

Chapitre 7 : propositions relatives à la construction et à l'urbanisme

☐ **7-01 : retirer aux organismes HLM le droit de propriété**

Les organismes publics, semi-publics ou privés d'Habitations à Loyers Modérés (HLM), manquent de possibilités vis à vis des occupants qui "pourrissent les cages d'escalier". Par ailleurs, la création de quartiers entiers ou d'immeubles entiers construits par des organismes HLM a favorisé l'émergence de ghettos.

Ces organismes doivent donc cesser de construire et doivent se concentrer sur la gestion des occupations en prenant en location des logements du secteur privé au prix du marché pour les sous-louer, à des prix inférieurs, à leurs attributaires. Ainsi, les locataires à problèmes pourraient être déplacés en fin de bail au grand soulagement de leurs voisins. Les occupants à revenus modestes seraient également répartis sur l'ensemble du territoire de chaque commune et non plus concentrés dans certains quartiers et dans certains immeubles.

☐ **7-02 : supprimer les seuils de logements sociaux et abordables dans l'immobilier neuf**

Les dispositifs actuels visant à mixer les populations dans l'habitat neuf sont une hérésie : les planchers de 35 % de logements sociaux et 10 % de logements abordables recréent des zones HLM dans le neuf. Ces taux sont beaucoup trop importants et les ventes des logements restants à des acheteurs ordinaires n'arrivent même plus à rentabiliser de nombreux projets de construction. Il faut arrêter de bloquer le marché du logement et de créer de nouveaux ghettos au nom d'une prétendue mixité sociale. Il est indispensable et urgent de supprimer ces dispositifs et de les remplacer par de simples prises à bails de logements par les organismes HLM, dans l'ensemble de l'offre locative du secteur privé.

☐ **7-03 : supprimer progressivement les aides au logement**

Il faut peser sur le prix des logements et clarifier les mesures d'aide. Le cumul entre les aides au logements et la mise à disposition de logements à loyers modérés par les organismes HLM, doit être progressivement supprimé. La baisse des loyers HLM doit compenser la suppression graduelle des aides au logement. Les organismes HLM doivent être les seuls interlocuteurs du logement social.

☐ **7-04 : instaurer une superficie minimum de 45 m2 pour les logements neufs**

Laisser le marché, pour des raisons de rentabilité à court terme, décider de la taille minimale des futurs logements génère inconfort et insatisfaction sur le long terme. Les réglementations minimum actuelles sont indignes d'un pays européen : logement en location : 9 m2, occupant seul : 14 m2, maison neuve : 30 m2... La superficie moyenne 2024 des studios neufs est inconnue, celle des T1 serait de 32 m2 : c'est tout à fait insuffisant pour ceux qui en ont fait l'expérience. Il est urgent et indispensable d'imposer un minimum de 45 m2 habitable sur 2,50 m de hauteur dans le neuf sur tout le territoire et d'interdire progressivement les locations d'une superficie et d'une hauteur inférieures (en fin de bail et avec l'accord du locataire en place).

☐ **7-05 : supprimer les PLU et revenir à un RNU**

Sans doute du fait de la technicité de la matière, la décentralisation des autorisations de construire n'a apporté ni diversité, ni souplesse : les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) sont quasiment identiques dans tous les coins de France. Pour réduire les coûts, il faut donc revenir à un Règlement National d'Urbanisme (RNU) fixant les grandes lignes de l'urbanisation et simplifiant de manière drastique les autorisations et leur délivrance. Sur cette base simplifiée, les permis de construire resteraient délivrés par les Communes (mais toutes les taxes associées seraient supprimées). Gardons toujours à l'esprit que nos plus beaux villages de France ont été construits sans formulaires d'autorisation, sans plans à l'échelle et sans vues des projets en perspective...

☐ **7-06 : supprimer les mitoyennetés**

Nid à problèmes, le régime de la mitoyenneté doit être supprimé. Lors d'une vaste opération nationale s'étendant sur un an, chaque indivisaire devrait trouver un accord sur la propriété de ces biens (murs le plus souvent). A défaut, un tirage au sort serait effectué sous le contrôle du Maire et le propriétaire désigné serait titré par acte notarié.

☐ **7-07 : refondre les règlements de copropriété**

Les règlements de copropriété sont à la fois complexes et indigestes : conçus bien avant la généralisation de l'informatique, ils font notamment l'impasse sur les tableaux de millièmes et sur les plans de localisation des lots. Il faut élaborer et imposer un règlement-type axé sur la simplicité d'accès aux informations. Il faut y inclure une procédure unique et rapide de modification des millièmes (problèmes d'erreurs ou de modification des lieux). Tous les règlements de copropriété existants devraient être refondus dans un délai maximum de deux ans.

☐ **7-08 : afficher les dépôts de demandes d'autorisations de construire**

Les permis de construire ne sont affichés qu'après avoir été accordés. Il serait bien plus efficace et consensuel d'imposer un affichage dès le dépôt de la demande afin de créer une période de concertation et de permettre au constructeur d'affiner à l'amiable son projet.

☐ **7-09 : permettre la construction de garages, de granges et d'abris non accolés**

Nos habitats anciens et traditionnels comportaient des granges et des abris ouverts séparés du bâti d'habitation. Actuellement, il n'est plus possible d'en construire. En effet, la plupart des plans locaux d'urbanisme (PLU), sans doute rédigés par des citoyens, interdisent la création d'annexes non accolées au bâti existant alors même qu'il est possible d'édifier, sur ces mêmes terrains, des bâtiments non accolés de même surface... à usage d'habitation !

☐ **7-10 : supprimer, au sein d'une même agglomération, les homonymies dans les noms de voies et dans les noms d'équipements**

Sources de confusions, les noms de voies identiques ou ressemblants au sein d'une même agglomération doivent être supprimés. Il en est de même pour les noms d'équipements publics (gymnases, stades, écoles...) identiques ou ressemblants à ceux d'une voie.

☐ **7-11 : arrêter de créer des espaces verts inoccupés dans les zones artisanales et industrielles**

Les espaces verts entourant les immeubles d'habitation sont de plus en plus restreints alors que ceux créés dans les zones artisanales et industrielles sont aussi démesurés qu'inutiles. Les employés n'ont pas besoin de voir les paquerettes pendant leur travail, mais apprécieraient de les regarder depuis leur domicile.

☐ **7-12 : réduire l'écart entre les règles de construction imposées aux particuliers et aux entreprises**

Des façades en tôle, des toitures plates, etc... sont par exemple autorisées pour les commerces, les grandes surfaces, les entreprises et les bâtiments agricoles. Un effort peut être fait, à l'image d'autres pays européens, pour gagner en esthétique et pour adopter un style régional.