'on ne construit pas forcément en brique parce que ça coûte cher, parce que la tradition est un petit peu suranné. Mais pourquoi aujourd'hui on est systématiquement dans des tons « pierre » ? Ce sont des villes relativement tristes que l'on est en train de construire. Pourquoi pas de couleurs vives ? Pourquoi pas de briques blanches ? Pourquoi pas la peinture sur la brique ? Ce sont des éléments que l'on ne retrouve pas et que l'on n'arrive pas à intégrer dans les PLU. Je trouve que c'est à partir de ce document là que l'on fera évoluer la ville, et les PLU sont actuellement des documents banalisés, qui ne permettent pas de fantaisies.

*« Les PLU sont actuellement des documents banalisés... »*

Sur le partage de l'espace public en particulier dans les zones un peu plus collectives, on est aujourd'hui confronté à ces phénomènes de résidentialisation des pieds d'immeuble et par expérience ça pose aussi problème. les réflexions avec les habitants. Une expérience partagée avec les habitants notamment sur Arras, m'a montré que les gens ont souhaité que l'espace public soit essentiellement du parking. Aujourd'hui, protéger l'espace public, c'est

avant tout protéger sa voiture. La voiture est un vrai problème, à la fois dans la rue, mais aussi dans les lieux de stationnement, où il n'y a pas forcément des garages. Je trouve dommageable que la seule fonction de l'espace public en pied d'immeuble, vécue par les habitants, reste du parking pour protéger son bien. Est-ce que c'est ça l'espace public ? Je n'en suis pas persuadée.

Le débat est très ouvert mais je pense que c'est avant tout un problème culturel. On n'est pas habitué à ça et ce que l'on a envie de dire, c'est qu'il faut franchir le pas tous ensemble, sur de nouvelles opérations, pas forcément la systématiser sur des hectares. Il faut que l'on montre aux gens ce que c'est d'habiter autrement. On a de belles images qui sont très tentantes, mais il y a des actions locales, notamment sur le quartier Montgré à Lens, où Pas de Calais Habitat construit une architecture un peu novatrice mais il faut que tout le monde se lance pour que l'on arrête les maisons de « Blanche Neige ». »

### **Xavier BOUFFART**

« Je voulais juste réagir sur la question, qui était posée notamment par la SEM Artois Développement, concernant l'équilibre d'un bilan d'opération et que faire du lot libre est la panacée pour essayer de s'en sortir dans un bilan. Il faut quand même se poser la question initiale, si aujourd'hui un bilan d'opération d'aménagement et de développement urbain est cher, et on y revient toujours, c'est que le prix du foncier est cher. Si le foncier est cher, c'est parce qu'il n'y a pas eu de veille foncière, de prospectives foncières, d'analyses foncières en amont. Je suis quand même triste de constater que lorsque l'on travaille sur une étude urbaine pour une collectivité, on s'aperçoit que le PLU n'est pas adapté même si il a été rédigé à peu près de façon qualitative, parce que l'on peut dire que les PLU sont qualitatifs à 50%, ce qui n'était pas le cas il y a encore 10 ans. Je m'adresse à vous messieurs les élus parce que il n'y a que vous qui pouvez vous saisir de cette question, dès qu'un SCOT est mis en place, il faudrait pouvoir mettre en place tout de suite derrière des veilles foncières et des stratégies foncières. C'est-à-dire quelles sont les zones de mutabilité ? D'extensions ? De mutation de type d'activités ? Faire des études prospectives pour déterminer dans 20 ou 30 ans où on va pouvoir construire. Et là, aujourd'hui, on est dans une situation un peu attentiste, où dans le PLU on a mis un espace qui va pouvoir être livré à l'urbanisation et puis on laisse faire les privés, dans un contexte économique où la demande est forte et donc l'offre est chère. Si au-delà de ça, on pouvait prévoir 15 ans à l'avance les sites de mutation, les stratégies foncières, on ne se retrouverait pas aujourd'hui dans cette situation qui est quasiment inextricable et dans laquelle on nous dit que la seule solution pour s'en sortir, excusez moi mais je caricature, ce serait le lot libre. »

### **Giuseppe LO MONACO**

« On est sur un territoire assez particulier qui depuis quelques années développe sur certains secteurs des quartiers d'habitat sur des terrains qui auparavant ne se vendaient pas. Et c'est vrai que le plus simple finalement était de faire du lot libre. Aujourd'hui on est plus dans cette problématique, donc cela renforce votre propos. Le territoire est attractif, il y a de plus en plus de gens qui arrivent sur le territoire. Les communautés d'agglomération doivent aujourd'hui contrôler le foncier. C'est le rôle des SCOT mais aussi des agglomérations d'avoir cette veille foncière et de maîtriser sur le long terme le foncier. »

### **Jean-Pierre CORBISEZ**

« Je voudrais aussi rappeler que l'idée d'équilibrer des projets de ZAC par les lots libres fait aussi parti de la mixité sociale. Vous avez des gens qui ont des moyens qui acceptent d'avoir un terrain de 1000 m<sup>2</sup> et veulent avoir leur design, mais cela se paye. Je préfère, et c'est peut être un discours politique, que la personne qui va acheter le terrain de 1000 m<sup>2</sup> le paye 15

euros de plus au m<sup>2</sup> pour qu'en contrepartie cela me permette d'équilibrer un projet afin d'y installer de l'accession sociale pour ma population qui n'a pas les mêmes moyens. C'est un peu le principe des colonies de vacances dans certaines communes. A un moment donné, ce n'est pas forcément vouloir équilibrer le projet, c'est aussi de dire que s'il y a 25% de lots libres sur un lotissement de 400, ça permet de baisser le prix de l'opération et ça permet aussi aux 75 autres % d'avoir une accession moins élevée que si il n'y avait pas eu ces 25% de lots libres.

C'est rechercher de la mixité mais c'est aussi pour une commune ne pas devoir mettre 200 000 euros pendant 10 ans pour avoir une opération qui se tient dans le temps. Derrière un tel projet et d'une telle durée, il y a aussi les équipements publics. On a parlé d'espace public mais on n'a pas parlé d'équipement public. Quand vous avez une école primaire et maternelle neuve à construire, c'est 2 à 3 millions d'euros et vous n'avez pas de subventions. Cela veut dire que dans le projet global ce n'est pas que la collectivité mais c'est aussi les futurs accédants qui doivent participer à l'investissement. Et je rappelle que lorsque vous arrivez à trouver des subventions, la collectivité assume seule le fonctionnement l'année suivante. C'est pourquoi je ne suis pas toujours favorable au locatif simple à 100%, car dans des communes où le potentiel fiscal est tellement bas, l'exonération de taxe foncière pour le locatif social est passée de 15 à 25 ans. »

### **Giuseppe LO MONACO**

« Comment les agglomérations comptent intervenir sur ces opérations, que pensez vous de cette idée d'habitat individuel à loyer maîtrisé notamment au travers du PLH ? »

### **Sylvie RUIN – Communauté de Lens-Liévin**

Je souhaiterais tout d'abord réagir sur le document avant de répondre à la question. D'abord pour dire que le document est intéressant car il produit quelques points de repères et en même temps il a la volonté d'être très pédagogique et qu'il me semble qu'en la matière on a certainement besoin de faire cet exercice de pédagogie. Pédagogie pour les techniciens car intervenir dans le domaine de l'habitat au sein des communautés d'agglomération, c'est intervenir dans un champ d'expertise qui est nouveau, notamment dans le cadre de la compétence des aides à la pierre.

J'ai le sentiment aujourd'hui que produire de l'habitat, entendu au sens large, le logement, les espaces publics, tout ce dont nous avons parlé, c'est croiser à la fois des compétences juridiques et techniques qui sont multiples, celles de la communauté d'agglomération, des communes, des sociologues, des architectes, des urbanistes etc.... Tout cela implique à penser autrement le dispositif de production des projets habitat, des modes de pilotage des projets, on sent que l'on est plus dans une organisation maire/opérateurs. Aujourd'hui le jeu d'acteur est un peu plus complexe parce que l'on est dans un environnement plus complexe et que les exigences sont également plus importantes. Je pense que chacun a la conviction que le maire est au cœur du dispositif mais autour de lui, il y a une organisation partenariale qui doit certainement évoluer.

*« Aujourd'hui le jeu d'acteur est un peu plus complexe parce que l'on est dans un environnement plus complexe et que les exigences sont également plus importantes »*

Deuxième élément, c'est la qualité, on a parlé beaucoup de qualité urbaine, J. Michel STECKOWIAT a parlé de la logique de certification. Je crois qu'il ne faut pas mélanger les deux démarches. Un grand nombre d'opérateurs ont des démarches de certifications avec un certain nombre de labels, c'est parfois même un peu complexe à suivre et à comprendre mais, et je vais peut être provoquer un peu en disant que ce n'est pas parce que l'on a une logique de certification que l'on intègre forcément une logique de qualité urbaine. Il faut que les deux démarches soient complémentaires. On croit parfois faire la qualité urbaine alors que l'on est dans une logique de certification exclusivement.

Autre élément également, on a souvent affirmé que c'était le développement économique qui produisait la richesse du territoire mais aujourd'hui y a un certain nombre d'analyses, que la plupart d'entre vous connaissent, qui montrent que la vraie richesse sur notre territoire viendra plus de l'attractivité résidentielle que du développement économique. Je crois que parmi les enjeux que vous avez évoqués en préambule de votre intervention, il serait bien de repositionner cet enjeu pour notre territoire parce que produire de l'habitat c'est aussi produire une certaine forme de richesse économique.

Pour répondre maintenant à la question, je crois que les communautés d'agglomération ont effectivement un rôle à jouer aux côtés des communes, dans l'initiation de ces démarches de qualité et de qualité urbaine dans le cadre des projets habitat.

Je pense que le premier effet levier est le travail pédagogique, premier enjeu me semble-t-il, de cette nouvelle culture qu'il faut partager avec les communes. Je crois que la prochaine étape qui pourrait être franchie, serait de traduire ce guide en une grille de lecture qui soit la base d'une discussion entre le maire, l'opérateur et un certain nombre d'autres partenaires pour non pas procéder à l'évaluation du projet mais à son analyse critique et à l'échange autour du projet.

**« Les communautés d'agglomérations ont un rôle à jouer aux côtés des communes, dans l'initiation à ces démarches de qualité urbaine dans le cadre des projets habitat. »**

Enfin, la politique foncière des agglomérations en relation avec le SCOT est très importante. L'enjeu ne porte pas sur la maîtrise foncière à court terme mais plutôt sur le long terme. L'approche à 15-20 ans, et là je crois qu'il y a une véritable politique à conduire à une échelle intercommunale passe d'abord par un premier outil qui est la veille foncière parce que s'il n'y a pas de veille foncière, il est difficile d'imaginer une politique prospective. »

### **Marc BREITMAN - Architecte**

Je trouve intéressant la manière dont vous avez monté ce dossier parce ce document est un guide qui regroupe toutes les idées qui me paraissent être fondamentales pour tous ceux qui construisent la ville (architectes, urbanistes et responsables politiques) et en plus ce document est extrêmement clair.

J'aimerais aborder 3 points, le dernier étant profondément polémique.

Le premier va dans le sens de ce que vous avez fait. Je crois qu'il y a un critère que l'on pourrait rajouter au dossier et qui rejoint les propos de Jean-Michel STECOWIAT : la transformabilité et de la durabilité du bâti et de l'espace urbain. JM STECOWIAT exprimait le fait qu'à Pas de Calais Habitat on donnait des surfaces plus grandes aux appartements que celles qui sont normalement exigées pour l'accession à la propriété ou même d'autres bailleurs sociaux et je crois que c'est un critère fondamental de la possibilité de transformabilité de l'habitat dans les 15 à 20 ans prochains.

**« Penser la transformabilité et de la durabilité du bâti et de l'espace urbain »**

Les gens évoluent, il y a toute une masse de la population qui ne peut plus entretenir sa maison tout simplement donc il y a une nouvelle typologie à inventer mais on ne peut pas inventer pour 5 ou 10 ans ! Il faut construire des édifices sur des programmes qui permettent la transformabilité et je vous donne un petit exemple : je construis beaucoup en Hollande et j'ai un maître d'ouvrage qui m'a demandé de construire à proximité de la gare d'Amsterdam un énorme projet à l'intérieur duquel il y a un parc de stationnement. Le maître d'ouvrage-bailleur social convaincu qu'il construisait ce bâtiment pour 50 ou 100 ans et n'étant pas du tout persuadé comme nous que dans 50 ou 100 ans les parcs de stationnement souterrains serviront à y mettre des voitures, m'a demandé très sérieusement de construire un parc de stationnement avec 4 mètres sous plafond en disant : « Moi sous 2.20 m sous plafond je suis sûr qu'il n'y aura pas de transformabilité possible de mon parc dans 20 ans. Sous un parc de

stationnement qui fait 4 mètres sous plafond, je peux faire une salle de sport, un théâtre, des réserves, etc... » Cette notion est un critère de valeur important dans tous les projets qui devrait nous animer.

Le deuxième point, concerne « la globalité du projet ». Je crois que l'on trouve dans le bassin minier une situation particulière puisque il y a encore peu de temps, il y avait un seul propriétaire pour l'ensemble des cités minières, ce qui facilitait beaucoup les choses pour imaginer des projets globaux, c'est-à-dire des projets à 10 ou 15 ans mais qui donnent la possibilité de développer un certain nombre de concepts et d'idées et qui puissent permettre aux maires ou aux élus de gérer leur projet en fonction des possibilités qui leur arrivent. C'est ce qu'avait fait le Maire de Bruay la Buissière à l'époque de Bruay en Artois et qu'il fait encore. Ils ont commandé une étude urbaine pour la Cité du Nouveau Monde puis une maquette qui exprimait les grandes idées afin de transformer une cité en quartier de ville. Ensuite au fur et à mesure des occasions, des financements, des programmes, ils ont géré leur maquette comme on gère un jeu d'échiquiers sur un projet global. Je trouve que c'est très important car ce projet global, il se construit avec tout le monde, avec les élus, les responsables techniques, la population qui peut voir la maquette et pourrait voir un jour ce que pourrait être sa maison.

Le troisième point est « polémique ». Je ne suis pas du tout d'accord avec ce que j'ai entendu sur « la maison de Blanche Neige » et ce cela me choque qu'en 2006 dans une région, dans un quartier où je partage un certain nombre d'idées politiques je puisse encore entendre des architectes ou des urbanistes dire qu'il faut faire évoluer les gens. Je trouve cela absolument aberrant. L'exemple de Le Corbusier, qui avait construit à Pessac des maisons qui étaient toutes orientées au sud est parlant. Dans ces maisons, vous aviez le séjour qui donnait en face sur les toilettes et la salle de bain. Les gens qui ont pu accéder à ces maisons ont transformé tout de suite la position des toilettes et de la salle de bain. Le Corbusier disait que les gens ne comprenaient rien à son architecture. Alors que cet architecte l'ait dit en 1930 je comprends mais en 2006 cela me choque. J'ai pris le train ce matin pour venir et j'ai lu des revues, il y a un nombre de revues invraisemblable type « Mon jardin et ma maison », « Côté Sud », mais aucune sur l'architecture. Ce qui intéresse les gens, ce sont les revues avec de jolies photos, jolies maisons en pierre.

Alors je ne défends pas la maison de Blanche Neige quoique j'en ai des souvenirs tout à fait charmant, je n'y vois pas une honte. J'ai vu certaines cités qui sont absolument extraordinaires, pittoresques avec des balcons en béton de bois etc.. Mille choses très tentantes et quand je vois que vous montrez comme exemple de coron modernistes qui ressemblent absolument à rien comme l'opération « Soleil Intérieur » sur l'ancienne friche Méo à Lille, je suis choqué, c'est un coron ! Vous reproduisez des coron ! Vous ne voulez pas être démocratique, vous reconstruisez des coron, c'est quand même surréaliste ! Alors pour terminer quelques propositions puisque je suis quelqu'un de constructif : on a parlé de transformabilité, on a parlé de ce qu'aime les gens, il y a des lieux que les gens aiment et qui font l'accord de tout le monde, c'est-à-dire nos centres anciens, tout le monde veut la ville à la campagne mais on veut la qualité environnementale et architecturale des villes. Donc la belle ville est un lieu éminent de ressourcement pour nous. C'est là où l'on apprend à faire des espaces publics, de l'architecture, il faut oublier d'essayer de faire des expérimentations que l'on ne ferait même pas sur les animaux dans un laboratoire. Ces boîtes à chaussures rouges, vertes et bleues, je veux être démocratique alors je peux comprendre qu'il y a des gens qui veulent y habiter mais je ne pense pas que cette maison puisse tendre la main à une autre maison à côté. C'est un objet, objet de collection posé sur la table, ça ne fait pas la ville, ça ne fait pas notre société et moi je suis pour la ville et notre société.

**Xavier BOUFFART**

Je souhaite répondre à mon confrère parce que dans le propos qui est tenu on laisserait entendre que ce qui est présenté aujourd'hui, ne serait que des expérimentations et cela n'est pas vrai. Quand on parle des maisons de Lille qui sont pris en référence et qui visiblement ont une architecture que vous ne partagez pas, elles représentent la vraie identité de la trame ouvrière lilloise, c'est-à-dire la maison R+2, la maison sur trame étroite, la maison qui s'additionne l'une à l'autre et qui définit un paysage urbain ou la toiture n'est jamais visible puisque nous sommes dans une rue étroite et c'est cela qui forme un paysage urbain et cela on peut le décrire à travers ces maisons. Quand on parle de la maison de Blanche Neige, que l'on ne s'y trompe pas, on ne parle pas du hameau de la reine ou du Vésinet puisque là effectivement il y a l'architecture. Quand on parle de la maison de Blanche Neige, on fait référence à une production qui n'est pas architecturale, c'est-à-dire la production d'un archétype élaboré par de bons maçons et qui essaient de faire référence à un bloc avec deux pans de toiture dessus. Cela ne s'apparente aucunement avec ce que vous décrivez sur les beaux paysages urbains dans nos centres anciens. Donc la vraie question à se poser serait : Quel caractère et quelle identité ? On n'a pas à opposer une forme contemporaine à une forme historique puisqu'elles ont été produites les unes et les autres dans un contexte respectable. Par contre s'il y a un vrai combat, c'est de se poser la question si la maison qui est produite aujourd'hui est un bon modèle, un bon archétype et bien 80% du logement qui est produit en France aujourd'hui est fait sans architecte et sans réflexion et référence architecturale et urbanistique et c'est cela qui est dramatique.

**Giuseppe LO MONACO**

On s'est toujours posé la question lorsque l'on a élaboré ce document s'il fallait mettre des références architecturales pour illustrer notre propos. Par ce document, ce que nous avons voulu faire, c'est insister sur la forme urbaine plus que sur l'architecture. Je crois qu'aujourd'hui le débat porte entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif. Il va de soi que nous prenons en compte la liberté de chacun mais par contre au vu des ressources des communautés d'agglomération, des communes de la nécessité de garder nos habitants, de pouvoir les loger sur le territoire à des coûts abordables malgré l'évolution du prix du foncier et les exigences de qualité, il est nécessaire d'inventer de nouvelles formes urbaines qui permettent de répondre à nos objectifs.

*« Inventer de nouvelles formes urbaines qui permettent de concilier intérêt individuel et intérêt collectif »*

Il y aura une suite à ce document, avec le CAUE du Pas de Calais, la prochaine étape sera l'élaboration d'un cahier des charges type qui serait collé à une réflexion sur l'élaboration d'un PLU.

**Jean-Pierre CORBISEZ**

Je voudrais vous remercier de votre présence, je pense qu'il serait important de pouvoir renouveler ce type de production et d'échanges même sur d'autres thèmes, car c'est aussi l'avenir de notre territoire et nous élus locaux avons d'autres soucis en-tête lorsque l'on gère nos collectivités ou notre agglomération en particulier le développement économique et l'emploi et sans dire que l'urbanisation est la dernière roue du carrosse, il faut aussi que l'on puisse arriver à tout harmoniser. Merci encore pour votre présence, nous ne manquerons pas de tenir compte de vos remarques et sur la nécessité d'une communication non négligeable auprès des décideurs locaux à travers des exemples positifs et aussi une nouvelle approche dans le cadre des révisions des PLU.

Personnes Présentes :

Jean-Pierre CORBISEZ	Président Syndicat Mixte SCOT de Lens-Liévin et Hénin-Carvin / Maire de Oignies
Robert MIELOCH	Vice-Président Syndicat Mixte SCOT de Lens-Liévin et Hénin-Carvin / Maire de Givenchy en Gohelle
Bernard BAUDE	Maire de Méricourt
Antoine LOPEZ	Adjoint au Maire de Mazingarbe
Jean-Marc DELBECQUE	Adjoint au Maire de Wingles
Philippe DRUON	Directeur du CAUE
Giuseppe LO MONACO	Directeur du Syndicat Mixte SCOT de Lens-Liévin et Hénin-Carvin
Richard WAWRZECKI	Président Conseil de Développement COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'HÉNIN-CARVIN
François THERET	Directeur de cabinet de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'HÉNIN-CARVIN
Bertrand LOUCHART	DGS de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'HÉNIN-CARVIN
Philippe DUFOUR	DGS d'Annay sous Lens
Marc BOGAERT	Directeur du service Cohésion Sociale/Habitat de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'HÉNIN-CARVIN
Rémi BATTIST	DGST de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'HÉNIN-CARVIN
Simon BOUDRY	Service Grands Projets de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'HÉNIN-CARVIN
Sylvie RUIN	COMMUNAUPOLE DE LENS-LIEVIN
Laurent SNOECK	DDE Béthune
Géry DELANGUE	DDE Béthune
Bernard TROUSSON	DDE Béthune
Anne-Marie DUEZ	DDE Béthune
Jean-Mary MAYEUR	DDE Béthune
Marie-Jeanne DUPROSPERT	DDE Béthune
Christian PARSY	Technicien Conseil de Développement COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'HÉNIN-CARVIN
Agnès DEMOTIE	Agence de Développement et d'urbanisme de Lille
Stéphanie DEMEYERE	Agence de Développement et d'urbanisme de Lille
Sophie MERCK	Agence de Développement et d'urbanisme de Lille
Virginie PASCASE	Directrice du SESDRA
Pierre HAEM	Artois Développement
Virginie ALLARD	Artois Développement
J.Michel STEKOWIAT	Directeur Général Pas de Calais Habitat
Mr DECOBERT	Pas de Calais Habitat
Eric ALEXANDRE	SIA HLM
Alain LUCAS	CEED
Jean-Christophe LIPOVAC	CERDD
Evelyne CHAUMERCEL	Conseil Régional
Catherine JACQUEMART	Conseil Régional
Odile GUERRIER	Architecte Paysagiste
Marc BREITMAN	Architecte
Patrick VANDERDOODT	Architecte
François CARE	Service urbanisme d'Aix Noulette
Vincent LALOUX	Chargé de mission
Thomas VANDAMME	EPF
Coralie SELLIER	Scot du Douaisis
Corinne BRANDON	Etudes et cartographie
Mathilde STEIMAUER	Etudes et cartographie
Vincent FROGER	Mission Bassin Minier
Mle GALLET	Mission Bassin Minier
Raphaël ALLESSANDRI	Mission Bassin Minier
Gilles BRIAND	Mission Bassin Minier
Patrick RIGAUX	Directeur Adjoint Soginorpa
Delphine VANCAPPELLEN	Soginorpa
Jérôme BATAILLE	Coopartois
François DELHAYE	AR HLM
Xavier BOUFFART	Président de la Maison d'architecture et de ville NPDC et Architecte urbaniste
Xavier PICAVET	Direction Logement – Ville de Lens
Patrick SZALECKI	Direction Aménagement – Ville de Carvin
Virginie SERPAUD	Service Projet d'agglomération de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'HÉNIN-CARVIN
David BESANGEZ	Service Projet d'agglomération de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'HÉNIN-CARVIN
Thomas BALCAREK	Service Projet d'agglomération de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'HÉNIN-CARVIN
Etienne CARREZ	Service Cohésion Sociale de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'HÉNIN-CARVIN
Olivier LALOUX	Service Grands Projets de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'HÉNIN-CARVIN
Etienne de BOISREDON	Département Construction NOREVIE
Yannick SERPAUD	Syndicat Mixte SCOT de Lens-Liévin et Hénin-Carvin
Isabelle LUCAS	Syndicat Mixte SCOT de Lens-Liévin et Hénin-Carvin
Laurence MORICE	CAUE de Pas-de-Calais
Alexis DAGUIN	CAUE de Pas-de-Calais
Cécile SZYMANSKI	CAUE de Pas-de-Calais