

## Grenelle II : un projet malthusien et liberticide

Christian Julienne - Président d'Héritage & Progrès Le 22 mars 2010

Le projet de loi Grenelle est un projet liberticide qui prévoit de limiter drastiquement la construction de maisons individuelles et de petits immeubles de 1 à 3 niveaux.

Il va faire chuter la construction de 400 000 logements annuels à moins de 270 000.

Il va augmenter considérablement les prix des logements neufs en imposant de construire à proximité des centres-villes et des réseaux de transports en site propre.

Il sacrifie la diversité du choix de l'habitat humain à une idéologie contraire à l'humanisme.

\* \* \*

Ce projet doit être retardé d'au moins six mois et retravaillé.

Il faut ajourner le débat sur le projet de loi Grenelle II - malthusien et liberticide - pour le retravailler dans l'optique d'un véritable urbanisme vert, de la liberté de choix de l'habitat et du respect de la diversité des modes d'habitat souhaités par les hommes.

Le considérable projet de loi Grenelle II (230 pages, 104 articles, 110 décrets d'application prévus) va transformer de façon importante, et même de façon radicale, l'aménagement du territoire, l'urbanisme, la construction et la vie quotidienne de tous les Français.

Il est marqué par une très forte idéologie planificatrice proche du modernisme de la charte d'Athènes. Ce modernisme avait séduit à la fois les régimes fascistes et les régimes communistes au XXème siècle. Il avait également séduit les responsables de l'urbanisme français dans les années 1950/1980 et avait donné naissance à la politique des grands ensembles, des ZUP, aujourd'hui ZUS. C'est un comble de voir cette idéologie revenir aujourd'hui.

Le principe général approuvé à l'époque était double :

1 - Amener la population à vivre dans de grands ensembles et de grands immeubles favorisera la vie sociale, les rapprochements de voisinage, la solidarité et les services mutuels. On sait que c'est rigoureusement l'inverse qui s'est produit et que les habitants de ces zones souhaitent en énorme majorité, pour ne pas dire en totalité les quitter.

2 - Réaliser des économies d'échelle, les fortes densités et les grands ensembles étant réputés coûter moins cher en VRD et en équipements publics.

Toutes les études réalisées depuis ont montré que cette idée était totalement fautive et qu'un urbanisme de 10 à 30 logements à l'hectare coûtait rigoureusement le même prix en équipement comme en gestion qu'un urbanisme à 70/100 logements à l'hectare, sans compter bien sûr le coût des nuisances sociales des grands ensembles.

Le projet de loi Grenelle II réintroduit cette idéologie et ce mode d'urbanisme autoritaire et socialement déplorable en donnant une valeur législative à un certain nombre d'idées aussi critiquables que contraires à la grande convention logement réunie par l'UMP en 2007 et aux idées modérées et libérales :

1 - Le projet Grenelle II veut faire la chasse à la consommation "excessive" de l'espace par la construction. Qui jugera que la

consommation est excessive ? En fonction de quel critère ? Le projet de loi n'a évidemment pas de réponse à cette question et il va confier aux préfets le soin de juger de la consommation d'espace. Ce qui est évidemment contraire à toute la politique de décentralisation.

Par rapport à la densité moyenne des grands ensembles - environ 80 à l'hectare - les petits immeubles de deux à trois étages consommeront toujours trop d'espace, comme les maisons de ville de 25/30 à l'hectare, comme les petits lotissements de 10 à 30 à l'hectare, comme, bien sûr, les maisons construites en toute indépendance sur des terrains isolés.

A moins de 40/50 logements à l'hectare, il y aura toujours consommation excessive de terrain.

Il est incroyable de constater que, dans une France encore assez largement rurale, avec des députés élus au niveau des cantons et des arrondissements, le Parlement ne soit pas totalement scandalisé par ce type d'idéologie. D'autant que ces textes ont tous été conçus par les bureaux parisiens du Ministère de l'Équipement, en référence à l'agglomération parisienne mais en ne tenant aucun compte de ce qui se passe dans 90 % de nos régions où la demande de logement est essentiellement une demande de maisons individuelles et, accessoirement, une demande de petits immeubles R+2 à R+4 maximum comportant jardins et espaces verts importants.

2 - Le projet Grenelle II veut concentrer la construction le long des voies de chemins de fer, de métros, de tramways et de transports en site propre.

Ces transports n'existent guère que dans les plus grandes villes de France (40 au grand maximum) et ne couvrent qu'un espace assez réduit. Les agglomérations les plus avancées ne comptant pas dix lignes de tramways mais, en général, trois ou quatre.

En outre, nos idéologues verts excluent de cet habitat concentré sur les transports les autoroutes, voies rapides, boulevards circulaires et autres puisque l'investissement entier est devenu par nature condamnable.

Si le projet Grenelle est appliqué de façon un peu rigoureuse, il faudra concentrer la construction neuve sur moins de 10 % des surfaces urbaines. On voit immédiatement les conséquences sur le prix des terrains, aussi bien que sur le mode d'urbanisme. Au moment où les Français déplorent les fortes hausses subies par la construction neuve et les terrains dans les huit dernières années, le Grenelle II propose d'augmenter encore davantage ces prix en raréfiant l'offre foncière et les possibilités de construire.

3 - Le projet Grenelle II veut calquer la construction sur les PLH (programmes locaux de l'habitat) élaborés par les fonctionnaires des grandes villes et des communautés d'agglomérations. Ces PLH ont pour vocation - et pour obligation - de définir des programmes détaillés de construction, par type de logement, par mode de financement, par gamme de prix, etc. au niveau, non seulement de l'agglomération mais des communes et même des quartiers.

Dans un système économique comme le nôtre, qui reste majoritairement un système d'économie de marché, ces PLH sont totalement irréalistes puisqu'ils ne prévoient ni la municipalisation des sols, ni leur nationalisation, ni l'affectation des financements de tous types par entreprise et par quartier...

De nature très bureaucratique, les PLH peuvent être des nids à contentieux car les villes et les administrations pourront s'opposer à de très nombreux projets. Mais ils ne pourront jamais imposer les PLH, par nature contradictoires avec une économie libérale.

## Conclusions :

En pleine crise économique, la France ayant perdu 600 000 emplois et devant en perdre encore au moins 150 000 en 2010, il faut tout faire pour stabiliser la construction de logements et pour cela permettre aux Français de choisir leur localisation et leur type d'habitat, tout en respectant bien sûr des règles d'urbanisme de bon sens.

Le projet Grenelle II est, dans de nombreux cas, contraire au bon sens, contraire à l'expérience des coûts d'urbanisme, contraire au marché et à la demande.

La construction de logements est tombée de 420 000 à 300 000 et la tendance s'oriente aujourd'hui vers 270 000 dans les trois dernières années.

L'objectif de 500 000 logements par an était sans doute démagogique. Chacun s'accorde plutôt aujourd'hui autour d'un objectif de 400 000.

Le Parlement va-t-il voter le Grenelle II au risque d'une nouvelle chute de la construction mais aussi d'une grave atteinte à nos libertés ?

La sagesse serait évidemment d'écouter un peu mieux les collectivités locales d'une part et la demande des habitants d'autre part. Il faut pour cela ajourner de 4 ou 5 mois l'examen de ce projet et le retravailler dans un tout autre esprit.

Christian Julienne - Président d'Héritage & Progrès Le 22 mars 2010