

---

### Saisine Programme Local de l'Habitat

---

15 janvier 2010



#### Contribution de Jean-Paul DELOUCHE

J'ai assisté à la dernière réunion de travail de la Délégation "Territoires de vie quotidienne" consacrée au Programme Local de l'Habitat, dont j'ai apprécié le contenu et les échanges. Les interventions ont été nombreuses et riches complétant ainsi les diverses réflexions ouvertes dans le document remis en début de séance ou adressé auparavant.

N'ayant pas souhaité intervenir directement pour ma première participation, je voudrais cependant apporter ma contribution sur trois points qui ont été soulevés et qui, de mon point de vue, méritent d'être "creusés", ou en tout cas précisés et argumentés autour de cas concrets comme le souhaitait l'une des intervenantes.

#### 1- Densifier les zones construites

À titre personnel, ayant construit il y a 30 ans ma maison sur 2 niveaux (plan, maîtrise d'œuvre et réalisation de certains travaux) sur un terrain communal de 555 m<sup>2</sup>, j'ai fait une demande de permis, il y a 5 ans, pour réaliser un local au fond du jardin. D'une superficie initiale de 40 m<sup>2</sup>, voire plus, la mairie ne m'a accordé que 20 m<sup>2</sup> considérant que mon coefficient d'occupation des sols (COS de l'époque) serait dépassé. Depuis, j'ai aménagé dans ce local un studio complet (cuisine aménagée, salle d'eau, mezzanine) qui pourra servir un jour à l'un de mes enfants à l'occasion d'un passage dans la région.

Le terrain étant devenu trop grand pour moi (les surfaces désormais oscillent entre 200 et 300 m<sup>2</sup>) et difficile à entretenir avec l'âge, j'aurais pu tout aussi bien construire une autre maison, peut-être moins grande, sur un niveau. La difficulté technique n'est pas très grande pour l'implantation au regard de ce que peuvent faire les constructeurs maintenant.

Cet exemple, très concret et personnel, me conduit à poursuivre la question soulevée par deux intervenant : ne peut-on libérer les règles foncières pour de multiples raisons :

- les populations vieillissent et les modes de vie évoluent, ce qui doit permettre de se satisfaire de surfaces plus petites
- la proximité des habitations améliore le lien social : exemple d'habitations de plusieurs générations implantées sur le même terrain (enfant et parent, voire plus). La colocation a été évoquée au cours de la réunion, mon exemple est bien dans l'esprit de cette colocation, la promiscuité en moins ! Le départ en maison de retraite devient de ce fait beaucoup moins d'actualité.
- l'argument financier est par contre indiscutable lorsque l'on connaît le prix du m<sup>2</sup> dans ces zones déjà urbanisées.

Cet exemple multiplié par autant de petits pavillons n'est plus du tout marginal. Peut-on le chiffrer dans l'agglomération ?

## **2) Réhabiliter les logements anciens**

Là aussi, partons d'un cas concret, même s'il est personnel. J'ai réalisé en 2008 des travaux d'isolation par l'extérieur en vue de diminuer la facture de chauffage selon une technique approuvée par les règles de l'art, c'est-à-dire éligible aux emprunts aidés. Le coût des travaux, supérieur à 25 000 €, ne peut être considéré comme négligeable car les emprunts engagent pour 6 à 8 ans. Les taux bancaires, bien que préférentiels, demeurent cependant élevés et sans doute dissuasifs pour une majorité, d'autant que le 1 % patronal du CIF vient d'être supprimé pour les travaux sur des logements construits. Les mesures vont juste à l'inverse de ce qu'il faudrait faire.

L'axe de réflexion est à relancer pour au contraire diminuer la facture énergétique. Il y a dans ce domaine toute une dynamique à insuffler.

## **3) Précarité énergétique**

Il va devenir presque banal d'utiliser cette expression que l'on rencontre à chaque débat, c'est la conjonction de plusieurs réalités :

- le vieillissement du parc immobilier et son manque d'entretien
- l'appauvrissement des populations (suppression de certaines aides comme l'APL, stagnation des salaires et pensions, perte d'emploi...)
- la raréfaction des ressources énergétiques et donc leur renchérissement
- etc...

Cet état de fait risque de perdurer et de s'aggraver avant que d'autres technologies tels des matériaux plus performants et moins coûteux ne viennent prendre le relais, ou que la mise en place d'autres sources d'énergie telles que le solaire ou autres viennent supplanter nos énergies fossiles.

Ce troisième point couplé avec le second, conduit vigoureusement, doit favoriser le logement à énergie zéro et les déplacements à propulsion électrique.

Appuyée sur mon exemple personnel, ma réflexion peut enrichir le débat général, en considérant que le chapitre de la densification de l'ancien est en rupture avec la pensée générale qu'il faut toujours bâtir et toujours plus loin.

Jean-Paul DELOUCHE

Conseiller consultatif de quartier Ville de Saint Herblain

Rapporteur de la commission Déplacements-Sécurité et rapporteur du groupe de travail "projet Allende" (300 logements dont une centaine en EHPAD + une crèche de 40 enfants)