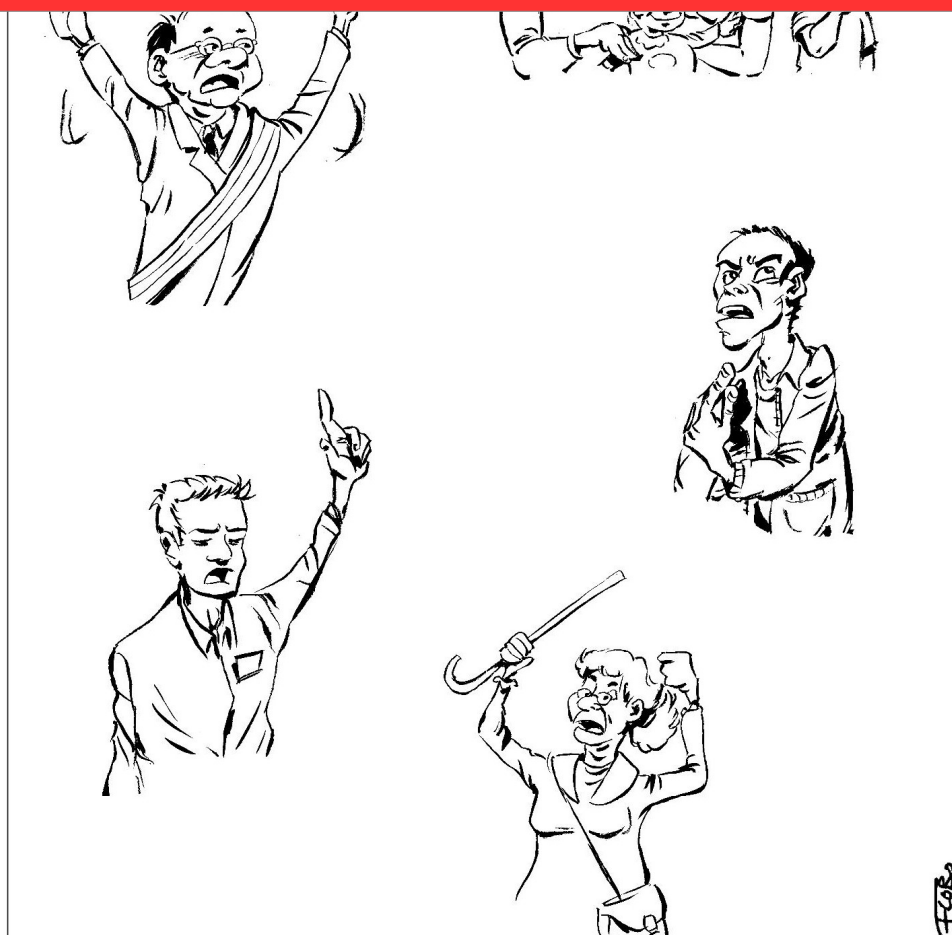


Quel urbanisme pour mon territoire ?

Petite introduction pour ceux qui veulent participer

PREPAREZ-VOUS A DEBATTRE LORS DES ELECTIONS MUNICIPALES !

Publication prévue en novembre 2013



Voir le blog

Benoît LANUSSE

V2.3 – 08/01/13



Me joindre

Quel urbanisme pour mon territoire ?

**Petite introduction
pour ceux qui veulent participer**

Benoît LANUSSE

EDITIONS ?????

Auteur : Benoît LANUSSE

- tél : 06.79.82.13.63
- mail : benoit_lanusse@yahoo.es
- blog : www.chezbelan.com

Dessinateur : Florent BOUDET,
alias « Flobo »

Pour en savoir plus sur le projet, voir les notes sur :

- [ses grands principes](#)
- [le plan envisagé](#)
- [le format et la conception graphique](#)

Éditeur : non déterminé

Essayer de créer un ouvrage innovant de qualité, susceptible d'avoir une diffusion relativement large, est un projet qui nécessite, à mon sens, un vrai travail partenarial avec un éditeur associé le plus en amont possible.

Serez-vous celui-là ?

Plusieurs éléments sont importants pour moi :

- la qualité des ouvrages déjà publiés, notamment dans le domaine de l'urbanisme et/ou des politiques publiques et de la participation,
- votre envie de vous engager dans un tel projet,
- votre capacité d'accompagnement.

***« Ce qui serait extraordinaire
serait d'améliorer l'ordinaire »***

**Groupe Descartes
Consultation du Grand Paris**

En guise d'introduction

*Poser le cadre et donner
une première vue d'ensemble.*

L'urbanisme, c'est essentiel, mais complexe.

Les questions d'urbanisme impactent la vie de chacun : Où est-ce que j'habite ? Comment je me déplace ? Est-ce qu'il y a du travail à proximité ? Qu'est-ce qui peut se construire à côté de chez moi ? Est-ce que mon cadre de vie me plaît ? Est-ce que je peux réaliser mes projets de vie ? Etc.

C'est facile de le toucher du doigt, c'est beaucoup plus difficile d'en comprendre les mécanismes et les leviers d'actions. Qu'est-ce qui fait que certaines choses se font et que d'autres ne se font pas ? Qu'est-ce qui a réellement un impact positif ?

Ce n'est pas toujours facile d'y voir clair ni d'être clairs pour les citoyens, mais également pour les élus ou les professionnels.

En fait, l'urbanisme n'est pas un sujet « compliqué » au sens où sa compréhension serait réservée à ceux qui ont l'expertise nécessaire. Il est en revanche un sujet « complexe » dans le sens où personne ne peut le comprendre et le maîtriser dans sa totalité alors que nous contribuons tous, de multiples manières, à l'urbanisme de notre territoire.

Chacun est donc légitime pour débattre d'un sujet complexe certes, mais essentiel.

Un livre peut-il aider à y voir plus clair ?

Des attentes a priori différentes selon les lecteurs

Certains lecteurs souhaiteront sûrement d'abord mieux comprendre comment l'urbanisme impacte leur cadre de vie, ce qu'ils sentent intuitivement, afin de les aider à, éventuellement, s'impliquer dans le débat local.

Vous êtes peut-être interpellé depuis longtemps par le sujet, mais sans savoir par où le prendre. Vous pouvez aussi vous être retrouvé, du jour au lendemain, confronté à un projet à côté de chez vous.

Quant à un lecteur plus averti (professionnel, élu, citoyen engagé), ce n'est pas parce que l'on dispose déjà d'un certain niveau de connaissance et de pratique dans un domaine que l'on n'a pas besoin, régulièrement, de prendre du recul.

Au contraire, vous pouvez ressentir l'envie de pouvoir, à partir de vos expériences, relire, relier, élargir vos perspectives pour avancer. Ce que vous recherchez alors, ce n'est pas tant « une Bible », ni une encyclopédie, mais plus un aiguillon pour votre réflexion personnelle.

Faut-il deux livres fort différents ?

Un besoin commun : partager les termes du débat

Les livres sur l'urbanisme sont couramment des livres de spécialistes écrits pour des spécialistes. Ils sont, par conséquent, difficilement accessibles pour les profanes et même souvent pour des lecteurs avertis. D'une part, ils nécessitent au préalable un certain niveau d'expertise et, d'autre part, la forme est généralement insuffisamment travaillée et l'une des raisons est que l'on se résigne, d'avance, à une diffusion confidentielle.

Or, c'est exactement l'inverse dont nous avons besoin pour ce sujet qui nous concerne tous.

Si la majeure partie de la population participe peu au débat public sur l'urbanisme de son territoire, c'est d'abord parce qu'elle y trouve difficilement sa place. Du coup, plutôt que de discuter de l'essentiel, souvent les échanges se cristallisent sur des incompréhensions et des détails (la hauteur de bâtiments, le stationnement, la peur de logements sociaux, un grand projet, etc.).

Et, contrairement à ce que l'on pourrait croire, cela n'arrange pas tous les élus et professionnels.

En fait, pour pouvoir en débattre et agir ensemble, la première étape est de partager des références communes sur les phénomènes, les enjeux, les priorités, les méthodes d'actions ou le rôle de chacun.

Faut-il un livre unique ?

Un livre d'introduction à parcourir

Ce livre a pour projet de contribuer au débat public en étant une introduction accessible à ce domaine essentiel mais complexe qu'est l'urbanisme. Entre besoins communs et attentes différentes, son pari est qu'un même ouvrage peut s'adapter au lecteur et faciliter le dialogue autour de références partagées.

S'il s'appuie sur mes propres explorations, il n'a pas la prétention de « faire le tour de la question », ni de vous dire quel urbanisme est nécessaire pour votre territoire, mais bien de vous ouvrir des perspectives et de vous donner des éléments pour y réfléchir.

C'est ainsi que vous sont proposés :

- un guide illustré dont la lecture se veut confortable et agréable,
- deux sens de lecture selon vos envies et besoins,
- des articles qui vont de cas pratiques à des questions plus théoriques et inversement,
- des compagnons de route avec Baddredine, Irène, Roger et bien d'autres,
- des détours sur un blog pour explorer certaines pistes et échanger avec d'autres passants.

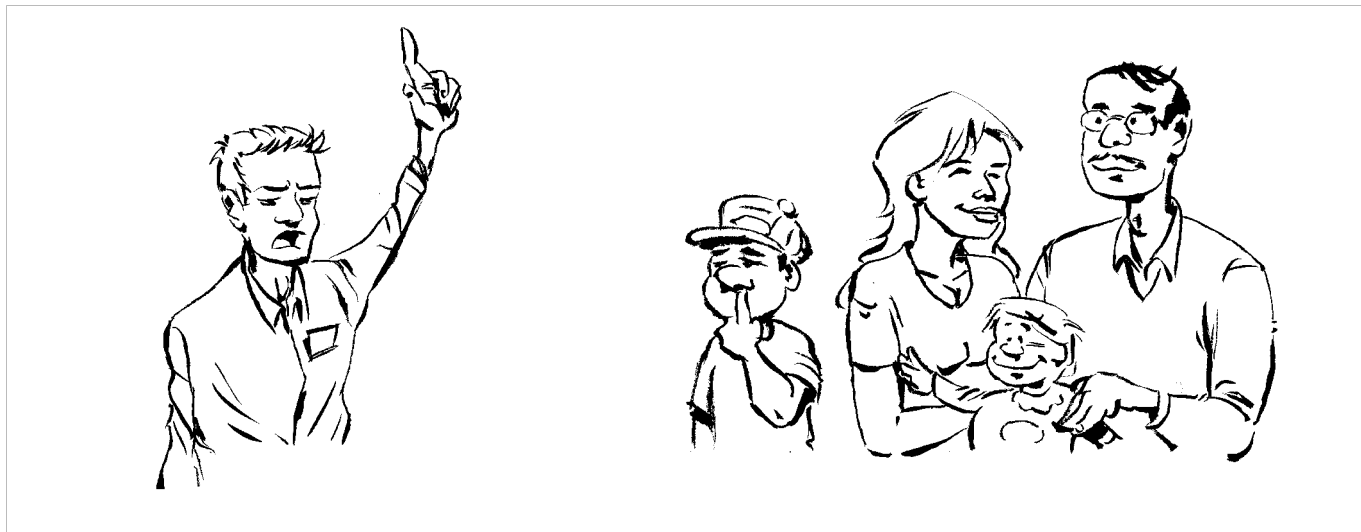
A vous de faire votre chemin.

Bonne route !

Encart final



Encarts



Texte principal

Baddredine, Sonia, Rachid, Irène, François, Olivier et Roger, voici quelques personnages qui vont vous accompagner dans votre lecture et que vous allez découvrir petit à petit.

Ils sont élu, urbaniste, travailleur précaire, technicien, commercial, retraitée, enfant. Ils sont jeunes, vieux ou moins jeune, tout dépend des points de vue. Ils ont des certitudes et des doutes. Bref, ils sont humains.

Ils n'ont nullement la prétention d'être représentatifs. Irène ne représente pas les retraités, c'est juste une retraitée. Ce sont des cas concrets qui illustreront les articles qui vont suivre.

Avant d'aller plus loin, je vous propose de faire leur connaissance.

Encarts





Baddredine et Myriam ont 33 ans et deux enfants Rachid (8 ans) et Leila (2 ans).

Lui est technicien dans l'aéronautique et elle commerciale. Ils sont en CDI et gagnent ensemble 3 800 € par mois.

Depuis 6 ans, ils ont quitté Toulouse, dont est originaire Baddredine, pour une commune voisine. Ils y louent un appartement T4 (810 €) dans une résidence avec un petit espace vert située à proximité de commerces, services et équipements publics. Ils sont à quelques kilomètres de leurs emplois.

Leur rêve : avoir leur petite maison

C'est un projet dont Baddredine et Myriam parlent depuis longtemps.

Elle vient en effet d'un village du Lot et amène régulièrement sa petite famille dans son « pays » où, de temps en temps, les enfants restent en vacances. Une maison, ce serait comme avoir leur bout de campagne.

Baddredine a vécu son enfance dans un grand ensemble, où habitent toujours ses parents et certains de ses frères et sœurs. Si tout n'était pas rose, le « quartier » était un grand « village » avec une vraie solidarité entre voisins, mais ce ne serait quand même pas le meilleur endroit pour élever les enfants. Habiter un village, c'est leur offrir un cadre idéal : une bonne école, de la verdure, du calme, etc. Être propriétaire, c'est aussi montrer que l'on peut réussir par le travail.

Rachid lui aimerait bien avoir, comme son copain Thomas, un grand jardin pour jouer au foot et une piscine pour se baigner quand il fait chaud. Ce serait « trop classe ».

Une réalisation pas si simple

En restant dans la même commune, ils pourraient louer une petite maison (975 € / mois) avec un jardin de 200 m² sans avoir à chambouler leur vie. Mais rester locataires, c'est continuer à « jeter de l'argent par la fenêtre ». Non, il faut qu'ils deviennent propriétaires.

Compte-tenu de leurs moyens, cela n'est cependant possible qu'en partant plus loin (25 km) à la recherche d'un terrain pour pouvoir y construire la maison de leur rêve. Cela veut quand même dire un emprunt de 25 ans avec 1100 € à payer chaque mois. Myriam pense aussi aux dépenses supplémentaires : impôts, déplacements, garde des enfants, etc. Assurément, il faudra faire des économies sur pas mal de petits plaisirs.

Ceci ne fait pas peur à Baddredine qui a été élevé dans une famille modeste. Par contre, il s'interroge sur le temps qu'il risque de perdre dans les bouchons. Ce qui l'inquiète le plus, c'est d'être moins disponible pour les enfants car c'est lui qui s'occupe d'eux à partir de 17h. Pourra-t-il encore avoir de tels moments privilégiés ?

Quand ils sont allés visiter un terrain « super loin » l'autre jour, Rachid a compris que la petite maison pouvait aussi être synonyme de perte de ses copains. Du coup, il se dit que l'appartement actuel n'est pas si mal.

Ils se posent des questions.



Irène, 70 ans, vit dans un village de 1000 habitants.

Irène le dit souvent au Maire : « Le village manque de commerces ! »

Irène n'est pas à l'aise quand elle va à la zone commerciale de la ville voisine. Consciente d'avoir un peu moins de réflexes, elle continue à conduire tranquillement et sans problème. Les difficultés viennent des autres conducteurs, et notamment ceux qui ne respectent ni les limitations de vitesse, ni l'obligation de mettre le clignotant.

Du coup, elle n'y va qu'en semaine aux heures creuses mais elle peut être un peu embêtée quand il lui manque quelque chose. Ainsi samedi dernier, elle n'a pu préparer un moelleux au chocolat pour ses petits enfants car elle n'avait plus de levure.

Avant, il y avait une épicerie et même une épicerie ambulante qui passait dans la rue le mercredi soir, ce qui était bien pratique.

La maison est trop grande et elle peine un peu pour monter à l'étage. Ses enfants lui ont aménagé une chambre au rez-de-chaussée dans l'ancien bureau et elle ne monte plus que de temps en temps pour aérer.

C'est son fils Louis qui entretient l'extérieur sauf le petit jardin qu'elle s'est gardé. Fille de paysan, elle n'aurait jamais cru qu'elle trouverait un jour ce terrain de 1000 m² trop grand.

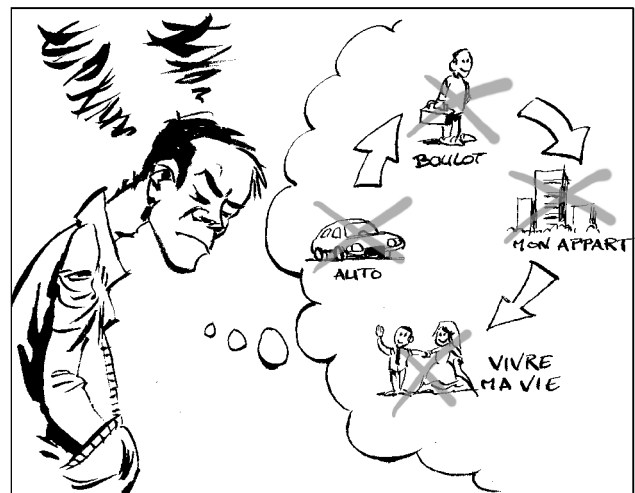
Tout ceci inquiète de plus en plus Irène car, même si elle est en bonne santé, elle commence à être moins autonome, surtout depuis que René n'est plus là.

Son fils Marc lui a proposé de venir habiter chez eux, mais qu'est-ce qu'elle ferait à 80 km de son village, de ses amis ? Ne sera-t-elle pas un poids pour eux ?

D'un autre côté, elle repense à son amie Germaine partie en maison de retraite il y a un an et qui, depuis, a vieilli de dix. Ce n'est pas qu'ils la traitent mal, mais quand on n'est plus autonome, quand on est déraciné, la vie vous abandonne.

N'y a-t-il pas d'alternative ?

Irène, au fond d'elle, s'inquiète un peu pour l'avenir.



François veut du travail !

A 23 ans, il alterne petits boulots de quelques heures, de quelques jours, « stages » non rémunérés et inactivité. Il vit toujours dans un petit appart chez sa mère, qui fait quelques ménages, avec une chambre qu'il doit partager avec son demi-frère de 14 ans.

Comment avoir une relation sérieuse avec une fille quand on est dans la dèche et sans intimité ?

Du coup, ils se retrouvent dehors avec ses potes à ruminer. Ils ne se tirent pas vers le haut, il le sent, mais que faire d'autre ?

Un « vrai » boulot, il en rêve. Pas facile cependant quand on vient du « Quartier », quand on a des difficultés pour se déplacer (les transports en commun, faut pas y compter, sauf miracle) et quand les patrons vous jettent du jour au lendemain à chaque baisse d'activité. Il essaie de s'accrocher malgré les difficultés, mais régulièrement il craque, plaque tout et déprime pendant des semaines.

S'il avait une voiture, il pourrait plus facilement avoir un travail régulier, son appartement, bref vivre sa vie.

Mais il n'a jamais eu l'argent pour finir les cours de conduite, alors une voiture...

Il broie du noir.



C'est quand même pas compliqué !

A 33 ans, Olivier est urbaniste et se trouve ce soir-là en réunion publique pour expliquer le PADD du futur PLU.

Et après sa présentation, les questions fusent, et ça râle. Comme d'habitude, il y a toujours des râleurs ! Bon, se dit-il, je vais leur ré-expliquer. Certains vont finir par comprendre, c'est évident.

Alors, il leur reparle de grands enjeux (*Développement Durable, Mixité Sociale, Intégration Paysagère, Intensification Urbaine, Espace Public et Vivre Ensemble*) et, eux, de lui répondre « hauteur de clôture du voisin », « d'accord pour des logements sociaux mais pas à côté de chez moi », etc.

Le maire galère encore un peu, mais il l'a beaucoup et bien briefé. Il va peut-être demander quelques petites modifs pour faire plaisir à quelques uns, mais cela ne va pas changer le fond.

Ils ont quand même de la chance qu'il soit là pour s'occuper du bon aménagement de leur commune. Ils s'en rendront compte plus tard.

Cela irait quand même plus vite s'il avait une baguette magique...



Les esprits commencent à s'échauffer. C'est à lui de jouer !

Roger est un « jeune » maire de 57 ans qui termine son premier mandat. Ce n'est pas la première fois qu'il doit gérer une réunion publique un peu animée. Olivier est un très bon technicien, mais il est encore jeune et maladroit avec ses électeurs.

Lui, il sait leur parler avec des mots simples, les caresser dans le sens du poil, mettre en avant sa connaissance des dossiers, imposer son autorité et même esquiver les questions gênantes.

Ce soir, il y en a quelques uns qui insistent. Alors il se lance dans une nouvelle tirade, s'enflamme pour défendre Son Projet mais, à un moment, sa langue fourche. Zut, dans le public certains s'en sont aperçus ! Alors il improvise, s'enferme un petit peu plus et conclut par une vague promesse d'une poursuite de la concertation.

Certains des membres de sa majorité se sont renfrognés. Cela promet des discussions animées. Pour râler, il y a plus de monde que pour bosser et régler les problèmes ! Olivier fait aussi la grimace mais il compte sur lui pour trouver une solution alternative acceptable. En attendant, il faut juste qu'il finisse la soirée sans d'autres dérapages et en faisant plaisir à quelques uns.

Ce qui est sûr, c'est qu'il faudra, « concertation » ou pas, trouver demain un moyen de réaliser Son Projet avant les élections.

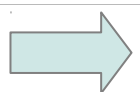
Mais, pour l'instant, **il ne voit pas du tout comment s'y prendre. L'important est de paraître serein...**

Encart final

Voir sur le blog

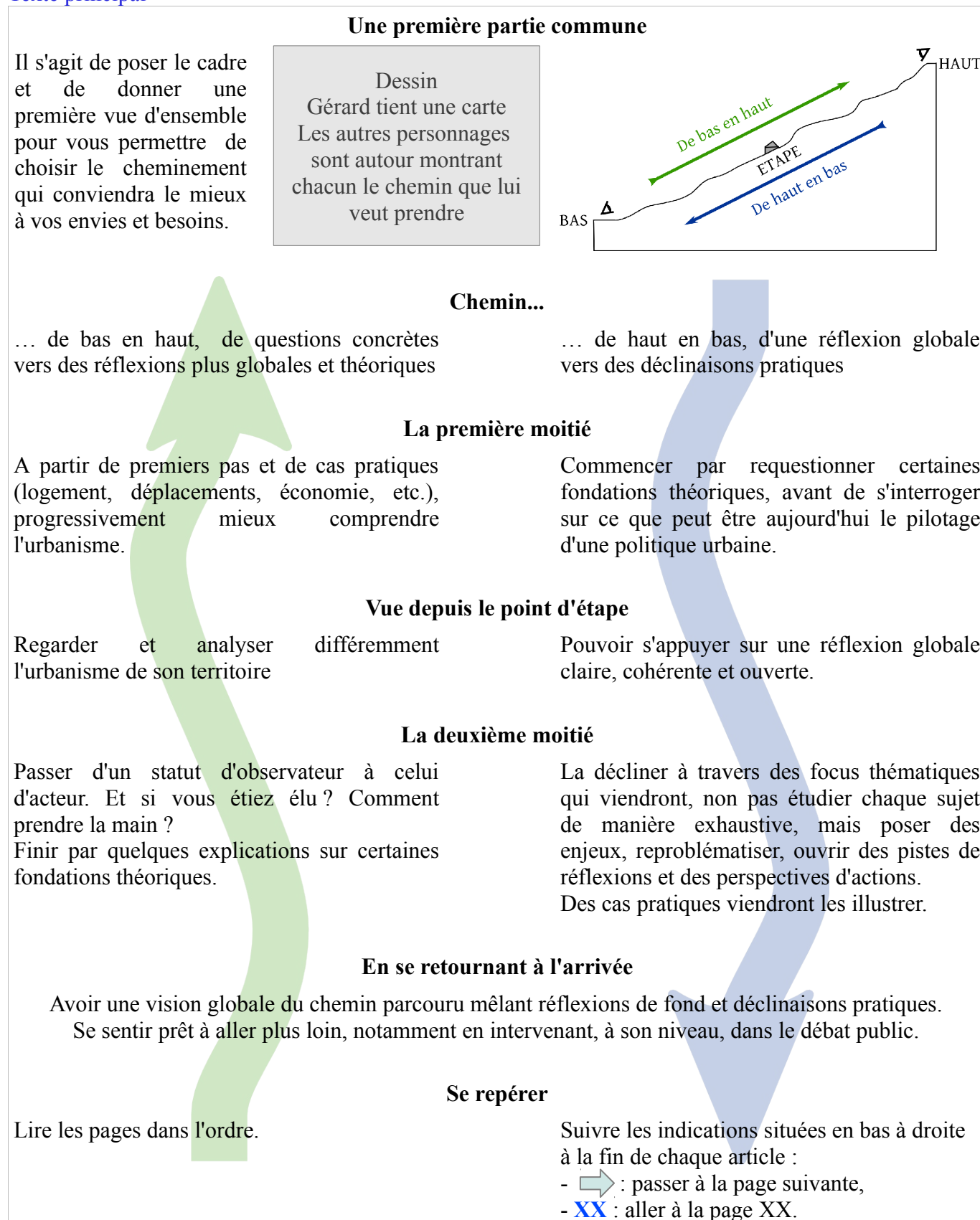


web



Sous-titre : Quel chemin choisir ?

Texte principal



Sous-titre : Autour du chemin

Texte principal

Les possibilités d'adaptation du livre à votre cheminement ne se limitent pas à ces deux sens de parcours.

Se balader dans le livre

Celui-ci est composé d'articles relativement courts pour permettre une lecture confortable et dynamique.

Prévus pour intéresser différents types de lecteurs, ceux-ci sont construits pour permettre plusieurs niveaux de lecture.

Peut-être certains passages vous paraîtront un peu plus ardues et/ou vous donneront des envies d'aller plus loin. Différentes options s'offriront alors à vous. Ainsi vous pourrez soit décider d'avancer avant de revenir plus tard sur vos pas, soit prendre le temps de creuser ce point là.

Vous aurez à votre disposition des ressources pour vous aider :

- ➡ **XX** : vous renverra à la page XX vers un autre article du livre que vous pourrez lire en vous écartant du sens de lecture initial,
- ⓘ : indiquera qu'une définition est présente dans le glossaire,
- 📖 : signalera que ce livre est présent dans la bibliographie commentée,
- « Pour aller plus loin » : cet encart présent à la fin de la plupart des articles donnera une première liste de ressources non présentes dans le livre et particulièrement intéressantes,
- @ : vous avertira, tout au long des articles, de la présence de ressources sur le site internet.

Dessin
Roger s'écriant
« Eureka ! »

Des détours par le site internet pour explorer et échanger

C'est une des originalités de cet ouvrage qui se veut un « livre hyperlien » en le liant à un site internet qui permette à la fois de proposer de nombreuses ressources supplémentaires et de générer des discussions.

Livre d'introduction, son objectif est de favoriser une vision globale et non d'étudier chaque sujet de manière exhaustive. D'une part, tout le monde n'en a pas envie, ni besoin, et, d'autre part, il existe déjà d'autres ressources de très grande qualité. Vous pourrez ainsi découvrir des livres de fond, des articles, des présentations de certaines expériences, des sites internet (exemple : l'interview de l'auteur d'un livre de référence), des vidéos, des animations, etc.

Pour certains, cela leur permettra simplement de mieux comprendre le contenu du livre tandis que d'autres pourront aller plus loin. Pour vous guider, l'intérêt de chaque ressource sera identifiée par une à trois ★ et sa difficulté d'accès de une à trois ✖.

Faciliter les échanges est l'autre atout d'un couplage livre / site internet. Vous pourrez ainsi :

- découvrir les commentaires de certains pendant l'élaboration du livre,
- discuter du contenu du livre, réagir à d'autres commentaires ou partager vos expériences,
- signaler d'autres ressources.

Encart final

Pour aller sur le site internet

Vous pouvez tout simplement aller sur le site internet dédié en tapant son adresse sur votre ordinateur : www.quelurbanisme.fr.

Mais vous pouvez aussi, avec votre smartphone, votre tablette ou votre webcam, lire le flashcode situé à la fin de chacun des articles. Vous serez alors dirigé directement sur la bonne page du site.

Dessin
Irène avec une tablette

Voir sur le blog



Premiers pas

**Partir des problématiques
qui touchent le plus au quotidien
et montrer qu'agir dessus
peut être à la fois
simple et compliqué.**

Encarts



Texte principal

Un logement, c'est quoi ?

C'est d'abord **un besoin essentiel**, celui d'avoir un toit pour être à l'abri dans des conditions normales de confort et de salubrité.

Ce logement peut avoir différentes **formes** : un appartement dans un immeuble, une maison de ville, un pavillon (→ Formes urbaines et paysages), mais aussi une tente ou un taudis.

Son occupant peut avoir plusieurs **statuts** : propriétaire occupant, locataire d'un logement privé ou social, hébergé ou autres. Il peut être, par ailleurs, propriétaire d'autres logements. Le logement peut se faire **patrimoine**.

Il est aussi un support de la vie quotidienne, **un « chez soi »**, un « chez nous », un espace d'intimité, de construction de soi, chargé de sens, et donc de **fort investissement affectif**.

Types des résidences principales

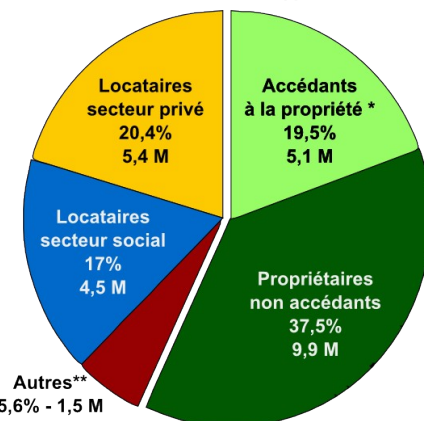
Individuel : 56,3% - 14,8 millions

Collectif : 43,7% - 11,5 millions

70% des propriétaires occupants vivent dans un logement individuel

Source : INSEE – Enquête logement 2006

Statut d'occupation des résidences principales en 2006 en % et en millions



Soit 57 % de propriétaires occupants (plus de 72% pour les plus de 60 ans)

* en cours de remboursement d'emprunt
** locataires en meublés, logés à titre gratuit, fermiers et métayers

Source : INSEE - Enquête logement 2006

Encarts

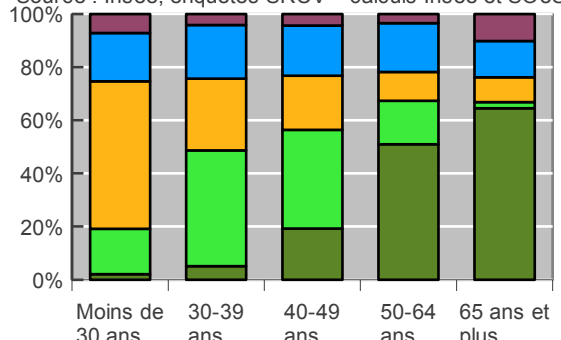
La quête de la maison individuelle

Etre propriétaire, notamment d'une maison individuelle est le rêve de la majorité des ménages. Si ceci est compréhensible (envie d'espace, de surmesure, d'indépendance, constitution d'un patrimoine protecteur pour le futur), son obtention peut être source de difficultés, de témérité, voire d'irrationalité.

Être propriétaire à n'importe quel prix ?

Statut d'occupation par âge en 2010

Source : Insee, enquêtes SRCV – calculs Insee et SOeS



Légende identique au graphique précédent

Texte principal

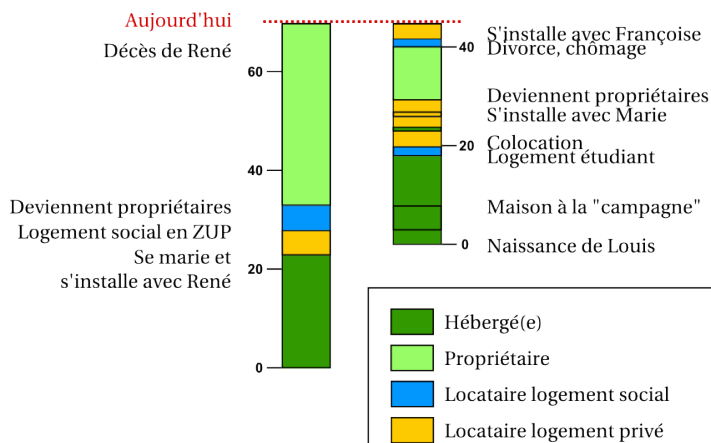
Des parcours résidentiels plus complexes

Les évolutions de la société (travail, famille, mobilités, etc.) ont grandement complexifié les parcours résidentiels.

Irène a connu un parcours relativement simple (4 logements), linéaire et ascendant. Dans les années 70, ils auront bénéficié des politiques du logement en quittant un logement insalubre pour un logement social dans un grand ensemble puis en accédant à la propriété.

Le parcours de Louis est plus mouvementé (12 logements) au grès des évolutions de sa vie professionnelle et personnelle. Une première fois propriétaire, il a pu obtenir un logement social à un moment où les difficultés se sont enchaînées (divorce, dépression, chômage).

Parcours résidentiels d'Irène et de son fils aîné Louis



Cette complexité des parcours résidentiels n'est pas un problème en soi tant que l'on peut facilement accéder à un logement adapté à ses besoins, mais les grains de sable sont nombreux, notamment dans les zones très attractives.

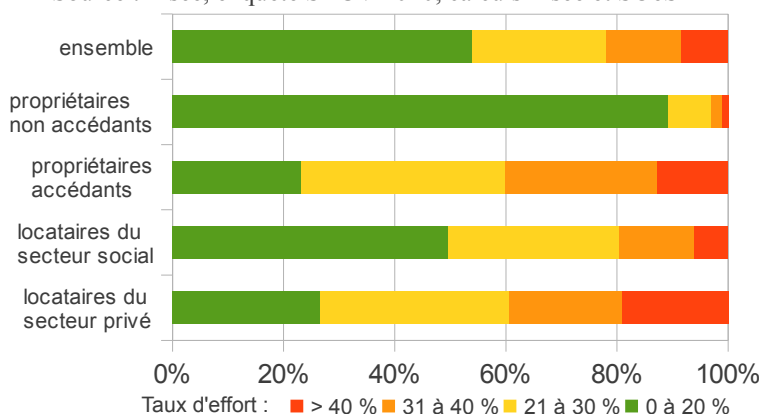
Il faut ainsi souvent attendre un certain temps pour disposer d'un logement social.

Le parc locatif privé peut être lui plus cher ou difficilement accessible faute de garanties (CDI, caution). Il peut aussi être en mauvais état, insalubre, et son propriétaire n'a pas toujours les moyens de réaliser des travaux.

Quant à accéder à la propriété, c'est de plus en plus compliqué, notamment pour les plus modestes qui doivent s'éloigner pour que ceci soit « accessible » au prix d'efforts importants. Et un accident de la vie peut avoir des effets très durs.

Taux d'effort logement en % des revenus

Source : Insee, enquête SRCV 2010, calculs Insee et SOeS



Encarts

Le rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre sur le mal-logement @

Depuis plus de 15 ans, elle dresse un état du mal-logement en France. Selon le rapport 2012 :

- **plus de 3,6 millions de personnes sont mal logées** (personnes privées de logement personnel, vivant dans des conditions de vie très difficiles, en situation d'occupation précaire, « Gens du voyage » sans emplacement dans une aire aménagée),
- **5 millions de personnes sont fragilisées** (propriétaires occupants dans une copropriété en difficulté, locataires en impayés de loyer, personnes en situation de surpeuplement « au sens large », en hébergement « résigné »)
- par ailleurs : 1 220 000 ménages sont en attente d'un logement social, 3 800 000 ménages sont en situation de précarité énergétique, plus de 1 800 000 propriétaires et locataires sont en difficulté de paiement, 90 000 ménages sont menacés d'expulsion.

Et vous, vous en êtes où ?

Sous-titre : Besoins et marchés de l'immobilier

Encart d'introduction

Texte principal

Une production insuffisante

La croissance démographique (natalité dynamique, vieillissement de la population, immigration) et la réduction de la taille des ménages (2,3 personnes en moyenne) entraînent un besoin important de logements.

Ainsi, **environ 2,5 millions de logements sont nécessaires chaque année**. Le rôle du parc ancien est essentiel. Quant à la production neuve, elle est insuffisante pour répondre à ces besoins. Elle devrait être de 450 000 / 500 000 nouveaux logements par an pour répondre à la demande et réduire les situations de mal-logement évoquées précédemment.

Une offre inadaptée

Les promoteurs ont pleinement profité de l'augmentation de la production des années 2000, mais ils ont produit essentiellement des petits logements et à des prix souvent supérieurs au marché existant.

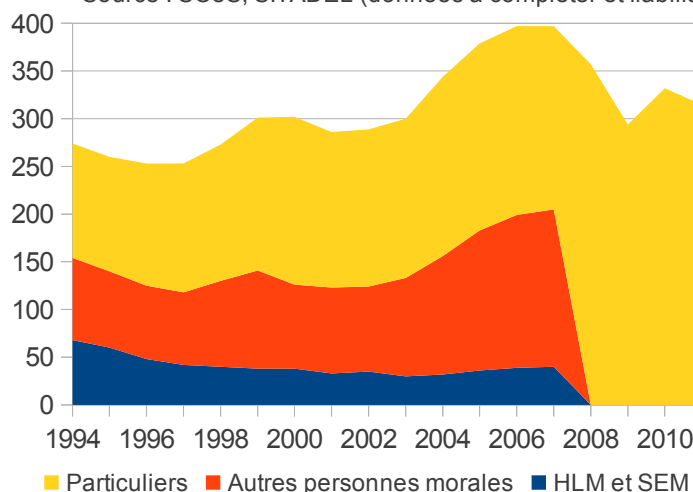
La moitié de la production est le fait de particuliers qui construisent des maisons individuelles contribuant à l'étalement urbain et, surtout, à l'obligation de s'éloigner pour accéder à la propriété au prix d'efforts de plus en plus importants.

La construction de logements sociaux reste très éloignée des besoins de logements abordables. Du coup, le parc existant se spécialise de plus en plus dans l'accueil des plus pauvres.

Attributions	Origines
Nouveaux besoins : 700 000	Décès et nouvelles cohabitations : 450 000
Déménagements : 1 800 000	Déménagements : 1 800 000
Réduction de la vacance : 100 000	Constructions nouvelles : 350 000

Logements neufs par maîtrise d'ouvrage (en millie

Source : SOeS, SITADEL (données à compléter et fiabiliser)

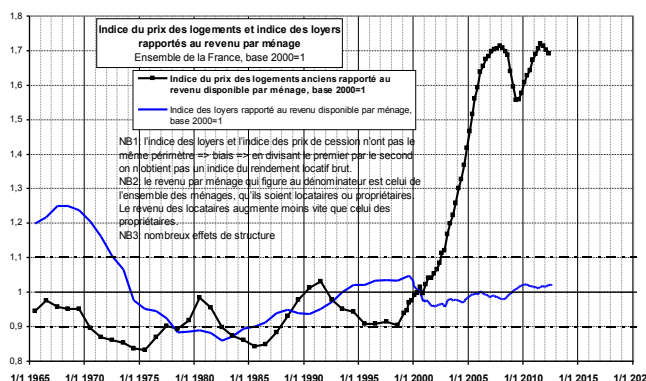


L'inadaptation est aussi territoriale avec de grandes différences entre secteurs en fort développement, zones tendues, secteurs en déprise, voire en cours de ghettoïsation.

Une envolée des prix exponentielle

Alors que les prix des logements avaient connu depuis 50 ans une évolution proche de celle des revenus, ils ont connu une croissance fulgurante et généralisée à partir de 2000. **Cela a été la « ruée vers l'or » quelle que soit la qualité des biens, mais cette période est terminée.**

Est-ce que les prix vont se maintenir ou fortement baisser ? Difficile à savoir. Est fort imaginable une évolution différente entre les biens de bonne qualité et bien situés et ceux qui ne le sont pas. Avec des drames possibles quand certains seront obligés de vendre moins cher que ce qu'ils ont payé.



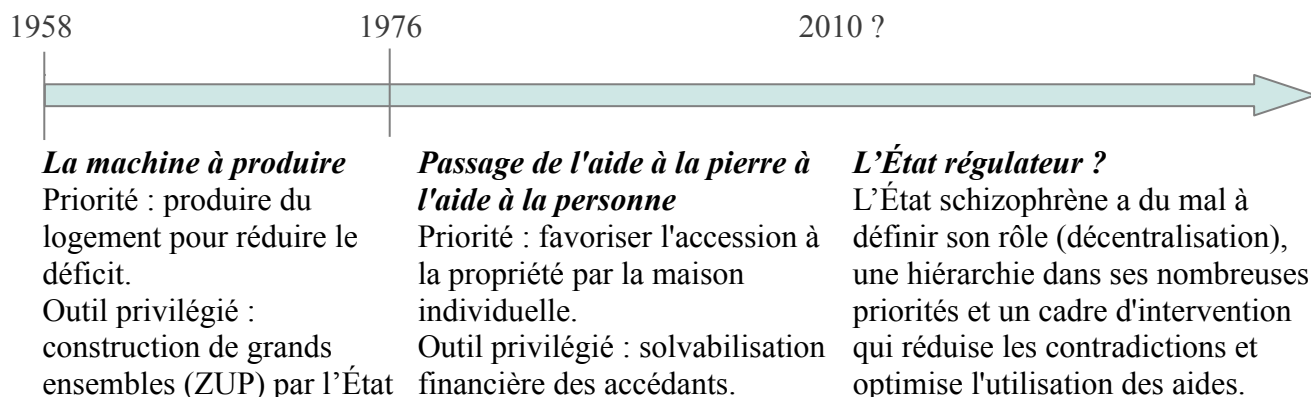
Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales et indices Notaires-INSEE désaisonnalisés.

Sous-titre : Les politiques du logement en France

Encart d'introduction

Texte principal

A la recherche d'une nouvelle stratégie



Les nombreuses priorités affichées

Le droit au logement opposable pour les personnes qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant.

Mixité sociale : il s'agit d'abord de créer des logements sociaux là où ils sont peu nombreux.

Accession à la propriété pour le plus grand nombre, et même « accession sociale à la propriété ».

Renouvellement urbain des quartiers dégradés (centres-villes, grands ensembles).

Lutte contre l'étalement urbain, mode de développement par extension non durable.

Lutter contre la précarité énergétique due à des logements mal isolés et donc coûteux.

Soutien aux secteurs du BTP et de l'immobilier : « quand le bâtiment va, tout va ! » et, quand il ne va pas, il faut mettre le paquet pour qu'il aille mieux !

Des aides au logement très importantes (chiffres 2010 en Mds d'€) @

Aides à la personne (occupation)	17,6
Aides versées (APL, ALS, etc.)	16,2
Avantages fiscaux	1,4
Aides à la pierre (production / travaux)	23
Aides à la construction et l'entretien de logements sociaux, à la rénovation des grands ensembles (ANRU) et du parc privé dégradé (ANAH)	2,2
Réduction des taux de prêts bancaires (bailleurs sociaux et particuliers)	5,7
Avantages fiscaux	11,3
dont TVA réduite pour travaux	5
travaux pour « économie d'énergie »	2,6
intérêts d'emprunts	1,5
investissements locatifs	0,9
Autres aides (bailleurs sociaux)	3,9
Total	40,6

Exemple de contradictions

Les limites des aides à la personne Malgré leur ampleur (16 milliards d'euros), elles solvabilisent de moins en moins les locataires, notamment dans le parc privé (voir taux d'effort).	Quel rôle pour les logements sociaux ? Loger le plus grand nombre (vision historique en France) ou d'abord les plus pauvres ? L'insuffisance des constructions et des départs de locataires vers le parc privé (location ou accession) pousse à la spécialisation.	Lutter contre l'étalement ? Finalement, l'Etat aide fortement l'accès à la propriété par la maison individuelle neuve, ce qui incite à s'éloigner. Dans le même temps, on peine à rendre attractifs certains quartiers malgré d'autres aides.	Le syndrome du panier percé Certaines aides sont de vrais paniers percés. En effet, le marché prend souvent en compte les aides et les prix augmentent en fonction. 
--	--	--	--

Sous-titre : Que faire localement ?

Encart initial

Texte principal

Bien identifier les enjeux sur le territoire

Ils ne sont pas les mêmes dans des territoires attractifs et dans des secteurs plus calmes, voire en déclin. Ainsi, il existe des petites agglomérations où il n'est pas nécessaire de construire de nouveaux logements sociaux et où les priorités sont plutôt de remettre sur le marché des logements privés existants aujourd'hui vacants car inadaptés. Dans les zones tendues, c'est souvent l'inverse.

Il est essentiel de connaître et de suivre de manière précise la situation locale du logement (dynamiques économiques, démographiques et sociales, composition du parc, etc.). L'objectif est d'**identifier les éléments qui bloquent les trajectoires résidentielles pour adapter les actions mises en œuvre**.

Territorialiser l'action publique pour une plus grande efficacité

Dans le logement, les acteurs et dispositifs sont souvent très nombreux, ce qui rend difficile une action cohérente et efficiente :

<u>Types d'acteurs</u> : Etat, collectivités locales, bailleurs sociaux, bailleurs privés, associations, promoteurs, professionnels de l'immobilier	<u>Echelles</u> : nationale, régionale, départementale, bassin de vie, commune, opérations	<u>Priorités</u> : actions sur la pierre (construction, rénovation) ou sur les personnes (aides pour tous, accompagnement des publics en difficulté)
---	--	--

De ce point de vue, **il semble important que le bassin de vie et de l'intercommunalité soit le niveau de la synthèse et du pilotage opérationnel**.

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) ne serait alors plus seulement un document de programmation de la construction, mais un document global d'intervention. Il s'articulerait avec les autres politiques locales (urbanisme, déplacements, économie, social) et fixerait un cadre et des objectifs clairs et stables pour toutes les actions..

L'État reste le garant de la solidarité nationale et doit être capable de contraindre les acteurs publics et privés qui ne respecteraient pas leurs obligations (exemple : construction de logements sociaux).

Favoriser des constructions adaptées

- Objectif : construire des logements correspondants à tous les besoins (localisation, typologie, prix, quantité, qualité) et non à certains segments
- Il y a une très forte demande sociale de maisons individuelles à laquelle est opposée un discours culpabilisateur tandis que l'étalement urbain se poursuit. A l'inverse, il est logique de densifier certains secteurs si l'on souhaite avoir des commerces de proximité, des services, des équipements publics et des transports en commun. Sortons des postures et trouvons des solutions intelligentes. (►► XX)
- Le PLU (Plan Local de l'Urbanisme) fixe ce qu'il est possible de construire sur un territoire communal ou intercommunal. Entre autres, il précise les terrains constructibles, réglemente la forme des constructions (densité, hauteur, espaces verts, etc.) et peut imposer sur certains terrains une part de logements sociaux dans les nouvelles constructions. (►► XX)
- La gestion de certaines aides au logement, la revente de foncier à bâtir (action ponctuelle ou dans une opération d'aménagement) ou la nécessité de réalisation de travaux préalables par la collectivité (voirie et réseaux) peuvent permettre d'intervenir sur l'offre des programmes de construction réalisés par des opérateurs publics ou privés. (►► XX)

Texte principal

Utiliser le parc existant

- 85% des ménages qui changent de logement intègrent un logement du parc ancien qu'il soit privé ou public. Ne le négligez pas.
- En cas d'insalubrité ou de péril qui mettent en danger les occupants, les voisins ou les passants, le Maire est dans l'obligation d'agir dans le cadre de ses pouvoirs de police. @
- Un logement peut également ne plus être adapté au marché (façade à ravalier, mal isolé, mal éclairé, petites surfaces, etc.) et nécessiter des travaux importants. Des aides peuvent être mises en place pour aider les propriétaires à les réaliser, y compris, pour les plus importantes, contre la contrepartie d'un loyer modéré (OPAH, PIG, etc.).
- La rénovation thermique du bâti existant devrait être un enjeu de plus en plus important.
- Si vous souhaitez favoriser l'amélioration du parc existant, par exemple pour redynamiser le centre-ville, n'autorisez pas trop de constructions nouvelles qui viendraient le concurrencer.
- L'intermédiation locative est la location par un organisme, souvent une association, d'un logement qu'il sous-loue à des personnes en difficulté qu'il accompagne. C'est plus facile à gérer pour les propriétaires et cela crée facilement du logement à loyer modéré.

Encart

Et si l'on habitait ensemble ? Réunir dans un même lieux les différents intervenants sur le logement pourrait déjà être un premier pas vers une meilleure coordination locale.	Il y a social et social Plusieurs catégories de locatif social existent (différence de loyer au m²) : le « faux social » (PLS), le « social » (PLUS) auquel a droit plus de 70% de la population et le « très social » (PLAI) qui manque le plus. Les solutions d'hébergement pour les cas d'urgence et d'insertion sont également insuffisantes : centres d'hébergement, maisons relais, etc.	
Une petite action pour faire revivre un village Les jeunes étaient obligés de quitter mon village natal pour trouver un logement à louer et, une fois partis, plusieurs ont fait construire ailleurs par la suite. Le village vieillissait. La transformation du presbytère en logements à louer a permis depuis à de nombreux jeunes de rester sur la commune avant d'envisager, pour la plupart, d'avoir leur maison une fois stabilisés. Le village est resté vivant.	Habitat participatif @ Repose sur la coopération d'individus en vue de la conception et la réalisation de logements adaptés à leurs attentes, ainsi que la mutualisation choisie d'espaces et de services.	Des organismes parapublic de conseil En terme d'architecture et d'urbanisme, les CAUE peuvent : • sensibiliser le grand public et conseiller gratuitement les particuliers sur leurs projets de construction ou de rénovation, • conseiller les collectivités locales sur leurs projets. L'ANIL et le réseau des ADIL informent le public sur ses droits et obligations, sur les différentes solutions qui s'offrent à lui en matière de logement et d'habitat (conseil juridique, financier et fiscal).

Encart final

Pour aller plus loin

- Deux bibles : « Le rapport sur le mal-logement » de la Fondation Abbé Pierre et « Les politiques du logement en France » de Jean-Claude DRIANT

Voir sur le blog



web



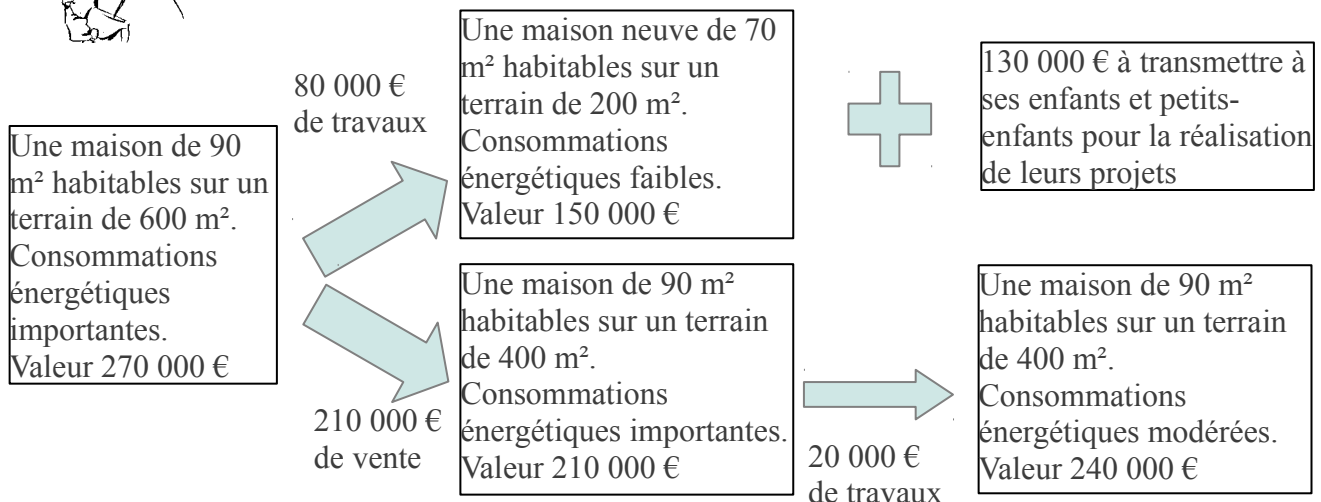
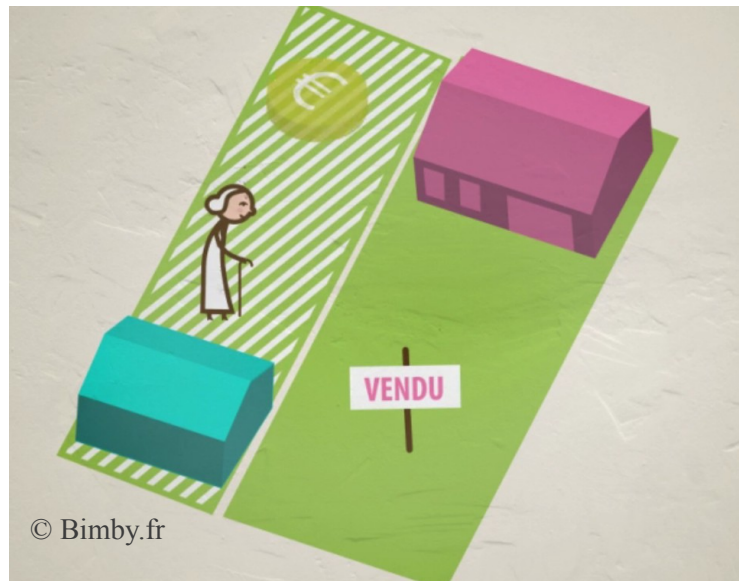
Titre : Des projets immobiliers si simples et si compliqués

Sous-titre : Une idée simple...

V1.3 – 08/01/13

Texte principal

Une nouvelle maison se construit dans son quartier, ce qui a donné une idée à Irène. Sa maison avec un étage et le terrain à entretenir commencent à être trop grands pour elle. Elle pourrait donc construire, sur une partie de sa parcelle, une nouvelle petite maison plus adaptée avec un petit jardin. Elle revendrait alors l'ancienne maison, ce qui lui permettrait de financer la nouvelle construction et de transmettre une partie de son capital à ses enfants et petits enfants.



Baddredine et Sonia ont un budget de 210 000 €. Une maison neuve « classique » (100 m² habitables sur un terrain de 1 000 m²) leur coûterait 120 000 € la construction et 90 000 € le terrain.

Pour cela, il leur faudrait s'éloigner de 25 km, ce qui devrait augmenter fortement leur frais de déplacements.

Ils ont entendu parler du projet d'Irène qui habite leur commune. Pour eux, ce serait le rêve : une petite maison avec un peu de terrain (400 m², c'est déjà très bien) sans devoir s'éloigner.

En plus, compte-tenu des économies qu'ils réaliseraient sur les déplacements, ils pourraient réaliser quelques travaux pour mieux isoler la maison. Ces dépenses seraient rapidement amorties.

Sous-titre : ... compliquée.

Texte principal

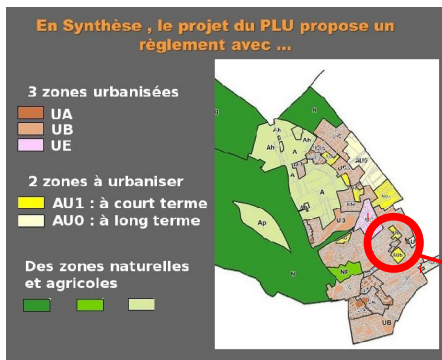
Irène s'adresse alors au service urbanisme de sa commune pour déposer un permis de construire et, c'est alors que **le projet si simple en apparence se complique**.



Comment ça, ce n'est pas possible ?

Marc, le maire, est bien embêté et il essaie d'expliquer à Irène, furieuse, quel est le problème.

C'est la faute du Plan Local d'Urbanisme.



La maison d'Irène se situe dans le plan de zonage en zone UB.



Or, le projet n'est **pas compatible avec le règlement** du PLU et notamment les articles 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et 14 (coefficient d'occupation des sols ou COS) de la zone UB.

Article UB 7 :

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.



La maison d'Irène sur sa parcelle de 600 m².
90 m² habitables, soit environ 120 m² de surface plancher.

Le projet avec la nouvelle maison en vert.
160 m² habitables au total, soit environ 200 m² de surface plancher.

Or pour utiliser au mieux le terrain, le projet prévoyait de construire la nouvelle maison sur la limite avec le voisin.

Article UB 14 :

Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,25.

Un coefficient d'occupation des sols de 0,25 se traduit par le droit de construire 25 m² de surface de plancher (anciennement SHON) pour 100 m² de terrain. Sur ce terrain, il n'est donc possible de construire que 150 m² et non 200. Pour pouvoir réaliser le projet, il faudrait un COS de 0,33.

Sous-titre : Un projet compliqué...

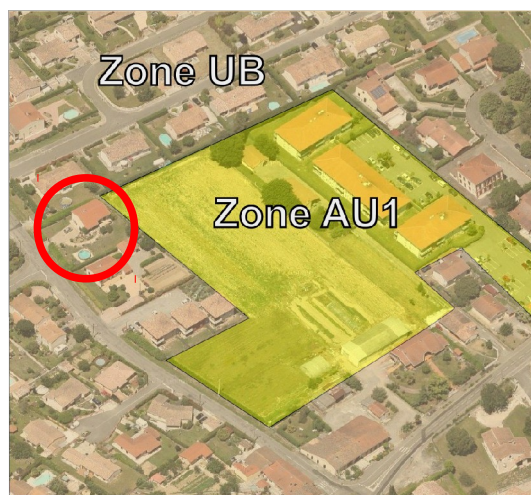
Texte principal

Quelques semaines plus tard, Irène apprend que le maire s'apprête à autoriser, juste derrière chez elle, un projet immobilier de 50 appartements.

Celui-ci se compose de trois gros bâtiments collectifs avec deux étages.

C'est la révolution dans le quartier. Une pétition commence à circuler. On parle de créer une association et de faire un recours contre le permis.

Irène excédée va voir le maire.



Effectivement le PLU de la commune régleme différemment la maison d'Irène en zone UB et le projet immobilier en zone AU 1.

Dans ce secteur, le COS est de 0,4 et donc, sur ce terrain de 1 ha (10 000 m²), il est possible de réaliser un projet de 4 000 m² de surface plancher.

Le projet immobilier respecte également les autres règles.

Sous-titre : ... plus « simple » ?

Texte principal



Existe-t-il une alternative ?
Dans ce cas là, c'est bien possible.

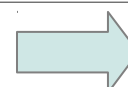
Pour aller plus loin, voir les articles du livre :

- BIMBY, un autre modèle de développement (► XX)
- Planification et permis de construire (► XX)

Voir sur le blog



web



Texte principal



Une mobilité sous contrainte

Nous nous déplaçons de plus en plus que cela soit en nombre de trajets ou en distance.

Deux facteurs principaux expliquent cela :

- des territoires de vie de plus en plus étendus et fragmentés d'une part,
- l'évolution de la société et de nos modes de vie (travail, famille, individualisation, vieillissement, loisirs, etc.) d'autre part.

Du coup, existent **des différences de plus en plus fortes entre ceux qui maîtrisent leur mobilité et ceux pour qui elle est de plus en plus contrainte, voire impossible.**

Ces contraintes peuvent être de plusieurs ordres : des lieux difficilement accessibles, un impact financier très important sur le budget, une organisation de la vie quotidienne plus compliquée et stressante, des lacunes dans certaines compétences de mobilité (savoir lire, se repérer, conduire, utiliser des automates), etc. Ce sont souvent de véritables « frontières invisibles ».

Cette dualité concerne également la voiture individuelle, mode de déplacement majoritaire.

Depuis plusieurs dizaines d'années, elle structure nos vies, nos territoires et son absence encore plus.

Encarts

Taux d'effort financier des accédants à la propriété en Île-de-France par rapport à leurs revenus

Taux d'effort	Prix du logement au m ²		
	Elevé	Moyen	Faible
logement (%)	26	29	26
transport (%)	7	11	24
global (%)	33	40	50

Plus on est modeste, plus on doit s'éloigner pour trouver des prix accessibles, plus le taux d'effort global est important par rapport à ses revenus.

Source : Polacchini et Orfeuill, in RTS n°63, 1999

Budget véhicule (Automobile Club, 2011, @)

	Clio occasion	Clio neuve	Logan Diesel	308 Diesel
Km/an	9 022	9 022	9 022	15 476
Coût annuel	2 637 €	5 976 €	4 479 €	7 654 €
dont carburant	892 €	786 €	566 €	930 €
Coût par mois	220 €	498 €	373 €	638 €

Si l'attention se centre sur le carburant, ce n'est qu'une partie du coût du véhicule qui inclut aussi l'amortissement de l'achat, des frais financiers, l'entretien, l'assurance, le garage et les péages.

Texte principal

Une action publique généralement peu efficace

Si son hégémonie n'est pas sans poser de nombreux problèmes (exclusions, contraintes financières, bouchons, sécurité routière, occupation de l'espace public, déclin des centralités historiques, étalement urbain), pour beaucoup, **« la voiture, c'est la liberté ! »**.



© Collectif PDU Toulouse

Et la vérité est que, malgré de beaux discours sur les transports en commun ou le vélo, ceux-ci offrent rarement une alternative à la voiture individuelle car ils ne sont pas pensés comme tels.

Par exemple, les transports en commun ne sont généralement pas conçus pour transporter le plus de monde possible, mais d'abord pour désengorger les centres-villes et pour ceux qui n'ont pas le choix (pauvres, jeunes, vieux). **« Ce n'est donc pas grave » s'ils ne sont ni efficaces, ni attractifs.**

Difficile dans ces conditions d'améliorer la situation du plus grand nombre et, particulièrement, de ceux qui en ont le plus besoin.

Et si l'on posait le problème différemment ?

Imaginons que l'objectif soit plutôt d'offrir **un système global qui permette à chacun de faciliter ses déplacements et de faire des économies**, notamment en dépendant moins de la voiture individuelle.

Une voiture en moins dans une famille par exemple, c'est une économie mensuelle de 220 à 640 €.

Qu'est-on prêt à faire pour cela ? Utiliser les transports en commun, un vélo ou la marche pour de nombreux déplacements ? Faire ses courses dans des commerces de proximité ou choisir un logement mieux situé, même si c'est un peu plus cher ?

Sûrement que cela amènerait les pouvoirs publics à reconsidérer leurs politiques, en privilégiant la cohérence et l'efficacité globale à travers des actions pas forcément spectaculaires mais souvent faciles à mettre en place. Cela peut entraîner des coûts supplémentaires, mais aussi de nouvelles recettes et des dépenses en moins. La priorité est de « faire système » rapidement puis de le renforcer progressivement. C'est ce que nous essaierons d'esquisser de manière thématique et dans un cas pratique.

Encarts

Petit exemple illustré

Prenons une agglomération de 100 000 habitants. Le réseau de bus est aujourd'hui peu attractif. Son budget est de 5 millions d'euros qui viennent à 50% des entreprises, à 30% de la collectivité locale et à 20 % des usagers.

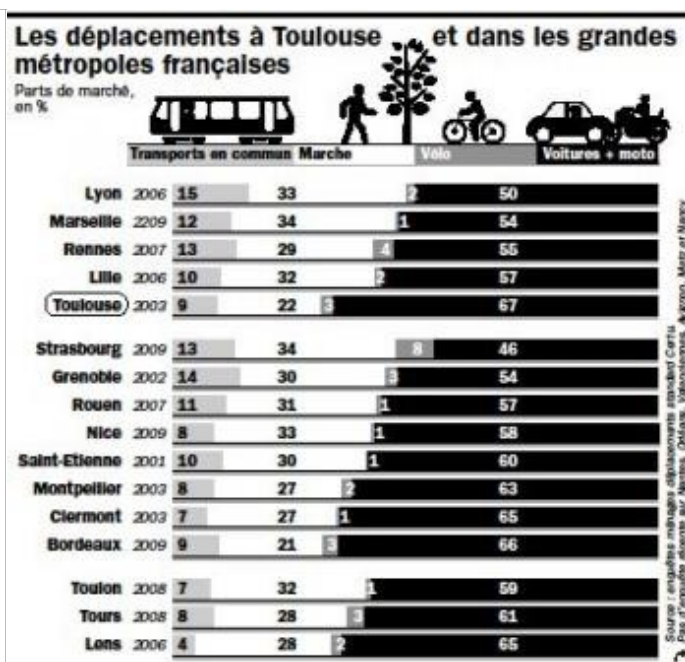
10 000 voitures en moins, ce serait 40 millions d'économies par an pour ses habitants, plus celles faites par ceux qui utilisent moins la leur et par les entreprises (moins de véhicules et de parkings).

Pour les permettre, 20 € d'impôt en plus par habitant représenterait 2 millions pour financer des actions dont 1 pour les bus.

3 500 abonnés supplémentaires pour les bus plus une fréquentation occasionnelle en hausse doubleraient la contribution des usagers.

Avec 500 000 € de plus des entreprises, le budget bus augmenterait de 50%.

Et vous pouvez mener une politique ambitieuse.



La Dépêche du Midi – 17/10/12

Doc à « alléger » et commenter

Sous-titre : Une juste place pour la voiture individuelle

Encart d'introduction

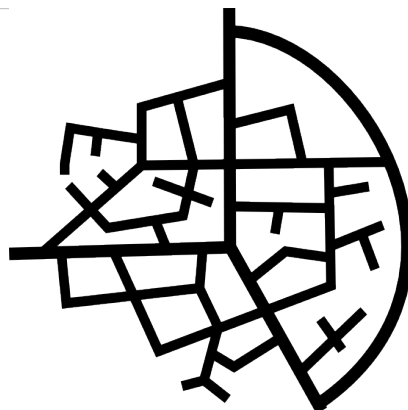
L'heure n'est bien sûr pas à la disparition de la voiture. Par contre, lui accorder une plus juste place peut améliorer la situation de tous, y compris de ses utilisateurs.

Texte principal

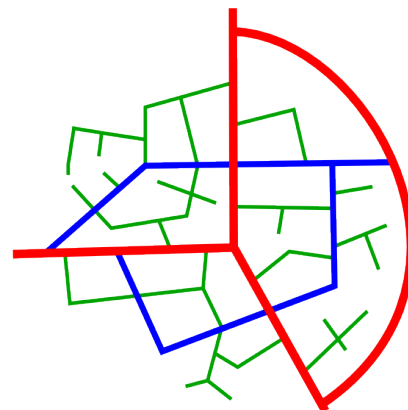
Partageons l'espace public

Par la place physique occupée et les usages pratiqués, la voiture en ville est aujourd'hui souvent omniprésente et omnipotente. La desserte des écoles est ainsi souvent problématique (voir cas pratique). Se rendre dans une zone commerciale autrement qu'en voiture, c'est revivre le Far West.

Mieux partager l'espace, c'est **mettre en adéquation les caractéristiques des espaces publics avec l'utilisation que l'on veut** en faire (circulation, accessibilité, animation, économie, paysage, etc.).



Réseau mal hiérarchisé avec une grande place à la voiture



Réseau hiérarchisant les voies et les fonctions

— Voie structurante
— Voie interquartier
— Desserte locale

Niveau	Fonction	Aménagements recommandés	Travaux
Structurant	Liaisons principales fluides et sûres	50 km/h, sauf réductions ponctuelles Facilités pour les bus, trottoirs larges et traversées sécurisées, aménagements cyclables, stationnement de courte durée privilégié près des commerces et des services	Lourds
Interquartier	Echanges entre les différents quartiers		Moyens
Desserte locale	Desservir les habitants et les activités	30 km/h maximum Aménagements minimalistes pour apaiser : plan de circulation, matérialisation du stationnement, quelques éléments modérateurs, pas d'aménagements cyclables	Légers

Encarts

Dans la grande agglomération toulousaine, en 2003, la voiture représentait 67% des déplacements. La moitié faisait moins de 3 km et le taux d'occupation moyen d'une voiture était d'1,2 personnes.

Réduire les bouchons, cela tient parfois à pas grand chose : une vitesse réduite, un feu mieux réglé, un peu moins de véhicules ou une conduite plus respectueuse.

Partager une voiture et diminuer ses frais

La pratique du covoiturage se développe de plus en plus. L'autopartage consiste à partager un ou plusieurs véhicules que l'on utilise selon ses besoins.

Location sociale

L'absence de véhicule est souvent un frein à des démarches d'insertion, surtout en milieu rural.

La location sociale consiste en un prêt de véhicules (2 et 4 roues) à des personnes en situation de précarité dans le cadre de leur insertion sociale et professionnelle. La plupart des frais sont alors pris en charge par un tiers (conseil général, mission locale, etc.).

A découvrir l'action d'AIL Midi-Pyrénées, @.

Sous-titre : Modes doux, modes quotidiens

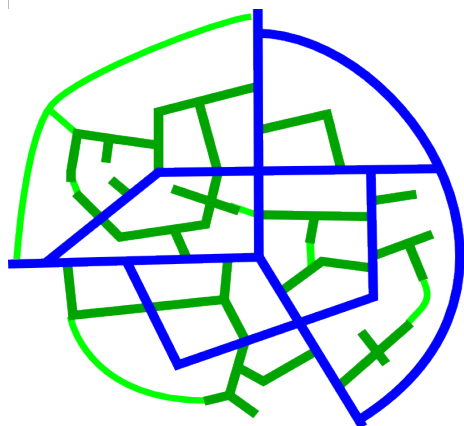
Encart d'introduction

Se déplacer à pied ou en vélo, cela devrait être pratique et naturel.

Texte principal

Des impressions parfois trompeuses

Un trottoir étroit, en pente, un stationnement gênant, un potelet, une traversée d'une voie passante ? Autant d'obstacles dont peut ne pas se rendre compte une personne jeune et en bonne santé, contrairement à d'autres (personnes handicapées, personnes âgées, parent avec une poussette, enfant). Des cyclistes qui râlent alors que vient d'être réalisée une belle piste cyclable de 500 m ? Eux vous diront que ce qui est le plus dangereux, ce sont les discontinuités et les carrefours.



Réseau modes doux apaisés

- Voie avec aménagement cyclable
- Voie de desserte locale en zone 30
- Réseau vert complémentaire

Priorité aux trajets du quotidien

Trois obligations légales existent : la sécurité publique, la réalisation d'aménagements cyclables sur les axes importants en cas de travaux et la mise en accessibilité de l'espace public pour les personnes à mobilité réduite.

Les travaux de voirie peuvent être très coûteux et compliqués. Deux écueils sont de commencer par des endroits faciles et de « mettre le paquet » sur quelques aménagements phares.

La priorité doit, au contraire, être de « **faire système** » en traitant les trajets du quotidien (établissements scolaires, commerces, zones d'emploi) avec des interventions étendues mais légères ou lourdes mais ponctuelles.

Avec des travaux légers, il est ainsi possible d'apaiser les voies de dessertes locales. Pour les autres voies, l'urgence est de traiter les points noirs (discontinuités et carrefours).

Encarts

Des accessoires qui changent la vie

Pour faciliter les déplacements des personnes âgées, il est possible de disposer des bancs adaptés le long des parcours pour qu'elles puissent se reposer si besoin.

Le vélo, c'est bien, mais encore faut-il pouvoir l'accrocher en sécurité.

Voie verte

En tant qu'urbaniste, la priorité dans mon village natal serait d'aménager une voie verte entre l'école, le bourg, la salle des fêtes et le cimetière.

Photo

Voie de desserte locale avec voitures garées sur les trottoirs et maman avec poussette sur la chaussée.

Encart

« Gérard, tu nous as changé la vie ! »

C'est ainsi qu'un couple interpella Gérard Poujade, maire du Séquestre (81).

Gérard : « Ah, bon ? »

Lui : « Quand tu nous as mis une piste cyclable devant chez nous, on n'a pas compris car personne ne faisait plus de vélo ici. Et puis, on s'est aperçu que certains l'utilisaient et cela nous a donné envie de sortir nos vieux vélos du garage. On s'est rendu compte alors que, avec peu d'équipement, on pouvait aller au boulot tous les jours ainsi. C'est sympa et bon pour la santé ! »

Elle : « Et pour notre porte-monnaie car nous avons vendu la deuxième voiture. Du coup, nous avons pu faire ce que nous n'avions jamais pu : cet été, nous nous sommes offert de belles vacances ! »

Ça, c'est du « développement durable » !

Sous-titre : Des transports en commun plus attractifs

Encart initial

Les transports en commun, cela devrait simplifier la vie.

Texte principal

Des transports en commun peu attractifs

Comme nous l'avons indiqué, ceux-ci ne sont pas vraiment considérés comme participant à une réelle alternative à la voiture mais par défaut.

Résultats : beaucoup d'argent dépensé en investissement sur quelques projets structurants (lignes de métro ou de tramway) et en fonctionnement sur des lignes de bus peu utilisées.

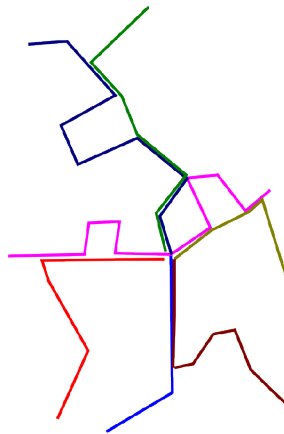
Est-ce qu'il peut en être autrement d'une ligne avec une fréquence peu importante, de nombreux détours, une attente sous la pluie et qui s'arrête à 20h ? Est-il normal de passer par le centre pour un déplacement de périphérie à périphérie où se situent souvent les zones d'emplois ?

Avez-vous déjà utilisé les transports en commun près de chez vous ?

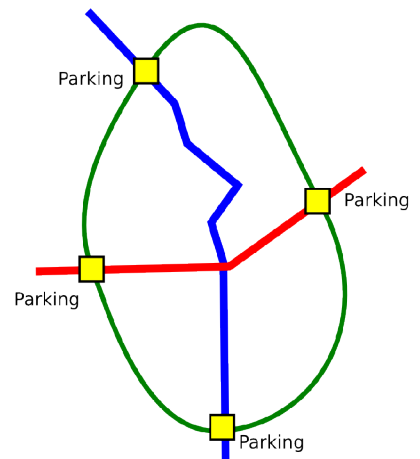
Quelques principes simples qui servent de base à de nombreuses restructurations (@) avec le double objectif de **mieux répondre aux besoins** et, ce faisant, d'**améliorer notablement la rentabilité**.

1. Hiérarchiser et simplifier le réseau

en proposant plusieurs familles de lignes (lignes principales, transversales, secondaire, transport à la demande) pour répondre aux différents besoins de déplacements. Un trajet nouveau ne doit pas être une gageure.



Réseau radial, peu lisible et peu efficace malgré les nombreuses lignes (combien ?)



Réseau simple et plus complet avec moins de lignes mais avec une vraie qualité de service

2. Des facilités pour les bus

Du site propre au simple couloir de bus avant un carrefour, certains aménagements permettent de faire gagner de précieuses minutes et donc d'être plus attractifs.

3. Améliorer la qualité de service

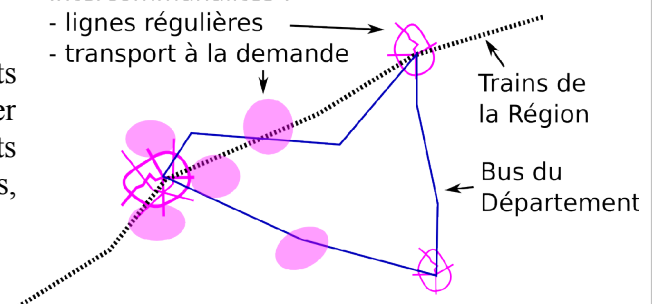
Des bus fréquents qui ne s'arrêtent pas à 20h, des horaires lisibles et respectés, des correspondances faciles, des abribus pour ne pas attendre sous les intempéries, pouvoir laisser sa voiture ou son vélo, etc.

4. Coopération entre opérateurs

Alors que les territoires de vie se dilatent, les différents intervenants ont souvent du mal à se coordonner (communes et intercommunalités pour les déplacements locaux, départements pour les lignes interurbaines, régions pour les TER, SNCF).

Intercommunalités :

- lignes régulières
- transport à la demande



5. Communiquer mieux

Les documents doivent être simples à comprendre (lire une carte n'est pas intuitif, certains ont du mal à lire). La communication en temps réel doit aussi être améliorée (Est-ce que j'ai le temps d'acheter le journal ? Comment savoir dans le bus où descendre ?). Attirer de nouveaux usagers, surtout s'ils ont vécu une expérience malheureuse dans le passé, est un vrai travail qui demande une stratégie et des moyens (voir page suivante).

Sous-titre : Passer à l'acte

Encart d'introduction

Rien ne sert d'améliorer le système, si peu se l'approprient.

Texte principal

Changer ses habitudes n'est pas naturel

Cela nécessite un effort, qui plus est dans la durée. Cela ne se décrète pas.

L'envie est importante : il faut donc la susciter. L'expérimentation et l'apprentissage seront déterminants : réussis ils seront un encouragement, loupés un blocage. Un bon accompagnement peut donc être essentiel pour **conseiller et faciliter le passage à l'acte**.

Une stratégie triviale et virale

Une communication trop générale et tous azimuts ne sert à rien. Il faut être trivial. En quoi cela peut-il améliorer concrètement ma vie (argent, enfants, emploi, autonomie) ? Est-ce que d'autres ont fait l'expérience avant moi ? Très concrètement, comment cela se passe-t-il ?

Plutôt qu'essayer de faire évoluer tout le monde, mieux vaut se focaliser sur la réussite de ceux qui voudront passer à l'acte. Une personne contente sera la meilleure ambassadrice auprès de ses proches.

Se donner les moyens

Aller au devant du public, informer, conseiller, mettre en place des formations, organiser des expériences, cela nécessite des moyens. Cela peut aller jusqu'à créer une agence de mobilité (@).

Et rien de tel que de commencer par discuter, avec les agents des services publics, de leurs déplacements professionnels et personnels. Ils seront de premiers relais.

Encart

Pédibus	PDE	Formations
Les abords des écoles sont les lieux des pires débordements. Dans de nombreuses communes, des parents organisent un ramassage des enfants à pied. Pratique, sympa, bon pour la santé, citoyen : une bonne leçon pour les enfants.. et pour les parents. @	Les plans de déplacements d'entreprise visent à faciliter la mobilité des salariés (mise en place de covoiturage, promotion des transports en commun, installation de douches pour les cyclistes, création d'une crèche inter-entreprises, etc.). Les salariés sont gagnants, mais les entreprises aussi (moins de parking, fidélisation des salariés). @	Se repérer dans l'espace, savoir lire une carte, utiliser un automate, comprendre comment un réseau de transports en commun fonctionne, faire du vélo en ville, autant de compétences de mobilité qui peuvent être un frein quand elles sont mal maîtrisées. Une petite formation dans la bonne humeur peut y remédier. @

Encart final

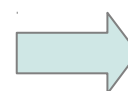
Pour aller plus loin

- Des livres de fond : « La ville aux limites de la mobilité » sous la direction de Michel Bonnet et Patrice Aubertel et « Domicile-Travail, Les Salariés à bout de souffle » d'Eric Le Breton
- Des ouvrages techniques :
- Des expériences locales :
-
- En bonus, un film parodique de Raphaël Descraques pas sponsorisé par la RATP : « Les Super-Métros »

Voir sur le blog



web



Mieux comprendre l'urbanisme

**Découvrir un certain nombre de
concepts pour mieux comprendre
l'urbanisme et pouvoir se plonger
dans celui de son territoire**

Encart d'introduction

Comment construire 70 logements en 10 ans dans une commune de 1000 habitants ?

Texte principal



← Le scénario « lotissement »

Un premier type de scénario perpétue **le mode actuel d'urbanisation**, par construction de nouveaux lotissements avec des parcelles respectant un minimum parcellaire de 1000 m².

Ce scénario présente le triple désavantage de :

- **consommer beaucoup d'espaces** naturels et agricoles,
- altérer progressivement le paysage de la commune, notamment sa silhouette vue depuis la plaine,
- **produire un seul type de logements.**

Le scénario « écoquartier » →

Un deuxième type de scénario promeut **des opérations plus denses**. Il essaie de contenir l'ensemble de ces 70 logements dans une « dent creuse », avec des parcelles de 300 m², aménagées certes à l'intérieur de l'enveloppe du territoire urbanisé mais en remplacement d'une parcelle qui faisait office jusqu'ici de « poumon vert » ou de respiration.

Sa conception et réalisation sont **des opérations assez lourdes** à mettre en œuvre. Et, quand bien même il est habillé en "écoquartier", un tel projet peut se retrouver confronté à **des difficultés d'acceptabilité sociale** de la part des riverains et des habitants potentiels.



← Le scénario « Bimby »*

En envisageant **le PLU comme un outil de régulation et de dynamisation** du tissu bâti existant, un troisième type de scénario émerge : **générer 70 logements à partir des parcelles déjà bâties**, qui sont en grande partie la propriété des habitants de maisons individuelles ...

Cela se traduit par **une diversité de logements adaptés à une diversité de besoins** (terrain à bâtir, vente d'une maison, logement en location) de toute taille.

* Build in my back yard : Construis dans mon jardin

Sous-titre : Un gisement de logements à exploiter

Encart d'introduction

L'exemple de Tremblay-sur-Mauldre (région parisienne)

Texte principal

La démarche BIMBY

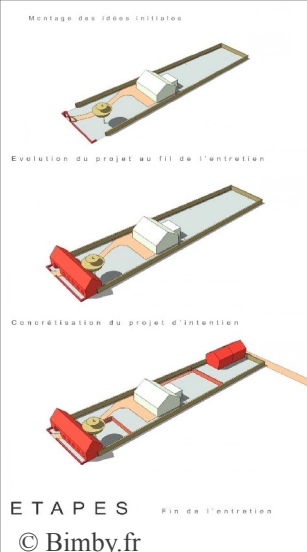
Elle vise à la définition, à court terme, d'une nouvelle filière de production de la ville permettant une densification douce du tissu existant.

L'hypothèse centrale du projet BIMBY est que, dans de nombreux cas, l'intérêt des individus (projets de vie, valorisation du patrimoine) peut aller dans le sens des intérêts de la collectivité (à proposer une offre diversifiée de logements individuels sur son territoire sans engendrer d'étalement urbain).

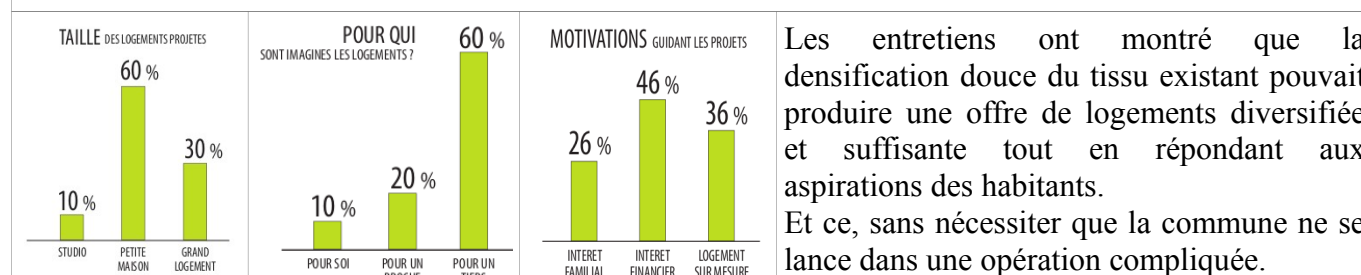
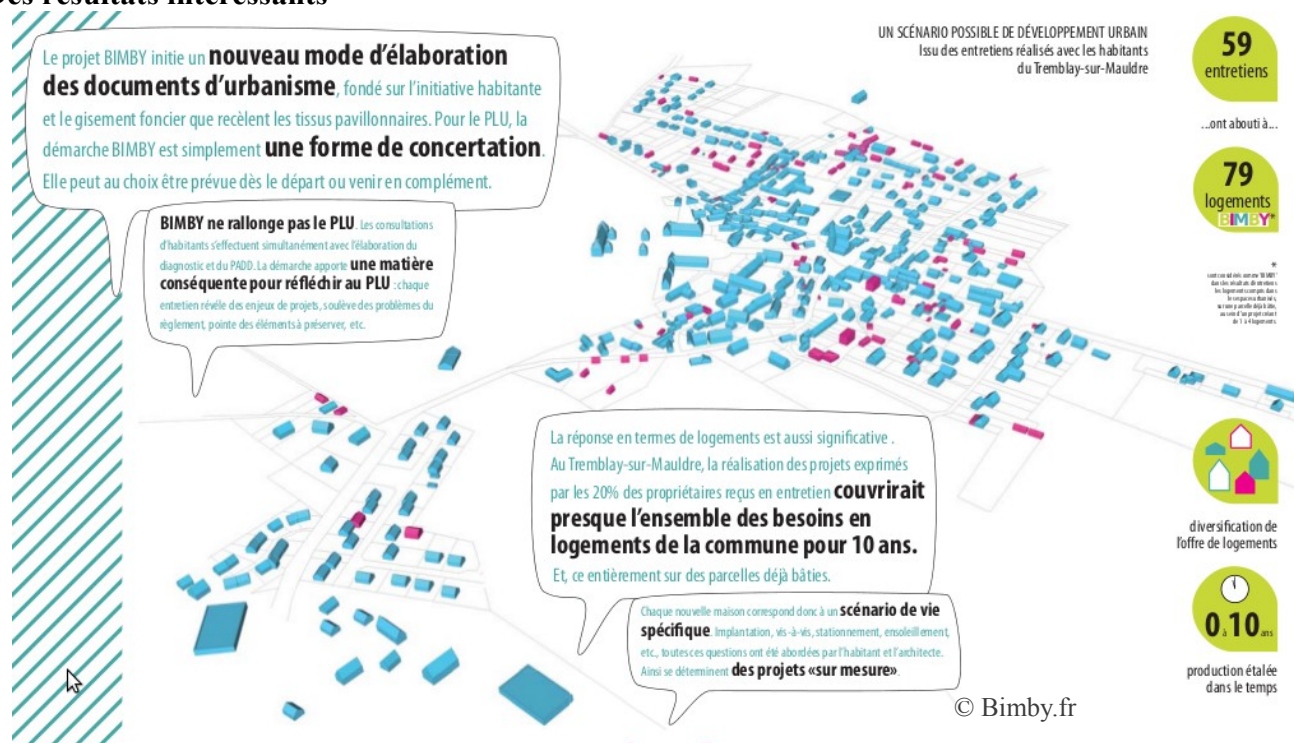
Des entretiens avec les habitants pour faire émerger le potentiel

Un entretien d'une heure avec un architecte permet aux habitants d'imaginer l'évolution de leur parcelle, sachant que tout ne sera pas autorisé par le PLU.

Dans l'exemple à droite, les propriétaires voulaient d'abord construire un garage sur la rue et, si possible, une maison pour leur fille. Après réflexion, ils se sont dit qu'ils pourraient financer ces travaux en vendant leur fond de parcelle.



Des résultats intéressants



Sous-titre : Amplifier et maîtriser

Encart initial

Amplifier l'exploitation du foncier existant tout en gardant la maîtrise de l'évolution de sa commune nécessite la mobilisation d'une ingénierie urbanistique et architecturale avancée pour :

Texte principal

Définir un projet global de territoire

Le choix de la densification douce du tissu existant doit bien sûr s'inscrire dans une vision globale de l'évolution du territoire qui va encadrer ce qui sera autorisé ou pas. Une densification plus importante sera peut-être souhaitable sur certains secteurs stratégiques, une plus modérée sur d'autres. Sur d'autres encore, elle pourra être proscrite.

Favoriser la filière courte

L'idée est de limiter à un ou deux les nouveaux logements par unité foncière afin de favoriser une filière courte.

Trois objectifs sont ainsi poursuivis :

- les maîtres d'ouvrage sont alors généralement les habitants actuels ou futurs, et sont donc soucieux de la qualité des nouveaux aménagements,
- ce sont plutôt des entreprises locales qui interviennent,
- la diminution du nombre d'intermédiaires entraîne une baisse des prix.

Calibrer finement ce qui sera autorisé

Selon les typologies de parcelles, des scénarios de densification sont réalisés. Les élus sont alors sollicités pour savoir quels scénarios seront autorisés et lesquels proscrits. Un travail très fin sur le contenu du règlement du PLU est alors réalisé pour répondre à ces attentes.

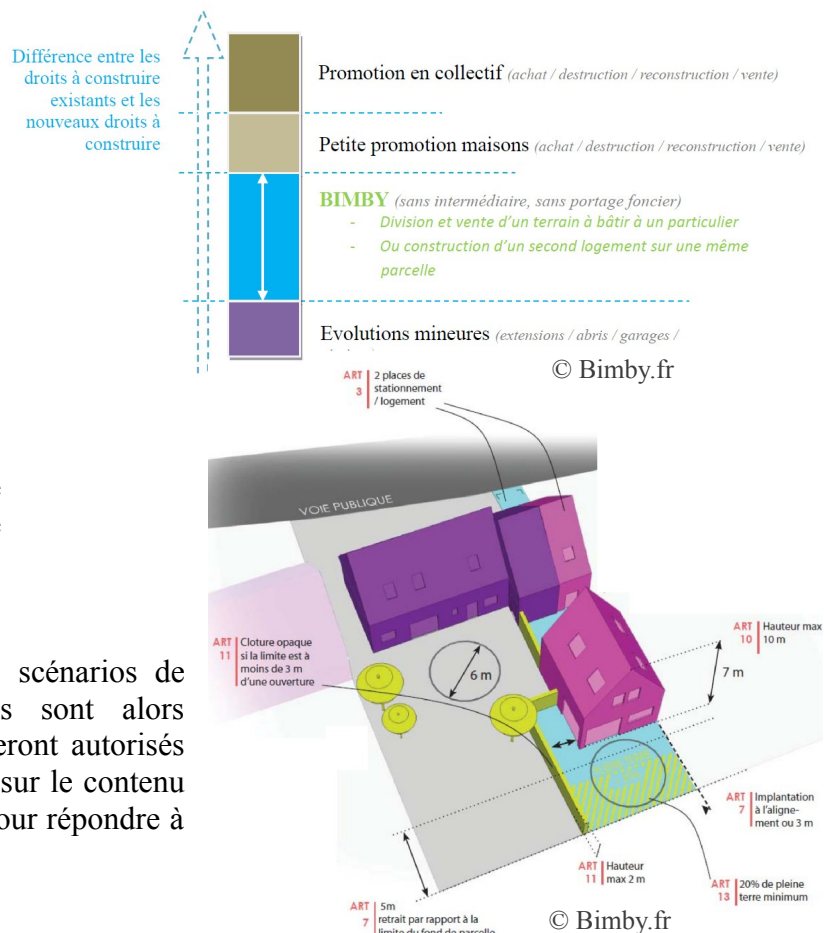
Accompagner les porteurs de projets

Pour que les habitants puissent se saisir d'opportunités nouvelles relativement encadrées, ils ont besoin d'être accompagnés :

- par la collectivité en premier lieu qui doit fournir non seulement de l'information, mais aussi un premier niveau de conseil de qualité par ses agents et par un éventuel architecte conseil.
- ensuite par des architectes, notaires, constructeurs de maisons individuelles et artisans qui auront choisi et intégré l'expertise nécessaire à de telles opérations de couture.

Payer le juste prix

Réaliser un PLU « BIMBY » coûte le double d'un PLU « classique », mais cela reste très relatif. Dans le cas présent, 60 k€ plutôt que 30 k€. Mais d'un autre côté, non seulement ce surcoût représente moins de 500 € par logement créé, mais, en plus, c'est beaucoup moins que ce qu'aurait coûté la nécessité de réaliser une opération d'aménagement (ingénierie, travaux de voirie et réseaux à réaliser par exemple).

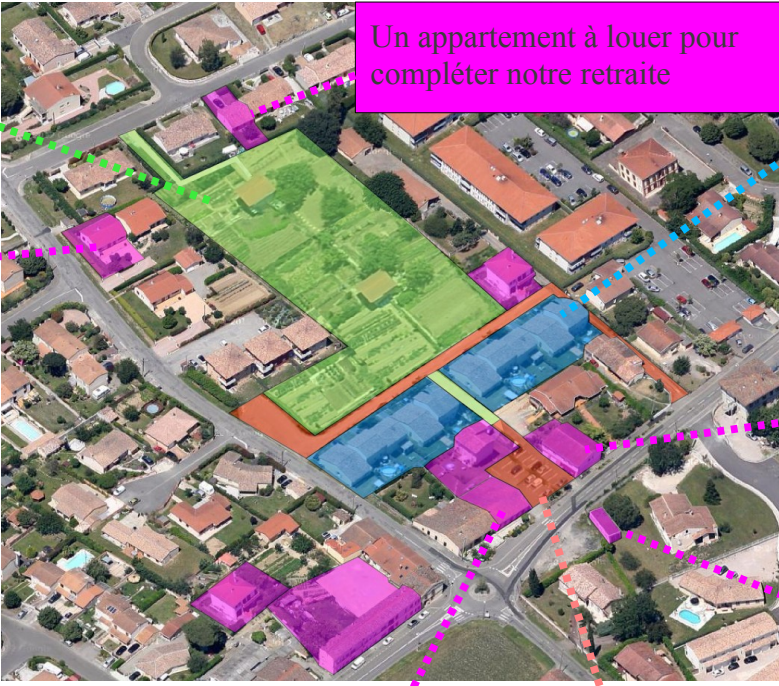


Sous-titre : Déclinaison dans la commune de Roger

Encart d'introduction

Que pourrait donner une démarche Bimby d'ici 2020 ?

Texte principal



La commune a créé 30 jardins familiaux très demandés

Un appartement à louer pour compléter notre retraite

Un bailleur social a construit 5 logements sociaux et 5 d'accès sociale à la propriété

Irène a pu construire sa nouvelle maison

J'ai pu rester dans mon quartier. Commerces et services, discussions avec les voisins et les jardiniers, je m'occupe et je suis en pleine forme !

J'ai pu construire mon salon de coiffure et mon logement sur le terrain de mes parents

Mon cabinet d'infirmière est maintenant dans mon jardin

Des jeunes ont installé un commerce multi-services

La commune a aménagé un parking public

19 logements créés ici. 31 autres ailleurs sur la commune.

Irène nous garde parfois les enfants et nous lui rendons quelques services

Je vous ai compris !

Mes habitants réalisent leurs projets et moi les miens. Je vais être réélu dans un fauteuil !

Comparez avec la page 26.

Encart final

Pour aller plus loin



- La démarche BIMBY est issue d'un programme de recherche qui a suscité de nombreuses initiatives
- Cette dynamique « open source » est maintenue par une association qui anime le site www.bimby.fr, lieu d'échanges et de partage des expériences
- Des ressources très nombreuses : de la présentation des grands principes (dont quelques vidéos bien faites) à des articles techniques très pointus

Voir sur le blog



Et si vous
étiez élu ?

**Quelques réflexions
sur le positionnement
et les finalités.**

Titre : Ce qui serait extraordinaire serait d'améliorer l'ordinaire

V1.1 – 08/01/13

Texte principal

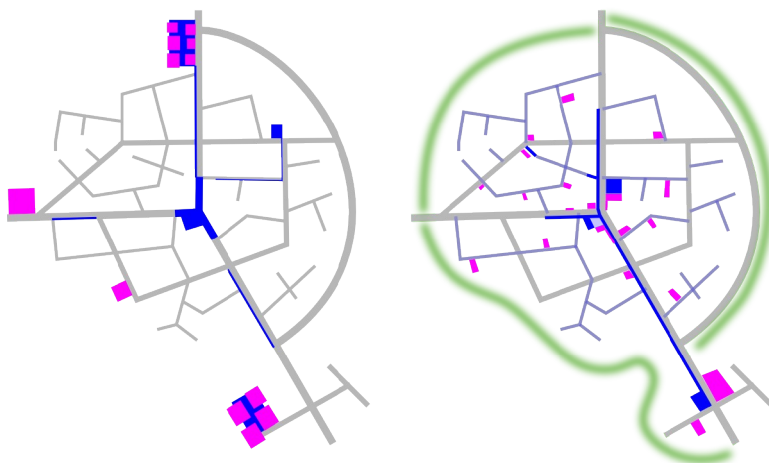
Une phrase extraordinaire

Il arrive quelques fois dans une vie où l'on tombe en extase, illuminé par une œuvre d'art, un geste sportif, une chanson, un paysage,... Cela vous paraîtra peut-être surprenant, mais c'est ce qui m'est arrivé en découvrant en 2008 cette maxime du Groupe Descartes lors de la consultation du Grand Paris. Et c'est toujours ce que je ressens tant ces quelques mots expriment, pour moi, l'essentiel.

Finalité

Cette maxime nous rappelle que la finalité d'une politique d'urbanisme devrait être l'amélioration de la vie des gens, des entreprises, des territoires qui, chacun à leur niveau, ont le droit de vivre. Ils attendent d'abord que l'on s'occupe de leur ordinaire et pas seulement avec des mots.

L'extraordinaire, le crapaud qui veut devenir plus gros qu'un bœuf : la plupart se rappelle de La Fontaine.



Stratégie

Pour atteindre ce but, l'extraordinaire, les actions emblématiques, ne doivent pas phagocytter l'action sur l'ordinaire. Au contraire, elles ne doivent avoir de raison d'être que si elles sont un réel levier pour améliorer l'ordinaire.

Positionnement

Cette phrase nous engage enfin à faire preuve d'humilité car réussir à améliorer l'ordinaire est, en soi, un objectif qu'il serait extraordinaire d'atteindre.

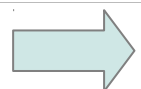
Y arriver un peu, sans faire trop de bêtises, ce serait finalement déjà pas mal.

Encart final

Pour aller plus loin

- Le projet Descartes sur le Grand Paris décline 90 mesures autour de 4 axes :
 - l'aménagement de 20 « villes » autour de bassins de vie
 - + 20 m² par logement
 - ½ heure de trajet en moins par jour
 - 2°C : grand paysage et confort métropolitain
- « Les bons fabricants de ville [...] ont une morale en somme. Ils ne racontent pas aux gens des sornettes sur le bonheur. » Sibylle Vincendon, *Petit traité des villes à l'usage de ceux qui les habitent*

Voir sur le blog



Prendre la main

**Comment passer
des principes
à l'action ?**

Pour aller plus loin

**Expliciter quelques unes
des fondations
des idées développées.**

En guise de conclusion

**Parce qu'il faut bien conclure...
... provisoirement.**

Encarts

Texte principal

La fin, vraiment ?

Vous voici arrivé à la fin de ce livre que vous aurez parcouru en suivant votre chemin. Peut-être aurez-vous de temps en temps quitté les sentiers balisés pour explorer certains chemins de traverse proposés sur le blog du livre. Éventuellement vous y avez d'ailleurs fait part de vos commentaires aux autres passants, dont je fais moi-même partie. Peut-être aurez-vous envie plus tard de fureter de nouveau ce livre pour revoir certains passages ou partir à la recherche de nouvelles pistes. Ce territoire est immense et jamais avare de surprises. Peut-être le conseillerez-vous à un ami, un peu curieux, qui a envie de prendre l'air. Avant de reposer cet ouvrage, je vous invite à relire les balises que j'avais laissées au début (►► XX). J'espère en tout cas que vous aurez apprécié la balade, qui n'est bien sûr qu'une étape.

Caminante, no hay camino

Avant de nous quitter et pour éclairer ces métaphores sur le « chemin », je voudrais partager avec vous deux magnifiques poèmes d'Eduardo Galeano et d'Antonio Machado. Ils faisaient partie, en décembre 2004, des tous premiers articles publiés sur mon blog www.chezbelan.com, sur lequel ont suivi des centaines d'autres préparant ainsi le terrain à ce livre. D'une certaine manière, une boucle est bouclée. Je peux passer à la suivante.

Encarts

¿Para qué sirve la utopía?

Ella está en el horizonte.

Me acerco dos pasos,

Ella se aleja dos pasos.

Camino diez pasos

Y el horizonte se corre

Diez pasos más allá.

Por mucho que yo camine,

Nunca la alcanzaré.

¿Para qué sirve la utopía?

Para eso sirve: para caminar.

Elle était à l'horizon.

Je m'approche de deux pas,

Elle s'éloigne de deux pas.

Je chemine de dix pas,

Et l'horizon s'enfuit

Dix pas plus loin.

Pour autant que je chemine,

Jamais je ne m'en rapprocherai.

A quoi sert l'utopie?

A ceci elle sert: à cheminer.

Eduardo Galeano

Palabras andantes

Traduction par mes soins

Caminante

*Caminante, son tus huellas
el camino y nada más;
Caminante, no hay camino,
se hace camino al andar.
Al andar se hace el camino,
y al volver la vista atrás
se ve la senda que nunca
se ha de volver a pisar.
Caminante no hay camino
sino estelas en la mar.*

Antonio Machado
Campos de Castilla, 1917

*Marcheur, ce sont tes empreintes
le chemin, et rien de plus;
Marcheur, il n'y a pas de chemin,
le chemin se fait en marchant.
En marchant se fait le chemin,
et en jetant un regard derrière soi,
on voit le vieux sentier que plus jamais
on ne sera obligé d'emprunter.
Marcheur, il n'y a pas de chemin,
il y a juste des sillages dans la foule.*

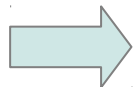
Traduction par mes soins

Encart final

Pour aller plus loin

- Antonio Machado décéda sur le chemin de l'exil en France en 1939.
- Juan Manuel Serrat réalisa un disque en hommage en 1969, sous la dictature franquiste, dont l'émouvant « Cantares », mélange de strophes de Machado et de sa composition.
- Les traductions trouvées traduisent toutes « la mar » par « la mer » alors qu'est généralement utilisé le terme « el mar ». C'est d'ailleurs celui-ci qu'utilise Antonio Machado par ailleurs dans le poème ici incomplet. S'il utilise « la mar », c'est peut-être pour faire un jeu de mot avec son second sens qui est « la foule ».

Voir sur le blog



Etat d'avancée de la rédaction des articles

A – En guise d'introduction		V1.1	08/01/13
A-1	Pourquoi ce livre ?	V2.0	14/12/12
A-2	Parcours de vie	V1.1	08/01/13
	- Baddredine et sa petite famille	V1.2	08/01/13
	- Irène, retraitée	V2.1	08/01/13
	- François, travailleur précaire	V1.0	15/10/12
	- Olivier, urbaniste	V1.2	08/01/13
	- Marc, maire	V1.0	01/12/12
A-3	Comment utiliser ce livre ?	V1.0	04/01/13
A-4	L'essentiel : agir sur l'urbanisme de mon territoire	-	-
B – Premiers pas		V1.0	08/12/12
B-1	Se loger, un besoin essentiel	V1.2	08/01/13
B-2	Cas pratique - Des projets immobiliers si simples et si compliqués	V1.3	08/01/13
B-3	Centralités et développement économique	-	-
B-4	Les déplacements vus autrement	V1.4	08/01/13
B-5	Cas pratique - Mobilités et centralité : évolution d'une centralité de proximité	-	-
C – Mieux comprendre l'urbanisme		V1.0	08/12/12
C-1	L'urbanisme en France, mythes et réalités	-	-
C-2	Les acteurs : portraits en noir et blanc	-	-
C-3	Les métiers de l'urbanisme	-	-
C-4	Formes urbaines et paysages	-	-
C-5	Foncier et aménagement : une question de coûts et de maîtrise	-	-
C-6	Cas pratique - BIMBY, un modèle de développement « révolutionnaire » ?	V1.2	08/01/13
C-7	Planification et permis de construire	-	-
C-8	Cas pratique - Se plonger dans l'urbanisme de son territoire	-	-

D – Et si vous étiez élu ?			V1.0	08/12/12
	D-1	Vous n'êtes ni roi, ni magicien. Il ne suffit pas de vouloir pour pouvoir.	-	-
	D-2	Savoir où l'on en est	-	-
	D-3	Quel(s) territoire(s) pour quel(s) projet(s) ?	-	-
	D-4	Ne pas confondre finalités, stratégies et projets	-	-
	D-5	Cas pratique - Prise de fonction	-	-
	D-6	Développement non durable et frugalité	-	-
	D-7	Et si l'on considérait différemment nos « quartiers difficiles » ?	-	-
	D-8	Le droit de vivre	-	-
	D-9	Citation : « Ce qui serait extraordinaire, ce serait d'améliorer l'ordinaire », Groupe Descartes, consultation du Grand Paris	V1.1	08/01/13
E – Prendre la main			V1.0	08/12/12
	E-1	Politiques publiques et projets	-	-
	E-2	S'outiller	-	-
	E-3	S'entourer	-	-
	E-4	Relations avec les autres acteurs	-	-
	E-5	Cas pratique - Rendez-vous et prise de décision	-	-
	E-6	Territoire 3.0	-	-
	E-7	Cas pratique - Un projet d'aménagement co-construit	-	-
	E-8	Glossaire commenté	-	-
F – Pour aller plus loin			V1.0	08/12/12
	F-1	Introduction à la pensée complexe	-	-
	F-2	Un urbanisme politique ?	-	-
	F-3	Management stratégique	-	-
	F-4	Cadres de références	-	-
	F-5	Bibliographie commentée	-	-
	F-6	Autres ressources	-	-
G – En guise de conclusion			V1.0	08/12/12
	G-1	Chemin faisant	V1.1	08/01/13

Work in progress...

