

L'activateur public des fonciers privés

Retranscription des pitches de la soirée des Nouveaux métiers de la ville organique le
jeudi 18 janvier à l'Institut de France (Paris) Colloque Organic Cities

Florence Nassiet

2024-01-19

<https://vimeo.com/907023478>

Florence Nassiet est urbaniste, adjointe du directeur des études urbaines pour la [Communauté d'agglomération de La Rochelle](#).

On constate souvent que les propriétaires n'utilisent pas la totalité des droits à bâtir, qui leur sont octroyés par les règles d'urbanisme.

Les collectivités ne devraient-elles pas être les activateurs de ces potentiels pour faire la ville sur la ville ? Est-ce que ce n'est pas votre rôle ?

C'est exactement notre rôle.

Nous, à La Rochelle, nous n'avons pas attendu le ZAN pour densifier. C'est une logique que nous portons, chez nous, depuis très longtemps. Dans notre dernier PLUi, nous avons ouvert tous les curseurs à fond, d'ailleurs en se faisant aider par [Sébastien Boime](#) et [Villes Vivantes](#). Ce qui est très important, c'est que maintenant, nous sommes allés au maximum de ce que l'on peut faire dans le PLUi.

Je pense que toute la chaîne de l'opération, sur La Rochelle, a compris comment utiliser ces leviers au maximum. Nous faisons maintenant n'importe quel petit lotissement avec des petits collectifs à R+1, un peu de logement social, avec pas trop de stationnement, à 50 logements à l'hectare.

Toutes les maisons, tous les jardins sont la cible potentielle et réelle de divisions. C'est quelque chose qui est en marche, il n'y a pas de problème avec ça.

Ce soir, je fais un appel aux étudiants en urbanisme.

Quand je vois des étudiants, à chaque fois, qui me disent « moi, je veux devenir aménageur, je veux faire des ZAC, je veux faire des super grands projets urbains avec des super grands architectes ».

Si on parle des nouveaux métiers de l'urbanisme, je pense qu'il faut trouver des personnes hyper agiles. Ce qui est super, c'est que nous allons avoir des nouveaux instructeurs, car en fait, nous avons vraiment besoin de personnes pour révéler un stock de gisements qui est arrivé un peu à l'os.

Il faut que l'on arrive à activer ce gisement et cela ne se fera pas uniquement par le marché.

Maintenant, nous sommes dans une démarche où il faut que nous, collectivités, nous mettions en place un dynamisme pour aller voir les gens, pour activer leur gisement.

Et ce n'est pas un instructeur, ce n'est pas un urbaniste qui fait cela, mais une personne qui est en capacité d'avoir plein d'atouts dans sa poche, c'est une sorte de couteau suisse, une personne qui a beaucoup d'empathie, parce qu'effectivement, elle va aller parler à la personne de son projet de vie, aller négocier avec tous les voisins pour se mettre d'accord sur ce que l'on va pouvoir faire sur une parcelle.

Et voilà, le nouveau métier d'un urbaniste dans une collectivité : trouver comment activer les gisements à l'aide de nombreuses cartes en poche afin de faire cela avec beaucoup de subtilité et beaucoup d'engagement.