

## Contribution Association des Rives de Seine – ARS (2)

*Association loi de 1901 qui agit pour la défense du cadre et de la qualité de vie, de l'environnement, la préservation des espaces publics ou verts, des bords de Seine*

### Remarques sur le document intitulé « Support du débat sur les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Métropole du Grand Paris (MGP) »

Le document examiné « vise à présenter les orientations stratégiques pour le développement de la métropole ainsi que les domaines d'intervention prioritaires. »

Il devrait être complété par le DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO, L.141-5 à L.141-26) document opérationnel du SCOT. Contrairement au PADD, le DOO est un document opposable qui devra intégrer des objectifs chiffrés.

### Remarques préliminaires : moins de technocratie et plus de démocratie dans l'élaboration du PADD de la MGP

#### Le PADD, un document sans force obligatoire.

Le document examiné qui s'inscrit dans le SCOT de la Métropole définit des objectifs beaucoup trop généraux, contradictoires, sans valeur normative qui ne s'imposent pas formellement aux différents destinataires et décisionnaires concernés ni aux autorisations de construire.

#### Un arsenal de documents administratifs trop complexes et illisibles

Le PADD s'ajoute à un nombre impressionnant d'autres documents administratifs tout aussi généraux, souvent redondants avec lesquels il se trouve dans des liens hiérarchiques inextricables. (Voir schéma Annexe 1). Il doit être compatible avec certains et prendre en compte d'autres. Il est difficile de ne pas se perdre dans ce dédale administratif.

Tous ces documents participent du phénomène d'embonpoint administratif coûteux pour les finances publiques et de déficit démocratique souvent dénoncés dans le Grand Débat National. .

## Propositions :

- Moins de technocratie souhaitable dans l'élaboration et la présentation aux citoyens des projets.
- Plus d'objectifs chiffrés, un calendrier des actions sur le terrain.
- Le citoyen se rend bien compte que l'administration fixe des objectifs très ambitieux dont elle sait pertinemment qu'ils ne seront jamais atteints.
- Améliorer l'information des citoyens : ils veulent une information claire, synthétique et rédigée dans des termes compréhensibles permettant une réelle prise de position. Ils ont besoin d'un projet d'ensemble mais surtout de connaître les réalisations concrètes près de chez eux.
- une plus grande concertation.
- Le citoyen souhaite plus de concertation en amont des projets qui le concernent directement et concrètement, dans sa commune et dans son quartier.
- Réduire le mille-feuille institutionnel : un frein à l'action efficace et coordonnée :
- Face au mille-feuille administratif, au morcellement des centres de décisions, à la concurrence qui peut s'opérer entre eux, au poids très important de la ville de Paris dans l'ensemble métropolitain, le citoyen s'interroge sur la faculté de réalisation des objectifs fixés par la MGP, quels qu'ils soient.
- Les services de l'Etat, la Région, les départements, les différentes communes et intercommunalités, Île de France Mobilités, la Société du Grand Paris pour le Grand Paris Express et tous les principaux décideurs concernés, seront-ils signataires, impliqués et responsabilisés dans la mise en œuvre des objectifs du PADD et du SCOT de la MGP ?
- Lorsque le PADD sera devenu définitif, certains territoires de la Métropole du Grand Paris auront déjà adopté leur SCOT ou Projet de territoire souvent sans aucune concertation ni information des habitants des communes. C'est le cas du projet de territoire du POLD ou territoire T4 (projet de densification du territoire POLD décidé sans information ni consultation des habitants). Seront-ils réexaminés après concertation citoyenne ?
- Surtout, le bétonnage de la petite couronne parisienne à l'œuvre depuis déjà longtemps aura sévi partout, surtout dans les Hauts de Seine.
- Les chantiers de constructions dans la petite couronne parisienne n'auront pas attendu l'élaboration des SCOT et PADD. L'action sur le terrain précède malheureusement la fixation des objectifs, ce qui affaiblit considérablement le plan.

## Un PADD qui accentue la fracture territoriale (entre Paris et la province, la Métropole et le reste du territoire d'Ile-de-France, Paris et la petite couronne)

Des objectifs annoncés de plus d'égalité et de justice à l'échelle du seul territoire du Grand Paris, au lieu de penser global à l'échelle de tout le territoire français. Même à l'intérieur du territoire de la MGP, un accroissement des inégalités contraires aux objectifs annoncés. (Voir l'étude d'avril 2019 de l'IAU « Gentrification et paupérisation au cœur de l'Ile-de-France »). Une volonté de concentration toujours plus grande des richesses au même endroit qui s'oppose aux besoins de justice et d'égalité entre les habitants de tout le territoire français. La métropolisation est un choix politique contestable et contesté aujourd'hui par les « gilets jaunes » alors même que de nombreux géographes et experts avaient alerté sur les dangers pour la cohésion sociale, de poursuivre une telle politique.



Le projet « Grand Paris » confond taille et performance. Il ne démontre pas que la taille de la MGP va entraîner un accroissement de compétitivité. Il est dans l'idéologie et dans la croyance. Comme si rien ne pouvait faire changer de paradigme, la MGP dans le préambule du PADD souhaite « appréhender » le phénomène de métropolisation qui ouvrirait des « possibles formidables » et à mettre sous les projecteurs « une Métropole ouverte au monde...qui concentre richesses, savoirs, lieux de décisions publiques et privées ...avec une accessibilité nationale et internationale exceptionnelle...et une attractivité touristique mondiale... ».

Le PADD devrait donner une définition de la métropolisation. Essai de définition : la métropolisation est un phénomène d'organisation territoriale renforçant la puissance des métropoles.

La métropolisation désigne le mouvement de concentration de populations, d'activités, de valeur dans des ensembles urbains de grande taille. Il peut se faire au détriment de villes de niveau hiérarchique inférieur et l'on assiste bien souvent au renforcement des niveaux supérieurs (lieux centraux) du système urbain.

... Au niveau supérieur de la hiérarchie, métropolisation rime avec mondialisation.

... il tend à renforcer les hiérarchies urbaines en faveur des grandes villes.

La Métropole du Grand Paris veut assurer le rayonnement de la capitale plus que le rayonnement de la France. Des inégalités territoriales renforcées par la métropolisation avec des dotations financières de l'Etat plus élevées pour les métropoles que pour le reste du territoire.

Ne risque-t-on pas aussi de voir les grands projets architecturaux et prestigieux pour Paris, le bétonnage et l'accroissement de densité urbaine et de population pour la petite couronne ? En réalité le projet est sous tendu par un objectif prioritaire : toujours plus de logements et de sur-densification de la petite couronne parisienne et en particulier des Hauts de Seine.

Les habitants de la petite couronne sont les grands perdants de la métropolisation en terme de cadre de vie puisque déjà 87% des sols de la MGP sont artificialisés. Vouloir accentuer toujours plus la densification des sols au même endroit est totalement injuste. Vouloir accentuer toujours plus la densification des sols sur 2% du territoire de l'hexagone entraîne une perte d'efficacité, des coûts élevés et une organisation inéquitable.

Pourquoi ne pas décentraliser certaines administrations et écoles en Province ? Cela semble à l'ordre du jour fort heureusement.

Le préambule du PADD souligne les faces sombres de la métropolisation (pollution, difficultés de circulation, temps passé dans les transports, artificialisation et imperméabilisation des sols, émission de GES, îlots de chaleur auxquels on peut ajouter pauvreté supérieure aux autres métropoles et au reste du territoire, saturation de l'espace public, délinquance, incivilités, dégradation des solidarités...). Mais il n'en tire aucune conséquence concrète sauf à affirmer qu'il fera tout pour corriger les points faibles sans dire comment il compte s'y prendre.

Pourquoi, dans le cadre d'une politique d'aménagement de tout le territoire français, ne pas chercher à développer l'attractivité d'autres villes et inciter les entreprises à s'implanter ailleurs qu'en Île de France, dans la MGP et à Paris ?

On recense par exemple 6 villes à moins d'une heure de TGV de Paris (Tours, Reims, Arras, Lille, Le Mans, Vendôme) et au moins 7 villes à moins d'une heure 30 en train de Paris (Amiens, Laon, Lens, Metz, Nancy, Rouen, Troyes.).



Un bel exemple : la société Hermès crée des maroquineries et forme 250 salariés à Montereau, à Louviers et aussi autour de Bordeaux. Les salariés sont ravis car ils travaillent et vivent près de leur lieu de travail.

## Propositions :

- Repenser l'aménagement du territoire et le développement économique de la France entière.
- Penser « global » à l'échelle de tout le territoire au lieu et place de la Grande Métropole.
- Favoriser le développement économique des villes petites et moyennes.
- Favoriser la mobilité de la population.
- Inciter les entreprises et collectivités publiques à devenir actrices de l'aménagement du territoire, de la mobilité des salariés et de la transition écologique.

## Des objectifs contradictoires qui dénaturent la cohérence et l'acceptabilité du plan

### Continuer à surdensifier autant la petite couronne contredit, à lui seul, l'objectif d'amélioration du cadre et de la qualité de vie des habitants

#### Le préambule affirme :

- La nécessité du SCOT de rendre la MGP plus facile à vivre et plus accueillante
- Son ambition de faire du Grand Paris la « métropole nature » de demain, qui fera figure d'exemple mondial en termes de qualité de vie et de résilience.

Cette ambition affichée est vite démentie puisque les développements économique et touristique figurent en première place, avant l'amélioration des transports, les paysages et la nature. Les risques climatiques, les inondations, les autres thèmes du « développement durable » n'arrivent qu'en fin de document. Les objectifs déraisonnables de volume de constructions de logements sont réaffirmés.

#### Le PADD cherche à concilier des objectifs, par nature, contradictoires :

- Sur-densification urbaine (logements et bureaux), surdensité de population, et amélioration de la qualité de vie des habitants.
- Prise en compte insuffisante ou trop tardive des problèmes liés à l'environnement et amélioration de la qualité de vie des habitants (santé comprise).

### Une recherche de concentration urbaine et de densité humaine déraisonnable et injuste pour les habitants.

La Métropole du Grand Paris (MGP) accuse une densité humaine très importante : 7 020 210 habitants sur 814 km<sup>2</sup> soit une densité à l'hectare de 86 bien supérieure à celles de Londres : 58, New York : 44, Tokyo : 72.



La MGP enregistre une forte concentration des habitants mais aussi des emplois (67 % des emplois sur 7% du territoire et 58% de la population d'Île de France).

La Métropole compte 123 emplois pour 100 actifs mais des emplois souvent inadaptés à la qualification des personnes actives. Les ratios emplois/actifs très élevés sur les pôles attractifs sont aussi le signe de déplacements importants. Paris 165/100, la Défense 176/100.

Les conséquences de cette politique de « fuite en avant » densificatrice et d'attraction des entreprises sur quelques zones spécialisées est l'accentuation des besoins de déplacement, des temps de transports toujours plus élevés, des embouteillages monstrueux, des coûts de transports colossaux (voir les dérives financières du GPE dénoncées par la Cour des Comptes).

La zone dense de la MGP connaît un indice de congestion record de 33% supérieur à Londres, Berlin ou Milan (27%,28% et 25%).

## **Un objectif surévalué de constructions de 38 000 logements/an dans la MGP (70 000 logements pour toute l'Île de France) et des réalisations concrètes bien supérieures à l'objectif.**

Une volonté de construction de logements neufs beaucoup trop intense, aux conséquences écologiques néfastes (pollution, climat), qui détruit les paysages et nuit à la qualité de vie des habitants et à leur santé.

Des constructions trop importantes en volume et pourtant incapables de régler le problème du mal logement et génèrent beaucoup de mécontentements.

Non seulement l'objectif de constructions de 70 000 logements/ an en Île de France dont 38 000 pour la MGP, issu de la loi sur le Grand Paris, jamais remis en cause, est totalement surévalué.

Mais les réalisations sont bien supérieures aux objectifs surévalués.

## **LE GRAND PARIS : UN PROJET POUR LE BTP PLUTÔT QUE POUR LES HABITANTS QUI VIVENT SUR LE TERRITOIRE ?**

En effet, la MGP construit bien au-delà de l'objectif fixé de 38 000 logements/an. Pourquoi ? Pour qui ?

Voir les statistiques de la DRIEA Île de France. <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/la-construction-de-logements-en-ile-de-france-note-a5616.html>

- d'avril 2017 à avril 2018 : 99 300 logements autorisés en Île de France dont 50 700 dans la MGP et 81 000 logements mis en chantier. La MGP concentre 51% des autorisations régionales et 56% des ouvertures de chantier. Les mises en chantier dans les Hauts de Seine accusaient déjà une hausse significative de + 20 % par rapport à l'année précédente.
- d'avril 2018 à avril 2019 ce sont 90 900 logements autorisés en Île de France dont 53 800 dans la MGP et 83 900 logements mis en chantier. Les Hauts de Seine sont en tête du classement avec une hausse significative du nombre de permis autorisés + 31,4% par rapport à 2017/2018.

La densification de la petite couronne dépasse toutes les prévisions. Or la MGP ne représente que 6,77% de la superficie de l'Île de France, une des plus petites régions françaises. Si on soustrait Paris, la petite couronne ne représente que 6% de la superficie du territoire. Or on voudrait y construire plus de la moitié des nouveaux logements ? c'est insupportable surtout lorsqu'on constate que cette concentration pénalise principalement les Hauts de Seine déjà fort urbanisés. (Densité d'habitants + 9000 h /Km2 déjà plus élevée que dans les centres ville des grandes métropoles mondiales (ex : le Queens à New York = 8000 h/km2) et qu'elle accroît les inégalités territoriales au risque de rompre la cohésion des territoires.



En réalité la MGP et en particulier les Hauts de Seine, département vers lequel la majorité des entreprises et emplois qualifiés convergent, « vampirisent » non seulement l'activité économique mais aussi les populations (surtout les jeunes qualifiés en recherche d'un premier emploi) d'autres territoires qui peu à peu perdent de leur substance : Province, Paris, Grande Couronne.

Des constructions à marche forcée de très nombreux logements neufs, comprenant de nombreuses malfaçons (voir article journal Le Monde du 27 décembre 2018 « construction : malfaçons et retards sont en forte hausse), aux conséquences écologiques néfastes, qui détruisent les paysages et nuisent à la qualité de vie des habitants et à leur santé.

Une politique de construction basée sur des objectifs démographiques erronés et ne tenant pas compte du solde négatif des migrations internes, totalement injuste pour les habitants de la MGP, notamment ceux des Hauts de Seine.

De nombreuses communes des Hauts de Seine dans le secteur d'activité élargi de la Défense, subissent le mouvement perpétuel des chantiers de construction très polluants et consommateurs de CO2 (renouvellement de bureaux, nouvelles constructions de logements collectifs.)

On nous affirme que c'est le manque de logements qui justifie cette frénésie constructrice. Cette affirmation est biaisée. En effet, la MGP c'est 7,2 millions d'habitants et 3,5 millions de logements, soit plus d'un logement pour deux personnes. L'offre de logements croît à un rythme deux fois plus élevé que la population. De quelle pénurie de logements parle-t-on ?

### **L'objectif surévalué de constructions de logements ne fait qu'augmenter la vacance.**

D'après le Diagnostic, les résidences principales constituent la majorité des logements de la MGP (89,6 %) et la part des logements inoccupés, en hausse, représente 10,4 % des logements de la MGP et 15,1 % des logements parisiens. C'est bien supérieur au taux de vacance simplement frictionnelle. Cette vacance ne cesse d'augmenter.

Le Diagnostic fait également état de la démographie « en berne » de la MGP : « La Métropole du Grand Paris compte, au 1er janvier 2015, 7 020 210 habitants au lieu de 6 902 389 en 2010. Elle s'est ainsi accrue de 117 820 habitants en cinq ans, ce qui représente un accroissement annuel de 23 560 habitants (soit un taux de +0,3% ) ». Si ce taux se maintient dans les années futures, l'objectif de 38 000 logements par an minimum est fortement surévalué même en tenant compte d'une diminution du nombre moyen d'habitants par logements.

### **Ces affirmations s'appuient sur des études et expertises sérieuses :**

a) celles d'économistes notamment du professeur d'économie spécialiste des politiques du logement, Didier Cornuel dans son ouvrage intitulé « Marché du logement et aides publiques » qui est un message d'alerte. Il démontre qu'il n'y a pas de pénurie quantitative de logements car une grande partie du parc n'est pas utilisée et la vacance ne cesse d'augmenter. Beaucoup de villes affichent un taux de vacance supérieur à 10%. Ce taux de vacance important résulte d'un rythme de construction trop élevé par rapport à l'évolution de la population. Il n'est donc pas pertinent d'aider la construction de logements pour combler un déficit qui n'existe pas. Si les prix sont chers, ce n'est pas en raison de la pénurie mais parce que la demande est forte car les acquéreurs peuvent payer grâce à un endettement bon marché. Pourquoi l'abondance peut donner l'impression de pénurie ? La raison vient du fait que les logements sont tous de désidérabilité différente, les logements attractifs (ceux de Paris par exemple) ne sont pas suffisants pour satisfaire la demande. D'où la tendance des insatisfaits à imputer leur insatisfaction à l'existence d'une pénurie de logements. Les logements les plus désirables font l'objet d'une concurrence : file d'attente dans les HLM ou surenchère du prix d'achat.

b) celles de l'INSEE et en particulier une analyse de décembre 2018 intitulée « Evolutions conjointes du parc de logements et de la population et en Île de France ».) (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/3672867>)

- L'étude montre deux scénarios de volume de constructions en Île de France examinés à l'horizon 2035. Les deux scénarios confirment que l'accroissement normal de population n'explique pas que l'on construise autant de logements. Quel que soit le scénario retenu de 50 000 logements/an dans un cas, 70 000 logements/an dans l'autre cas, l'offre de logement génèrerait une croissance de population inédite depuis 40 ans.
- Dans les deux scénarios la part des logements inoccupés croitra, l'accroissement de l'offre favorisera le desserrement de la taille des ménages et la concentration de population dans la petite couronne sera amplifiée. La construction neuve à Paris variant peu, sa population diminuera sous l'effet accru de logements à sa périphérie.

### Conséquences négatives de cette énorme offre de logements en petite couronne:

- Accroissement de la vacance des logements après l'énorme vacance des bureaux,
- Des prix qui ne baissent pas car les taux d'intérêts d'emprunts sont faibles et favorisent une forte demande et la spéculation foncière autour des gares fait flamber les prix.
- Une concentration des emplois et des logements accrue et déséquilibrée puisque la MGP et en particulier les Hauts de Seine cumulent à la fois la concentration des entreprises et des emplois, suivie aujourd'hui d'une concentration d'un nombre impressionnant de constructions de logements. 19 communes (dont 9 du 92) sur 1274 en Île de France, cumulent la moitié de l'emploi régional.
- Un accroissement de toujours plus de population au même endroit non en raison d'une démographie forte mais par une explosion de l'offre de logements entraînant une forte demande facilitée par des taux d'intérêts très bas. Cet accroissement du nombre de logements favorise la baisse de la taille des ménages et l'« aspiration » de populations venant d'autres territoires : Paris, grande couronne, province, étranger.
- Des inégalités territoriales renforcées. Au lieu d'assister à l'aménagement du territoire, on assiste à un phénomène qu'on peut qualifier de « déménagement du territoire » au profit de la MGP.
- Une augmentation de l'offre de logements qui participe à un phénomène de « puits sans fond ».

La moitié des jeunes qualifiés français vient occuper son 1er emploi en Île de France. Ces nouvelles populations ont besoin de toujours plus de logements, de transports et de services ; Mais, une fois les familles constituées, les jeunes repartent dès qu'ils ont des enfants et le solde migratoire devient négatif.

**Ce taux de rotation est très problématique, il surestime la demande francilienne et appauvrit les régions. Il génère des demandes de toujours plus de logements transports services dont le coût explose.**

- Des inégalités de densité de constructions de logements à l'intérieur des départements de la MGP et entre la petite couronne et le reste du territoire de l'île de France (voir statistiques DRIEA)
- Une concentration urbaine trop forte, trop compacte avec des hauteurs bâtiments de plus en plus élevées, construits dans des rues très étroites, un urbanisme non maîtrisé, souvent sans grande qualité, sans unité architecturale et écologiquement néfaste.
- En bout de course une dégradation de la qualité de vie des habitants du fait de l'augmentation des nombreux points négatifs des grandes métropoles et de la MGP soulignés par le Diagnostic et le PADD. Cette sur-densification de la petite couronne est très mal vécue par les habitants notamment par ceux des Hauts de Seine particulièrement concernés par les constructions car elle accroît pollution, temps de trajet, réchauffement climatique et développe chez beaucoup d'entre eux un sentiment profond de promiscuité, d'entassement et d'étouffement.



- Alors que l'on construit toujours plus, il y a toujours autant de mal logés. Tout le monde s'accorde pour améliorer le mal logement. Mais comment peut-on avoir autant de mal logés avec une politique publique du logement aussi coûteuse pour les Finances publiques ? Le logement social malgré toutes les aides dont il dispose ne construit pas suffisamment pour les plus pauvres et pratique des loyers trop chers.

(Notre pays dépense environ 40 milliards par an pour la politique du logement soit plus de 55% de la collecte de l'impôt sur le revenu et 2,3 % du PIB. C'est énorme. La France compte deux fois plus de logements sociaux que la moyenne européenne. Le secteur du logement social pourrait sans doute être mieux géré qu'il ne l'est pour mieux accentuer son effort de construction sur les plus pauvres, le renouvellement et l'entretien du parc existant).

Si l'on suit l'analyse de la Fondation Abbé Pierre de novembre 2016, 1 310 000 ménages seraient dans des logements de qualité moyenne ou mauvaise et 170 000 logements du parc privé, soit 4,4% du parc, seraient indignes. De plus 28% du parc francilien est énergivore (classé E, F ou G).

### **Il faut donc que le logement social dirige en priorité ses efforts sur cette question.**

L'effet pervers de la situation est que tout le monde, lobby du BTP en tête, s'appuie sur le phénomène du « mal logement » et sur la forte demande de logements sociaux, pour demander aux pouvoirs publics toujours plus de logements. (cf par exemple lettre ouverte de Nexity, premier promoteur de France à Emmanuel Macron publiée dans le journal Le Monde le 23 novembre 2018 ). Mais les promoteurs ne se soucient pas du mal logement et ne construisent pas pour les populations qui ont du mal à payer leur loyer.

L'analyse de l'INSEE précitée rejoint nos préoccupations sur l'amélioration de la qualité de vie indispensable à une attractivité durable du territoire de la MGP: « l'attractivité de la région ne se résume pas à une disponibilité de logements en nombre suffisant, mais dépend beaucoup plus largement de sa capacité à offrir des emplois pour faire venir de nouveaux actifs. Par ailleurs, pour attirer durablement ces populations, l'adaptation des nouveaux logements aux besoins des ménages (taille, localisation et surtout coût) constitue un paramètre important, tout comme l'amélioration du cadre de vie, de l'offre en équipements et en services ou des conditions de transport. »

### **Après la vacance dans le logement, celle encore plus importante des bureaux.**

La MGP aurait plus de 40 millions de m2 de bureaux soit les ¾ du parc francilien. Les hauts de Seine accueillent 34% de l'offre.

La dynamique de construction est forte, les quartiers d'affaires notamment ceux autour de La Défense se densifient et deviennent de plus en plus compacts (Rueil-sur-Seine, Nanterre) alors même qu'il y a un nombre considérable de m2 vacants et que certains de ces quartiers sont des quartiers mixtes. On y construit de nouveaux bureaux « sur mesure » pour des entreprises qui les quittent trop souvent rapidement. Leurs habitants subissent de plein fouet la sur-densification du territoire, le renouvellement urbain (constructions de bureaux mais aussi de nouveaux logements) et leurs conséquences néfastes en matière d'environnement (îlots de chaleur, embouteillages, pollution, risques d'inondations).

Malgré une vacance considérable, Le SCOT entend promouvoir un usage économe de l'espace dans les zones d'activités existantes ZAE en recherchant systématiquement la densité et la mixité des fonctions.





### **Cet objectif s'avère:**

- déraisonnable dans les zones mixtes compte tenu de l'existence d'habitants à proximité des bureaux,
- contradictoire avec l'objectif de rétablissement d'une égalité en terme d'emplois à l'échelle de la Métropole
- facteur d'accroissement des déplacements pendulaires, de nuisances écologiques de toutes sortes.
- contraire à une politique de justice en matière d'aménagement raisonnable du territoire.

## **Propositions**

### **A/ Pour les logements**

- S'occuper en priorité de réhabiliter, éventuellement en reconstruisant si nécessaire, les immeubles insalubres et indignes.
- Favoriser la rénovation de logements anciens ou insalubres, intensifier la lutte contre l'habitat dégradé et indigne
- Aider les petits propriétaires qui n'auraient pas les moyens de faire ces rénovations par des mesures fiscales et des prêts à taux zéro
- Sanctionner ceux qui louent des logements indignes tout en ayant malgré tout les moyens de les rénover.
- Construire de nouveaux logements ? oui, mais moins et mieux, après une analyse fine des besoins de logements à l'échelle du territoire. Des logements pour quelle population ? Quels types de logements ? Combien ? Où et à quel prix ?
- Trouver un compromis réfléchi et acceptable entre l'actuelle urbanisation en compacité ayant pour conséquence une sur-densification de la Métropole et une urbanisation tentaculaire grignotant les espaces naturels et agricoles restants.
- Construire mieux et de meilleure qualité en diminuant les malfaçons, en développant les chantiers propres et à basse émission, en recyclant les déchets de chantier.
- Favoriser la rénovation de logements anciens ou insalubres et intensifier la lutte contre l'habitat dégradé et indigne
- Arrêter de donner des aides financières coûteuses pour les finances publiques, pour favoriser la construction de logements neufs.
- Ne pas recréer de nouvelles inégalités en termes de densité urbaine et humaine à l'intérieur d'une même commune.
- Stopper les constructions dans le lit d'un cours d'eau,
- Améliorer le réseau de transports en commun traditionnels (train RER, bus, tramway) pour les déplacements intercommunaux.
- Qui va payer les dérives financières et les études techniques insuffisantes du GPE (On parle de 17 ans de travaux pour la gare sous la Défense !...)?

### **B/ Pour les bureaux**

- Arrêter de construire des bureaux toujours plus au même endroit notamment secteur de La Défense élargie (Nanterre, Rueil-Malmaison), car cela ne peut qu'accentuer le déséquilibre territorial, le déséquilibre emploi-logement et accroître la mobilité, sachant que la solution n'est pas aujourd'hui de construire autant de m<sup>2</sup> de logements après avoir construit autant de m<sup>2</sup> de bureaux.
- Rapprocher les lieux de vie des lieux de travail en suscitant l'implantation d'entreprises là où se trouve la main d'œuvre.
- Freiner la construction de nouveaux m<sup>2</sup> de bureaux compte tenu de l'importance de la vacance (risque de bulle immobilière).
- Régler le problème des bureaux vacants, freiner les démolitions/reconstructions écologiquement catastrophiques et le « sur mesure » voulu par les grands groupes.



## Un accroissement de logements et de population, mais pour quels emplois ? Veut-on créer de nouveaux chômeurs dans la Métropole ?

Comme le souligne l'INSEE dans l'étude de décembre 2018 précitée « l'attractivité de la région ne se résume pas à une disponibilité de logements en nombre suffisant, mais dépend beaucoup plus largement de sa capacité à offrir des emplois pour faire venir de nouveaux actifs.

Les jeunes gens qui arrivent sur le marché du travail même après des études longues ont du mal à trouver du travail et doivent accepter souvent des emplois inférieurs à leur niveau d'étude, ce qui entraîne chez beaucoup un sentiment de déclassement. Sont épargnés par ce phénomène les étudiants de grandes écoles de commerce et les ingénieurs qui bien souvent partent à l'étranger.

On construit beaucoup de nouveaux logements notamment pour les jeunes mais y aura-t-il assez de nouveaux emplois demain pour ces nouvelles populations en âge de travailler ?

Dans la MGP l'économie monte en gamme mais crée davantage de richesses que d'emplois.

On dénombre moins d'emplois industriels sauf dans la production informatique. Le secteur de la construction se porte bien et connaît une belle croissance, mais il a du mal à trouver de la main d'œuvre sur place et doit faire appel à de la main d'œuvre étrangère. Il en est de même dans la restauration.

Quels emplois demain pour les moins qualifiés alors qu'un récent rapport de l'OCDE estime que 16,4% des emplois en France sont menacés d'ici vingt ans par la robotisation.

La MGP sera-t-elle capable de favoriser le développement de formations pour les jeunes de 15 à 34 ans actuellement en dehors de toute activité productive ? (Ils seraient en France 3 000 000 d'après l'OCDE à n'être ni dans l'enseignement, ni en formation, ni en emploi ?) Quelle insertion professionnelle pour cette population? Quid également des centres de formation d'apprentis notamment dans le bâtiment qui ne font pas le plein d'élèves ? Comment résoudre l'adéquation entre offres et demandes d'emplois sur le territoire de la MGP?

A quoi sert de construire autant de nouveaux logements et d'attirer des nouvelles populations si la MGP n'est pas en mesure de créer les emplois correspondants aux populations en âge de travailler et si la croissance de population recherchée s'accompagne de plus en plus de chômage et de pauvreté? (Rappel : Dans la Métropole du Grand Paris, les disparités de revenus sont plus fortes que dans les autres métropoles françaises. La pauvreté est également plus largement répandue. Le taux de pauvreté s'élève dans la MGP à 18% en 2013 contre 17% pour l'ensemble des 15 métropoles françaises, 15% au niveau régional et 14,5% au niveau national)

Certes les emplois dans le secteur de la construction ont augmenté de 3,5% en Île de France en 2018, mais il s'agit d'une croissance provisoire.

Par ailleurs, un rééquilibrage nécessaire des emplois et de la main d'œuvre, des emplois et des logements implique d'arrêter de construire des m2 de bureaux et de faire venir des entreprises dans des zones qui en ont déjà trop.

Dans cette optique, pourquoi ne pas interdire dans les PLUI l'installation d'entreprises dans certains quartiers dès lors que le ratio emploi /actifs est excédentaire.

Enfin, le nécessaire rééquilibrage des activités économiques sur tout le territoire s'oppose à l'objectif suivant du PADD : « le maintien et la restructuration des zones d'activité existantes, l'accompagnement, la montée en gamme des locaux d'activités et le développement de nouveaux produits, dans un effort de densification et d'intégration architecturale et paysagère, respectueux de l'environnement ». Encore des objectifs contradictoires trop souvent contredits par la réalité du terrain !

## Un objectif de sur-densification de la petite couronne contraire aux objectifs de transition écologique

L'urbanisation et la sur-densification de la MGP ne peuvent qu'avoir des conséquences négatives sur l'environnement déjà dégradé. Le réchauffement climatique, les îlots de chaleur, les émissions de gaz à effet de serre, la lutte contre les pollutions atmosphériques diverses, le bruit, l'accroissement de la demande d'énergie vont augmenter.

L'activité construction, à l'œuvre dans la production de logements et de bureaux a un impact environnemental très négatif. Elle contribue à la consommation des sols et à l'utilisation de matières prélevées directement sur l'environnement comme les sables et graviers, soit produits avec des effets néfastes sur l'environnement comme la production de matériaux de construction. Les chantiers de construction sont très émetteurs de CO<sub>2</sub>, très polluants et producteurs de poussières et déchets importants.

Les constructions diverses de logements et de bureaux utilisent les moindres parcelles de terrains encore perméables, détruisent les espaces verts ou arborés, dénaturent trop souvent les paysages urbains, créent de nouveaux îlots de chaleurs et augmentent les risques pour la santé et la sécurité des habitants (inondations).

Le PADD soutient que « dans les secteurs densément bâtis, la multiplication des lieux de fraîcheur, l'augmentation significative du nombre de m<sup>2</sup> d'espace planté par habitant, le renforcement du maillage des jardins publics de proximité seraient des leviers à utiliser ». Mais comment concilier concrètement sur-densification urbaine avec la perméabilisation des sols et multiplication des lieux de fraîcheurs ?

En réalité il y a de moins en moins de zones vertes dans nos villes, les constructions neuves occupent un maximum d'espaces tant en surface au sol, qu'en hauteur. La technique du mitage dénature les espaces, les paysages et les quartiers.

La Métropole compte-t-elle essentiellement sur l'existence des bords de Seine ou des bords de Marne pour servir de zone verte et d'îlot de fraîcheur ?

Alors que le Diagnostic est implacable en ce qui concerne le risque d'inondation de la MGP (« La Métropole du Grand Paris possède plus de 10 000 hectares en zone inondable, soit 12% de sa superficie environ. Ce sont ainsi 335 000 logements, 695 000 habitants, 672 000 emplois 96 600 établissements qui sont exposés à une crue majeure d'occurrence centennale de la Seine et de la Marne (type 1910). D'autant que les effets territoriaux d'une crue impactent aussi le fonctionnement de la métropole : alimentation en eau potable, assainissement, déchets, transports, les réseaux nécessaires à la vie quotidienne et à l'économie. »), tous les documents administratifs refusent d'en traiter les causes notamment en stoppant les constructions et l'artificialisation des sols dans les zones inondables.

En effet que lit-on page 59? :

« L'objectif de construction de 38 000 logements inscrit dans le PMHH, oblige la métropole à développer une approche systémique du risque inondation par débordement afin de réduire l'exposition des biens et des personnes et d'anticiper les crises, en réduisant par les orientations d'aménagement l'exposition et la vulnérabilité à ces crises. »

On ne peut que regretter ici un manque de volonté évidente des pouvoirs publics de ralentir l'urbanisation dans le lit de la Seine. On continuera donc à construire en zone inondable en essayant de préparer et de gérer les crises et en réalisant quelques digues.

Dans les zones très denses notamment les zones mixtes de bureaux et d'habitation, il est urgent que toute nouvelle construction, tout nouveau projet urbain privé ou public, comprenne des murs végétalisés. C'est indispensable pour lutter contre le développement des îlots de chaleur liés à la minéralisation : la verdure et la nature qui ont disparu des surfaces au sol doivent apparaître aujourd'hui sur la hauteur des murs des bâtiments. Il faut combler le retard pris.



Les nouvelles constructions de bureaux, le développement des data center accroissent considérablement les besoins en énergie électrique alors qu'il faudrait diminuer la consommation (climatisation et refroidissement des centres informatiques, demande de toujours plus de puissance électrique). L'accroissement de ces besoins génère la construction de nouveaux postes source électriques ou leur renforcement en plein milieu de zones d'habitations.

Autre exemple : l'accroissement de population conduit à construire de nouveaux centres de tri de déchets en zones denses d'habitations.

## Propositions de mesures immédiates

- Diminuer le nombre de véhicules, camions et camionnettes et favoriser les transports en commun, les mobilités douces et la marche à pied,
- Subordonner dès à présent les nouveaux permis de construire à la signature d'une charte de « chantier propre ». Construire « vertueux » moins mais mieux avec moins de malfaçons.
- Subordonner aujourd'hui l'obtention des permis de construire à la végétalisation des murs des nouvelles constructions situées dans des zones denses et les quartiers mixtes d'affaires et d'habitation afin d'éviter les îlots de chaleur,
- Respecter les paysages et la trame verte et bleue et interdire la construction dans le lit des cours d'eau,
- Subordonner les nouvelles constructions et les transformations des bâtiments existants au respect d'une architecture de qualité, en adéquation avec les exigences environnementales liées aux performances énergétiques et à la lutte contre le réchauffement climatique.
- Sanctuariser des parcelles agricoles encore existantes et leur intégration pérenne dans l'espace urbain.
- S'assurer de la fin de l'éclairage nocturne des bureaux, ce qui est loin d'être le cas.

## Le développement de l'industrie du tourisme qui accroît la densité humaine peut vite s'avérer contraire à la qualité de vie des habitants.

Il est exact de souligner que notre patrimoine, nos sites remarquables, nos lieux culturels sont une richesse considérable qui contribuent au rayonnement de notre pays.

Le tourisme est actuellement une industrie, (une des dernières?) qui nous reste. Il est donc bon pour notre économie et le rayonnement de la France de chercher à développer le tourisme tant à Paris que dans d'autres parties du territoire.

Ce secteur peut créer toutes sortes d'emplois et de nouvelles activités.

Mais attention à rester dans un développement raisonnable du tourisme sur notre territoire, d'éviter le tourisme de masse et à ne pas transformer nos villes en musée. Sinon, il y en résultera vite un conflit entre qualité de vie des résidents et celle des touristes.

Le tourisme de masse, comme les grandes surfaces, a tendance à chasser les habitants des centres villes (bruit, sorties nocturnes, malpropreté, afflux massif de population) mais aussi les commerces traditionnels, à l'exception de ceux destinés exclusivement aux touristes. Ce phénomène existe déjà à Paris dans certains quartiers. Il est bien connu dans certaines villes de province (exemple de la ville de Sarlat) et d'autres villes françaises ou étrangères (Venise et bien d'autres).

## Autres remarques et propositions

### Affirmation trompeuse d'un « droit à la Métropole »

Alors que la Métropole du Grand Paris a été imposée d'en haut aux habitants sans aucune concertation, que les nouvelles institutions créées bouleversent considérablement la démocratie locale et le cadre de vie des habitants, la MGP voudrait aujourd'hui leur faire croire qu'ils bénéficient d'un « DROIT À LA MÉTROPOLE » ? De quoi s'agit-il ? Quelle définition, quel contenu, quelles obligations et responsabilités, pour qui, quelles sanctions ?

Les choix opérés par le PADD « Droit à la Métropole » et « Transition écologique » sont censés être importants car ils « guident la structure des orientations du PADD et doivent assurer le rayonnement et l'attractivité du territoire pour les habitants ».

La confiance des habitants dans le projet de la MGP passe par un renversement de la proposition. C'est à la métropole de s'engager et de contracter des obligations précises envers les habitants.

Voir en Annexe la proposition de rédaction des engagements de la MGP envers les habitants.

### La redynamisation des centres-villes et lieux de centralité : une illusion ?

Comment s'assurer de la réalisation de ces objectifs ? Ne sont-ils pas incompatibles avec la multiplication des « drives » en zone urbaine, l'extension des achats en ligne, leur acheminement sur place aux salariés des entreprises et l'implantation des centres de services dédiés ?

Proposition : favoriser l'implantation de nouveaux commerces dans les centres villes et les quartiers d'affaire, c'est d'abord s'assurer d'une régulation des loyers et charges des locaux commerciaux permettant aux commerçants de rentabiliser leur exploitation.

### Les douze orientations prioritaires du plan

Voir en annexe, une proposition de classement par ordre de priorité (avec en italiques des rajouts).

\*\*\*

Il nous paraît enfin indispensable que le PADD soit accompagné d'une approche financière des besoins d'infrastructures notamment de transports, de réseaux et des mesures environnementales.



Le 11 JUIN 2019

**ASSOCIATION DES RIVES DE SEINE –ARS–**

**10 Place des Impressionnistes**

**92500 RUEIL-MALMAISON**

**La Présidente**

**Francine PAPONNAUD**

**Courriel : [arsasso92@gmail.com](mailto:arsasso92@gmail.com)**

