atu
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Les Retours de l'Atu'Lab

Renouveler l'offre d'habitat des espaces périurbains

L'ATU'LAB : QUÉSACO ?

L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) constitue un outil d'ingénierie mutualisé, au service des acteurs locaux et de leurs projets, en premier lieu les collectivités locales et l'État. Depuis plus de cinquante ans, l'ATU assemble de la connaissance sur les dynamiques territoriales dans la perspective d'une aide à la décision. Cette action peut par exemple s'inscrire dans le cadre d'un document de planification (plan local d'urbanisme, schéma de cohérence territoriale), d'une politique publique sectorielle (programme local de l'habitat, plan de déplacements urbains, etc.), d'un projet de territoire ou d'une opération d'aménagement.

Dans le cadre de son programme de travail, l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours a souhaité engager de nouveaux modes de faire, dans la perspective de susciter l'innovation au service des territoires. Ce rôle d'incubateur de projets se traduit par la mise en place d'un espace de réflexion et de production : l'Atu'Lab. Lieu de rencontre et d'échanges, il s'adresse à des professionnels d'horizons très variés ainsi qu'aux élus des communes de l'agglomération tourangelle et des intercommunalités d'Indre-et-Loire. L'ATU entend ainsi accompagner les territoires et leurs acteurs dans l'émergence de nouvelles réponses aux problématiques auxquelles ils sont confrontés.

Atu'Lab
Un espace de réflexion et de production initié par l'Agence d'Urbanisme

Décembre 2019

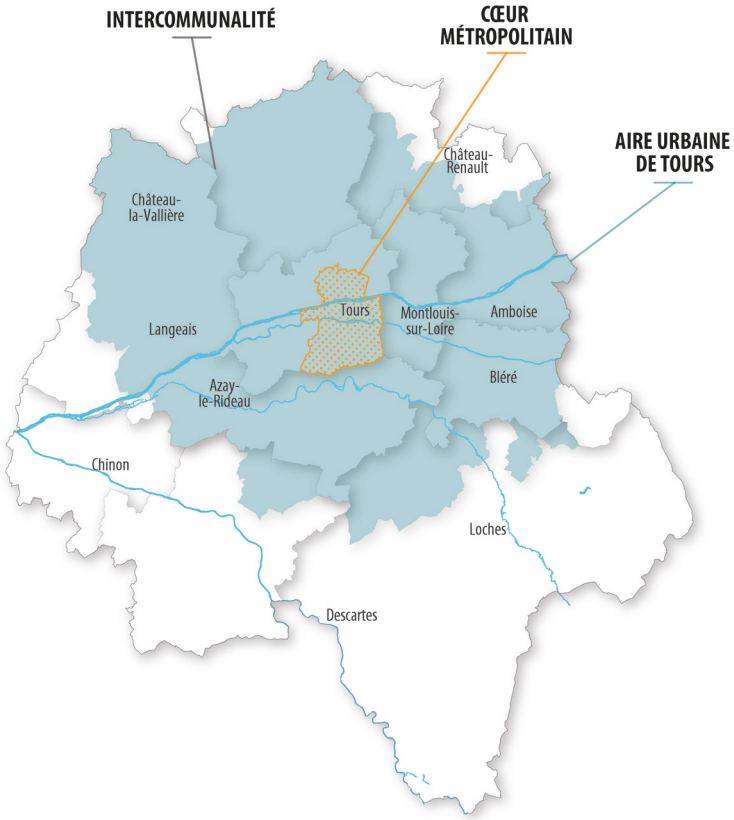
1ER cycle : renouveler l'offre d'habitat des espaces périurbains

Ce dont il est question

Pour sa première édition, l'Atu'Lab s'est consacré aux espaces périurbains et à leur développement résidentiel. En effet, les dynamiques économiques et plus encore démographiques tendent à être centrifuges en s'éloignant des centres urbains pour se diffuser dans les espaces situés dans un rayon d'environ 30 minutes en voiture. Ces secteurs périurbains, souvent caractérisés par leurs qualités naturelles, deviennent le lieu privilégié de la construction de logements, notamment d'habitations individuelles neuves destinées à l'accession à la propriété. Ces développements interrogent : quel impact sur le paysage et le cadre de vie ? Quelle organisation quotidienne pour les ménages dans ces lieux à plus faible densité de services et d'équipements ? Quel mode de vie ? Etc. Ces sujets traversent le temps, les lieux et les acteurs. Aussi, l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours a mené de nombreux travaux sur les espaces périurbains et leurs dynamiques des années 1990 à aujourd'hui.

À l'échelle de l'aire urbaine de Tours (144 communes), plus d'un habitant sur deux vit dans un espace périurbain.

Le constat de ces recompositions à l'œuvre va de pair avec des questionnements sur la banalisation des paysages et de la production de logements ainsi que sur la capacité à être singulier dans les secteurs périurbains. Face au décalage parfois avéré entre discours et pratiques, il était important de partager les constats des dysfonctionnements et des réussites pour imaginer des solutions. Ainsi, ce premier cycle de l'Atu'Lab avait vocation à échanger sur les études récemment menées, à débattre des enjeux et à ouvrir des pistes de réflexion à visée opérationnelle.



CE QUE VOUS NOUS EN AVEZ DIT

Enquête en ligne, automne 2019.

- Le thème choisi représente un sujet majeur pour les participants aux ateliers et les répondants de l'enquête.
- La manière d'aborder le sujet est intéressante : posture d'ouverture, présentation de différentes approches, principe de construction collective de propositions partant du constat que les réponses actuelles ne sont pas à la hauteur des enjeux.

Un mode de faire tourné vers la pratique

Ce cycle de l'Atu'Lab s'est organisé autour de trois séances avec des objectifs et des formats différents. Elles ont réuni plus de 50 personnes différentes, au profil varié (élu, technicien de collectivité locale, service de l'État, bailleur social, promoteur, constructeur de maisons individuelles, aménageur, architecte, paysagiste, etc.).

Le 2 octobre 2018, une présentation en plénière a été l'occasion de partager des constats :
- histoire et principes de la périurbanisation ;
- caractéristiques des espaces périurbains ;
- aspirations des ménages ;
- filières de production de logements.

Il en est ressorti que **la dynamique des espaces périurbains est ancienne, grandissante, résidentielle, familiale et variée.** Le débat s'est ensuite ouvert autour des enjeux de localisation et de diversification de l'offre d'habitat, de maîtrise du foncier, de gouvernance, de préservation de l'environnement et de lutte contre le changement climatique. Quatre ateliers ont permis d'ébaucher des **défis à relever autour des notions de prix abordable, de prise en compte de l'utilisateur, d'interface avec l'espace agro-naturel et bâti, de variété des produits logement.**

La séance du 29 janvier 2019 a consisté à traduire concrètement les propositions suggérées trois mois plus tôt. La présentation d'une vue globale de ces idées s'est faite sous la forme d'un schéma. Ensuite, quatre groupes ont travaillé sur une situation périurbaine spécifique dont les grandes lignes ont été dressées en plénière. L'objectif était de proposer une programmation et sa traduction spatiale. Pour ce faire, chaque groupe avait à sa disposition des données de cadrage, plans et matériels divers permettant de définir une ambition et de réaliser une maquette.

La dernière séquence s'est tenue le 25 juin 2019. Elle avait comme objet principal le process et le système d'acteurs qui permettent de renouveler l'offre d'habitat dans les espaces périurbains. Là encore, il s'est agi de réfléchir à partir de situations concrètes. Après une synthèse de la séance précédente sous forme d'une courte vidéo, deux groupes se sont mis en place. Un premier a travaillé autour du concept de parc périurbain. Un second s'est focalisé sur une offre résidentielle sénior destinée aux personnes en perte d'autonomie, incluant logements et services. Le choix de ces objets procède des envies exprimées par les participants aux ateliers.

CE QUE VOUS AVEZ APPRÉCIÉ ET QUE VOUS NOUS CONSEILLEZ

- Déroulement des séances propice à l'échange d'informations et au débat d'idées.
- Rythme de la réflexion. Point de vigilance : organiser les échanges à des intervalles de temps relativement rapprochés.
- Diversité des profils des participants, la pluridisciplinarité facilitant l'émergence de propositions concrètes, ancrées dans la réalité. Toutefois, faible représentation du monde politique. Proposition : élargir le tour de table à des habitants ou à leurs représentants.

Les livrables de l'Atu'Lab

SÉANCE 1 : PARAMÈTRES POUR UNE OFFRE NOUVELLE

Les idées émises par les participants concernent trois grands items :
• la localisation de l'offre (où ?) ;
• la programmation (quoi ?) ;
• le processus et le système d'acteurs qui produisent une opération (qui ? comment ?).

En termes de **localisation** de l'offre nouvelle, il a été proposé de privilégier la proximité du centre-bourg et plus particulièrement de se situer au sein du tissu existant dans une perspective de modération de la consommation d'espace et d'animation de la commune. Afin de faciliter la vie quotidienne des habitants, la proximité des transports en commun, commerces, services et équipements est également recherchée. Dans l'optique d'une prise en compte du contexte, la conception de l'opération et la qualité intrinsèque du projet sont garantes de l'insertion du projet dans l'environnement existant ainsi que de la gestion des interfaces avec l'espace agro-naturel et bâti.

La **programmation** des projets est apparue comme un enjeu important avec un souhait de diversification, qu'il s'agisse de taille et de forme des parcelles ou de taille et de type de logements.

Des produits singuliers ont également été évoqués comme la maison passive ou l'habitat participatif. D'une manière générale, le recours plus systématique aux filières locales et matériaux biosourcés a été mentionné comme un gage de qualité.
Le sujet du **processus et du système d'acteurs** est probablement celui où les discussions ont été les plus foisonnantes. Les idées émises peuvent être regroupées autour de quatre objectifs :
• **Mieux travailler en amont**, qui renvoie à la connaissance de la demande et du territoire et qui appelle une posture prospective et responsable.
• Tester des modalités de **gestion foncière**, avec des réflexions envisageant des baux longue durée et une minoration du prix.
• **Accompagner** la population et plus particulièrement les porteurs de projet de construction, notamment par de l'information et du conseil.
• **Piloter** de manière plus transversale, plus intégrée et au service des ambitions collectives, par exemple en matière de développement durable.

SÉANCE 2 : PROGRAMMATION ET SPATIALISATION

La proposition de chacun des ateliers est reprise succinctement ci-dessous.

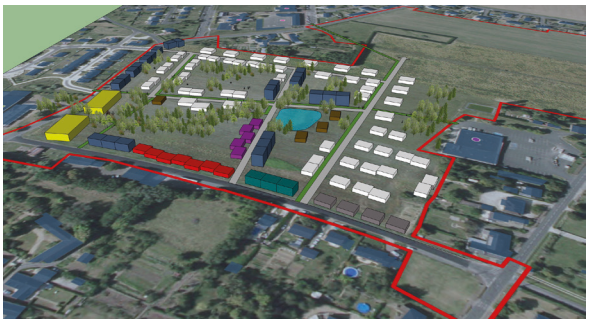
Le travail réalisé par les quatre groupes sur les différentes situations périurbaines proposées a fait ressortir un socle commun :
• L'enjeu d'une nécessaire **différenciation pour être attractif**. Différents axes ont été évoqués : très bas coût, considérations humaines fortes (exemple : habitat participatif), excellence environnementale (exemples : éco-hameau, bâtiment passif, etc.).
• La notion de **mixité**, qu'elle soit fonctionnelle, sociale ou intergénérationnelle. Celle-ci questionne la diversité des produits logement proposés, à l'échelle globale de l'opération et dans son organisation spatiale.
• Des interrogations sur ce qui fait **centralité ou espace vert public** dans les espaces périrubains.
• Des sujets de **mutualisation, de réversibilité et d'interfaces** (entre espace bâti et espace agro-naturel ainsi qu'entre bâtiment neuf et plus ancien), etc.

Situation périurbaine n°1

Le projet vise à répondre à une demande locale, notamment au travers de logements abordables et de petites typologies, tout en tenant compte de l'environnement : paysage du vallon, inondabilité, proximité de la gare, de l'école, de commerces et de services. Aussi, l'opération est l'occasion de retravailler un espace public en bordure de site (accroche au centre-ville).
En termes de produits logement, il y a une mixité des typologies et des statuts d'occupation.

Situation périurbaine n°2

Le projet prévoit un espace vert significatif et un équipement d'envergure communale. Les 120 logements envisagés sont très majoritairement composés d'individuels en accession libre (85%), soit dans la lignée de ce qui se fait déjà. La diversification de l'offre prend la forme de quelques locatifs sociaux, locatifs privés et habitations en accession sociale.
Une attention particulière est portée aux mobilités douces qui doivent irriguer l'opération.



Situation périurbaine n°3 Groupe A

Ce projet compte 42 logements et 1 équipement (crèche). L'opération propose une mixité de produits avec du locatif social, de l'accession sociale, de l'accession libre et de l'habitat participatif. En termes de typologie, il y a de l'individuel et de l'intermédiaire, avec une volonté d'inclure des habitations de différentes tailles.

Situation périurbaine n°3 Groupe B

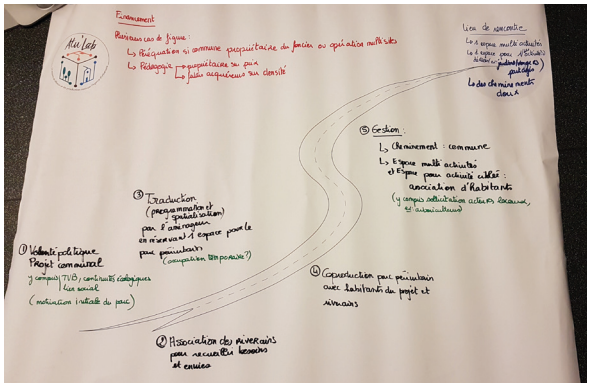
Le projet du deuxième groupe est globalement moins dense puisqu'il prévoit environ 25 logements. En termes de produits, la proposition est semblable à celle du groupe A, à l'habitat participatif près.
Ici, l'équipement collectif prend la forme d'un parc.

SÉANCE 3 : SYSTÈME D'ACTEURS ET PROCESS

Chacun des groupes a précisé l'objet d'étude (qualification) puis a défini les étapes qui permettent son avènement et le rôle des différents intervenants. Leur proposition est reprise succinctement ci-dessous.

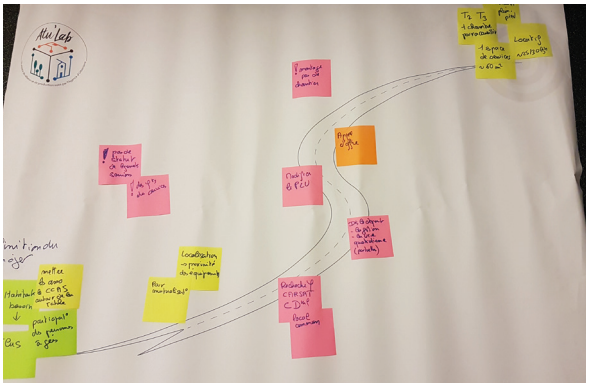
Parc périurbain

Caractéristiques du projet : espace multi-activités incluant des points spécifiques (exemple : jardins ou vergers partagés) et faisant une place de choix aux cheminements doux.
Parties prenantes : élus locaux, habitants, professionnels de l'habitat et de l'aménagement.
Principales étapes :
• Cadre général : projet politique.
• Besoin : association des riverains.
• Traduction opérationnelle : plan et occupation temporaire envisagés par l'aménageur.
• Coproduction : conception partagée du parc.
• Gestion : commune pour les espaces de circulation, association d'habitants en lien avec la commune ou l'intercommunalité (support technique) et les acteurs locaux (producteurs pour jardins et vergers) pour les autres aspects.
Volet financier : deux cas
• Maîtrise foncière publique : péréquation ou opération multi-sites.
• Commune non propriétaire du foncier : pédagogie auprès des propriétaires fonciers (prix de vente) et des futurs acquéreurs (densité).



Habitat des séniors

Caractéristiques du projet :
• Cible : personnes en perte d'autonomie.
• Produits logement : individuel de plein pied, T2 ou T3, locatif. Piste à étudier : accueil temporaire de type hôtellerie.
• Autre élément de programme : salle sans affectation particulière (60 m²).
• Localisation : proximité des équipements, commerces et services.
Parties prenantes : élus locaux, centre communal d'action sociale, carsat, conseil départemental, personnes âgées et leurs représentants, habitants, intercommunalité, bailleur social.
Principales étapes :
• Définition du besoin.
• Recherche de partenaires pour financer la construction et la gestion du local commun.
• Appel d'offres pour la réalisation des travaux.
Volet financier : deux cas
• Un propriétaire unique (exemple : bailleur social).
• Un soutien public à la gestion des services (exemple : fond dédié dans le cadre du Programme Local de l'Habitat).



Des principes semblables se retrouvent dans le processus imaginé pour les deux projets pourtant différents :
• **Ne pas affecter les espaces communs**. Ceux-ci doivent permettre d'accueillir des activités variées. Leur caractère adaptable et modulable est essentiel.
• **Envisager dans la durée le financement et la gestion** des activités dont ces espaces partagés sont les supports. Ces questions sont à traiter dès les prémisses du projet.
• **Définir les modalités d'entretien des lieux communs** dès la phase de conception de l'opération. Impliquer les usagers dans cette mission est posée comme une évidence. En outre, dans le souci de faciliter leur utilisation et leur gestion, la non multiplication des opérateurs mobilisés apparaît une piste intéressante.
• **Énoncer une stratégie politique claire**, démontrer la volonté de faire et soutenir les initiatives concourent à la réalisation de projets qui peuvent être portés par des acteurs multiples. Ainsi, la puissance publique est présentée comme un nœud essentiel.

Les enseignements de la première édition

Le déroulement des séances, sous forme d'apports de connaissance succincts et d'ateliers, mêlant des acteurs d'horizons variés, a été propice à l'échange d'informations et au débat d'idées. Ainsi, l'Atu'lab comme lieu de rencontre apparaît tenir ses promesses. Lors de ce premier cycle de travail, cette scène a été l'occasion de croiser les regards, de se questionner collectivement et pour certains d'échanger des cartes de visite. Il ne manque qu'une représentation plus massive des élus locaux pour que cette mise en réseau soit complète.

De plus, ce nouvel espace de réflexion a permis d'imaginer des pistes pour renouveler l'offre d'habitat des espaces périurbains et de tester leur application concrète lors d'ateliers de coproduction.

Dans le travail commun, l'exercice qui consistait à proposer une programmation sur un site est apparu comme le plus compliqué à appréhender. Le manque de connaissance du contexte local a été avancé comme élément d'explication de ce blocage … qui ne s'est pas exprimé lorsqu'il s'est agi de spatialiser les composantes du programme. La difficulté ressentie s'est révélée d'autant plus grande qu'il n'est pas toujours aisé de sortir de son quotidien professionnel et de sa posture actuelle pour inventer et se projeter dans un cadre différent.

Enfin, formuler rapidement une proposition, avec des personnes que l'on ne connaît pas forcément, a également constitué un défi : la dynamique de groupe demande plus de temps pour s'installer que ce que le format de travail a alloué.

LES POINTS QUE VOUS RETENEZ

- Format agréable, ludique et créatif.
- Rencontre de différents interlocuteurs hors contexte habituel autour de "vrais" projets (second atelier plus particulièrement apprécié).
- Cas pratiques comme des occasions de concrétiser des idées et des concepts en tenant compte des contraintes "réelles".
- Débat et modulation des idées de chacun permis par le croisement de différents regards dans une scène d'expression libre.

Pour aller plus loin

34e 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.
La revanche des villages, Éric Charmes, 2019.
Métropolisation et transition post-pavillonnaire, A'Urba, 2019.
Lab périurbain, Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET).

Retrouvez sur notre site Internet,
www.atu37.org,
les supports de présentation et la synthèse des ateliers du premier cycle **de l'Atu'Lab**.

Contact : Aurélie RAVIER,
ravier@atu37.fr

Les Retours de l'Atu'Lab