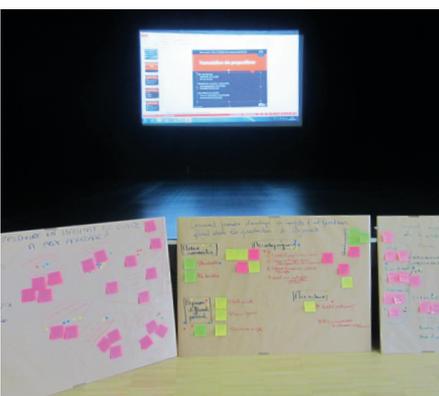


Les Retours de l'Atu'Lab /n°1 Octobre 2018



Éditorial

Le 2 octobre dernier, l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours inaugurerait un nouveau mode de faire dans la perspective de susciter l'innovation au service des territoires : l'Atu'Lab. De quoi s'agit-il ? C'est un espace de réflexion et de production où les acteurs locaux partagent leurs connaissances, identifient des questionnements et mettent en commun leurs compétences pour proposer des leviers d'action.

Pour sa première édition, l'Atu'Lab s'est intéressé à la façon de renouveler l'offre d'habitat des espaces périurbains.

En effet, la croissance de la population et la production de logements neufs connaissent une dynamique plus forte en dehors des centres urbains qu'en leur sein. Ces développements dans les secteurs périurbains font l'objet de nombreuses interrogations. Quel impact sur le paysage et le cadre de vie ? Quelle organisation quotidienne des ménages dans ces lieux à plus faible densité de services et d'équipements ? Quelle qualité de l'offre proposée ? Ainsi, les recompositions à l'œuvre vont de pair avec des interrogations sur la banalisation des paysages et de la production de logements ainsi que sur la capacité à être créatif dans les espaces périurbains.

Afin d'éclairer le sujet, plusieurs membres de l'équipe de l'Agence se sont succédés pour exposer les différents points de vue portés sur les espaces périurbains et la construction de logements qu'ils accueillent. Les origines du phénomène de périurbanisation, les caractéristiques communes aux espaces périurbains et leur diversité, les aspirations des ménages en termes d'habitat et les filières de production de logements sont autant de dimensions qui ont été abordées.

La quarantaine de personnes réunies à la salle des Quatre Vents à Rouziers-de-Touraine a ensuite échangé sur les enjeux de localisation et de diversification de l'offre, de maîtrise du foncier, de préservation de l'environnement et de lutte contre le changement climatique, de gouvernance, etc. Puis elles se sont réparties en atelier afin de faire émerger des propositions pour répondre aux problématiques soulevées.

Des professions et des profils variés ont participé à cette rencontre : élu, technicien de collectivité locale, service de l'État, bailleur social, promoteur, constructeur de maisons individuelles, aménageur, architecte, paysagiste. Cette diversité a permis de croiser les regards, d'enrichir l'analyse et le débat dans le cadre d'échanges constructifs.

Le Mardi 2 octobre 2018

a eu lieu le 1^{er} Atu'Lab

**RENOUVELER L'OFFRE D'HABITAT
DES ESPACES PÉRIURBAINS**

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Caractéristiques clés de la périurbanisation tourangelle

La dynamique des espaces périurbains est :

ANCIENNE : le phénomène de périurbanisation a plus de deux siècles. Développé pour répondre à une aspiration sociale élitiste, il est alimenté par l'exode rural et le déploiement des moyens de transport routiers. Il s'agit donc d'un modèle ancien d'urbanisation et de fabrication (maison sur catalogue dès le début du XIX^e siècle).

GRANDISSANTE : l'aire urbaine de Tours, définie sur la base des déplacements domicile – travail, est passée de 45 communes en 1982 à 141 aujourd'hui.

RÉSIDENTIELLE : l'aire urbaine de Tours, hors cœur métropolitain, compte 65 emplois pour 100 actifs occupés. Ce rapport tend à diminuer, la population augmentant plus vite que le nombre d'emplois.

FAMILIALE : l'offre d'habitat (parc majoritairement constitué de grandes maisons occupées par leur propriétaire) et les aménités territoriales des espaces périurbains en font une terre de prédilection des familles avec enfant(s) (40% des ménages).

VARIÉE : les espaces périurbains présentent des réalités différentes, tant en termes de paysage, d'offre en commerces - services et équipements, de dynamique résidentielle et économique que du point de vue du profil de la population et du marché de l'habitat.



Standardisation de l'offre versus diversité des profils et des territoires

Les participants ont partagé le constat d'une demande protéiforme à laquelle le marché répond par des produits semblables, dans des espaces périurbains aux caractéristiques variées. Un élu l'évoquait en ces termes : la "maison Monopoly", contre laquelle il se bat.

Les acteurs de l'habitat ont confirmé l'intérêt de jouer la diversité pour mieux satisfaire la population, tout en précisant qu'il fallait envisager l'évolutivité de l'opération pour la sécuriser d'un point de vue financier (exemple : possibilité de regrouper des parcelles si les plus petites ne se vendent pas).

Un promoteur relate ainsi son expérience d'un projet construit dans l'agglomération orléanaise. Son scepticisme initial sur la capacité du marché à absorber des lots à bâtir de 200 m² a été balayé par la commercialisation réussie de ces produits. Cette offre a été appréciée par les acquéreurs potentiels à l'aune d'un marché concurrentiel élargi : pour un budget de 35.000 €, ils pouvaient acheter un terrain de 200 m² au sein de la métropole orléanaise ou un terrain de

500 m² en dehors. Certains élus présents dans la salle ont complété l'expression de ce besoin de diversité en mentionnant les demandes, faibles en volume mais existantes, qui leur sont faites pour de grandes parcelles.

Des tailles de plusieurs milliers de m² ont été mentionnées. Par ailleurs, la variété est à rechercher dans la typologie et la forme des logements. Au-delà de la traditionnelle dichotomie entre individuel et collectif, il a été rappelé que des formes d'habitats intermédiaires ou individuels denses existaient.

Une approche des produits habitat en cours d'évolution

Afin de renouveler l'offre d'habitat des espaces périurbains, les participants ont questionné la localisation de la production neuve. Compte tenu notamment du réchauffement climatique, des préoccupations écologiques et des enjeux sociaux, le développement de l'habitat a été présenté comme devant davantage s'inscrire à proximité des commerces, services et équipements du territoire. De même, il serait intéressant de mieux l'articuler avec les offres de transport alternatives à l'usage

individuelle de la voiture. Le type de produit-logement a également fait l'objet de débat. Ainsi, les terrains de taille importante ne constituent plus la majorité de la demande, étant donné la baisse de l'activité potagère domestique et le plus faible paysagement des jardins. Ce souhait d'espace libre de construction est souvent envisagé comme un moyen de mettre à distance ses voisins.

Des outils différents de la superficie de la parcelle doivent pouvoir être mobilisés pour répondre au souhait légitime d'intimité. Certains élus présents dans la salle abondent dans ce sens, en précisant qu'ils sont favorables à la densité sous réserve que l'orientation des logements vis-à-vis du soleil et leur disposition les uns par rapport aux autres produisent des habitats attractifs et agréables à vivre. Ils confirment par retour d'expérience que cette façon d'envisager les choses facilite la commercialisation de l'opération et les préserve de remontée de problèmes de voisinage par leurs concitoyens.

Le cahier des charges de l'opération est collectivement perçu comme un outil intéressant pour tenir l'ambition du projet. Il doit s'accompagner d'un positionnement ferme des élus, les habitants envisageant souvent les règles strictement pour leurs voisins et de manière plus flexible pour eux.

Le foncier : un point de vigilance important

Immanquablement lorsque l'on parle de production de logements, la question du foncier fait surface. L'Atu'Lab dernier n'a pas fait exception. Certains participants ont évoqué la nécessité de mieux utiliser les sols afin de moins consommer d'espace. D'autres ont fait valoir que la raréfaction du foncier posait problème pour répondre à la demande. Ainsi, certaines communes, avec peu de zones ouvertes à l'urbanisation dans un souci de préservation de la ressource, ne peuvent satisfaire les habitants potentiels en manque de terrain à bâtir disponible. Un opérateur précisait quant à lui que les PLU nouvelle génération, appliquant la doctrine de moindre consommation d'espace, réduisent le volume de foncier mobilisable, conduisant à un amenuisement de la production de logements individuels, avec pour effet une montée des prix. Ajoutée à cela, la révision à la baisse des zonages d'aides publiques (zones C désormais non éligibles), c'est selon lui 15% à 20% des



populations potentiellement acquéreuses d'un logement qui n'ont plus accès au marché. Sur cette question du prix du logement, il a été fait le vœu de davantage appréhender, présenter et apprécier les opérations en termes de coût global (et pas seulement au regard du prix de vente du logement).

Un système d'acteurs complexe où chacun à un rôle à jouer

La compréhension de la production de logements dans les espaces périurbains ne saurait être complète sans une approche des acteurs qui y contribuent : élu, aménageur, promoteur, lotisseur, constructeur, etc. Les participants ont affirmé le rôle déterminant de l'élu qui peut notamment agir sur la maîtrise foncière et la programmation de l'opération. Il a également été mis en avant la place capitale que devrait occuper les habitants. Leur faible intégration aujourd'hui au processus de production de logements pourrait demain se développer, par exemple au travers de démarches participatives.



Sur le volet plus opérationnel, l'architecte est identifié comme un acteur clé, capable de tenir les ambitions du projet par exemple en les traduisant dans un cahier des charges. Les relations avec l'Architecte des Bâtiments de France ont, quant à elles, fait l'objet d'échanges controversés. Une personne du Nord-Ouest de la Touraine s'interrogeait sur le fait qu'il soit parfois un frein à la réalisation de certains projets. Une autre du Sud du département partageait le travail constructif mené à l'occasion de l'écoquartier de Beaulieu-lès-Loches.

Enfin, il a été rappelé que le temps de l'aménagement est un temps long. Au sein d'une même structure, il peut donc y avoir des changements d'interlocuteur (élu, promoteur, bailleur social, etc.). Ceux-ci peuvent occasionner des ruptures et avoir un impact important sur la vie du projet.

Pour aller plus loin

34^e rencontre des Agences d'Urbanisme, Campagnes urbaines, hors-série n°47 de la revue Urbanisme, décembre 2013.

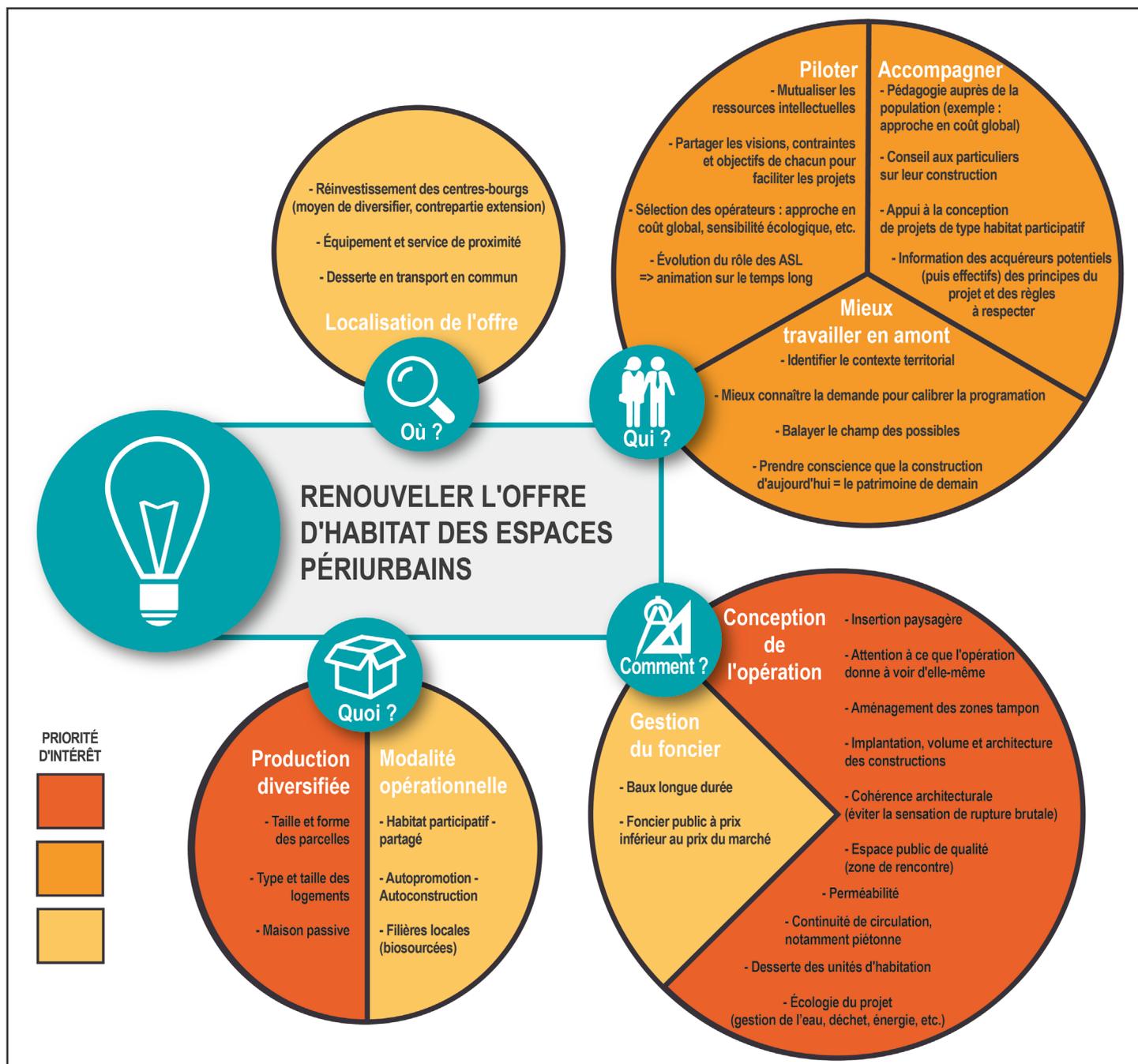
Les ménages opérateurs d'une métropolisation qui ne dit pas son nom, ATU, juin 2016.

Habiter le périurbain, travaux d'étudiants encadrés par l'ATU, janvier 2018.

Retrouvez sur notre site Internet, www.atu37.org, le support de présentation et la synthèse des ateliers **de l'Atu'Lab n°1**.

Contact : Aurélie RAVIER,
ravier@atu37.fr

Les leviers identifiés lors des ateliers du 2 octobre



Les prochains ateliers

Les échanges du premier Atu'Lab ont permis de faire émerger de nombreux questionnements et idées sur la façon de renouveler l'offre d'habitat des espaces périurbains.

L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours propose deux séances supplémentaires afin de poursuivre les réflexions engagées en envisageant la traduction concrète des idées émises le

2 octobre dernier. Dans trois situations périurbaines différentes, il s'agira de proposer une programmation, sa traduction spatiale et le processus qui a permis d'arriver à ce résultat.

Ces temps de travail se dérouleront :

- le **mardi 29 janvier 2019 de 14h à 17h**

- le **mardi 12 mars 2019 de 14h à 17h**

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

**Agence d'Urbanisme
de l'Agglomération de Tours**
3 cours du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
www.atu37.org

les Retours
de l'**Atu'Lab**