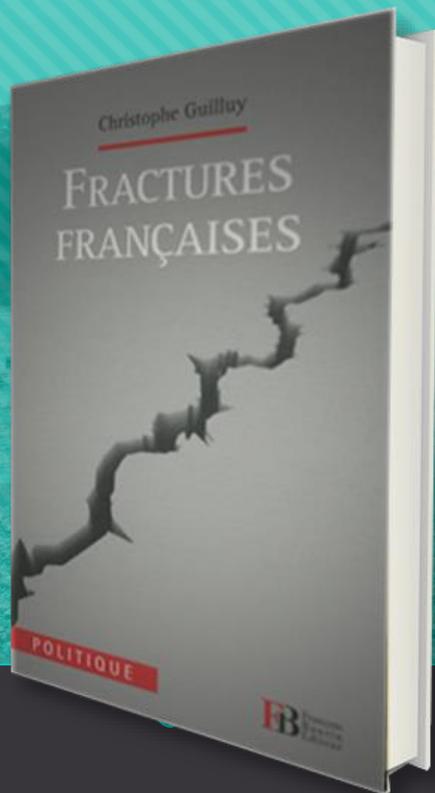




Renouveler l'offre d'habitat des espaces périurbains



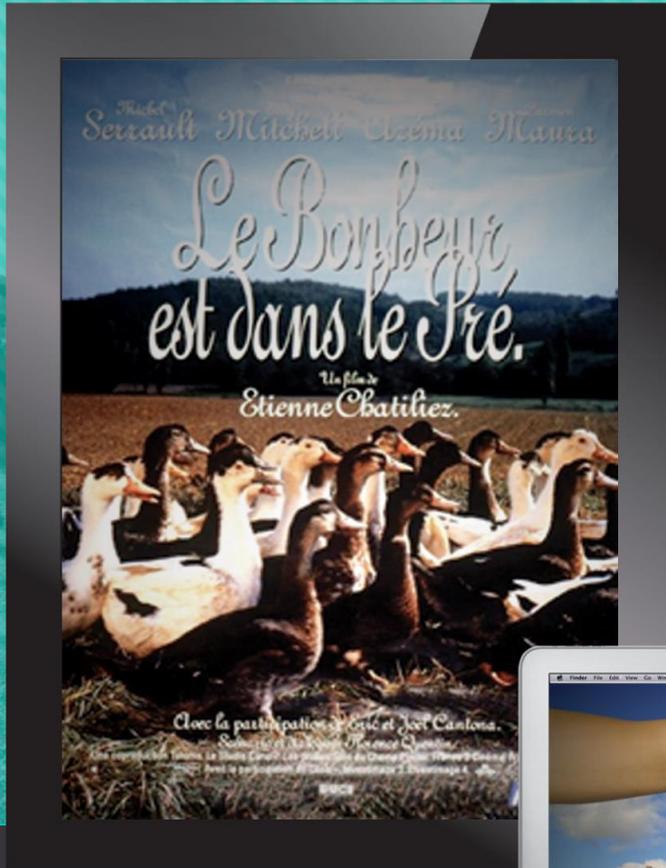
Renouveler l'offre d'habitat des espaces périurbains



Renouveler l'offre d'habitat des espaces périurbains



Renouveler l'offre d'habitat des espaces périurbains



Renouveler l'offre d'habitat des espaces périurbains



Sujets évoqués

TEMPS 1 : constats et questionnements

- La périurbanisation
- Les espaces périurbains
- Les aspirations des ménages
- Les filières de production du logement

TEMPS 2 : propositions en atelier



La périurbanisation

Histoire et principes

Pavillon

1 Logement portatif qu'on peut dresser partout et pour toutes sortes de personnes, mais employé plus particulièrement au campement des gens de guerre. L'arbre, les cordages d'un pavillon.

2 Corps de bâtiment, ordinairement carré, dont la forme est semblable aux pavillons d'armée.

Lotissement

Division d'une chose en diverses parts, pour être tirées au sort entre plusieurs personnes.

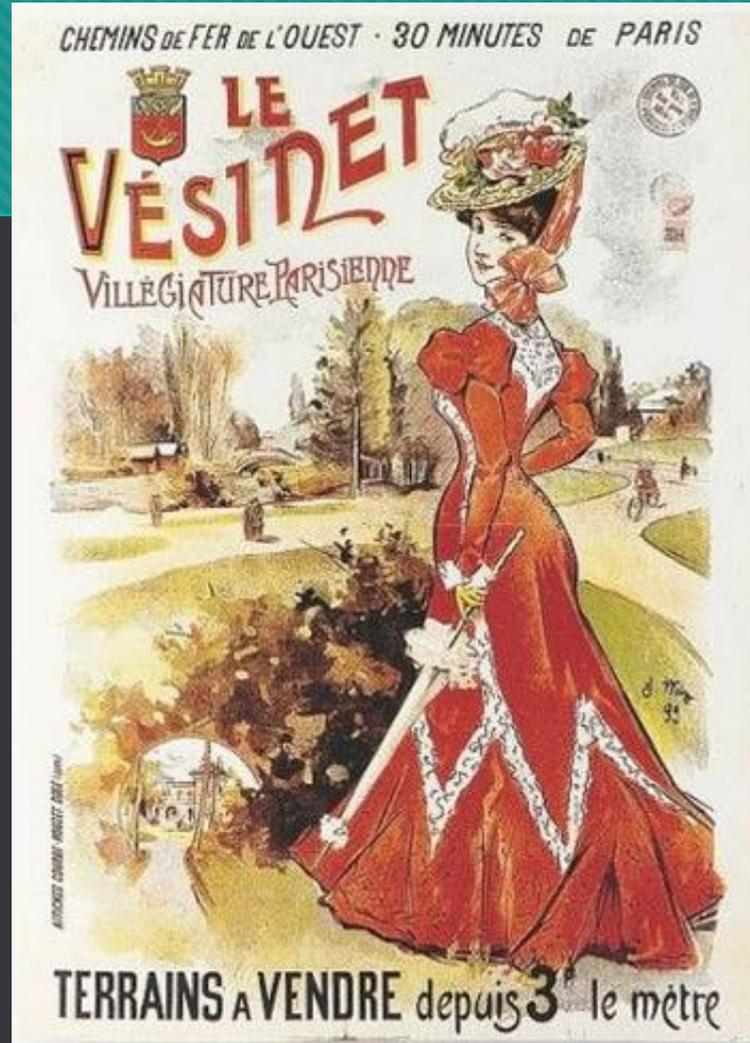
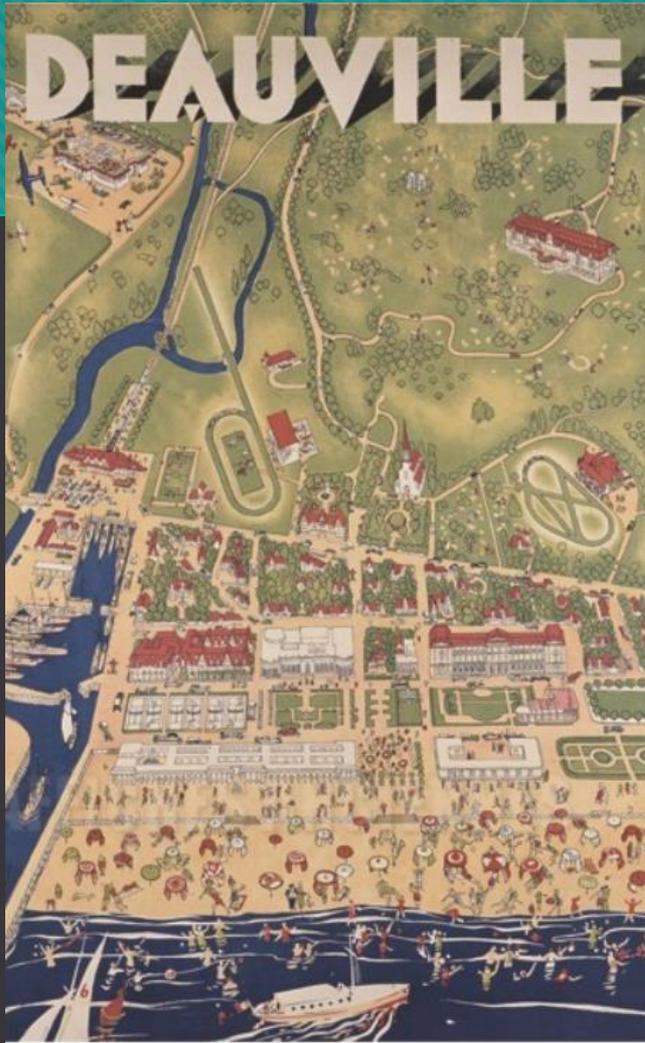
Définitions tirées du dictionnaire d'Emile Littré, XIXe siècle

Histoire et principes



Vue du château et des jardins de Versailles
Pierre PATEL (1604-1676)

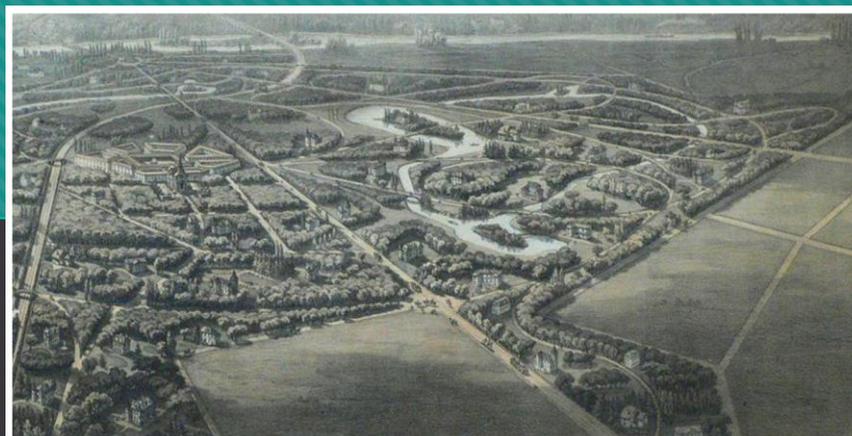
Histoire et principes



Histoire et principes



Plan du Vésinet et 1858, lors de la 1^{ère} adjudication A.C. du Vésinet

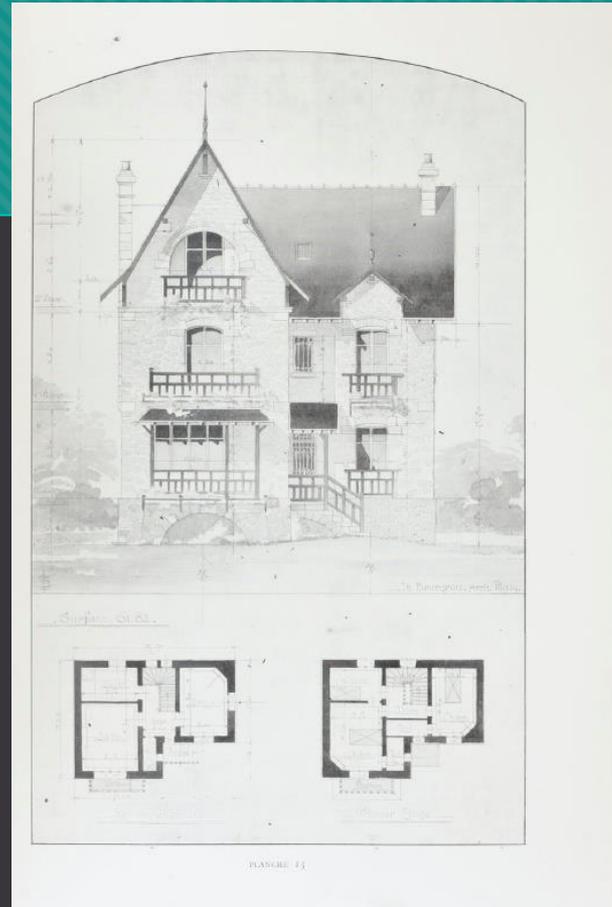


Zoom extrait de la vue cavalière du village du Vésinet en 1858 – Partie Nord de la commune



Dessin d'Anastasie 1888

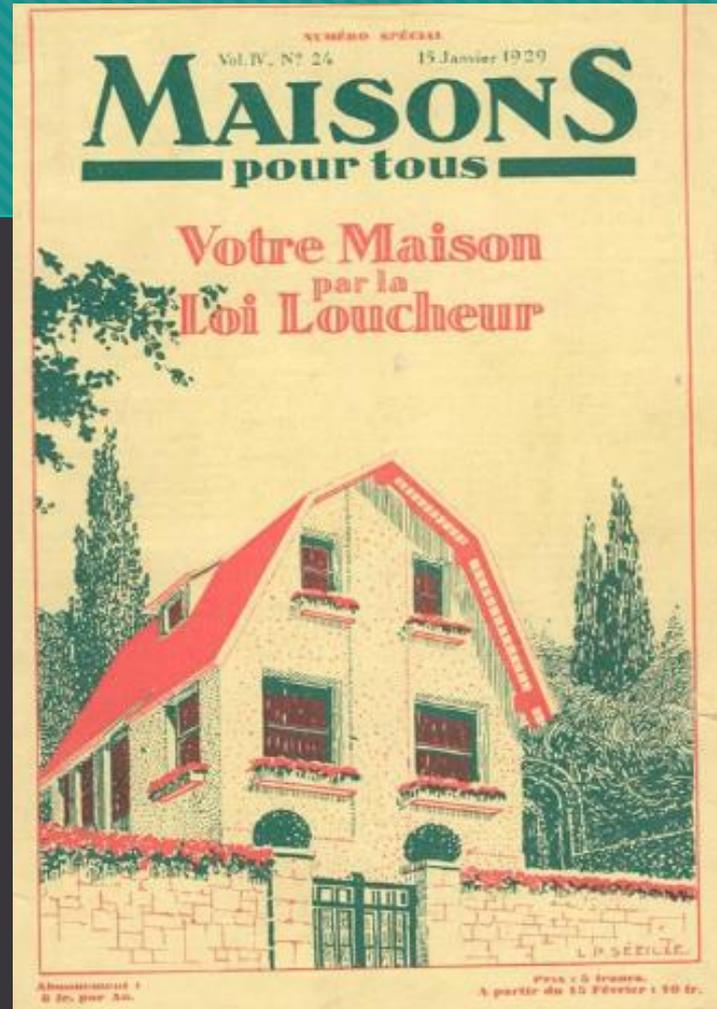
Histoire et principes



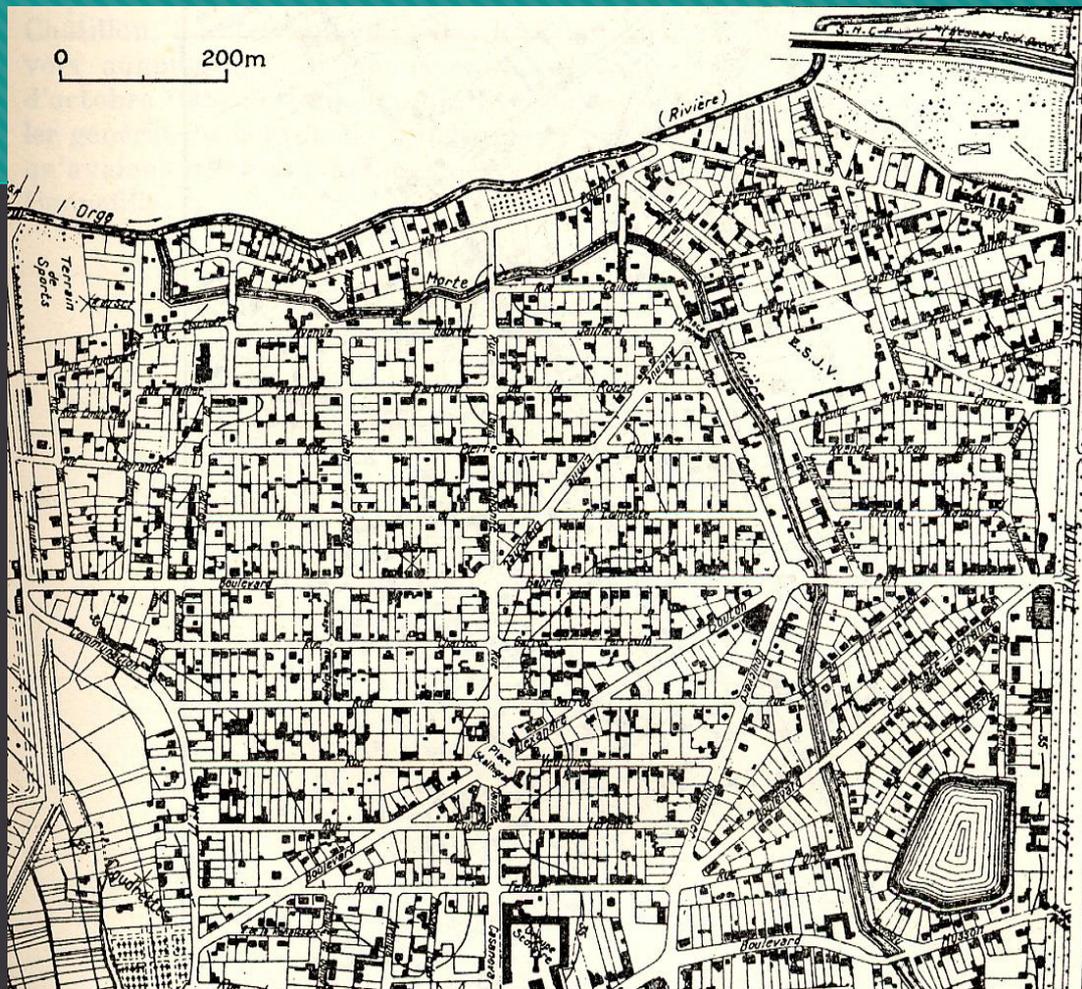
Petites maisons de plaisance et d'habitation choisies aux environs de Paris et dans les quartiers neufs de la capitale : présentées en plan, coupes, élévations, détails de décoration intérieure et extérieure, etc. gravés en trait d'après les dessins originaux de M. Duval, Kaufmann, Rena.

La Villa moderne, par Th. Bourgeois, ex-architecte de la ville de Poissy. Cent planches donnant les plans, façades et devis détaillés de cent maisons (vers 1900)

Histoire et principes



Histoire et principes



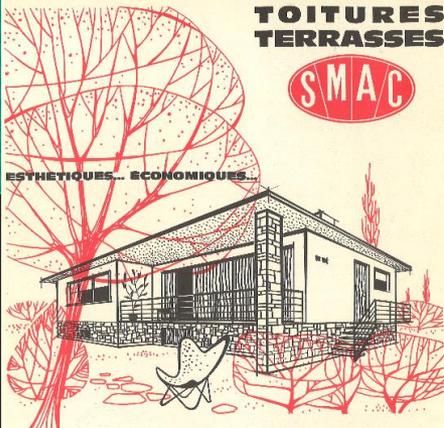


Histoire et principes

TOITURES TERRASSES

SMAC

ESTHÉTIQUES... ÉCONOMIQUES.



La plus importante firme française d'étanchéité

SMAC S.A. DES MINES DE BITUME ET D'ASPHALTE DU CENTRE
SOCIÉTÉ ANONYME AU CAPITAL DE 12.250.000 FRANCS



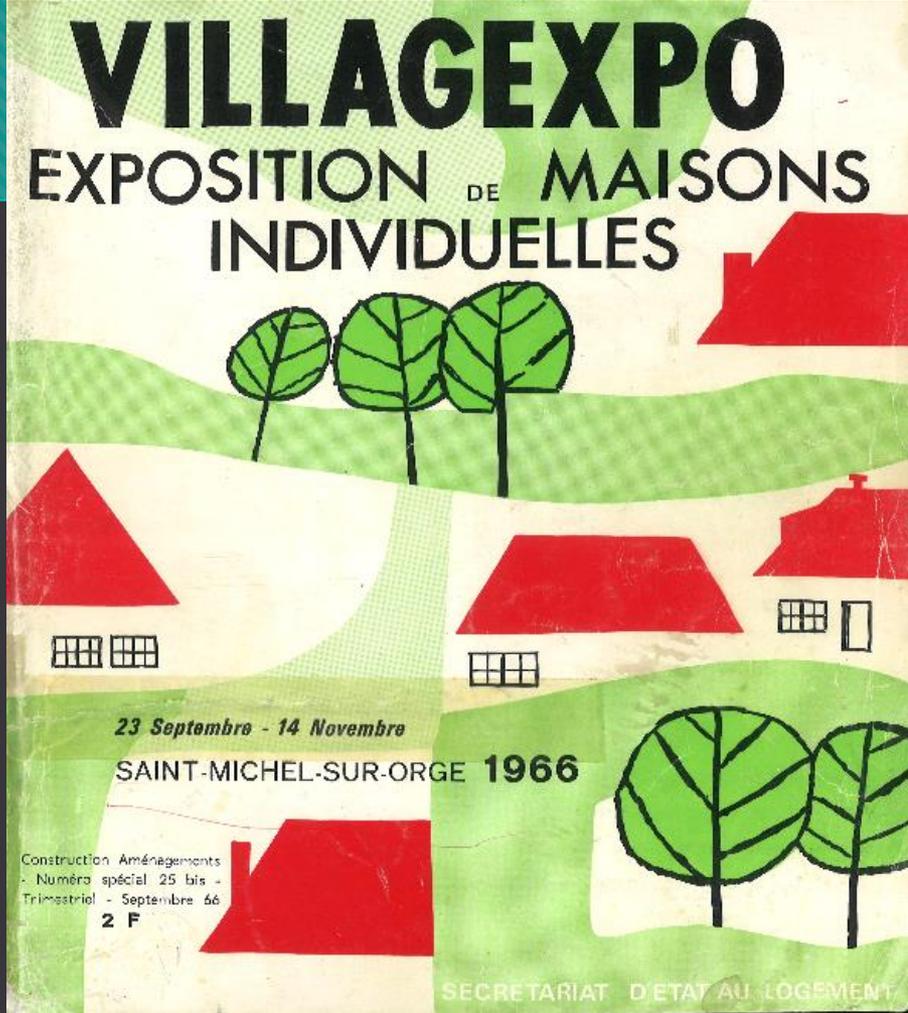
BRIQUES ET TUILLES DE TERRE CUITE

 maison solide
maison saine et confortable
maison heureuse

FÉDÉRATION DES FABRICANTS DE TUILLES ET DE BRIQUES DE FRANCE
2, AVENUE HOCHÉ, PARIS 8^e/TEL. : 227-34-15

VILLAGEXPO

EXPOSITION DE MAISONS INDIVIDUELLES



23 Septembre - 14 Novembre

SAINT-MICHEL-SUR-ORGE 1966

Construction Aménagements
- Numéro spécial 25 bis -
Trimestriel - Septembre 66
2 F

SECRETARIAT D'ÉTAT AU LOGEMENT



Histoire et principes

L'ISOLATION THERMIQUE SAINT-GOBAIN

ASSURE LE CONFORT EN TOUTES SAISONS

MATERIAUX ISOLANTS	VITRAGES ISOLANTS
Rollisol® confort	Tégo®
Feutre IBR	Supertriver®
Panneaux PB	Polyglass®
Panneaux-Toiture	
Coquilles et Bourrelets	
Isacolor®	

STAND N° 10

Demandez la notice "Le confort dans la maison individuelle"

Renseignements :
Centre de documentation Saint-Gobain
16, Avenue Matignon - PARIS 8°
Tél. 225.18.54 et 225.99.80

SAINT-GOBAIN

(10) **G.I.PRO.BA.**

Constructeur :
GROUPEMENT INTER-ENTREPRISES DES PROCÉDES BARETS
 « G.I.PRO.BA » 4, rue de la Poix - PARIS 2°

Architecte : M. LEBRET.

Exécution : Entreprise (Havardelle, 19, rue du Renard - PARIS 4°

Rez-de-chaussée avec garage
 1 étage - S.H. : 4 pièces (92 m²), 5 pièces (105 m²)

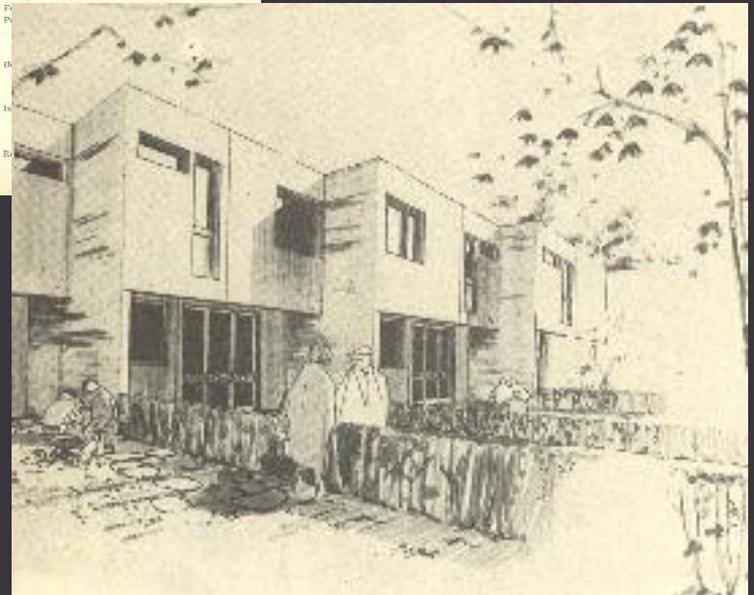
Parois verticales
 Façades : Mur Sandwich Barets comprenant, de l'intérieur vers l'extérieur :
 - 10 cm de béton
 - 3 cm de polystyrène
 - 7 cm de béton
 - le parement de façade.
 Cloisons : en brique creuse plâtrée, ou cloisons Simons.

Ouvertures
 Portes intérieures Isoplans 2 faces Isocryl 34 mm d'épaisseur.
 Portes extérieures Isoplans revêtement Jalpan ou Polirey.

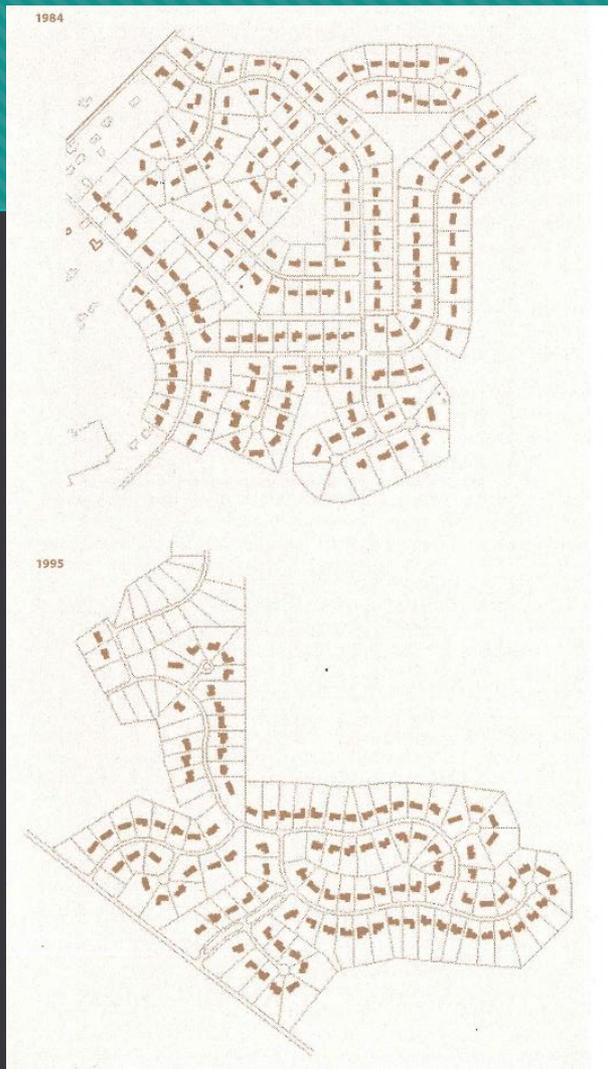
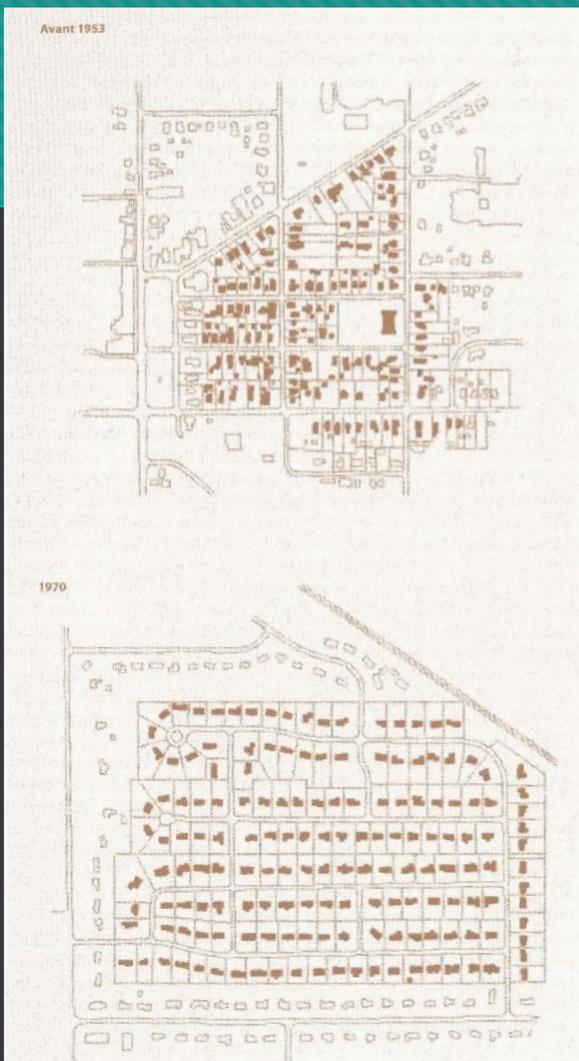
GRAND ŒUVRE

Terrassement
 Construction sur terre-plein.
 Fondations sur semelles filantes.
 Murets de supports en béton banché.

Fanchers
 Plancher bas : Dallage ciment sur isolation en polystyrène.
 Plancher haut : Dalle pleine.



Histoire et principes



Histoire et principes



Histoire et principes



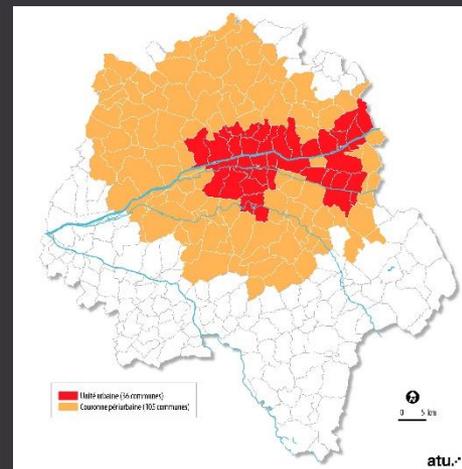
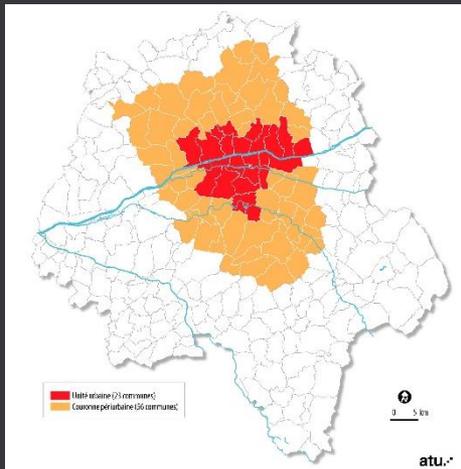
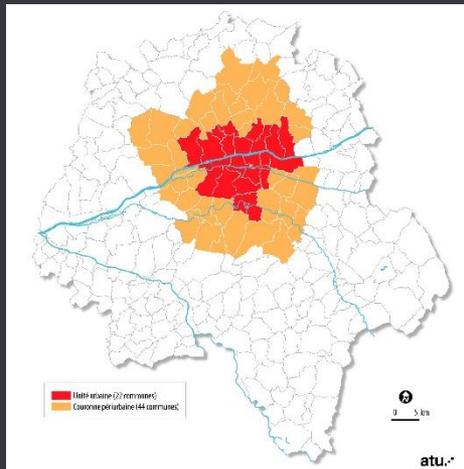
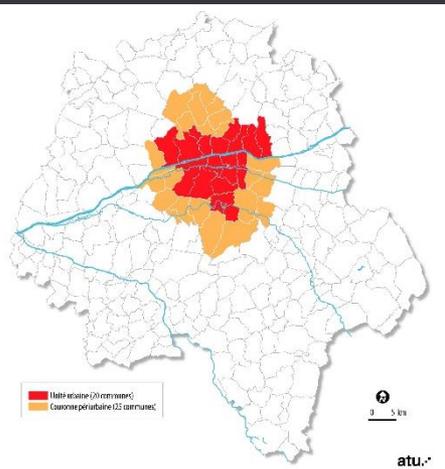
Une influence urbaine grandissante

1982
45 communes

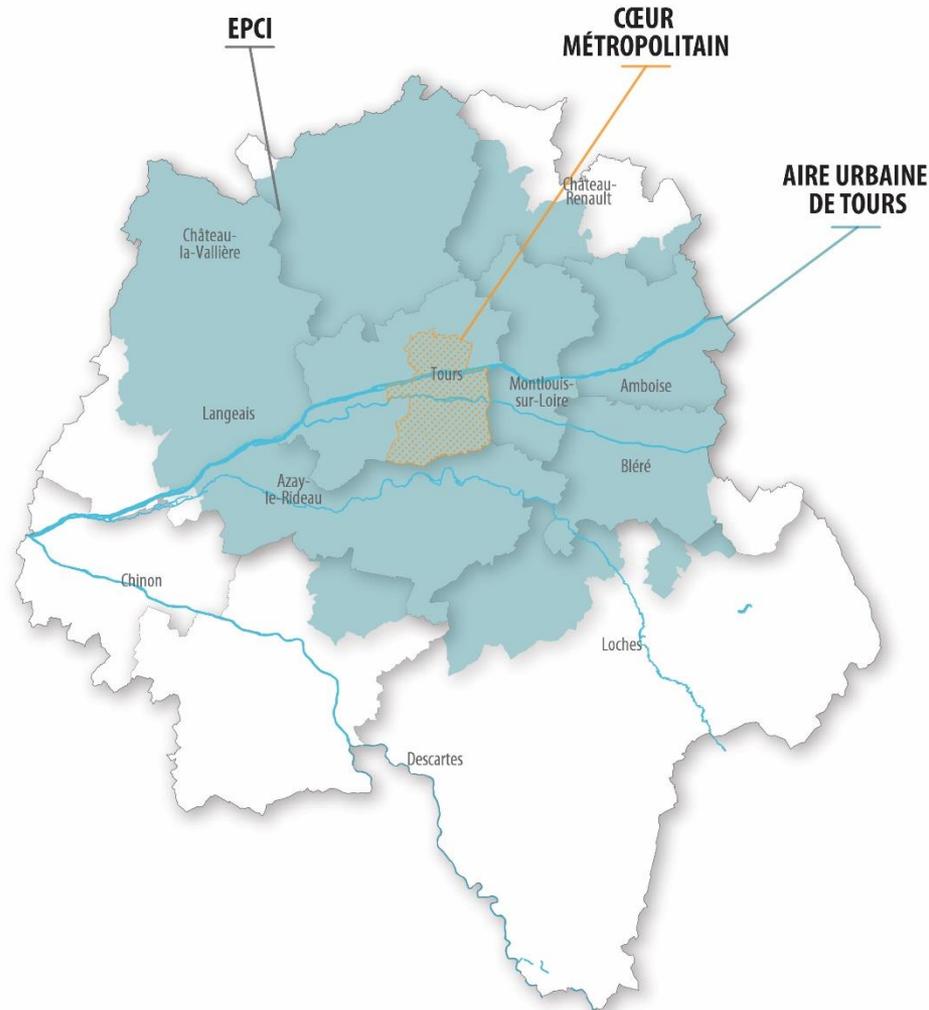
1990
66 communes

1999
80 communes

2010
141 communes



Les espaces en question





Les espaces périurbains

Des points communs

TERRITOIRE

- Une vocation majoritairement résidentielle
- Une plus faible densité
- Un plus faible niveau d'équipement

Situation en 2015	Superficie (km²)	Population	Emploi	Indicateur de concentration d'emploi
Cœur métropolitain	132	241.944	130.037	140
Autres communes de l'aire urbaine de Tours	3.076	250.778	71.686	65
Autres communes du département	2.949	112.244	40.174	94

Des points communs

HABITAT

- Une prédominance de l'habitat individuel
- Une majorité de ménages propriétaires de leur logement

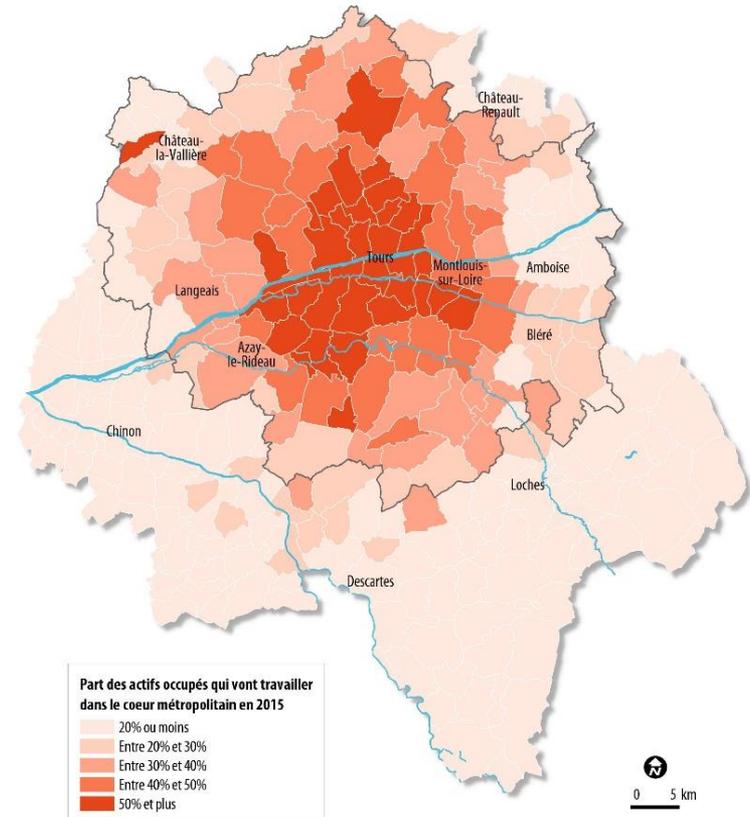
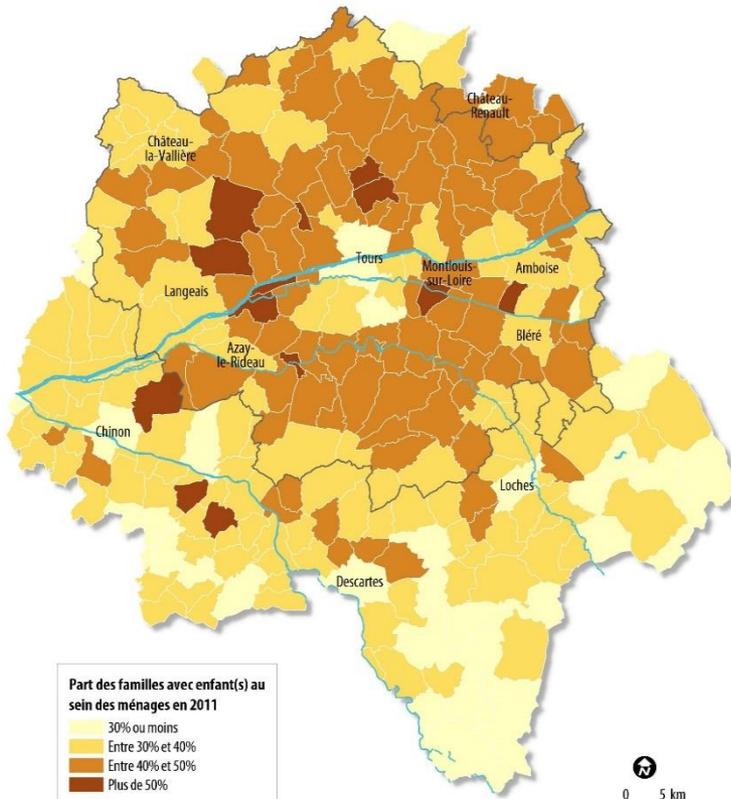
Situation en 2015	Parc de logements	Maisons	T4 ou plus	Propriétaires occupants
Cœur métropolitain	137.433	31%	44%	42%
Autres communes de l'aire urbaine de Tours	114.080	89%	75%	75%
Autres communes du département	63.822	87%	67%	69%



Des points communs

POPULATION

- Une terre de prédilection des familles
- Une majorité des actifs travaillent dans le cœur métropolitain



Source : INSEE-RP2011.

Des ambiances paysagères

PAYSAGE EMBLÉMATIQUE

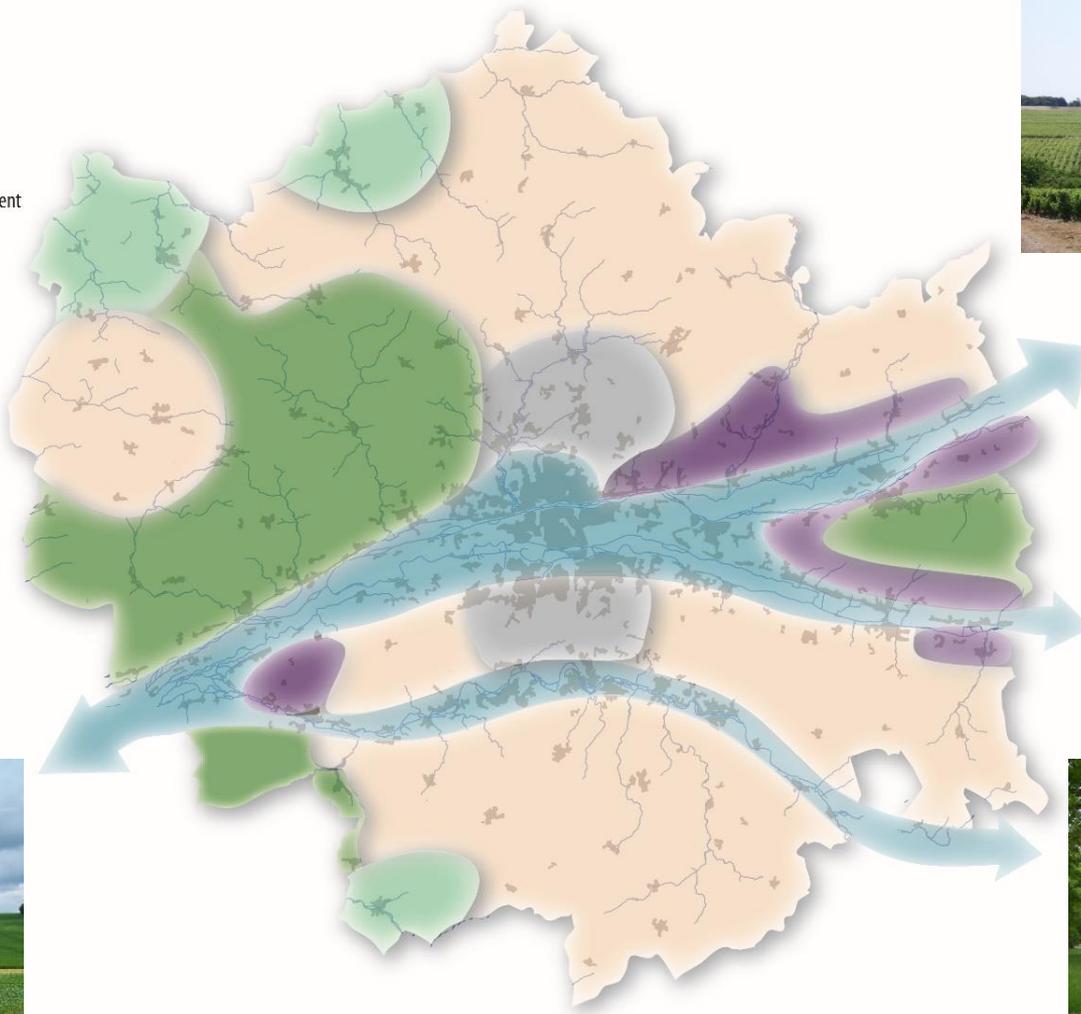
- Paysage fluvial
- Vignoble

PAYSAGE DIVERSIFIÉ

- Polyculture, élevage et boisement
- Vallée secondaire

PAYSAGE ORDINAIRE

- Plateau agricole
- Paysage urbain discontinu



Des dynamiques

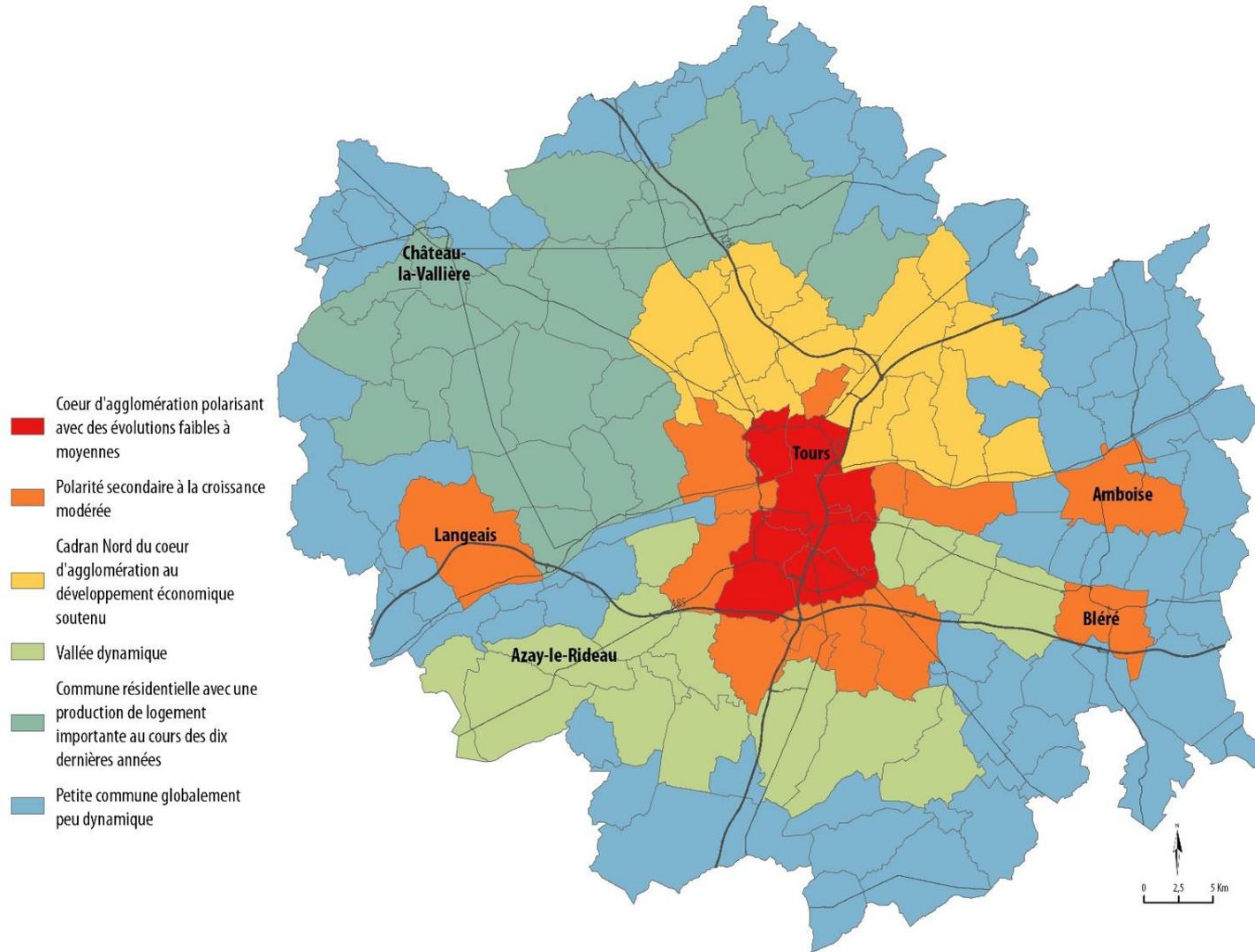
- Une diffusion concentrique de la dynamique démographique et résidentielle récente.
- Une diffusion des emplois dans les espaces périurbains bien connectés au cœur métropolitain.
- Une planification du développement communal à la fois moins présente et plus ancienne à mesure qu'on s'éloigne du cœur métropolitain.

Évolution annuelle entre 1999 et 2015

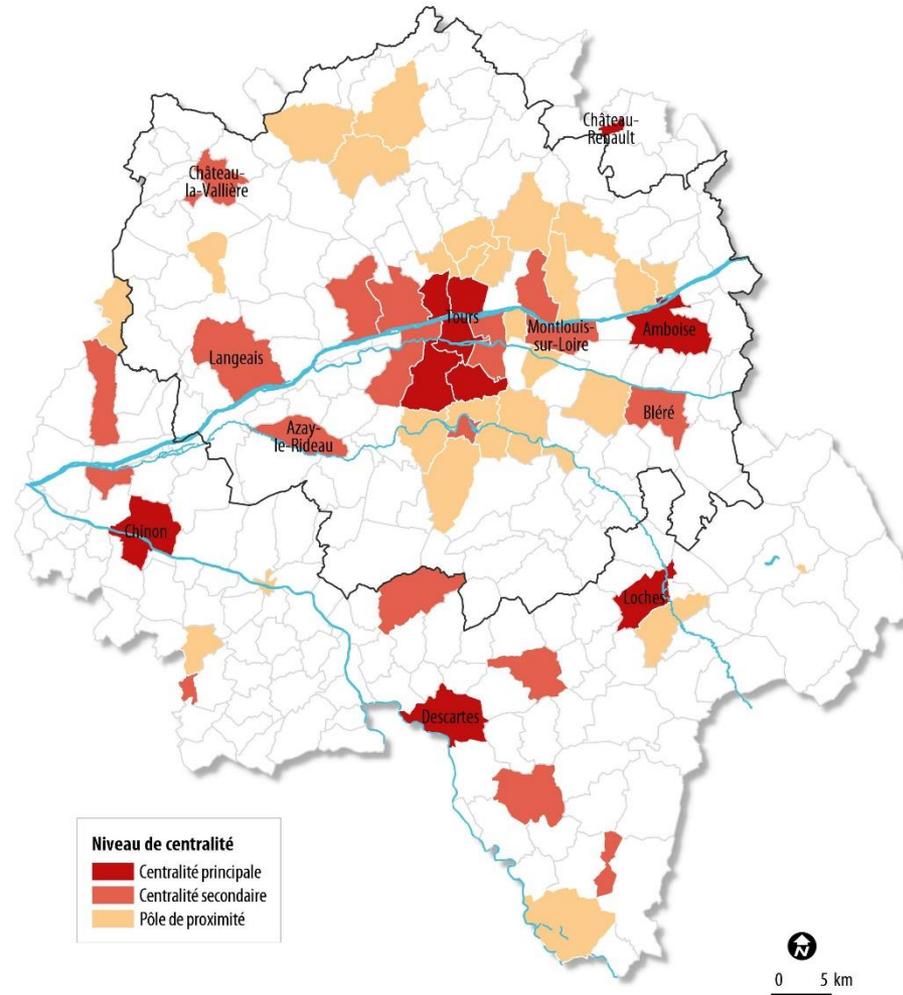
	Population	Logement	Emploi
Cœur métropolitain	+ 0,2%	+ 0,9%	+ 0,7%
Autres communes de l'aire urbaine de Tours	+ 1,1%	+ 1,6%	+ 1,3%
Autres communes du département	+ 0,2%	+ 1,0%	+ 0,3%



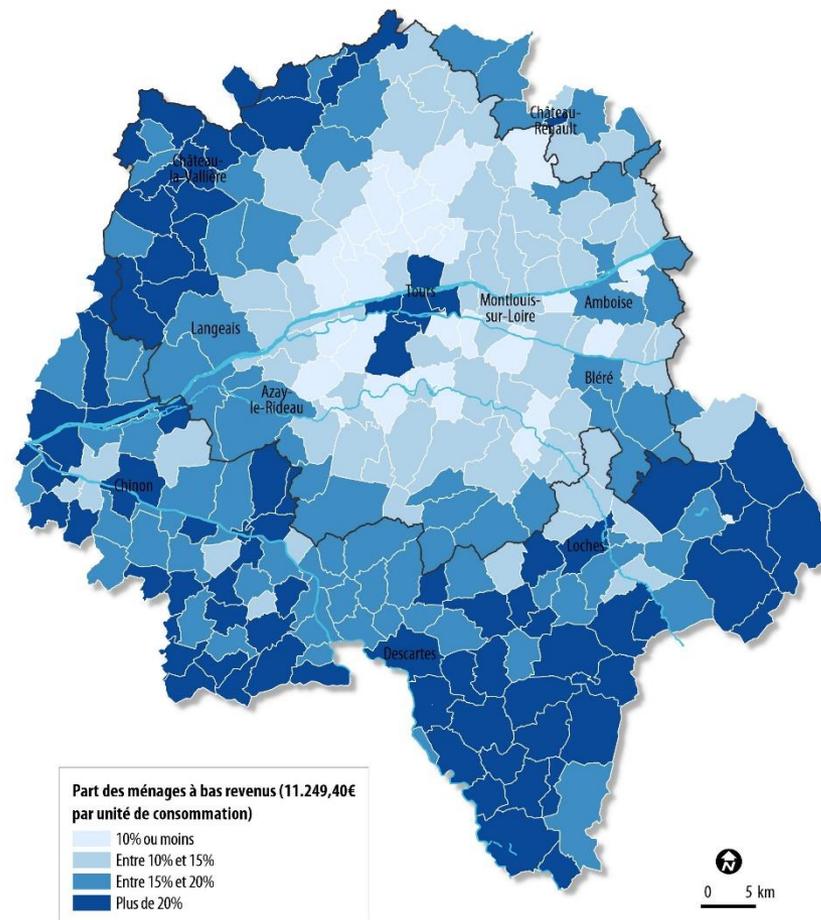
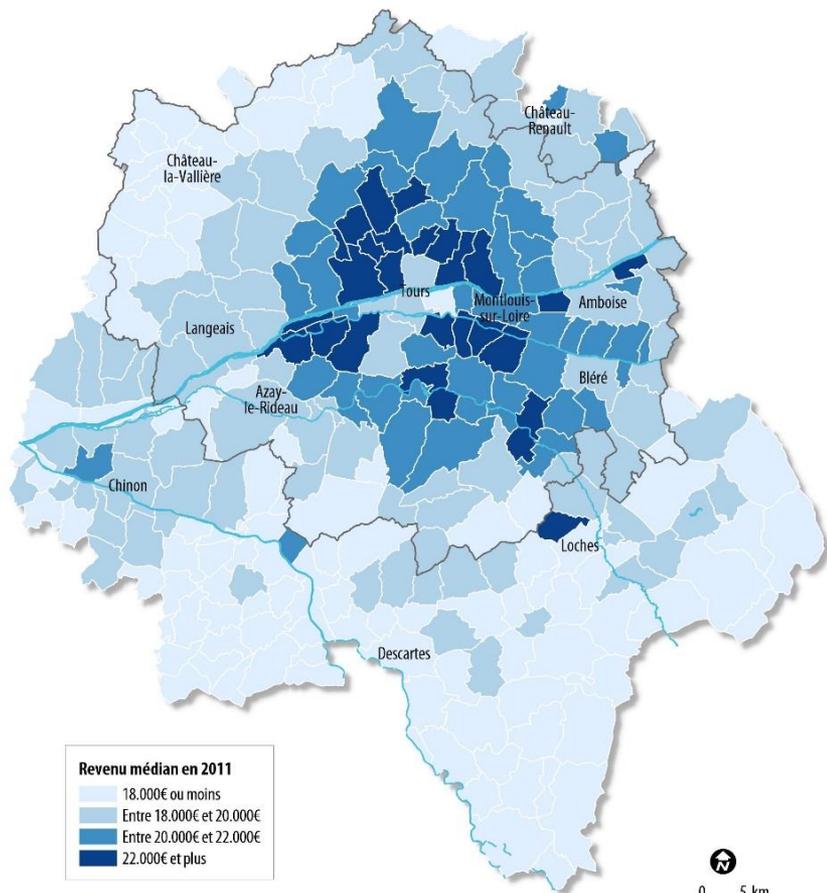
Des dynamiques



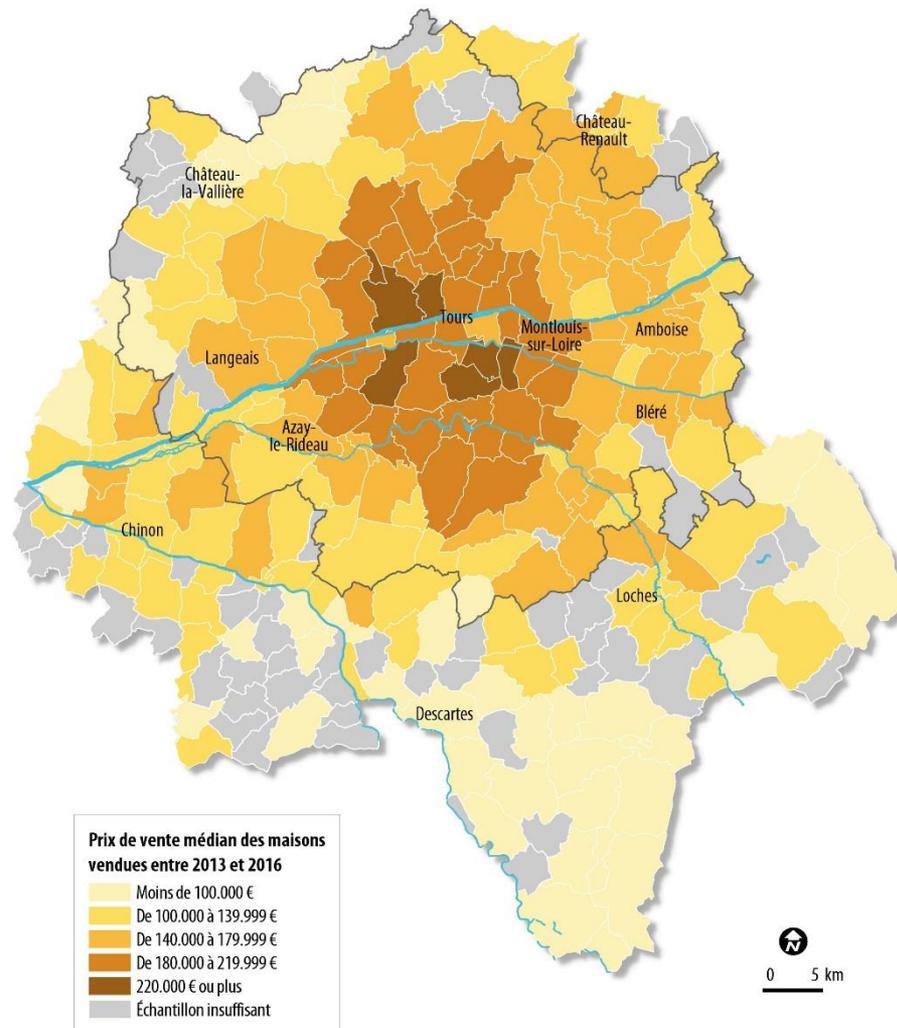
Des niveaux d'équipement



Des profils d'habitants



Des niveaux de marché



Des circulations résidentielles

Différentes origines :

- Desserrement de la Métropole, notamment de son cœur
- Mouvements au sein du périurbain

Différentes perspectives :

- Une installation pérenne
- Une étape

Proportion de l'existant	Ménages qui occupent leur logement depuis au moins 10 ans	Parc de logements construits au cours des 10 dernières années	Parc de logements qui a changé de propriétaire au cours des 5 dernières années	Part des logements récents au sein des transactions des 5 dernières années
Cœur métropolitain	40%	10%	14%	7%
Autres communes de l'aire urbaine de Tours	56%	13%	12%	5%
Autres communes du département	58%	8%	11%	3%



Les aspirations des ménages

Des arbitrages dans un système contraint

- 10% de la population déménage chaque année.
- 1^{er} motif = acquisition d'un logement, préférentiellement de l'habitat individuel avec un extérieur.
- 57% des Français désirent acquérir un logement neuf.
- Souhait d'une surface habitable toujours plus importante.

*« Le projet, c'est plus de faire construire, pour avoir la maison qu'on veut. »
Un habitant de l'aire urbaine de Tours*

Des arbitrages dans un système contraint

Dans la vie idéale...

79% souhaiteraient s'installer dans un endroit et y **rester le plus longtemps possible**

Principalement en bord de mer



Loin du bruit de la ville



Être propriétaire est un enjeu pour...

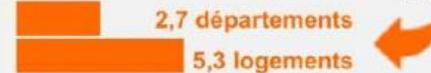


30 ans serait l'âge idéal pour devenir propriétaire



... et dans la vie réelle

En moyenne les Français ont vécu dans



Et habitent plutôt loin du littoral



D'abord dans une grande ville



Les propriétaires sont en réalité...



31 ans est l'âge moyen d'accession à la propriété

Les 3 raisons d'un changement immobilier

1. **43%** : suite à un mariage ou un concubinage
2. **40%** : suite à un changement professionnel
3. **33%** : suite à la naissance d'un enfant



Les critères de choix

Localisation, type d'habitat, etc.



Les critères de choix

Localisation, type d'habitat, etc.





Les motifs de départ

Enseignements de deux enquêtes
menées en 2014

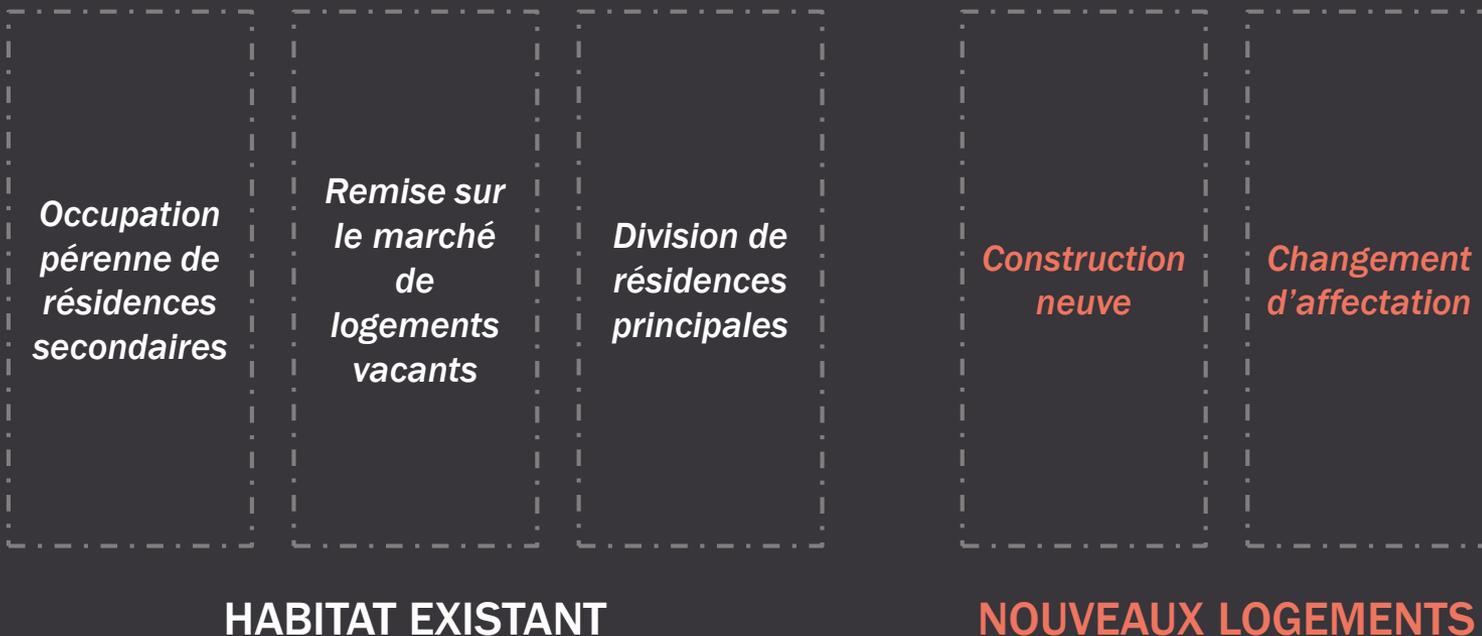
- Fermeture de l'école
- Dégradation du cadre naturel/perte de tranquillité
- Avancée en âge des enfants (collège, lycée)
- Départ des enfants du domicile parental
- Mutation ou opportunité professionnelle



Les filières de production du logement



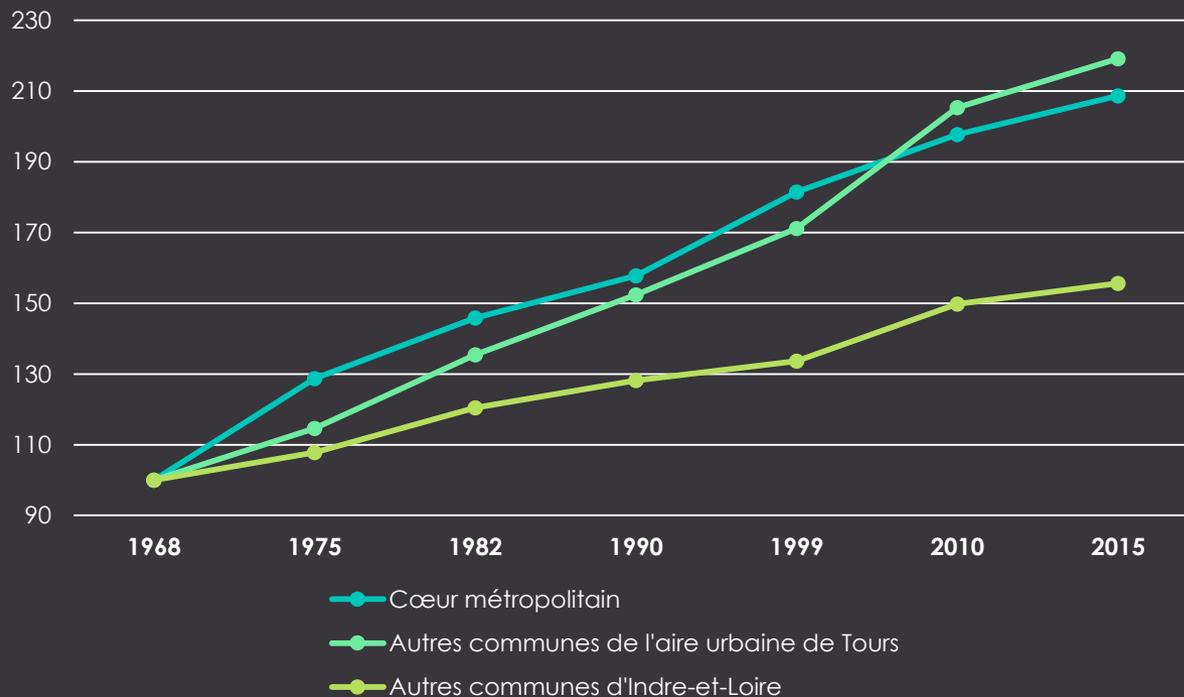
Les mécanismes de création des résidences principales





Un doublement du parc de logements en 50 ans

Évolution du parc de logements

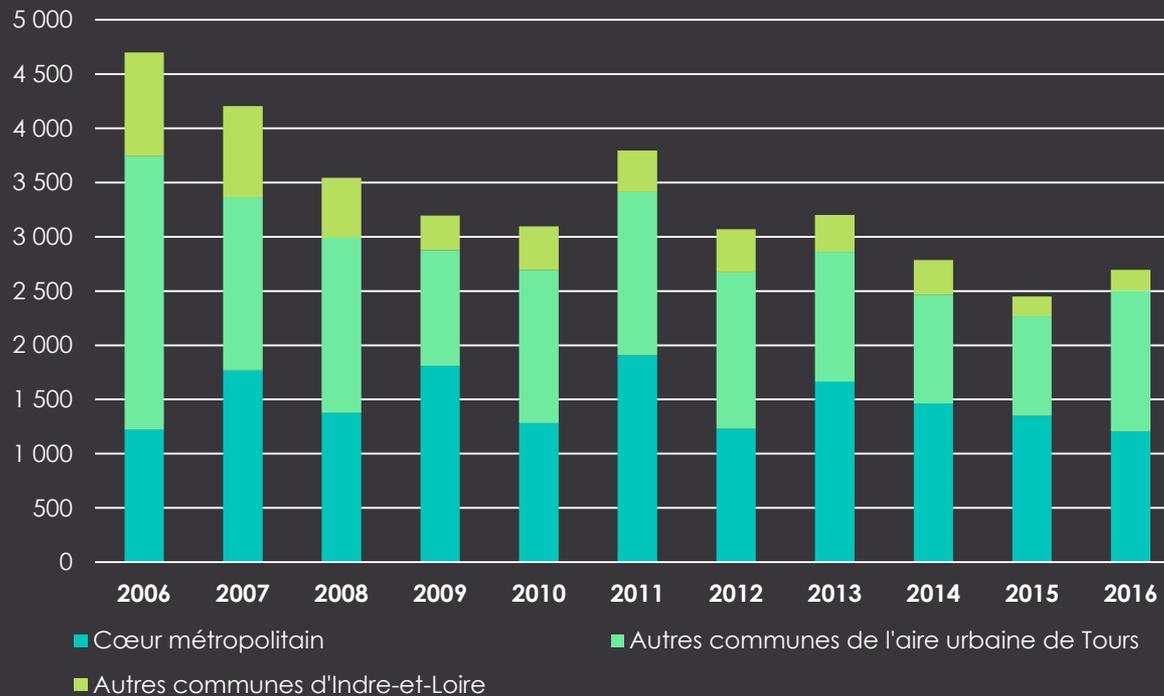


Source : INSEE, RP1968 à 2015.



Une baisse du rythme de construction neuve

Nombre de logements neufs mis en chantier

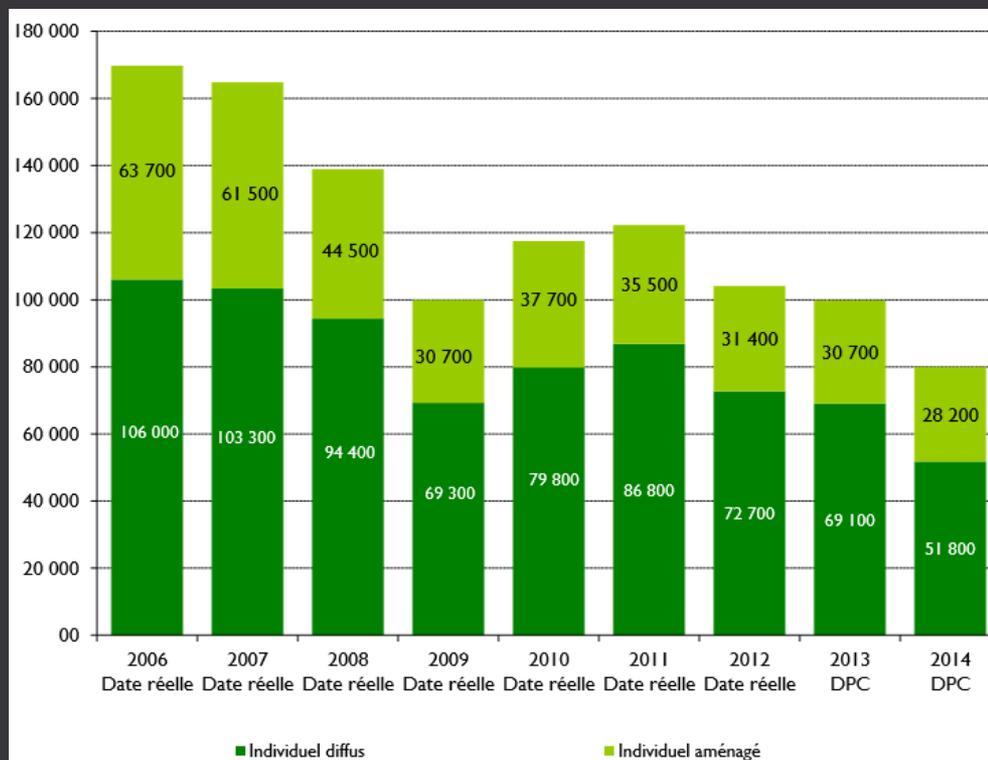


Source : Sif@del2, logements commencés, date réelle.

Les montages opérationnels

Une majorité de la production de logements individuels réalisée en secteur diffus

Production d'habitat individuel en France métropolitaine



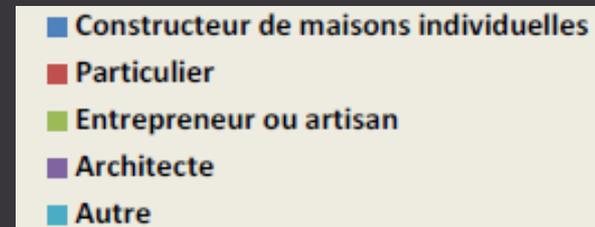
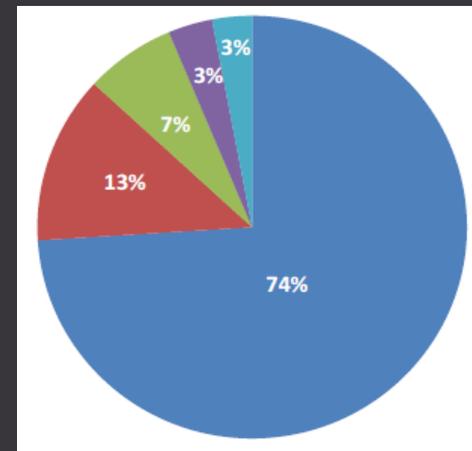
Les montages opérationnels

La production récente
au sein de l'aire urbaine de Tours

Maîtres d'ouvrage des logements
mis en chantier en 2014 :

- 33% des particuliers
- 27% des promoteurs
- 22% des SCI ou autres supports de programme de construction
- 9% des bailleurs sociaux

Maîtres d'œuvre des logements
mis en chantier entre 2010 et 2014



Le lotissement

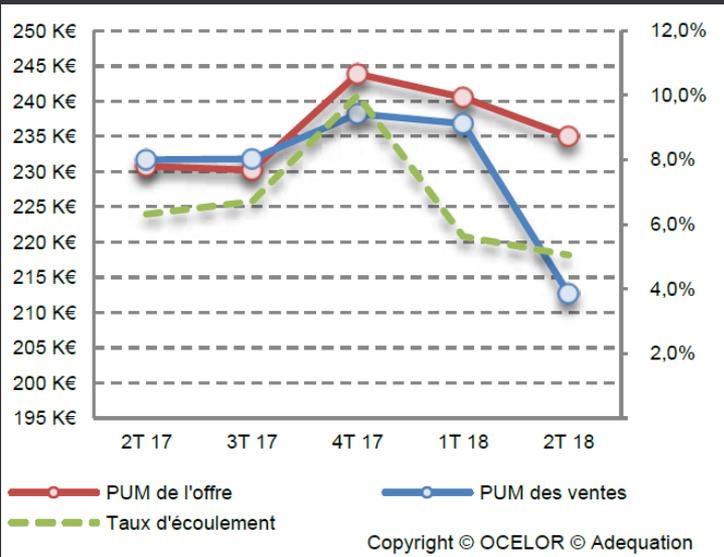
Exemple d'une enquête réalisée
en 2014 dans le Val de l'Indre

- Plus de 80% des ménages enquêtés habitent dans un lotissement.
- Choix du lotissement =
 - opportunité d'un terrain libre ...
 - ... qui entre dans le budget
 - ne pas être dans un espace isolé
- Règlement du lotissement identifié par la plupart des enquêtés comme trop strict et restrictif.

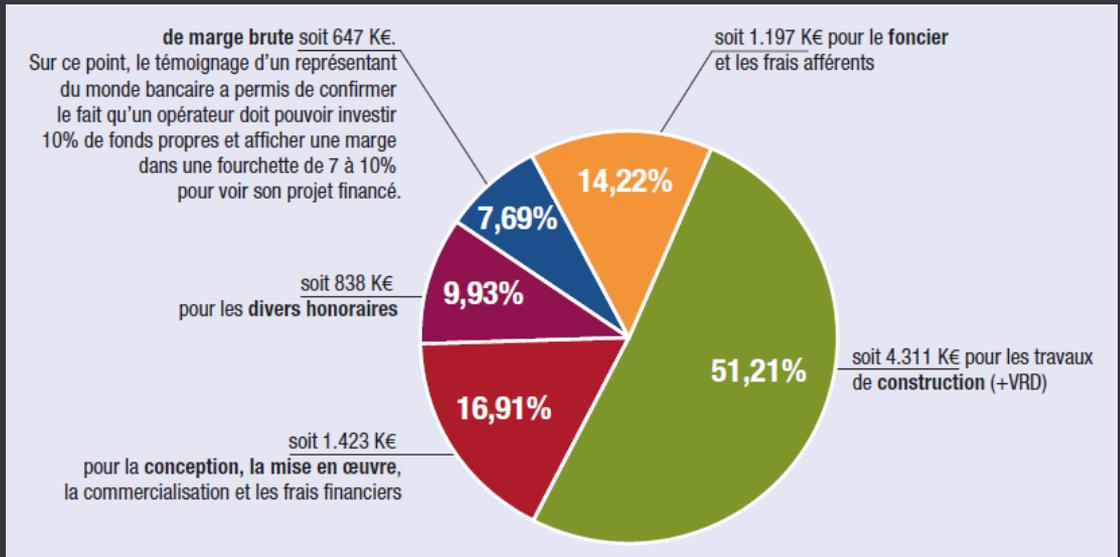


L'économie d'un projet immobilier

Logements individuels groupés de la région de Tours

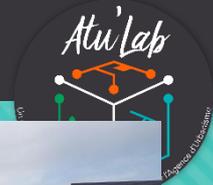


Exemple d'une opération de 58 logements dans l'agglomération tourangelle



Source : enquête CCVI, 2014 ; Cobaty, 2013, OCELOR, 2017.

Renouveler l'offre d'habitat des espaces périurbains





ATELIERS



Formulation de propositions

Durée : 2h

Objectif : dessiner les contours d'une démarche de projet pour les espaces périurbains

Principe : assembler des idées permettant de répondre aux défis identifiés

Modalité : répartition en sous-groupe



Formulation de propositions

Jérôme BARATIER

Comment produire un habitat de qualité à un coût abordable ?

Aurélié RAVIER et Émilie BOURDU

Comment prendre davantage en compte l'utilisateur final dans la production de l'habitat ?

Grégoire BRUZULIER

Comment diversifier la production de logements tout en respectant le contexte local ?

Fanny MAIRE et Céline TANGUAY

Comment organiser une interface réussie entre la production neuve et le centre-bourg existant ou les espaces agro-naturels ?

Formulation de propositions

Déroulé :

30
min

- Réflexion personnelle
- Partage des idées

15
min

- Recollement des suggestions des sous-groupes
- Choix des principales idées à approfondir

45
min

- Déclinaison des idées retenues

30
min

- Synthèse du travail des sous-groupes
- Suites de la démarche