

## Contribution de Coteaux de Seine Association

*Coteaux de Seine Associations, union de 10 associations du centre des Hauts de Seine, adhérente d'Environnement 92, union départementale agréée environnement*

*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 Documentation d'Orientations 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. Il serait donc important d'en avoir connaissance pour faire connaître nos observations.*

### Remarques préliminaires : moins de technocratie, plus de démocratie dans l'élaboration du SCoT de la Métropole du Grand Paris

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

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

#### Le PADD, un élément de l'arsenal de documents administratifs complexes et peu lisibles

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 complexes. Le PADD doit être compatible avec certains et prendre en compte d'autres. Il est difficile de ne pas se perdre dans ce dédale administratif.

Ces documents participent du phénomène d'embonpoint administratif coûteux pour les finances publiques et du déficit démocratique souvent dénoncé dans le Grand débat national de 2019.

#### Propositions

- **Moins de technocratie** dans l'élaboration et la présentation aux citoyens des projets est indispensable.
- **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.

- **Une meilleure information des citoyens** : ceux-ci 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 qualité de la concertation.**
- Le citoyen souhaite notamment **plus de concertation en amont des projets qui le concernent directement et concrètement, dans sa commune et dans son quartier.**
- **La réduction du mille-feuille institutionnel : celui-ci est un frein à l'action efficace, coordonnée et cohérente :**
  - Face au mille-feuille administratif, au morcellement des centres de décision, 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 fiabilité des objectifs fixés par la MGP, quels qu'ils soient.
  - Les services de l'État, de la Région, des départements, des 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, et impliqués dans la mise en œuvre des objectifs de PADD et du SCOT de la MGP ?
- Enfin, 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, le Territoire T4, projet de densification du territoire POLD, décidé sans information ni consultation des habitants !
  - Seront-ils réexaminés après une réelle concertation citoyenne ?
- **Le bétonnage de la petite couronne parisienne à l'œuvre depuis déjà plusieurs années.**
  - Les chantiers de constructions n'ont pas attendu l'élaboration des SCOT et PADD pour bétonner la petite couronne parisienne avec leurs PLU communaux, sans attendre la réalisation problématique du Grand Paris Express donc certaines lignes sont reportés à 2030.
  - L'action sur le terrain précède aussi et bien malheureusement la fixation des objectifs globaux, ce qui affaiblit considérablement le Plan

## Le PADD, un plan qui accentue la fracture territoriale entre Paris et la province, la Métropole et le reste du territoire de l'Île de France, Paris et la petite couronne

- Des objectifs annoncés pour 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.
- 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 notamment par les « gilets jaunes » alors même que de nombreux géographes et experts avaient alerté depuis de nombreuses années sur les dangers pour la cohésion sociale, de poursuivre cette politique de densification sur 2% du territoire national qui cumule 20% de la population, 40% de la recherche et développement (R&D), 85% des emplois supérieurs etc.
- 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 ce 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 se garde de donner une définition de la métropolisation.
  - Essai de définition : la Métropolisation est un phénomène d'organisation territoriale renforçant la puissance des métropoles. Le 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 métropolisation en voulant concentrer toujours plus de richesses et de pouvoir sur un même territoire accentue les inégalités alors qu'il faudrait impérativement redonner un avenir métropolitain à tous les territoires.
- La Métropole du Grand Paris veut assurer le rayonnement de la capitale plus que le rayonnement de la France.
- Les inégalités territoriales renforcées par la métropolisation avec des dotations financières de l'État plus élevées pour les métropoles que pour le reste du territoire national. Ne risque-t-on pas de voir les grands projets architecturaux et prestigieux pour Paris, le bétonnage et l'accroissement de la densité urbaine et de population pour la petite couronne ?
- En réalité le projet est sous tendu par un objectif prioritaire : toujours plus de logements, de bétonnage et de sur-densification de la petite couronne parisienne.

Les habitants de la petite couronne et ceux des territoires de la France périphérique, sont les grands perdants de la métropolisation, les premiers en terme de cadre de vie puisque déjà 87% des sols de la MGP sont artificialisés et pour les seconds en terme d'investissements publics (audition de la Cour des Comptes sur la Société du Grand Paris Express devant la commission de développement durable du Sénat, le 6 février 2018 et intervention de M. Philippe Duron, président du Conseil d'orientation des infrastructures). [https://videos.senat.fr/video.545514\\_5a795c0208822.audition-de-mme-catherine-de-kersauson-presidente-de-la-2eme-chambre-de-la-cour-des-comptes-sur-le?timecode=3165690](https://videos.senat.fr/video.545514_5a795c0208822.audition-de-mme-catherine-de-kersauson-presidente-de-la-2eme-chambre-de-la-cour-des-comptes-sur-le?timecode=3165690)

- Vouloir accentuer toujours plus la densification des sols sur 2% du territoire de l'hexagone entraîne une perte d'efficacité, des coûts beaucoup plus élevés, un ruissèlement financier affaiblit par l'attribution des grands marchés publics aux grands du BTP, accompagnée par une cascade de sous-traitance, une organisation industrielle et territoriale inéquitable et inefficace sur le long terme, un appauvrissement du tissu professionnel et dans certaines professions sa quasi disparition. L'accès des PME aux marchés publics - Rapport du 5/12/2005 de **Lionel Stoleru**, ancien ministre, au Président de la République. <http://www.marche-public.fr/contrats-publics/rapport-stoleru-acces-marches-publics-PME.pdf>
- Le préambule du PADD souligne les faces sombres de la métropolisation (pollution, difficultés de circulation, difficultés passées 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.
- Quelques données pour mieux fixer le débat.
  - Paris compte près de 21 000 habitants au km<sup>2</sup> à titre comparatif New York en compte presque 3 fois moins (7 100 hab./km<sup>2</sup>), Londres 5 600 et Shanghai 3 800. On rétorquera que ces villes sont plus étendues que le Paris historique ce qui rend les comparaisons délicates. Mais même avec le MGP on obtient des chiffres supérieurs avec plus de 8 600 hab./km<sup>2</sup> et près de 9 500 pour la seule zone Paris Ouest La Défense (POLD).
  - Or, dans le même temps l'Île-de-France, MGP inclus, compte un peu plus de 1 000 habitants au km<sup>2</sup>, la France métropolitaine 117 et la province seule 97. Qui plus est un certain nombre de villes, parfois de belle importance, perdent des habitants au point qu'on parle de plus en plus de désertification.

**On peut résumer grossièrement la situation en disant que la région parisienne étouffe sous le nombre quand la province se vide. Et c'est encore la région parisienne que les gouvernements successifs vont encore sur-densifier. Cherchez l'erreur !**

- De 1999 à 2016 la population de la France métropolitaine est passée d'un peu plus de 58,5 millions à un peu moins de 64,5 millions d'habitants soit une progression de 10%.
- Si l'on compare l'Île-de-France et la province, on obtient un accroissement de 10,64% pour la première et de 10,07% pour la seconde.
- Premier constat la région parisienne, déjà très dense, croît malgré tout plus vite que les régions.

**Pour y voir plus clair nous avons considéré les 96 départements métropolitains et les avons répartis dans 7 catégories.**

	Départements	Population	Balance
En décroissance	11	2 642 090	-99 134
Entre 0 et 5%	20	13 019 119	308 956
Entre 6 et 8%	11	6 220 807	391 628
Entre 8 et 12%	20	11 815 131	1 040 754
Entre 13 et 20%	13	8 597 370	1 190 821
Supérieur à 20%	13	10 057 143	1 952 251
Ile de France	8	12 117 132	1 165 117
	<b>96</b>	<b>64 468 792</b>	<b>5 950 493</b>

**Que constate-t-on à la lecture de ce tableau ?**

1. 11 départements, soit 2,6 millions de personnes, sont en dépérissement démographique.
2. 20 autres, soit 13 millions de Français, assurent péniblement le renouvellement des générations.
3. Rien que ces deux catégories représentent à elles seules près de 16 millions de Français, c'est-à-dire un peu moins du quart de la population métropolitaine. Ceux-ci peuvent à juste titre considérer qu'ils sont les laissés pour compte.
4. 11 autres départements, soit plus de 6 millions de personnes décrochent par rapport au reste du pays. Avec les deux catégories précédentes on passe ainsi au **tiers des Français qui peuvent peu ou prou avoir le sentiment qu'ils sont délaissés et qu'ils le seront davantage encore demain puisqu'ils pèseront de moins en moins.**
5. Si l'Île de France progresse moins vite en pourcentage que d'autres zones comme la Corse du Sud ou la Haute-Garonne (près de 30% dans ces deux cas), l'importance de sa base de départ fait que c'est quand même dans cette zone géographique que le nombre absolu est le plus important.
6. Et c'est malgré tout sur cette région que, depuis des lustres, les différents gouvernements avec l'empressement des autorités régionales veulent entasser les gens.
7. **Le foncier devient plus cher, les travaux d'aménagements aussi et surtout plus délicats, les gens vivent plus mal, la pollution augmente et l'on persiste et signe ? Quelle est la logique des orientations gouvernementales qui se traduisent par tels impacts ?**

- 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 ?
  - Un bel exemple : 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 mises en réseau ou en grappe.
  - Favoriser la mobilité de la population.
- Inciter et permettre aux entreprises et aux collectivités publiques de devenir acteurs de l'aménagement du territoire, de la transition écologique et de la mobilité des salariés.

## 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 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 catastrophes climatiques avec ses impacts, sécheresse, orages, tornades et inondations, les autres piliers 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).

## Conséquences :

- Une concentration urbaine trop forte, trop compacte avec des hauteurs bâtiments de plus en plus élevées, des bâtiments dans des rues très étroites, un urbanisme non maîtrisé, souvent sans grande qualité et sans unité architecturale et écologiquement néfaste, le remplacement des espaces de pleine terre, des jardins souvent arborés, réserves de biodiversité, espaces de fraîcheurs par des constructions d'immeubles sur de plus en plus 100% des parcelles avec se seule mot d'ordre : « il faut construire des logements ».
- Un accroissement de toujours plus de population au même endroit non en raison d'une démographie forte mais par « aspiration » de populations venant d'autres territoires : Paris, grande couronne, province et étranger.
- En bout de course une **dégradation de la qualité de vie** des habitants du fait de l'augmentation des points négatifs de la MGP soulignés par le Diagnostic et le PADD.
  - Le bétonnage de la petite couronne est très mal vécu par les habitants car, il accroît pollution, temps de trajet, réchauffement climatique et développe chez beaucoup d'entre eux un sentiment profond de promiscuité, d'entassement et d'étouffement.
  - 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).
- L'effet pervers de la situation est que tout le monde, surtout le lobby du BTP, 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 )
- L'analyse de l'INSEE rejoint en outre 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.** »

## Propositions

### LE REAMNAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL

#### La valeur d'exemple de l'Etat :

- Paris abrite aujourd'hui un bon nombre de ministères et secrétariats d'état. A titre d'exemple l'Éducation Nationale avec la Recherche est éclatée sur 11 sites<sup>1</sup>. Hors les Ministères qui relèvent de la sécurité (Intérieure, Défense, Premier Ministre) et des Affaires Étrangères (les ambassades étrangères sont à Paris !) tous les ministères pourraient –devraient, déménager en province, quitte à ce que leurs ministres et secrétaires d'état se déplacent en train pour venir au Conseil des Ministres.
- A ces ministères on devrait rajouter les EPA (Établissements Publics à caractère Administratif) dont beaucoup sont situés à Paris ou en banlieue. On les connaît mieux sous leur appellation de Centre National de Quelque Chose ou Agence Nationale d'Autre Chose, jusqu'aux directions de la SNCF ou de La Poste qui réfléchiraient aussi bien en régions qu'à Paris. Il peut bien sûr y avoir des exceptions. On voit mal en effet le musée de Versailles ou le Centre Georges Pompidou se déplacer en province.

---

<sup>1</sup> 110 Rue de Grenelle, 72 Rue Regnault, 65 Rue Dutot, 1-21 rue Descartes, 2-8 rue Clovis, 48-58 rue du Cardinal-Lemoine, 12-14 rue d'Arras, 22 rue Monge, 33-52 rue des Bernardins, 17-25 rue de la Montagne-Sainte-Geneviève, 60 Boulevard du Lycée, 92170 Vanves

- Qu'on ne se méprenne pas, nous avons bien conscience que pareille opération n'est ni simple, ni gratuite et qu'elle soulèverait une masse de protestations, à commencer par les villes de banlieue qui perdraient ainsi une zone d'emplois.
- On se doute bien aussi qu'il faut également tenir compte de l'aspect humain des personnels appelés à déménager, notamment quand l'un des deux conjoints travaille dans le privé. Des aides, des reconversions sont donc à prévoir.

Tout ceci peut coûter cher évidemment.

- A titre d'exemple le déménagement d'une maison d'un étage sur 750 kms (Paris-Montpellier) coûte selon la formule entre 2 800 € et 3 700 € (Source : <https://www.movinga.fr/hub/conseils/cout-demenagement/>). Ne barguignons pas et arrondissons à 5 000 €. Imaginons que pareille mesure touche 100 000 foyers. Le coût serait donc de 500 millions d'Euros. C'est énorme, certes mais cela correspond en fait à ... 6 kms d'autoroute urbaine<sup>2</sup>.
- Cette comparaison permet de relativiser les choses. D'autant que cette mesure permet également de libérer quasi immédiatement, dans notre exemple, 100 000 logements. Ce sont donc des habitations que nous n'aurons pas à construire, donc une économie.
- Il faut mesurer le coût réel en regard des économies globales qu'il permet de réaliser, tout en sachant que cette solution de provincialisation a le mérite d'être bien plus pérenne que l'accentuation de l'hypertrophie francilienne qui tôt ou tard reposera le problème de la saturation.
- Plutôt que se jeter à corps perdu dans la bataille de la densification, nous aimerions que l'Etat puisse, avec honnêteté, étudier cette alternative.

### Comment s'y prendre ?

Il va de soi qu'il ne faut pas reproduire dans les grandes métropoles régionales les mêmes impacts négatifs qu'en région parisienne.

- C'est donc vers d'autres villes qu'il faudra se tourner, sans les forcer pour autant. La meilleure chose serait donc de faire appel à candidature.
- Aux villes prêtes à accueillir une administration serait demandé quelles sont les surfaces disponibles (anciennes casernes, hôpitaux désaffectés, tribunaux supprimés, locaux de la Banque de France inutilisés, etc.).
- L'idée est bien sûr d'utiliser au maximum les bâtiments existants par souci d'économie quitte à les moderniser. Là encore cette modernisation a un coût mais qui pourrait être en partie ? en totalité ? compensée par les locaux franciliens libérés.
- En effet, soit l'état est propriétaire des murs et peut donc les relouer au privé, soit il est locataire et il fera l'économie des loyers.
- Bien orchestrée l'opération pourrait être finalement peu coûteuse.

### Des belles aux bois dormants

Réaffecter ces différents centres administratifs dans les régions permettrait de réveiller quelques « belles endormies » dont voici quelques exemples au hasard.

Quelques exemples de villes dont la population baisse (source Wikipedia)

Ville	1990	2016	Ville	1990	2016	Ville	1990	2016
Alençon	29.988	26.129	Dieppe	35.894	29.606	Nevers	41.968	33.235
Blois	49.318	45.687	Limoges	133.968	132.660	Pau	82.157	77.251
Bourges	75.609	65.555	Mâcon	37.275	33.427	Rodez	24.701	24.088
Cambrai	33.092	32.668	Montluçon	44.248	36.147	St Etienne	199.396	171.924

<sup>2</sup> <http://www.journaldunet.com/management/dossiers/050690autoroutes/reperes.shtml> :

« Le coût moyen à la construction d'un kilomètre d'autoroute est de six millions d'euros, à multiplier par deux ou trois en montagne, intervient Jean Mesqui, délégué général de l'Afsa. L'A86 par exemple, en zone urbaine et hors tunnel, a coûté 80 millions d'euros du kilomètre. »

Nevers a certes perdu sur cette période 20% de ses habitants mais son aire urbaine en compte encore 100 000, Dieppe et Montluçon plus petits ont tout de même des aires urbaines de 80 000 habitants, Blois 125 000, Bourges 140 000, etc.  
Bref, on le voit déménager n'est pas synonyme d'exil.

D'autant que si l'on en croit différentes études la qualité de vie est supérieure en province. 29% des franciliens se lèvent avant 6h30 quand ils ne sont que 12% en province. Nous passons en moyenne 45 minutes à chaque trajet domicile-travail effectués dans 61% en transport en commun. Ce chiffre tombe à moins de 30 minutes dans 60% des cas en province, et encore ce chiffre tient compte des grandes agglomérations comme Lyon, Toulouse, Marseille, Nice, ...  
(Source : <https://www.cadremploi.fr/editorial/actualites/actu-emploi/detail/article/infographie-qualite-de-vie-le-match-paris-province.html>)

Le site <http://paris-jetequitte.com/> recense un certain nombre d'expériences de personnes jeunes ou moins jeunes qui ont fait la démarche de quitter Paris et sa région et qui ne donnent pas l'air d'être traumatisées.

Il paraîtrait que 50% des Franciliens seraient prêts à abandonner la région parisienne (Source : sondage CSA-Provemplot 2012). On peut donc se demander pourquoi les autorités gouvernementales et locales voudraient faire le contraire. C'est un non-sens.

Satisfaire les Français, redynamiser des villes de province, décentraliser sont-elles des propositions obscènes ? Nous pensons que non.

#### Logement et dépense contrainte

L'un des soucis du logement en Île de France est son coût. Celui-ci est évidemment éminemment variable selon que l'on habite Neuilly-sur-Seine<sup>3</sup> (10 300 €/m<sup>2</sup>) ou Neuilly-sur-Marne (3 420 €/m<sup>2</sup>). Qu'on soit propriétaire ou locataire on doit payer soit le crédit immobilier, soit le loyer. Il est donc évident que plus le prix au m<sup>2</sup> est cher plus la dépense contrainte de logement sera élevée même s'il n'y a pas d'homothétie parfaite.

Cette dépense contrainte pèse selon les différentes études entre 25 et 30% des salaires et dans un certain nombre de cas même davantage, demandant à des tiers d'être caution.  
Diminuer cette dépense contrainte passe soit par une augmentation de salaire ce qui n'est pas du ressort du gouvernement, soit par une baisse ou un semi-gel des loyers ce que, depuis la loi de 1948 jusqu'à la loi Alur, nos différents ministres ont toujours fait avec les effets pervers que cela impliquait.  
Il est pourtant intéressant de voir ce qu'un déménagement en province peut générer comme réduction de la dépense contrainte logement.

---

<sup>3</sup> Tous les prix indiqués dans cette étude correspondent au prix moyen au m<sup>2</sup> d'un appartement. Ils émanent du site [efficity.com](http://efficity.com) et ont été relevés entre le 25 et 29 avril 2019.

Nous avons pris 10 villes de province classées en fonction du prix moyen au m<sup>2</sup> et 20 villes de la métropole parisienne également classées sur ce même critère.

A titre d'exemple le prix moyen au m<sup>2</sup> aux Ulis (ligne 1) est de 2 310 € tandis qu'il est de 1 050 € à Aurillac (colonne 1) c'est-à-dire qu'il est 55% moins cher. En revanche passer des Ulis à Lyon (colonne 10/ 4 370 €/m<sup>2</sup> moyen) coûte 89% de plus.

A titre d'exemple nous allons prendre la ville de banlieue classée 10<sup>ème</sup> (Montreuil : 4 940 €/m<sup>2</sup>) et la ville de province classée 5<sup>ème</sup> (Rodez : 1 800 €/m<sup>2</sup>), toute chose égale par ailleurs l'économie est de 64%. Compte tenu du ratio contraint cela représente un gain en pouvoir d'achat de 16% (pour une dépense contrainte de 25%) voire 19,5% (si 30%). En termes plus clairs cela veut dire que le salaire net disponible a été augmenté de 15 à 20%.

Ce tableau permet de visualiser l'économie de loyer ou crédit et pour mesurer le gain en pouvoir d'achat, il suffit de diviser le chiffre retenu par 3 ou 4.

Mais le gain ne se limite pas aux seuls partants. Il n'est pas besoin d'être un spécialiste en économie pour savoir que davantage de logements libres pour un même niveau de demande, voire moindre, va peser sur les prix. Ceux-ci vont stagner ou dans le meilleur des cas baisser sensiblement.

Ce simple mouvement devrait donc aussi permettre de régler une partie du problème du mal logement dans notre région.

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Economie logement		1 050 €	1 200 €	1 340 €	1 390 €	1 800 €	1 910 €	2 280 €	2 360 €	2 970 €	4 370 €
M <sup>2</sup>	Efficity	Aurillac	Blois	Limoges	Brest	Rodez	Pau	Reims	Rouen	Montpellier	Lyon
1 Les Ulis	2 310 €	55%	48%	42%	40%	22%	17%	1%	-2%	-29%	-89%
2 Trappes	2 560 €	59%	53%	48%	46%	30%	25%	11%	8%	-16%	-71%
3 La Courneuve	2 770 €	62%	57%	52%	50%	35%	31%	18%	15%	-7%	-58%
4 Villepinte	3 180 €	67%	62%	58%	56%	43%	40%	28%	26%	7%	-37%
5 Vitry/Seine	3 470 €	70%	65%	61%	60%	48%	45%	34%	32%	14%	-26%
6 St Denis	3 640 €	71%	67%	63%	62%	51%	48%	37%	35%	18%	-20%
7 Aubervilliers	3 900 €	73%	69%	66%	64%	54%	51%	42%	39%	24%	-12%
8 Massy	4 270 €	75%	72%	69%	67%	58%	55%	47%	45%	30%	-2%
9 Nanterre	4 890 €	79%	75%	73%	72%	63%	61%	53%	52%	39%	11%
10 Montreuil	4 940 €	79%	76%	73%	72%	64%	61%	54%	52%	40%	12%
11 Asnières	4 960 €	79%	76%	73%	72%	64%	61%	54%	52%	40%	12%
12 Antony	5 270 €	80%	77%	75%	74%	66%	64%	57%	55%	44%	17%
13 St Ouen	5 370 €	80%	78%	75%	74%	66%	64%	58%	56%	45%	19%
14 Pantin	5 780 €	82%	79%	77%	76%	69%	67%	61%	59%	49%	24%
15 Rueil-Malmaison	6 410 €	84%	81%	79%	78%	72%	70%	64%	63%	54%	32%
16 Garches	7 170 €	85%	83%	81%	81%	75%	73%	68%	67%	59%	39%
17 Suresnes	7 220 €	85%	83%	81%	81%	75%	74%	68%	67%	59%	39%
18 St Cloud	8 080 €	87%	85%	83%	83%	78%	76%	72%	71%	63%	46%
19 St Mandé	8 180 €	87%	85%	84%	83%	78%	77%	72%	71%	64%	47%
20 Paris 20	8 480 €	88%	86%	84%	84%	79%	77%	73%	72%	65%	48%

## L'ENVIRONNEMENT

L'environnement nos espaces verts, forêts et parcs, arbres, rivières sont une nécessité pour la vie humaine, surtout en zone urbaine. Conserver des îlots de fraîcheur de pleine terre est une priorité. C'est une des contradictions principales du PADD qui prétend préserver la biodiversité mais qui autorise sa dégradation, voir sa quasi disparition, remplaçant la pleine terre par une couche de terre de 20 à 80 cm surnommé biotope !

Le PADD du SCOT doit affirmer la préservation des espaces verts publics et privés de pleine terre et son DOO doit prescrire l'objectif du SRCE : maintien minimum de 30% d'espaces verts de pleine terre pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation ou rénovation situées dans le territoire de Métropole de Paris. Les PLU et PLUi doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale et prescrire pour les zones carencées en espaces verts une proportion de 50 % par parcelle.

## FORÊTS

- Bien qu'inégalement répartis sur l'ensemble du territoire, espaces verts, forêts et parcs jouent un rôle positif au niveau global de la MGP et ne doivent donc pas être la variable d'ajustement de l'urbanisation. Parcs et forêts profitent à tout le monde. L'air, l'eau la biodiversité circule, mais se heurte à des îlots de chaleur et des densifications trop importantes.
- L'ONF gère 50 forêts domaniales en Ile de France dont certaines comme Rambouillet situées hors de la MGP. Pour autant ces forêts participent également à la biodiversité globale de la MGP et contribuent au bien-être général, à la production chlorophyllienne, la décarbonation, etc., Elles doivent donc être protégées et être intégrées dans la MGP en tant que telles.
- Ces forêts doivent avoir leur foncier figé par un "**classement en forêt de protection**" comme le bois de Vincennes, la forêt de Fausses Reposes et de La Malmaison.
- Ce classement doit s'accompagner d'un statut particulier où sera privilégié la multifonction de la forêt et des mesures de préservation :
  - Moratoire immédiat des plans de gestion actuel.
  - Suspension de la surexploitation à l'intérieur de ces forêts
  - Préservation de la biodiversité (produire moins de bois)
  - Gestion durable de ces forêts afin d'augmenter le stock de carbone.
  - Reconnaissance de l'ensemble des forêts périurbaines comme puits de carbone et gestion en fonction de ce critère.
  - Modification du code forestier, partant du principe que l'air circule et que l'air n'est la propriété de personne. L'air pur doit profiter à des concentrations d'habitats dans le plan climat d'Île de France avec notamment arrêt des chaudières à bois énergie (hors granulés de bois).
  - Forêts et lisières doivent être sanctuarisées, ces dernières sur un espace d'au moins 50 mètres.

## PARCS ET JARDINS

- Les parcs et jardins, publics ou privés, sont les poumons des villes. Ces parcs et jardins sont devenus la variable d'ajustement de notre politique d'urbanisme. Si les espaces verts publics sont plus ou moins protégés, les jardins privés ne le sont pas et sont les premières victimes du mitage.
- Pourtant un chêne adulte en saison chaude vaporise une tonne de vapeur d'eau par jour et contribue efficacement à la décarbonation des villes et au maintien d'un îlot de fraîcheur.
- Ainsi les jardins privés participent aux bienfaits de la biodiversité.
- La généralisation des trames verte et bleu vélo piéton entre les forêts et parc de la MGP.

## ARBRES EN VILLE

- L'arbre en ville est menacé par l'urbanisation. Il est le lien entre la forêt, les parcs et les jardins, véritable trame de la biodiversité.
- Il est grand temps que l'arbre soit intégré dans la politique de protection de la MGP par un document spécifique et contractuel.

## LES LOGEMENTS

- Avoir une politique volontariste de nouveaux programmes immobilier en Ile de France n'a de sens que si par ailleurs on réaménage intelligemment le territoire national. Ceci ne veut pas dire qu'il ne faut pas construire ou reconstruire, rénover et réhabiliter en Ile de France.
- Si l'on suit l'analyse de la Fondation Abbé Pierre de novembre 2016, 1 310 000 ménages (donc logements) sont 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)
- Propositions :
  - S'occuper en priorité de réhabiliter, éventuellement en reconstruisant si nécessaire, ces immeubles-là.
  - Favoriser la rénovation de logements anciens ou insalubres ou d'intensifier la lutte contre l'habitat dégradé et indigne par des incitations fiscales
  - Aider les petits propriétaires qui n'auraient pas les moyens de faire ces rénovations par des prêts à taux zéros
  - Mettre à l'amende ceux qui louent des logements indignes tout en ayant malgré tout les moyens de les rénover.

## LES BUREAUX

### Propositions

- Freiner la construction de nouveaux m<sup>2</sup> de bureaux compte tenu de l'importance de la vacance (risque de bulle immobilière).
- Stopper les constructions dans le lit d'un cours d'eau,
- Régler le problème des bureaux vacants, freiner les démolitions/reconstructions écologiquement catastrophiques et le « sur mesure » voulu par les grands groupes.

## Le PADD, des objectifs déraisonnables

### 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, 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 il y a lieu de dénoncer un objectif totalement surévalué 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 ne remis en cause.
- Mais on constate des réalisations bien supérieures à ces 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 /Km<sup>2</sup> déjà plus élevée que dans les centres ville des grandes métropoles mondiales (ex : le Queens à New York = 8000 h/km<sup>2</sup>) 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 CO<sub>2</sub> (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 l'affirmation selon laquelle 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 générerait une croissance de population inédite depuis 40 ans.
- Dans les deux scénarios la part des logements inoccupés croîtra, 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 suivis 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 et La Défense élargie concentre 18 fois plus d'emplois que d'actifs.
- 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. 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 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, des bâtiments 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. Ce bétonnage de la petite couronne est très mal vécu par les habitants notamment par ceux des Hauts de Seine particulièrement concernés par la densification car il 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 (donc logements) sont 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. 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.

## **Propositions**

### **Pour les logements**

- 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 tous 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. (Voir article du journal Le Monde du 27 décembre 2018 sur l'accroissement des retards de livraison et l'augmentation considérable des malfaçons dans la construction)
- Favoriser la rénovation de logements anciens ou insalubres et intensifier la lutte contre l'habitat dégradé et indigne
- Arrêter de donner des aides financières 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.

### **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 m2 de logements après avoir construit autant de m2 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 m2 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 aurait-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 m<sup>2</sup> 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 contredits par la réalité du terrain !

## Un objectif de surdensification contraire aux objectifs de transition écologique

- L'urbanisation et la sur-densification du territoire de la MGP ne peut 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, sans en mesurer les coûts de construction et d'entretien et la pollution inhérente à la réalisation de tels endiguements.
- 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). 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 centre-ville.

## Propositions

- Subordonner aujourd'hui l'obtention des permis de construire *situées dans des zones denses et les quartiers mixtes d'affaires et d'habitation* à la végétalisation des murs des nouvelles constructions afin d'éviter les îlots de chaleur,
- Subordonner dès à présent les nouveaux permis de construire à la signature d'une charte de « chantier propre »
- 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, intégrée à l'environnement, en adéquation avec les exigences environnementales liées aux performances énergétiques et à la lutte contre le réchauffement climatique.
- Sanctuariser les parcelles agricoles, les jardins publics ou privés, les forêts et bois communaux et domaniaux encore existants 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.
- 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 et inversement interdire les bonus pour stimuler la mutation d'immeubles d'activités en immeubles de logements dans les communes et les quartiers pauvres en activités.
- 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 contredits par la réalité du terrain !

## 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 à l'étranger.

## Autres remarques et propositions

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

- Alors que la Métropole du Grand Paris a été imposée aux habitants sans aucune consultation, 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 ?
- Quelle gouvernance démocratique ? Quelles ressources et quelle autonomie financière ? Quelle efficacité économique ?
- 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.**

### Les équilibres activités-habitat : réduire les besoins de déplacements

- GPSO est un "regroupement historique", peut-être. Mais il a quand même un très gros bémol : l'inconvénient de regrouper deux très importants pôles d'emplois (Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux) et de laisser à l'écart dans une autre intercommunalité le bassin de main-d'œuvre d'Issy-les-Moulineaux (cf Clamart, Meudon, Vanves...) qui dispose d'un petit pôle d'emploi (Antony), malheureusement tourné vers le Sud et satellite du pôle de Massy.
- Donc on regroupe les richesses économiques dans GPSO et on écarte les travailleurs qui contribuent à produire ces richesses à l'Est dans une petite intercommunalité sans pôle d'emploi significatif et donc avec de faibles ressources fiscales.
- Par contre, on finance des tas de projets sur Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux.
- Nous trouvons qu'on pourrait réfléchir à une répartition plus équitable du **couple stratégique Activités-Habitat afin de réduire les besoins de mobilité professionnelle**. Des considérations de "taille de populations" qui est un critère très aimé par les préfetures ont prévalu pour ce découpage : argument simple d'utilisation, mais faible. Dans l'humain, il y a des petits, des grands, des gros et des maigres. Par contre, ce ne serait pas positif que les pôles d'emplois sortent de l'entre soi et comprennent leur main-d'œuvre.

### La redynamisation des centres-villes et lieux de centralité

Elles figurent en annexe après avoir fait l'objet d'un classement par ordre de priorité (avec en italiques des rajouts). Quelques conclusions concernant le projet de PADD du SCOT de MGP. Il nous paraît utile et souvent nécessaire d'obtenir :

- Une réponse aux observations de ce cahier d'acteur, notamment
  - Les mesures pour diminuer les tensions sur la population active qui affectent leur santé et leur bien-être,
  - Les mesures de préservation des poumons verts et des îlots de fraîcheur, l'arrêt des constructions d'îlots de chaleur difficile à supporter,
  - Les mesures de réduction des sources de pollution dans les zones de pollution élevée
- Une approche des besoins financiers du projet de PADD du futur SCOT et des alternatives possibles.
  - Exemple : le rapport de la Cour des comptes de février 2018 sur la gestion de la société du Grand Paris Express (GPE) et les coûts de 174 milliards d'euros (investissements et frais financiers) du Grand Paris Express, préconise une diminution du périmètre et non une augmentation des impôts et taxes.
- Les évolutions des coûts d'exploitation des entreprises et du coût de la vie pour la population vivant dans le territoire de MGP
- Les études des besoins de financements des infrastructures 2016-2030-2050 car, jusqu'à présent ces financements ne suivent pas l'augmentation des besoins.

*En conclusion, les épisodes de canicule vécus actuellement démontrent que la préservation de l'environnement et la lutte contre la dégradation du climat sont la priorité absolue de notre société. Imaginons que demain les 50 centrales nucléaires s'arrêtent de fonctionner faute d'eau dans les fleuves et les rivières ? Que faire sans énergie ? Dans ce cadre, l'aménagement du Territoire national devient une obligation avec, comme corollaire l'arrêt de la sur- densification de la Région d'Ile de France. Le fonctionnement de la Région et le PADD du SCOT de MGP devront être totalement repensés.*



Coteaux de Seine  
Associations

29 mai 2019

**Olivier Delourme, Président**

Coteaux de Seine Associations  
7 cottage Henri Dunant, 92380 Garches  
[Coteauxdeseine-associations@orange.fr](mailto:Coteauxdeseine-associations@orange.fr)

**Rédacteurs et contributeurs**

Francine Paponnaud, juriste, association Rives de Seine (ARS), Rueil-Malmaison  
Philippe Dietrich, économiste, Garches Est à Vous,  
Louis Vallin, expert de l'arbre et des jardins, Union des Amis de Vaucresson et des environs proches (UAV)  
Jean Marc Bourhis, cadre d'entreprise, Collectif de la Ronce (Ville d'Avray)  
Catherine Combaldieu, Forêt citoyenne (Ville d'Avray)  
Jacqueline Lorthiois Urbaniste. Relation Emploi-Main d'œuvre

