

Logement Contribution de Bruno Voyer-MoDem Ille et Vilaine-Bretagne

L'objectif est non seulement de permettre le logement de tous pour ceux qui sont mal logés ou pas du tout logés (une honte nationale dans toute l'Europe). Pour ce faire il faut arrêter les plans multiples et répétitifs depuis 30 ans, annoncés tous les 2 ans par chaque nouveau ministre du logement et de la ville et qui ont donné les mêmes résultats depuis 30 ans à savoir l'échec et le même constat voire parfois une détérioration de la situation.

Pourquoi ? Parce que dans notre Pays, on a fait une Politique du logement pour les plus démunis qui a ghettoisé davantage ces familles On a construit des logements sociaux ou très sociaux spécifiques dans des quartiers à part, spécifiques (enfermés sur eux-mêmes, avec parfois des communautés uniques et tout ce que cela peut entraîner..) et des problèmes de politiques de la ville (dite de quartiers difficiles...) Il faut stopper cette approche spécifique en faisant de la vraie mixité sociale. Pas dans les discours ou les annonces sans résultats car le phénomène s'est amplifiée car comme on a nivelé par le bas, on a du construire des logements de piètre qualité, sur des terrains à faible coût et donc dans des « zones dégradées » et tout le reste s'en est suivi.

Il faut donc traiter les familles modestes et pauvres comme n'importe quelle famille moyenne ou aisée en les logeant des programmes de logements de marché et standards dans tous les quartiers des villes, sans exclusive et sans zonage particulier (laisser tomber les ZUS, ZFU, ANRU, GPV... qui stigmatisent et ne règlent rien.

2 propositions phares :

1) Pour y arriver, il faut allier de pair les aides à la pierre envers les constructeurs (non plus uniquement des OLS mais aussi des promoteurs privés) pour leur permettre de construire par exemple dans **un programme de 100 logements 25 logements sociaux ou très sociaux noyés dans la masse sans identification spécifique** et avec la même qualité qu'un logement juste à côté acheté par des particuliers pour leur propre usage (et pas uniquement intermédiaires pour des cadres) à concilier avec les aides à la personne (APL) afin de permettre aux familles modestes logées de payer , comme aujourd'hui, un loyer modeste et que le complément de loyer soit payé directement au propriétaire (investisseur particulier ou institutionnel).

On aura **une véritable mixité sociale** : pas de logements spécifiques, pas de zones spécifiques, pas de populations spécifiques (le cadre moyen ou supérieur, côtoiera dans l'ascendeur l'ouvrier ou le sans emploi, ou l'étudiant éligible aux logements sociaux Ces derniers retrouveront un honneur et du courage car « traité de la même façon » que tout le monde, dans des quartiers de niveau correct ou en centre ville et tout le reste suivra (relations sociales, emploi, absence de violence, de communautarisme...).

2) Pour les sans logis, les structures d'accueil portées par des associations et mises à l'honneur malheureusement en France tous les hivers sont inadaptées et insuffisantes car les annonces gouvernementales, tous les hivers, ne sont pas suivies d'effet car les logements très très sociaux et d'urgence, ne se construisent pas (pb. de coûts, de foncier, de volonté politique d'accueil...). Tout comme pour les logements étudiants (CROUS..) insuffisants ou vétustes dans certaines villes, pourquoi ne pas envisager **la construction de logements d'urgence modulables** (type Portakabin ou Algeco ou autres qui servent déjà pour accueillir des bureaux modulables et souples), chauffés, modestes mais permettant d'être au chaud et à l'abri à un moindre coût sans nécessité de beaucoup de foncier avec un système de sécurité (vidéo surveillance, vigiles et services communs. Ce type de logements modulables et souples existe aux Pays Bas par exemple pour le logement des étudiants afin de pallier à la pénurie. Le coût par logement (taille 15-20 M2) est de 15-20K€ alors qu'un logement fixe à construire sur du foncier est au minimum de 80 K€.

Urbanisme-Contribution de Bruno Voyer-MoDem Ille et Vilaine-Bretagne

Dans le contexte du développement durable mais surtout de protection des paysages et de l'environnement naturel et visuel, on peut constater malheureusement, dans notre pays, la détérioration des paysages, dans tous les villages et toutes les villes par la construction de zones artisanales ou commerciales ou d'activités qui sont mal conçues, mal gérées et qui détruisent des espaces verts, des millions d'arbres, tous les ans et qui dénaturent les paysages (bâtiments en tôle, avec des panneaux monstrueux, des parkings à perte de vue...) donnant une vision de nos entrées et sorties de villes et villages désespérant.

On en voit pratiquement cela que chez nous, en France. Regardons ce que font nos voisins qui pourtant ne sont pas moins développés que nous, voire plus encore. Pourquoi faut-il détruire tous les arbres lors de la construction d'une zone d'activité alors que seul l'emplacement du bâtiment doit être libéré. ? Des dispositifs mal adaptés ont été mis en place pour pallier à cette situation (nécessité de replanter des arbres pour compenser les destructions dans les lotissements mais des arbustes ne remplaceront jamais des arbres de plusieurs décennies, système de compensation par des dispositifs tels que CDC Biodiversité...) Or, tout cela n'est pas obligatoire et quand ça l'est aucun système de contrôle n'existe vraiment. Ainsi, quand vous construisez une maison et que vous devez compenser les destructions de végétaux par la plantation d'un arbre pour 100M2 soit quelques arbres pour un terrain constructible moyen, personne ne vient vérifier chez vous que cela a été fait. Et remplacer 10 ou 15 arbres de 4 ou 5 mètres de haut par quelques petits arbustes de 1 mètre de hauteur et qui vont mettre 10 ou 15 ans à grandir....

3 Propositions phares :

- 1) Avant toute construction et au moment du dépôt de permis de construire (maison ou immeuble ou bâtiment commercial ou d'activités..), **imposer l'obligation de comptabiliser le nombre d'arbres présents sur la parcelle avec mesure de leur envergure avec obligation, à l'issue de la construction, de replanter un minimum d'arbres (10-20%)** de taille équivalente (sous peine d'amende lourde) et si la parcelle était très boisée compensation de la « perte » de plantations d'arbres par le versement à un établissement (ONF ?) d'un montant par arbre manquant ce qui permettra à cet organisme de replanter des arbres sur une autre partie du territoire. Tout ceci devra être contrôlé par les services instructeurs des permis de construire afin de veiller au respect du PC mais aussi au respect de la replantation de la végétation à niveau équivalent. Ainsi, on ne verra plus des parkings en bitume à perte de vue, sans aucun arbre ou avec des petits arbustes ridicules et qui sont vides lorsque les commerces sont fermés ou recouverts de voitures alignés lorsqu'ils sont ouverts, ce qui est également horrible comme pollution visuelle.
- 2) Afin de limiter la défiguration des entrées et sorties de villes interdiction d'implanter des panneaux publicitaires volants sur des parcelles agricoles (panneaux annonçant les hôtels ou restaurants ou autres activités....de la ville) qui sont alignés et horribles sur plusieurs centaines de mètres. Cela est à

proscrire. En contrepartie, **imposer à l'entrée de chaque ville un seul endroit d'affichage par un grand panneau** (10 m x 10 m par exemple) sur lequel seront regroupés l'ensemble des annonceurs qui le souhaitent comme cela se fait chez certains de nos voisins européens (Allemagne, Suède...)

- 3) Enfin, proposer que pour les surfaces commerciales, dans les zones d'activités, les arbres soient plantés sur les parkings (cf. proposition 1) et que **le long des voiries desservant ces zones d'activités, des rangées d'arbres soient plantées** afin de camoufler les bâtiments métalliques de mauvaise qualité et cubiques (les boîtes à chaussures comme on le dit dans le métier). De même, **obligation devrait être faite d'apposer les enseignes des magasins et bâtiments d'activités sur la façade du bâtiment** et non déconnecté de la façade à distance par un ou plusieurs panneaux qui dénaturent complétement le paysage.

Objectifs et obligations à 10 ans maximum avec mise aux normes obligatoires sous peine de sanctions financières

La création d'activités (habitat, commerce, industrie...) n'est pas incompatible avec la protection de l'environnement, de la nature et des paysages. La pollution visuelle est tout aussi importante que les autres pollutions Elle contribue au bien être de la société et des citoyens, pour moins de gênes et d'agressivité. Nos voisins européens (Allemagne, Suisse, Autriche, Pays Bas, Suède, Norvège....) y arrivent en intégrant parfaitement leur bâti dans l'environnement et les paysages

*Bruno Voyer
Expert en développement économique local*