

Programme Local de l'Habitat

21 septembre 2010



Contribution d'Yves ROBIN

Réflexions complémentaires sur le PLH

La prochaine présentation du PLH de Nantes métropole est l'occasion de rappeler et d'enrichir ce document dont nous avons convenu qu'il devrait évoluer après son adoption par l'assemblée communautaire.

Pour bien planifier les préconisations du PLH, des convergences sont à définir avec le PDU métropolitain. Les programmes d'habitats futurs doivent consommer moins d'espaces et être accessibles aux réseaux de transports collectifs déjà existants afin de limiter les investissements en matière d'infrastructures, notre métropole étant bien pourvue en accès au réseau ferroviaire jusqu'au cœur de l'île de Nantes.

La densification urbaine est au cœur du PLH. Cette préconisation ne doit pas se faire sans règles au risque de créer des nuisances contraires au but recherché. Une mini ville nouvelle dans une grande ville, comme Bottière Chesnaie, constitue-t-elle un modèle à reproduire ?

Aujourd'hui, le concept de mixité sociale et générationnelle a été adopté par les promoteurs. La nouvelle mixité à créer est de développer une coexistence entre l'ancien et le neuf dans les continuités urbaines.

Par contre, la tendance actuelle du plus de logements au cœur de la ville est en porte à faux avec l'emploi, qui, lui, a tendance à se trouver aux limites ou au-delà du périphérique, et mal desservi par les transports collectifs.

Il est donc nécessaire de s'intéresser au rapprochement de l'habitat et de l'emploi, mais aussi à celui de l'habitat et des activités de loisirs, de sports et commerciales. La Zone d'Atlantis devait-elle bénéficier d'une nouvelle extension ? Je préconise qu'à l'avenir l'immobilier de bureau soit en partie convertible en logement.

Dans un autre secteur de l'habitat, les résidences services de type hôtelière ou pour personnes âgées sont apparues dans un domaine où existait la fonction sociale des foyers (de jeunes travailleurs par exemple).

Au moment où on évoque l'installation du CHU sur l'île de Nantes et à un moment où l'assurance maladie s'apprête à connaître de nouvelles difficultés, l'hospitalisation des malades en milieu médical sera réduite. Le moment n'est-il pas venu de prévoir une structure d'accueil à gestion sociale pour certains malades et accessible aux familles dont un membre est hospitalisé ?

En cette période de rentrée universitaire, le logement est soumis à des pressions financières en matière de loyers. Ils sont surévalués au vu de leurs prestations : des prix de 500 € pour des chambres ou des studios de 10 à 20 m² auprès des bailleurs privés. La promesse d'obtenir l'APL est source d'inflation, d'où le maintien de la demi-part fiscale des étudiants rattachés au foyer fiscal des parents.

Dans ce cadre, n'est-il pas possible d'ouvrir à la colocation les grands appartements que détiennent les bailleurs sociaux, dont la mise en location s'avère difficile ?

Enfin, quels outils mettre en place pour réduire l'inflation du locatif des appartements neufs qui seront mis sur le marché avec la norme BBC (Batiment Basse Consommation) ?