



HAL
open science

La densification résidentielle : du modèle à la méthode, de l'habitat pluriel à l'aménagement participatif

Clémence Salmon

► **To cite this version:**

Clémence Salmon. La densification résidentielle : du modèle à la méthode, de l'habitat pluriel à l'aménagement participatif. Architecture, aménagement de l'espace. 2018. dumas-01869366

HAL Id: dumas-01869366

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01869366>

Submitted on 6 Sep 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Clémence SALMON



Lucien Kroll, La Mémé, Woluwe-Saint-Lambert, Belgique, 1970-1972
© L'Architecture d'Aujourd'hui

La densification
résidentielle :
du modèle à la méthode,
de l'habitat pluriel à
l'aménagement participatif

Mémoire de Master 2 « Urbanisme et Aménagement »

Mention :

Parcours : « Urbanisme et Projet Urbain »

Sous la direction de Mme Laure BRAYER

Année universitaire 2017-2018

Clémence SALMON

La densification
résidentielle :
du modèle à la méthode,
de l'habitat pluriel à
l'aménagement participatif

Mémoire de Master 2 « Urbanisme et Aménagement »

Mention :

Parcours : « Urbanisme et Projet Urbain »

Sous la direction de Mme Laure BRAYER

Année universitaire 2017-2018

Déclaration sur l'honneur de non-plagiat

Je soussignée **Clémence Salmon** déclare sur l'honneur :

- être pleinement consciente que le plagiat de documents ou d'une partie d'un document publiés sur toutes formes de support, y compris l'Internet, constitue une violation des droits d'auteur et un délit de contrefaçon, sanctionné, d'une part, par l'article L335-2 du Code de la Propriété intellectuelle et, d'autre part, par l'université ;

- que ce mémoire est inédit et de ma composition, hormis les éléments utilisés pour illustrer mon propos (courtes citations, photographies, illustrations, etc.) pour lesquels je m'engage à citer la source ;

- que mon texte ne viole aucun droit d'auteur, ni celui d'aucune personne et qu'il ne contient aucun propos diffamatoire ;

- que les analyses et les conclusions de ce mémoire n'engagent pas la responsabilité de mon université de soutenance ;

Fait à : Nantes

Le : 17.06.2018

Signature de l'auteur du mémoire :

Auteur : Salmon Clémence

Titre du Projet de Fin d'Etudes : La densification résidentielle : du modèle à la méthode, de l'habitat pluriel à l'aménagement participatif

Date de soutenance : 06/07/2018

Organisme d'affiliation : Institut d'Urbanisme de l'Université Grenoble Alpes

Organisme dans lequel le stage a été effectué : Atelier PréAU, Nantes

Directeur du Projet de Fin d'Etudes : Brayer Laure

Collation : Nombre de pages : 00 / Nombre d'annexes : 00 / Nombre de références bibliographiques : 00

Mots-clés analytiques : Densification résidentielle ; Urbanisme négocié; Habitat Participatif,

Mots-clés géographiques : Grenoble ; Nantes-Saint-Nazaire ; Beaucouzé ; Bouguenais ;

Résumé :

Depuis quelques décennies, l'impératif du développement durable enjoint les collectivités à penser un développement urbain plus dense, plus compact, notamment pour les opérations résidentielles. Face à des objectifs ambitieux en matière de production de logements, diverses lois posent le cadre visant à mettre en oeuvre cette ville dense.

Cependant, les freins sont nombreux à la diffusion d'un habitat plus compact : aspiration des familles pour la maison «en campagne», coût de construction de ces opérations d'individuel dense, mauvaise représentation de cette typologie, frilosité des promoteurs, absence de qualités urbaines essentielles pour ces opérations, absence de réflexion sur les attentes des futurs habitants...

Pourtant, cet habitat est prometteur pour répondre aux enjeux actuels de nos villes, en matière de renouvellement urbain et d'une nécessaire transition énergétique. Si les acteurs publics y sont sensibles pour une majorité, les acteurs privés (promoteurs, mais aussi habitants) restent à convaincre ou mieux : à inclure totalement dans la conception de ces nouveaux habitats, pour favoriser leur adoption. De fait, l'habitat mettant en jeu de nombreux acteurs aux intérêts distincts, l'urbanisme négocié semble plus que jamais de mise pour penser à de nouveaux modes d'habiter favorisant la ville dense. Quelques opérations emblématiques illustrent que la démarche collective est prometteuse, que cela soit avec les habitants (Auxerre, écoquartier de Brichère) ou les promoteurs (Côté Parc, Tourcoing). Les projets d'habitats participatifs relèvent également d'une démarche négociée donnant lieu à des opérations relativement denses et innovantes en terme d'habitat.

Sans chercher à formuler une réponse univoque ou à proposer un «nouveau modèle», je m'intéresse, dans une démarche inductive, aux nouveaux modes de faire projet qui visent à enclencher une transition dans la production de logements, pour répondre à ce triple enjeu : construire plus dense, bien souvent dans une démarche d'urbanisme négocié ou concerté (ouvrir le tour de table...) et aller vers la production d'espaces

«à habiter» et non plus d'espaces pour «se loger», c'est à dire aller vers des logements plus qualitatifs porteurs d'un ancrage résidentiel.

A l'occasion de cette réflexion, je rencontre des acteurs variés de la production du logement participant à des démarches sensiblement innovantes liées à la densification résidentielle : techniciens, bureaux d'études, concepteurs, promoteurs...

L'étude de plusieurs projets négociés et participatifs m'offre la possibilité de mieux caractériser ces évolutions des manières de « faire projet » et me permet d'esquisser quelques pistes pour favoriser la construction d'une ville dense mais désirable.

Resumen

Desde algunas decadas, el imperativo del desarrollo sustentable impide a las ciudades de pensar en un desarrollo urban mas denso, compacto, específicamente en los proyectos de viviendas. Frente a los objetivos ambiciosos respecto a la produccion de viviendas, varias leyes dibujan un marco que permita implementar esa ciudad densa.

Por lo tanto, los frenos son numerosos en la difusión de viviendas mas compactas : deseo de las familias para una casa « en el campo », altos costos de construcción de esos proyectos densos, mala representación de esa tipología arquitectural, temor de los promotores, ausencia de qualidades urbanas esenciales para esos proyectos, ausencia de reflexión sobre las expectativas de los futuros habitantes...

Sin embargo, este modelo es prometedor para contestar al desafío actual de nuestras ciudades, desde la renovación urbana hasta la transición energética. Si bien la mayoría de los actores publicos es consciente del interes de esas nuevas tipologias, los actores privados (los promotores tanto como los habitantes) quedan por convencer o mejor : hay que incluirlos totalmente en la concepción de esos habitat, para favorecer su adopción. De hecho, la producción de las viviendas juntando muchos actores con intereses distintos, implementar un «urbanismo negociado» parece sumamente adecuado para pensar esas nuevas maneras de vivir, a favor de una ciudad densa. Algunos proyectos emblemáticos demuestran que un proceso colectivo lleva a resultados prometedores, que sea con los habitantes (Auxerre, écoquartier de Brichère) o los promotores (Côté Parc, Tourcoing). Los proyectos de viviendas participativas se desarrollan tambien de una manera neogociada, dando lugar a proyectos relativamente densos e inovadores.

Sin intentar encontrar una unica respuesta o proponer un «nuevo modelo», me intereso, en base a una metodologia inductiva, en las nuevas maneras de proyectar esa ciudad densa, que apuntan a iniciar una transición en la producción de viviendas. Este cambio abarca tres metas sumamente ligadas : construir más denso, incluir más actores (concertación, participación de los actores privados) y dirigirse hacia la producción de espacios para habitar y no alojarse. Es decir, producir viviendas mas qualitativas, llevadoras de un verdadero anclaje residencial.

En el marco de esa reflexión, sollicité entrevistas con diversos actores de la producción de viviendas, involucrados en proyectos inovadores, ligados con la densificación residencial : tecnicos, oficinas de estudios, arquitectos, planificadores, promotores...

Asi mismo, el estudio de varios proyectos negociados y/o participativos me ofrece la posibilidad de caracterizar mejor esas evoluciones en las maneras de « hacer proyectos » y me permite asomar algunas pistas para favorecer la construcción de una ciudad densa pero atractiva.

Remerciements

Ce travail est le fruit d'une année de Master 2 en alternance, conduit entre ma pratique professionnelle à Nantes et les semaines d'enseignements théoriques à l'IUGA.

Je souhaite tout d'abord remercier ma directrice de projet de fin d'étude, Laure Brayer pour ses conseils et ses relectures attentives.

Un grand merci également à Zied Jouda, Grégory Bouninneau, Caroline Drouin et Charlotte Boyard, d'Atelier PréAU, pour cette année d'apprentissage à leurs côtés, nourrie d'enseignements, de conseils, d'échanges qui sont venus enrichir ma réflexion.

Je remercie vivement les interlocuteurs m'ayant accordé du temps et une matière précieuse pour construire ce mémoire : Julien Brégeat et Christine Landreau (Ville de Bouguenais), Arthur Poiret (Atelier Georges), Maëlle Tessier (Tact architectes), Pierre Magimel (CISN) Denis Dupuy (Oppidéa) Anthony Rousteau (Alter Aménagement) Denis Tudoux et Olivier Conus (Adéquation) Ophélie Guinard-Tesse (Orléans Métropole), Eric Ruiz, François Molard et Isabelle Benhis (Grenoble Alpes Métropole), Ludovic Monnet (Nantes Métropole) Ingrid Avot (A-tipic) Capucine Mezeix et ClaireMével (Scopic) Laurie-Mai Denoux (Pôle Métropolitain Nantes-Saint-Nazaire, Kevin Chesnel (ADDRN) .

Introduction 10

Partie 1 : La densification résidentielle : vers une densité heureuse, un habitat désirable ? 15

I- La densification résidentielle au service du renouvellement urbain durable : vers une ville «intense» 16

A- La densité, une notion historique : d'une densité décriée à une densité recherchée 16

1. Fin du XVIIIe siècle, la ville hygiéniste : la densité synonyme d'insalubrité
2. 1920, un nouveau «modèle» venu d'Angleterre, les cités jardins : la densité articulée à la centralité
3. 1945-1960, l'urgence de loger les Français et de moderniser la France : la densité comme outil de rationalisation du territoire
4. 1970, l'avènement de l'étalement urbain et de la périurbanisation : du quantitatif au qualitatif, le rejet de la densité
5. Les années 1990, la densification « comme antidote à la crise environnementale »

B- Une ville plus respectueuse de l'environnement et de ses habitants : la ville durable 22

1. Un nouveau paradigme : la ville durable
2. Un cadre réglementaire qui évolue en conséquence
3. Densité et performances énergétiques
4. L'écoquartier, nouveau modèle pour une densité durable et soutenable ?

C- Un nouveau paradigme, la ville intense : densifier les centres urbains existants 25

1. La métropolisation : un premier pas vers la ville intense
2. En marché tendu, ménager la ville dense : une intensification par l'usage et l'aménagement d'espaces de loisirs
3. En territoires détendus, l'intensité du lieu de vie comme alternative au tout voiture
4. Des dynamiques de peuplement qui favorisent encore le périurbain

II- Vers une ville compacte qualitative : que peut la planification face à l'étalement urbain ? 29

A- Favoriser l'action à l'échelle intercommunale: lutter contre l'étalement urbain en luttant contre l'émiettement administratif 29

1. La montée en puissance de l'échelle intercommunale
2. Le Scot, une vision et un premier outil d'action
3. Promouvoir la ville compacte et réduire la consommation des sols par le SCOT : une approche objective et paysagère
4. De la nécessité de lier SCOT et PLH.
5. PLUI valant PDH et PDU : assurer l'opérationnalité des ambitions en matière d'habitat

B- S'assurer du passage entre aménagement stratégique et aménagement opérationnel : vers une plus grande qualité des PLU **34**

1. Se doter d'un document d'urbanisme vecteur d'un urbanisme de projet : le PADD du PLU
2. Développer une politique foncière
3. Les trois leviers de la densification : incitation, suppression des blocages et obligation
4. Des documents d'accompagnement

C- Le péri-urbanisme : vers une mise en projet du péri urbain

1. Utiliser les procédures d'aménagement (ZAC, lotissement)
2. Lotissement : une production un peu plus encadrée depuis loi LCAP
3. Pour une politique de renouvellement des tissus pavillonnaires

III- L'habitat pluriel, entre vertu, nécessité, raison **44**

A- L'Habitat pluriel : un produit hybride, définitions et origines **44**

B- L'Habitat pluriel, une réponse à potentiels multiples face aux problématiques actuelles **47**

1. Un enjeu pour le développement résidentiel durable
2. Une architecture urbanisante : un outil d'aménagement pour le renouvellement urbain

C- Conditions de réussite pour une densité heureuse, un habitat pluriel désirable **54**

1. Une question de conception urbaine et architecturale
- 2- La question du coût : l'Habitat Pluriel encore peu compétitif
3. La nécessité d'une acculturation

Partie 2 : La densité négociée : un renouvellement des méthodes de projet pour renouveler l'habitat **58**

A- Un « atlas des projets » comme mode exploratoire inductif **59**

B- Méthodologie et acteurs rencontrés

C- Fiches acteurs **62**

Partie 3 : Co-construire la ville dense : pistes d'actions pour une densité négociée, qualitative **115**

A- Un cadre réglementaire à interroger

B- Favoriser la concertation : de l'acculturation à l'empowerment

C- Elargir le tour de table : l'urbanisme négocié

D- Pour penser pluriel, ménager le singulier

E- Encourager l'habitat participatif pour en faire une « troisième voie » à l'accession ?

F- Réenchanter les territoires détendus, actualiser les utopies

Conclusion **137**

L'impératif de densité

Aujourd'hui, la notion de densité est sur toutes les lèvres. Outre la lutte contre l'étalement urbain et la consolidation des pôles secondaires, elle constitue une réponse à la redynamisation des centres des villes moyennes et promeut un développement urbain plus compact, plus vertueux sur le plan environnemental que le pavillon isolé sur sa parcelle. La densité répond donc à des enjeux multiples, et pourtant, sa mise en œuvre rencontre des freins variés.

Dans l'imaginaire commun, la densité est connotée négativement, souvent associée aux barres et aux tours des grands ensembles. La densification est donc perçue comme une altération du cadre de vie, synonyme d'entassement, de promiscuité... l'opinion publique considère la vie en ville comme moins qualitative que la vie en périphérie. L'environnement suburbain est généralement associé à un cadre propice pour construire une famille : bonnes écoles, faible taux de délinquance, taxes modérées... Cette volonté de renouvellement de l'habitat vers des formes plus denses et plus proches des centres-ville interroge donc des logiques de peuplement qui tendent aujourd'hui encore majoritairement vers l'habitat pavillonnaire en périphérie. Cette préférence pour le pavillonnaire avec pour conséquence l'éloignement des ménages des centres-ville est aussi due au prix peu accessible du logement (neuf ou non) situé dans les polarités urbaines et l'aspiration pour la maison individuelle. En périurbain, le coût d'une maison individuelle est plus accessible et conditionne la production d'un marché immobilier qui priorise la demande sur les objectifs publics de ville dense. **Dès lors, comment concilier densification de l'habitat et attractivité résidentielle ? Comment articuler cette « densité urbaine » inscrite dans les documents de planification avec le désir de maison individuelle des habitants ?**

En effet, malgré les injonctions multiples pour tendre vers une ville à la fois plus verte et plus compacte, les élus sont parfois peu enclins à s'interroger sur les manières de densifier l'enveloppe urbaine de leur commune. Ils préfèrent autoriser des permis de construire de maisons individuelles, favorisant un développement urbain par le diffus, ou laisser faire les lotisseurs, vecteurs d'une production architecturale peu qualitative.

Le manque d'appropriation citoyenne de la densité, la frilosité politique et les intérêts des acteurs privés, plus économiques qu'environnementaux, expliquent en partie la difficulté à renouveler les formes urbaines et à tendre vers une ville plus intense et plus compacte. La vision des concepteurs, architectes, urbanistes, techniciens ou élus semble alors s'opposer à celle des promoteurs et habitants, mettant en avant l'ambition d'une ville désirable face à la réalité concrète d'une ville telle qu'elle se fabrique actuellement.

Ce paradoxe souligne la nécessaire remise en question de la manière dont est produit le logement : quelles seraient les conditions pour atteindre cet objectif d'une densité désirable, habitable ? Cette nécessité de tendre vers des formes plus denses peut-elle rencontrer les attentes des habitants quant à leur logement ? Y a-t-il une forme architecturale et urbaine permettant de trouver un compromis entre les qualités de la maison individuelle et la compacité du collectif ?

Vers un nouveau modèle, hybride ?

Les professionnels de la ville, promoteurs d'une densité vertueuse, désirable, se sont intéressés très tôt à des formes urbaines et architecturales capables de résoudre ce paradoxe. En effet, la question de la densification résidentielle a permis la redécouverte de formes intermédiaires, un moment oubliées, entre les « grands ensembles » et le modèle pavillonnaire : l'habitat « groupé », « superposé », « dense », « intermédiaire »... Cet « habitat pluriel », tel que le définit le PUCA a la particularité et l'intérêt de concilier les avantages de l'habitat individuel et la compacité du collectif.

Cependant, malgré ses qualités tant architecturales qu'urbaines, c'est un produit hybride qui a encore du mal à se faire une place établie. Sa réalisation donne trop souvent lieu à des formes monotones peu attrayantes, connotées négativement, faisant de cette typologie une alternative préférable au collectif pour des primo accédants, aspirant à acquérir par la suite une « vraie maison ». **Quelles seraient les conditions pour en faire un « nouveau modèle » reconnu, identifié, désirable pour y vivre durablement ?**

Certaines opérations qui mettent en œuvre cet « habitat pluriel » ont été saluées par les revues spécialisées et se distinguent par leur mode d'élaboration. L'observation de ces opérations illustre qu'il a été nécessaire d'innover dans la manière de « faire projet ». Elles ont souvent fait l'objet d'une forte coopération et de nombreux compromis entre pouvoirs publics et opérateurs privés (« Les jardins du nouvel'Air » à Saint Pierre des Corps, « Côté parc » à Tourcoing par exemple). En outre, ces opérations se réalisent souvent grâce à un fort portage public, ce qui les rend peu reproductibles. En effet, les coûts immédiats de construction de l'individuel dense sont élevés, bien que sur le long terme cela soit plus rentable : il y a moins de réseaux à créer ex nihilo, les parcelles sont mieux desservies en transports publics, plus proches des services... Enfin, la commercialisation est parfois difficile, les opérateurs comme les habitants apprivoisent encore cette nouvelle typologie peu identifiée.

Un autre habitat innovant, initialement réalisé en « auto promotion » trouve sa place depuis quelques années dans la production de logement et devient de moins en moins alternatif : l'habitat participatif. Il est vecteur de densité par les mutualisations qu'il implique. La loi ALUR a encouragé sa mise en œuvre et de nombreuses collectivités ont impulsé différents projets de ce type.

Ainsi face aux normes environnementales imposant densité et renouvellement urbain, auxquelles viennent se surajouter l'évolution des modes de vie et les difficultés croissantes que rencontrent les Français pour se loger, il apparaît nécessaire que tant l'offre de logements que la manière de le produire doivent évoluer...

Un nouvel habitat pour un nouvel urbanisme : la densité négociée

Cette nécessité de projeter une ville plus dense, plus compacte, mais aussi plus verte, plus conviviale, interroge nos façons de concevoir et penser la ville et notamment la production de logements. Initialement dévolue à l'action privée ou aux bailleurs sociaux, cette dernière a longtemps été basée sur une négociation binaire où la collectivité se bornait à son rôle de pouvoir instructeur, et les opérateurs réalisaient leurs opérations, sans trop se soucier de leur impact paysager ou environnemental.

Le contexte actuel a profondément modifié ce paradigme. Les acteurs de la production du logement se retrouvent à la croisée d'injonctions multiples et contradictoires : la ville doit se refaire sur elle-même, plus dense, et doit aussi être plus agréable à vivre, plus aimable, avec une exigence croissante sur le plan de la qualité environnementale. Parallèlement, la demande en logements est à la hausse en France, qui connaît une démographie vigoureuse par rapport à ses voisins européens. Pourtant on constate une forte diminution des revenus des ménages, dont la première acquisition dépend davantage de leur capacité d'endettement ou de leur éligibilité à l'accession abordable que d'apports personnels. Enfin, la baisse des ressources des collectivités impose à celles-ci de recourir aux opérateurs privés pour réaliser leurs objectifs publics, dans un délicat travail de négociation. **Comment, dans ce contexte, faire advenir une ville qui se renouvelle sur elle-même, dans le consensus et le compromis, vers des formes plus vertueuses environnementalement, plus dense, mais cependant qualitative, répondant aux aspirations des ménages, nourries par l'idéal pavillonnaire ?**

J'ai donc cherché à m'interroger sur les leviers dont disposent les acteurs publics pour assurer une « densité désirable » face aux principaux acteurs du logement : bailleurs, promoteurs, aménageurs, habitants. Cet impératif donne lieu à de nouvelles manières de faire projet, dans un contexte où l'urbanisme dit « négocié » est de mise face à de nouvelles données parfois peu conciliables : le renouvellement urbain,

les restrictions économiques, le développement durable et la place croissante de la concertation.

En effet, avec la baisse des dotations publiques aux collectivités et les finances publiques locales toujours plus réduites, la production de la ville se fait via une coopération nouvelle entre acteurs privés et publics. Les acteurs publics se retrouvent alors au sein de démarches partenariales, où intérêts privés, objectifs d'intérêt général, logique de rentabilité et recherche de financements se croisent et instaurent un dialogue sur plusieurs niveaux : programmatique, financier, opérationnel. **Quel cadre d'action publique en résulte pour la production de l'habitat ? Quels sont les nouveaux outils créés pour faire émerger des projets qui permettent aux collectivités de réaliser leurs objectifs à travers l'action privée ?**

L'intérêt commun des deux partis est que l'opération immobilière trouve preneur et lui donne satisfaction. Cela met en lumière un troisième acteur dans la production de la ville : l'habitant. Aujourd'hui, celui-ci est également intégré à la production de la ville, bien que dans certains contextes peu adaptés ou peu favorables à la participation citoyenne, les modalités de concertation relèvent davantage de l'information ou la communication. **Comment l'habitant est-il intégré à cette réflexion sur un habitat plus dense, au niveau de sa ville, de son quartier, ou à l'échelle réduite du logement ? Comment cela influence-t-il le projet ?**

La question de la mise en œuvre de la densité pose donc de nombreuses questions, autant qu'elle représente d'enjeux urbains, sociaux et écologiques. **Ainsi, je me propose d'observer les nouveaux outils développés pour aller vers la production d'un habitat plus dense... qui reste désirable.**

Dans la première partie, pour amorcer cette réflexion sur la densification résidentielle, est exposé un état des lieux de la situation en France. Dans un premier temps, il s'agira de définir comment l'on est passés de la notion de densité à celle d'intensité, en lien avec la notion de ville durable, nouveau paradigme de la fabrique de la ville. Cela permettra de poser le cadre dans lequel cette injonction à la densification prend place. **Comment a évolué notre rapport à la densité ? Quels sont les enjeux à relever, les paradoxes à résoudre ?**

Dans un second temps, il m'a semblé important d'étudier la manière dont la lutte contre l'étalement urbain et l'objectif de cette «ville intense» reconfiguraient la planification urbaine et suscitaient de nouvelles pratiques, au lendemain de la loi ALUR : **quelles nouvelles méthodes naissent pour maîtriser la consommation des sols ? Quels nouveaux outils sont élaborés, quels acteurs en sont à l'origine ? Quelles perspectives d'évolution de la planification se dessinent, pour poursuivre un développement urbain « raisonné » ?**

Un troisième temps de cette première partie s'intéressera davantage à la réponse architecturale faite à cette injonction à la densité, et à ce « nouveau modèle » qu'est l'habitat pluriel. **S'il paraît vertueux à première vue, il ne consiste pas en une solution clé en main et est confronté à plusieurs paradoxes qui rendent difficile sa mise en œuvre et font apparaître la nécessité de trouver un compromis pour une « densité acceptable ».**

La deuxième partie prendra la forme d'un « Atlas des projets ». En effet, à partir de cette base théorique sur les prérequis d'une densité acceptable et les reconfigurations émergentes des modes de faire projet, il m'a semblé intéressant de m'entretenir avec différents acteurs ayant participé à des démarches d'urbanisme négocié pour les interroger plus particulièrement sur cette coproduction d'un nouvel habitat en ville. **Comment se construit cette action multipartenariale ? Quelles sont les logiques, contraintes, stratégies, marges d'action de chacun ? Quelles sont les ambitions des collectivités, quelles sont les conditions de dialogue mises en œuvre, avec quels acteurs, quels freins rencontrés ? Quels désirs expriment les habitants pour ces nouveaux habitats, comment les concepteurs s'en emparent-ils ?**

L'étude de plusieurs projets négociés et participatifs m'offre la possibilité de mieux caractériser ces évolutions. Pour en faire la démonstration, je présente d'abord, au sein de cet « atlas des projets » le cadre contextuel, les objectifs et enjeux de chacune des démarches étudiées, explicitant le choix pour ces cas

qui fondent mon analyse.

J'ai pris le parti d'étudier des dispositifs très différents les uns des autres par leur nature, leur échelle et les étapes concernées au sein de la production résidentielle. Pourtant, dans cette diversité, c'est bien la recherche d'une ville plus dense, mais désirable, qui sous-tend l'action. La diversité des sites d'études me permet d'envisager le phénomène dans toutes ses dimensions et les variétés des étapes de projet, de voir quelles formes adoptent les négociations et participations selon les types de projets.

Dans la troisième et dernière partie, nous dégagerons, à travers le prisme de ces différentes démarches, les manières dont les projets négociés participent à la fabrique de la ville contemporaine au travers des logiques d'action dont ils sont porteurs. Mon but est de comprendre, sous une forme inductive, comment le cadre renouvelé de l'urbanisme négocié peut garantir l'aboutissement de projets porteurs de renouvellement de l'habitat, vers des formes plus denses, mais plus qualitatives, socialement et environnementalement : **ce dialogue, ces dispositifs de négociation, concertation ou participation aboutissent-ils à la qualité espérée ? La multiplicité d'intérêts divergents crée-t-elle un contexte d'émulation et favorise-t-elle un projet à la fois plus vertueux, plus innovant, mais qui reste accessible pour les ménages et rentable pour les promoteurs ? Ou bien au contraire mène-t-elle à un projet issu de multiples compromis, médiocre, voire à une standardisation de la ville ? A la lumière de ces nombreux cas d'étude, je tenterai de formuler une première réponse vers les conditions de dialogue et les outils favorisant la construction d'une ville dense, mais qui reste désirable et attrayante.**

Partie 1

La densification résidentielle : vers une densité heureuse, un habitat désirable ?

I- La densification résidentielle au service du renouvellement urbain durable : vers une ville «intense»

A- La densité, une notion historique : d'une densité décriée à une densité recherchée

B- Une ville plus respectueuse de l'environnement et de ses habitants : la ville durable

C- Un nouveau paradigme, la ville intense : densifier les centres urbains existants

II- Vers une ville compacte qualitative : que peut la planification face à l'étalement urbain ?

A- Favoriser l'action à l'échelle intercommunale: lutter contre l'étalement urbain en luttant contre l'émiettement administratif

B- S'assurer du passage entre aménagement stratégique et aménagement opérationnel : vers une plus grande qualité des PLU

C- Le péri-urbanisme : vers une mise en projet du péri urbain

III- L'habitat pluriel, entre vertu, nécessité, raison

A- L'Habitat pluriel : un produit hybride, définitions et origines

B- L'Habitat pluriel, une réponse à potentiels multiples face aux problématiques actuelles

C- Conditions de réussite pour une densité heureuse, un habitat pluriel désirable

Partie 1- La densification résidentielle : vers une densité heureuse, un habitat désirable ?

1

I- La densification résidentielle au service du renouvellement urbain durable : vers une ville «intense»

A. La densité, une notion historique : d'une densité décriée à une densité recherchée

La notion de densité occupe une place centrale dans l'histoire des pratiques et des théories de l'urbanisme. Elle fut à la base de logiques de planification urbaine les plus diverses, alternativement outil des hygiénistes, ingénieurs, statisticiens et architectes, la densité fut un argument allant autant dans le sens de l'extension urbaine (Paris Haussmannien), de la naturalisation (le modèle des cités jardins anglaises) jusqu'aux logiques de rationalisation de l'utilisation du sol, de zonage ou d'industrialisation (fonctionnalistes). La densité est donc une construction sociale et subjective aux conséquences spatiales, qui dépend d'un contexte donné. Comment a-t-elle évolué au cours de la période contemporaine, en termes d'usages, de préconisations et de perceptions ? Quels statuts lui a-t-on conférés selon les contextes historiques ? Comment était-elle connotée ?

1. Fin du XVIIIe siècle, la ville hygiéniste : la densité synonyme d'insalubrité

Au XIXe siècle, la révolution industrielle provoque un phénomène d'exode rural, vidant les campagnes au profit des villes qui connaissent alors un essor démographique important. Dès 1870, on enregistre cent mille départs par an, chiffre qui ne tardera pas à doubler, facilité par le développement du chemin de fer. Des quartiers de baraquements et taudis, surpeuplés et congestionnés, naissent aux abords des usines, tandis que les immeubles des villes renferment de nombreuses situations d'insalubrité et de surpeuplement des logements. À cette époque, la densité renvoie aux notions d'entassement, d'insalubrité et de promiscuité.

Les politiques hygiénistes de l'époque préconisent alors une meilleure circulation de l'air, de la lumière et des hommes, ce qui implique une dé-densification des villes, favorisant l'étalement urbain et le développement des transports en commun. Les grandes villes mènent de lourds travaux dans un souci d'amélioration de l'hygiène et de la salubrité : démolitions de bâtis anciens, ouverture de larges avenues rectilignes (percées haussmanniennes), couverture des canaux, mise en place des réseaux urbains. L'urbanisme hygiéniste s'accompagne d'une réflexion générale sur l'espace public : parcs, promenades et squares sont aménagés. À l'échelle architecturale, la conception suit les principes de confort, de luminosité, d'aération et de modernité. L'immeuble haussmannien, équipé en eau, gaz et relié aux égouts, répond à ces principes de salubrité, tandis que son gabarit et son esthétique réguliers viennent composer les grands boulevards percés dans la ville médiévale. Enfin, la construction des gares vise à accompagner le développement résidentiel des banlieues autour de la petite couronne.



Rue de Paris, temps de pluie, Gustave Caillebotte, 1877



Reims, ©Ville de Reims

2. 1920, un nouveau «modèle» venu d'Angleterre, les cités jardins : la densité articulée à la centralité

Le développement urbain des villes centres s'empare dans les années 1920 d'un modèle développé par Ebenezer Howard en 1898, la cité jardin. Alliant ville et campagne, comme son nom l'indique, elle est pensée comme un ensemble urbain autosuffisant. Celui-ci a vocation à faire partie d'un réseau plus large, multipolaire, constitué de cités-jardins identiques de 30 000 habitants sur 2400 hectares, elles-mêmes situées autour d'une cité-jardin plus grande d'environ 58 000 habitants. L'ensemble étant relié par un réseau ferré dense.

Organisée de manière concentrique, elle est définie par une maîtrise publique du foncier, afin d'éviter la spéculation financière sur la terre, une ceinture agricole autour de la ville pour l'alimenter en denrées, une densité relativement faible du bâti (environ 30 logements à l'hectare) et par la présence d'équipements publics, commerces et parcs situés au centre de la ville. Ces derniers éléments centraux font l'agrément de ces cités jardins qui profitent alors d'aménités immédiatement accessibles. Outre le caractère verdoyant de ces entités urbaines, elles se distinguent par un accès aisé aux services, commerces, lieux de loisirs ou d'emploi : la centralité ainsi créée participe à faire accepter une relative densité.

Des années 1920 jusque dans les années 1960, ce modèle inspirera la réalisation d'une quinzaine de quartiers sociaux au sein des villes nouvelles de Paris, à l'initiative de l'office public d'habitations à bon marché de la Seine (HBM). Le patronat local de Reims se saisira également de ce modèle comme l'une des réponses à la question préoccupante du logement ouvrier et développera 13 cités jardins. La cité des trois fontaines, par exemple, offre 220 logements sous la forme de maisons en bande ou jumelles, présentant, le long des boulevards, des commerces en rez-de-chaussée et dotée d'un centre commercial et d'une « maison commune ». Élaborée par le foyer rémois (ESH, entreprise sociale pour l'habitat) en 1924 les maisons ont ensuite été revendues à leurs occupants.



Projet pour Paris, Le Corbusier

3. 1945-1960, l'urgence de loger les Français et de moderniser la France : la densité comme outil de rationalisation du territoire

« il faut créer l'état d'esprit de construire des maisons en série

L'état d'esprit d'habiter des maisons en série,

L'état d'esprit de concevoir des maisons en série « Le Corbusier, Vers une architecture, 1923

Après la Seconde Guerre mondiale, les défis sont immenses en termes d'habitat : la France est en partie détruite par les bombardements et doit mettre à niveau un bâti ancien qui ne correspond plus aux standards de confort.

Face à cet impératif d'urgence, elle se dote d'une politique du logement visant à reloger au plus vite les Français ayant souffert des destructions, réfugiés dans des baraques. Un urbanisme efficace et rapide est mis

en place, mené par une politique interventionniste de l'État en matière d'aménagement, dont le parti pris est celui des fortes densités urbaines. L'État souhaite encourager le logement collectif et s'inspire des préceptes des architectes fonctionnalistes pour développer les « grands ensembles », énoncés depuis 1933 dans la Charte d'Athènes, par les congrès internationaux d'architecture moderne, les CIAM, dont Le Corbusier fut l'un des instigateurs en 1928. Ces congrès rassemblent des architectes réunis avec la volonté de rompre avec les méthodes traditionnelles du passé, une solide confiance en la technique et une approche rationnelle du territoire. L'aménagement urbain suivra donc des logiques de zoning et la conception architecturale, des principes d'industrialisation. En outre, les années des trente glorieuses marquent l'avènement de la consommation de masse : le revenu par individu va plus que doubler, la majorité des Français acquière une voiture, marquant le début de l'aménagement urbain pour l'automobile.

En matière de planification, les fonctionnalistes font de la densité un indicateur permettant d'ordonner et prescrire un usage : taux, flux et densité permettent de modéliser des principes d'aménagement pour en déduire la conception. En effet, pour rationaliser le territoire, la ville doit s'organiser en « zones » fonctionnelles qui doivent servir quatre types d'activités : se loger, travailler, circuler, se distraire. Un système hiérarchisé de routes assure la fonction circulation, grâce à l'automobile, et met en relations les différentes zones.

À l'échelle urbaine, cette densité est cependant contrôlée. En effet, Le Corbusier critique les trop fortes densités urbaines de l'époque : manque d'espaces verts, d'hygiène, inégalité sociale de la répartition de l'habitat, pollution... Il considérait que « *la densité admissible est de 250 à 300 habitants par hectare ; quand cette densité atteint 600 à 1000 habitants par hectare c'est le taudis* »¹. La « ville radieuse » soutient toutefois le principe de ville dense, qui permet de faibles distances à parcourir. La solution pour une ville dense, mais non insalubre se trouve dans la verticalité des immeubles, suffisamment espacés les uns des autres pour respecter le taux journalier d'ensoleillement des logements. La densité est équilibrée par le recours au pilotis, libérant de vastes espaces verts dédiés aux activités de loisirs.

La densité créée sert à calculer la population accueillie et à prévoir en fonction les équipements collectifs, intégrés au bâtiment d'habitation, considérés comme les prolongements du logis, ce qui justifie une surface ramassée de celui-ci. On retrouve l'application de ces principes dans les cités radieuses de Marseille ou Rezé.

Au niveau architectural, l'unité d'habitation est conçue comme un module reproductible en série. Le logement devient un objet technique, en témoigne la célèbre expression de « machine à habiter » de Le Corbusier. Celui-ci ambitionne de donner à chacun une habitation décente et économique, à la fois rationnelle et reproductible. Cela n'exclue pas une certaine attention à la conception des espaces intérieurs du logement : appartements traversants, surface habitable confortable, mais justement mesurée, de larges ouvertures sur le dehors, une bonne orientation, des installations sanitaires. Cependant, son approche très rationaliste montre ses limites, en témoigne la cité Frugès à Pessac, remise en chantier par ses habitants eux-mêmes, qui ne retrouvaient pas leurs préférences pour les échoppes bordelaises.

La fin du XXe siècle est donc une époque de construction massive, en atteste le nombre de cités HLM construites. Les premières sont construites de manière traditionnelle, en grande banlieue ou en centre-ville, pour faire disparaître les bidonvilles et loger les nouveaux arrivants. Dans les années 60, l'État, souhaitant accélérer la construction de logements collectifs, encourage une construction entièrement industrialisée qui se fera au détriment de la qualité : utilisation d'amiante, mauvaise isolation... Des « tours et barres » sont construites à toute vitesse via les Zones à Urbaniser en Priorité, qui ont parfois omis tout un pan de la pensée corbuséenne : conception des logements, intégration d'espaces communs, d'équipements publics... C'est alors que la densité est associée négativement aux « grands ensembles », dont les dimensions et l'impact paysager impressionnent alors qu'ils sont en fait bien moins denses que d'autres typologies de bâtis.

1 Le Corbusier, *La Charte d'Athènes*, Editions de Minuit, 1957, collection « Points Essais », pages 33-34.

4. 1970, l'avènement de l'étalement urbain et de la périurbanisation : du quantitatif au qualitatif, le rejet de la densité

Dans les années 1970, des mesures gouvernementales et l'avènement de la consommation de masse encouragent le développement de la maison individuelle dont le modèle soutient le développement économique, notamment les secteurs de la construction et de l'automobile.

Ainsi, à partir des années 70, l'urbanisme moderne est rejeté par la majorité de la population et un nouvel idéal lié à la qualité de vie se répand. Il est question de retour à la nature et d'épanouissement individuel. Les « machines à habiter » et grands ensembles de Le Corbusier sont alors délaissés par les classes moyennes au profit des zones pavillonnaires périurbaines. La maison individuelle devient un idéal, elle va proliférer, jusqu'à générer une désertion des centres-ville. Bien qu'il soit question, à l'époque, de revalorisation des centres anciens ², ce peuplement des campagnes ne génère pas un dynamisme pour les bourgs concernés, le tout-voiture et le capitalisme ayant favorisés la constitution des grandes zones fonctionnelles que sont les centres commerciaux, zones artisanales, industrielles...

C'est donc toute une politique de dé-densification des centres-villes qui se met en place à partir de la moitié des années 70. La quantité n'est plus un objectif, c'est la qualité de vie qui est remise au centre de l'aménagement, en témoigne l'arrêt de la construction des grands-ensembles (circulaire Guichard du 21 mai 1973) et l'intégration progressive des citoyens au sein des décisions.

Les années 1970 marquent parallèlement l'apparition de mouvements écologiques « néo-ruraux » qui prônent un retour à la nature et une vie éloignée des villes et des centres urbains denses. La densité est encore fortement associée aux grands ensembles et reste donc connotée négativement. Cela se traduit dans les outils d'aménagements. En 1967, la loi LOF crée les principaux documents d'urbanisme pour l'aménagement, dont le Plan d'Occupation des Sols (POS) qui divise une aire urbaine en secteurs associés à une destination fonctionnelle et un niveau de densité bâti. Celle-ci est contrôlée via des indicateurs : coefficient d'occupation du sol (COS) et plafond légal de densité (PLD) permettent respectivement de fixer un plafond de mètres carrés constructibles et de diminuer les fortes densités dans les agglomérations, selon les tensions du marché foncier. Les années 70 se traduisent donc par une recherche de la maîtrise voire de la diminution de la densité des centres-villes.

Cependant, ce sont aussi des années qui marquent le début de recherches architecturales autour de nouvelles formes urbaines : l'habitat intermédiaire émerge alors comme alternative à l'habitat pavillonnaire et au logement collectif. Le mitage provoqué par le logement pavillonnaire est en effet une préoccupation de certains professionnels qui s'intéressent alors à des formes architecturales plus denses.



©LesEchos.fr

2 TOUATI Anastasia, *Histoire des discours politiques sur la densité* IN CHARMES Eric, *Effet de mode ou urbanisation durable, la densification en débat*, dossier spécial Études foncières, n°145

5. Les années 1990, la densification « comme antidote à la crise environnementale »³

En 1972, le Club de Rome rend un rapport qui met en avant les dangers de la croissance économique illimitée. Pollution, appauvrissement des sols cultivables, raréfactions des ressources énergétiques : ce groupe de réflexion (scientifiques, économistes, industriels, fonctionnaires...) tire la sonnette d'alarme quant à l'impact environnemental et l'aspect non soutenable de notre modèle de développement.

C'est alors qu'émerge une institutionnalisation de la notion de protection de l'environnement, à une échelle mondiale. En 1987, la commission mondiale de l'environnement publie le rapport Brundtland qui, sans remettre en question la croissance, utilise pour la première fois l'expression de «développement durable» et souligne la nécessité de mener des actions contre la pollution et ses conséquences. Il est aussi porteur d'une nouvelle manière d'envisager le développement urbain par la limitation de la voiture et la densification urbaine.

Parallèlement, le phénomène de métropolisation, lié à la mondialisation, cherche à faire entrer les grandes villes françaises dans la compétition mondiale. La planification et les aménagements visent alors à en faire des centres d'emploi, de vie, de culture. Ainsi, une vision de moins en moins anti-urbaine s'instaure.⁴

En 2000, la loi Solidarité, Renouvellement Urbain initie les politiques de lutte contre l'étalement urbain : stop aux extensions urbaines, il faut «refaire la ville sur la ville». La densité devient un objectif, car elle est une solution face aux enjeux environnementaux et sociaux (urbanité et mixité). Avec le Grenelle de l'environnement (2007), le développement durable est inscrit dans les documents de planification urbaine et promeut une ville compacte et dense, également sobre et frugale. Tandis que les normes environnementales se multiplient pour encadrer la construction, les chartes urbaines et paysagères visent à assurer une qualité de vie à la ville compacte : présence de la nature, protection et mise en valeur du patrimoine, continuités piétonnes...

Conclusion transitoire

Cette synthèse historique permet de conclure que la notion de densité est relative selon les époques : chaque période a vu se former un système de valeurs, d'impératifs et de contraintes, lié à un contexte social, économique et technique porteur de différents niveaux de densité. Au XXI^e siècle, la prise de conscience environnementale fait de la ville durable le modèle dominant, selon lequel la densité est synonyme d'un modèle d'organisation urbaine plus soutenable et durable.

3 Op. Cit.

4 Op. Cit.

La densité, une notion polémique

Après une décennie d'engouement pour la notion de densité, certains théoriciens de l'urbanisme doutent de l'intérêt de cet aménagement territorial dense face aux enjeux énergétiques et climatiques. Ils portent un discours en faveur d'un autre développement urbain : la ville réticulaire, non hiérarchisée, dont l'ancrage territorial serait le garant de sa durabilité, favorisant les circuits courts, le développement d'emplois locaux, la valorisation de l'identité et du paysage des régions. Ce concept, développé par Alberto Magnaghi, est celui de Bio-région urbaine et s'inscrit dans une réflexion sur la «Citta Difusa»¹ italienne. Le territorialiste estime que la région est le territoire adapté pour le déploiement d'une vie urbaine de qualité, qui ne doit pas se faire en faveur de la constitution de centres urbains denses mais plutôt dans le sens d'implantations diffuses où la forte imbrication de la campagne avec les lieux d'habitation permet aux habitants de travailler à leur autosuffisance, de manière autonome et autogérée. C'est là tout un nouveau modèle de développement économique qui est proposé, par la création de territoires urbains interconnectés, associant activités rurales, productions artisanales et usinières, habitats écologiques et cadre naturel.

D'autres théoriciens tels qu'Olivier Piron, ancien secrétaire général du PUCA et auteur (*L'urbanisme de la vie privée*²) ou Christophe Guilluy (*La France périphérique*³) nuancent cette «idéologie urbaine» de densification en soulignant la préférence des Français pour le modèle pavillonnaire. L'incompatibilité de la ville dense avec des logements accessibles financièrement, la remise en cause des coûts de l'étalement urbain, l'aspiration des ménages pour la campagne... tout concourrait à laisser penser que la ville dense n'est désirée que par les technocrates et politiques biens pensants et est imposée aux habitants sans prendre en compte leurs attentes. Si ces propos caricaturent parfois la volonté de densification, ils ont le mérite de replacer l'habitant au centre de la réflexion sur la densité résidentielle, aspect essentiel pour garantir une ville dense «habitée» imable et non pas subie.

1 C'est en 1990, en Italie, qu'émerge le concept de « Ville diffuse » à la suite de la publication d'un livre intitulé *La Città Diffusa*, dirigé par Francesco Indovina. Ce concept a ensuite été diffusé en France par l'intermédiaire notamment de Bernardo Secchi (2002) et Paola Vigano.

2 PIRON Olivier, *L'urbanisme de la vie privée*, Editions de l'Aube, 2014

3 GUILLUY Christophe, *La France périphérique*, Flammarion, 2014



20 Habitations groupées à Brioude (43) © 2018 Atelier du Rouget

B. Une ville plus respectueuse de l'environnement et de ses habitants : la ville durable

1. Un nouveau paradigme : la ville durable

Aux impératifs quantitatifs et économiques de la production de logements, s'imposent donc désormais les critères d'ordre écologique et énergétique auxquels les acteurs du secteur doivent être particulièrement attentifs. Comment faire plus de logements dans les zones bien desservies en infrastructures de transport et proches des lieux d'activité économique et des services ? Comment réorganiser la production de logements de manière à préserver les espaces naturels, à dégager des trames vertes et bleues ?

Le bâti résidentiel est responsable de 25% des émissions des gaz à effet de serre⁵. Et pourtant, il faudrait construire 400 000 logements par an pour accompagner la dynamique démographique française et le phénomène de desserrement des ménages⁶. Aujourd'hui, la production neuve est largement portée par la périphérie, poursuivant la consommation des terres agricoles. Pourtant, la prise de conscience face à la nécessaire transition vers un développement durable rend impossible la poursuite d'une urbanisation massive ex nihilo, comme elle a pu se faire dans les années 50, lorsque les distances, les espaces consommés ou les temps de déplacement n'étaient pas pris en compte.

Les enjeux qui sous-tendent le développement durable nécessitent donc une remise en cause des politiques d'aménagement et d'habitat menées il y a 50 ans qui structurent aujourd'hui les pratiques de bon nombre de citoyens ou acteurs de l'aménagement :

- comment promouvoir la densité lorsqu'elle est associée aux pires maux dans l'imaginaire collectif ?
- comment remettre en question le modèle du pavillon après plus de 40 années de promotion de cet habitat comme instrument de valorisation des identités sociales ?
- comment remettre la proximité et les mobilités actives au cœur des pratiques des citoyens après avoir promu l'ultra mobilité automobile comme expression de la modernité ?
- comment transformer des zones entières fondées sur l'usage intensif de la voiture (villes nouvelles, lotissements périurbains...) ?

Ces transformations nécessaires impliquent une prise de conscience et un changement des pratiques à l'échelle de la société. Ceux-ci s'opèrent petit à petit, en témoigne par exemple la recherche de maisons plus petites, avec un jardin «d'agrément» facile d'entretien, l'usage croissant du vélo et, pour la première fois en 2014, un recul de l'équipement des Français avec une diminution, de la part de ménages motorisés, mais aussi du nombre de voitures par ménage : autant de signes indiquant des changements sociétaux en faveur d'une ville plus compacte.



Vauban Fribourg - © Copyright FWTM-Spiegelhalter

5 Donnée issue de la formation MOOC "E+C-" du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment
6 KIRALY Barbara, *Un besoin de 300 000 à 400 000 nouveaux logements chaque année d'ici 2030*, [en ligne], 2015, <https://www.lemoniteur.fr/article/un-besoin-de-300-000-a-400-000-nouveaux-logements-chaque-annee-d-ici-2030-28513811> (page consultée le 09/01/2018)

2. Un cadre réglementaire qui évolue en conséquence

Ces évolutions sont-elles le résultat des mesures réglementaires menées depuis les années 2000 ? Le Grenelle I (2009), suivi de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (2000), puis le Grenelle 2 avec la loi portant Engagement National pour l'Environnement (2010), la loi NOTRE (2015), la loi Biodiversité, pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (2016) ... Ces textes ont créé un cadre réglementaire et des outils synthétiques (le Plan Climat Air Energie Territoriaux, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) pour mettre en œuvre une politique cohérente et ambitieuse afin de lutter contre le changement climatique : maîtrise de la consommation énergétique, réduction de la consommation des sols arables, protection de la biodiversité...

Encouragés par la loi ALUR (Loi pour l'Accès au logement et un Urbanisme Rénové 2014), les centres-villes s'engagent dans des opérations de renouvellement urbain pour densifier les pôles secondaires, optimiser les espaces déjà urbanisés ou les tissus pavillonnaires. La loi ALUR, en promouvant le renouvellement urbain vise à limiter la construction en extension urbaine sur des zones à urbaniser (zones AU du Plan Local d'Urbanisme) ou à compliquer le déclassement de zones non constructibles et distantes des réseaux (zones 2AU du Plan local d'Urbanisme) souvent conservées comme des réserves foncières davantage que comme des zones naturelles ou agricoles à protéger ou conserver en l'état. Nous développerons dans la partie II le renversement induit par la loi ALUR sur les manières de planifier les opérations urbaines et de définir les zones accueillant de l'habitat.

3. Densité et performances énergétiques

Outre la réduction de la consommation des sols, la compacité induite par la densité des villes engendre une baisse de l'impact énergétique du secteur résidentiel, grâce à la mutualisation des réseaux (chauffage, eaux, gaz...), la mitoyenneté des bâtiments qui limite les déperditions... Cependant, cette corrélation entre la densité énergétique et la densité urbaine est à prendre avec précaution : une densité excessive peut réduire l'ensoleillement du bâti, nuisant ainsi à la qualité des logements et interdisant le recours à un gisement essentiel et gratuit d'énergie. De même, un tissu urbain ancien très dense, donc potentiellement très compact, peut être plus énergivore qu'un tissu récent et peu dense en raison d'une qualité d'isolation médiocre⁷. La rénovation du bâti existant répond donc à ce double enjeu de densifier et améliorer les performances énergétiques de nos centres-ville. En France, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) propose un accompagnement aux collectivités souhaitant lancer des opérations de réhabilitation de leur bâti ancien (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Plan d'Intérêt Général...).

4. L'écoquartier, nouveau modèle pour une densité durable et soutenable

Cette injonction à un développement dense et durable s'incarne également dans la multiplication des écoquartiers. Porteurs d'une nouvelle manière de concevoir la ville, ils permettent d'approfondir les particularités urbaines des enjeux environnementaux, sociaux et économiques du développement durable. La construction bioclimatique, voire passive, la dimension paysagère de ces quartiers, la remise en question de la place de la voiture, la gestion des eaux grises ou pluviales constituent de nouvelles manières d'appréhender la conception de nos quartiers d'habitat. Au-delà des aspects morphologiques et architecturaux, ils démontrent également l'intérêt d'une approche transversale du projet urbain, en raison de l'intégration des concepteurs, des habitants, des acteurs publics et privés... En témoignent, par exemple, les écoquartiers d'Europe du Nord ayant fait école : le quartier Vauban à Fribourg, Bornéo Sporenburg à Amsterdam.

Cependant, quand ils ne se développent pas sur des friches urbaines, les écoquartiers se limitent à une réponse formelle impliquant la création de quartiers «ex nihilo», ce qui infléchit leur aspect durable. En outre, ils se développent parfois comme des entités autonomes, mal reliées avec leur environnement immédiat.

⁷ MINDJID Maïza, *Densité énergétique versus densité urbaine* IN CHARMES Eric, *Effet de mode ou urbanisation durable, la densification en débat*, dossier spécial Études foncières, n°145

Les principes qui régissent la conception de ces quartiers se diffusent toutefois largement dans l'aménagement urbain contemporain : noues plantées pour la gestion des eaux pluviales, limitation des surfaces imperméabilisées, prise en compte du patrimoine végétal, intégration des citoyens dans le processus de conception... Ces différents aspects visent à créer (ou re-crée) une ville aimable, au sein de laquelle il est possible de trouver une qualité de vie qui rend acceptable la densité.

Conclusion transitoire

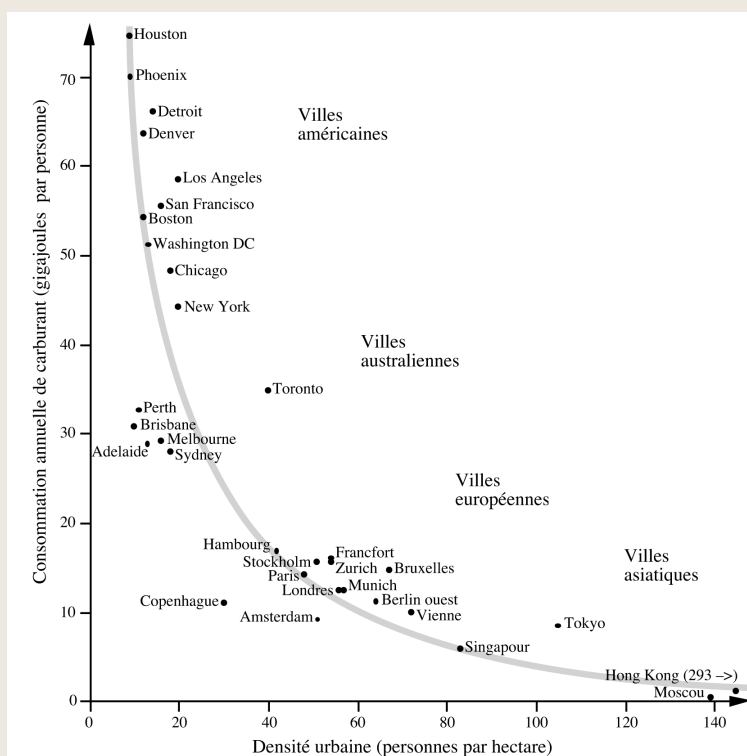
La densité, aujourd'hui largement associée à des objectifs de développement durable, réunit des enjeux variés : densification de l'habitat au sein des villes, réhabilitation de l'existant, qualité des constructions neuves ... Densité et développement durable concernent l'ensemble du territoire et donc une grande variété d'espaces urbains : métropoles, villes moyennes, tissus pavillonnaires, territoires ruraux. Cette diversité implique de traiter différemment la question de la densité, selon le contexte. C'est l'attention portée au contexte qui conditionne l'amabilité de cette ville dense et durable. En effet, la typologie, la conception des logements, la place de la nature et des espaces verts, mais aussi la situation des quartiers par rapport aux polarités urbaines impliquent de dépasser la seule notion de densité pour aller vers celle d'intensité urbaine.

De la difficulté d'estimer les impacts environnementaux de la densité

La densité est un sujet polémique, notamment autour de la mesure de ses impacts positifs et négatifs. Ainsi, une étude menée par Peter Newman et Jeffrey Kenworthy en 1999 mettait en lien la densité d'une agglomération et la consommation énergétique des habitants. La courbe ainsi élaborée démontrait que la densité entraînait une réduction de l'usage de la voiture. Cependant, avec l'évolution des modes de vie et la banalisation des trajets en avions, cette étude est à actualiser. En outre elle présentait des limites méthodologiques sur les données sélectionnées. Depuis, d'autres chercheurs ont démontré que la vie en centre urbain dense provoque des déplacements de loisirs plus longs (phénomène qu'ils dénomment « l'effet barbecue ») réduisant le bénéfice écologique de leur vie en centre urbain.

Ainsi, il y a une juste densité à trouver, qui implique une nécessaire prise en compte du cadre de vie : celui-ci doit être suffisamment qualitatif pour limiter les désirs de quitter la ville pour se relaxer, s'aérer en fin de semaine. Toutefois, cette densité doit rendre viables une desserte en transports collectifs et des services, équipements et commerces de proximité, dans une logique de ville intense.

Une densité vertueuse pour l'environnement est donc une densité intermédiaire, qui conjugue espaces de respirations, de loisirs et une certaine compacité.



Consommation de carburant et densité urbaine d'après Peter Newman et Jeffrey Kenworthy (version française publiée par Frédéric Héran, 2001)

C. Un nouveau paradigme, la ville intense : densifier les centres urbains existants

1. La métropolisation : un premier pas vers la ville intense

Le retour de la densité comme indicateur positif du développement urbain ne se justifie pas seulement par ses vertus environnementales (réelles ou supposées), mais traduit aussi une revalorisation des centres-villes denses dans l'opinion et les politiques publiques. Un temps fuis par les classes moyennes, sévèrement critiqués par l'urbanisme moderne, les centres anciens denses ont déperissé, jusqu'à ce qu'un retour en ville des classes moyennes supérieures marque un temps de revitalisation des centres. Cette dynamique, qualifiée de gentrification, est liée aux phénomènes de métropolisation qui a fait des métropoles les moteurs économiques d'un territoire, rayonnant, concentrant ressources et activités, dynamisées par les échanges induits par la mondialisation.

Face à ce regain d'intérêt, les métropoles se voient réinvesties et connaissent naturellement un phénomène de densification : aménagements de friches urbaines, requalification de bâtiments existants, démolitions-reconstructions... Cependant, la densité à elle seule ne suffit pas. La densité n'est acceptable que si de nombreuses aménités contrebalancent cette promiscuité, ce qui implique de penser l'accès aux transports, aux services, à l'emploi, aux loisirs, à la culture, aux espaces verts ... En d'autres termes, la densification doit s'accompagner d'un «ré enchantement des villes»⁸ : meilleure accessibilité, plus d'espaces publics et/ou de meilleure qualité, plus de fonctions urbaines (niveau de services, d'équipements et de commerces). Cette approche systémique correspond à la récente notion de «ville intense», proche et complémentaire des notions de centralité, de densité et de qualité urbaine que nous avons retrouvées tout au long de l'approche historique de la notion de densité, précédemment.

L'Agence d'Urbanisme de Bordeaux Métropole Aquitaine définit en 2012 l'intensité urbaine comme reposant sur trois aspects majeurs : la desserte en transport en commun, la présence d'espaces de nature et la diversité des fonctions urbaines. Celle-ci implique une stratégie de projet urbain, cohérente et transversale⁹. Il ne s'agit pas d'imposer la densité, l'intensification urbaine vise à penser le développement de la ville de manière à ce que la densité soit la résultante de l'attraction exercée par les centres, pour leur animation, l'accès simple et rapide aux emplois, commerces et aux équipements, les facilités de déplacement.

Enfin, le contexte et donc implicitement le marché immobilier jouent sur la manière dont on peut intensifier et densifier la ville.

2. En marché tendu, ménager la ville dense : une intensification par l'usage et l'aménagement d'espaces de loisirs

Les centres des métropoles, dynamiques et attractives par les aménités dont ils disposent, connaissent tout naturellement un phénomène de densification. Elles attirent des populations (jeunes actifs, étudiants) qui contribuent à son dynamisme et les opérations immobilières trouvent facilement acquéreurs, à des prix cependant élevés.

Il s'agit plutôt, dans ces territoires où le marché immobilier est tendu, de développer une offre à la fois abordable pour tous et diversifiée pour répondre à la diversité des situations des ménages. En outre, les collectivités veillent à la qualité des projets et à une juste densité pour maintenir une certaine qualité de vie en ville.

Ainsi, la reconquête des métropoles se matérialise par des transformations visant à améliorer la qualité du cadre de vie et en intensifier les usages : reconquête des berges, piétonisation des centres, transformations de friches... Elle passe aussi, à l'échelle architecturale, par la mutualisation d'équipements et la mixité programmatique, celle-ci permettant parfois de financer une partie de la construction neuve, dont les coûts, en renouvellement urbain, peuvent vite augmenter. Enfin, avec pour seul levier le prix du foncier, lorsque

8 HEBERT Florent, *Villes en transition, l'expérience partagée des éco-cités*

9 FOUCHIER Vincent, *L'intensification urbaine* in « *Effet de mode ou solution durable ? La densification en débat* », dossier spécial Études foncières, n°145

celui-ci est maîtrisé, les aménageurs veillent de plus en plus à s'assurer de la qualité des logements produits : un cahier des charges vient alors enrichir la fiche de lot et spécifie les qualités attendues de l'opération (logements traversants, surface minimale de balcon, nombre de rangements suffisants...).

3. En territoires détendus, l'intensité du lieu de vie comme alternative au tout voiture

Cette dynamique de métropolisation ainsi que les coûts liés aux contraintes techniques du renouvellement urbain provoquent une hausse spectaculaire des niveaux de prix et de loyers. Ainsi, malgré les efforts des pouvoirs publics pour développer une offre de logements abordables, certaines populations sont exclues des marchés immobiliers des métropoles et de leurs périphéries immédiates. Elles se tournent alors vers des territoires plus éloignés des agglomérations. N'ayant pas les moyens d'habiter en ville, ces ménages vont chercher un produit plus accessible en périphérie, qui répond également à leur désir de maison individuelle : bien souvent, un pavillon. Ce développement urbain a pour conséquence une dépendance à la voiture, l'artificialisation des sols et ne résout pas pour autant la désertification des villes moyennes. Pourtant, rares sont les ménages recherchant réellement une vie «à la campagne». Pour la plupart, le logement idéal possède les attributs du logement individuel, il se situe à une proximité raisonnable de son emploi, de l'équipement scolaire que fréquentent leurs enfants, d'une petite surface et à proximité des transports en commun...¹⁰ Finalement, les ménages en recherche d'un logement cherchent à résoudre une difficile équation entre la qualité de vie, un logement abordable et la proximité aux services, à l'emploi... l'étalement urbain est ainsi le fruit de décisions individuelles qui se juxtaposent sans grande cohérence.

Ainsi, dans une logique de densification à coûts maîtrisés, le réinvestissement des polarités secondaires (villes moyennes, péri-centrales) vise à proposer un logement abordable, permettant l'accès aux aménités de la ville. Le foncier étant moins onéreux sur ces communes, il y est plus facile de développer une offre de logements d'une densité intermédiaire, comportant les atouts de la maison individuelle et la proximité du centre-ville. Les pôles secondaires se réorganisent alors en conséquence : nombreux sont les projets de rénovation urbaine autour des secteurs de gares, des emprises foncières des bailleurs sociaux ou des cœurs de villes visant à programmer et développer des lieux d'intensité urbaine conjuguant habitat, services, emploi, loisirs et commerces.

Tout l'enjeu, pour ces territoires détendus, vise à offrir un certain nombre d'aménités justifiant l'installation des ménages en centre-ville et non dans le péri-urbain «à la campagne», où bien souvent la qualité de vie est perçue comme meilleure. Comme expliqué précédemment, cet objectif passe par un changement de mentalités, associant encore bien souvent la maison individuelle avec un signe de réussite sociale, ou réticentes face à l'usage quotidien des transports en commun.

3. Des dynamiques de peuplement qui favorisent encore le périurbain

En juin 2017, la Fédération des agences d'urbanisme (FNAU), France Urbaine et l'Assemblée des communautés de France (AdCF) associées au Commissariat Général à l'Égalité des Territoires ont publié le « Métroscope ». Ce rapport d'observation donne une lecture des dynamiques à l'œuvre sur les quinze métropoles françaises. Une analyse territoriale met ainsi en perspective une quinzaine d'indicateurs qui rendent compte de la qualité de vie et de la cohésion sociale, de l'attractivité et du rayonnement des métropoles nationales.

Le rapport s'intéresse, entre autre, aux dynamiques démographiques des Métropoles, en comparant leur aire urbaine, leur ville-centre, et la métropole entière. Lyon et Montpellier se distinguent avec une ville-centre présentant une dynamique démographique plus élevée ou identique à leur aire urbaine. Lille, Strasbourg et Marseille enregistrent des niveaux de croissance démographique modérés à faibles et comparable sur les trois échelles d'observation. Rennes, Toulouse, Bordeaux, Nantes présentent des taux de croissance démographique aussi élevés que ceux de Lyon mais leur ville-centre est moins attractive que leurs périphéries proches et éloignées. Dans un dynamisme moindre, Grenoble, Paris et Rouen font également parti de ces métropoles à l'aire urbaine plus attractive que la ville-centre. Enfin, Brest, Nancy et Nice se caractérisent

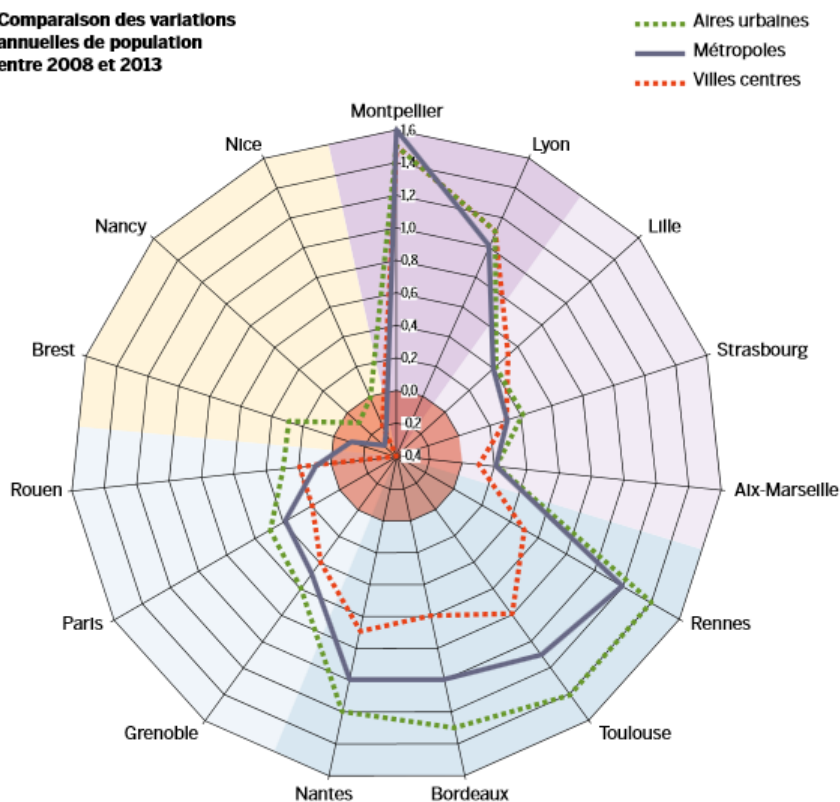
¹⁰ Pour une approche citoyenne de la densité urbaine, Conseil de développement de Lyon, pour le SEPAL dans le cadre du SCOT, 2013

par un recul démographique de leur ville-centre et une difficile stabilisation des aires urbaines.

Cette analyse illustre que l'attractivité périurbaine est encore soutenue et que les villes-centres peinent encore à être les territoires d'accueil préférentiels des populations. Pour exemple, le taux d'évolution annuel moyen de la population entre 2008 et 2013 dans les villes-centres est de 0,3 % et de 0,7% dans leurs aires urbaines. Toutes connaissent un mouvement de périurbanisation.

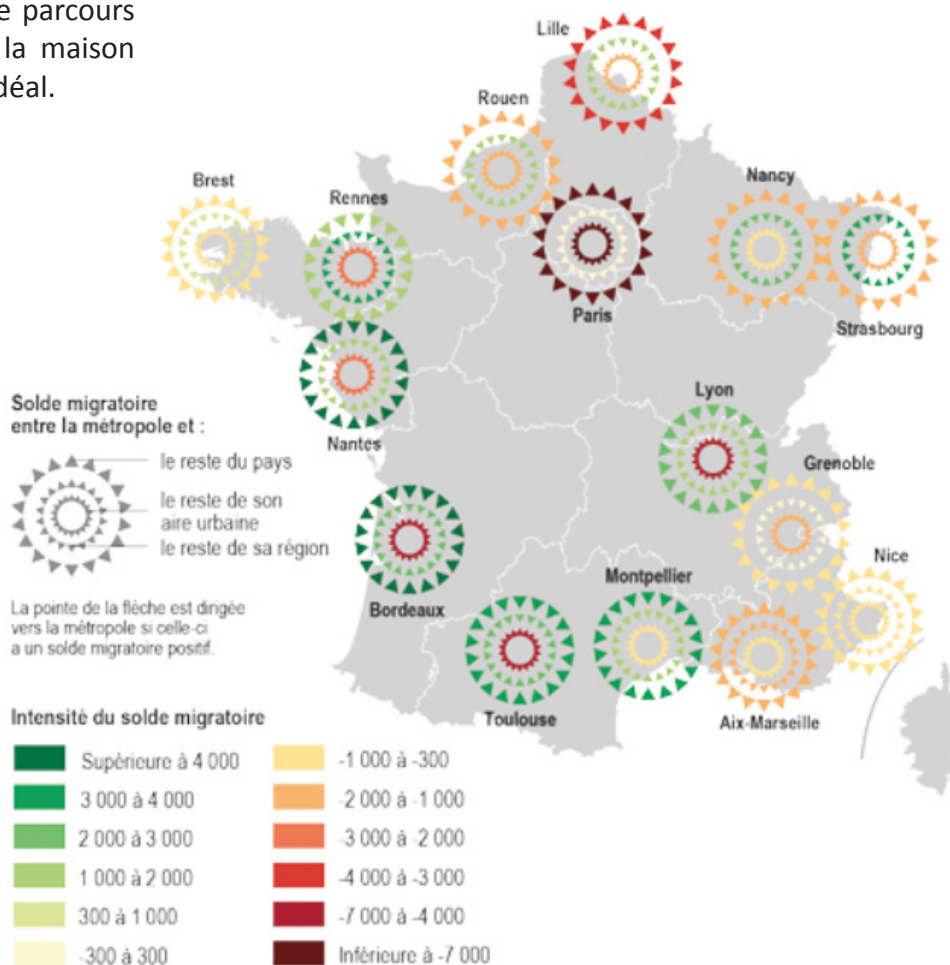
La deuxième carte ci-contre met ce phénomène en lumière de manière flagrante : les aires urbaines se dilatent au profit de la région. Aucune aire urbaine ne présente un solde migratoire positif par rapport à sa région. Ces dynamiques s'expliquent par des questions de coût de l'immobilier, de la recherche d'un cadre de vie et des logiques de parcours résidentiels qui visent encore la maison individuelle comme logement idéal.

Comparaison des variations annuelles de population entre 2008 et 2013



Comparaison des variations annuelles de population entre 2008 et 2013

© FNAU, AdCF, France urbaine et le CGET, graphisme Héloïse Tissot



Solde migratoire des métropoles vis-à-vis du reste de leur aire urbaine, de leur région et du pays. © FNAU, AdCF, France urbaine et le CGET, graphisme Héloïse Tissot

Conclusion Partielle

En matière d'urbanisme et d'aménagement, les composantes de la ville durable sont complexes et multiples et nécessitent la mise en oeuvre d'une approche systémique : proximité emplois/logements, développement des transports en commun ou autres modes actifs, préservation des espaces naturels et agricoles. En réunissant certaines d'entre elles, la densification urbaine peut contribuer à une production urbaine «durable».

En effet la densification urbaine revêt de nombreux aspects, il ne s'agit pas seulement de construire dense : création d'écoquartiers, réhabilitations thermiques, mutation des tissus pavillonnaires, mutualisation des équipements, mixité fonctionnelle... les outils sont nombreux pour reconstruire la ville sur elle-même.

Ce mémoire s'intéresse plus particulièrement à la question du logement. La densification résidentielle constitue un enjeu majeur des politiques de gestion de la croissance urbaine. Comment mettre en oeuvre une densification acceptable, à la fois pour les riverains qui voient leur environnement modifié, et les habitants, dont la maison individuelle reste la référence ? Quelle stratégie pour rendre nos villes plus attractives et capables de s'adapter aussi bien aux parcours individuels et familiaux qu'à l'enjeu de transition énergétique ?

La notion d'intensification est une première réponse, elle implique la prise en compte de toutes les aménités qui contribuent à la qualité d'un cadre de vie dans lequel la densité est acceptable. Cette intensité nécessite un projet urbain qui va au-delà d'une seule opération d'urbanisme, mais concerne une échelle plus globale (commune, agglomération, bassin de vie ou d'emploi). Une planification à ces échelles permet de développer des actions pour le rééquilibrage et la relocalisation des activités urbaines en fonction des évolutions en matière de transport et de l'optimisation des équipements, et ainsi articuler la production de l'habitat à des polarités urbaines. De fait, les dernières évolutions législatives en matière d'urbanisme ont renforcé la planification à l'échelle intercommunale, en faveur d'une approche globale des bassins de vie. Cette approche à grande échelle permet de cibler la densification là où se concentrent les emplois, dans l'objectif d'une meilleure maîtrise de la consommation du sol. Les évolutions se font également en faveur d'une mise en cohérence des différentes échelles et « thématiques » de planification, pour favoriser une approche systémique, garante d'une ville « intense ». Enfin, les outils réglementaires connaissent des transformations de leur contenu et de leur forme, pour intégrer la densification comme un outil au service de l'amélioration de la ville et du cadre de vie, et comme un projet partagé et non plus comme un simple objectif chiffré.

Partie 1- La densification résidentielle : vers une densité heureuse, un habitat désirable ?

2

II- Vers une ville compacte qualitative : que peut la planification face à l'étalement urbain ?

A. Favoriser l'action à l'échelle intercommunale : lutter contre l'étalement urbain en luttant contre l'émiettement administratif (SCOT et PLUI)

1. La montée en puissance de l'échelle intercommunale

Depuis la fin des années 2000, la nécessité de réduire la consommation d'espaces a pris une place grandissante dans les politiques d'aménagement (Grenelle 1 et 2). Le gouvernement français a souhaité opérer un virage significatif dans le développement urbain de ses villes. L'une des réponses apportées au problème de l'étalement urbain passait avant tout par une restructuration de l'action publique, en favorisant l'échelle intercommunale. En effet, le nombre très élevé de petites communes en France (36 782 communes dont la moitié compte moins de 411 habitants) favorise un « esprit de clocher » peu propice à une approche plus stratégique et englobante, pour ces territoires pourtant mis en réseaux par les habitants qui y résident et qui les pratiquent sans souci des frontières communales. Une approche à plus large échelle était donc nécessaire pour penser le développement urbain de nos villes. C'est ainsi que l'on a vu les communautés de communes, les communautés d'agglomération, les communautés urbaines se structurer, avec leurs outils correspondants : SCOT et PLUI.

Ces nouvelles injonctions ne remettent toutefois pas en cause les principes des lois de décentralisation de 1982, donnant pouvoir en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme aux maires, mais elles viennent réduire leur marge d'action au profit d'une vision plus territoriale. En effet, tous les maires ne sont pas sensibilisés ou formés à l'urbanisme (bien au contraire) et tous ne sont pas non plus fervents défenseurs de la densification, choix politique risqué et potentiellement sujet à contentieux. Une politique favorisant une vision et des outils d'actions à une échelle élargie était donc nécessaire. Un travail d'acculturation est encore à réaliser, cette montée en puissance des intercommunalités se fait lentement et non sans peine.

2. Le Scot, une vision et un premier outil d'action

Le SCOT est l'un de ces outils promouvant une approche territoriale. C'est la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui en 2000 a créé les SCOT, en substitution des anciens schémas directeurs et de secteurs (SDS). Le législateur avait alors souhaité confier aux collectivités locales une responsabilité de mise en cohérence des différentes politiques sectorielles d'aménagement du territoire (organisation de l'espace, habitat, déplacements, développement économique, équipements et services, lutte contre l'étalement urbain, environnement...) sur de larges bassins de vie. Dans ce souci de cohérence, le PLU, le PLH, le PDU ou les différentes OAP doivent être compatibles avec le Document d'Orientation et d'Objectif du SCOT.

Par la suite, avec l'adoption de la loi portant Engagement national pour l'environnement (ENE, Grenelle II) les champs d'intervention du SCOT ont été complétés. Au-delà de l'ambition de « cohérence » des politiques publiques, le SCOT doit également permettre une meilleure prise en compte des défis environnementaux dans la gestion des territoires.

Le SCOT est donc un document de synthèse permettant d'élaborer des orientations complexes, composant avec différents domaines d'action en vue de définir une stratégie cohérente d'aménagement de l'espace, à l'échelle d'un territoire élargi. C'est pourquoi ce document de planification a vocation à être élaboré à une échelle supra communale, au moins à l'échelle de plusieurs EPCI, idéalement à une échelle métropolitaine, pour correspondre à un « bassin de vie ». Un SCOT qui se limiterait à l'échelle d'un seul EPCI, affaiblit sa fonction stratégique et lui fait courir le risque de devenir un « super-PLH » ou un « super-PLU », venant interférer avec les documents de planification qui lui sont subordonnés et embrouillant les niveaux d'application, notamment

vis-à-vis du récemment arrivé « PLUI ».

En 2010, la loi Grenelle II modifie sensiblement le contenu du SCOT, notamment en matière d'habitat. Comment une loi visant à réduire l'impact environnemental de l'Homme sur la Terre pouvait-elle ignorer cette thématique ? Ainsi, d'une approche principalement basée sur la production de logements sociaux, pour favoriser la mixité urbaine et sociale, il revient soudainement au SCOT de « fixer les grands axes d'une politique de l'habitat avec lesquels les programmes locaux de l'habitat doivent être compatibles »¹¹. L'habitat devient donc une composante à part entière du projet de territoire et du cadre de vie, il est attendu une approche plus qualitative et transversale des collectivités pour traiter ce sujet.

Pour certains SCOT-Grenelle la prise en compte de l'énergie, du mitage, du climat, viennent considérablement impacter la politique de la production de logements, qui s'articule alors avec des objectifs de densification, de polarisation, d'innovation en matière de formes architecturales... Le SCOT-Grenelle de Grenoble ambitionne ainsi « un aménagement intense et multifonctions, contre l'étalement urbain et la consommation d'espace ». Pour ce faire, le DOO repère des « espaces préférentiels du développement ». Il délimite ces espaces pour l'ensemble des villes centres, des pôles principaux et des pôles d'appui. Le SCOT impose que dans les villes centres et les pôles principaux, ces espaces préférentiels accueillent au minimum les 2/3 des nouveaux logements et 50% des nouveaux logements dans les pôles d'appui. Pour les pôles secondaires et locaux, le SCOT demande au PLU de définir ces espaces préférentiels et d'inscrire la réalisation d'au moins la moitié des nouveaux logements. Ainsi, le SCOT contribue à l'effort de densification en obligeant chaque commune à construire en priorité dans les espaces les plus denses et les mieux équipés.

3. Promouvoir la ville compacte et réduire la consommation des sols par le SCOT : une approche objective et paysagère

Le SCOT permet donc d'intégrer la question de la densité à l'échelle d'un projet de territoire et de la répartir au sein de celui-ci. Il permet de ne pas se borner à une approche quantitative, mais aussi qualitative et d'articuler la production de logements avec la desserte en transports, les équipements et services environnants, etc. Intéressons-nous à présent à la manière dont la densité est promue à travers les SCOT.

La notion de densité est souvent associée de manière péjorative à une ville oppressante, des « cages à lapin », à l'entassement... Alors que certaines des villes les plus touristiques et appréciées (Paris, New York...), ou certains quartiers les plus prisés des métropoles (le Panier à Marseille, Trentemoult à Nantes...) sont parmi les plus denses. Il y a donc une grande importance à bien choisir les termes visant à encourager à la densification. De nombreux documents de planification préfèrent utiliser le terme « intensité urbaine ». Ce terme est bien plus approprié, car la seule densité en soi n'est pas souhaitable. On cherche à créer une ville compacte qualitative, son intensité tient donc, comme le souligne Thierry Paquot, à «... *ce qui fait plaisir en ville(...)* une certaine intensité de commerces, de services, de parcs, de transports en commun ... »¹² autrement dit, une vraie qualité urbaine.

Une autre méthode utilisée au sein des documents de planification est l'utilisation d'exemples de tissus urbains directement issus du territoire concerné pour comparer leur densité. Ainsi, le Scot de l'Angoumois (Charente) démontre que le bourg (100 logements à l'hectare) est plus dense que les grands ensembles. Poursuivre cette comparaison avec le tissu pavillonnaire périphérique permet de poser les bases du débat avec les élus.

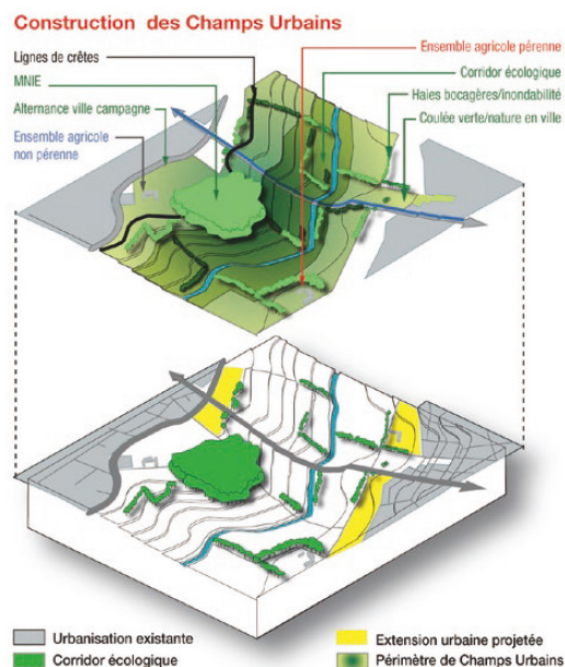
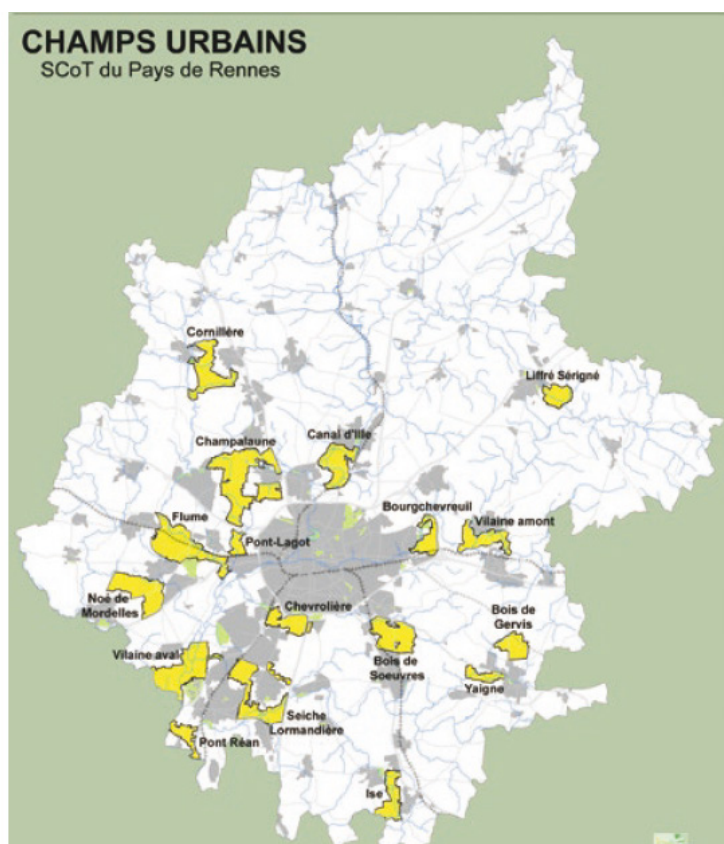
De fait, le SCOT peut intégrer des références de production de logements denses pour donner à voir des densités désirables et favoriser une acculturation des élus et techniciens à ces nouvelles formes d'habitat. La collectivité chargée de l'élaboration du SCOT peut même organiser des visites. Le SCOT Roannais est ainsi accompagné d'un « guide de mise en oeuvre Habitat et densité », détaillant « où construire » et « comment construire ». Par la suite, de préférence à des objectifs chiffrés, les SCOT se basent sur des propositions de typologies basées sur la morphologie des tissus bâtis (centres anciens, pavillonnaire dense...), sur les caractéristiques des projets urbains (diversité de l'habitat, performance environnementale, desserte par les transports collectifs...) ou des types de logements à réaliser (individuel dense, petit collectif...).

11 ZITOUNI Françoise, CAMPAGNO-FLORES Audrey, Fiche 1-Scot et Habitat, Gridauh, 2013

12 PAQUOT Thierry, *Vers un urbanisme sensoriel, entretien avec Thierry Paquot*, entretien avec CHAPEL Sophie, 2009 (page consultée le 10/02/2018) < <http://mouvements.info/vers-un-urbanisme-sensoriel-entretien-avec-thierry-paquot/> >

Le SCOT permet en outre une mise en récit du territoire, par la figure territoriale développée dans les PADD. Cette mise en récit permet d'aborder le territoire sous un angle transversal et qualitatif, notamment en privilégiant l'entrée paysagère. Le SCOT du « Pays de Rennes » décrit ainsi une « ville archipel », où les « champs urbains » permettent de constituer des interfaces actives entre la ville et la nature. Ces champs urbains sont des espaces agro-naturels proches des centres urbains où le SCOT souhaite pérenniser des fonctions de productions agricoles, paysagères et de diversification des activités agricoles (accueil à la ferme, gîtes ruraux, fermes pédagogiques...). En effet, encourager à densifier la ville, c'est aussi savoir veiller à la mise en valeur des qualités écologiques et paysagères de ces espaces agricoles péri urbains, et favoriser l'intensité en encourageant les circuits courts. Là encore, l'approche territoriale et multi thématique est précieuse dans l'objectif de maîtriser l'étalement urbain. Il est intéressant de voir que ces « champs urbains » sont également repris comme arguments de vente par les promoteurs immobiliers, vendant alors des logements permettant de concilier les avantages de l'urbain dense et de la campagne.

Nous constatons donc que, pour favoriser une ville compacte qualitative via le SCOT, une méthode mixte alliant quantité et qualité est nécessaire. L'acculturation des élus à la notion de densité est un autre enjeu du SCOT, celui-ci adoptant presque une approche pédagogique pour les élus des communes les moins bien équipées en ingénierie interne. De plus, l'injonction à la densification de certaines zones, prônée par le SCOT, se fait évidemment « au détriment » d'autres communes. Cela est difficile à entendre pour des élus dont l'objectif est d'attirer des habitants dans leur commune ou d'autres qui au contraire certains vont redouter une densification, synonyme d'investissements supplémentaires en termes d'équipements et services. Pourtant, c'est bien un des objectifs du DOO du SCOT que de définir une armature territoriale qui déterminera la répartition de l'offre de logements entre les EPCI ou par communes. (C. urb., art. L 141-12). Se pose alors la question de la compatibilité entre le SCOT et les PLH des communes, ceux-ci lui étant bien souvent antérieurs. Certains élus utilisent alors leur PLH comme un véritable outil « défensif ». Par exemple, l'agglomération Provence Verte a mis en œuvre deux PLH visant à limiter la densification, bien que les objectifs du SCOT



Cartographie des champs urbains (en jaune) et construction des champs urbains © AUDIAR

visaient à augmenter l'effort de production.

4. De la nécessité de lier SCOT et PLH.

SCOT et PLH sont deux outils permettant la territorialisation de la politique de l'habitat. Ils tiennent compte à la fois de l'importance démographique et des fonctions urbaines des différents espaces et des objectifs nationaux, qui orientent préférentiellement la production de logements vers les centralités et les secteurs de renouvellement urbain. Si le PLH doit être dans un rapport de compatibilité avec le SCOT, ce sont deux outils dont les approches distinctes sont complémentaires.

Trop souvent vécu comme non légitime en termes de politique d'habitat, le SCOT est pourtant complémentaire du PLH. En effet le PLH est limité à un certain niveau de détails : le diagnostic peut aller jusqu'à l'identification des réserves foncières, mais seulement dans l'objectif de définir le nombre de logements à prévoir par commune. Le programme d'action doit rester à l'échelle de la commune, et ne peut identifier les parcelles de propriétés (art L302-1 CCH). Toutefois, le PLH du pays d'Aubagne s'est appuyé sur une étude fine des capacités foncières des zones déjà urbanisées de chaque commune. Elles ont permis d'affiner le nombre et la typologie de logements à produire et constituent un « programme d'actions territorialisées » du PLH, identifiant secteurs et modalités de développement de l'habitat. Ces études foncières alimentent également les SCOT : elles ont contribué à l'identification de 80 % de la production de logements programmée par le SCOT d'Agglopolo Provence à l'échéance 2022. Le SCOT permet donc de spatialiser les ambitions du PLH. L'approche spatialisée du SCOT permet ainsi de moduler les objectifs de répartition du PLH en fonction des capacités réelles ou potentielles attribuées aux différentes polarités urbaines.

Le PLH permet ainsi de réaliser des programmes d'actions qui favorisent la densité, par l'intermédiaire du SCOT, qui les spatialise selon sa stratégie urbaine. Le SCOT s'impose ensuite au PLU qui doit la retranscrire dans le règlement ou dans les OAP.

Cependant, là encore, l'articulation entre les documents de planification se fait difficilement, plus encore lors du passage d'une échelle à une autre. Pour faciliter une plus grande cohérence entre SCOT et PLU, l'État encourage aujourd'hui les communes à coconstruire leur PLU. Cela va dans le sens de la réforme du Code de l'urbanisme de 2010 qui incitait les collectivités à une approche intercommunale de l'urbanisme. Depuis, la loi pour « l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) » du 24 mars 2014 systématise le transfert de la compétence d'élaboration des plans locaux d'urbanisme aux communautés d'agglomération et de communes en vue de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). En outre, ce document peut valoir PLH ou PDU. Dans un monde idéal, le SCOT donne alors les grands enjeux stratégiques, que le PLUi se charge de spatialiser de manière plus fine et opérationnelle, dans une démarche réglementaire encadrant la réalisation des projets. Tout n'est pas si simple et les débats sont encore vifs autour de la nécessité d'élaborer à la fois un SCOT et un PLUi, certains arguant que l'un décrédibilise l'autre. Leur approche est pourtant différente, mais ce n'est pas le sujet que nous traitons ici. Nous soulignerons juste, comme nous l'avons fait précédemment, qu'un SCOT ne peut se réduire à un seul EPCI, cela risquant d'affaiblir sa visée stratégique. Ce qui retient particulièrement notre attention dans le cadre de notre réflexion est l'aspect « H » du PLUi.

5. PLUi valant PDH et PDU : assurer l'opérationnalité des ambitions en matière d'habitat

Comment produire du logement, tout en réduisant la consommation des espaces naturels ? En favorisant une approche inclusive, le PLUi valant PDH permet de lier des ambitions en matière de production d'habitat et de maîtrise de l'étalement urbain. En obligeant les communes à transférer la compétence « PLU » aux communautés d'agglomérations et de communes, l'État souhaite donner aux intercommunalités la responsabilité de la mise en œuvre de la densification. Il s'est avéré que l'échelon communal était trop étriqué, avec des maires trop proches de leur électorat et comme nous l'avons expliqué précédemment, la maîtrise de l'étalement urbain nécessite une vision supra ou intercommunale. La généralisation des PLUi pourrait donc devenir un cadre adéquat à la densification des zones urbaines. Cependant, il n'est pas encore obligatoire et les communes sont réticentes à transférer leurs compétences en matière de PLU. Le PLUi, plus encore lorsqu'il vaut PLH et PDU, permet de penser l'urbanisation d'un territoire élargi à travers les interactions mutuelles de plusieurs politiques publiques. Aujourd'hui, elles sont encore pensées de manière indépendantes et conciliées a posteriori. Ainsi, la politique de l'habitat gagne en opérationnalité si elle s'insère dans une politique globale et cohérente d'aménagement du territoire, ce que soulignent certains

professionnels : Isabelle Bauer, déléguée générale du syndicat national des aménageurs lotisseurs (SNAL) : « Les objectifs affichés dans le cadre du Grenelle de l'environnement — notamment concilier les impératifs en matière de logement et la maîtrise de l'étalement urbain — imposent un changement en profondeur de la planification urbaine. L'organisation actuelle des compétences des collectivités territoriales en matière de politique du logement et de politique d'urbanisme montre ses limites. On ne peut pas traiter de l'habitat sans traiter de l'urbanisme. La France est le seul pays européen à le faire. »¹³ Intégrer l'habitat au PLUI permet aussi de renforcer le poids de l'habitat dans la gouvernance et la co-construction, notamment en intégrant des acteurs, lors de la construction du PLUI, qui sinon n'auraient pas eu voix lors de la construction d'un seul PLH. Cela apporte une vision élargie et renouvelée de la question de l'habitat en urbanisme.

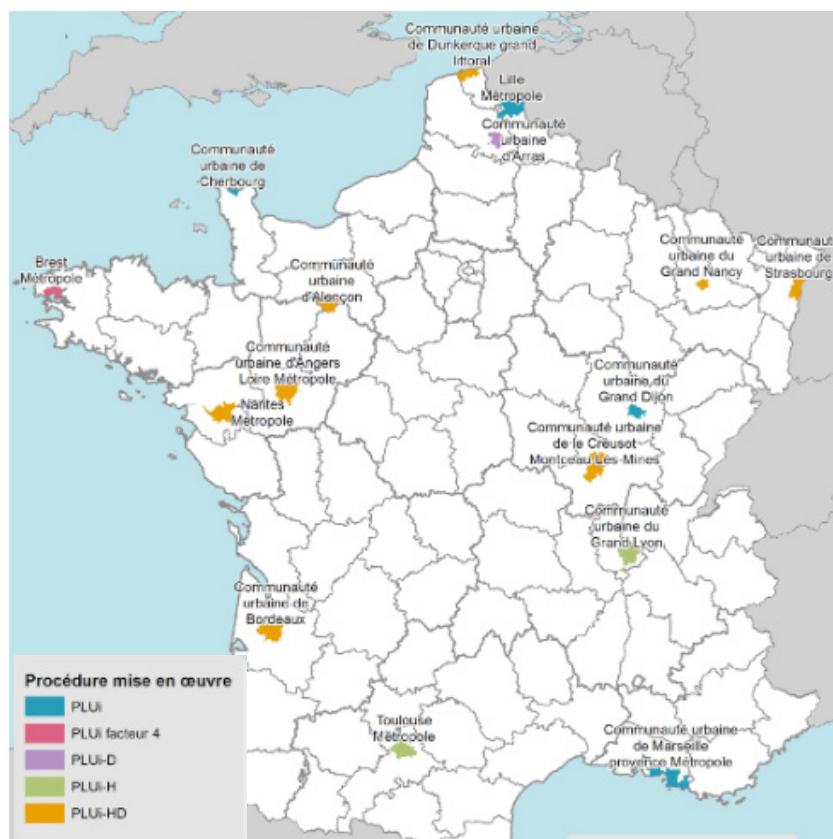
Enfin cette intégration facilite la lisibilité et l'acceptabilité de la politique de l'habitat menée dans le PLUI : « En effet, c'est bien la programmation des opérations relatives à l'habitat qui vient soutenir le projet urbain en donnant à voir la réalité des engagements pris en termes de logement social, ou en prévoyant des instruments susceptibles de garantir la qualité urbaine et paysagère (OPAH... etc.). »¹⁴

Par exemple, les communes acceptent plus facilement la programmation de logements sociaux lorsqu'elles comprennent que cela va de pair avec le développement des pôles de services (commerces, médecins...) ou leur connexion avec le réseau de transport en commun. Cela permet également d'orienter les professionnels de l'aménagement vers des secteurs prioritaires, et ainsi de mieux contenir la production immobilière.

De fait, le PLUI-H (tout comme le PLUI-D) est dans l'obligation de comporter des OAP sectorielles visant à détailler ces orientations en matière d'habitat ou de déplacements, ce qui renforce plus encore son rôle de document de projet, porteur des ambitions du SCOT.

PLUI et SCOT sont des documents relativement récents. Essentiels pour le renforcement de la cohésion des territoires périurbains, ils visent à définir un projet collectif au-delà du seul aspect de la planification des sols. En cela, ils sont les premiers outils de maîtrise de l'étalement urbain. Bien sûr, leur succès dépend largement du portage politique qui leur est dédié. Or, l'incapacité de bon nombre des territoires à se fédérer fait obstacle à l'émergence d'un consensus sur les grands axes de leur stratégie en matière d'habitat.

Mais en fin de compte, ce sont bien les élus, les maires, qui ont encore pouvoir en termes de permis de construire. Aujourd'hui, si les SCOT sont l'occasion de réflexions stratégiques, la mise en œuvre d'un urbanisme durable se fait encore à l'échelle communale, à travers le Plan local d'urbanisme (PLU), qui reste la démarche évidente en termes de planification de proximité. À la différence du schéma directeur, le SCOT ne fixe plus la destination générale des sols, ce qui laisse davantage de liberté -et de responsabilités — aux communes pour déterminer le contenu de leurs PLU. Malgré cette rupture en matière d'opérationnalité, cette souplesse a l'avantage de permettre aux communes d'exprimer leurs priorités au regard d'un schéma et d'une stratégie d'ensemble non figés.



Tour d'horizon des procédures de PLUI mises en œuvre à l'échelle des communautés urbaines et des métropoles (2016) © AUCAM

13 Pourquoi réaliser un PLUI tenant lieu de PLH, Bénéfices attendus et facteurs clés de succès, DGALN/Club PLUI, 2014

14 Op. Cit.

B. S'assurer du passage entre aménagement stratégique et aménagement opérationnel : vers une plus grande qualité des PLU

L'aspect non contraignant et peu opérationnel du SCOT est à nuancer : le contenu des OAP doit ainsi être compatible avec le SCOT. Toutefois, celui-ci ne fixe que des objectifs sans pouvoir imposer la densification dans un règlement. Il revient donc aux communes de faire de leur PLU un vrai outil incitatif et/ou contraignant en matière de densification. Mais elle suppose une capacité communale à exprimer un projet, ce qui, en secteur périurbain, n'est pas garanti. En cause, la proximité des élus avec leurs électeurs qui parfois va, non pas dans le sens de la construction d'un projet collectif, mais plutôt vers un consensus pour protéger les intérêts particuliers. Ce peut aussi être dû à la faiblesse de l'ingénierie de la collectivité. Ainsi il est à déplorer que bien des communes soient dotées d'un PLU bien faible au regard du réel outil d'encadrement, d'incitation qu'il pourrait être. Le PLU, que l'on a jusqu'ici surtout utilisé dans une optique de gestion des espaces non bâtis, peut-il être un outil efficace pour travailler au renouvellement des espaces déjà bâtis ? Finalement, le défi d'innover en termes de formes d'habitat est renvoyé au PLU, comment s'en saisissent les professionnels (législateurs, techniciens...) ?

Des changements structurels ont été initiés vis-à-vis du PLU, notamment avec la suppression du COS, qui a déjà ouvert la voie à une densification possible. La loi SRU a également fait muter le PLU d'un « document de zonage » à un document de projet. Dans ce cadre, la définition du PADD est particulièrement importante.

1. Se doter d'un document d'urbanisme vecteur d'un urbanisme de projet : le PADD du PLU

Dressant le constat du caractère figé et ancien des POS, qui freinent la mise en œuvre des politiques nationales en matière d'environnement ou de logement, la loi SRU met fin aux plans d'occupation des sols (POS) en 2000. Celui-ci se limitait à préciser le droit des sols. Pensé comme un document de projet à l'échelle de son territoire, le PLU est un outil dont la commune doit se saisir pour organiser son développement et non le subir. Entre autres, le PLU doit permettre d'éviter l'étalement urbain en maîtrisant ses extensions, de favoriser le renouvellement urbain et de mettre en valeur son patrimoine. Mais il est aussi l'occasion de définir finement la composition des nouveaux quartiers (diversité typologique, équipements et espaces publics...)

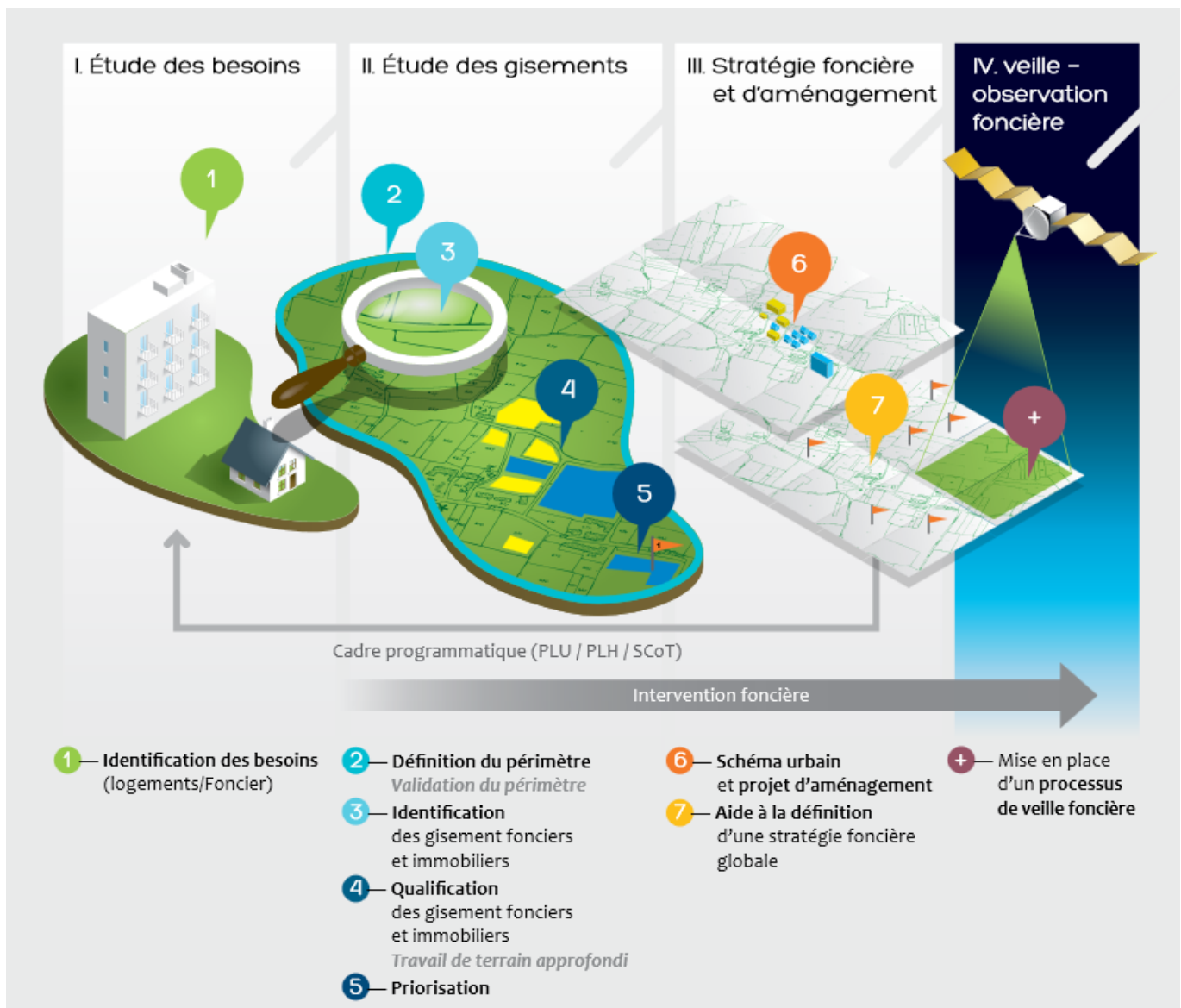
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pièce maîtresse du PLU, a pour objectif de traduire le projet urbain de la commune, son développement et son évolution, définis par les élus. Ses orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement doivent :

- organiser le développement urbain
- favoriser le renouvellement urbain
- développer la qualité urbaine et architecturale
- préserver l'environnement

Projet politique, il constitue un engagement vis-à-vis d'un territoire et de ses habitants, autour d'un projet local.

2. Développer une politique foncière

Pour une commune, le meilleur moyen de maîtriser son développement urbain et réguler le marché foncier est de se doter d'une bonne politique foncière. La veille foncière est essentielle pour une approche volontariste, en anticipant les acquisitions possibles en cohérence avec la stratégie urbaine portée par la commune. La veille, qui s'inscrit dans une temporalité longue, doit se baser sur l'observation de l'évolution des transactions des terrains, logements et locaux d'activités. C'est le SCOT, le PLH et PLU qui vont définir les secteurs à enjeux. Des outils d'acquisition et d'intervention foncières sont à la disposition des communes et des intercommunalités, comme les acquisitions amiables, le droit de préemption urbain, la constitution de réserves foncières (ZAD), la déclaration d'utilité publique... Si la commune ne peut acquérir un terrain stratégique, elle peut recourir à un EPF qui l'achètera pour elle et la conservera pour une durée qui peut varier entre 4 et 15 ans. À noter que la commune conserve sa prérogative de puissance publique, sur son territoire : l'EPF ne peut procéder à des acquisitions que sur la demande de la commune concernée. Disposer du terrain permet en outre à la commune d'être plus prescriptive en ce qui concerne la qualité paysagère



Le référentiel foncier et immobilier : un outil pour identifier le potentiel en renouvellement urbain Source : EPF de Bretagne

et architecturale, le promoteur économisant le prix du foncier. Cette anticipation foncière est d'autant plus importante dans une logique d'intensification urbaine où le foncier est soumis à valorisation.

3. Les trois leviers de la densification : incitation, suppression des blocages et obligation

Après s'être dotée d'un PADD constituant un réel projet urbain, visant à maîtriser son étalement, après avoir acquis les tènements stratégiques, c'est grâce au règlement à la parcelle que la commune va pouvoir favoriser la densification. F.Tahier, chargé de mission PLU au Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, identifie, en 2015 trois « leviers » : l'incitation, la suppression des blocages, et l'obligation.¹⁵

L'incitation est traduite notamment dans le PLU par des bonus de constructibilité. Orléans, par exemple concilie deux grands objectifs de la loi ALUR en un dispositif incitatif très intéressants pour les opérateurs : ceux-ci peuvent augmenter de 25 % la constructibilité de leur opération s'ils conçoivent un bâtiment à très haute performance énergétique. En effet, le nouvel article L 128-1 prévoit que dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols peut être autorisé, par décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, dans la limite de 30 %, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir

¹⁵ TOUATI A., CROZY J. (dir.), *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils*, PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE (PUCA), CEREMA, Paris : La Documentation française, 2015, 150p.

d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

La suppression des blocages à la densification s'est faite, par exemple, avec la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles. Ces deux éléments issus des POS limitaient arbitrairement les possibilités de construction. L'objectif était d'augmenter la constructibilité des terrains en se fondant sur des règles fixées par le PLU et non pas sur un pourcentage. Cette disposition devait donc inciter les auteurs des PLU à mieux combiner les autres outils du PLU notamment en matière de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives. La loi ALUR, en supprimant le COS, donnait ainsi un espace de liberté aux services de la ville pour projeter la densité de leur territoire, penser l'urbanisme en 3D, réfléchir en fonction de l'environnement bâti, de la densité alignée sur le gabarit. Toutefois, sans PLU encadrant la production bâtie, la suppression du COS a ouvert un espace de liberté dont les conséquences ont parfois été regrettables sur des petites communes qui se sont retrouvées dotées de petits collectifs s'insérant très mal dans le tissu urbain. La suppression du COS a ainsi été l'objet d'incompréhensions et perçu comme un dispositif libéral pour relancer l'économie de la construction. Elle a même donné lieu à des réactions protectionnistes. Certains maires (Cannes, Nîmes) ont par exemple utilisé le PLU pour bloquer la constructibilité de leur ville, en imposant 85 % d'espace verts et 10 % de surfaces bâties non couvertes sur les terrains à bâtir.

L'obligation peut se traduire dès l'échelle du SCOT, comme nous l'avons vu avec le SCOT de Grenoble qui oblige à prévoir les opérations de logements denses à proximité des transports collectifs (grâce au contrat d'axe accompagnant la création de la ligne E, notamment). Par la suite les dispositions du PLU doivent en principe prévoir la densification de ces secteurs, sans quoi le préfet peut demander la modification de ces dispositions. Coercitive sur cet aspect, la loi ALUR renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification dans les SCOT et PLU. Auparavant, le PADD du SCOT devait seulement fixer des « objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». À présent, la loi ALUR oblige à identifier le potentiel de densification, engager une réflexion sur les espaces de stationnement et à mettre les parcelles repérées « en projet » grâce à plusieurs dispositions :

- L'affichage du potentiel de densification dans les rapports de présentation SCOT et son analyse au sein du PLU. La loi ALUR articule ainsi les deux niveaux de planification. À noter qu'en l'absence de SCOT c'est le PLU qui doit relever les capacités résiduelles de densification ou renouvellement du tissu urbain existant. Ce qui sera suivi de dispositions prises en faveur de leur mobilisation. Les espaces de densification préconisés par le SCOT prennent en compte les valeurs patrimoniales ou paysagères des zones concernées. La densification peut se faire via la mutation du tissu existant également. L'idée est de démontrer l'intérêt et le potentiel des secteurs repérés, l'approche se veut donc qualitative.

- Le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à la densification du tissu urbanisé existant. Les zones destinées à l'urbanisation future (zones 2AU), qui sont souvent trop nombreuses ou surdimensionnées, ne poussent pas à optimiser le foncier en zone déjà urbanisée. Ainsi la loi ALUR oblige à réviser l'opportunité des zones déclarées comme 2AU datant de plus de neuf ans. Pour toute nouvelle ouverture à l'urbanisation, la modification du PLU devra passer par une délibération motivée. La commune doit ainsi justifier l'utilité de l'ouverture d'une nouvelle zone à urbaniser et le démontrer par des (in) faisabilités opérationnelles sur les parcelles disponibles dans les zones déjà urbanisées. Ce dispositif vise à encourager à une utilisation rationnelle de l'espace et incite à mettre en œuvre une certaine « science de l'espace » : dents creuses, division parcellaire, requalification d'existant, cœurs d'ilots... Les opportunités de densification sont nombreuses dans le péri urbain. Dans son rapport au ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, F. Bonnet évoque le potentiel de ces repérages, de la mise en lumière de parcelles au fort potentiel, par exemple ces tènements, « *très souvent occupées par des commerces traités de manière suburbaine sans optimiser la parcelle (parking + boîte + aire de stockage), et dont la reconfiguration potentielle dégage des constructibilités importantes. Cet inventaire fait souvent apparaître des capacités réelles qui surpassent de beaucoup les besoins, voire les capacités résiduelles en AU.* »

- En outre, le PLU doit comporter une étude des capacités de stationnement pour vérifier que celles-ci sont correctement calibrées et non surévaluées.

Certaines villes ont su faire de cette obligation un vrai outil à visée opérationnelle. C'est le cas de Vannes, qui a mis en place un « référentiel foncier », ou de Nantes, où l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (Auran) s'est doté d'un Observatoire des Espaces et du Foncier (ODEF). L'outil développé par la ville de Vannes vise à enrayer l'urbanisation périphérique sur un territoire où la pression foncière est forte. Entre 2003 et 2012, plus de 137 Ha de terres naturelles a été artificialisé chaque année, dont 120 Ha pour l'habitat. Le nouveau SCOT de l'agglomération de Vannes, adopté en décembre 2016 fixe un objectif ambitieux de 54 % de la production de nouveaux logements qui devront se situer au sein des agglomérations, centres-bourgs et hameaux pour la période 2016-2030. Le but étant de diviser par trois la consommation d'espaces. La loi ALUR pousse à identifier les emprises foncières valorisables à l'intérieur du périmètre urbain existant. Cependant, l'impératif législatif ne s'est pas accompagné d'une méthodologie. Vannes a donc développé la sienne pour connaître le gisement foncier dans ses zones urbanisées, mais aussi y repérer des secteurs stratégiques (proximité des équipements, commerces, services). Le référentiel foncier procède tout d'abord par l'identification des enveloppes urbaines. Puis elle réalise une analyse exhaustive en identifiant l'ensemble des fonciers résiduels au sein de l'enveloppe urbaine (superficie minimale de 300 à 500 m², permettant d'y insérer au moins une nouvelle habitation). C'est un premier repérage sans vision d'aménagement, les terrains de sport, jardins publics et autres espaces boisés classés sont donc inclus. Puis elle classe ces terrains entre trois types : dents creuses, parcelles densifiables, cœurs d'îlots. Il y a donc un premier repérage à partir de la base du SCOT si elle existe, réalisé sous SIG que le travail de terrain vient compléter. Ensuite, la dureté foncière de chaque terrain est définie, selon l'occupation, le nombre de propriétaires, leur âge, la desserte du terrain et la pollution des sols... On peut par la suite interpeler les élus sur les potentialités de développement à court, moyen et long terme. La collectivité dispose ainsi d'un outil très fin pour orienter sa veille foncière, faire évoluer ses projets en fonction des évolutions foncières pressenties. De fait, à Vannes, une rencontre entre les services de l'agglomération et les équipes municipales a permis d'opérer l'articulation pour la bonne réutilisation du référentiel foncier à des fins de planification : les élus devront élaborer un PLU qui détermine la vocation des espaces repérés sur leur commune. Une phase de réflexion avec les élus permet de définir le devenir de chaque espace non construit encore disponible en continuité du bâti. En outre, ce référentiel peut aussi être la première pierre vers l'accompagnement d'une démarche Bimby pour la commune.

Si la réforme de la loi Alur a été qualifiée de timide par certains, ne la considérant pas assez coercitive, ce niveau d'obligation encore relativement « à la carte » se justifie aussi par la peur d'une densité mal encadrée, malgré études de densification du SCOT et PLU. Le choix d'un rapport de compatibilité du PLU avec le SCOT vise à ne pas priver le PLU de toute marge de manœuvre. Il est important de souligner que les SCOT doivent être des documents de programme, et non des super-PLU. Suite à la suppression du COS, le PLU a donc tout son rôle à jouer, car il va déterminer la réglementation en termes de hauteur, gabarit, éloignement par rapport aux limites etc. À noter également l'apparition d'un nouvel outil : le coefficient d'emprise au sol, qui détermine la quantité de sol occupée par la construction. Il permet d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (espace à conserver pour les espaces verts, l'infiltration ou le recueil des eaux pluviales, les espaces publics, etc.). Cet outil va dans le sens d'encourager à une urbanisation plus soucieuse de l'environnement.

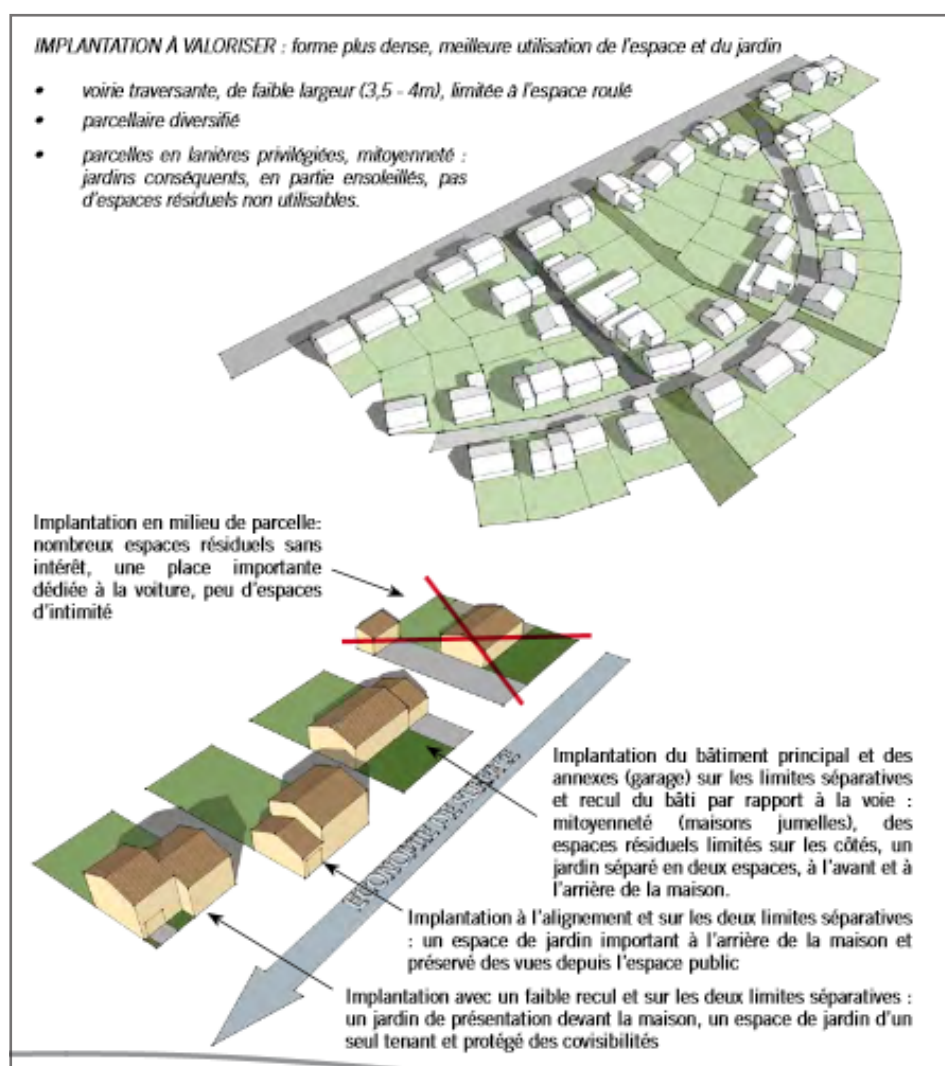
Il est à souligner que la meilleure manière de répondre au paradoxe de la production de logements tout en maîtrisant la consommation des sols passe par une vraie politique de rénovation thermique/réhabilitation, voire démolition reconstruction, du tissu existant. C'est en cela que les référentiels fonciers doivent aussi se doubler de référentiels immobiliers visant à évaluer la qualité, l'âge du bâti et son potentiel de renouvellement. La production neuve représente une quantité infime du tissu bâti. L'enjeu, si l'on veut favoriser la ville dense, se situe avant tout sur le tissu existant : sa requalification, son adaptation, sa remise à niveau, et si nécessaire, sa démolition.

4. Des documents d'accompagnement

Dans le but d'inciter à la densification, plusieurs territoires élaborent des chartes annexées au SCOT ou au PLU. Elles détaillent par exemple par le biais des fiches-action les outils pour mobiliser les dents creuses, créer un lotissement de qualité (charte architecturale et paysagère de l'Angoumois) ou expliquent ce qu'est un habitat

durable (la Charte habitat durable de l'Eure). Bien sûr, ce ne sont pas des documents opposables, mais ils constituent de véritables documents d'accompagnement vers l'objectif de ville compacte qualitative. Ce rôle revient aux techniciens ou aux structures telles que les PNR, les CAUE. Nantes a par exemple mis en place des ateliers « paysage-patrimoine » visant à élaborer des plans du même nom. La démarche associe les habitants d'un quartier, des paysagistes et des animateurs en concertation pour mettre en avant les particularités du quartier à conserver, les améliorations souhaitables. Les différents plans paysage-patrimoine de quartiers variés de Nantes vont constituer un Atlas des paysages sensibles. Ce travail « polyphonique » permettra d'élaborer des objectifs de qualité paysagère et d'identifier des suites concrètes par exemple d'alimenter la révision du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, définir des parcours historiques et patrimoniaux, programmer des micros interventions sur l'espace public et les espaces verts. C'est un outil qui vise à concilier intensité urbaine et qualité de vie. Il se concentre aujourd'hui sur la ville Nantaise, mais qui sait s'il ne deviendra pas une démarche obligatoire et étendue à toute la métropole par la suite ? La manière dont il enrichit le PLUM est déjà prometteuse.

Cependant, les communes les plus petites n'ont pas les moyens de telles démarches, même si les études urbaines s'accompagnent souvent de « diagnostics en marchant », qui (entre autres) visent à révéler les qualités d'un territoire. Ainsi, les communes les plus soucieuses du contenu des opérations immobilières se déroulant sur leur territoire se font accompagner, mobilisant des ressources en ingénierie pour le suivi technique. Pour une opération de logements, la commune de Mardié (Loiret) a par exemple mobilisé différents partenaires : l'Agence d'urbanisme de l'agglomération d'Orléans pour la composition du schéma d'ensemble, le CAUE pour le traitement des fronts bâtis et la Communauté d'agglomération d'Orléans pour le contrôle technique des prestations de l'aménageur en matière de voirie et de réseaux. Pour la conduite de son projet de ZAC, la commune de Saint-Pierre-des-Corps s'était tournée vers l'Agence d'urbanisme de



l'agglomération de Tours pour définir les règles architecturales et techniques permettant de construire en zone inondable tout en préservant la sécurité des personnes et des biens.

C. Le péri-urbanisme : une mise en projet du péri urbain

En milieu urbain le marché tendu favorise la densification, qui se fait assez naturellement et donne lieu à des produits qui trouvent souvent preneurs. L'enjeu pour ces marchés tendus, en matière d'habitat va davantage dans le sens de développer une offre accessible à tous les ménages et d'équilibrer la part propriétaires occupants / locataires / investisseurs. La réelle difficulté à laquelle cherche à répondre la loi ALUR est de limiter l'expansion des villes situées dans le périurbain. De plus, l'ingénierie publique assez restreinte, non accoutumée aux procédures d'aménagement (ZAC) laisse une grande liberté aux opérateurs privés. Dans ces espaces, longtemps délaissés des urbanistes et architectes, seule une « mise en projet » assurera de manière plus certaine la transition entre les objectifs de la planification et la production urbaine.

1. Utiliser les procédures d'aménagement (ZAC, lotissement)

Zac, lotissements, PUP... Ces dispositifs sont trop rarement utilisés dans les « campagnes urbaines » ; ils paraissent en effet un peu lourds et mal adaptés à des enjeux assez légers, comme dans le cas de la ZAC. Néanmoins, c'est un des seuls outils qui permettent un bon encadrement des projets. Cet outil pourrait se déployer lorsque les EPCI acquièrent des équipes de maîtrise d'ouvrage et constituent des opérateurs publics adaptés. D'autres ne sont pas utilisés parce qu'ils sont mal connus des élus et de leurs équipes encore légères : l'équivalent du transfert de COS (transfert de droits à bâtir) et l'AFUP tel que définis dans la Loi ALUR. Le transfert de droits à bâtir est d'initiative municipale. L'AFUP est particulièrement intéressante en cas de densification, à la suite d'une analyse des parcelles constructibles. Elle mobilise les propriétaires eux-mêmes pour urbaniser leurs parcelles. Ces dispositifs autorisent la localisation des constructions nouvelles et des aménagements sur le meilleur site possible, sur des critères non fonciers. F. Bonnet recommande, dans son rapport à la ministre du Logement, de l'Egalité des territoires et de la Ruralité, la généralisation de ces dispositifs, en les choisissant en fonction de la situation. C'est une condition essentielle du changement de paradigme en matière d'aménagement des campagnes urbaines et des espaces ruraux. Et qui sait si une ZAC en périurbain ne donnerait pas lieu à un développement urbain inédit ? Les ZAC sont parfois critiquées pour leur uniformité, de même que les écoquartiers. Mais une Zac dans le périurbain ne peut être la même chose qu'une ZAC en centre-ville. Assistera-t-on alors à un nouvel urbanisme : le « périurbanisme » ?



1

Vous prenez contact avec Territoires & Développement : les terrains disponibles, leurs prix et leurs surfaces vous sont présentés.

2

Territoires & Développement vous transmet un dossier technique détaillant les caractéristiques des terrains disponibles.

3

Vous choisissez un terrain adapté à votre projet et à vos capacités d'investissement.

4

Vous remplissez une « fiche d'option » afin de réserver le terrain de votre choix.

5

Territoires & Développement vous adresse un dossier de compromis de vente. Ce dossier est à nous retourner signé accompagné d'un acompte représentant 10 % du prix du terrain.

6

Vous choisissez l'architecte ou le constructeur qui concevra et construira votre maison. Territoires & Développement vous accompagne durant l'élaboration de votre projet.

7

Après avis de l'urbaniste, Territoires & Développement dépose votre demande de permis de construire auprès de la commune pour instruction.

8

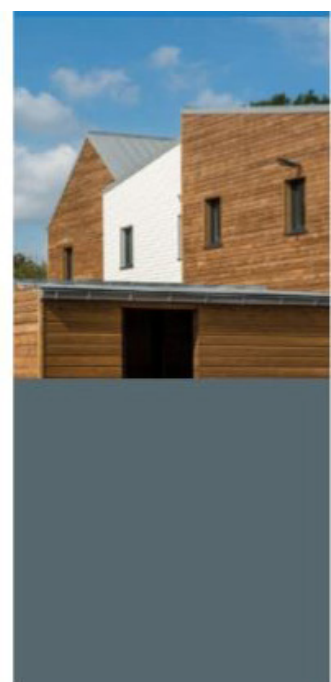
Vous obtenez votre permis de construire.

9

Une fois votre permis de construire accordé, un rendez-vous est fixé avec Territoires & Développement et le notaire en vue de la signature de l'acte de vente après avoir procédé à un état des lieux.

10

Vous pouvez démarrer le chantier de votre maison. Comptez ensuite environ 10 mois de construction.



« 10 étapes pour acquérir votre terrain et y construire votre maison » : l'importance de l'accompagnement de l'aménageur © Territoire et Développement



La Zac de la Niche aux oiseaux, entre qualité, écoquartier et maison individuelle abordable

La Chapelle-Thouarault est une petite commune de 2 000 habitants, située à une quinzaine de kilomètres de Rennes. Souhaitant s'inscrire dans un développement durable et maîtrisé, elle crée en 2005 la Zac de la Niche aux oiseaux, labellisée écoquartier en 2012.

Ce nouveau quartier accueillera à terme 600 habitants sur 7 ha. Le programme en matière de logements : 300 logements dont 186 logements intermédiaires (logements superposés avec accès individualisés) et petits collectifs (R+1+Combles et R+2+Combles), 48 maisons individuelles sur lots libres de 250 à 600 m² maximum. En outre, pour répondre à des enjeux de qualité et de logements individuels à budget maîtrisé, la commune a décidé de commercialiser des « terrains à bâtir avec maisons ». Territoire et Développement, aménageur public, encadre la démarche, en partenariat avec le constructeur Maisons Elia.

Ce partenariat vise à garantir la qualité architecturale, environnementale et l'insertion paysagère des opérations tout en proposant des maisons à coût abordable (maisons réservées aux bénéficiaires du PTZ) . Au total, ce sont 62 maisons groupées ((93 ou 103 m²) sur des terrains de 250 m² maximum , à partir de 173 600 € qui sont proposées. Les maisons comportent un garage, un cellier, un jardin exposé sud, dont les aménagements extérieurs sont compris dans les coûts, et la distribution des pièces est modulable en fonction des souhaits des clients.

2. Lotissement : une production un peu plus encadrée depuis loi LCAP

Le lotissement reste à ce jour l'outil d'aménagement le plus répandu dans le périurbain. Or, l'une des mesures emblématiques de la loi LCAP (2016) pour le secteur du bâtiment est l'obligation, pour obtenir un permis d'aménager, de recourir à un architecte pour les lotissements d'une surface supérieure à 2 500 m². Il s'applique aux demandes de permis d'aménager déposées à compter du 1er mai 2017. L'objectif est « *de contribuer à l'augmentation de la qualité de la conception des lotissements construits* »¹⁶. On peut regretter que l'approche ait favorisé le seul architecte et n'ait pas encouragé à une équipe pluridisciplinaire associant les compétences d'urbanisme, de paysage et de géomètre. Toutefois, cette nouvelle mesure est l'occasion de reprendre en main une production bâtie standardisée et peu qualitative (maisons sur catalogue, qui ne tiennent pas compte du terrain, de l'orientation, du potentiel d'évolution parcellaire...), une meilleure prise en compte des questions environnementales et de se rediriger vers la création de patrimoine architectural. Nous pouvons espérer que cette nouvelle mesure inverse le mouvement de l'étalement urbain. Auparavant, le permis d'aménager était l'outil par excellence de ces extensions de la ville. Espérons qu'ils deviennent désormais l'outil qui permettra de la réparer, de reprendre possession de ses dents creuses et ainsi, de redynamiser les centres-bourgs et villes moyennes. Et qu'ainsi, le permis d'aménager devienne un « permis de ménager » ces campagnes urbaines, pour reprendre le terme cher à T. Paquot.

3. Pour une politique de renouvellement des tissus pavillonnaires : le BIMBY

Ces dernières années ont vu poindre chez les professionnels de l'aménagement un renouvellement de la perception du péri-urbain. Auparavant souvent blâmé des urbanistes et architectes, ce tissu urbain était une menace pour l'urbanité (Lévy 2003), synonyme de dépendance automobile (Dupuy 1999) ou de sécession socio-spatiale (Charmes 2011). Or, de nouvelles pratiques et réflexions invitent à envisager le pavillonnaire non seulement comme un tissu complexe et diversifié, mais aussi, de façon positive, comme un potentiel foncier sous-exploité pour réaliser les objectifs de construction de logement et de lutte contre l'étalement urbain assignés aux politiques publiques (CERTU 2009).

Le projet « bimby » pour « build in my backyard » fait partie de ces nouvelles filières de production de la ville. Il est né en 2009, suscité par l'appel à projets « Villes Durables » de l'Agence Nationale de la Recherche.

Il s'oppose aux revendications des « nimby », pour « not in my backyard » et invite, au contraire, particuliers et collectivités à explorer les ressources foncières du tissu existant de maisons individuelles pour densifier à la parcelle. Les opérations bimby peuvent également constituer en un projet d'ensemble, conquérant plusieurs jardins et fonds de parcelles, entraînant restructurations parcellaires et ouvertures de voiries. Cette nouvelle filière concilie l'intérêt de la collectivité (proposer une offre diversifiée de logements individuels sur son territoire sans engendrer d'étalement urbain, sans nécessité de maîtrise foncière) et celle de l'individu (diviser un terrain pour mieux valoriser son bien sur le marché immobilier, financer un autre projet, sa retraite ...)¹⁷

Nous avons vu précédemment que Le SCOT instaure des densités qui prouvent que les collectivités locales n'ont pas attendu BIMBY pour engager une densification du territoire. De même que les propriétaires n'ont pas attendu BIMBY pour réaliser des divisions parcellaires. Cependant, si les documents d'urbanisme contrôlent le contenu des projets immobiliers (taille et nombre de constructions, respect des règles d'implantation, des marges de recul...) ils encadrent peu la forme de l'intervention foncière et urbanistique : découpage parcellaire, optimisation des voiries. Ainsi la division parcellaire se solde parfois par une diminution des opportunités ultérieures à la densification. D'où la nécessité d'accompagner les projets individuels se faisant par cette voie. La démarche Bimby apparaît alors comme un outil complémentaire à l'obligation d'études du potentiel foncier des territoires du SCOT. Elle est un outil de mise en œuvre du renouvellement urbain souhaité, au regard de la densification qu'elle permet. Pour faciliter cette mise en œuvre du Bimby, le SCOT peut jouer sur trois niveaux : la sensibilisation des élus, la levée des dispositions qui bloquent les divisions dans les PLU, et une démarche d'animation et d'accompagnement des communes volontaires par la Communauté d'Agglomération ou de communes.

¹⁶ Réponse du Ministère de la culture et de la communication, publiée dans le JO Sénat du 16/02/2017 - page 660 au sujet de la Loi LCAP article 81 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016

¹⁷ MIET David, LE FOLL Benoît, *Le projet Bimby en quelques mots*, <http://bimby.fr/2011/01/le-projet-de-recherche-bimby-en-quelques-mots> consulté le 21/05/2018

Ainsi, Rouen agglomération est partenaire de la démarche BIMBY depuis le lancement du projet de recherche. Dans cette agglomération de près de 500 000 habitants qui réunit 70 communes, la problématique de la périurbanisation et de l'extension urbaine sur les parcelles urbaines et agricoles se pose, au même titre que celle du besoin en logement en pavillonnaire et en collectif. Une première phase a enclenché la sensibilisation des élus des différentes communes au cours d'un séminaire. Puis de manière plus concrète, la démarche BIMBY a été inscrite dans une fiche action thématique du PLH qui préconise de « promouvoir et encadrer l'intensification des tissus pavillonnaires résidentiels existants ». Dans une approche Bimby, le SCOT de Trégor impose, aux communes d'expérimenter la densification des tissus bâtis en retirant les règles bloquantes : retrait de 5 m, de 3 m, impossibilité de mitoyenneté, COS, etc. Bien que restant dans la densification « douce », la petite échelle, le ponctuel et le long terme, le Bimby serait à priori un bon outil de densification pour plusieurs raisons :

- Les coûts de construction sont moindres, car l'habitat individuel n'a pas l'obligation de respecter les normes qui imputent au logement collectif.
- En outre la construction est portée par le futur propriétaire, le Bimby a l'avantage de mobiliser la filière diffuse du logement, la filière la plus courte et partant, la plus économique. Le PLU devient alors un outil de projet urbain puisqu'il permet mobilisation et maîtrise d'une filière de production de la ville.
- Une part majoritaire de l'urbanisation se réalisait déjà sous la forme de maisons individuelles, en dehors de toute opération d'aménagement ou de lotissement (Castel 2007) par le biais de subdivisions de parcelles. Enclencher une démarche vers le Bimby permet de développer une vraie compétence au sein de la commune ou de l'intercommunalité, un vrai interlocuteur pour accompagner cette production.
- Vivre en pavillon représente encore le projet résidentiel de près de 80 % des ménages. La démarche BIMBY s'inscrit donc en cohérence avec l'aspiration des habitants et n'est pas soumise aux freins socioculturels face aux nouvelles formes d'habitats « pluriels » promus par la densification.

Cependant, augmenter les droits à construire a un impact sur la valeur foncière des terrains, la construction en tissu bâti peut être sujette à de nombreux contentieux ou dévoiements, par exemple en ouvrant la voie à la construction de petits collectifs en lieu et place des maisons individuelles souhaitées. Intégrer la démarche BIMBY à l'occasion de l'élaboration d'un PLU implique donc d'établir des vitesses de densification par secteur, élaborées au regard d'un diagnostic et d'une stratégie définie par la collectivité, au sein du PADD. Puis le règlement du PLU va pouvoir concrétiser et encadrer cette densification, affinée par endroit par des OAP sur l'existant.

Les experts de BIMBY mettent en avant une approche par le projet pour faire naître la réglementation : il est nécessaire de construire des scénarios-types de division/construction possibles dans la morphologie parcellaire existante pour en déduire les différents règlements possibles, garants des formes urbaines souhaitées. Pour assurer la qualité des formes du renouvellement urbain, un accompagnement architectural (scénarios de division/construction) est donc fortement conseillé.

L'accompagnement doit également être immobilier (prix de sortie, publics visés) et réglementaire (droit public/privé). Enfin, la démarche repose aussi fortement sur la médiation avec les habitants pour recevoir leurs idées, leur projet. Cela représente des compétences nouvelles et très spécifiques encore peu répandues parmi les bureaux d'études. Ces études engendrent aussi un coût supplémentaire, ce qui implique un réel choix politique puisque c'est un investissement. Cependant, celui-ci peut être porté par un PNR, une région, un département ou l'Ademe locale.

Pour favoriser, accompagner et maîtriser la division parcellaire, il faut donc des élus et des habitants volontaires, mais cela passe aussi par un PLU qui permette et encadre ce processus pour produire une véritable plus-value urbaine, une amélioration de l'existant. Intégrer la démarche Bimby aux documents de planification suppose une démarche globale : croiser les possibilités offertes par les outils urbanistiques, réglementaires et juridiques, établir un organe de concertation et associer des compétences architecturales, urbaines et paysagères. En outre, la démarche Bimby est intéressante, car elle introduit un niveau de gouvernance, de négociation et de production de la ville différente. Les habitants sont partie prenante du projet et exercent une influence directe sur celui-ci.

La périurbanisation est ancrée au cœur des dynamiques sociales contemporaines. C'est un phénomène qu'il est difficile d'inverser, les politiques nationales elles-mêmes se contredisent parfois en développant des zones économiques ou des axes routiers qui permettent d'occuper l'espace de manière expansive. J.M Halleux (2002) identifie trois profils qui illustrent ces attitudes plurielles des pouvoirs publics vis-à-vis de l'aménagement urbain : le comportement « aménagiste », le comportement « expansionniste » et le comportement « sectoriel a-spatial ». Le premier croit en la planification pour gérer l'étalement urbain, le second voit dans la croissance urbaine un signe de bonne santé du territoire, le dernier, à cause d'une déconnexion entre réalités du territoire et objectifs de planification, se contredit dans ses actions, source d'échec de ses objectifs initiaux. Partant d'un constat similaire sur la division des acteurs publics face à la question de la densification, l'objectif premier de la loi ALUR était d'inciter à un débat entre tous les acteurs locaux et la population sur la densité acceptable sur les territoires du SCOT et du PLU. La loi ALUR promeut également l'échelle territoriale pour une meilleure approche de la maîtrise de l'étalement urbain.

SCOT et PLUI visent ainsi à établir des projets de territoire en considérant des bassins de vie au-delà des seules limites communales, en cohérence avec l'évolution des modes de vie contemporains et les enjeux du développement durable. Plus que des documents réglementaires, ce sont des documents-projets qui visent à définir une stratégie globale d'intensification urbaine. L'approche du SCOT permet une réflexion sur le fonctionnement de l'agglomération (transports, économie, écologie...) et l'articulation entre les différents types d'espaces (urbains, naturels, agricoles...). Cependant, cette approche renouvelée a donné lieu à une multiplication des documents de planification qui doivent alors entrer eux-mêmes en cohérence au fil des échelles de territoires et des phases du projet. L'appropriation de ces documents est difficile pour certaines communes peu équipées en ingénierie publique, venant tout juste de passer du POS au PLU, qui doivent à présent s'inscrire dans un PLUI... Dans ces cas-là, le rôle d'accompagnement des CAUE, des PNR ou des communautés d'agglomération est primordial pour tenir les objectifs énoncés par le SCOT ou autres documents de planification à grande échelle et s'assurer de la cohérence des PLU (I) avec ces derniers. En effet, les enjeux et objectifs énoncés dans le SCOT doivent se retrouver au sein du PADD du PLU (I), dans une visée opérationnelle, détaillant la manière dont ils seront mis en œuvre.

Enfin, l'intensification urbaine passe par une grande implication de nombreux acteurs, puisqu'elle concerne tout le monde, de l'habitant à l'élu, en passant par les opérateurs. Là encore, les organismes de conseils ont un rôle de sensibilisation et d'accompagnement à jouer auprès des différents niveaux de collectivités locales. Opérateurs fonciers, aménageurs, promoteurs et bailleurs sociaux ainsi que gestionnaires de services urbains sont également des partenaires essentiels de ce débat sur la densification. Il est essentiel de composer avec leurs attentes et contraintes. Le PLUI « intégrateur » (valant PLH, valant PDU) favorise l'élargissement du tour de table lors de l'élaboration dudit document. Il devient également fréquent que les opérateurs immobiliers soient consultés sur le PLU avant son approbation, pour en faire un document vecteur d'un urbanisme soutenable. Enfin, l'implication des habitants et les personnes fréquentant quotidiennement le quartier permet d'aller vers une adhésion collective et une connaissance plus fine des enjeux du site, grâce au recours à la concertation.

La question de la maîtrise de l'étalement urbain interroge donc directement l'échelle de planification, la cohérence des politiques publiques et le niveau de pouvoir local. Si les spécialistes partagent en général la volonté de mettre en œuvre cette « ville compacte qualitative », celle-ci dépend d'autres facteurs : l'implication d'acteurs indispensables pour concrétiser ce projet, une vaste prise de conscience et une large adhésion des membres de la société à l'objectif de la durabilité urbaine.

Enfin, l'intérêt croissant des collectivités pour le BIMBY met en avant l'intégration de l'habitant et la prise en considération de l'attrait tenace des Français pour la maison individuelle. Il est légitime, pour tout un chacun, de souhaiter un logement de taille confortable, doté d'espaces extérieurs accueillants, garant d'une certaine intimité... Comment économiser l'espace tout en préservant la vie privée de chacun ? Comment répondre à la demande de logements tout en ayant une gestion économe de l'espace ? Quelles formes architecturales et urbaines permettent ce délicat compromis ? Pour poursuivre notre réflexion sur la densité désirable, nous nous intéresserons à présent à une typologie potentiellement porteuse de réponses : l'habitat pluriel.

Partie 1- La densification résidentielle : vers une densité heureuse, un habitat désirable ?

3

III- L'habitat pluriel, entre vertu, nécessité, raison

A- L'Habitat pluriel : un produit hybride, définitions et origines

L'impératif de penser un développement urbain plus dense, moins consommateur de foncier, mène à la redécouverte de formes d'habitat intermédiaires. L'habitat pluriel, ainsi dénommé par le PUCA au sein d'une publication datant de 2010¹⁸, est présenté comme la « *conjugaison des formes les plus agglomérées et les plus denses de l'habitat individuel* » qui pourrait apporter des solutions à la nécessité de trouver des formes alternatives au pavillonnaire. « Pluriel », car il reflète une grande pluralité de formes et de densités, ne correspond ni à un programme précis, ni à une typologie architecturale prédominante. Successivement dénommé habitat individuel dense, maisons de ville, habitat intermédiaire, ou encore semi collectif il peut prendre la forme de maisons groupées, superposées, jumelées, accolées, en bande... Les combinaisons sont infinies, et c'est bien ce qui fait la richesse de cette potentielle réponse permettant de concilier désir d'intimité, d'un habitat individualisé et maîtrise de la consommation des sols.

Avant d'aller plus en détail dans les atouts et enjeux de cette « troisième voie », il est important de la définir de manière spécifique. Il convient en premier lieu de **distinguer l'habitat individuel dense de l'habitat intermédiaire**. La première typologie désigne tout ensemble de logements qui ne se superposent pas, mais qui forment un groupement urbain, continu ou fractionné, et qui s'inscrit dans une logique de conception d'ensemble. L'habitat intermédiaire permet des formes superposées ou accolées, mais comporte trois spécificités essentielles, garantes du caractère « individualisé » du logement : il possède un accès individuel, un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement et une hauteur maximale de R+3.

Sur le plan de la densité, pour repère, l'habitat pavillonnaire représente en moyenne une densité entre 10 et 20 logements/ha. Les densités développées par l'habitat individuel dense se situent plutôt autour de 50 logements à l'hectare tandis que l'habitat intermédiaire propose des densités de 80 à 100 logements à l'hectare.

En dépit de ces tentatives de définition, l'habitat pluriel n'est pas encore une catégorie nettement identifiable. La production actuelle témoigne en effet d'une grande pluralité de formes et de densités, allant de 30 logements à l'hectare jusqu'à plus de 150 à Saint Jacques de la Lande (ZAC de la Morinais). Les caractéristiques les plus représentatives de l'habitat pluriel est de rechercher, par leur composition et leur degré de compacité, une réponse alternative à l'habitat pavillonnaire et de revenir vers une conception urbaine qui « fabrique » de la ville.

Malgré sa redécouverte relativement récente, l'habitat individuel dense et intermédiaire est une typologie qui s'inscrit depuis longtemps dans nos paysages urbains : maisons de bourgs, maisons « à la nantaise », échoppes bordelaises, carrés Mulhousiens... Cette typologie architecturale a également fait l'objet de nombreuses expériences dans les années 1970, par des professionnels cherchant à proposer une alternative aux deux modèles d'habitat qu'étaient le logement collectif standardisé et industrialisé ou le pavillon de banlieue. Le devenir patrimonial de ces logements témoigne de leur qualité et de leur attrait : ce sont des résidences souvent très demandées pour celles qui sont en location, et qui, pour le parc privé, connaissent de rares transactions, à des prix élevés.

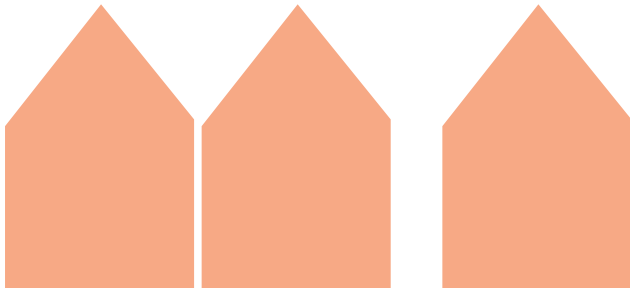
L'habitat individuel dense est donc un habitat plus connu qu'il n'y paraît, cependant, des années de valorisation de la maison individuelle rendent difficile sa diffusion, tant auprès des constructeurs que des habitants, qui

18 BENDIMERAD, Sabri (dir.), *Habitat pluriel, densité, urbanité, intimité*, Editions PUCA, 2010

montrent encore des réticences à s'éloigner du modèle de la maison isolée sur sa parcelle. Les tendances de peuplement vont donc dans le sens de l'étalement urbain, bien que les évolutions introduites par la loi ALUR contraignent à construire en zone déjà urbanisée. Dans le diffus ou en lotissement, constructeurs et promoteurs préfèrent encore le modèle pavillonnaire, ou individuel dense lorsqu'ils y sont contraints, par crainte de prendre un risque excessif avec un produit peu identifié dans l'imaginaire collectif.



Résidences 2000, Grenoble, Quartier de la Villeneuve, Blanc Maurice (architecte) 1971 © Peter Atkinson



Maisons jumelées / Maisons de ville



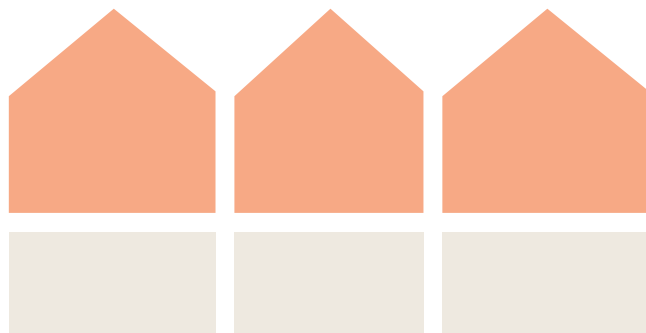
20 logements sociaux (maisons de ville avec jardins privés)
Lauréat du prix "Essonne Aménagement Durable" CAUE 91 –
DDT 91 Ville de Villiers-le-Bâcle (91) © Crédit photo : Atelier
Po&Po Maître d'ouvrage : Ville de Villiers-le-Bâcle, Pierre et
Lumières



Maisons accolées / Maisons en bande



14 maisons à Vern-sur-Seiche / Ille-et-Vilaine (France) 2005-
2007 © Crédit photo : M. Rigourd et I. Hiault MR Désirs d'es-
paces . Maître d'ouvrage : SO.RE.IM



Maisons groupées / Maisons superposées



51 logements BBC en accession à la propriété, Sainte-Gene-
viève-des-Bois, Essonne (91) 2015 © Crédit photo : Fabienne
Gérin-Jean Architectes, ATEC BET – Jean-Michel Rameau
Paysagiste. Maître d'ouvrage : NACARAT

B- L'Habitat pluriel, une réponse à potentiels multiples face aux problématiques actuelles

1. Un enjeu pour le développement résidentiel durable

L'habitat pluriel est considéré comme un outil pratique et pragmatique pour repenser l'aménagement urbain à la lumière des exigences environnementales, puisqu'en proposant une forme urbaine plus dense il permet de réduire l'étalement urbain et donc la consommation des sols. Sur le plan durable, au-delà de ce seul enjeu, sa compacité lui donne une meilleure efficacité énergétique, tandis que sa situation en enveloppe urbaine encourage le recours aux modes doux ou actifs pour se déplacer. Cependant, il comporte d'autres atouts qui font de cette typologie hybride et polymorphe un véritable outil d'aménagement.

Une architecture urbanisante : un outil d'aménagement pour le renouvellement urbain

Les enjeux que sous-tendent le développement durable vis-à-vis du développement résidentiel ne pourra se faire, comme dans les années 50, via la construction massive de grands ensemble ou encore la création ex nihilo de Villes Nouvelles. Le développement durable exige donc de penser et promouvoir un redéploiement de la ville sur elle-même. Pour cela, il est nécessaire de valoriser la ville existante. Or l'habitat pluriel renvoie à de multiples enjeux de ce nécessaire renouvellement urbain. Non pas parce qu'il permet la mise en œuvre d'une certaine densité, mais avant tout parce qu'il est le **vecteur d'une plus grande urbanité**. L'imbrication et la multiplicité des limites induites par la densité de l'habitat pluriel en font une typologie permettant de faire ville et paysage :

- **L'optimisation de l'utilisation du foncier** : en densifiant ou en occupant un vide urbain sans nécessairement rechercher une densification (quartier des grands ensembles, par exemple)
- **La diversification des formes d'habitat** : l'habitat pluriel est parfois moins utilisé pour la densité qu'il apporte (relativement faible, par rapport à d'autres formes), mais il est souvent associé à des petits collectifs, qui augmentent sa densité, tandis qu'il apporte une variété de typologies. Cet enjeu est autant présent dans les opérations d'extensions urbaines que dans les quartiers de grands ensemble ou à proximité des lotissements pavillonnaires.
- **La diversification des modes d'habiter** : par sa diversité, l'habitat pluriel permet de proposer des typologies dont la demande existe aujourd'hui sans rencontrer d'offre : habitat pour les personnes vieillissantes, familles monoparentales, familles recomposées...
- **La revalorisation de certains quartiers**, notamment ceux des grands ensembles. L'habitat pluriel introduit des formes d'habitats individualisés recherchés par les ménages, des formes aimables et moins « dures » que les barres et tours, qui engagent un changement d'image de ces quartiers.
- **Favoriser la mixité sociale** : les qualités de l'habitat pluriel (terrasses, garages, jardins...) sont susceptibles d'attirer des classes sociales intermédiaires, recherchant un habitat individuel de qualité, abordable, proche d'un centre urbain. Tout le défi est alors de créer un quartier qui soit suffisamment qualitatif pour ne pas être considéré comme un lieu de transition, mais qui favorise l'ancrage résidentiel.
- **La restructuration des espaces urbain** : l'habitat pluriel, par son échelle et sa diversité est un formidable outil pour reconstituer un front urbain, réduire des ruptures d'échelles ou recomposer un espace public, réintroduire de l'urbanité sur un espace non qualifié...
- **L'articulation avec le tissu environnant** : notamment sur les extensions urbaines ou les opérations de renouvellement urbain, l'habitat pluriel permet d'assurer une transition subtile avec le contexte bâti existant, par son gabarit. Il assure aussi une transition progressive du privé au public par des dispositifs spatiaux : frontages, ruelles, placettes... autant d'espaces collectifs soignés, d'échelle réduite, dans des tissus qui en sont parfois dépourvus.

Ainsi, l'habitat pluriel recèle un potentiel de réponses au renouvellement urbain durable, pour des contextes variés :

- **Sur les quartiers de « grands-ensembles »**, conçus avec des formes rigides, uniformes, posées sur l'espace urbain qui ne participent pas à sa structuration. L'habitat pluriel vient proposer des formes d'habitat plus individualisée (mais pas nécessairement moins denses) qui vont recréer un tissu urbain à échelle humaine, recomposer un front bâti, doter d'urbanité ces quartiers. En proposant un habitat

individualisé profitant de la localisation privilégiée de ces quartiers, souvent dotés d'un patrimoine végétal de qualité puisqu'ancien, l'habitat pluriel peut participer à révéler la qualité de ces quartiers.

- **En extensions urbaines denses** : Les typologies d'habitat pluriel sont aujourd'hui un outil d'aménagement pour développer les nouveaux quartiers : maisons superposées, maisons en bande, maisons groupées... la diversité des formes urbaines qu'autorise l'habitat pluriel en fait un outil riche pour la conception « ex nihilo », permettant de concevoir des nouveaux quartiers qui viennent créer une grande diversité d'espaces publics (placettes, cheminements...) et s'articulent avec l'existant, grâce à un gabarit aimable et flexible.
- **En renouvellement urbain**, en greffes urbaines de bourgs traditionnels, ou en curetage d'îlot sur des villes plus conséquentes, la problématique est de concevoir des volumes qui s'articulent à l'existant sur des tènements assez étroits. Les habitats pluriels peuvent y répondre par leur plasticité, tout en venant enrichir le quartier : création de perméabilités, espaces extérieurs privatifs venant animer un cœur d'îlot, formes urbaines non monotones...
- **Villes moyennes** : La reconquête résidentielle des villes moyennes est depuis longtemps mise en difficulté par le modèle pavillonnaire. Pourtant, ce sont des tissus qu'il importe de conforter, au regard des enjeux liés à la densification. Or, sur ces territoires détendus ou en manque d'attractivité, l'acquisition du foncier ne nécessite pas une rentabilité excessive. La forme intermédiaire qu'est l'habitat pluriel a alors l'avantage de proposer un habitat individualisé cependant proche des aménités du centre-ville. Cette typologie pourrait refléter de manière croissante les recherches des ménages : un habitat individualisé à proximité des pôles urbains, évitant le recours systématique à la voiture.

L'habitat pluriel est ainsi un véritable outil d'aménagement urbain responsable. Sa forme aimable et intermédiaire permet de recréer des tissus et des paysages urbains, de jouer avec les espaces privés, publics et intermédiaires... Relevant d'une conception nécessairement globale, ces opérations viennent aussi créer de l'espace public parfois inexistant sur la ville héritée.

Paradoxalement, ces formes plurielles d'habitat peuvent aussi bien servir à accroître la densité qu'à introduire, au contraire, un habitat « presque individuel » au sein d'un quartier très dense. Cela révèle l'importance d'adapter la densité au contexte et donc la nécessité de définir une stratégie de densification : préférer l'individuel dense en cas d'extension pavillonnaire, une forme plus proche de l'intermédiaire en cas de tissu de transition, et des habitats superposés pour une opération en cœur de ville sur des parcelles étroites, par exemple.

Par sa nature polymorphe, l'habitat pluriel permet de trouver une juste densité, ce qui en fait des « accélérateurs de mutation »¹⁹, en dehors des modèles standardisés, qui s'adaptent à la multiplicité des situations individuelles. L'habitat pluriel présente un impact au sol varié, une grande diversité de hauteurs et formes volumétriques... Cela en fait un outils d'aménagement du renouvellement urbain, de transition entre les tissus existants et/ou à venir : densification, diversification des formes d'habitat, couture urbaine... les qualités de l'habitat pluriel sont nombreuses. Cependant, ce n'est ni une forme à généraliser, ni une recette passe-partout. En tant qu'instrument de conception d'un projet urbain, il doit relever d'une stratégie urbaine motivée et adroite. En outre, il nécessite un travail de conception fin, de manière à ne pas être « de l'individuel plus ou moins quelque chose »²⁰, mais une forme d'habitat riche et complexe, favorisant l'émergence d'un voisinage, de lien social, d'urbanité.

C- Conditions de réussite pour une densité heureuse, un habitat pluriel désirable

1. Une question de conception urbaine et architecturale

L'habitat pluriel n'est pas un compromis entre l'habitat collectif et l'habitat individuel, mais constitue une troisième voie alternative riche de potentialités. Cependant, la densité qu'il implique bouleverse les schémas de conception traditionnels, vers une conception fine et exigeante, condition sine qua none de sa réussite.

Elle oblige par exemple à réinventer le rapport des immeubles à la rue, les liens entre les espaces suivant leurs statuts (privés, semi privés, publics...). La crainte vis-à-vis de ce modèle mal identifié est bien souvent qu'ils amputent les qualités essentielles de la maison : il est alors vu comme « une maison sans... ni... ». Au

19 ALLEN Barbara, BONETTI Michel & WERLEN Jean, *Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire*, USH PUCA, 2010

20 LAFORGUE Jean Didier, *L'Habitat individuel dense : les interactions entre les dispositifs architecturaux et urbains et le déploiement des mode d'habiter*, CSTB, 2008

contraire, l'habitat pluriel peut être « une maison avec... et... ».

Bien sûr, ce genre d'habitat doit concilier différents enjeux : s'il cherche à offrir les qualités attendues de la maison individuelle il propose aussi une autre approche de son espace habité. Il implique une appréhension élargie de l'habitat, puisque la densité et la conception d'un projet d'ensemble permettent d'offrir des espaces qui n'existent pas dans le pavillonnaire : courettes, frontages, ruelles... qui sont aussi des espaces de vie. L'habitat pluriel fait donc bouger les limites du « chez soi », enrichit le jeu des possibles de l'habiter.

À suivre, quelques critères qualitatifs qui semblent essentiels pour rendre la densité acceptable. En premier lieu, il est important de préciser que cette exigence de qualité ne doit pas aller en contradiction avec les politiques actuelles visant à garantir une offre de logement abordable, et doit donc maintenir un coût accessible.

Ces critères ont été alimentés par des productions diverses : préconisations du conseil de développement de Lyon²¹, publication du PUCA sensibilisant à l'habitat intermédiaire²² En outre ma formation, ma pratique professionnelle, ainsi que ma participation à des ateliers de concertations autour de l'habitat ont nourri cette réflexion autour des conditions de réussites pour une densité désirable. Enfin quelques visites de sites m'ont permis d'observer in situ les atouts et les écueils de ces quartiers et viennent illustrer mon propos.²³

- 1. L'intégration de l'opération dans la ville « intense » :** En accord avec la logique de densification portée par cette typologie, il est important qu'elle bénéficie d'une desserte en transports en commun de qualité et d'une offre suffisante et adaptée de services, équipements et commerces. Sa connexion avec la polarité la plus proche vise à réduire l'usage de la voiture en favorisant les déplacements en modes doux/actifs.
- 2. La présence de la nature sous diverses formes :** Au-delà des questions environnementales, la nature en ville est considérée comme essentielle à proximité des lieux de résidences, pour des questions de qualité du cadre de vie. Elle revêt alors une diversité de fonctions : agrément visuel, jardinage, jeux d'enfants, sport, trame verte/ bleue, préservation de la biodiversité, rapport à la saisonnalité... Et adopte diverses formes : arbres sur l'espace public, parcs, « frontages », toitures végétalisées, terrasses, jardins partagés, floraison des rues...
- 3. Un paysage urbain ménageant des « respirations » et respectueux de l'identité des quartiers :** L'importance de l'identité d'un quartier est souvent soulignée par les habitants lors de séances de concertation. Inscrire l'opération dans son contexte permet de lui conférer une singularité, d'assurer son ancrage dans une histoire, une géographie, et la dote d'un caractère propre. Cela peut se faire de diverses manières : l'usage de matériaux ou dispositifs typiques, la conservation et valorisation du patrimoine existant, architectural ou végétal. Dans le même ordre d'idée, favoriser une conception qui évite la monotonie est aussi gage de qualité. En jouant sur les matériaux, les hauteurs, les typologies développées... tout en veillant à conserver une harmonie d'ensemble.
De plus, soigner les transitions et conserver des perméabilités est important, dans les opérations prenant place dans des quartiers constitués, sans quoi on court le risque de superposer des enclaves privées. D'une manière générale, l'opération doit venir apporter une valeur ajoutée au contexte existant : préserver des vues dégagées permettant des échappées sur des horizons, sur le ciel, garantir l'ensoleillement des logements créés et existants, prévoir des espaces publics ouverts...
- 4. Intégration de l'opération dans son environnement :** Ces opérations sont destinées à s'insérer, le plus souvent, dans un contexte déjà bâti, parfois très dense. Elles doivent alors relever le double défi de créer leur propre urbanité via des espaces qui s'articulent, s'emboîtent... et de s'inscrire dans un contexte existant en lui apportant une plus-value.

La densité de ces quartiers implique de porter une attention particulière aux espaces intermédiaires aux

21 Conseil de développement de la ville de Lyon, *Pour une approche humaine de la densité urbaine*, 2013, Syndicat Mixte d'Études et de Programmation de l'Agglomération Lyonnaise

22 ALLEN Barbara, BONETTI Michel (CSTB), WERLEN Jean (Urbibat), *Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire*, PUCA, Union social pour l'habitat

23 « Les allées de la Roseraie » à Grenoble (Vigny Musset), Résidences 2000 à Grenoble (Villeneuve), ...



Quartier Bottière Chénaie, Nantes, Atelier de paysages Bruel Delmar : Le ruisseau des Gohards a été réouvert, les eaux pluviales sont collectées dans les fossés qui accompagnent les rues, et dans des bassins qui animent les espaces publics. Des éoliennes hydrauliques concourent à l'arrosage des jardins. © Nantes Métropole Aménagement

quartiers : seuils, espaces publics, cheminements... La conception d'espaces à « échelle humaine » permet d'induire un nouveau rapport de l'individu à son environnement : vitesses limitées à l'intérieur des quartiers, raccordement harmonieux et sécurisation des modes de déplacement doux. Le stationnement peut aussi être rapporté en périphérie de quartier, sur des parkings aménagés, dans la perspective de créer un quartier apaisé.

La qualité, la diversité et l'entretien des espaces publics et parties communes, tant à travers leur conception que leur gestion, participent à l'acceptation de la densité. Il est donc important que les espaces publics conçus soient supports d'usages et pas seulement d'agrément visuel (au risque d'être délaissés et non entretenus), pour toutes les générations (penser aux plus jeunes comme aux plus âgés).

Dans des quartiers sociaux n'ayant pas fait l'objet de projets de rénovation urbaine, le risque est de créer une pièce urbaine qui se referme par rapport au quartier. La question de la taille de l'opération est alors importante, car une opération de petite taille ne parviendra pas à générer son propre environnement, support de valorisation des logements et du quartier pour ramener de l'urbanité, créer un paysage.

La création d'un cadre qualitatif est aussi particulièrement importante dans les opérations d'habitat pluriel développées dans le périurbain, où les habitants viennent chercher un certain cadre de vie : l'articulation avec des espaces naturels proches, l'ouverture sur le grand paysage sont autant de qualités à intégrer pour rendre acceptable une certaine densité.

Dans les opérations qui viennent en articulation d'un contexte déjà qualitatif et assez densément bâti, toute une richesse d'éléments architecturaux et de « dispositifs » assure la transition entre l'existant et l'opération, les logements et l'espace public : escaliers extérieurs, jardinets, clôtures, haies, allées, placettes, cour, etc. Le rôle social de ces configurations spatiales n'est pas à négliger, ils jouent un rôle clé dans la qualification des espaces urbains et des bâtiments, influençant fortement le développement des usages et de pratiques sociales des habitants.

- 5. Des espaces favorisant le « vivre ensemble » tout en respectant également le besoin d'intimité :**
 Concevoir un habitat pluriel implique de penser également le singulier. En effet, si cet habitat contribue à une certaine urbanité, favorise des relations de voisinages, il doit aussi garantir un espace d'intimité,



Quartier de la Morinais, Saint Jacques de la Lande, Atelier de paysages Bruel Delmar : Malgré une opération très dense, quantité d'espaces intermédiaires permettent des respirations variées à divers degrés d'intimité et de collectif © Pierre Yves Brunaud, Pictoretank, CAUE13

calme et tranquillité, à l'intérieur comme à l'extérieur (isolation phonique et visuelle, etc.). Un paradoxe surgit alors entre le désir de créer un quartier ouvert, qui conserve des perméabilités, qui crée de la ville... et le légitime désir de sécurité des habitants qui souhaiteront un certain contrôle des accès proches de leur logement. La qualité des limites, des clôtures, la disposition des bâtiments doivent participer à ce délicat assemblage. Par exemple, l'opération de l'Allée de la Roseraie à Grenoble, réalisé par Groupe 6 architectes, joue sur ce compromis en conservant une voie publique, qui traverse l'opération, tout en se fermant sur des allées privées plus confidentielles à certains endroits.

Ainsi, la particularité de l'habitat pluriel se trouve dans la richesse des espaces qu'il induit : espaces individuels, espaces semi-individuels (accès, espaces de transition), espaces intermédiaires, collectifs, résidentiels... Une étude sur l'individuel dense souligne l'importance de l'introduction d'espaces collectifs et publics, au sein des opérations d'individuel dense, comme « élément essentiel du bien-vivre » de l'Habitat Pluriel. En effet, ni logement collectif ni pavillonnaire isolé, la proximité induite par la densité de ces opérations fait que peut s'y déployer une certaine forme de vie collective qui ressortirait plutôt de relations de voisinage que l'on peut trouver au sein de hameaux. Par leur richesse spatiale ces opérations font exister d'autres espaces communs que les halls, escaliers, ascenseurs du logement collectif. Les paliers partagés par deux maisons superposées, les espaces de jardin au-devant de deux maisons en bandes... sont autant de dispositifs permettant la rencontre fortuite et/ou choisie, qui favorisent les interactions sociales sans créer un sentiment de promiscuité.

6. L'ouverture / la fermeture sur l'extérieur et la construction d'un paysage interne : La qualité des vues joue un rôle essentiel dans la perception du lieu habité. L'habitat pluriel porte entre autre la volonté d'offrir des espaces extérieurs (terrasses, jardins) d'une taille relativement confortable. Cependant, leur



20 logements sociaux, Villiers le Bâcle. Un détail simple comme la couleur des volets, les formes et dispositions des fenêtres, permet de distinguer et singulariser son logement d'autres. © Po&Po Architecture

usage dépend de la visibilité générée par la conception architecturale et urbaine. Jouer avec des retraits, des demi-niveaux, anticiper l'opacité des garde-corps permet d'assurer l'intimité de ces espaces extérieurs depuis chez soi. Toutefois, il ne faut pas non plus négliger ce que ces espaces donnent à voir depuis l'environnement de l'opération : l'intégration de jardinière ou de rangements dans le garde-corps, une attention particulière aux matériaux... sont autant de possibilités de garantir des co visibilité agréables qui respectent l'intimité de chacun.

Le potentiel de l'habitat pluriel est donc réel mais conditionné par une véritable exigence en matière de conception et de gestion :

- Ce type d'opération ne résout pas mécaniquement les problèmes des parties communes et engendre la question de leur gestion
- L'opération est tributaire du soin apporté à la conception d'ensemble : seuils, dispositifs sociaux spatiaux, rapport à l'environnement...
- L'importance de produire un paysage habité dans lequel l'habitant puisse s'investir, qu'il puisse s'approprier
- L'aspect esthétique : par son échelle, l'habitat pluriel s'accorde difficilement avec une architecture «épurée» et simpliste... Sinon, elle doit favoriser et accueillir les adaptations, appropriations des habitants

Ces quelques critères énoncés font surgir un apparent paradoxe : ce qui construit le sens et la qualité de « l'habitat individuel », c'est la manière dont le collectif est traité²⁴. En proposant un «étagement» d'espaces qui assurent une transition entre la sphère privée et la sphère publique, l'habitant a le choix des lieux, conditions et modalités des relations avec les autres. La conception des espaces collectifs conditionne en effet la manière dont on va partager un environnement avec d'autres. L'habitat pluriel n'a pas pour qualité première l'individualisation du logement, c'est-à-dire la recherche de distanciation et d'autonomisation par rapport à un collectif (au sens d'un lieu support d'interactions avec d'autres) et un chez-soi propre, enrichi de nouveaux espaces, intermédiaires. Plus que l'individualisation, c'est l'individuation qui est le propre de l'habitat pluriel, c'est-à-dire la possibilité de singulariser son espace, tout en le donnant à voir à d'autres, en contribuant à un bien commun partagé, à la fabrication et l'enrichissement d'un paysage d'ensemble. En somme, l'habitat pluriel propose de sortir de l'opposition habitat individuel/habitat collectif pour esquisser une troisième voie qui recueillerait, si elle est bien conçue, l'avantage des deux autres et permettrait de résoudre potentiellement certains des désavantages, problèmes ou effets secondaires qui leurs sont liés.

2. La question du coût : l'Habitat Pluriel encore peu compétitif

Certaines études mettent en avant le coût du logement intermédiaire comme frein à sa diffusion. Au-delà d'un

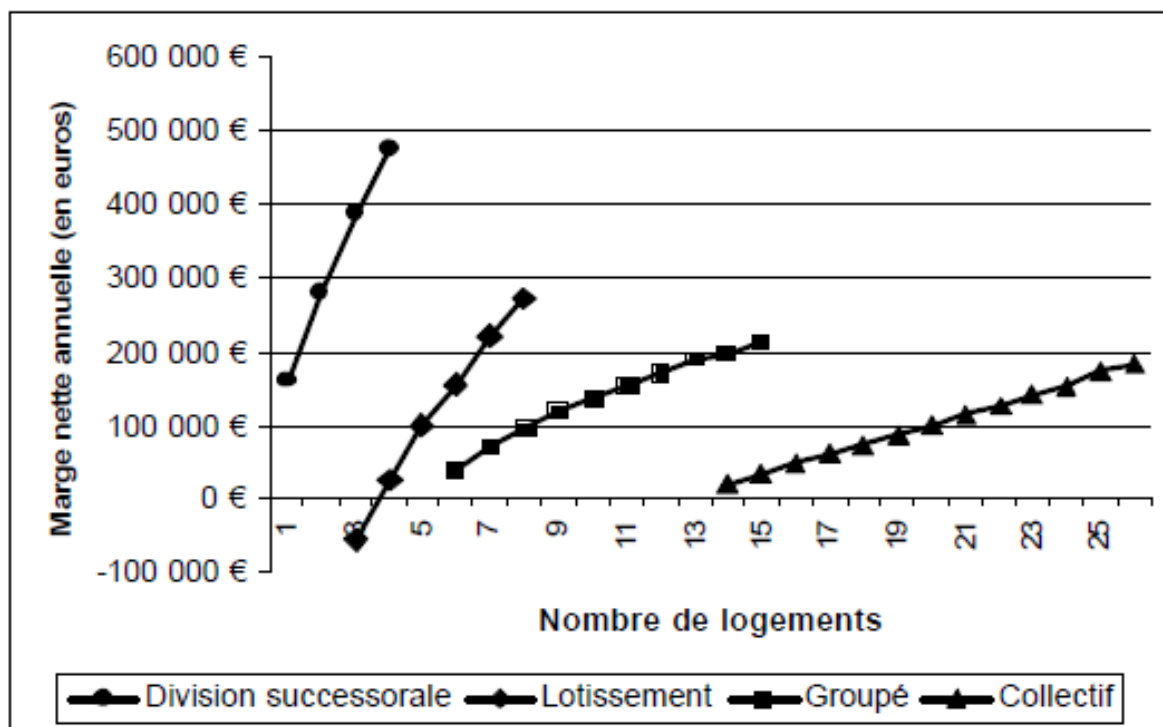
24 BENDIMERAD, Sabri (dir.), *Habitat pluriel, densité, urbanité, intimité*, Editions PUCA, 2010, 172 p.

certain seuil, il est plus rentable de réaliser un petit collectif ou de « vraies maisons individuelles », en changeant alors la cible visée.

Jean-Charles Castel, chef de groupe Observation Urbaine au CERTU, a réalisé une étude²⁵ en 2005 dans laquelle

il s'intéresse au prix de l'habitat intermédiaire, alors souvent réalisé « sous perfusions publiques » ou par des organismes de logements sociaux, ce qui n'allait pas dans le sens d'un changement d'image. Il cherche alors à savoir sous quelles conditions ces opérations sont reproductibles sur le marché libre, c'est à dire sur des terrains soumis à la concurrence des opérateurs. Il explique que les coûts de construction (en m² habitables) augmentent avec la taille et la densité de l'opération en question. Cela met en évidence l'avantage concurrentiel de la maison individuelle isolée par rapport à des opérations plus denses. En outre, plus la taille de l'opération est importante (en nombre de logements construits) plus le risque financier de l'opération est élevé (appel de fonds plus conséquents, ventes plus longues et moins sûres). Des effets de seuils (réglementaires, logements sociaux, bassins de rétention...) incitent aussi parfois les opérateurs à disperser leurs opérations pour éviter des taxes ou aménagement supplémentaires.

25 CASTEL Jean-Charles, *Le marché favorise-t-il la densification ? peut-il produire de l'habitat alternatif à la maison individuelle ?* CERTU, 2005



Marge annuelle avec un prix d'achat du foncier à 300 000 € ; J-C CASTEL / CERTU / 30-09-05 Colloque ADEF du 14-10-05

L'étude sur un échantillon d'opérations intermédiaires privées montre que pour chaque type de mode opératoire la marge brute de l'opération s'amplifie avec la densité résidentielle (nombre de logements par ha) et s'effondre à la transition vers un mode opératoire produisant des formes urbaines plus denses (*voir graphique ci-contre*). Son étude met également en lumière un aspect basique mais qui explique que 2/3 des maisons individuelles soient réalisées en diffus, hors de toute procédure d'aménagement : le partage successoral (vente de terrains en plusieurs lots) est toujours la solution la plus intéressante par le vendeur. Ainsi, lorsque des raisons juridiques ou techniques ne s'y opposent pas, c'est bien souvent le mode choisi. Les règles du droit civil favorisent donc l'émiettement des constructions.

Lors des opérations d'ensemble, l'habitat pluriel peut se révéler plus intéressant que le collectif, ils ont des coûts assez semblables, mais les montants peuvent vite grimper pour le collectif en raison des conditions de construction spécifiques (normes incendies, ascenseurs, sous sols), des honoraires de bureaux d'étude, du montant et de la durée des frais financiers, assurances et frais commerciaux.

L'habitat pluriel peine en revanche à être compétitif avec le lotissement. Ils ont des coûts sensiblement similaires s'ils sont construits sur un même mode constructif. Si le groupé permet des économies d'échelle sur l'infrastructure des réseaux, au final les coûts d'aménagement sont pratiquement équivalents pour l'opérateur qui doit inclure les branchements internes à chaque lot. En outre les honoraires du groupé sont plus élevés en raison du recours à un architecte et un bureau d'étude. Ce sont les frais commerciaux, fiscaux et financiers qui sont en défaveur du groupé : obligation d'une assurance dommage ouvrage, assurance appliquée sur le prix de vente (en maison individuelle, sur le prix travaux), taxes liées à la vente en VEFA (par rapport au contrat de construction de maison individuelle qui n'est pas considéré comme une vente immobilière).

De plus, l'acquéreur en VEFA (vente en état futur d'achèvement, c'est-à-dire sur plans) repaie la TVA sur l'ensemble des taxes, assurances et frais financiers. Or le terrain est inclus dans le prix de vente du promoteur. Si l'acquéreur d'un habitat groupé en VEFA a l'avantage de se retrouver avec un produit fini, il se trouve chargé de TVA au lieu des seuls droits d'enregistrement dans un lotissement. Un mètre carré de jardin inclus dans une opération d'habitat groupé est donc vendu environ avec 20 points de plus que dans un lotissement. Au prix du terrain d'aujourd'hui, cette différence de 20% est défavorable à l'habitat groupé. En conclusion, la maison individuelle est plus compétitive par son coût «différable», alors que l'habitat groupé vendu en VEFA, oblige à un coût «instantané». Pouvoir différer certains coûts de construction (travaux de finition, clôtures...) permet à certains ménages d'étaler leur investissement ou plus simplement de prendre le temps d'aménager leur maison à leur goût.

Enfin, l'étude met en lumière d'autres critères que la rentabilité des opérations :

- la culture professionnelle des entreprises, certaines étant spécialisées sur des filières de production. Cependant, (en 2005) les frontières semblent s'estomper et les constructeurs se diversifient de plus en plus.

- la surface financière de l'entreprise, c'est-à-dire sa capacité d'autofinancement et de négociation avec les assurances et les banques. Le secteur du lotissement et de la maison individuelle rassemble surtout des micro entreprises qui trouvent dans ces filières les moyens de se développer avec peu de mises de fonds.

- coûts fixes : comme toute entreprise, les groupes de promotions doivent amortir leurs coûts administratifs et commerciaux. Elles raisonnent donc aussi en volume d'activité... J.C Castel rapporte ainsi l'exemple d'une entreprise qui a préféré monter une opération de promotion en VEFA plutôt qu'en lotissement car cela lui permettait de fournir plus de travail à son équipe, dans une période où les affaires tardaient à rentrer.

Dans quels cas les acteurs ont-ils intérêt à densifier un tissu initialement peu dense ? Il faut que la pression foncière soit suffisante pour dégager une marge susceptible de couvrir les surcoûts engagés par une opération de densification. Cependant, certains constructeurs de maisons individuelles commencent à percevoir la nécessité de s'adapter à ces nouveaux marchés plus complexes, permettant parfois, en couplant promotion et vente en lots libres, l'acquisition du terrain. De plus, les évolutions induites par la loi ALUR contraignent de toute manière les constructeurs vers des parcelles plus petites .

S'intéresser au coût du logement intermédiaire mène alors à se demander dans quelle mesure l'étalement pavillonnaire reflète-t-il réellement le « désir des ménages », et s'il n'est pas plutôt un choix par défaut, résultant de contraintes économiques pour les ménages les plus modestes. J.C Castel s'est intéressé aux effets de la densification sur l'évolution de la clientèle. Il identifie une clientèle aisée pour les opérations en milieu urbain dense et une population plus modeste pour les opérations en périurbain.

Mais il met aussi en lumière une évolution des tendances. En effet, aujourd'hui, l'arbitrage lors de l'achat d'un logement est souvent fait en faveur de la surface qu'il est possible d'acquérir et en défaveur de la localisation du logement, sans réellement considérer les conséquences financières et en matière de qualité de vie (dépendance automobile, faiblesse des équipements alentours, coûts financiers engendrés...). En périurbain, les ménages ayant les moyens vont donc acheter des maisons existantes ou faire construire. Les plus modestes se dirigeront vers l'habitat pluriel «par défaut».

Toutefois, les dernières années montrent que les ménages sont de moins en moins attachés à la taille du jardin, cherchent à se rapprocher des services, tandis que le nombre de voitures par ménage a diminué en 2014, pour la première fois. En outre, l'évolution de la géométrie familiale (jeunes couples sans enfants, femmes seules ou élevant seule leurs enfants...) dessine aussi une demande qui tend vers des T3 ou T4. Ainsi, sans être exhaustive, une sensible évolution des modes de vie peut laisser à penser que « la maison dont on peut faire le tour » commence à perdre du terrain.

En 2005, c'est-à-dire avant la loi ALUR, l'étude de J.C Castel concluait donc que les opérations d'habitat pluriel les plus rentables se situaient dans des secteurs attractifs et concernaient une clientèle urbaine. Elles constituaient alors davantage un mode alternatif à l'immeuble collectif qu'aux pavillons périurbains ruraux.

Depuis, l'évolution des documents d'urbanisme qui favorisent largement le recours à l'habitat pluriel, l'acculturation des professionnels à cette troisième voie, l'évolution des modes de vie, l'augmentation du prix du foncier et le vieillissement des populations ... semblent être autant d'atouts qui jouent en faveur de la rentabilité d'opérations se situant à proximité des centres urbains.

La requalification des centres urbains répond d'ailleurs à cet enjeu, qui est de renverser la dichotomie entre la ville centre active, coeur économique, vecteur des échanges et moteur de développement et la ville périphérique résidentielle, du quotidien . La systématisation des navettes domicile travail et l'éloignement des ménages des centres a un impact financier (coût des réseaux, des infrastructures, des équipements, de l'essence) qui n'est ni soutenable par les collectivités, ni pour les ménages eux-mêmes.

Comment concilier ces deux représentations du territoire ? Cette fusion des deux représentations implique la mixité des usages et des fonctions, incarnée par la notion de ville intense. Cela demande un travail de co production entre la sphère publique et privée pour se concrétiser réellement face aux coûts engendrés par le renouvellement urbain. Comment les acteurs privés et publics travaillent ils ensemble ? Quels sont les leviers des collectivités pour favoriser la mise en oeuvre d'un urbanisme plus dense mais qualitatif ? Comment les acteurs privés reconfigurent ils leur pratique en conséquence ?

3. La nécessité d'une acculturation

Au-delà d'une conception attentive sur l'aspect urbain et architectural, la diffusion de l'habitat pluriel ne se fera pas sans une acculturation des ménages, des élus et des opérateurs (promoteurs, aménageurs...). L'étude du coût de l'Habitat Pluriel témoigne également d'une production qui se diversifie lentement par manque de culture constructive. En effet, tout autant vertueux qu'il soit, l'habitat pluriel est-il susceptible, au-delà des réalisations expérimentales, de se concrétiser en grand nombre et de devenir une catégorie d'opérations à part entière, c'est à dire un marché ? L'offre peut-elle créer la demande ?

L'habitat pluriel neuf peut-il être vecteur d'ancrage résidentiel, comme semblent l'être les opérations intermédiaires des années 1970 ? Peut-il être perçu, par les ménages accédant à la propriété, non pas comme un habitat de transition, mais potentiellement comme un logement appropriable sur le long terme, ou s'épanouit le désir d'habiter, de résider ? Sans se limiter aux accédants, qui veut ou pourrait vivre dans un habitat individuelle dense et à quel moment de la vie ?

Ces questions méritent d'être posées dans la mesure où il n'existe pas de véritable demande pour ce genre de production, desservie en outre par une appellation floue et peu qualitative.

1. Un travail d'image, de sémantique

Cette difficile appropriation du modèle, par les promoteur, élus, habitants se rapporte à son caractère foisonnant qui empêche la construction d'une image archétypale pouvant incarner cet habitat pluriel. Ce défaut d'image lié à sa morphologie hybride se retrouve également dans ses appellations :

- « L'habitat individuel dense » est un terme quelque peu rébarbatif qui suggère une injonction au devoir de densité.
- « L'habitat intermédiaire » donne une dénomination par défaut à ce modèle, qui est alors vu comme ni tout à fait maison, ni tout à fait appartement... et relève donc d'une mise en avant de ces manques plus

sociaux, témoignait d'une approche multiple cherchant à favoriser une typologie individuelle, proche des centres-villes pour des questions d'emplois et de mobilité, abordable, qui soit aussi vecteur de lien social... En bref, une problématique que tout un chacun cherche à résoudre.

2. Une carence générale : l'implication des populations

Ceux qui sont les mieux à même de définir les conditions dans laquelle cette ville intense est vivable restent les habitants, bien que chacun a ses manières d'habiter et ses préférences. Les critères de qualité d'un urbanisme dense que nous avons cherché à définir précédemment sont généraux, ils se déclinent ensuite au cas par cas selon les particularités du contexte : valorisation d'un patrimoine bâti ou végétal, vivre ensemble, services, perméabilités piétonnes, co-visibilités... Qui les détermine ? Quels sont les points de vue pris en compte pour définir les critères de qualité des projets ? Comment considérer le point de vue des riverains, habitants futurs, citoyens de la commune ?

À l'échelle du logement, la plupart des acteurs de l'aménagement persistent à construire des projets qu'ils proposent à la vente, lot par lot, en se basant sur des acquis datant de plusieurs décennies, d'une manière presque industrielle, sans pour autant réaliser d'enquêtes et d'études de marché, comme le font les commerciaux. Au-delà d'une approche se basant sur une offre répondant à une demande standardisée, il s'agit, pour les promoteurs et bailleurs de renouveler le regard sur le logement, et plus particulièrement sur son processus de conception. Comment peuvent-ils intégrer les préoccupations habitantes ?

Conclusion Partielle

L'habitat pluriel, intermédiaire ou individuel dense, permet une « juste » densification, qui contribue au renouvellement urbain nécessaire pour nos villes actuelles et propose un habitat individualisé recherché par la plupart des ménages. Cependant, pour se structurer comme une réelle « troisième voie », il doit répondre à un double défi : celui du coût (rester abordable), de sa reconnaissance et de son acceptabilité.

Derrière l'étude de cette forme alternative d'habitat riche de potentiels, nous nous demandons ce que signifie la recherche d'un logement aujourd'hui. Ultra-mobilité, numérique, modes de consommation, géométrie familiale, désir de lien social et individualisme... Les modes de vie évoluent fortement. Et, en même temps que les jeunes diplômés entrent plus tardivement dans la vie active, la location devient plus rentable que l'achat. De même, la colocation n'est plus le seul fait de jeunes étudiants désargentés, les migrations professionnelles, les changements de périmètres familiaux, l'allongement de la durée de la vie sont autant de nouveaux modes d'habiter qui rendent la question du logement insoluble dans une réponse univoque, purement architecturale ou immobilière.

En outre, la question du logement se trouve dans un faisceau de logiques contradictoires entre des logiques « d'en bas », locales (élus, habitants, propriétaires fonciers, et industriels pavillonnaires) et des logiques « supérieures », d'intérêt collectif, de protection d'un patrimoine national (le territoire, la campagne, mais aussi une certaine idée de la cohésion nationale) auxquelles se surajoutent des logiques de marché, de rentabilité d'échelle internationale (modes constructifs, financement du logement...).

Ainsi, le mitage et l'étalement urbain se poursuivent, malgré les évolutions en matière de planification. Mais il semblerait que ces modèles s'imposent davantage par le laisser faire des élus que par une action délibérée de la puissance publique ou de la demande sociale. Il est donc nécessaire de renouveler l'approche de l'habitat si l'on veut éviter d'accompagner les pratiques opportunistes du marché. L'habitat pluriel est, et c'est l'une des

hypothèses de ce mémoire, l'une des manières de réinvestir les fondements culturels d'un habitat, de manière actuelle, au regard des modes de vie et pas seulement des impératifs de durabilité. Finalement, ce qui fait critère pour un logement sont plutôt des questions de localisation, d'ensoleillement, de qualité du logement (fenêtres, rangements...), d'espace privatif extérieur et d'intimité ... autant de critères qui non seulement se traitent par la conception architecturale, mais peuvent aussi parfois se trouver dans les bâtiments anciens (hauteur sous plafond, taille des ouvertures) ce qui nous renvoie à la nécessité de se saisir de ce parc immobilier ancien pour explorer sa transformation.

Soixante-dix ans après la reconstruction, ce qui correspond peu ou prou à la durée de vie d'un bâtiment résidentiel (70 à 100 ans pour la structure¹) nous nous trouvons à un moment charnière de réinvention de nos modèles résidentiels. Nous cherchons à produire des formes urbaines plus vertueuses, plus denses, qui créent un cadre de vie plus convivial. Ainsi, petit à petit, le logement individuel se « collectivise » (habitat participatif, habitat pluriel, colocation...) tandis que le logement collectif « s'individualise » (balcons plus généreux, modularité, configurations en « maisons », potagers intégrés à la résidence...) : ces évolutions répondent à la recherche d'une certaine densité qualitative de la part des pouvoirs publics, mais aussi au progressif ré-enchantement des centres urbains comme lieux de vie, pour les habitants.

Cette reconfiguration invite à un renouvellement de la créativité, elle interroge nos façons de concevoir et penser la ville et l'habitat, dans la programmation, la conception et jusqu'au financement du logement. Accepter ce constat c'est accepter de sortir des idées préconçues : une France de propriétaires, le pavillon comme mythe du logement désiré, le logement comme foyer éternel ou comme placement patrimonial. Ce sont aussi des modes de financement du logement qui posent question à l'heure du renouvellement urbain : quid de créer des logements qui servent de produits financiers pour des investisseurs, lorsque l'on recherche à refaire vivre nos centres villes ou relever le défi du changement d'image des quartiers sociaux ? Les remises en question du système Pinel sont timides et quasi impossibles (ce serait perçu comme du refus de vente), mais certaines collectivités réussissent à équilibrer ces parts entre investisseurs et propriétaires occupants, notamment en favorisant la participation des habitants à la conception de leurs logements (recours au modèle de commercialisation proposé par la start up Habx pour la SEM Opidéa à Toulouse, intégration d'habitats participatifs dans les ZAC...). D'autres modes de faire émergent, qui vont dans le sens de la remise en question des automatismes de production de la ville, et c'est ce qui fait l'objet de notre seconde partie.

Il apparaît en effet que l'évolution significative de la qualité de la production de l'habitat reste liée à la transformation des méthodes de projet et à l'intégration de nouveaux acteurs ou objectifs dès la phase de programmation urbaine. C'est cette évolution qui fait l'objet de notre seconde partie, et qui est déjà esquissée grâce au focus sur l'habitat pluriel : le renouvellement de l'habitat ne se fait pas par l'invention de nouveaux modèles, pas plus qu'il ne se fera par l'imposition d'un « bien habiter » ... chacun étant libre de vivre où et de la manière dont il le souhaite. Ce sont plutôt les nouvelles manières de faire projet qui permettent de poser un cadre nouveau pour que se déploient d'autres manières de concevoir et d'habiter.

1 <https://www.swisslife.com/fr/hub/combien-de-temps-peut-vivre-un-batiment.html>

Partie 2

Un renouvellement des méthodes de projet pour renouveler l'habitat

Un « atlas des projets » comme mode exploratoire inductif

Méthodologie et acteurs rencontrés

Atlas des projets

Partie 2- La densification résidentielle : vers une densité heureuse, un habitat désirable ?

Un « atlas des projets » comme mode exploratoire inductif

Forte de cette base théorique multi scalaire sur la densification, j'ai souhaité poursuivre ma réflexion par la rencontre d'acteurs impliqués dans des projets visant à produire cette ville intense et désirable, qualitative.

J'ai donc sollicité une constellation d'acteurs ayant participé à des démarches d'urbanisme négocié ou participatif pour les interroger plus particulièrement sur cette coproduction d'un nouvel habitat. **Comment se construit cette action multipartenariale? Quelles sont les logiques, contraintes, stratégies, marges d'action de chacun? Quelles sont les ambitions des collectivités, quelles sont les conditions de dialogue mises en œuvre, avec quels acteurs, quels freins rencontrés? Quels désirs expriment les habitants pour ces nouveaux habitats, comment les concepteurs s'en emparent-ils ?**

Méthodologie et acteurs rencontrés

Pour poursuivre ma réflexion, j'ai rencontré des professionnels du secteur public comme du secteur privé, sur des territoires contrastés, initiant des démarches variées, allant de la planification à l'échelle architecturale.

L'étude de plusieurs projets négociés et participatifs m'offre la possibilité de mieux caractériser ces évolutions. Pour en faire la démonstration, je présente d'abord, au sein de cet « atlas des projets » le cadre contextuel, les objectifs et enjeux de chacune des démarches étudiées, explicitant le choix pour ces cas qui fondent mon analyse.

J'ai pris le parti d'étudier des dispositifs très différents les uns des autres par leur nature, leur échelle et les étapes concernées au sein de la production résidentielle. Pourtant, dans cette diversité, c'est bien la recherche d'une ville plus dense, mais désirable, qui sous-tend l'action. La diversité des sites d'études me permet d'envisager le phénomène dans toutes ses dimensions et les variétés des étapes de projet, de voir quelles formes adoptent les négociations et participations selon les types de projets.

Adéquation, bureau d'études des marchés fonciers et immobiliers, est un partenaire régulier d'Atelier PréAU. Au début de ma réflexion, menant à leurs côtés une étude de diversification de l'habitat dans un quartier ANRU à Orléans, ce fut mon premier interlocuteur. Groupe national, Adéquation conseille collectivités et professionnels sur les opportunités de développer une offre résidentielle sur un territoire, et sur la nature de celle-ci. Ils sont donc fins connaisseurs des process, des modes opératoires et des modèles économiques respectifs de tous les acteurs de la filière, agissant sur des territoires variés, sur des projets de toutes échelles (de la parcelle à la stratégie nationale) et de toutes natures (résidentiel, tertiaire, foncier...). S'il n'a pas donné lieu à une « fiche » particulière au sein de l'atlas, ce premier échange m'a apporté un regard global sur les dynamiques liées aux parcours résidentiels et sur les innovations que connaît le secteur immobilier. En outre, j'ai retrouvé Adéquations sur le projet du quartier de la Villeneuve à Grenoble.

Du côté des acteurs publics...

Par la suite, il était pour moi essentiel de m'entretenir avec des collectivités (Bouguenais, Nantes, Grenoble, Orléans) pour recueillir leur position vis-à-vis de la densification et détailler les outils développés pour encadrer cette intensification urbaine.

Complémentaire, la rencontre d'autres acteurs publics agissant à l'échelle du grand territoire (Pôle Métropolitain Nantes-Saint-Nazaire, L'ADDRN l'agence d'urbanisme de Saint Nazaire) et mon implication dans l'atelier « habiter dans le périurbain » initié par le pôle métropolitain ont alimenté ma réflexion sur la manière d'engager un changement dans le développement des territoires périurbains.

L'apport d'aménageurs (les SEM Oppidea sur le territoire Toulousain et Alter en Anjou) sur deux territoires

très différents, une Métropole et une intercommunalité, met en lumière leur approche de la densification, selon leurs problématiques propres : renouvellement urbain (naturellement dense, comment garantir une qualité de vie aux différentes échelles ?) ou extensions urbaines (nécessairement dense, comment mettre en œuvre un quartier dense accepté par les riverains ?).

Du côté des acteurs privés...

Il m'a également semblé important de rencontrer deux AMO en Habitat Participatif : A-tipic et Scopic. Bien que l'Habitat Participatif relève davantage de « nouveaux modes d'habiter », il participe pleinement à élaborer une densité qualitative et hautement négociée, par l'implication des futurs habitants et l'aboutissement à un projet architectural co-conçu, avec pour socle une réflexion sur le vivre ensemble. Encouragée par la loi ALUR, j'étais curieuse de savoir quel élan avait pris cette « troisième voie » de production du logement depuis 2014.

Mon échange avec le CISN, promoteur interrégional à but non lucratif depuis plus de 50 ans, m'a révélé une approche qui remet en question le « produit » de la maison individuelle et les attentes de ses clients, et réinterroge ses modèles acquis depuis des décennies.

La rencontre avec deux agences d'architectes, Atelier George et Tact, enrichit ce panel du point de vue des concepteurs. Des concepteurs en prise avec les sujets qui m'intéressent, puisque l'Atelier George assume un rôle de paysagiste et responsable du dialogue citoyen sur le projet de la caserne Mellinet, à Nantes (renouvellement urbain dense), tandis que Tact, dont le nom est évocateur, travaille sur un projet de 100 logements incluant 15 appartements en habitat participatif sur l'île de Nantes, a été retenu par Bouguenais pour réaliser la délicate opération résidentielle du centre-ville sur l'ancienne école primaire et conçoit des logements sur la caserne Mellinet, en individuel dense et en petits collectifs. Si le projet de la caserne Mellinet et la démarche d'Atelier George fait l'objet d'une fiche spéciale, l'apport de Tact se retrouve ponctuellement sur la fiche de Bouguenais, et a alimenté ma réflexion en Partie III.

Mon désir d'échanger avec la jeune start-up Habx s'est soldé par un échec puisque je n'ai pas reçu de réponses de leur part. Un bref échange téléphonique s'est conclu sur une demande d'envoi de mail. Cependant, ayant par la suite recroisé Habx par le biais d'Oppidéa, il m'a semblé intéressant de présenter leur démarche innovante de « crowdbuilding »... tout en la questionnant également.

Ces différents entretiens enrichissent la suite de ce mémoire de différentes formes. Ils constituent tout d'abord cet « atlas des projets », où, sous forme de fiches de 3 à 5 pages, le contexte, les acteurs et leur démarche, enjeux et objectifs sont présentés. Ils viennent ainsi apporter un témoignage plus concret des démarches mises en œuvre par quelques acteurs de l'habitat pour tendre vers cette « densité négociée ».

C'est sur leur base et au regard de la première partie qu'ils apportent ensuite une matière concrète à la troisième partie, qui, sous forme inductive, viendra proposer des pistes d'actions ou conditions de réussite pour mettre en œuvre cette « densité négociée ».

Fonctionnement et lecture des fiches

Ci-contre, une maquette graphique expliquant l'organisation des fiches.

En tête, un titre retranscrivant l'objectif principal de la démarche engagée.

Dessous, quelques citations emblématiques ou importantes issues de l'entretien ou de documents de référence.

À gauche, un logo permet d'identifier le ou les acteurs engagés dans la démarche, ou les acteurs représentatifs (dans le cas de l'habitat participatif).

Une petite « fiche d'identité » de la méthode permet ensuite de la situer : type de l'acteur, territoire concerné, outil mis en œuvre, objectif recherché, personne rencontrée.

Puis un radar donne une évaluation de la démarche étudiée par rapport à ces grands axes qui reprennent les éléments conclusifs de ma troisième partie.

Ce radar se base sur 5 critères :

- Favoriser l'ancrage territorial
- Élargir le tour de table
- Innover dans la conception des projets
- Investir des territoires détendus
- Empowerment des habitants

À noter que les fiches sont structurées par acteurs et non par démarches. Or, certains acteurs (Grenoble Alpes Métropole, CISN, Oppidéa, Alter) m'ont fait part de plusieurs outils. Leur fiche compile donc ces différentes actions, qui sont identifiables par un radar dédié à gauche.

Titre représentatif de la démarche étudiée

Logo acteur(s)

« Citation issue de l'entretien ou en lien avec la démarche »

Interlocuteur

Mode de rencontre

 Acteurs

 Contexte

 Outils /
Méthode

 Objectif
recherché

 Personne(s)
rencontrée (s)

Empowerment
des habitants

Conception
innovante

Élargissement
du tour de
table

Réenchanter
les territoires
détendus

Favoriser
l'ancrage
résidentiel

Sous titre 1

Texte expliquant le contexte, la démarche, les tenants et les aboutissants de celle-ci

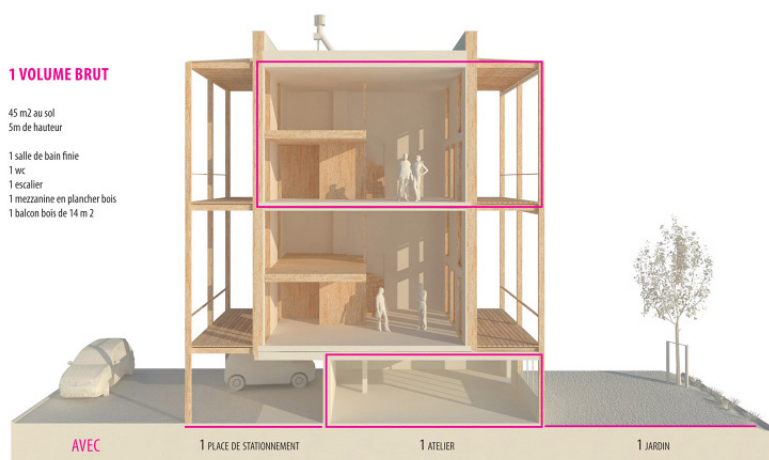
Sous titre 2

Texte expliquant le contexte, la démarche, les tenants et les aboutissants de celle-ci



**GRENOBLE - ALPES
MÉTROPOLÉ**

La « qualité d'habiter » et les habitants au coeur de la planification de la Métropole grenobloise



À L'ACHAT



DANS 30 ANS

M3 à Vendre © Brenas Doucerain Architectes; Grenoble Alpes Métropole, Groupe38; Hubert Gaudriot, Agathe Mabrut; BMF économiste, ITF BE fluides, Soraetec BE structure béton et bois, SDCC charpente bois; SAFILAF; Paul Wang



GRENOBLE - ALPES
MÉTROPOLITAIN

« Le nouveau PLH met l'habitant au cœur pour mieux répondre à ses attentes, que ce soit sur l'information, la réhabilitation ou la production. La construction de logements abordables et de qualité, bien répartis sur le territoire, est un pilier du PLH. »

Christine GARNIER Vice-présidente déléguée à l'habitat, au logement et à la politique foncière, Grenoble Alpes Métropole

Entretien

 Grenoble Alpes Métropole

 Métropole

 Mr MOLARD François,
Directeur de l'Habitat à Grenoble Alpes Métropole

La nouvelle donne métropolitaine

La communauté d'agglomération de Grenoble a pris le statut de Métropole en 2015. La Métropole Grenobloise rassemble 49 communes, compte 444 000 habitants et 227 000 logements. Elle se distingue par son territoire très diversifié, à la fois urbain, périurbain, rural et montagnard. Métropole dense, elle se caractérise également par la compacité de son urbanisation et l'importance de l'habitat collectif : elle compte 22 % de maisons et 78 % d'appartements. Parmi ce parc immobilier, 49 % des logements datent d'avant 1971. Elle doit donc répondre à un fort enjeu de remise en état de son parc immobilier. En outre, la métropole connaît une forte pression de la demande sociale : 4 demandes pour 1 attribution. Elle compte à ce jour 22 % de logements sociaux que comptabilisent les 22 communes astreintes (dont 16 déficitaires).

Arrêté fin 2016 et approuvé fin 2017, le Programme Local de l'Habitat 2017-202 se saisit de ces différents enjeux : sociaux, environnementaux, d'aménagement du territoire, économiques, politiques et démographiques pour développer une politique de l'Habitat sur la Métropole.

Les orientations répondent à quatre grands défis identifiés :

- Des besoins en logement importants, dus aux évolutions démographiques et au niveau de la demande sociale
- Un parc de logements existants de faible qualité et en perte d'attractivité
- De fortes inégalités sociales et territoriales
- Des attentes et des besoins qui évoluent

De plus, l'élaboration du PLH, tout comme celle du PLUI (volet habitat), s'est inscrite dans une démarche concertée et partenariale qui se traduit par l'organisation d'ateliers de concertation avec trois instances citoyennes : un comité d'habitants volontaires, un panel de citoyens tirés au sort et le conseil de développement.

En outre, si le PLH est identifié comme un document de planification fixant des objectifs quantitatifs de logements à produire par territoires, la métropole s'est attachée à fixer des objectifs qualitatifs, pour s'assurer de l'habitabilité des logements neufs produits sur le territoire : taille des logements, vues, travail sur le rapport espace public et immeubles... Un guide accompagne donc le PLH pour préconiser une bonne conception des logements. Parallèlement, deux missions ont été lancées en 2016 pour stimuler cette montée en qualité de la production neuve et innovante de l'habitat.

L'intégration de la participation dans la planification

Trois instances composées de membres de la société civile ont contribué à l'élaboration du PLH et du PLUI :

Le comité d'habitants du PLH : sur la base du volontariat, contribution et propositions construites autour des trois échelles de l'habiter : le logement, le quartier, la Métropole.

Le panel citoyen Habitat : organisé dans le cadre du PLUI, une trentaine d'habitants tirés au sort au sein de la population de la Métropole, ont formulé des propositions autour de la question : « **Comment permettre à chacun de trouver un logement adapté à ses besoins ?** »

Le Conseil de Développement de la Métropole, composé de personnes bénévoles qui se sont interrogées sur la thématique : « **mixité sociale et bien vivre ensemble : quels enjeux pour la Métropole, quelle traduction pour le PLH ?** »




**GRENOBLE - ALPES
MÉTROPOLITAIN**

La planification concertée

 Panel Citoyen/Comité Habitant

Élaboration d'un carnet de contribution des citoyens

 Recueillir un avis habitant sur le PLH et le PLUI, la qualité d'habiter et la densité



À retenir...

La qualité du cadre de vie doit accompagner l'impératif de densité : espaces naturels, identité du quartier.

Logement : le luxe, c'est l'espace.

les habitants se prononcent en faveur d'une densification progressive, douce, associant les citoyens en amont du projet

« Le prêt à taux zéro sert à financer les lotissements. On ne peut pas dire qu'on veut "refaire la ville sur la ville" et en même temps continuer à subventionner de manière hypocrite la transformation de terrains en lots à bâtir. Tout le monde crie quand Macron annonce sa suppression, car tout le monde sait qu'il alimente cette production, il y a de forts enjeux économiques derrière, tant pour les entreprises que pour les ménages à faibles revenus. »

François MOLARD, directeur de l'Habitat, Grenoble Alpes Métropole

Ce sont les résultats des deux premières instances qui ont fait ici l'objet d'une analyse et synthèse. Ils retiennent plus particulièrement notre attention, car ils sont issus de citoyens « lambdas » voir non volontaires et répondent à des thématiques fortement en lien avec la « densité négociée »,

Synthèse des retours habitants sur le PLH et le PLUI

Les démarches participatives visaient à « introduire de l'humain » et « insuffler de l'usage incarné » dans ces documents initialement plutôt techniques. Ainsi, une trentaine de personnes volontaires se sont réunies à 6 reprises pour formuler questionnements et propositions au sujet du PLH. La première réunion présentait le contexte de la Métropole, les autres s'organisaient autour de 5 thématiques, couplant un premier temps d'information puis un second temps de contributions : le PLH et son articulation avec les documents d'urbanisme, un focus sur les logements sociaux un autre sur le système d'attribution, sur la promotion privée et le prix de l'habitat, un volet « formes urbaines ». La démarche autour du PLUI associait également des temps de formation, pour fournir à chaque participant une information identique et des temps d'investigation.

Le comité d'habitants s'est interrogé sur ce qu'était « un logement acceptable, désirable ». Leur réponse : des logements vastes, pourvus d'un espace extérieur privatif, bien insonorisés, évolutifs, bénéficiant d'une place de stationnement, d'espaces de stockages, sans luxe superflu (domotique, matériaux précieux...). En revanche l'aspect écologique, pour des bâtiments autonomes voire producteurs d'énergie compte à leurs yeux.

Les deux groupes soulignent l'importance de conserver ou créer une **identité particulière** aux **quartiers** d'habitat, vecteur d'une qualité d'habiter. Le caractère ouvert, perméable du quartier est aussi cité à de maintes reprises, ainsi que la création de lieux de rencontre. À propos de **l'association des habitants dans les projets** du quartier, le comité d'habitant trouve intéressant le tirage au sort, qui permet d'avoir un panel plus diversifié que le volontariat. Ils proposent également de faire de la concertation en amont des projets, et d'interroger les habitants à une échelle où ils se sentent concernés. Sur la **densité** et le « **renouvellement de la ville sur elle-même** », les participants proposent de « **progresser doucement** » pour une meilleure **acceptabilité** des projets. Bien que densifier leur semble nécessaire (« *construire des petits immeubles au cœur des bourgs et des villages* ») elle doit être, selon eux, équilibrée avec la **préservation et mise en valeur du cadre de vie** pour conserver l'attractivité des villes : équipements de proximité, espaces verts, patrimoine, espaces naturels. Ils soulignent que la densification n'est pas un objectif prioritaire de la législation nationale, mais que ce qui est demandé, c'est la lutte contre l'étalement urbain : un compromis est possible vers des formes plus compactes, mais qualitatives. Ils mentionnent un « **seuil acceptable de densité** ». Ils estiment qu'il ne faut pas densifier partout et préserver les zones pavillonnaires, ne pas les considérer comme « *la réserve foncière de la Métropole* », conscients qu'elles participent à l'attractivité de la Métropole et attirent sur le territoire des habitants capables d'investir sur celui-ci pour le développer. Ils rappellent que 57 % des logements en France sont des maisons individuelles et que celle-ci reste un idéal pour une grande partie des personnes. Cependant il leur paraît important d'inscrire les lotissements dans « *une logique générale de projet urbain* » et de favoriser la densification à la parcelle.

Mr Molard, directeur de l'habitat à la Métropole et intervenant au sein des ateliers a apprécié l'apport d'acteurs qui n'ont pas l'occasion de s'exprimer sur ce genre de sujets. Il souligne aussi l'importance du tirage au sort, qui permet de ne pas avoir à faire à « *de faux habitants* » et qui, par leurs préoccupations, permettent de ramener les techniciens à l'échelle de l'habitant et de son vécu quotidien, qui se perd parfois lors de l'élaboration de ces grands documents de planification.




**GRENOBLE - ALPES
MÉTROPOLE**

« On est quand même sur un mode de production en France... avec ces promoteurs qui font des one shot, qui revendent et qui partent après. Alors oui, il y a une petite évolution positive depuis ces trois dernières années. Mais quand on compare avec la qualité de ce qui est fait en habitat participatif, il n'y a pas photos. »

François MOLARD, directeur de l'Habitat, Grenoble Alpes Métropole

Une démarche d'évaluation

 Sondage auprès d'habitants de 18 opérations neuves

 Évaluer la production neuve, recueillir les attentes des habitants sur leurs logements

Des logements de qualité pour les habitants de la Métropole : une évaluation de la production neuve

En 2016, deux missions ont été confiées au CAUE de l'Isère et à l'AURG pour évaluer la qualité architecturale et urbaine de 18 opérations de constructions neuves (logements privés ou sociaux), livrées entre 2010 et 2016. Elles ont été évaluées sur trois aspects : le quartier, l'immeuble et le logement. Cette évaluation réalisée auprès de 256 ménages (27 % de répondants) a permis d'établir des préconisations pour une meilleure conception des projets mieux adaptés aux besoins des habitants.

À l'échelle du quartier, les ménages sont globalement satisfaits de leur environnement proche. L'évaluation à l'échelle de l'immeuble met en relief un aspect souvent négligé par les concepteurs : l'adaptation des espaces extérieurs aux enfants et les espaces verts internes, souvent jugés comme « moyens » ou « mauvais » par les ménages (plus de 50 %). Les éléments qui sont cités le plus souvent par les ménages, quel que soit leur niveau d'importance sont le sentiment de sécurité, la convivialité avec les voisins ainsi que les espaces verts internes à la résidence. Cependant le sentiment de sécurité, la taille/densité des immeubles ainsi que l'esthétique de la résidence sont les éléments apparaissant comme prioritaires

À l'échelle du logement, son caractère neuf (17 %), sa disponibilité (11 %), son prix (11 %) et sa situation (transports, équipements, lieu de travail) (11 %) sont les premiers critères déterminant l'achat. Viennent ensuite sa qualité (9 %), sa proximité avec le centre-ville (8 %) et l'attrait pour le quartier (7 %). Les autres critères (performance énergétique, 5 %, rapprochement familial ou professionnel, 5 %, proximité avec les espaces naturels 4 %) restent marginaux. 88 % des enquêtés se disent satisfaits par leurs logements. Les éléments d'insatisfaction cités sont le confort d'été, l'impossibilité de régler le chauffage et les nuisances sonores.

Les ménages soulignent comme éléments importants de la qualité du logement : l'orientation et l'ensoleillement du logement, l'organisation de celui-ci ainsi que la taille des pièces. En outre l'enquête fait ressortir que les espaces extérieurs privatifs (78 %) sont des éléments de satisfaction. À l'inverse, les équipements neufs, la vue ou encore la qualité des finitions semblent avoir une importance moindre pour les ménages.

Pourtant, une fois interrogés sur les éléments d'insatisfaction, les habitants déplorent les vis-à-vis trop prononcés (50 %), ce qui révèle que la vue est finalement une qualité importante de leur logement. Les espaces de rangement et la qualité des finitions sont aussi parmi les trois premières sources d'insatisfaction.

L'enquête se concluait sur les éléments supplémentaires souhaités par les répondants. Un quart des ménages souhaiterait disposer d'une pièce supplémentaire pour recevoir sa famille ou ses amis, mais peu envisagent que cette pièce soit partagée avec leurs voisins : une logique coût et envie qui semble freiner les ménages dans le choix de la typologie de leur logement. En ce qui concerne les espaces extérieurs, la possibilité de disposer d'une parcelle cultivable semble intéresser près de 20 % des répondants.

Les espaces collectifs sont peu plébiscités par les ménages qui se dirigent plus vers des logiques individuelles.

À retenir...

Les critères déterminants : le prix et la situation

L'importance de l'aménagement des espaces extérieurs : favoriser les usages

Une envie d'espaces collectifs peu prononcée

Conception des logements : les vis-à-vis, les rangements et la qualité des finitions trop souvent négligés






**GRENOBLE - ALPES
MÉTROPOLE**

Habitat abordable, urbanité désirable

 Appel à idée
auprès de
groupements
promoteurs/bail
leurs, bureaux
d'études,
architectes

 Identifier des
pistes pour des
logements
innovants,
attractifs, à des
coûts maîtrisés



À retenir...

L'industrialisation du mode constructif comme levier de baisse du coût du logement.

Une construction modulaire qui permet la personnalisation de la configuration intérieure, voire son évolution dans le temps (déploiement)

La générosité des espaces extérieurs privatifs

Une production neuve permettant de réhabiliter l'existant.

« Maintenant quand on voit les cellules d'habitat réalisées, c'est à pleurer. On a produit à la pelle des T4 de 70-73 m²... pour moi c'est vraiment des produits qui ne tiendront pas le choc sur le long terme. »

François MOLARD, directeur de l'Habitat, Grenoble Alpes Métropole

Quel habitat demain ? Un appel à idée « habitat abordable, urbanité désirable »

En 2015, Isère aménagement, l'AURG, le CAUE Isère et Grenoble Alpes Métropole ont lancé un appel à idée intitulé « habitat abordable, urbanité désirable » afin d'identifier des pistes d'actions et de recherche pour des projets de logements attractifs, innovants et à un coût maîtrisé. En effet, l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise a réalisé des simulations menant à la conclusion qu'une baisse du prix de commercialisation de 30 % des logements neufs (soit des logements à 2650 €/m — plutôt qu'à 3 400 €/m²) permettrait d'accroître considérablement le nombre d'accédants potentiels.

Le but était de questionner les professionnels de l'immobilier, bureaux d'études, professionnels du BTP, promoteurs et architectes, sur les leviers opérationnels innovants à soulever afin de poursuivre l'objectif de production de logements 20 % en deçà du prix du marché.

Les candidats pouvaient proposer des projets selon deux catégories :

- « projets prometteurs nécessitant une année de recherche et développement accompagnés par la Métropole » qui, après sélection sur candidature, bénéficiaient d'un an pour mener à bien leur étude.
- « Projets directement opérationnels sur le territoire métropolitain », sélectionnés sur candidature.

Les quatre critères de l'appel à idées :

- un logement pas cher (prix de vente inférieur à 20 % du prix du marché)
- un logement qui me plaît (confort d'usage, rangements suffisants, volume habitable, logements évolutifs...)
- une urbanité désirée (sobriété énergétique, optimisation du foncier, maîtrise de la place donnée à la voiture...)
- une idée qui marche (reproductible et adaptable à différents contextes de la Métropole : cœur de ville, 1^{ère} couronne d'agglomération, périurbain...)

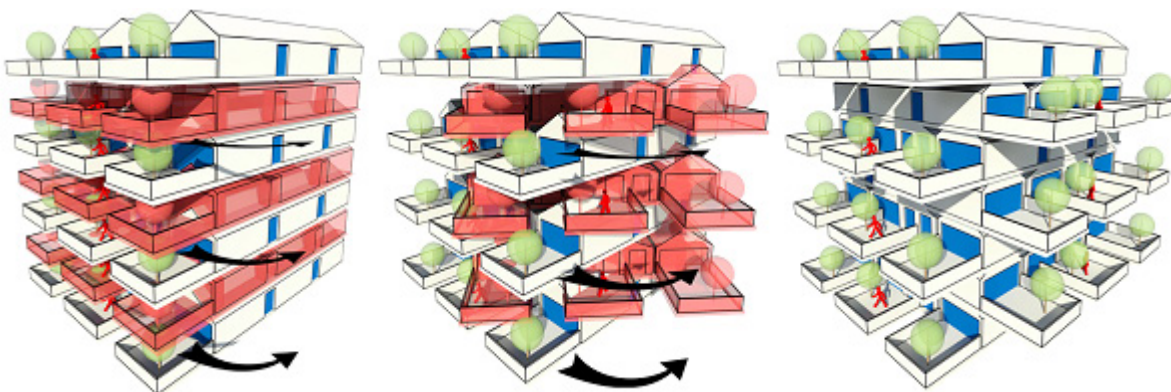
6 équipes ont été désignées lauréates parmi 25, leurs propositions ont donné lieu à une exposition.

Ces propositions se basent souvent sur une structure standardisée permettant toutefois de développer des formes architecturales diversifiées, proposant ainsi un subtil jeu entre le modulaire, source d'économies et le sur-mesure favorisant la personnalisation du logement (« Rubixhome », « JamCity », « Matrice », « Tangr'âme »). Les proportions des modules sont étudiées pour permettre la superposition efficace des logements de différentes tailles. Un autre concept développé sont les m3 bruts à vendre, où une structure bois offre des logements de 45 m — au sol et 5 m sous plafond, aménageable au fil des variations de la situation de ses habitants.

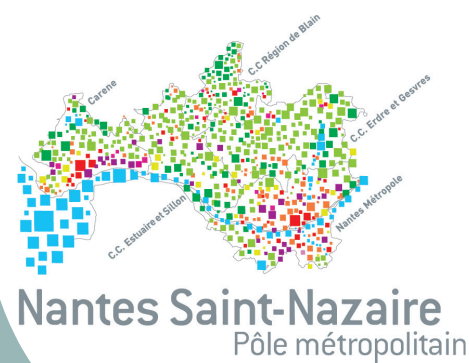
L'inscription dans la ville existante est une préoccupation de tous les participants, une équipe pousse l'idée jusqu'au bout en proposant d'utiliser l'espace foncier aérien disponible dans les zones denses urbaines, à partir de « plugs urbains » en structure bois. En outre, ces plugs sont pensés comme un apport financier pour la copropriété permettant de financer une rénovation thermique ou l'installation d'un ascenseur. Les propositions s'attachent à donner aux logements les attraits d'une maison individuelle : lumière, espace, adaptabilité, espace extérieur à soi (« Ma maison »).

Logement : 87 % de ménages satisfaits			
Critères	Niveau de priorité	Niveau de satisfaction	Priorités de ciblagés (Question qualitative)
Taille des pièces	★★★★★	😊😊😊	Des pièces plus grandes
Orientation, ensoleillement	★★★★★	😊😊😊😊	
Organisation des pièces	★★★★★	😊😊	
Nuisances sonores	★★★★★	😊	Impact sol/plafond, bruits extérieurs
Espaces de rangement	★★★★	😊	Plus d'espaces de rangement
Vis-à-vis	★★★★	😊	Des vis-à-vis peu présents
Espaces extérieurs du logement	★★★	😊😊😊	Présence d'une terrasse
Qualité des finitions	★★★	😊😊	Des finitions de qualité supérieure
Vue	★★	😊😊	
Equipements neufs	★★	😊	Des équipements neufs de qualité supérieure
Coût du logement	?	😊😊😊	Charges courantes moins élevés
Confort thermique	?	😊😊😊	Possibilité de régulation

Tableau de synthèse "Logements", Résultats de l'enquête auprès des Habitants, © AURG, Sept. 2016



le RUBIXHOME. © Jean-Philippe Charon et Thierry Rampillon de l'agence CR&ON



Nantes Saint-Nazaire
Pôle métropolitain

Atelier citoyens : Quel habitat demain ?

Imaginons les nouvelles façons de vivre dans le périurbain de Nantes à Saint-Nazaire



Visites d'opération et atelier en salle © SCOPIC pour le Pôle Métropolitain Nantes-Saint-Nazaire

Atelier citoyen : Quel habitat demain ? Imaginons les nouvelles façons de vivre dans le périurbain à Nantes-Saint-Nazaire.



« On a vraiment envie de s'orienter vers la production d'une offre qui est demandée, mais ne se crée pas toute seule »

Laurie-Mai Denoux, directrice de mission, pôle métropolitain

Observation participante

Un projet né du dialogue intercommunal lors de l'élaboration du SCOT

En 2013, une révision du SCOT Nantes-Saint Nazaire de 2007 a été engagée (61 communes et 850 000 habitants en 2015). Ce fut l'occasion d'actualiser la réflexion autour de l'aménagement du grand territoire en intégrant notamment les évolutions réglementaires (lois Grenelle, ALUR) : consommation foncière, biodiversité, qualité paysagère, enjeux énergétiques, déplacements, aménagement numérique, etc.

L'un des grands enjeux de ces deux lois récentes est de stopper l'étalement urbain et de maîtriser la consommation des sols. Lors du dialogue intercommunal, différents maires des communes ont exprimé leurs difficultés à promouvoir un autre modèle d'habitat que le lotissement en extension. D'autant plus lorsque le dynamisme du territoire ligérien impose aux communes un certain rythme de production de logements par an, via le PLH.

En outre, les cinq conseils de développement du territoire ont également souligné la nécessité d'aller chercher l'expertise citoyenne sur le sujet du périurbain pour produire une offre répondant aux attentes des futurs habitants des logements.

Pour apporter des clés à ce double objectif de production de logements plus denses et plus vertueux sur le plan environnemental et conforme aux attentes citoyennes le pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire a alors organisé cet atelier citoyen. Il vise à recueillir les attentes des citoyens sur l'habitat périurbain : quelle alternative désirable au pavillonnaire ?

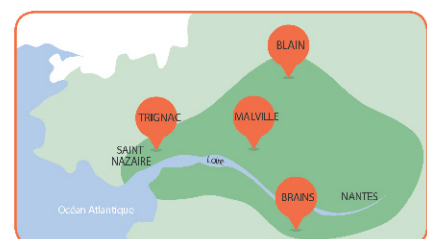
Cet atelier est le point de départ pour mettre en œuvre des projets expérimentaux et innovants sur 5 sites du pôle métropolitain, avec l'objectif global d'alimenter l'ensemble des territoires périurbains du pôle sur les formes alternatives d'habitats désirées.

Une approche expérimentale

Le pôle a tout d'abord lancé un appel à volontariat auprès des communes de son territoire. Les communes candidates devaient témoigner de difficultés à mettre en œuvre de l'habitat dense, du fait de leur position en marchés « détendus ». Elles devaient également disposer de parcelles immédiatement disponibles, pour des enjeux d'opérationnalité.

L'enjeu est d'interroger la société civile, via un panel d'une trentaine d'habitants, sur les besoins auxquels ces logements doivent répondre, en amont des consultations auprès des opérateurs immobiliers. Le but est d'établir un carnet des attentes et inspirations citoyennes qui sera annexé au cahier des charges de la consultation pour les cinq sites. Les modalités de consultation sont encore en réflexion à ce jour.

Quatre sites ont été retenus sur les communes de Brains, Blains, Malville, Trignac et un dernier au Nord-Est est encore inconnu. Ces sites accueilleront une vingtaine de logements, agréables à vivre et mieux adaptés aux enjeux actuels du logement périurbain.



Pôle
Métropolitain
Nantes-Saint
Nazaire

Périurbain

Atelier citoyen
+ projets
expérimentaux

1. Établissement
d'un carnet des
attentes et
inspirations
citoyennes

2. Consultation
d'équipes de
maîtrise
d'œuvre —
promoteur pour
la conception
d'opérations
innovantes

DENOUX, Laurie
Mai, Directrice
de projets, Pôle
Métropolitain
Nantes-Saint-Na
zaire

MEVEL Claire,
Consultante en
concertation





« Une grande maison élastique (usages et taille) » participant

« Il s'agit aussi d'éviter une banlieue-dortoir. » participant

« Avoir de l'espace parce qu'on est quand même à la campagne. » participant

« Limiter la dépendance à la voiture. » participant

SCOPIC
TERRITOIRES D'EXPRESSION

Scopic est l'agence chargée de la communication et de la concertation pour les ateliers.

C'est une agence nantaise de conseil en communication et concertation. Elle comporte un pôle communication et un pôle démarche participative et concertation.

Regards croisés pour une approche réaliste

Les participants aux ateliers, habitants de la métropole et pour certains, des communes concernées, ont été sélectionnés sur la base du volontariat (communication par les médias des communes, par facebook) et par boîtage aléatoire (envoi d'invitations par voie postale). La mixité de genre et de génération est assurée. Cependant, à cause de la participation volontaire, beaucoup de participants sont issus du monde de l'aménagement, de l'architecture (bailleur, agent immobilier, urbanistes, géographe, architectes, techniciens de collectivités, constructeur...) ou sont déjà actifs au sein d'associations (membre du conseil citoyen, d'une association d'écologie, habitat participatif...). Environ un tiers des participants relève d'un panel moins sensibilisé, mais non moins experts en ce qui concerne l'habiter. Cette diversité est intéressante, car elle permet de croiser une approche véritablement habitante et une approche plus « experte » au sein des ateliers.

Les motivations exprimées sont diverses : préventive (« préserver le caractère rural et paisible des villes périurbains »), participative (« faire sa part, apporter de nouvelles idées »), architecturale (« intérêt pour réfléchir à la conception de logements ») et même sociable (« rencontrer de nouvelles personnes »)

À l'issue du premier atelier, un questionnaire électronique est diffusé sur l'ensemble du territoire pour élargir la consultation.

En parallèle du panel citoyen, un comité d'experts apporte son expérience sur les différentes propositions formulées lors des ateliers, en ce qui concerne les problématiques de gestion, de conception, techniques, financières... Ce comité se compose de deux architectes, un programmiste, trois bailleurs sociaux, un notaire et un syndicat de copropriété, les services de l'État. Ces experts vont également aider à définir le processus de consultation le plus judicieux pour susciter des candidatures intéressantes, intéressées et engagées.

En outre, dix agents immobiliers locaux ont été interrogés pour avoir une connaissance relativement fine du marché immobilier : quelle est la demande sur ces territoires ? Qui vient chercher quelle typologie de logements, pour quels budgets ?

Enfin, le pôle métropolitain travaille la programmation des opérations avec Loire Atlantique Développement en intégrant les avis citoyens et experts.

Si l'expérimentation vise à répondre à une demande latente qui ne trouve pas d'offre, elle cherche tout de même à s'ancrer sur des bases réalistes et capitalise donc sur ces différents apports de professionnels du secteur immobilier. L'objectif recherché est bien de définir des conditions reproductibles pour enclencher une transition vers une nouvelle manière de concevoir l'habitat périurbain.

Modalités et étapes de la démarche

L'atelier citoyen se réunira à 6 reprises au cours de l'année 2018, sous différentes formes : ateliers en salle, visites de sites.

Phase 1 : carnet des attentes et inspirations citoyennes

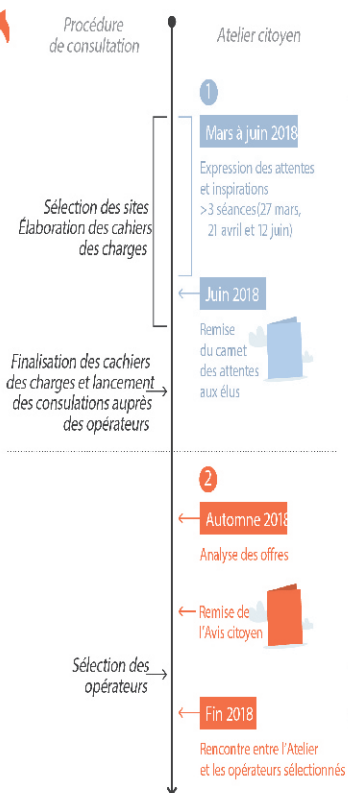
Atelier #1 : Séance de lancement et expression des premières orientations

Atelier #2 : Séminaire de mise en commun, visite d'un site et de deux opérations singulières dans le périurbain

Atelier #3 : Présentation du carnet des attentes et inspirations citoyennes et validation des attentes citoyennes

Chronologie de l'Atelier citoyen

L'Atelier citoyen s'intègre dans le temps du projet et en alimente chacune des étapes.





Nantes Saint-Nazaire
Pôle métropolitain

À retenir...

Méthode

L'intelligence collective pour dessiner et esquisser ensemble le logement de demain du périurbain

Un aller-retour entre groupe citoyen et experts

Des préconisations citoyennes et habitantes qui alimenteront le cahier des charges de l'opération

Contenu ateliers

La densité dans le périurbain doit être compensée avec la proximité des services

Une fois le carnet rédigé, la consultation pour les cinq sites sera lancée. Les cinq groupements sélectionnés élaboreront un projet à partir d'un cahier des charges auquel sera annexé le carnet des attentes et inspirations citoyennes.

Phase 2 : Analyse des projets d'habitat. Au second semestre 2018, l'atelier citoyen participera à l'analyse des projets d'habitat proposés par les opérateurs immobiliers sur les sites concernés et formulera un retour critique qui prendra la forme d'un « Avis Citoyen ».

Synthèse des deux premiers ateliers

Les différentes thématiques évoquées par les participants :

La modularité et l'évolutivité de l'habitat, en termes d'usage et de taille du logement, pour suivre les étapes de la vie, les usages qui évoluent. Les participants évoquent aussi la possibilité d'intervenir sur leur logement, en second œuvre ou en finition, comme le permet la maison individuelle en lot libre.

L'accessibilité a été mentionnée à plusieurs reprises par les groupes, pour les PMR, les personnes en situation de handicap ou les personnes âgées. Elle concerne l'intérieur comme l'extérieur du logement et touche aussi au lien social, avec la problématique de l'isolement de certains publics. L'accessibilité digitale est aussi relevée comme importante.

La connexion de l'habitat à son environnement et les mobilités. Plusieurs groupes évoquent l'importance d'une connexion facilitée de l'habitat aux équipements et services de proximité. Celle-ci se déclinerait sous différentes formes : cheminements doux, transports en commun, véhicule électrique partagé. Elle va dans le sens de la réduction de la dépendance à la voiture, dont le stationnement est d'ailleurs envisagé en bordure du quartier, sous un carport.

La mixité et le prix : plusieurs contributions sont favorables à une mixité entre les différents habitants, qu'elle soit générationnelle, sociale ou d'usage. L'accessibilité économique des futurs logements est également soulignée comme importante pour favoriser cette mixité. L'importance de « limiter l'inflation des prix lors de la revente. », ou des phénomènes de spéculation a également émergé dans les débats, avec un questionnement sur les moyens permettant d'éviter ces phénomènes. Plusieurs échanges ont également fait émerger les thématiques de l'attribution du logement, des modalités d'accessions à la propriété.

Convivialité et vivre ensemble : les participants expriment un désir de convivialité dans ces nouveaux habitants, qui se déploierait dans différents espaces partagés/mutualisés : barbecues, potagers, jeux enfants, four à pain, salle commune... L'habitat participatif est évoqué comme un moyen de favoriser cette dynamique. L'atelier 2, avec la visite d'un éco-hameau participatif, fait émerger la nécessité d'établir des modalités du vivre ensemble. Un groupe pointe l'importance de trouver un équilibre entre intimité et vivre ensemble, de disposer d'espaces privatifs (intérieurs et extérieurs) et de limiter les nuisances sonores... tout en favorisant des espaces communs conviviaux.

Densité et espaces extérieurs : La densité pose question aux participants, le quartier restera-t-il attractif ? La conception de logements qualitatifs et spacieux semble une condition pour équilibrer une certaine densité... et développer le vivre ensemble.

Plusieurs groupes relèvent l'importance d'une **conception éco-responsable et bien pensée**, faisant preuve de « bon sens » à l'image des constructions plus anciennes, naturellement « bio climatiques ». Plusieurs pistes sont mentionnées : la récupération des eaux de pluie, la gestion des déchets, le traitement des eaux grises, des matériaux de construction sains, écoresponsables.

Ce point de vigilance est à mettre en lien avec **l'intégration de l'opération dans l'existant**, sur les plans urbains (services, TC...), paysagers (respecter et ménager l'environnement) et architecturalux (s'inspirer des singularités vernaculaires ?)

addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

Densité et qualité en milieu périurbain :

Composer un nouveau cadre opérationnel en élargissant le tour de table


« L'idée c'est de développer des opérations de 5 à 10 logements avec un gros enjeu d'investir des territoires où l'ingénierie de projets est faible, mais le marché suffisamment porteur pour attirer des opérateurs »


Kevin CHESNEL, chargé d'étude à l'ADDRN


Entretien

 **ADDRN**
l'agence
d'urbanisme de
la région de
Saint Nazaire

 **Périurbain**

 **Programme de
recherche-actio
n + cahier des
charges de
lotissement**

 **Expérimenter de
nouveaux
modes de
production de
projets d'habitat
individuel en
territoire
périurbain**

 **Mr CHESNEL**
Kevin, chargée
d'étude ADDRN,
thèse CIFRE

Un Programme de recherche-action « démonstrateur pour l'habitat individuel »

Dans le cadre de son programme de travail partenarial 2018, l'ADDRN développe une démarche de recherche-action prospective sur « habiter le périurbain ». Le programme « démonstrateur pour l'habitat individuel » vise à développer un cadre opérationnel reproductible favorisant un habitat individuel de qualité dans le périurbain. Comment arriver à faire bouger certaines cibles d'un modèle standardisé pour qu'il réponde aux objectifs de qualité de bâti, environnementaux et de maîtrise de consommation des sols ? Car si le modèle pavillonnaire répond aujourd'hui aux aspirations des ménages et notamment à leurs contraintes financières, les lotissements sont encore peu vecteurs de qualité paysagère et architecturale. Un premier pas a été réalisé par la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP, 2016) qui a imposé l'obligation, pour obtenir un permis d'aménager, de recourir à un architecte pour les lotissements d'une surface supérieure à 2500 m². Cependant, la démarche de l'ADDRN vise à interroger plus spécifiquement le cadre de cette logique de production, en favorisant une démarche concertée et inclusive de manière à voir quels leviers peuvent être actionnés pour aller vers plus de qualité. Ancrée dans le réel via cette approche multi partenariale (constructeurs, commercialisateurs) cette remise en question est conditionnée à un enjeu de reproductibilité,

Étapes et acteurs

Une première étape, réalisée par les étudiants de l'école d'architecture et de Sciences Po Bordeaux, a donné lieu à une synthèse sur les espaces périurbains et les mécanismes de production de l'habitat individuel en région tourangelle et de Saint-Nazaire.

La seconde étape (actuellement en cours) consiste en l'organisation du partenariat d'innovation autour de trois sites situés dans trois communes périurbaines (la « campagne habitée ») de la région de Saint-Nazaire. L'addrn développe ce projet en partenariat avec un architecte urbaniste investi sur ces questions via une convention de Recherche et Développement. Puis des temps d'ateliers intégrant les acteurs concernés (élus et techniciens de la commune, riverains, aménageur, constructeur, commercialisateur) permettront d'inventer un processus de projet adapté aux contextes de réalisation.

4 Ateliers sont organisés : 1 : visite de site, 2 : définition des objectifs urbains, 3 : définition des objectifs architecturaux, 4 : attentes des riverains et futurs habitants

La dernière étape (2018 – 2020) sera celle du lancement des opérations et l'accompagnement de la mise en œuvre des projets démonstrateurs d'un autre habitat périurbain.

L'ADDRN assure le pilotage de la démarche jusqu'à la livraison du projet et assistera la MOA sur la définition d'une procédure d'aménagement adaptée aux enjeux sur chacun des sites. Elle a également une mission d'expertise en garantissant la bonne tenue des objectifs initiaux et fait l'intermédiaire entre les différents acteurs pour faciliter la négociation entre opérateurs et élus, surtout dans un contexte détendu où les leviers sont moins équitables. L'architecte urbaniste, apporte son expertise sur les implications d'une construction en milieu rural, il anime la démarche avec l'ADDRN, notamment autour de la représentation lors des phases amont du projet : mise en image/volume des propositions et apporte une expertise du marché par sa connaissance des coûts de production.



« On est quand même avec des élus que la question de la densité peut effrayer, donc on préfère l'entrée qualitative. Ces élus sont habitués à un type de marché, les gens viennent chercher de grands terrains dans ces communes, et il faut prendre au sérieux ce discours, être pragmatique... On va s'inscrire dans les objectifs du SCOT, 20 logements/ha, c'est sûr, et peut-être plus si possible. » »

Kevin CHESNEL, chargé d'étude à l'ADDRN

À retenir...

L'intégration de tous les acteurs à la démarche, jusqu'au constructeur

thématiques particulières :
L'importance du traitement des clôtures

L'anticipation des extensions ou des divisions parcellaire dans le plan masse

Critères d'attention et Orientations préfigurées

Différents aspects sont déjà définis pour poser le cadre de la réflexion sur ce « nouvel habiter périurbain » :

– Un projet favorisant les rencontres, les espaces de convivialité, l'intégration sociale des habitants pour éviter le chacun chez soi

– Sur le plan urbain

1) La qualité paysagère : intégrer et mettre en valeur les spécificités paysagères, vernaculaires

2) Des espaces publics au sein du quartier, multi-usage, réversibles

3) Un gros enjeu sur la gestion des limites (clôtures public/privé, privé/privé), qui peut apparaître comme un détail à priori, mais qui participe beaucoup à la qualité paysagère et est souvent négligée par l'aménageur, car c'est un aspect qui n'est pas inclu dans le contrat de construction de maisons individuelles, faute d'assurances adaptées. Bien que la définition des clôtures soit définie dans le règlement du PLU, elle fait l'objet de peu d'attentions du fait du coût supplémentaire engendré. La plupart du temps, les clôtures ne sont donc pas pensées en harmonie à l'échelle du quartier ce qui nuit à sa qualité : barrières hautes, opaques...

– Sur le plan architectural :

1) Mutabilité du bâti, de la parcelle : un bâti qui permette des extensions futures, une implantation permettant d'anticiper les divisions parcellaires, à plus long terme sur le projet (implantation en limite parcellaire...)

2) Une performance énergétique du bâtiment qui dépasse les normes environnementales de base.

Ces différentes thématiques seront discutées avec l'ensemble des acteurs participants aux ateliers et donneront lieu à l'élaboration d'un cahier des charges de lotissement.

Un urbanisme négocié et partagé : La ville de Bouguenais se dessine en concertation

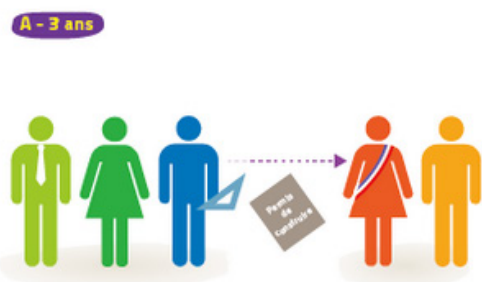
La méthode d'urbanisme négocié © Ville de Bouguenais



1 Le promoteur, le bailleur social et l'architecte présentent leur idée en réunion publique sur le site. Les particuliers intéressés peuvent s'inscrire au groupe de travail pour la prochaine étape.



2 Tous les partenaires échangent et débattent en table-ronde : c'est la co-construction du projet.



3 Le promoteur, le bailleur social et l'architecte déposent le permis de construire validé par tous auprès de la Ville.



4 Pendant le chantier, l'information sur le projet se poursuit avec un habitant référent.

Un urbanisme négocié et partagé : la ville de Bouguenais se dessine en concertation



Ville de
Bouguenais



Péricentral



Urbanisme
négocié



Un
développement
de la ville qui
conjugue
renouvellement
urbain,
densification et
ville aimable



Mme LANDREAU
Christine, élue à
la forme de la
ville

Mr BREGEAT
Julien,
Responsable de
l'urbanisme,
Référént
Urbanisme
Négocié

Mme TESSIER
Maëlle,
architecte DPLG,
co gérante de
l'agence Tact



« On se rend compte que ce n'est pas forcément la densité qui fait peur, c'est plutôt les ombres portées, les hauteurs, les vis à vis... »

Christine Landreau, élue à la Forme de la Ville, Ville de Bouguenais

Entretien
Observation
d'un atelier

Une démarche née « par nécessité », en lien avec la densification

Bouguenais est l'une des 24 villes de la Métropole Nantaise, elle se situe au sud de la Loire, en limite immédiate de Rezé. De par sa position péricentrale, elle est fortement concernée par l'attractivité de la métropole et la croissance démographique soutenue conséquente.

Pourtant, accueillant l'aéroport sur son territoire, une large partie de la commune est gelée par différentes zones réglementaires : plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore, plan d'envol des avions... En outre, les élus adoptent une position volontaire et ferme pour maintenir ses espaces naturels et agricoles, et limiter la construction en zones AU et 2 AU, en accord avec la loi ALUR.

En conséquence, la ville n'a d'autres choix que de se renouveler sur elle-même, le desserrement des ménages et le vieillissement de la population exerçant une pression supplémentaire sur la commune en termes de production de logements... Le PLH pose l'objectif de 150 à 160 logements à construire chaque année. Ce sont autant de logements qui surgissent au sein même de l'enveloppe bâtie de la ville... Bouleversant forcément les riverains de longue date.

Ainsi, il y a 5 ans, face aux nouveaux projets développés, la contestation s'est faite de plus en plus forte. En outre, l'équipe municipale constatait elle aussi une perte de richesse architecturale et de qualité paysagère. L'envie de prêter une attention soutenue au paysage urbain et à l'insertion des projets dans la ville a fait naître l'idée de faire projet autrement, notamment en mettant en débat les projets au sein de la ville et en créant un cadre d'accompagnement pour les concepteurs, constructeurs et promoteurs amenés à travailler sur la commune.

Un nouveau cadre de concertation pour une montée en qualité des projets

La commune a donc opéré une restructuration interne pour adapter son cadre de travail. D'un urbanisme d'application réglementaire, elle est passée à un urbanisme négocié, et ce, dès la construction de plus de 5 logements sur une opération. Cet urbanisme négocié se traduit par l'établissement d'un dialogue entre les citoyens, les élus, les techniciens, les concepteurs et promoteurs, des études préalables aux dépôts des permis de construire. Cette démarche sert l'objectif d'une meilleure qualité urbaine, au service de l'acceptabilité de la densité et du renouvellement urbain inhérent.

En 2013, le recrutement d'un référent en « urbanisme négocié », Mr Julien Brégeat, également responsable de l'urbanisme à la ville, vient structurer cette volonté de faire autrement. Petit à petit, les choses se mettent en place.

Cela passe notamment par une restructuration de la participation citoyenne en 2014, l'un des fondements de la nouvelle municipalité. En effet, pour associer les Bouguenaisien(ne)s aux décisions publiques, plusieurs dispositifs permettent aux habitants de participer à la vie démocratique, dont les commissions extra-municipales (Forme de la Ville, Enjeux métropolitains, Culture) où sont présentés les dossiers structurants de la Ville. La ville a souhaité en faire des instances moins informatives et davantage participatives. La commission Forme de la Ville reflète la préoccupation des élus pour favoriser un développement urbain de qualité. L'instance est composée d'un panel de citoyens volontaires et d'élus, qui portent un regard critique sur les projets d'urbanisme et l'environnement. Une élue à la forme de la ville, Mme Christine Landreau, assure cette exigence jusque dans l'instance exécutive.

« C'est plus compliqué de faire dix projets de trente logements qu'un seul projet de deux cents logements ! »

Julien Brégeat, responsable urbanisme, Ville de Bouguenais

En outre, tous les projets de logements doivent être étudiés selon la démarche communale de l'urbanisme négocié : concertation entre la Ville, Nantes Métropole, le maître d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre, les riverains et quelques membres de la commission forme de la ville. Ainsi, dès que la ville a connaissance d'un projet de logements collectifs ou de lotissement, une procédure de concertation se met en place. La ville se positionne comme médiateur pour faire travailler les différents acteurs ensemble.

En premier lieu vient une étape d'information et de recommandations de la ville envers le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre. Ce cahier des recommandations pose les préalables de conception du projet : la ville portera une attention particulière aux points qu'il énonce, lors de l'instruction du permis. Différentes thématiques sont abordées :

- **L'ancrage du projet dans son site** : un diagnostic de site préalable au projet est demandé, une bonne insertion dans le site et le respect des particularités locales, la conception d'un projet contextuel, élaboré sur mesure.
- **Un projet « paysagé »**, qui vient en couture du paysage existant, créé des espaces extérieurs privatifs sources de qualité, propices aux rencontres et aux usages et participe à l'embellissement de la ville, de manière générale
- **L'habitabilité du projet**, avec une attention soutenue sur la conception de logements traversants, confortables, abordables. Différents points comme la gestion ultérieure de la copropriété ou le stationnement (non boxé) sont également soulignés comme devant faire l'objet d'une attention particulière
- **La sobriété énergétique du projet** : privilégier des dispositifs bio climatiques simples, appropriables par les habitants, garants d'une réelle qualité d'ambiance.

Les promoteurs n'ont d'autre choix que d'accepter la démarche d'urbanisme négocié s'ils veulent construire sur la commune. Bien sûr, ce cahier des charges est adapté selon la configuration et les contraintes de chaque site de projet, mais il donne une ligne directrice garante d'une certaine qualité architecturale, paysagère et urbaine. La ville a tenu à informer la fédération des promoteurs de sa démarche dès 2014. Ainsi, les professionnels se sont adaptés et ne viennent plus à Bouguenais avec un projet clé en main, mais dans une attitude ouverte et de co-construction pour aborder les particularités de l'existant avec l'équipe municipale et les riverains avant de dessiner le projet.

Viennent ensuite les ateliers de concertation et de négociation. Tout projet commence bien sûr par une étude capacitaire. Mais lors du premier atelier, qui se déroule sur site, sur un périmètre assez large, aucun projet abouti n'est présenté, au maximum un plan masse présente les premières orientations de l'architecte. Ce premier atelier réunit l'architecte, les représentants du maître d'ouvrage (promoteur) les riverains, des membres de la commission Forme de la Ville pour apporter une vision objective (éviter l'effet Nimby, not in my backyard expression anglaise qui signifie : oui sur un principe, mais pas à côté de chez moi) et un apport déjà sensibilisé aux enjeux de la conception urbaine et architecturale, ainsi que les élus en charge de la forme de la ville et les représentants du service aménagement de la cité et du pôle de proximité Nantes Métropole. L'idée de cette première étape est de recueillir les attentes, les craintes et la connaissance du site des citoyens et de l'équipe municipale.

Puis deux à quatre ateliers sont organisés en salle avec les mêmes acteurs, durant lesquels le projet sera présenté aux riverains, à différents stades d'avancement. Les remarques des participants trouvent une écoute attentive chez l'équipe de concepteurs qui modifie le projet en conséquence ou explique les contraintes techniques, programmatiques, financières, justifiant leurs choix.

« Les ateliers d'urbanisme négocié sont souvent un moment où les citoyens découvrent comment se fait la ville, et ça permet de resituer les compétences de la mairie, les responsabilités des propriétaires privés, les objectifs du PLH... ça permet de raconter cette histoire-là »

Christine Landreau, élue à la Forme de la Ville, Ville de Bouquenaais

À retenir...

Une démarche volontariste, mais presque « imposée » par la densification résidentielle

Empowerment des habitants et compréhension de la « fabrique de la ville »

Nécessaire structuration des services en interne

Une montée en qualité des projets (architecturaux et vis-à-vis du quartier) et une baisse des recours

Montrer par l'exemple : l'opération Aristide Briand

La présence des élus et techniciens est aussi primordiale pour affirmer d'autres orientations non négociables. En effet, si la ville souhaite s'assurer d'une qualité et d'une acceptabilité du projet, tout n'est pas négociable, le projet doit conserver son équilibre économique, répondre aux impératifs de densification, ou répondre à d'autres enjeux (préservé certains arbres ou perméabilités piétonnes...). À noter que les rencontres se poursuivent lors des travaux, avec des points d'étape tous les deux mois.

Forts de 5 ans d'urbanisme négocié, la ville constate, certes, un allongement de la temporalité des projets (+3 mois en moyenne avant le dépôt du PC)... Mais ces 3 mois évitent souvent un recours qui peut rallonger le délai de mise en œuvre à 2 ans. En outre, l'appropriation au fur et à mesure de la démarche par les agents qui instruisent les permis de construire fait réduire les délais d'instruction (l'expertise est réalisée en amont).

Sachant pertinemment qu'elle est encore aux prémices de sa démarche et souhaitant l'affiner et l'améliorer, la ville procède à une évaluation annuelle du dispositif (compréhension des enjeux urbains et des positionnements des acteurs, apports des ateliers vis-à-vis de l'évolution du projet initial, avantages et limites de la méthode...) auprès des différents participants : riverains, promoteurs, bailleurs sociaux, maîtres d'œuvre, membres de la commission Forme de la Ville.

La nécessité de concevoir autrement... pour habiter autrement

Cet impératif de densification et de logements neufs correspond à de nouveaux besoins auxquels doit faire face la commune. Initialement largement composée de logements familiaux de grande taille, la mairie voit de nouveaux profils en recherche d'un logement sur la commune, conséquences de divers phénomènes :

- La décohabitation (moment au cours duquel des personnes formant un même foyer cessent d'habiter sous le même toit) : divorcés et jeunes actifs en recherche d'un petit logement
- Le desserrement des ménages (baisse du nombre de personnes par ménage) qui a pour conséquence l'augmentation de la demande de logements de petite taille, sans pour autant apporter de nouvelles populations
- Le vieillissement de la population : avec des retraités à faibles revenus cherchant un petit appartement adapté, de plain pied doté d'un espace extérieur (la commune s'inscrit dans le dispositif « logement bleu » de Nantes métropole, visant à créer des logements adaptés)
- Les familles recomposées qui ont besoin de grands logements « élastiques ».

La municipalité doit donc répondre à une multiplicité de cas qui reflètent tout autant de typologies variées à créer. Parallèlement, la ville voit la vie en pavillonnaire évoluer. Ainsi, cela peut paraître anecdotique, mais les habitants d'un lotissement ont demandé des parcelles pour y concevoir un potager partagé. Ce projet reflète l'envie de lien social et de convivialité, même au sein d'espaces de maisons individuelles. Cette évolution des pratiques influence également la conception des projets neufs, qui viennent intégrer ce délicat équilibre entre le désir d'un habitat qui « fasse maison individuelle » et celui d'une convivialité, qui assure également l'ancrage résidentiel.

« Lorsqu'on conçoit, on le fait toujours avec l'idée de se dire... et si on vivait là ? »

Maëlle Tessier, TACT Architectes

« Ce qui nous plaît dans ce projet c'est que tous les logements sont différents. On peut déjà raconter une histoire. »

Maëlle Tessier, TACT Architectes

FOCUS : Un nouveau projet de logement en cœur de bourg : une opération témoin, vitrine des exigences de la ville

En pleine réflexion sur son cœur de bourg, la ville a souhaité porter un projet d'habitat dense et mixte, en renouvellement urbain, sur le site d'une ancienne école, dans le bourg. Ce projet était facilité par la propriété publique du site, seules de petites acquisitions ont été nécessaires. Mais le site du projet ne rend pas les choses faciles : long et étroit, orienté nord et doté d'une topographie marquée, sa constructibilité nécessite un travail de haute couture de la part des architectes.

Dans l'objectif d'une opération d'une qualité exemplaire, pour donner le ton d'un certain niveau de production et se doter d'une opération de référence illustrant ses valeurs (cahier de recommandations), la ville a organisé un appel à projets. À l'issue de l'examen d'une vingtaine de candidatures (architectes associés à un promoteur ou bailleur), elle a sélectionné 3 équipes : Tact associé à Atlantique Habitation, Mima associé à ADI, Claas associé à Nantes Habitat.

Chaque équipe a fait une proposition d'environ 24 logements de typologies diversifiées. C'est l'équipe Tact + Atlantique Habitation qui a été retenue, pour son travail fin d'insertion sur la parcelle. En effet, leur projet propose la conservation des bâtiments existants, dont la qualité ne justifiait pas de destruction et donnait l'opportunité de concevoir des logements dotés d'une belle hauteur sous plafond, chose inimaginable dans du neuf. En outre, ces bâtiments existants viennent conférer une identité à l'opération, rappellent l'histoire de la parcelle et permettent, spatialement, de rythmer l'opération par différents porches, autant de seuils nécessaires au sentiment d'intimité et à l'appropriation, dans une opération dense. Une venelle traverse l'opération du sud au Nord, détail qui a également séduit la ville, qui tenait à créer ici une perméabilité, au moins diurne. Architecturalement, le projet propose des appartements dans les bâtiments existants et des typologies intermédiaires neuves dont les appartements sont tous dotés d'espaces extérieurs privatifs, de dimensions contraintes, mais confortables et garantes d'intimité. Le projet accueillera des logements sociaux, des logements adaptés aux personnes âgées en perte d'autonomie, des logements en accession abordable et en accession libre.

L'opération est déjà bien engagée à ce jour et deux premiers ateliers ont déjà eu lieu avec les riverains, pour affiner cette délicate couture avec l'existant. De nombreuses modifications ont été effectuées suite aux remarques des riverains sur les vues sur leur jardin (fenêtres, brises vues, terrasses...), et les lieux de nuit sont placés du côté mitoyen dès que possible. L'atelier n° 2 est l'occasion d'expliquer finement comment les problématiques d'intimité, internes et externes au projet sont réglées par la conception architecturale, à l'aide de coupes sur les limites mitoyennes du projet, et grâce aux plans des logements.

La collectivité entend bien relever le défi d'une opération exemplaire sur ce terrain difficile, pour démontrer par l'exemple que la contrainte et le débat créent de la richesse et de la qualité.



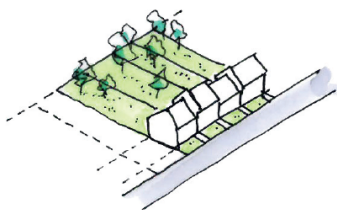
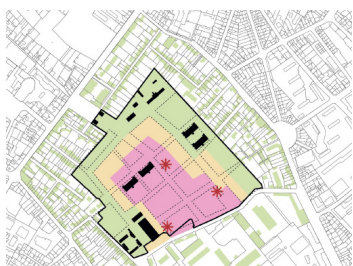
Projet rue Aristide, Bouguenais © Tact Architectes



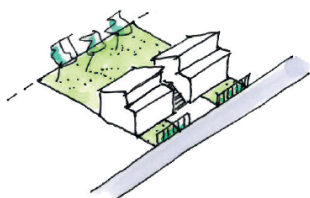
NANTES
MÉTROPOLE
AMÉNAGEMENT

VILLE DE
Nantes

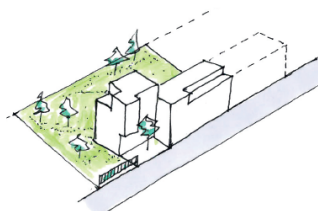
Caserne Mellinet, un projet résidentiel dense en centre-ville : S'appuyer sur les ressources in-situ



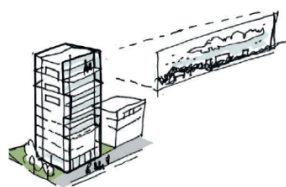
Maison mitoyenne avec jardin



Habitat intermédiaire



Collectif semi détaché



Emergences




Caserne Mellinet, un projet résidentiel dense en centre-ville : s'appuyer sur les ressources in-situ



« Dès la 1^{re} réunion, on a annoncé aux habitants, les "règles du jeu" très claires, de toute cette démarche, c'est à dire la commande de l'État qui était passée à la ville pour ce quartier, avec une densité qui était importante et non discutable, que ça allait être très dense et qu'au regard du quartier avoisinant ça n'allait pas être du tout la même chose. »


Arthur Poirer, architecte urbaniste en charge de la concertation, Atelier George


Entretien

 Ville de Nantes, Nantes Métropole Aménagement, Nantes Métropole

 Métropole

 Concertation

 Un urbanisme inclusif pour une densité acceptable

 Arthur Poirer, Architecte urbaniste chez Atelier Georges, agence en charge du volet paysage et dialogue citoyen

Un projet dense : un invariant du projet

La Caserne Mellinet est une ancienne caserne militaire située à proximité du centre-ville de Nantes. Longtemps enclave urbaine cernée d'un mur de pierre, ce site de 13.5 Ha constitue une opportunité foncière rare pour la ville. Il fait l'objet d'un projet, engagé depuis 2009 pour les études préalables et 2013 pour une première étape de concertation.

Le site, propriété de l'Etat, a été cédé à la ville pour une somme symbolique en contrepartie d'un engagement contractuel portant sur le programme : 1 700 logements, dont 35 % de logements sociaux, 35 % de logements en accession abordable et 30 % de logements libres.

L'opération a pour vocation première d'offrir du logement pour répondre aux attentes de différents ménages, notamment du logement social. Des espaces dédiés à l'activité économique sont également prévus : ateliers d'artisans, d'artistes, bureaux. Le projet vise à recoudre cette emprise initialement très fermée avec la ville existante : l'espace public y prend une large place. Enfin, une partie des bâtiments existants, constitutifs du patrimoine nantais, sont sauvegardés et requalifiés.

La forte densité, imposée par l'État, est un aspect non négociable. Or le site est cerné de petites maisons de ville avec jardin, très peu denses. Comment opérer la transition avec la ville existante ? Comment assurer l'acceptabilité du projet ?

Une démarche concertée, garante de l'acceptabilité du projet

C'est l'atelier d'architecture et d'urbanisme TGTFP avec Atelier Georges comme co traitants, en charge du volet paysage et du dialogue citoyen, qui ont été désignés comme urbanistes du projet, à la suite de l'étude urbaine élaborée par François Grether. Lors de leur candidature au marché, Atelier Georges a souligné l'importance de la mise en place d'une solide démarche de concertation au regard de la densité du projet. Reconnu pour ses aptitudes en projets concertés, l'Atelier a su convaincre l'aménageur nantais par sa démarche.

2015 > première série d'ateliers de travail, 80 habitants. À terme, présentation des premières intentions d'aménagement.

2016 > poursuite des ateliers, sur le réemploi des matériaux issus des démolitions, la maison du projet, les projets immobiliers et le parc de l'infirmerie

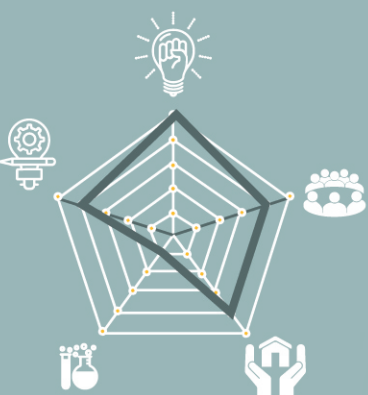
Fin 2016 : déconstruction sélective du site, création de la ZAC, confiée à Nantes Métropole Aménagement

2017 > Présentation des premiers projets immobiliers, esquisses puis projets définitifs
Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt pour la maison du projet

Un projet qui « continue l'existant »

Les intentions d'aménagement de TGTFP et Atelier Georges suivent un parti pris bien différent de la proposition développée par l'étude urbaine. Celle-ci proposait de traiter le lien avec l'existant via un « glacis » vert de recul et envisageait des hauteurs plutôt uniformes sur le quartier.

À l'inverse, leurs successeurs ont préféré venir en couture du quartier existant en périphérie, via un épannelage similaire (maisons individuelles denses) et monter en hauteur au centre du site (jusqu'à R+9), par le biais de hauteurs intermédiaires s'appuyant plutôt sur celles des bâtiments conservés.



« En fait on constate aussi quand on concerte que, quand il n'y a pas d'enjeu, quand les gens ne sont pas contre le projet, au final ils ne se déplacent pas. Je pense qu'il faut, à un moment donné, qu'il y ait au moins une forme d'ambition, sur un sujet ou sur un autre, pour qu'il soit mis en discussion et que ça intéresse les gens de venir en débattre »

Arthur Poiret, architecte urbaniste en charge de la concertation, Atelier George

Un atelier « formes urbaines » a été l'occasion de sensibiliser les habitants à ce sujet, ces derniers se sont alors prononcés en faveur d'émergences plus élevées au centre du projet si cela permettait un raccordement à l'existant ailleurs. Cette hauteur permet également de gérer les vis-à-vis et les vues.

Une autre position forte des urbanistes a été le concept de « hameaux ». Esquissées dès l'offre, ces entités sont au nombre de 6 dans le projet et portent l'idée que le projet, au lieu de venir comme un morceau de ville neuve, est plutôt un patchwork d'angles de quartiers existants qu'il vient terminer. Le projet s'organise donc en plusieurs micro quartiers aux ambiances variées. En outre, l'image aimable et conviviale que le terme reflète est aussi séduisante, d'autant plus qu'une vie de quartier existe réellement aujourd'hui au sein des « avenues » semi privées, impasses perpendiculaires venant buter sur le mur du site.

Enfin, en lien avec des réflexions issues des ateliers habitants, au sujet des usages du quartier, Atelier Georges s'est doté des compétences de Bellastock, association travaillant sur la déconstruction sélective et le réemploi. Au regard des démolitions envisagées, la concertation a en effet fait surgir l'éventualité de mettre en œuvre une telle démarche. Suite à un diagnostic, il a été décidé de récupérer et stocker sur site des pavés, des pierres de taille, des moellons, des bordures granit et des poutres bois. Ce stock, placé pour 10-15 ans sur une parcelle du site, donne lieu à une scénographie spécifique pour ne pas générer de pollution visuelle. Dès septembre 2016, des ateliers de construction de mobilier urbain ont mis à profit ce matériel. Par la suite, il servira de base pour concevoir l'espace public. Ce processus de réemploi est lourd de sens au sein d'un site historique tel que la caserne Mellinet et permettra au projet de conserver les traces de son histoire et d'en faire un quartier avec sa propre identité, aspect contribuant largement au sentiment d'appropriation, de bien-être et d'ancrage résidentiel des habitants.

Un équipement ouvert sur le quartier, et une démarche concertée évolutive

la Maison du projet : une demande des habitants

C'est lors de l'atelier à propos des bâtiments à détruire ou conserver qu'est né le projet de Maison du Projet. Elle reflète un souhait des habitants qui désiraient voir émerger un lieu représentatif et emblématique de cette démarche concertée. Cette dernière a en effet commencé à ouvrir ce secteur initialement très clôt sur son environnement et à faire vivre le quartier avant l'heure. Comment poursuivre cette dynamique ? En créant un lieu de vie appropriable par tous les habitants, riverains inclus. En concertation avec les habitants, Atelier Georges imagine alors un équipement hybride, comportant des salles associatives et polyvalentes, une cuisine, une salle d'exposition... Malgré son nom, elle n'a pas vocation à être l'outil de Nantes Métropole Aménagement mais plutôt un équipement, jouant sur deux échelles :

- celle du quartier, avec une vocation de proximité, proposant une programmation plutôt liée aux services quotidiens pour les habitants : atelier ouvert, conciergerie, bar restaurant...
- celle de la ville, qui permette de sortir le quartier de ses propres limites et d'attirer d'autres gens de l'extérieur, via des projections de films, des activités culturelles...



Atelier George est l'agence d'architectes-urbanistes en charge de la concertation sur le projet Mellinet et récemment désignés comme maîtres d'œuvre des espaces publics.

L'agence promeut une vision du projet urbain comme « œuvre collective » et promeut un urbanisme « négocié et inclusif ». Ainsi, ils animent régulièrement des ateliers de co-production qui constituent la base de leur action de concepteur par la suite.

« L'enjeu c'est comment nous, habitants en place, nous pouvons arrimer ce secteur au quartier pour que les habitants qui viendront y résider s'insèrent dans un lieu déjà actif. »

Jean Pierre Leconte, participant aux ateliers,
Journal du projet, juin 2017

À retenir...

La mise en place d'une démarche concertée comme condition de réussite d'un projet très dense

Un projet qui vient en couture avec l'existant

Suite à la démarche concertée, un équipement s'ouvre sur le quartier

Faire évoluer la concertation :

- une dynamique initiant une vie de quartier qui s'incarne dans un équipement au sein du projet
- moduler l'échelle de concertation avec la progression du projet
- Constitution de groupes spécifiques : empowerment, montée en compétences et citoyenneté

Un mode constructif innovant : le réemploi

Une fois ce préalable défini, Atelier Georges a alors réalisé une vingtaine de rencontres avec les associations culturelles, bars et restaurants associatifs nantais pour établir le modèle qu'ils allaient pouvoir développer (niveau de loyer, prestation, modèle juridique, gouvernance...). À l'issue de ces entretiens, Atelier Georges a rédigé un Appel à Manifestation d'Intérêt en vue de sélectionner un groupement d'associations qui animera cet équipement. Il est également prévu que l'équipe retenue aménage le lieu à partir des matériaux de réemploi issus du site.

Suite de la démarche de concertation : empowerment des habitants

Une fois le premier hameau réalisé (le hameau Chapus) de nouveaux habitants vont arriver. Le quartier commencera alors à prendre vie. Atelier Georges estime qu'il est important d'envisager une évolution de la concertation pour inclure ces nouveaux habitants.

L'idée est de faire accéder les participants les plus anciens et volontaires à un statut d'intermédiaire entre la maîtrise d'ouvrage et les habitants. Ayant compris et intégré les enjeux du projet, il est intéressant de les maintenir dans cette dynamique de co-construction. Particulièrement engagés dans le projet, ils sont identifiés par Atelier Georges comme pouvant potentiellement poursuivre leur rôle de citoyen acteur sur une thématique plus précise.

>Un groupe d'habitant issu du noyau dur de la concertation initiale sera désigné comme « **Chefs de projets** » de la maison du Projet. En effet, lors de la construction de mobilier, certaines personnes se sont révélées être très intéressées par le pilotage d'un chantier ouvert et collectif. La maison du projet serait, lors d'une première phase, un chantier ouvert de finition et d'aménagement intérieur, piloté par ce petit groupe d'habitants volontaires se dirigeant alors plus vers la **construction du projet**.

>Un autre petit groupe constituerait un « **Comité de suivi** » de la prestation réalisée par le groupement qui animera la maison du projet. Une instance sera en effet mise en place pour s'assurer de la conformité de la prestation et surtout, assurer un suivi-évaluation pour adapter ce programme atypique au fil de l'eau. Cette instance réunirait ce groupe pré-cité, la ville, Atelier Georges (AMO de la démarche), le groupement et des élus. Ce groupe serait davantage dans la **gouvernance**.

> Enfin, Atelier Georges souhaite poursuivre la **concertation à l'échelle du hameau**. Ayant remporté la mission de maîtrise d'oeuvre des espaces publics, il s'agit à présent d'affiner les préconisations habitantes sur les micro-quartiers que forment les hameaux. Quelles sont les spécificités de chacun des hameaux ? quelle histoire racontent-ils, quelle est celle qu'ils raconteront par la suite ? L'idée est donc de constituer des " **carnets de hameaux**" dont le format peut être variable d'un hameau à un autre. L'objectif est d'avoir une série de préconisations d'ambiances, de matériaux, de formes urbaines, d'espaces publics, d'usages à favoriser, d'existant à préserver... Ces préconisations prendraient forme dans un document semi contractuel, au statut intermédiaire entre la fiche de lot, le PLU, la parole habitante et le "plan paysage patrimoine". Elle établirait une base de dialogue saine avec les habitants, et un appui pour la conception.

habx

Une plateforme pour développer le logement sur mesure à prix abordable : Habx



"Antony-Marché", projet de 23 logements, à Antony (92), réalisé par LinkCity et livré au 1^{er} trimestre 2020.



"Massy-Vilgénis", projet de 25 logements, à Massy (91), réalisé par Vinci Immobilier et Icade, et livré au 1^{er} trimestre 2020.



"La Parenthèse", projet de 9 logements, à Paris (18^{ème}), réalisé par Vinci Immobilier et livré au 4^{ème} trimestre 2019.

Quelques projets en cours conçus via Habx (source : Imoweek.fr)

habx

« Construisons ensemble, habitons autrement »

« N'achetez pas un appartement, commandez le sur-mesure. »

« Le logement neuf à votre image »

Questionnaire par mail (non répondu)

 Start-up

 Métropoles

 Crowd-building

 Créer un logement sur mesure, sortir de la standardisation

Une start-up issue d'un cadre expérimental

Habx, terme né de la contraction « Habitant + Expérience », est une jeune start-up qui a initié une révolution digitale du secteur de l'immobilier. Elle interroge les modes de conception, de production et de commercialisation traditionnels du logement privé neuf, en se plaçant comme point de rencontre entre les promoteurs et les futurs acquéreurs. Elle intègre ces derniers bien en amont du dépôt du permis de construire, via une plateforme numérique qui leur permet de trouver un projet immobilier selon leurs critères de localisation et de définir eux-mêmes l'aménagement de leur logement pour trouver un produit au plus proche de ce qu'ils recherchent.

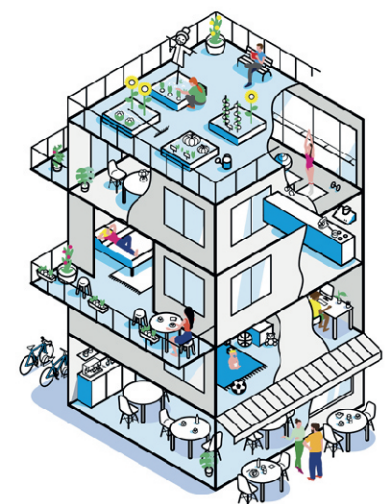
L'initiative est née en 2016 à l'occasion d'un appel d'offres pour des projets innovants, dans le cadre de « réinventer Paris » à l'initiative de Benjamin Delaux. Le fondateur d'Habx est issu d'une formation initiale en droit international et également doté d'un master en programmation urbaine et architecturale de l'Institut d'urbanisme de Paris.

La start-up représente aujourd'hui une équipe pluridisciplinaire de 40 personnes : commerciaux, juristes, urbanistes, développeurs et un architecte. Basée à Paris, Habx intervient sur l'île de France, Bordeaux et Toulouse. L'entreprise a récemment fait une levée de fond (10 millions d'euros en février 2018) dans l'objectif de passer à 80 collaborateurs fin 2018. En parallèle, la start-up entend s'étendre dans l'Hexagone pour être opérationnelle dans l'ensemble des métropoles françaises dès cette année, avant d'envisager une expansion internationale en 2019.

Rendre symétriques la demande et l'offre

La société Habx souhaite opérer un changement radical au sein de la promotion immobilière. Celle-ci se repose aujourd'hui sur des produits standardisés, sans s'interroger sur les réelles attentes, les nouvelles façons de vivre, les contraintes des familles ou les typologies recherchées par de potentiels propriétaires occupants. La start-up part d'un constat : « Aujourd'hui, la promotion immobilière dans le collectif neuf vend entre 50 et 60 000 logements en accession à la propriété alors que trois millions de ménages cherchent un logement à acheter en France chaque année », assure Benjamin Delaux. En outre, les programmes neufs, notamment ceux développés dans les métropoles, comportent trop souvent une large part de produits investisseurs qui, s'ils trouvent preneurs, ne correspondent pas aux produits recherchés par des accédants en recherche d'un logement neuf familial et citoyen, par exemple. Ces typologies ne répondent pas non plus aux objectifs des collectivités de ramener des propriétaires occupants dans leurs quartiers, ou de monter en qualité en termes de logements produits.

Ainsi, Habx part d'un postulat : le promoteur aura bien plus de chance de trouver un acquéreur si celui-ci conçoit son logement au plus près de ses attentes et de son budget. L'entreprise revisite donc toutes les bases de la promotion immobilière en inversant le processus, créant un « choc de la demande » via son modèle de crowdbuilding. Le crowdbuilding, ou construction participative est, comme le crowdfunding, un modèle de financement participatif des projets immobiliers qui permet aux particuliers d'investir dans l'immobilier. Habx va plus loin grâce à sa plateforme qui donne la possibilité aux habitants de « composer » leur logement sur mesure pour produire des typologies qui correspondent aux attentes réelles de leurs acquéreurs. Cette approche requalifie l'achat immobilier, au-delà d'un investissement patrimonial, d'un projet de vie, il représente aussi un désir d'habiter un certain lieu, d'une certaine manière, avec une réelle qualité de vie.



« Cette combinaison du numérique avec notre industrie de l'immobilier renouvelle la relation client et concourt à la production d'une offre de logement sur mesure à prix maîtrisé, un outil précieux pour renforcer la part de propriétaires occupants dans nos opérations »

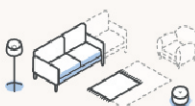
Gilles Broquère, PDG d'Oppidéa, SEM de Toulouse



1

Choisissez un projet

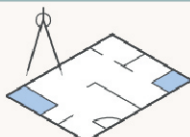
dans le quartier qui vous correspond dans nos différentes régions.



2

Exprimez vos souhaits

pas à pas (surface, exposition, ...) et décidez des espaces communs.



3

Recevez votre plan

personnalisé avec vous par un architecte.



4

Suivez le chantier

sur votre compte client et rencontrez vos voisins.

Cette nouvelle configuration du process permet en outre de baisser les prix, en réduisant les frais de publicité, de commercialisation et la marge de risque du promoteur qui se voit proposer, avant même la formalisation du projet, un groupe d'acquéreurs « sur un plateau ».

Ces derniers ont, en outre, la possibilité de mettre l'argent là où ils le souhaitent : dans l'exposition, l'étage choisi, la surface des pièces... via son approche multicritères, la plateforme permet une conception souple du logement, en faisant des compromis entre les attentes spatiales et le budget

Créer de l'habitat en prenant en compte les attentes de ceux qui vont y vivre

Le principe d'HabX est simple. « Vous trouvez un endroit pour habiter, vous validez un budget, vous concevez votre appartement, vous signez un contrat de réservation et le promoteur immobilier va ensuite déposer un permis de construire, obtenir des autorisations et construire le logement de vos rêves », explique Benjamin Delaux . Tout cela, via une plateforme d'expression des souhaits en ligne.

Pour ce faire, la start-up se charge de prendre en compte les capacités de production des promoteurs immobiliers pour y greffer les besoins des futurs propriétaires dans l'optique de créer « une relation win-win ».

La première étape consiste pour l'utilisateur à choisir son lieu de vie, soit à partir des programmes proposés par Habx dans la région souhaitée, soit en remplissant un formulaire où il précisera son budget, la surface souhaitée, et ses « points d'ancrage » (lieux de travail, trajets quotidiens, localisation souhaitée, priorités en matière de transports, espaces verts, de loisirs, d'éducation...) L'algorithme **Localizer** analyse alors les réponses pour définir les meilleures implantations possible. Il optimise le choix du lieu en fonction des critères et du budget de l'utilisateur.

Ensuite, les utilisateurs choisissent leur typologie de logement (possibilité d'avoir une maison parfois). Puis la plateforme permet aux ménages de définir eux-mêmes les caractéristiques des pièces : taille de la pièce « XS, S, M, L », nombre de rangements dans le salon et la chambre, lavabo simple ou double vasque dans la salle de bain... et l'agencement de leur futur logement. Le client a la possibilité d'ajouter un résumé spécifiant ses attentes sur chaque pièce. Puis vient le choix de l'étage, l'exposition et les options : types d'espaces extérieurs (loggia, balcon, terrasse), parking, cave. Ensuite, l'acquéreur peut choisir 3 espaces communs entre un atelier, une salle de sport, une salle de jeux, une salle de co-working, un local à vélos, un espace polyvalent, un potager, un terrain de jeux, une buanderie.

L'algorithme « **Prize** » établit alors le budget nécessaire répondant à la fois aux attentes en termes de localisation, aux options d'aménagement sélectionnées et aux prétentions financières des acquéreurs. Puis l'« **Optimizer** » intervient dans la conception du projet. Il optimise le mode constructif et les espaces du logement en fonction de la demande, mais aussi des contraintes techniques de construction.

Des conseillers assurent ensuite le service client : mise au point du dossier de candidature, vérification de la solvabilité des personnes, accompagnement architectural sur l'aménagement intérieur des logements... Une fois le plan du logement validé par l'acquéreur, le contrat de validation signé et le plan de financement assuré, la construction du chantier débute.

À retenir...

Avant tout, un mode de commercialisation

La possibilité de définir l'aménagement de son logement, le type d'espace extérieur...

L'intégration d'espaces communs

La possibilité d'arbitrer des choix selon son budget

Un intérêt des aménageurs pour favoriser les propriétaires occupants

Le client s'engage sur un pourcentage du logement, lors du contrat de réservation. Les opérateurs immobiliers rémunèrent la start-up française une fois que le logement est définitivement vendu à leurs clients.

Une montée en puissance rapide

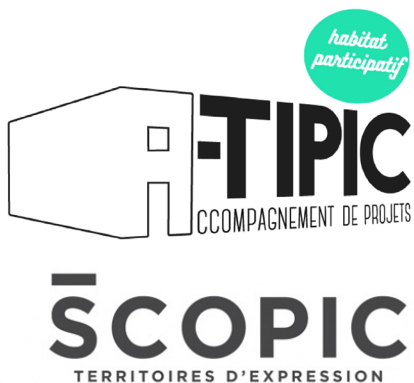
La start-up a connu une croissance exponentielle. A ce jour, HABX compte une vingtaine d'opérations actives en Île-de-France, dans la métropole bordelaise et dans l'agglomération toulousaine, qui représente 1 200 logements. Une centaine de projets, devant aboutir à la construction de 6 000 logements, sont également en cours de développement avec plus de 70 opérateurs immobiliers.

La start-up a su attirer l'intérêt des **aménageurs**, puisqu'elle a signé des conventions de partenariat avec trois SEM : Oppidea, la sem d'aménagement de Toulouse Métropole, EPAMarne et Bordeaux Euratlantique. Ceux-ci voient en Habx un double intérêt : l'assurance de vendre à des propriétaires occupants et une chance unique de pouvoir dialoguer avec les futurs habitants qui habiteront le quartier. Ainsi, ces établissements publics d'aménagement vont inciter les promoteurs à utiliser la solution HabX pour commercialiser leurs programmes immobiliers.

Les **promoteurs** ont également saisi cette opportunité de renouveler leur métier. En effet le secteur de l'immobilier est l'un des moins numérisés, il n'a pas évolué depuis sa création, il y a soixante-dix ans, alors qu'il connaît pourtant de forts bouleversements. Si la révolution digitale a affecté de nombreux secteurs (musique, transports, médecine, finance, éducation)... L'immobilier opère une digitalisation très récente, avec le « real estech » qui commence tout juste à émerger : crowdfunding, immobilier de service avec les conciergeries numériques, BIM, analyse prédictive...

Si certains promoteurs peuvent être réticents face à la suppression de certains frais (publicité, commercialisation, risque), la démarche Habx ne vise pas pour autant à supprimer leur métier : la jeune entreprise veut leur amener des opérations sécurisées avec des habitants prêts à l'achat, mais à des prix entre 8 et 10 % moins chères grâce aux économies faites sur la commercialisation notamment.

La jeune entreprise travaille avec des majors de l'immobilier intéressés pour sauter le pas de la digitalisation et remettre en cause leur modèle (Vinci, Bouygues, Eiffage). Elle travaille également avec des petits promoteurs moins connus, attirés par l'idée de réduire les frais de publicité, assurer la commercialisation et réduire le risque de difficultés à vendre.



L' Habitat participatif :
 Une troisième voie pour la production
 de logements



La Salière, Quartier les Eaux Claires, Grenoble © Tekhnê Architectes, accompagnement les Habiles



Le Jardin Divers, 26 logements (du T1 au T5), Montreuil, AMO CPA-CPS ©photo Habitat et Humanisme

L'Habitat participatif : une troisième voie pour la production de logements



Bureaux d'études



Métropoles, villes péricentrales



Habitat participatif



Favoriser le développement d'un autre mode de concevoir son logement et de l'habiter, participatif et collectif



Ingrid Avot, Accompagnatrice de projets d'habitat participatif

Capucine Mezeix, Consultante en maîtrise d'usage et Habitat Participatif



« Il y a une limite à l'élargissement du participatif. Le promoteur doit vraiment avoir envie de le faire. Une opération classique est déjà très risquée et compliquée. Rajouter l'aspect participation ajoute un vrai taux de complexité, il faut qu'ils soient convaincus par rapport au sens que ça représente d'un point de vue sociétal. »

Ingrid Avot, Accompagnatrice de projets d'habitat participatif

Entretiens

D'un intérêt recouvré... à un appui institutionnel

L'habitat participatif existe depuis des décennies, mais a longtemps été porté par des groupes d'habitants en autopromotion, cadre intrinsèquement lié à sa nature même. Après un essoufflement dans les années 1980, c'est dans les années 2000 que des associations se sont structurées pour relancer des projets participatifs, assurer la diffusion de ce mode alternatif mais aussi capitaliser sur les diverses expériences et outils développés pour faire aboutir ces projets (Les Habiles, 2008, à Grenoble, Eco-Habitants, 2006, à Nantes...)

Cette troisième voie de production du logement, dite alternative, vient souligner un déficit quantitatif, qualitatif ainsi qu'un manque de diversité typologique et d'innovation, dans un milieu jusqu'alors binaire, partagé entre le parc social et la promotion immobilière privée. Elle permet aux futurs habitants de s'approprier la production de leur cadre de vie, d'interroger leurs modes de vie : personnalisation des logements, modularité, réflexions sur l'intime et le collectif, réinterprétation des relations de voisinage, économie d'échelle et mutualisation des biens.

L'habitat participatif a également su retenir l'attention des collectivités. Ainsi, en 2010, le « réseau national des collectivités pour l'habitat participatif » est créé pour soutenir des initiatives. Aujourd'hui ce réseau compte une trentaine de villes qui voient dans ce mode alternatif un moyen de promouvoir la qualité environnementale, de participer à la restructuration d'un secteur en rénovation urbaine, ou encore d'urbaniser un foncier peu attractif pour des opérateurs traditionnels, de par sa situation ou la taille des parcelles.

En 2014, la loi ALUR est venue offrir au mouvement un socle législatif et réglementaire, indispensable pour une diffusion plus large du processus. Celui-ci présente des particularités a priori difficilement conciliables avec le cadre de la production actuelle du logement : un temps de conception long, l'établissement d'un groupe d'habitants structuré par un cadre légal, qui rend difficile l'accès au foncier, aux crédits et aux assurances

Pour donner un cadre légal adapté aux groupements d'habitants, la loi ALUR a créé deux sortes de sociétés d'Habitat participatif :

- la coopérative d'habitants (propriété collective avec rente à verser chaque mois qui sert à rembourser l'emprunt, à payer les charges communes et à faire des réserves pour les travaux) qui implique une remise en question de la propriété individuelle
- la société d'attribution et d'autopromotion (apport de fonds grâce à des prêts individuels, la société peut persister ou non après la construction pour la gestion, possibilité de conserver la propriété collective via attribution en jouissance)

Etant donné le caractère innovant de ces nouvelles sociétés et afin de protéger les citoyens, le législateur a souhaité introduire un certain nombre de garde-fous.

- Une responsabilité limitée : Art. L. 200-5 « Les associés des sociétés régies par le présent titre et constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports ».
- Un objet immobilier défini : Art. L. 200-7 « Chaque société d'Habitat Participatif limite son objet à des opérations de construction ou de gestion comprises dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un même ensemble immobilier ».
- Une garantie d'achèvement: Art. L. 200-8 « Chaque société doit également justifier, avant tout commencement de travaux de construction, d'une garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, dont la nature et les modalités définie par décret en Conseil d'État ».

Ingrid Avot, fondatrice d'A-tipic, a une formation d'architecte. Elle a travaillé à l'agence Nicolas Michelin, connue pour la démarche d'urbanisme négocié en place à Bordeaux.

Sensible depuis toujours à la conception collective de la ville, elle rêve que la démarche d'habitat participatif puisse se faire à l'échelle du quartier.

Elle vit elle-même dans un habitat participatif, à Montreuil. C'est cette expérience réussie qui lui a permis d'expérimenter toutes les étapes d'un projet d'habitat participatif et l'a décidé à créer A-Tipic

Capucine Mezeix a un parcours multiple, qui est venu enrichir sa pratique actuelle : elle a étudié les sciences politiques à Grenoble, puis a fait un doctorat en sciences de l'éducation. Elle poursuit sa route en se formant à la conduite de projets d'habitat participatif via la formation longue proposée par Toit de choix. Lors de l'Initiative Métropolitaine pour développer l'habitat participatif, lancée à Nantes, l'agence Scopic, reconnue pour ses compétences en concertation, est sollicitée pour venir accompagner les habitants sur ces projets. Capucine rejoint alors l'agence Nantaise.

« Même si aujourd'hui, les projets sont facilités, constituer des groupes prend encore beaucoup de temps. »

Ingrid Avot, Accompagnatrice de projets d'habitat participatif

« Nous sommes de plus en plus sollicités en tant qu'AMO pour jouer ce rôle de facilitateur, d'accompagnateur. On sent que notre place est désormais légitimée par rapport à 2012. Avant on ne comprenait pas bien notre rôle et l'intérêt réel du participatif. »

Ingrid Avot Accompagnatrice de projets d'habitat participatif

Les bénéfices attendus de cette institutionnalisation sont la sécurité des procédures, la rapidité des processus et la crédibilité du mouvement... pour le pérenniser et le légitimer.

De nombreuses métropoles se sont saisi de ce nouveau cadre : Strasbourg, Grenoble, Lille... En 2016, Nantes a lancé l'Initiative Métropolitaine pour développer l'habitat participatif. La ville a contacté aménageurs, promoteurs et bailleurs porteurs de projets d'habitat pour leur proposer d'intégrer un habitat participatif sur leur projet. Les aménageurs ont répondu en proposant des terrains pour l'autopromotion, les bailleurs sociaux en proposant de l'habitat participatif mixte ou tout locatif et quelques promoteurs se sont saisi du concept au sein de leur modèle et intègrent des habitants à la conception de leur propre logement, qu'ils acquièrent ensuite en vente en état futur d'achèvement (VEFA). On retrouve ainsi à ce jour 19 projets de ce type sur la Métropole nantaise, en cours ou à venir, souvent en ZAC.

Une filière qui se structure

Cette diffusion de l'habitat participatif entraîne une professionnalisation de l'accompagnement des projets, compétence nécessitée tout autant par la maîtrise d'ouvrage à l'initiative du projet (bailleur, promoteur) que par les habitants.

On assiste à un double phénomène : à la fois une consolidation de la démarche d'habitat participatif, avec un solide retour de plus de 10 ans d'expériences et de nombreux projets aboutis... et d'un autre côté, un "épuiement" d'habitants initiés. En effet, à la base des premiers projets d'habitat participatifs, on trouvait souvent des habitants issus de métiers de l'aménagement ou l'architecture ou bien largement sensibilisés à la vie collective, au fonctionnement associatif... La banalisation de l'habitat participatif suscite l'intérêt d'un panel plus large, parfois simplement de curieux et qui n'iront pas jusqu'au bout de la démarche. Le rôle d'accompagnateur est alors d'autant plus important pour faire aboutir le projet, de sa gouvernance à son organisation spatiale, en passant par le programme, il assure une méthode au groupe, sans pour autant se substituer à la dynamique de celui-ci qui doit nécessairement émerger dans ce type de projet.

En outre, prenant place au sein d'un projet global de quartier (ZAC), le projet doit suivre le rythme de la ZAC, et donc du calendrier politique. Sortir un projet d'habitat participatif en 3-4 ans est conditionné à un solide accompagnement.

Ainsi, un nouveau métier est apparu : l'assistance à maîtrise d'ouvrage en habitat participatif, aussi appelé accompagnateur. Ce métier consiste à accompagner les participants à un projet d'Habitat Participatif sur 4 thématiques essentielles :

- le projet social et sa raison d'être
- la gouvernance et l'organisation
- le montage juridique et financier
- l'architecture et programmation

Ces thématiques vont prendre une place différente selon que le projet se fasse en auto promotion ou non (notamment l'aspect du montage juridique et financier).

L'accompagnateur fait réfléchir le groupe d'habitants à leurs besoins et leurs envies. Ils définissent la base de leur projet commun (valeurs, projet social...), établissent ensemble les modalités de gouvernance, décident du pré-programme de leur logement.

« L'Habitat participatif c'est avant tout organiser le vivre ensemble. En soi, on peut faire de l'habitat participatif dans des immeubles existants. »

Ingrid Avot, Accompagnatrice de projets d'habitat participatif

Que veulent-ils mutualiser, quelle forme peut prendre cette mutualisation ? Quelles surfaces consacrer aux espaces extérieurs, aux espaces mutualisés ? Quel degré d'intimité souhaitent-ils, favorisent-ils une entrée commune pour se rencontrer, ou préfèrent-ils choisir ces moments de rencontre ? Quelles limites entre les différents logements, quelles circulations au sein de l'opération ? Via des moyens et des dispositifs spécifiques, l'AMO en Habitat Participatif va accompagner le groupe dans la maturation et définition de son projet.

A ce jour, une formation, en cours de certification, existe pour former les professionnels à ce nouveau métier. Deux sessions annuelles sont proposées par l'agence "Toit de choix", proposant elle-même de l'accompagnement aux projets d'habitat participatif. Les formations à la conduite de projet consistent en une introduction (5 jours) ou une formation plus longue de 24 jours.

Ces professionnels se retrouvent au sein de deux associations actives :

- le RAHP (Réseau des Acteurs professionnels de l'Habitat Participatif), 17 structures membres, une association d'accompagnateurs professionnels créée en Juin 2011 à la suite des rencontres nationales de 2010 à Strasbourg. Son objet : définir le référentiel métier et les relations avec les institutions et les autres réseaux d'acteurs favorable à un habitat conçu par ses habitants
- Les Accompagnateurs Associés, 5 structures membres, association d'accompagnateurs professionnels créée en Juin 2013 à la suite des rencontres nationales de 2012 à Grenoble. Son objet : développer la méthodologie et les outils de gestion de projet d'habitat participatif en mutualisant une partie de leurs ressources propres.

Certains opérateurs immobiliers ont également commencé à se professionnaliser dans le domaine en se spécialisant :

- CPA-CPS (pour « Construire Pour les Autres Comme Pour Soi »), basé à Montreuil, se définit ainsi comme "maîtrise d'ouvrage en projet d'Habitat Participatif". Ses fondateurs, vivant tous en habitat participatif, sont partis du constat du déficit de structures permettant aux futurs acquéreurs de réaliser leur projet sans en assumer les risques financiers et avec un accompagnement juridique et réglementaire solide. CPA-CPS propose donc le pilotage du projet et le portage économique.
- D'autres opérateurs s'acculturent petit à petit. Comptabilisant à ce jour 7 projets en Habitat Participatif, Axanis, branche "accession à la propriété" d'Aquitanis, OPH de Bordeaux, présente ainsi sur son site l'habitat participatif comme mode d'accès à la propriété, entre la VEFA et la location-accession. Axanis est engagée depuis 2012 dans la promotion de l'habitat participatif sur la métropole de Bordeaux.

C'est ainsi toute une chaîne qui se structure en réaction à la diffusion de l'Habitat participatif. Nantes pensait par exemple que l'engouement pour ce mode d'habiter se ferait plus naturellement, ou du moins n'avait pas anticipé la nécessité de communiquer sur ces projets. Jusqu'alors, chaque opérateur faisait la publicité de son opération en participatif, sans grande visibilité. C'est tout récemment qu'au sein de la maison de l'habitant de la Métropole, lieu d'informations et conseils sur le logement et l'habitat, une référente Habitat Participatif est à même de répondre aux questions des citoyens et de diffuser les projets. La Maison de l'Habitant accueille aussi les "rendez-vous de l'Habitat Participatif" organisés par l'association éco-habitants. C'est donc un peu à rebours que les choses se structurent, en réaction à la mise en place des projets.

« Il y a autant de types d'habitat participatif qu'il y a de projets ! Chaque projet est unique et porte certaines valeurs »

Capucine Mezeix, Consultante en maîtrise d'usage et Habitat Participatif

La banalisation du modèle : plus accessible ou appauvri ?

Si l'habitat participatif est un mode de concevoir son logement et d'habiter de plus en plus connu, il reste encore assez alternatif, en témoigne la difficulté que les collectivités ou promoteurs ont à trouver des habitants pour certaines opérations. Sur certaines opérations d'habitat participatif lancées par des interlocuteurs rencontrés, le public répondant présent n'était pas encore familiarisé avec cette notion : familles souhaitant acquérir le terrain pour se le diviser en lots (Les Echats II, Beaucazoué), mixte d'un logement et de l'activité d'un des membres du ménage ou encore architectes souhaitant faire une opération pilote de logements alternatifs (appel à projets de Grenoble Métropole). En somme, un temps de maturation et d'acculturation semble nécessaire pour que la population intègre cette alternative comme une réelle troisième voie. Mais d'autres groupes sont solidement constitués et recherchent des terrains sans pouvoir en trouver. Cette difficulté peut résulter de différents facteurs : prix du terrain, localisation, dimensions...

Cependant, la démocratisation du modèle se fait en faveur d'un **élargissement du public intéressé**. En effet, si les habitants développant ce type de projets étaient souvent des personnes engagées dans le monde associatif, en lien avec l'économie sociale et solidaire... Isabelle Avot et Capucine Mezeix, les AMO rencontrées, témoignent d'une diversité exponentielle, en faveur de la mixité générationnelle et sociale. Il y a par exemple une grande représentation de femmes seules de plus de 60 ans qui n'ont pas envie de vieillir seules et envisagent l'habitat participatif comme un moyen de rester actives tout en se sentant accompagnées en cas de soucis. La convivialité de ce type d'habitat rend envisageable un échange de services qui bénéficie à tous comme par exemple de la garde d'enfants contre des travaux de jardinage. Un autre public chez qui l'habitat participatif trouve écho est un public étranger, et/ou ayant expérimenté la vie communautaire, qui voit dans l'habitat participatif une alternative au mode de vie individuel et au chacun chez soi plébiscité en France

La banalisation du modèle fait craindre un **appauvrissement** de ce dernier. En mettant bailleurs et promoteurs dans "la boucle" de l'Habitat Participatif, celui-ci s'en voit inévitablement modifié dans sa substance. Ainsi, lorsque l'opération n'est pas en auto promotion, certains choix dépendent du bailleurs ou du promoteurs : mode constructif, choix de l'architecte, matériaux utilisés ... La durée du temps de conception est également plus restreinte, et il est impératif d'arrêter les plans définitifs à un moment donné. Enfin, l'aspect écologique perd souvent de l'importance au sein de certaines opérations bien qu'Axanis, par exemple, en fasse un des piliers de ses projets d'habitat participatif.

Les professionnelles rencontrées insistent sur la particularité des projets d'Habitat Participatif qui sont chacun une **expérimentation**. A leurs yeux, il est donc hors de question d'imaginer un **label**. Cependant, elles craignent que la banalisation du processus conduise à une récupération et que l'Habitat Participatif ne devienne un argument marketing pour les promoteurs, « vendant » de l'Habitat Participatif sous prétexte de doter une opération d'une salle commune. Pour se prémunir de tels abus, le Réseau des Acteurs professionnels de l'Habitat Participatif, en collaboration avec "coordin'action", réseau national rassemblant les acteurs de l'Habitat Participatif,

« L'empowerment, c'est vraiment une dynamique intéressante. Il y a deux choses : d'abord la transformation intérieure. Parce qu'aujourd'hui on n'est pas habitués à vraiment discuter avec les autres. Dans l'habitat participatif les gens sont obligés d'apprendre à communiquer en collectif. Et ça implique une modification de posture personnelle sur « comment je suis avec les autres » qui est obligée de se faire parce que sinon ça ne fonctionne pas. Les habitants traversent ça, ils disent que c'est vraiment un changement personnel, dur, mais une source de grande joie »

Capucine Meizeix, Consultante en maîtrise d'usage et Habitat Participatif

À retenir...

L'Habitat participatif : un projet d'organisation de la vie collective avant d'être un projet architectural

Une diffusion relative, encore à nuancer

L'empowerment des habitants qui conçoivent leur projet

Un impact positif sur le quartier

Des succès

Une diffusion croissante, notamment au sein des ZAC

Une reconnaissance du rôle des AMO

Des risques :

appauvrissement du processus (limitations : choix de l'architecte, aspect écologique, choix des matériaux, de la structure...)

Récupération marketing


Mauvaise dynamique de groupe, car constitution « par le haut »

L'attribution des parcelles « batardes », les moins qualitatives pour l'Habitat Participatif

Paradoxalement, en voulant sécuriser l'HP, la loi ALUR a imposé de **nouvelles contraintes**, notamment la garantie d'achèvement, très difficile à obtenir pour un groupe en auto promotion. La garantie d'achèvement se traduit concrètement par une ouverture de crédit consentie par un organisme habilité (banque, établissement de crédit immobilier, entreprise d'assurance...). Cet organisme s'engage à avancer, pendant les travaux de construction, les sommes nécessaires au paiement des coûts supplémentaires liés à la défaillance d'un constructeur et rendant nécessaire son remplacement. Or les organismes habilités sont encore très réticents à accorder la garantie d'achèvement à des collectifs d'habitants. Ainsi, aujourd'hui, l'Habitat Participatif dépend largement des tiers acteurs que sont les bailleurs et les promoteurs. De fait, les deux AMO interrogées n'avaient pas eu de projets en autopromotion depuis la loi ALUR. Cette dernière a donc posé un cadre réglementaire sans pour autant développer les outils nécessaires. A ce jour, seule la VEFA semble un moyen sûr de financer l'HP. C'est le parti pris par CPA-CPS, qui finance la phase d'avant-projet jusqu'au dépôt du permis de construire (études et honoraires des architectes). Les appels de fond ne sont déclenchés que lorsque le permis est obtenu et purgé de tout recours.

L'institutionnalisation de l'Habitat Participatif en est donc à ses débuts et pose de nombreuses questions : comment vont évoluer, vivre, se matérialiser, ces projets lancés depuis une instance extérieur et n'émanant pas directement des habitants ? La sobriété énergétique, l'innovation sociale, la valorisation de l'économie sociale et solidaire doivent elles rester des fondements des valeurs de l'Habitat Participatif ? Les nécessaires adaptations du concept originel au cadre institutionnel ne vont elles pas l'appauvrir ?

Mais Que Fait VRAIMENT A-TIPIC ?


Que vous soyez un  ou  ou  A-TIPIC peut vous aider tout a long de votre projet dans de nombreuses missions qui peuvent se résumer ainsi :

 **FAVORISE LA COLLABORATION** au sein du groupe d'habitants et avec les partenaires

 **FACILITE LA GESTION DU PROJET** grâce à une méthodologie sur-mesure

 **ANIME LES RÉUNIONS COLLECTIVES** avec le groupe d'habitants

 **FACILITE LE DIALOGUE ENTRE LES DIFFÉRENTS ACTEURS** en représentant le groupe d'habitants lors des réunions

 **APPORTE CONSEILS ET ASSISTANCE** en répondant aux questions du groupe d'habitants (réunion, téléphone, email)

 **RÉALISE ÉTUDES, ANALYSES & COMPTE RENDUS** pour le porteur de projet et ses partenaires

Explication de l'activité d'A-Tipic, issue du portfolio de l'agence

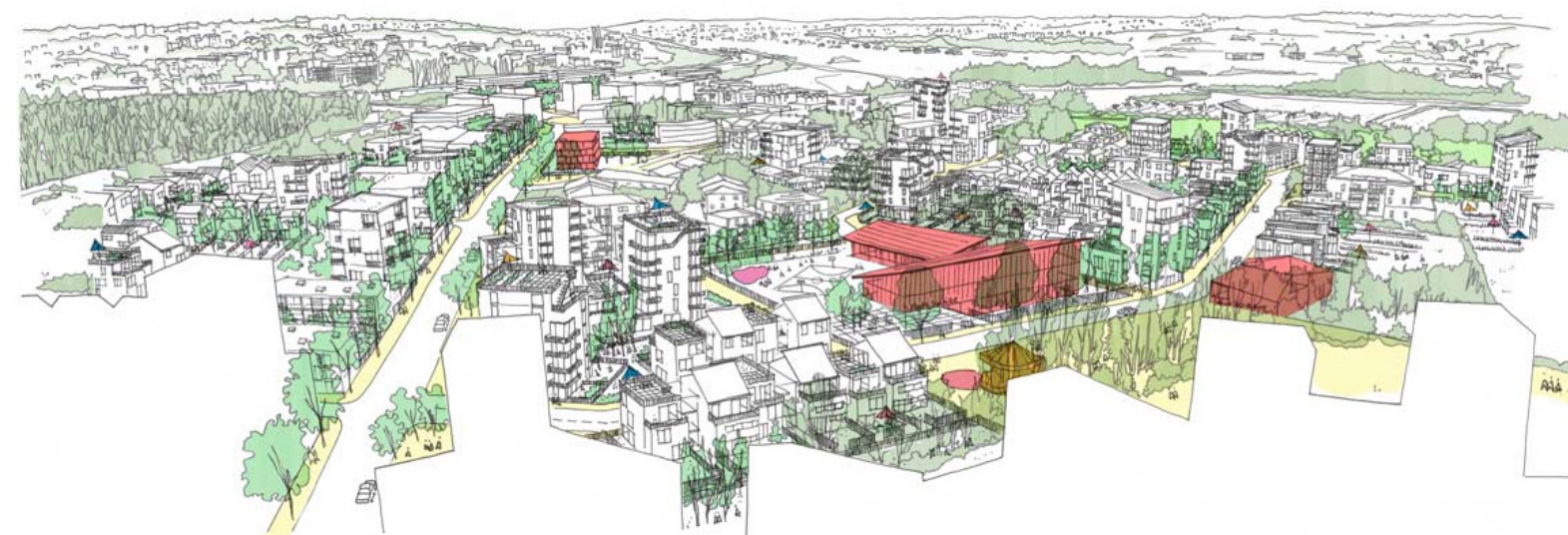


VUE DE L'EXISTANT



oppidea
SEM d'aménagement Toulouse Métropole

Oppidéa favoriser l'arrivée de propriétaires occupants :
Le recours à HabX et une charte partenariale



VUE DU PROJET

“ Un urbanisme à la parcelle pour remembrer, (re)construire ce paysage aujourd’hui hétérogène dans une double échelle, celle de la proximité et celle du grand paysage ” ©Atelier Lion ATL-AUP

« Le projet négocié : C'est l'idée d'un urbanisme opportuniste et négocié plus que composé. Un urbanisme où le projet précéderait la règle et où les évolutions resteraient possibles en avançant, tenant compte des multiples situations de ce quartier singulier. »

Charte partenariale, Oppidéa


Entretien

 Groupe financier et immobilier

 Île et Vilaine, Pays de la Loire, Littoral Atlantique, Tarbes

 « Catalogue d'architecture »

Habitat participatif

 Explorer de nouveaux modes de production de logements individuels denses

 Mr DUPUY Denis, Directeur du Pôle Commercial & Développement

Oppidéa

Oppidea est la SEM d'aménagement de Toulouse Métropole. Son activité et son expertise s'organisent autour de plusieurs activités : l'aménagement, la construction d'équipements publics, le renouvellement urbain, la promotion immobilière. Elle peut aussi assumer le rôle d'investisseur gestionnaire pour favoriser l'implantation de commerces de proximité là où les acteurs privés ne se positionnent pas encore.

La SEM aménage actuellement 27 quartiers ou zones d'activités pour le compte de collectivités, Toulouse Métropole notamment. Ces opérations contribuent à la production de 2 300 logements en 2017 (soit 28 % de la production du territoire de Toulouse Métropole).

Oppidea, en accord avec les objectifs de la politique du logement de Toulouse Métropole, mobilise, dans ses opérations d'aménagement, les acteurs de l'immobilier autour d'ambitions qualitatives pour un logement abordable, durable et adapté aux nouveaux modes de vie. Plusieurs dispositifs mis en place en 2017 témoignent de cette volonté.

Zac Malepère : une zac à maîtrise foncière partielle, vecteur d'urbanisme négocié

L'une des opérations actuellement menée par Oppidea se trouve au sud-est de Toulouse, dans le faubourg Malepère. La ZAC concerne 113 ha, prévoit la construction de 6 500 logements (environ 350 logements par an sur 25 ans) avec un achèvement fixé à l'horizon 2035.

Le projet prévoit de requalifier ce tissu épars, constitué d'une agglomération de logements et d'activités. Les architectes urbanistes en chef du projet (Agence Atelier Lion Associés) proposent de recréer « un espace public profitant pleinement à ses habitants », de faire émerger une vie de quartier en y développant des activités commerciales, d'artisanat, des équipements publics. La question de l'habitat est primordiale avec un nombre important de logements prévus. Pour favoriser leur insertion, une grande diversité de typologie est prévue. Du logement collectif, mais aussi du logement intermédiaire et habitat individuel composeront le paysage urbain. Les densités associées sont progressives, moins élevées en limite des quartiers voisins, et plus « intenses » au niveau des carrefours formés par les voies structurantes.

Le projet s'est construit en concertation avec les riverains, les propriétaires privés et opérateurs qui détiendront 50 % du foncier. En effet, prenant place en tissu déjà urbanisé, la ZAC a la particularité d'être à maîtrise foncière partielle c'est-à-dire sans maîtrise foncière totale par Oppidea. C'est l'occasion d'expérimenter l'urbanisme négocié en combinant le rôle de régulation de la puissance publique avec un plan guide et celui des opérateurs dans la réalisation. Cela impose une conduite de projet et un mode de gouvernance où partenariat et négociation sont les maîtres mots.

Ainsi, la programmation résidentielle s'appuiera notamment sur les opportunités de projets sur les fonciers privés. Si les propriétaires fonciers peuvent vendre leur terrain directement à un opérateur, le projet de construction reste maîtrisé par la collectivité, Oppidea et l'urbaniste en chef : il s'inscrit dans le calendrier prévisionnel et la cohérence d'ensemble du projet urbain. En outre, une charte partenariale établie entre l'aménageur et les promoteurs permet de viser un certain niveau de qualité. De cette manière, la souplesse de l'intervention privée n'exclut pas la vigilance et le contrôle de la collectivité, soucieuse de l'intérêt général.

« Habx nous a semblé une opportunité à proposer sur nos opérations pour essayer de favoriser le nombre d'accédants sur nos projets. Cela permet une meilleure adaptabilité en amont de la réalisation des logements, exprimée de la part des futurs acquéreurs, avant le dépôt du permis de construire. On peut ainsi avoir un grand T2 pour des personnes âgées, quelqu'un qui se prévoit un recoin pour du télétravail... »

Mr DUPUY Denis, Directeur du Pôle Commercial & Développement d'Oppidea

Une charte partenariale reflète l'ambition d'une plus grande qualité d'usage

A cet effet, en décembre 2017, Toulouse Métropole et Oppidea ont élaboré une charte partenariale à destination des opérateurs privés. Son objectif est de fixer des niveaux de qualité aux promoteurs amenés à intervenir sur la ZAC du Faubourg Malepère. Les règles de cette démarche partenariale sont ainsi fixées du stade de la négociation foncière à la livraison de l'opération immobilière. Les charges foncières, moins lourdes que dans le diffus, viennent équilibrer cette exigence de qualité.

La charte informe de manière explicite les opérateurs sur les orientations de la collectivité en matière de densités, de montant des participations, et sur le phasage opérationnel. Elle définit également les objectifs qualitatifs du Faubourg Malepère, en matière d'architecture, de paysage et d'environnement, en vue de créer un ensemble urbain cohérent et lui donner une véritable identité, tout en répondant aux enjeux actuels de confort d'usage et de performance environnementale.

Ce document permet de partager, en amont de toute négociation foncière, les attendus et invariants du projet : les négociations sont ainsi menées en connaissance des constructibilités maximales, et en intégrant les coûts prévisionnels de construction compatibles avec la qualité attendue. Ainsi, la charte a été diffusée auprès de la fédération des promoteurs et de l'union sociale des HLM. Cependant, pour s'assurer que le promoteur prenne en compte les exigences de la collectivité et d'OPPIDEA dans son offre financière au propriétaire, la charte prévoit justement une rencontre entre Oppidea, Toulouse Métropole et le constructeur, en amont de l'offre financière. Ces rencontres, dénommées « Ateliers d'échanges » se font en présence du propriétaire du terrain. Cela permet aussi au propriétaire de mieux comprendre le prix qui lui est proposé.

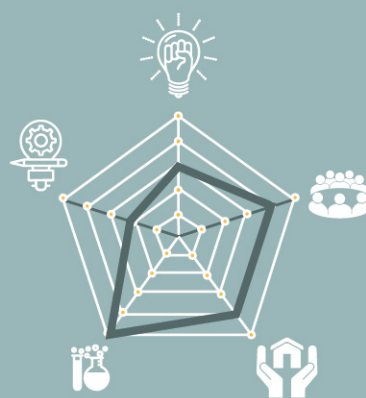
Contenu

En matière d'engagements qualitatifs, la Charte s'attache à quatre aspects : la qualité architecturale, urbaine, paysagère, et environnementale, la qualité programmatique des logements, la qualité d'usage des logements, la qualité d'usage des résidences.

Sur le plan paysager, elle incite au respect de l'existant, à la bonne insertion du projet dans son environnement (approche par le grand paysage, attention aux nuisances environnementales, études d'ensevelissement, de bruit, des vents), à l'utilisation de matériaux durables et pérennes. Elle se positionne parfois sur des aspects plus précis comme le fait de favoriser des îlots de fraîcheurs en créant des espaces plantés en pleine terre.

Au niveau programmatique, le constructeur doit proposer plusieurs plans par typologies. Les logements doivent présenter une surface moyenne minimale de 65 m² SP. Il est également demandé aux constructeurs de favoriser les grandes typologies, à travers la répartition suivante ; 0 % T1, 40 % T2, 60 % T3 et plus, dans l'objectif de favoriser l'arrivée de familles ou de propriétaires occupants et limiter les investisseurs. Plus de 50 % des appartements doivent être traversant. D'autres aspects sont soulignés, comme l'évolutivité du logement ainsi qu'une optimisation des m² au service de la qualité d'usage.

En matière de qualité d'usage des résidences et des logements, la charte renvoie à la charte de qualité d'usage de Toulouse Métropole. De façon générale, il est demandé de prévoir des espaces extérieurs généreux et de développer une « pièce en plus ». L'intégration de surfaces de rangement doit être recherchée dans chacune des pièces, y compris sur les espaces extérieurs (celliers).



« On attend avec impatience les retours d'Habx pour savoir quelles sont les particularités des demandes, en fonction des territoires. »

Mr DUPUY Denis, Directeur du Pôle Commercial & Développement d'Oppidea

Pour les résidences, la charte recommande un maximum de 30 logements par résidence pour des facilités de gestions et un caractère plus convivial. Elle incite aussi à l'installation d'un gardien dans les opérations les plus denses (îlots de plus de 50 logements), mutualisé si possible entre les opérations de logements privés et sociaux. Enfin, elle demande à ce que les constructeurs définissent avant la consultation des architectes une thématique visant à qualifier les espaces communs, à en définir les usages et à donner l'identité de la résidence, qui sera par la suite développée dans le projet. Sans habitants ni architecte, cette exigence est surprenante et semblerait plutôt favoriser une approche marketing de l'opération...

Mise en œuvre et application

Au moment de la convention de participation, cette charte est introduite par une convention d'association (article 311-5 du code de l'urbanisme), annexée à la convention de participation (article 311-4 du code de l'urbanisme). La convention de participation concerne les terrains non maîtrisés par l'aménageur, elle précise les conditions dans lesquelles les constructeurs participent aux coûts d'équipement de la zone. Elle constitue une pièce obligatoire du permis de construire ou d'aménager.

En cas de non-respect de la charte, l'aménageur peut alors refuser d'accorder la convention de participation, ce qui rend impossible l'obtention du permis de construire. Un deuxième levier est l'instruction d'autorisation du permis, compétence qui revient à Toulouse Métropole. Or, étant partenaire dans la rédaction de la charte, la Métropole veille également à son respect.

Cependant, les promoteurs intègrent en général sans mal les orientations de cette charte, la SEM détenant 28 % de la constructibilité toulousaine, ils n'ont finalement pas le choix. Avec 59 dossiers pour 18 lots à attribuer, la charte n'a pas effrayé les opérateurs sur la ZAC Malepère. Ils reconnaissent l'intérêt d'une telle démarche et bénéficient en outre de l'aménageur comme médiateur dans la négociation avec les propriétaires privés. Cela contribue à « moraliser le processus », à montrer au propriétaire que l'offre financière proposée est fonction d'une exigence en termes de qualité.

Par la suite, le suivi des projets se fait par des ateliers d'échanges, instances certes, chronophages, qui nécessitent beaucoup de pédagogie, mais qui visent à soutenir ces orientations. Une instance est composée d'un responsable commercialisateur architecte, un responsable de projet au profil plus technique (Oppidéo), un représentant de l'agence Lion, et les services de Toulouse Métropole. Cette instance participe à la désignation de l'architecte, à la mise au point du projet, puis émet un avis sur le permis de construire.

Par la suite, en continuité avec la démarche négociée et dans l'objectif d'assurer une qualité à toutes les échelles, des ateliers de projets vont être organisés entre les différents architectes pour harmoniser les interfaces entre les différentes opérations.

Juillet 2017 : un protocole d'accord signé avec Habx pour changer les tendances de peuplement

Au sein de l'agglomération toulousaine, 85 % des logements neufs construits sont vendus à des investisseurs. Or Oppidea représente à elle seule 28 % de la production neuve (2 500 logements par an, sur les 7 500 nécessités par Toulouse Ville, 12 500 pour la Métropole). Bien que le dispositif de défiscalisation Pinnel donne lieu à un marché de deuxième main assez important au sein duquel les primo accédants occupants sont plus présents, la SEM souhaite améliorer la part de propriétaires occupants et de familles sur ses opérations. Elle est donc particulièrement attentive aux dispositifs allant dans ce sens.

« Pour apporter un regard sur la programmation habitat, il faudrait qu'Habx puisse être mandaté par une SEM ou une collectivité. Mais n'oublions pas qu'à la base c'est une technique de commercialisation, rémunérée sur la base de la signature d'un acte. Si on devait faire un travail amont, ça ne pourrait être qu'un travail de prospective, de détermination de marché... Avec, en effet, l'utilisation d'un outil informatique similaire pour récolter l'expression de potentiels acquéreurs pouvant faire part de leurs attentes et intérêt sur un territoire. »

Mr DUPUY Denis, Directeur du Pôle Commercial & Développement d'Oppidea

À retenir...

Un urbanisme à la parcelle dans un contexte de non maîtrise foncière : une charte partenariale comme garantie de qualité

Le "monopole" de l'aménageur comme levier de pression

L'aménageur intermédiaire, médiateur, "moralisateur" de la négociation

Habx : des réticences de quelques promoteurs sur la démarche, difficile à intégrer dans leur processus et vis à vis de leurs impératifs

Ainsi, sur la zac Malepère, le cahier des charges de cession impose 30-40 % d'accédant, et la charte partenariale engage le constructeur à atteindre un objectif de 50 % de propriétaires occupants (comprenant le PSLA et/ou le Prix Maîtrisé).

Démarchée par la start-up Habx, la SEM a signé un protocole d'accord en 2017. Le protocole a été communiqué à tous les opérateurs, médiatiquement, et est rappelé lors des appels à candidatures. L'ensemble des promoteurs immobiliers attributaires de programmes neufs sont invités à mettre leur programme en ligne sur la plateforme HABX, notamment lors des ateliers d'échanges. La SEM s'engage à communiquer à HABX, lors attribution d'un lot à promoteur, les coordonnées et caractéristiques de l'opération, à l'issue de l'attribution. De son côté, HABX procède au référencement des quartiers et opérations aménagées par Oppidea et contacte les promoteurs attributaires des îlots. Lorsqu'ils arrivent à conventionner, au terme de l'opération, HABX fera un retour de la commercialisation effectuée, des caractéristiques des acquéreurs et de leurs attentes. Cela permettra à la SEM de mieux connaître les attentes des habitants, sur l'ensemble de Toulouse Métropole, pour ainsi mieux ajuster la programmation de ses futures opérations.

Le partenariat avec HABX vise aussi à donner aux promoteurs un outil pour crédibiliser un engagement, pour donner une garantie vis-à-vis de l'objectif d'augmenter la part de propriétaires occupants.

Bilan

La SEM est encore dans une période test et ne dispose pas de retours exploitables sur cette démarche. Quelques sociétés ont contractualisé : Bouygues, Tagerim, Kauffmann & Broad...

La réaction des promoteurs est mitigée, ils comprennent bien le concept et savent qu'internet est un outil dont ils doivent se saisir. HABX permet de capter les premières démarches de recherche d'un bien, de proposer une flexibilité de conception et un prix adapté. Mais il semble qu'HABX s'accorde difficilement avec leur modèle, les promoteurs ont besoin d'un niveau d'engagement de leurs clients et doivent arrêter les plans assez vite pour pouvoir lancer l'opération et limiter les frais financiers. Ils craignent donc que la flexibilité induite par la démarche HABX ne vienne bouleverser les plans, les façades, jusqu'à tard dans la conception ou que certains acquéreurs se désistent.

La difficulté est aussi que la démarche Habx doit se faire avant le dépôt du PC. Or le processus peut être relativement long, avec les aller-retour entre chaque acquéreur... Le promoteur déplore enfin un manque de visibilité sur le projet, les typologies possibles et donc, le prix d'appel qu'il peut proposer. Ayant un regard sur la programmation possible, c'est Habx qui négocie le prix directement avec le promoteur.



CISN :

Un multispécialiste de l'habitat qui cherche à faire évoluer les modes de production de la maison individuelle



« L'autre contrainte qu'on a nous en tant que promoteurs, c'est le PLU et les règles dans les ZAC de plus en contraignantes qui se surajoutent au PLU, qui vont nous imposer les matériaux, le positionnement des maisons... Au final on arrive avec un produit sur lequel les architectes doivent faire preuve de beaucoup d'imagination pour se démarquer et arriver à trouver de la qualité architecturale dans ces projets. »

Mr MAGIMEL Pierre, Directeur général adjoint, Activités immobilières, CISN


Entretien


 Groupe immobilier

 Pays de la Loire, Littoral Atlantique, Île et Vilaine, Tarbes

 « Catalogue d'architecture »

Habitat participatif

 Explorer de nouveaux modes de production de logements individuels denses

 Mr MAGIMEL Pierre, Directeur général adjoint, Activités immobilières, CISN

Un multi-spécialiste de l'habitat historique en Loire-Atlantique

Le Groupe CISN Atlantique est un groupe immobilier régional et interrégional (principalement en Pays de la Loire, en Île et Vilaine et à Tarbes). Entreprise à but non lucratif, sa vocation est sociale et concurrentielle, elle exerce trois types d'activités: le logement locatif social et l'accession sociale à la propriété et l'activité immobilière concurrentielle.

Depuis sa création en 1930, le groupe s'est donné pour mission de permettre l'accession à la propriété du plus grand nombre. Son action est résolument axée vers les familles et primo-accédants, leur cible principale étant les jeunes ménages qui sortent du parc locatif et cherchent à accéder à la propriété pour la première fois. Ainsi, sur 450 logements annuels, 75% trouvent acquéreurs auprès de ces jeunes ménages et seulement 25% auprès d'investisseurs.

Son activité de multi spécialiste de l'habitat se déploie à travers différents métiers :
Au sein du pôle concurrentiel :

- Promoteur Immobilier (depuis 1967) qui est aujourd'hui son activité principale
- Lotisseur et constructeur (via sa filiale de construction de maisons individuelles diffuses « Maisons d'en France »)
- Syndic de Copropriété (Filiale CISN Service)
- Transactions, administration de biens

Au sein du pôle Social :

- Bailleur social, le groupe assure la gestion locative de ses logements à travers sa filiale « espaces domicile ESH », orientée spécifiquement vers la maison individuelle.
- L'accession à la propriété sociale se fait au travers les sociétés coopératives de production HLM « l'Abri familial » en Loire Atlantique et la Coopérative HLM des Hautes Pyrénées à Tarbes.

Le groupe dispose ainsi de toutes les solutions de mixité sociale en interne. Cela leur permet d'obtenir des prix performants en location-accession: par exemple, un T4 de 84m² avec terrasse était proposé à 184600 euros dans une opération nantaise labellisée BBC (opération Villamédia, 2013, architectes ARS).

Le groupe a aussi recours à différents dispositifs pour assurer l'accès à la propriété aux ménages les plus modestes : par exemple, des prêts Missions sociales (prêts sans intérêts assortis d'un différé de remboursement) ou encore l'usufruit social local, mode de production alternatif du logement abordable qui repose sur le démembrement de l'usufruit (acquis par un bailleurs) de la nue-propriété (investisseurs privés) pour 10 à 20 ans.

Bientôt fort de 90 ans d'expériences, le Groupe a su s'adapter aux évolutions de la production immobilière :

- Elle atteste ainsi d'une opération mixte, Villamédia à Nantes, qui comporte 93 logements en accession libre et aidée et au rez-de-chaussée, une médiathèque en co-maîtrise d'ouvrage avec la ville de Nantes et un local professionnel.
- Le Courtil de Kervaudu, au Croisic, 1ère opération labellisée PassivHaus de la région
- Les balcons de Flore à Saint-Nazaire, associant une opération neuve et la restauration de l'ancienne banque de France en 20 logements haut de gamme en centre-ville

« Les gens quand vous les interrogez sur la maison idéale, ils aiment bien pouvoir faire le tour de la maison... ça évolue petit à petit mais renoncer à la maison au milieu du terrain, c'est quand même un petit renoncement. C'est comme la maison que l'on dessine quand on est petit, on reste très ancré dans cette image là de la maison ! »

Mr MAGIMEL Pierre, Directeur général adjoint, Activités immobilières, CISN

« Les gens, ils ont envie de ça, ils ont envie de pouvoir identifier leur maison, ils aiment bien dire « tu peux pas la louper, c'est la bleu, celle en bois, en zinc, au toit arrondi ! » ... c'est important. »

Mr MAGIMEL Pierre, Directeur général adjoint, Activités immobilières, CISN

De nouvelles pistes pour réinventer la maison individuelle : Maisons Uniques (MUS)

Le Groupe CISN a pu observer des changements ténus mais non négligeables des attentes des ménages sur leur logement. C'est un domaine qui évolue très lentement mais quelques pistes les mènent à interroger leurs modèles, avec toujours pour fil rouge la volonté de produire un logement qualitatif et accessible. Ainsi, par exemple, en collectif le balcon est devenu un incontournable, même d'une taille modeste. Les jardins des maisons individuelles dont la surface est forcément diminuée avec l'augmentation du prix du foncier et les contraintes de densification, ne posent pas de problème aux ménages. Ceux-ci recherchent un jardin d'agrément, permettant de disposer d'un espace de jeu pour les enfants, un lieu préservé pour manger dehors ou jardiner un peu, mais pas d'un vaste espace posant des contraintes d'entretien. Lotisseur, le groupe a aussi revu son positionnement en matière de stationnements, évitant autant que possible les garages boxés au profit des stationnements extérieurs bien traités et intégrés de manière paysagère. L'expérience leur a en effet démontré que les voitures étaient peu souvent rangées dans ces abris couverts qui servaient plutôt à l'entrepôt. La conception des opérations prévoit alors un local de stockage mais renvoie le stationnement en extérieur.

Cependant, l'augmentation de la part d'individuel dense dans leur production a suscité une nouvelle démarche, initiée par l'architecte Nicole Garo, co-gérante de l'agence Garo Boixel.

Le CISN est partie prenante de ce projet visant à développer un logement de qualité en maison individuelle dense. En effet, le CISN a fait le constat que l'individuel dense est trop souvent un choix par défaut, lié aux contraintes budgétaires des ménages, qui achètent davantage « un prix » par rapport à leur capacité d'endettement, et non un logement à habiter. En résulte une production très souvent monotone et impersonnelle de « produits accessibles ».

Le Groupe souhaite sortir de l'opposition « maison de constructeur »/ « maison d'architecte ». Pour donner davantage d'attrait à l'individuel dense, la réflexion engagée cherche à définir un mode de conception qui permette la flexibilité de conception d'une maison individuelle construite dans le diffus, la commodité du « clés en mains » comme l'individuel dense produit par un constructeur et qui soit doté des qualités d'une maison d'architecte.

La méthode mixte donc celle du constructeur, elle propose la construction en lots libres. Mais elle s'accompagne d'un « catalogue d'architecture » qui propose plusieurs modèles ... non pas de maison mais d'entités « clôture-jardin-maison ». En effet, en lien avec l'impératif de densification, l'occupation intelligente de la parcelle est primordiale. La clôture ou l'espace du jardin sont trop souvent relégués comme des éléments annexes à la conception, alors que ce sont des éléments fondamentaux dans un projet de maison individuelle et déterminants dans la production d'un paysage. Cette approche vise en particulier à favoriser une implantation en limites latérales, disposition encore rejetée par le grand public.

Les différentes configurations de maisons proposées aux acquéreurs (maison en L, maison patio, maison à étages...) viennent en limites latérales et positionnent le jardin au centre de la parcelle, pour conjuguer densité et intimité. Le catalogue donne également davantage d'amplitude dans le choix du revêtement, d'assemblages, d'extensions, de matériaux, de couleurs...

L'agence Garo Boixel exprime même jusqu'à l'envie de « réintroduire des dimensions de l'architecture trop souvent oubliées : le décors, la modénature, le pittoresque... »

« D'une façon générale on s'interroge sur la densification, sur comment faire évoluer ces projets d'habitat individuel plus dense... avec du qualitatif. On voit bien qu'on tombe vite dans des choses très répétitives et architecturalement parlant pas très satisfaisantes, sur lesquels il n'y a pas forcément d'appropriation. »
Mr MAGIMEL Pierre, Directeur général adjoint, Activités immobilières, CISN

Bien que la démarche aboutisse finalement à un catalogue, l'idée est d'être au plus près des besoins des acquéreurs et d'introduire une qualité et une certaine diversité dans les opérations d'individuel dense, trop souvent monotones par la répétition de volumes similaires.

Constituer ce catalogue élargi, à choix multiples, c'est aussi engager l'acquéreur à s'approprier et composer plus précisément son logement, à avoir un projet d'habitat qui certes, soit fonction de son budget mais dont la qualité ne soit pas seulement conditionnée par celui-ci.

La démarche a donc pour objectif de faire accepter une certaine densité par la qualité des logements proposés, et de promouvoir l'individuel dense en démontrant que le produit peut être aussi qualitatif et flexible que la maison d'architecte, ou la maison en diffus (sous condition de prix). Cependant, si elle cherche à introduire de la diversité et la « touche habitante » au sein de son opération, la densité induite nécessite la conception d'un plan masse préalable qui mixte les différentes typologies en s'assurant de gérer les vues, les masques solaires, l'intimité entre les différents logements... Un plan masse sera donc nécessairement préfiguré selon les caractéristiques du territoire et de la parcelle dédiée à l'opération. Ainsi, il y aura un pré-ciblage des typologies développées sur l'opération puis que les gens seront « amenés sur ce qui leur plaît le plus ». La démarche développe, certes, une plus grande typologie et une certaine flexibilité dans le choix de l'aspect extérieur de son logement, mais les contraintes financières et le processus même du constructeur ne permet pas une co-construction du projet en entier. Il ne s'agit pas de faire de l'urbanisme participatif, mais de développer un logement plus appropriable, d'élargir le choix des typologies denses et de rester sur un produit abordable : les prix visés restent ceux de l'accession abordable, entre 2300 et 3000€/m² pour des parcelles de 350 à 500 m².

A ce jour, le groupe rencontre les collectivités pour trouver une parcelle où développer une première opération test. L'appui de la collectivité et de l'aménageur sera une condition de réussite pour cette opération, notamment vis-à-vis du prix du foncier, d'un règlement urbain adapté, mais surtout par rapport à l'obtention du permis de construire. En effet, le pré-permis connaîtra sans doute des modifications assez nombreuses et la démarche elle-même autorise une diversité qui devra être définie en accord avec la commune.

Habitat participatif en renouvellement urbain à Rezé, l'îlot Lamour-Les Forges

Poursuivant sa réflexion sur la production du logement individuel dense, le CISN se lance cette année dans sa première opération d'habitat participatif. La ville de Rezé, investie depuis déjà plusieurs décennies pour favoriser les nouveaux modes d'habiter, profite d'un projet de renouvellement urbain sur l'îlot « Lamour Lesforges » pour y développer de l'Habitat Participatif. Elle a retenu le groupement formé par le CISN, les agences d'architectes Cartouche et Belenfant Daubas, le constructeur Macoretz, le paysagiste... et l'amo en Habitat Participatif WigWam.

Le CISN attend en particulier de cette opération une meilleure connaissance de ce que veulent les gens pour leur logement, ce dont ils ont envie et ce qu'ils privilégient. Leur approche est à priori assez ouverte, donnant aux habitants la possibilité de finir leur logement en auto-finition, par exemple.



« Sur les logements individuels denses, il y a la problématique commerciale, aussi. Est ce que finalement les gens se retrouvent dans ces produits que l'on développe, est ce que c'est très satisfaisant et est ce que s'ils avaient les moyens ils achèteraient ces produits là ou est ce que c'est une problématique économique ? Malheureusement, c'est souvent un choix par défaut. »

Mr MAGIMEL Pierre, Directeur général adjoint, Activités immobilières, CISN

À retenir...

L'HP comme manière de savoir « ce que veulent les gens »

Une démarche d'habitat participatif associant promoteur, constructeurs, paysagiste et architectes très en amont.

Une démarche qui recherche un mode de produire de l'individuel dense adapté à ses impératifs (mitoyenneté, densité) et non plus par mimétisme sur d'autres modes de production (maison isolée, collectif...)

La première réunion publique a eu lieu le 25 mai 2018. Elle associait l'ensemble du groupement. Le CISN a notamment insisté sur l'importance d'associer le constructeur aux réunions de conception du projet pour tenir l'enveloppe budgétaire, condition de réussite pour se maintenir dans un seuil d'accession abordable. A noter aussi l'intégration d'un paysagiste au projet, fait malheureusement assez rare pour être relevé. L'intervention en site urbain, construit, ne pouvait que favoriser la présence d'un expert du paysage, du sol et des ambiances.

Il est intéressant de relever que la ville de Rezé présente la portage de l'opération par un promoteur comme un aspect facilitant la démarche de l'Habitat Participatif, ce qui est vrai sur le plan juridique et financier, mais parfois moins sur le plan de la conception du projet ou de la gouvernance. L'une des participants présents déplore d'ailleurs que l'architecte soit déjà sélectionné.

L'opération concerne un grand îlot d'environ 4 000 m² à ce jour occupé par des maisons de villes et diverses annexes abandonnées. Très dense, situé le long d'un axe majeur de Rezé (rue Jean Jaurès) le site s'organise en quatre courées qui offrent un environnement relativement préservé au regard de la fréquentation de l'axe adjacent.

L'opération vise la construction de 15 à 20 logements pour un prix maximal de 3250€/m² avec de la location accession à 2500€/m², elle inclue également un local d'activité du côté de la rue Jean Jaurès.

A savoir qu'une association de quartier (Lamour-les Forges, selon le nom des rues du quartier) a été intégrée dans le jury d'attribution de l'opération.

Bien que le CISN espère que leur apport ne soit pas dans le défensif mais se fasse sur un mode constructif, il est certain que leur connaissance et amour du quartier sera un plus pour cette opération qui vient en acupuncture, nécessairement sur mesure. Un temps conséquent sera d'ailleurs dédié au diagnostic, réalisé par le paysagiste et les architectes, en collaboration avec les futurs habitants. Le site étant très construit, il est nécessaire de déterminer ce qui sera conservé et réhabilité et ce qui sera détruit. Le site comporte des venelles, des petits jardins en cœur d'îlot qui forme déjà un socle très qualitatif en plein cœur de ville.

Le premier atelier a consisté en la présentation sommaire du site (l'absence de visite est à déplorer, alors que la réunion avait lieu à deux pas), la présentation du groupement, de la démarche, du calendrier, du pré-programme. Puis les personnes présentes étaient invitées à se regrouper par groupes de trois ou quatre, se connaître et formuler plusieurs questions, auxquelles le groupement a répondu. Elles concernaient surtout le prix des logements, la possibilité d'auto-finir son logement, les modes constructif, la présence d'un équipement commun.



“ En bref Les grands principes d’aménagement Une trame verte et des liaisons urbaines (rues, chemins...) assurent la continuité entre l’espace urbain et l’espace rural” ©Alter Anjou Loire Territoire, Goa architectes



Les Echats III, biodiversité et énergies collaboratives :
le périurbain au défi du « Comment faire autrement ? »




1. Opération villa verte, 2. vue aérienne écoquartier Echats II ©Alter Anjou Loire Territoire


« En 2013, avec l'urbaniste et l'élu adjoint à l'urbanisme, nous nous étions tous d'accord : on ne pouvait pas développer cette zac de manière classique vue le contexte économique et urbain »

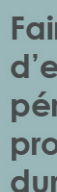
Mr ROUSTEAU Anthony, Responsable d'opération, Alter

Entretien

 **Beaucouzé**
(MOA), ALTER,
SPLA
d'aménagement
du Maine-et-Loire
(MOA déléguée)

 **Périurbain**

 **Conception
collaborative,
environnementale**

 **Faire d'une zone
d'extension
périurbaine un
projet urbain
durable**

**Mr ROUSTEAU
Anthony,
Responsable
d'opération, Alter**

Inverser la tendance dans le périurbain

La commune de Beaucouze se situe en première couronne d'Angers et accueille environ 5000 habitants. La ville s'est développée sur un mode périurbain depuis des décennies, sa proximité immédiate avec Angers, sa localisation proche des axes de communication vers Rennes ou Angers en font un secteur très attractif.

En 2001, les nouveaux élus souhaitent freiner ce développement pavillonnaire, non viable sur le long terme. La ville est aussi confrontée à une stagnation de sa population du fait des typologies qui sont développées (grandes maisons individuelles) non favorables à l'arrivée de primo accédants ou locataires.

La ville fait alors appel à Alter comme opérateur, en lui donnant comme fil rouge la mixité sociale et la limitation de l'impact environnemental des projets d'aménagement.

Beaucouzé commence alors sa transformation via 3 grands projets d'aménagement : Les Echats (II et III) en continuité des Echats I (opération de lotissement), les Hauts du Couzé (xxx logements) et la zac cœur de ville. (première phase en 2005-2006)

La stratégie portée par les élus et Alter est donc de renforcer le centre-ville, historiquement « village rue » en recréant une centralité, via l'aménagement urbain et en y installant logements, commerces et équipements. Ces aménités viennent créer les conditions favorables au déploiement de deux zac apportant de nouveaux habitants sur le territoire.

Ces Zac, développées avant la loi ALUR (2010 pour les Echats II) viennent en extension urbaine, sur un terrain en limite d'enveloppe urbaine, classé 2AU et passé en AAU en 2010.

Très vite, les élus expriment la volonté de faire des Echats un éco quartier, représentatif d'un nouveau mode de faire la ville dans le périurbain. En témoigne par exemple l'objectif en termes de densité qui passe de 20 à 30 logements par hectare entre les Echats II et III, ou l'obligation de 50% des logements des Echats II réalisés en structure bois.

Les Echats : « Faire d'une zone d'extension périurbaine un projet urbain durable »... un laboratoire de nouvelles pratiques en aménagement et en construction

La Zac des Echats III est la dernière phase d'aménagement du quartier des Echats qui comptera, à terme, 700 logements.

Son statut d'éco quartier dote l'opération d'objectifs précis : économiser la ressource foncière, travailler la gestion hydraulique en aérien, travailler avec particuliers en leur offrant cuve de récupération de pluie,

Inciter à un objectif BBC pour les logements en lot libre, avec la prise en charge de deux tests de perméabilité à l'air.

Le Plan guide de l'urbaniste en charge de la zac, ainsi que le cahier de prescription (plus prescriptif que le PLU) apportent un cadre aux opérations développées sur l'éco quartier (implantation sur la parcelle, pourcentage maximum d'imperméabilisation) qui conditionnent l'obtention du permis de construire. L'aménageur veille toutefois à ne pas créer un cadre qui effraie les particuliers acquéreurs en lots libres, la commune n'était pas en position de force sur la commercialisation.

Dès sa conception, le quartier des Echats III a été imaginé selon une démarche collaborative innovante.



« On était d'accord : ça ne servait à rien de lancer les études, mener les travaux de viabilisation et de lancer des îlots prêts à être construits avec le risque de ne pas avoir de preneurs en face et d'avoir des terrains vides pendant plusieurs années. Donc notre question était de savoir comment faire venir des promoteurs sur ces terrains là en extension urbaine ? On a décidé de mettre tout le monde autour de la table pour réfléchir ensemble aux conditions de réussite de l'opération. »

Mr ROUSTEAU Anthony, Responsable d'opération, Alter

Depuis février 2015, habitants, élus, associations, écoles, entreprises, enseignants-chercheurs, architectes-urbanistes, promoteurs et bureaux d'études ont travaillé de concert lors d'ateliers à la définition du projet. La multiplicité de ces acteurs permet de développer un projet commun, partagé tout en lui donnant une réalité opérationnelle.

L'opération des Echats III prévoit 380 logements à proximité d'un parc de 3 ha, dont un tiers de logements intermédiaires, un tiers de logements collectifs et un tiers de maisons individuelles. Parmi eux, 30 % de locatifs sociaux, 20 % en accession sociale et 50 % en libre.

Enjeux

Le projet des Echats vise la conception d'un quartier durable sur plusieurs aspects :

- Sociale : via une démarche collaborative qui replace le citoyen au cœur de la conception. Cette démarche de co-conception constitue l'outil permettant d'élaborer une offre diversifiée de typologies de logements favorisant un parcours résidentiel au sein des Echats, ainsi qu'une offre adaptée aux besoins spécifiques du territoire.

- Sur le plan environnemental, le projet vise à limiter l'étalement urbain en planifiant une extension urbaine maîtrisée et non diffuse. Des espaces partagés, des surfaces de terrains à bâtir raisonnables et des formes d'habitat de type intermédiaire et petits collectifs permettent de construire plus dense. La moitié des logements de la phase précédente étant construits en bois, le mode constructif s'inscrit dans une stratégie bas carbone et de maîtrise de l'énergie. Un des projets de logement s'inscrit d'ailleurs dans la démarche expérimentale E+C — menée actuellement par l'État.

Le projet prévoit également l'émergence de la « forêt qui pousse », en continuité d'un bois existant et selon des critères phytosociologiques, qui favorisera le développement de la biodiversité en ville.

Focus sur la démarche collaborative

En 2013, la crise immobilière rend difficile le lancement des Echats III avec une chute des programmes privés dans la région, notamment en collectifs. Or, la zac en prévoyait une part importante : 65% de collectifs et d'intermédiaires, dont 40% en accession privée, pour répondre aux objectifs du PLUI et du SCOT. Comment faire venir des promoteurs dans ces conditions immobilières difficiles ? Plutôt que de courir le risque de mettre en œuvre une ZAC ne trouvant pas preneurs, ils décident de mettre les sujets sur la table en invitant le maximum d'acteurs à y réfléchir : les habitants, mais aussi les professionnels de l'immobiliers (promoteurs, bailleurs sociaux) et des experts (). Il revient à ces derniers d'évaluer les propositions faites par les habitants ou professionnels pour s'assurer de leur faisabilité et pertinence. De même, les professionnels apportent un regard sur les propositions des habitants.

C'est le bureau d'études-conseils Wigwam qui a animé la démarche. En amont, ils ont mené une démarche d'évaluation en interrogeant les habitants des Echats I et II (« butinage de quartier »), notamment sur la qualité des logements.

En outre un journal de projet est publié tous les 6 mois présentant les acteurs du projet, les étapes du projet, son avancement, les autres grands projets d'aménagement sur la commune...

« Depuis le début des années 2010 c'est la tendance sur les zac qu'on développe en périurbain. Les gens se sont habitués à ne plus avoir de grands lots, ils s'en accommodent, on travaille avec eux les implantations sur limites séparatives et les décalages pour gérer l'intimité. »

Mr ROUSTEAU Anthony, Responsable d'opération, Alter

Les professionnels (bailleurs sociaux et promoteurs) ont été interrogés sur deux grandes thématiques : quelles conditions pour venir développer des programmes collectifs en accession ? Quelle programmation préfigurée sur l'espace central de la zac, environ 2 hectares qui lient les trois zac des échats ? La commune n'a pas de budget pour créer un parc très équipé et ne peut se permettre une gestion postérieure onéreuse.

Par la suite, 7 ateliers dits « collaboratifs » ont été organisés entre 2015 et 2016, sur les thématiques suivantes :

- Intégrer la biodiversité
- Vivre son quartier autrement
- Se rencontrer au sein du quartier
- Diminuer son impact environnemental

Les propositions des différents groupes s'alimentent et se répondent. Par exemple, parmi les propositions des habitants figurait la construction d'un espace mutualisé au sein du quartier, un équipement central favorisant la vie de quartier. Le budget de la commune ne permettait pas sa mise en œuvre immédiate, mais la programmation s'esquisse petit à petit pour le prochain mandat : conciergerie, cuisine collective, un lieu d'accueil de commerçants ambulants ou d'AMAP....

D'autres ateliers de co-conception ont permis aux étudiants de l'Agro Campus Ouest de développer des projets de land art visant à faire émerger des idées d'aménagement pour le parc public des Echats III.

La forêt qui pousse

Pour l'aménagement du parc, les ateliers font ressortir l'idée de constituer une « forêt qui pousse ». En cohérence avec le statut d'éco quartier de la zac et en accord avec les possibilités budgétaires de la commune, l'idée est de planter une forêt à partir du sol en place, en créant les conditions favorables à l'émergence d'une forêt naturelle. En outre, ce projet permet un peu de souplesse en aménageant des clairières pouvant être équipées, à plus long terme. Emergera ainsi un vrai espace de biodiversité au sein du quartier, qui a pour ambition de se diffuser dans les cœurs d'îlots, les parcelles privées et vers le centre-ville.

Cette solution à la seconde problématique répond à la première puisqu'elle permet aux promoteurs et bailleurs de développer des produits immobiliers empreints d'une identité forte, de « rendre sexy leur futur projet immobilier. »

Suite à ces ateliers, Angers Loire Habitat, bailleur social, se positionne pour réaliser une opération sur la ZAC. Le bailleur trouve dans la zac l'opportunité de développer une opération BEPOS. Ils réalisera ainsi 36 logements en collectifs, opération expérimentale s'inscrivant dans le dispositif E+C-.

Le groupe Réalité a aussi souhaité relever le défi en proposant la création de 18lgts collectifs, 13 maisons en individuel groupé. La réussite de l'opération a confirmé le potentiel du quartier, qui devrait accueillir d'ici peu une nouvelle opération de 70 logements.

Intégrer les habitants à la conception de leur logement

La première opération du promoteur Réalité sur les Echats III a connu un franc succès en termes de commercialisation (vente des 31 logements en 6 mois), pour les maisons individuelles comme pour les appartements. Cependant ce succès est à nuancer puisque l'ensemble des logements ont été vendus à des investisseurs... L'aménageur

À retenir...

D'un nouvel écoquartier dense en extension urbaine à « la forêt qui pousse » : les enjeux d'image pour ces quartiers denses, insolites en périurbain

Une trop grande part d'investisseurs sur l'opération

Intégrer les habitants à la conception de leur logement pour favoriser les propriétaires occupants

cherche donc un moyen d'attirer davantage de propriétaires occupants. C'est avec cet objectif qu'un partenariat a été mis en place avec le groupe Podéliha. Un îlot d'une cinquantaine de logements vient de lui être confié afin de réaliser un programme mixte en formes urbaines et en type de logements financés. La démarche de conception des logements se rapproche de celle de l'habitat participatif puisqu'elle propose d'intégrer les habitants à la conception de leur logement. Le public visé par l'aménageur sont les 80% des 8000 salariés travaillant sur le territoire communal, mais n'y résidant pas, dans un objectif de rapprochement domicile-travail.

Cette démarche, également menée avec wigwam, connaît pour l'instant un succès mitigé, après 2 ateliers qui ont accueilli, respectivement 20 puis 7 participants .

La volonté de faire des Echats un quartier innovant et exemplaire

Encouragés par la dynamique positive de la ZAC, les élus ont souhaité pousser le curseur plus loin dans l'ambition environnementale. Le quartier s'inscrit donc dorénavant dans un projet « bas carbone ». Un bureau d'étude environnement (AIA) accompagne l'aménageur en tant qu'AMO bas carbone pour définir la stratégie à mettre en œuvre sur le quartier, notamment sur la question du lot libre, comment favoriser l'innovation ? Des ateliers seront donc organisés avec les constructeurs de maisons individuelles, les entreprises et les promoteurs.

En outre la zac fait partie des 8 projets retenus comme pilotes dans le programme de recherche E+C- développé par le CSTB. Après l'expérimentation architecturale, la démarche « Energie +, Carbone - » cherche à s'appliquer à l'échelle du quartier.

Cette ambition environnementale vise aussi à distinguer le quartier des Echats, à le doter d'une identité forte et favoriser une communication via son caractère innovant. Il y a donc de forts enjeux de représentation et de changement d'image pour cette opération de logements denses, qui cherche à mettre en avant son caractère écologique comme argument d'attractivité. Pour ce faire, l'aménageur et la ville devront relever le défi d'inclure Angers Loire Métropole et les service gestionnaire dans la stratégie zéro carbone puisque la réussite de cette dernière dépend nécessairement de l'évolution de certains modes de faire qui ne dépendent pas de la collectivité. L'objectif final étant d'apporter une « plus-value » aux futurs habitants qui viendraient vivre dans ce quartier.

Partie 3

Co-construire la ville dense : pistes d'actions pour une densité négociée, un habitat désirable

- 1. Un cadre réglementaire à interroger**
- 2. Favoriser la concertation : de l'acculturation à l'empowerment**
- 3. Elargir le tour de table : l'urbanisme négocié**
- 4. Pour penser pluriel, ménager le singulier**
- 5. Encourager l'habitat participatif pour en faire une « troisième voie » à l'accession ?**
- 6. Réenchanter les territoires détendus, actualiser les utopies**

Partie 3- Pistes d'action pour une densité négociée, un habitat désirable

Ces nouvelles manières de faire la ville contemporaine, dense, durable et qualitative, que nous venons de parcourir sont porteuses de logiques d'actions innovantes.

Beaucoup des démarches étudiées n'en sont qu'à leur début (Habx et Oppidéa, l'ADDRN, les ateliers «habiter le périurbain demain» du Pôle Métropolitain, les «Maisons Uniques» du CISN et Garo Boixel...), ce qui limite leur apport sur le résultat en matière de qualité urbaine ou architecturale.

Cependant, chacune met en lumière une méthodologie singulière en lien avec la «densité négociée» : nouvelle manière de faire projet, de commercialiser des logements, d'intégrer les habitants au projet, de concevoir la planification, de penser la maison individuelle...

Comment celles-ci créent un cadre nouveau, quels enseignements tirer? Pour les démarches les plus abouties, ce dialogue, ces dispositifs de négociation, concertation ou participation aboutissent-ils à la qualité espérée? La multiplicité d'intérêts divergents crée-t-elle un contexte d'émulation et favorise-t-elle un projet plus vertueux, plus innovant, mais à la fois accessible pour les ménages et rentable pour les promoteurs? Ou bien au contraire mène-t-elle à un projet issu de multiples compromis, médiocre, voire à une standardisation de la ville? À la lumière de ces nombreux cas d'étude, je tenterai de formuler une première réponse vers les conditions de dialogue et les outils favorisant la construction d'une ville dense, mais qui reste désirable et attrayante.

1. Un cadre réglementaire à interroger

La production de l'habitat obéit à des dispositifs réglementaires ou des modes de financement particuliers. Ceux-ci connaissent des évolutions, en lien avec des orientations politiques (PTZ, Loi Pinel), des évolutions sociétales (produit d'accession «intermédiaire» à Nantes) ou des impératifs nécessaires, issus d'un cadre nouveau (urbanisme de projet pour le PLU). De manière plus volontaire, la Loi ALUR instaure également de nouveaux outils qui visent à favoriser d'autres modes de production de l'habitat. A suivre, quelques une de ces évolutions ou mutations évoquées ou constatées au cours de mes entretiens.

La baisse du prêt à taux zéro et la suppression de l'APL accession

« On ne peut pas dire qu'on doit refaire la ville sur elle-même et parallèlement subventionner de manière hypocrite la transformation de terrains en lots à bâtir. »

Mr Molard (Grenoble Alpes Métropole)

L'un de mes interlocuteurs, Mr Molard, directeur du service Habitat à la Métropole de Grenoble, se prononce en faveur de la suppression du prêt à taux zéro (PTZ) dans les communes rurales ou périurbaines qui connaissent un développement pavillonnaire galopant. Selon lui, ce dispositif bancaire soutient la production de maisons individuelles isolées ou de constructeurs. Ce sont les ménages à faibles revenus qui peuvent y prétendre, et ils se tournent naturellement vers les territoires les plus accessibles financièrement, souvent en périphérie et vers les maisons de constructeurs, qui leur paraissent correspondre à leur budget. En ce sens, mon interlocuteur estime que le PTZ va à l'encontre d'une urbanisation raisonnée et d'une production architecturale qualitative.

La question de la suppression du PTZ a surgi dans le cadre du projet de budget 2018 du gouvernement. Initialement, il était prévu de le supprimer hors des villes : dans les zones B2 (villes de moins de 250 000 habitants) et les zones C (zones rurales), soit 70 % du territoire. À savoir qu'en 2017, 120 000 ménages ont eu recours au PTZ, qui peut représenter jusqu'à 40 % du coût d'une opération, le PTZ représente donc une aide non négligeable à laquelle les ménages ont largement recours. L'État a également évoqué la suppression de l'APL accession, autre dispositif d'aide à l'accession pour les ménages les plus modestes. Il consiste à basculer les allocations de locataire vers les mensualités de crédit.

Ces mesures, qui s'inscrivent avant tout dans une logique d'économies budgétaires, vont également dans le sens de la réduction de l'étalement pavillonnaire. Cependant, elles ont provoqué une levée de boucliers

chez les professionnels des maisons individuelles : elles porteraient un coup rude au secteur, aux promoteurs (notamment les plus petites structures), aux constructeurs et aux entreprises de construction qui en dépendent. Or ces entreprises sont souvent situées sur des territoires où l'offre d'emploi n'est pas abondante. Ces mesures risquent donc d'entraîner du chômage dans des zones déjà détendues.

Dans un article de la revue économique « Challenges » daté du 28 septembre 2017, Patrick Vandromme, président du syndicat des constructeurs de maisons individuelles et PDG de Maisons France Confort proposait d'autres pistes pour réduire ce coût pour le gouvernement. Il explique en particulier que l'intérêt du PTZ est dans le remboursement différé plus que dans le taux à 0 %. Selon lui, un prêt à taux de 1 % pourrait être une solution moitié moins chère au gouvernement, sans impacts aussi forts que sa suppression.

En novembre 2017, le Président Macron a rencontré les professionnels du bâtiment lors des 24H du bâtiment. Il est resté relativement ferme sur la suppression de l'APL accession dans le neuf, qui sera cependant conservée dans l'ancien, dans certaines zones détendues, pour deux ans. Il a tempéré la réforme du PTZ en la maintenant dans le neuf en zones B2 et C, pendant 1 an (pour seulement 20 % de l'opération), pour ne pas créer de rupture brutale pour les entreprises et leur donner de la visibilité. Dans les zones tendues (zones A, A bis et B1, où il existe un fort déséquilibre entre l'offre et la demande) le PTZ est reconduit pour 4 ans et peut financer jusqu'à 40% du montant de l'opération. Le PTZ pour la rénovation de l'ancien n'est en revanche pas maintenu dans ces zones, mais toujours valable pour les zones B2 et C.

En revoyant les conditions d'accès à ces aides, le gouvernement souhaite les réserver aux zones tendues où il est difficile d'acheter, du fait du prix du foncier. En outre, le PTZ sera maintenu pour la rénovation de logements anciens en zones détendues pour encourager les ménages à acheter des biens déjà existants. Ces évolutions vont donc dans le sens de favoriser l'accession à la propriété en zone urbaine dense, ou de réhabiliter le patrimoine existant. Derrière, c'est aussi une certaine qualité de vie qui en dépend : l'accès aux équipements publics, la dépendance à la voiture...

En mars 2018, depuis le vote de ces mesures, le marché de la maison individuelle se porte mal²⁶, accusant un recul important, les ventes ayant diminué de deux chiffres, dans tout le territoire. Il serait intéressant de voir si ces modifications des aides ont entraîné, à l'inverse, un effet positif sur l'achat en opérations denses, de renouvellement urbain, ou sur la réhabilitation du bâti existant...

La question du logement est liée à la capacité financière de chacun, et influe grandement sur le « capital spatial »²⁷ de chaque individu. En encourageant l'achat dans les zones tendues, l'Etat poursuit un double objectif : le développement durable (densifier les centres urbains) et le droit à la ville (et à ses aménités). Mais encore faut-il qu'une offre en logements accessibles existe, sans quoi cette restructuration du PTZ sera juste une mesure d'économie budgétaire et retardera (ou rendra impossible) l'accession à la propriété pour de nombreux ménages, pénalisant les ménages les plus modestes. De plus, pourquoi avoir supprimé le PTZ réhabilitation en zones tendues ? ce choix pose également question à l'heure où réhabiliter le bâti existant de nos villes doit être une priorité. Le gouvernement craignait peut-être de freiner certaines opérations de renouvellement urbain (en démolition reconstruction) en laissant à disposition des particuliers des dispositifs incitatifs de réhabilitation.

Un produit intermédiaire entre l'abordable et l'accession libre ?

Aujourd'hui, la volonté de faire revenir des ménages dans les centres-ville est confrontée à un paradoxe : certaines familles souhaitent s'installer dans les zones urbaines, mais ont des revenus trop importants pour prétendre aux logements en accession abordable... sans pour autant que ces revenus leur permettent d'acquérir un bien dans le neuf ou l'ancien en accession libre. Ils se tournent alors souvent par défaut sur des communes périphériques, venant alimenter la construction de maisons individuelles en lot libre et se résolvant à dépendre de la voiture.

Pour apporter une solution à ce paradoxe, dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLH, Nantes Métropole réfléchit actuellement à une autre typologie qui se situerait entre l'abordable (2500 €/m²) et le lot libre

26 Capital.fr : recul en vue en 2018 pour le logement individuel neuf

27 « Le capital spatial désigne l'ensemble des ressources spatiales matérielles (habitat, mobilités) immatérielles (télécommunications) et idéelles (le stock de compétences, d'appétences et d'imaginaires spatiaux) (...) mobilisables en vue de produire d'autres valeurs » CAILLY Laurent, Capital spatial, stratégies résidentielles et processus d'individualisation, annales de géographie 2007, n° 654, 112 p.

(3800-4000 €/m²), m'explique Mr Magimel, directeur du CISN. Ce nouveau produit de logement permettrait d'avoir des logements moins cher que du libre mais aux critères moins serrés que le PSLA (accession sociale) Dans les tranches de classes sociales qui sont aujourd'hui obligés de quitter la métropole pour trouver des prix adaptés. Cette démarche rejoint aussi les objectifs du PDU pour réduire les parcours domicile-travail.

Un PLU qui doit nécessairement évoluer pour construire autrement, vers l'urbanisme de projet

Le Bimby, évoqué en partie 2, a déjà été l'occasion de souligner l'enjeu d'une intégration au sein du PLU de dispositifs permettant de favoriser cette densification douce.

Du POS, au PLU et à présent au PLUI, ce document a connu de nombreuses évolutions ces dernières décennies. Le PLUM (pour PLU Métropolitain, équivalent PLUI) de Nantes-Saint-Nazaire a été arrêté en avril 2018. Ce PLU « nouvelle génération » relève moins d'un urbanisme normatif que d'un urbanisme « de projet », notamment en s'inscrivant davantage dans la formulation d'objectifs à remplir que de règles à respecter.

En effet, cette réforme du PLU prend acte que *« seul un urbanisme de projet, adapté à chaque contexte, détaché des approches techniciennes ou des modèles, parviendra à fixer certains équilibres délicats (densité et ensoleillement ; compacité et respiration de la ville ; fonctionnement et qualité du cadre de vie ; insertion urbaine et paysagère ; développement économique et écologie ; performances énergétiques et protection du patrimoine bâti ; évolution des pratiques de déplacement...). »*²⁸ Cela témoigne de la nécessité d'un document réglementaire « souple » permettant de concevoir, comme à Bouguenais pour le site de l'ancienne école, une opération « sur mesure », de « haute couture urbaine ».

Par exemple, le PLUM de Nantes Métropole prévoit une certaine souplesse dans les secteurs UMa/UMc, secteurs amenés à porter une grande part du développement futur grâce à des opérations privées de renouvellement urbain. Tout en reconnaissant le fort enjeu de maîtrise de la forme urbaine, architecturale et paysagère puisque seules les règles du PLUm (parfois complétées des orientations des OAP sectorielles) encadreront ces mutations, contrairement à d'autres secteurs qui concernent des projets urbains portés par les collectivités publiques (ZAC, PRU...) certains aspects sont laissés au jugement du concepteur : *« la nécessité de fragmenter un linéaire ou un volume sera appréciée à l'occasion de chaque projet afin d'éviter une approche systématique et de la mettre en œuvre lorsqu'elle est jugée pertinente en fonction du contexte urbain. »*²⁹

Ce caractère ouvert du PLU va dans le sens de projets plus contextualisés, mais peut potentiellement ouvrir la voie à des abus, il dépend des services instructeurs de juger alors de la qualité des propositions... et la soumettre aux avis des citoyens, associations peut également permettre d'ajuster l'opération à son contexte vécu.

Le CISN, promoteur immobilier, exprime une opinion ambivalente au sujet des PLU. Il déplore en partie que les PLU ne soient pas imposés strictement et donnent lieu à interprétation, car cela réduit leur visibilité vis-à-vis de l'obtention du permis de construire. Cet « urbanisme de projet » ne va pas, pour les promoteurs, dans le sens de la simplification des projets, comme un urbanisme d'application réglementaire pouvait le faire. Le groupe se retrouve ainsi parfois confronté à des refus jugés « incompréhensibles ». Mon interlocuteur indique alors que, selon lui, quitte à être dans un « urbanisme négocié », il serait plus judicieux de mettre très peu de contraintes sur la parcelle et être réellement dans la négociation, dans le cadre d'un travail avec des architectes et urbanistes. Au lieu d'imposer des contraintes « négociables » qui nécessitent des aller-retour entre les services, l'architecte, le promoteur... et allongent la durée d'obtention du permis.

Une telle dérégulation est-elle réellement souhaitable ? Cette proposition est fortement influencée par la démarche actuelle dans laquelle s'est investi le CISN, « Maisons Uniques », en association avec l'agence Garo Boixel, qui cherche à proposer un autre produit de maison individuelle. Le groupe sait qu'il aura besoin d'un fort appui de la collectivité au niveau du PLU pour permettre notamment des permis modificatifs, l'idée étant de donner plus de choix aux habitants dans la conception de leur maison, de favoriser un projet davantage « sur mesure ».

Le seuil de recours à l'architecte : un frein pour une densité qualitative ? Depuis mars 2017, le seuil de

28 Plan Local d'Urbanisme Métropolitain Nantes Métropole p.123

29 Op. Cit. p. 220

recours à un architecte se place à partir de 150 m² — pour les maisons individuelles. Or, aujourd’hui, la densification et les reconfigurations qui touchent la société (familles monoparentales, couples sans enfants, personnes vieillissantes) vont dans le sens de la réduction de la taille des logements individuels neufs. Ainsi, pour de l’individuel, les parcelles font parfois 250 m², 400 m — au maximum. Nécessairement, les maisons qui y sont construites sont de dimension contrainte... Bien que le recours à un architecte, pour la construction dans le diffus ou en lot libre, dépende plus souvent des capacités financières des ménages, ce seuil est à interroger car il favorise le recours aux constructeurs qui proposent des maisons de catalogue. Depuis 2016, la loi LCAP impose un architecte pour les lotissements, ce qui permet au moins d’encadrer l’implantation de la construction, son gabarit éventuellement. En ZAC, le rôle de l’aménageur est primordial pour s’assurer que la production en lot libre se fasse en cohérence avec les objectifs et le dessin de l’opération. Un cahier des charges et un accompagnement par projet permet à l’aménageur de réaffirmer des enjeux auprès des particuliers : à Beaucouzé, sur les Echats III, il était ainsi demandé aux acquéreurs de maisons à construire d’intégrer le stationnement au bâtiment, et pas en extension, ou de le prévoir en extérieur. Autre exemple, sur les Echats II, 50 % des constructions devaient être en structure bois...

La démarche engagée par le CISN et l’agence Garo Boixel fait en sorte de redonner sa place à l’architecte sur le marché de la maison individuelle. Très conditionné par le prix, le groupe ne peut se permettre du cas par cas et a opté pour un « catalogue », mais la prise en compte de l’intimité, des clôtures, de la place du jardin, de la gestion de la mitoyenneté... démontrent déjà qu’un pas a été fait pour que les architectes réinvestissent ce produit qu’est la maison individuelle, dont ils avaient été exclus en partie par ce « seuil ».

La loi Pinel, du nom de Sylvia Pinel, ministre du Logement, est un dispositif fiscal introduit par la loi finance de 2015. Elle offre la possibilité de bénéficier d’une réduction d’impôt sur le revenu à l’occasion d’un investissement locatif si l’investisseur s’engage à louer le logement nu en tant que résidence principale pour une durée minimale de six ans.

L’objectif de cette disposition est d’inciter à l’investissement des contribuables dans l’immobilier neuf ou en état futur d’achèvement, ou bien à modifier la destination d’un local pour en faire un logement.

Aujourd’hui, cette loi a cependant eu un effet à double tranchant puisqu’elle a provoqué une prédominance des investisseurs parmi les acquéreurs dans le neuf, et enclenché une production banalisée autour de « produits investisseurs », à savoir des T1 ou T2. Cela rend de plus en plus difficile pour certaines collectivités de faire venir des ménages sur leur territoire, ou tout simplement des propriétaires occupants : le logement est devenu un produit financier de défiscalisation.

Nicolas Michelin (agence ANMA), dénonce ce mode de production qui fait du logement un produit financier. En 2014, une étude réalisée par l’agence et des spécialistes du financement du logement a donné lieu à une exposition intitulée « Argent, Logement, Autrement ». Elle montre entre autres que *« les travaux de construction ne représentent plus que 40 % du prix de vente d’un logement. Les 60 % restants sont constitués par les frais financiers liés aux prêts bancaires, la promotion et la commercialisation, la TVA et le foncier. Les coûts de conception — architecture et bureaux d’études — représentent seulement 3 % du total. La cherté des logements neufs en ville fait qu’ils sont achetés en majorité par des investisseurs qui profitent des dispositifs de défiscalisation, et non par les habitants, rejetés à 15 ou 20 kilomètres des centres-ville pour trouver des pavillons accessibles à leur budget. Cela ne fait évidemment qu’amplifier — l’étalement urbain, que tout le monde dénonce par ailleurs. »*³⁰

Comme nous l’évoquons avec Mr Molard (Habitat, Grenoble Alpes Métropole), certaines villes souhaiteraient pouvoir disposer de ce dispositif de manière plus territorialisée. Une décentralisation de l’État sur ce sujet pourrait laisser une certaine amplitude aux métropoles pour appliquer ou non le dispositif Pinel. Cela permettrait de faire venir des investisseurs sur certains quartiers et de les exclure sur d’autres. Mais cette évolution est difficilement envisageable, car elle s’apparenterait à du refus de vente. Grenoble Alpes Métropole constate déjà des résultats encourageants sur ses dernières opérations avec « seulement » 40 % d’investisseurs. Ce résultat selon Mr Molard, découle de la qualité des opérations développées. C’est le seul

30 MICHELIN Nicolas, *Le logement doit être autre chose qu’un produit financier* (consulté le 3 mai 2018) < <https://www.lemoniteur.fr/articles/nicolas-michelin-architecte-urbaniste-le-logement-doit-etre-autre-chose-qu-un-produit-financier-32239106> >

moyen dont disposent les aménageurs pour attirer les propriétaires occupants : développer des produits adaptés (surfaces, flexibilité, espaces extérieurs) et très qualitatifs, mais qui restent abordables. S'inscrivant dans un objectif similaire, Oppidéa, aménageur Toulousain, fait figurer l'objectif de 50 % de propriétaires occupants sur la charte partenariale des opérations de la ZAC Malepère. Grâce à un protocole signé avec HABX, Oppidéa met à disposition des promoteurs la méthode de commercialisation développée par la jeune start up, censée favoriser les propriétaires occupants. Une charte partenariale fixe également des niveaux qualitatifs en matière d'usages, d'architecture, de paysage...

L'évolution du dispositif Pinel en 2018 est allée vers une réduction des zones concernées. À présent, seules les zones A, Abis et B1, c'est-à-dire les zones les plus tendues peuvent prétendre à ce dispositif. Cette évolution pose question, car finalement, ce sont ces zones tendues qui doivent permettre l'accès des ménages modestes. À l'inverse, les zones détendues ont bien besoin d'un « coup de pouce » de la part des investisseurs pour assurer la sortie d'opérations.

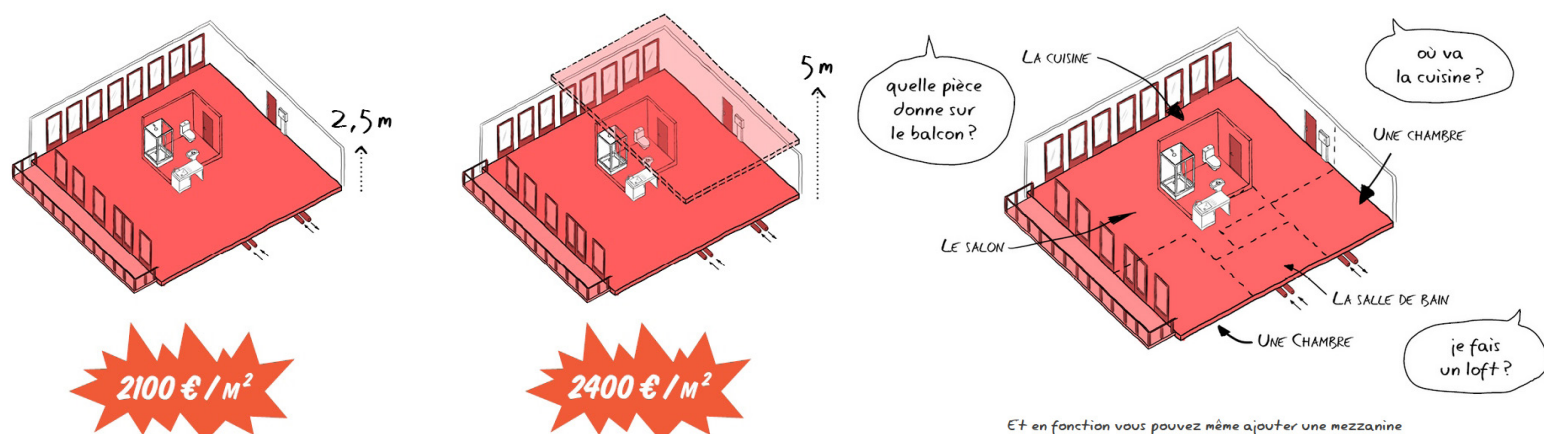
L'autofinition et le volume capable, au-delà du concept

Parmi les typologies d'habitat innovant valorisant les logements dans les quartiers denses, plusieurs opérations ont proposé des logements en « autofinition » ou en « volumes capables », où les occupants pourront eux-mêmes aménager l'intérieur de plateaux ou de leurs maisons, avec la possibilité d'aménager un étage supplémentaire... Ces « volumes capables » sont un moyen de valoriser des appartements en les dotant d'une capacité d'évolution, qualité que l'on retrouve normalement plutôt dans la maison individuelle. La possibilité de « mettre sa patte » est aussi appréciée par les habitants. Les logements sont livrés clos et couverts, équipés de prestation minimale répondant aux normes en vigueur en matière d'habitabilité et d'accessibilité. Enfin, enlever le coût des équipements et une grosse partie du second œuvre permet de baisser considérablement le prix au m², jusqu'à 30 % des prix du marché : à Bordeaux, le prix du mètre carré s'élèvera entre 2100 et 2400 euros, selon la typologie du logement (contre près de 3800 à 4000 euros en moyenne pour l'immobilier ancien). Ces prix inférieurs à ceux du marché encouragent la primo accession en centre dense.

Ce concept de « volume capable » a été déployé à Bordeaux, sur le quartier Brazza, sur le macro lot Soferti-Garonne par l'urbaniste de Brazza Youssef Tohmé et le paysagiste Michel Desvigne, où près de 500 « volumes capables » verront le jour.

Un blog a été mis en place pour accompagner les occupants des volumes capables : neuf-avec-travaux.fr.

Celui-ci est cependant très sommaire et vise plutôt à communiquer autour des 5 opérations qu'à réellement apporter des clefs en matière de formation, de garanties ou d'assurances. Or c'est là que réside l'enjeu de développer de nouvelles typologies. De même que l'habitat pluriel ne semble pas disposer d'un cadre propice



Principe du volume capable : un espace à aménager © deux degrés, site : neuf-avec-travaux.fr

au déploiement d'opérations qualitatives, autre que la ZAC, dispositif lourd pour de petites communes (qu'envisager d'autre : le lotissement dense ? Maisons Unique du CISN ? Des « appels à projets multi sites » d'architectes ?)... Il semble que là encore, le produit a été pensé avant ses conditions de déploiement. Certains promoteurs suggèrent à leurs acquéreurs, en partenariat avec des fournisseurs (grandes surfaces de bricolage) des packs prêts à poser. D'autres proposent même un forfait architecte, domotique, connexion internet à vie et tablette pour piloter le logement une fois terminé. Mais ces « packs » semblent encore relever d'une logique financière, plus qu'une logique d'appropriation. Quel accompagnement des habitants dans l'auto finition (travaux), dans la conception ? Pourquoi ne pas organiser des achats groupés ? Quelle assurance préférer ?

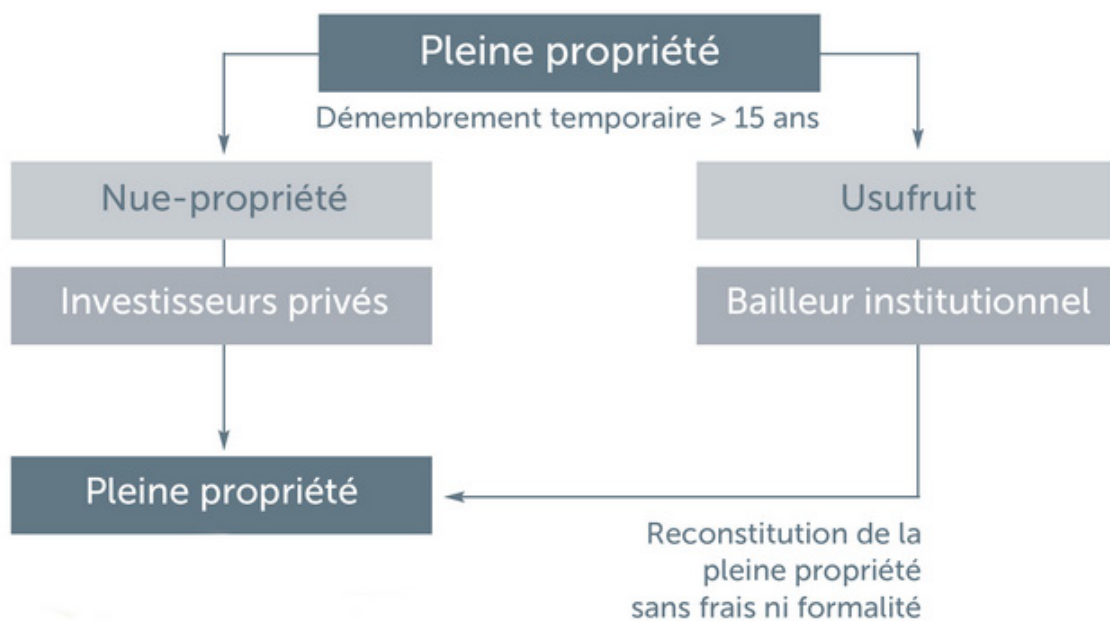
Engager une réflexion sur le cadre réglementaire, c'est aussi travailler à diffuser et rendre plus « normaux » certains outils mis en place par la loi ALUR, mais pour lesquels les collectivités sont un peu réticentes, car ils sont encore mal connus.

Les solutions de démembrement de la propriété :

- L'Organisme Foncier Solidaire (OFS), établi en avril 2017, propose, via un organisme à but non lucratif, l'acquisition de terrains, bâtis ou non, dont la propriété du sol aura été dissociée, de manière à faire baisser le prix du logement (jusqu'à 30 %), ou permettre pour un même prix de produire des logements de meilleure qualité. L'OFS peut aussi être une manière de réhabiliter le parc ancien. Les constructions ainsi produites sont prioritairement destinées à la location et à l'accession des ménages sous plafonds de ressources. Une subvention d'origine publique ou privée viendra financer le foncier et bénéficiera à plusieurs générations d'occupants d'un même bien. Il mobilise le bail emphytéotique pour limiter le coût des logements.
- L'Usufruit Social Local : Le principe de l'USL se fonde sur la dissociation du droit de propriété, pour une durée temporaire et contractuelle de 15 à 20 ans, entre le droit d'usage (l'usufruit qui permet la location du bien) et le droit portant sur le patrimoine (la nue-propriété). L'USL est un système de cofinancement particulièrement adapté pour financer des logements sociaux par le biais de l'investissement privé dans des territoires en tension foncière.³¹

Ou d'autres dispositifs :

- L'Association Foncière Urbaines de Projet (AFUP) qui permet à une collectivité de propriétaires d'exécuter des travaux comme le remembrement de parcelles en vue de la mise à disposition ou la vente à un tiers, ou encore la construction d'équipements à usages collectifs. Cet outil facilite le « renouvellement urbain » doux, par le biais du privé.
- Le Bimby (la densification parcellaire), comme expliqué et détaillé en partie 2



Principe de l'USL © PERL.fr

31 "Usufruit Locatif Social : Comment ça marche ?" <<https://www.perl.fr/usufruit-locatif-social-comment-ca-marche>>

2. Favoriser la concertation pour passer de l'acculturation à l'empowerment

La société civile intégrée au débat : vers une concertation en amont

La concertation est une modalité incontournable des opérations d'aménagement. Historiquement, la participation du public au processus décisionnel en matière de projets s'est traduite par des « enquêtes publiques », dont le but était la protection de la propriété privée immobilière. C'est en 1983 par la loi dite Bouchardeau que la France a érigé l'enquête publique en outil de protection de l'environnement et l'a démocratisée.

Par la suite, la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a établi un lien entre évaluation environnementale et participation du public : l'article L. 123-2 du code de l'environnement précise que les projets concernés par l'obligation d'enquête publique sont ceux soumis à étude d'impact (documents de planification et projets urbains et architecturaux). Cela sous-entend que la raison d'être de la mise en œuvre des procédures de participation du public prévues par le code de l'environnement est l'incidence des projets, plans et programmes sur l'environnement.

En matière de projets concernés par la concertation, le code de l'urbanisme (article L 103-2) précise :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- 1 ° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;
- 2 ° La création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 3 ° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'État ;
- 4 ° Les projets de renouvellement urbain. »

En matière de méthode, le code de l'urbanisme (article L 103-4) spécifie :

« Les modalités de la concertation permettent au public **d'accéder aux informations relatives** au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de **formuler des observations et propositions** qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

Ce texte souligne à quel point la concertation est encore limitée à un statut informatif et consultatif.

Même dans le cadre d'ateliers, cette « concertation » peut relever d'une logique où la municipalité cherche davantage à légitimer sa démarche qu'à recueillir l'avis citoyen. Les phases de diagnostic, présentation de scénarios sont présentés aux habitants qui sont finalement plutôt invités à s'approprier le projet qu'à intervenir.

Si elle est aujourd'hui souvent obligatoire et incontournable, la concertation oscille ainsi souvent entre information, communication, consultation, concertation, coproduction... L'implication de la société civile sur son cadre de vie n'est donc pas toujours possible au même degré.

Quelles fins et quelles ambitions donner à cette intégration des citoyens dans le processus de projet ? Mes rencontres avec plusieurs acteurs ayant mis en place des démarches concertées reflètent des modes de faire qui semblent traduire une envie, de la part des pouvoirs publics, de mieux intégrer les préoccupations citoyennes dans la production de la ville, notamment en organisant cette concertation plus en amont des projets, afin d'améliorer la qualité de la décision publique et la qualité de la conception urbaine, paysagère et architecturale.

Grenoble, comme d'autres métropoles, a ainsi choisi de consulter diverses instances issues de la société civile dans le but d'obtenir leur contribution aux documents de planification que sont le PLH ou le PLUI. Le conseil de développement, les conseils de sages... sont des instances officielles qui jouent ce rôle. Mais à la longue, il a semblé nécessaire à la Métropole Grenobloise de recueillir l'avis de « vrais citoyens », moins sensibilisés aux enjeux de la fabrique de la ville. Ponctuellement, la Métropole réunit ainsi des panels représentatifs de la diversité des habitants. Cela lui permet, sur un sujet précis, de recueillir le point de vue et les propositions d'habitants tirés au sort. Les participants ont ainsi pu apporter des préconisations, une sensibilité habitante sur le volet habitat du PLUI. Pour le PLH, c'est sur la base du volontariat qu'un comité

d'habitant s'est réuni. Quelques néophytes en la matière ont pu apporter une diversité de point de vue. Ce regard habitant contribue à faire émerger, outre la densité « du PLU » ou la densité « de marché » ... une « juste » densité, soutenable au regard des habitants du territoire. Cette sensibilité habitante permet ainsi d'alerter sur différentes échelles, de celle du logement (favoriser un logement sans luxe, c'est-à-dire sans dépenses clinquantes (domotique, matériaux du hall...) au profit de l'espace. Le groupe souligne aussi l'importance de préserver les tissus pavillonnaires, tout en proposant la construction de « petits collectifs dans les villages ». Ils sollicitent le retour des gardiens dans les immeubles pour « incarner et faire respecter les règles de vie en collectivité » ...

La démarche du pôle Métropolitain (Ateliers « quel habitat demain dans le périurbain ? ») relève d'une même volonté : recueillir les préconisations citoyennes sur le logement de demain dans le périurbain... en amont même de toute opération spécifique. Le but de la démarche, outre les opérations-test, est d'obtenir un « carnet des attentes et inspirations citoyennes » universel, utile pour l'ensemble de la métropole, détaillant le champ des possibles, les points d'alerte, les attentes des habitants en matière d'habitat dans le périurbain.

- **La concertation : une dimension pédagogique :**

Un aspect relevé par de nombreux acteurs rencontrés et observé au cours de ma pratique professionnelle ou d'expérience de concertation est que celle-ci participe aussi à démystifier la fabrique de la ville. Lors d'instances participatives ou de concertation, il est en effet important de poser les préalables nécessaires à la bonne compréhension des enjeux du projet, des acteurs en présence et de leur rôle.

Les ateliers autour du PLUI et du PLH de Grenoble ont ainsi été ponctués d'intervention d'expert expliquant le fonctionnement du logement social, la production immobilière privée, les enjeux du PLH...

De manière plus concise, les ateliers d'urbanisme négocié organisés à Bouguenais débutent également par quelques mots de Mme Landreau, élue à la forme de la ville, pour rappeler les choix politiques, les enjeux liés aux documents de planification (obligation du PLH en production de logements, logements sociaux), les contraintes du PLU, la commande... C'est aussi l'occasion de rappeler la démarche volontariste de la ville : une telle concertation n'est pas réglementairement obligatoire sur ces opérations et la ville pourrait se cantonner à son rôle d'instruction.

Certains habitants découvrent ce qu'est un PLU grâce à la concertation : l'urbanisme négocié mis en place à Bouguenais relativise les « enquêtes publiques », peu communiquées et communicantes, souvent pleines de jargon urbanistique, qui sont donc souvent peu fréquentées, sauf lorsque le projet est très contesté. Ainsi, souvent les citoyens d'une commune découvrent lors du début des travaux qu'il était possible d'émettre un avis... mais il est trop tard et cela se termine en recours. Ces modes de faire sont les restes d'une façon de réaliser la ville qui est très réglementaire, mais déjà en train de changer.

Mes interlocuteurs travaillant à la ville de Bouguenais apprécient également ces moments de sensibilisation, car ils permettent de resituer les compétences de la Mairie, trop souvent perçue comme détentrice de pouvoirs qu'elle n'a pas. Or, en France la propriété privée s'accompagne de droits qui ont un impact sur la fabrique de la ville. La ville profite donc des ateliers pour insister sur la responsabilité du propriétaire, en expliquant que beaucoup de projets se font sur des terrains privés, que les propriétaires font le choix de vendre avec certaines prétentions financières... qui ne sont pas sans impact sur la densité des opérations.

La concertation favorise donc un « empowerment intellectuel », une montée en connaissance des citoyens ainsi que la diffusion de la fabrique de la ville... En outre en stimulant le dialogue et l'échange de savoirs, elle favorise le lien social. En effet, le bilan réalisé en 2015 après 5 ans d'urbanisme négocié à Bouguenais met en avant l'importance du rôle de relais des riverains et membres d'associations participant à ces ateliers, vis-à-vis des autres habitants, de leurs voisins.

À une autre échelle, les ateliers du projet de la caserne Mellinet donnent l'occasion aux habitants de s'essayer au métier d'architecte. Les « ateliers promoteurs » sont ainsi l'occasion de discuter, sur la base des plans des futurs projets, des agréments jugés indispensables au logement : un balcon, des espaces de rangement, un cellier, un local à vélo ? Les participants font le constat qu'il est difficile d'arbitrer, car ces choix relèvent

de modes de vie propres à chacun. Cet exercice montre la complexité de définir ces aspects en amont... et précise le travail de l'architecte, trop souvent perçu comme défendant un « objet architectural », une forme, une façade... De même, Atelier Georges explique les nombreuses contraintes qui régissent la conception d'un logement : PLU, normes, programme, cahier des charges de ZAC... les habitants comprennent ainsi que l'architecte doit articuler des éléments complexes. « *Ils comprennent réalité de notre travail qui n'est pas que de donner des formes et choisir des couleurs, des hauteurs...* » conclue Arthur Poiret, d'Atelier Georges.

- **L'expertise pour objectiver et éprouver la concertation :**

Alter, l'aménageur de l'Anjou, sur l'opération des Echats III, Atelier George sur le projet de la caserne Mellinet ou encore le Pôle Métropolitain Nantes–Saint-Nazaire ont jugé essentiel d'intégrer des experts à la concertation. Celle-ci n'a en effet pas pour ambition d'être un « recueil de doléances », mais bien un apport concret, précis, argumenté, pour ajuster le programme, fixer un niveau d'ambition, relever des enjeux.

Dans le cas des ateliers de la caserne Mellinet, ces experts, extérieurs au projet, ouvraient chaque atelier en apportant une sensibilisation sur différentes thématiques traitées par les ateliers : formes urbaines, circulation, paysage... Ces temps avaient pour but de doter tous les participants d'une base théorique similaire, d'éviter les quiproquos et surtout d'objectiver certains thèmes sujets à polémiques (le stationnement par exemple) en confrontant un ressenti ponctuel aux réalités chiffrées. Ainsi, la « sensibilité habitante » est à moduler afin qu'elle remplisse des objectifs d'intérêt général et non particulier. Cela permet d'aborder la discussion sagement.

Les groupes d'experts sollicités par Alter ou le Pôle Métropolitain Nantes–Saint-Nazaire a plutôt pour rôle d'arbitrer, d'évaluer le réalisme et le caractère opérationnel des propositions habitantes. Ce retour de la part d'experts est essentiel. D'une part, pour garantir un apport réel, exploitable, de cette démarche de concertation, mais elle permet aussi de rassurer les participants qui mesurent l'importance et le sérieux de la démarche, qui n'est pas juste une action de communication, ou répond à un vœu pieux de la part des pouvoirs publics.

- **Au-delà de l'acculturation, l'empowerment :**

Les interlocuteurs à l'origine de démarches concertées témoignent non seulement d'une montée en connaissances des participants, mais également d'une montée en compétences. Ainsi, à Bouguenais, certains des membres de la commission forme de la ville ou des ateliers d'urbanisme se sont investis, à la suite, dans la concertation du plan local d'urbanisme Métropolitain de Nantes–Saint-Nazaire. Les techniciens et élus font le constat d'un travail de médiation architecturale et sur la construction de la ville qui porte ses fruits. D'une préoccupation pour le projet qui se construit à côté de son chez-soi, certains habitants se sont ainsi impliqués à l'échelle métropolitaine.

L'Habitat Participatif, en mettant un groupe d'habitants au centre de la conception, participe de cette logique d'empowerment. Capucine Mezeix, AMO en Habitat Participatif, témoigne ainsi d'une nécessaire « transformation intérieure » à réaliser, une posture personnelle à modifier pour apprendre à communiquer avec autrui, à fonctionner en collectif. C'est un processus difficile, mais enrichissant et « source de grande joie », en se confrontant à la richesse de l'intelligence collective.

En outre, présents du montage administratif et financier, à la programmation, conception gouvernance... les habitants se rendent compte qu'ils sont capables de monter, seuls, un projet immobilier, même si leur champ d'intervention est réduit par l'irruption croissante d'acteurs externes (Bailleurs sociaux, Promoteurs) qui se réservent certaines prérogatives (certains aspects de la conception, gestion, financement).

L'Atelier George a sciemment souhaité mettre en œuvre cet empowerment des participants aux ateliers. En effet la concertation a fait émerger une dynamique au sein du quartier qu'il leur semblait indispensable de maintenir. La concertation visait initialement principalement à favoriser l'acceptabilité du projet en produisant un projet coconstruit, mais elle est allée plus loin en ouvrant le site de la caserne sur la ville et en commençant à la faire vivre. De là, sont nés ces rôles préfigurés par Atelier George, qui traduisent une montée en compétence des participants les plus engagés, différemment orientés vers la gouvernance ou le suivi de chantier.

- **De la difficulté à associer la société civile**

Lors de notre entretien, Atelier Georges insiste sur le fait que la concertation représente un engagement mutuel et un engagement moral. Il y a en effet parfois plus de candidats que de personnes retenues. Cependant, le groupe retenu ne tient souvent pas sur le long terme. Le médiateur en charge de la concertation doit donc relever l'enjeu de fiabiliser le groupe et de lui faire prendre conscience de sa responsabilité. Ils expliquent également que ces ateliers n'ont pas vocation à être une « tribune », mais qu'il est attendu des participants une attitude constructive. Ce discours qui peut paraître sévère à première vue vise à responsabiliser les personnes engagées dans une démarche participatif.

Toutefois, Atelier Georges ou Alter témoignent de la difficulté à attirer des participants à ces instances participatives dans certains cas. Par exemple, Atelier Georges met en œuvre une démarche relativement similaire sur un projet nantais (Champ de manœuvre), situé au Nord Est de Nantes, davantage en périphérie que la caserne Mellinet. Moins construit, le site suscite également moins de passions. Mon interlocuteur estime qu'un projet ambitieux, porteurs d'enjeux et parfois d'externalités négatives à première vue, est nécessaire pour susciter l'intérêt des habitants et ouvrir un espace de débat.

Mon entretien avec Alter, aménageur d'Anjou, fait ressortir des difficultés sensiblement similaires sur une commune où il fait bon vivre, qui ne connaît pas de problèmes particuliers.

Ces observations révèlent que l'engagement citoyen dans la fabrique de sa ville révèle bien souvent un intérêt particulier à l'origine. Cela n'empêche en rien que celui-ci puisse être transformé en intérêt collectif via un apport théorique ou une réaffirmation de la dimension citoyenne de la participation. Mais dès lors, comment favoriser la participation des habitants aux projets soumis à concertation ? Le panel des ateliers « habitat périurbain » du Pôle métropolitain Nantes–Saint-Nazaire illustre de manière assez flagrante les conséquences d'une concertation volontaire... et la présence de « faux habitants » en conséquence. En effet, une grande partie des participants sont issus ou sensibilisés au monde de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'architecture, de la construction, de l'environnement. Ce n'est pas forcément un défaut puisque les échanges se font donc aussi par le prisme de savoirs professionnels utiles qui viennent, avant l'évaluation des experts, nuancer ou compléter certains propos (la nécessité d'établir des règles de vie commune en cas d'habitat participatif, la difficulté à mettre en œuvre de l'autofinition liée au fonctionnement par « lots » ...). Mais ce panel « professionnel » peut faire courir le risque d'aboutir à une concertation consensuelle et représentative des « modes » actuelles en matière d'aménagement ou d'architecture, sans évoquer de vraies problématiques habitantes.

Grenoble Alpes Métropole esquisse une solution en ayant choisi le tirage au sort des participants à la concertation autour du PLH, appelés à accomplir leur responsabilité de citoyens en apportant un regard sur un projet urbain, pendant trois samedis de suite. Selon Mr Molard, la démarche a été concluante puisque la concertation a donné lieu à des propos moins communs que d'habitude, des questions qui bousculent. Après des temps de sensibilisation, les participants ont évoqué leurs besoins en matière d'usages, leurs attentes sur leur quartier, leur logement... Selon Mr Molard, cet apport a contribué à injecter une réelle échelle humaine dans les documents de planifications de la Métropole.

- **Quel apport habitant ?**

L'inclusion des habitants donne la possibilité de réinventer les lieux urbains, en lien avec de nouvelles pratiques ou de nouvelles valeurs sociétales : l'écologie, le local, la citoyenneté, la mémoire, l'Histoire... Au-delà de l'aspect marchand, c'est ce que Patrice Flichy appelle la négociation valorielle³². Les ateliers auxquels j'ai pu assister, en tant qu'observatrice, participante ou professionnelle reflètent des propositions plus soucieuses des relations de solidarité entre habitants, tous âge et conditions confondus, de durabilité, d'attention portée au contexte local, au patrimoine, à l'identité... Ainsi, sachants ou non-sachants, volontaires ou non, les cas étudiés montrent une « communauté citoyenne » prenant des fonctions de maîtrise d'ouvrage d'usage croyant au collectif pour prôner la durabilité, la solidarité, impliquée dans le devenir de son propre lieu de vie. Elle semble consciente de la nécessité de revisiter nos modes de vie à la lumière d'un développement urbain obligatoirement plus dense.

32 Flichy Patrice, *l'innovation technique. Récents développements en sciences sociales. Vers une nouvelle théorie de l'innovation*, Paris, Editions La Découverte

Cependant, la représentativité de ces groupes, souvent formés sur la base du volontariat, pose question sur le contenu de cette « négociation valorielle ». Quelles représentativité des actifs ? des plus démunis ? des jeunes ? Malgré les efforts des pouvoirs publics, certains publics manquent lors de ces instances de concertation.

3. Elargir le tour de table : l'urbanisme négocié

- **La multiplication et nécessaire interaction des acteurs**

Le processus de projet est par nature une fabrication collective au sein d'un cadre négocié. Cependant, on assiste depuis quelque temps à l'élargissement des acteurs intégrés dans le projet. D'une logique plutôt bidimensionnelle (collectivité, promoteurs) on constate une complexification du jeu d'acteurs, avec leur multiplication et nécessaire interaction. En effet, les évolutions du contexte économique et réglementaire font aujourd'hui du projet urbain une construction collaborative où élus, concepteurs, opérateurs, gestionnaires, usagers et artistes conjuguent leur vision de la ville. Ainsi, certains apportent des objectifs sociaux, urbains, de qualité de vie, d'autres une capacité d'investissement sur le long terme, une expertise technique, des qualités de médiateurs, d'autres l'expérience vécue d'un quartier, d'un équipement...

L'apparition des SPL, SPLA, SEM et des récentes SEMOP, le rôle prégnant des EPF... marquent la place croissante de ces acteurs parapublics. Dans un contexte économique difficile pour les collectivités, ils permettent de mobiliser des moyens, financiers et techniques que ces dernières ne pourraient pas se permettre, ce qui peut aussi être leur travers. L'EPF, surtout vis-à-vis des enjeux de renouvellement urbain et de densification, est un outil précieux pour mobiliser du foncier stratégique pour une commune.

Les métiers d'aménageur et de promoteur connaissent également un bouleversement. Ils se voient de plus en plus confier des macro-lots, ou sont sollicités pour participer au financement des infrastructures ou équipements publics. Cela leur demande des compétences nouvelles et reconfigure leur rôle en « ensemblier urbain ». Dans un contexte d'incertitudes, mais aussi de recherche d'innovations et d'expérimentations, ces acteurs privés sont aussi sollicités pour des opérations tests. Ainsi, à Tourcoing, 10 promoteurs se sont assemblés au sein de la SAS/SCI maison de ville pour réaliser l'opération... .

La négociation est donc aujourd'hui un support essentiel et commun des mécanismes de fabrication de la ville et de l'architecture. La diversité d'acteurs est d'ailleurs l'occasion de réinterroger chacun sur son rôle, sur ses pratiques professionnelles et sur la manière de se coordonner. L'urbanisme négocié est devenu un mode d'action à part entière et tend à devenir une méthode officielle, de plus en plus professionnalisée, car elle intègre les incertitudes de la fabrication de la ville. Dans ce contexte, les études préalables sont davantage valorisées même si certains acteurs ont encore du mal à saisir leur rôle et leurs objectifs. De même, le management de projets urbains devient une compétence, comme l'atteste l'émergence de plusieurs bureaux d'études (Ibicity, le sens de la ville, Dédale) qui assistent le maître d'ouvrage sur la définition d'une stratégie, anticipent, interprètent la position des acteurs privés et accompagnent une négociation.

Car cet urbanisme négocié ne se fait pas sans heurts. L'ambition de la durabilité comme celle de la densification n'a pas supprimé les conflits d'intérêts (politiques, économiques), les controverses scientifiques, ni les débats professionnels et techniques, au contraire. En effet, la négociation ouvre le processus de projet à des espaces de débats plus diversifiés, mais le rend aussi plus incertain et plus chronophage.

A Tourcoing et Lille, une démarche partenariale pour développer la maison en ville

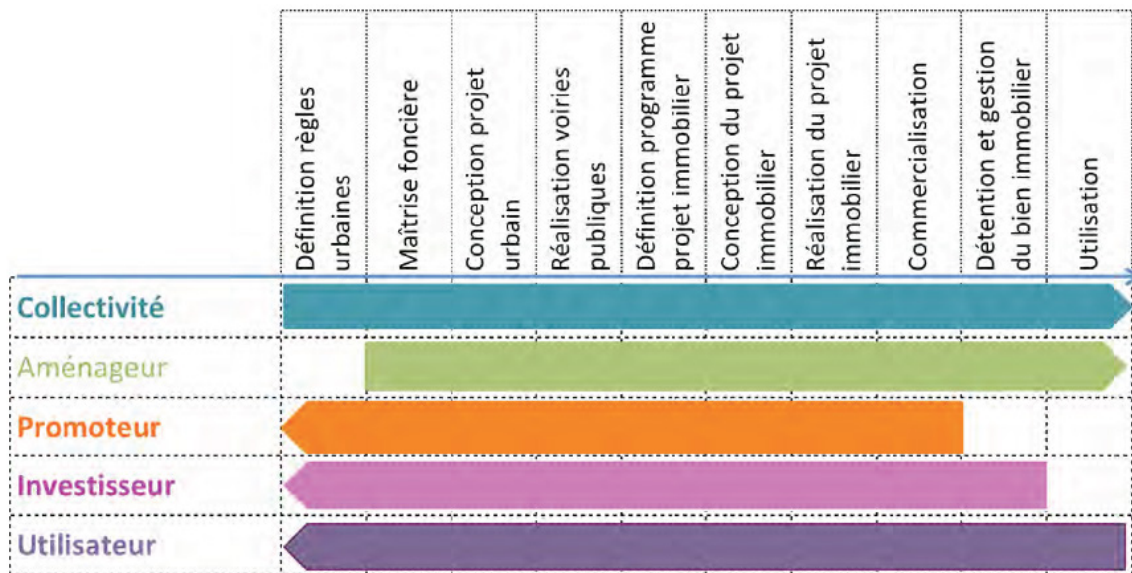
A Tourcoing, au début des années 2000, 10 promoteurs du Nord-Pas-de-Calais se sont rassemblés au sein de la SCI Maisons en ville pour réaliser l'opération « Côté Parc ». Aux côtés des acteurs publics, ils sont parvenus à construire, sur des friches industrielles situées en plein cœur de Lille et de Tourcoing, des maisons de villes vendues au même prix que des pavillons en périphérie. Cette démarche partenariale a reçu un fort soutien des collectivités qui souhaitaient « réintroduire la maison dans la cité » pour « arrêter de créer des lotissements qui grignotent la campagne » (Catherine Martos, Agence de Développement et d'urbanisme de Lille métropole).

Plus intéressante en termes de coût de construction et permettant un chantier plus rapide, la réintroduction de typologies intermédiaires intéresse également les promoteurs et constructeurs.

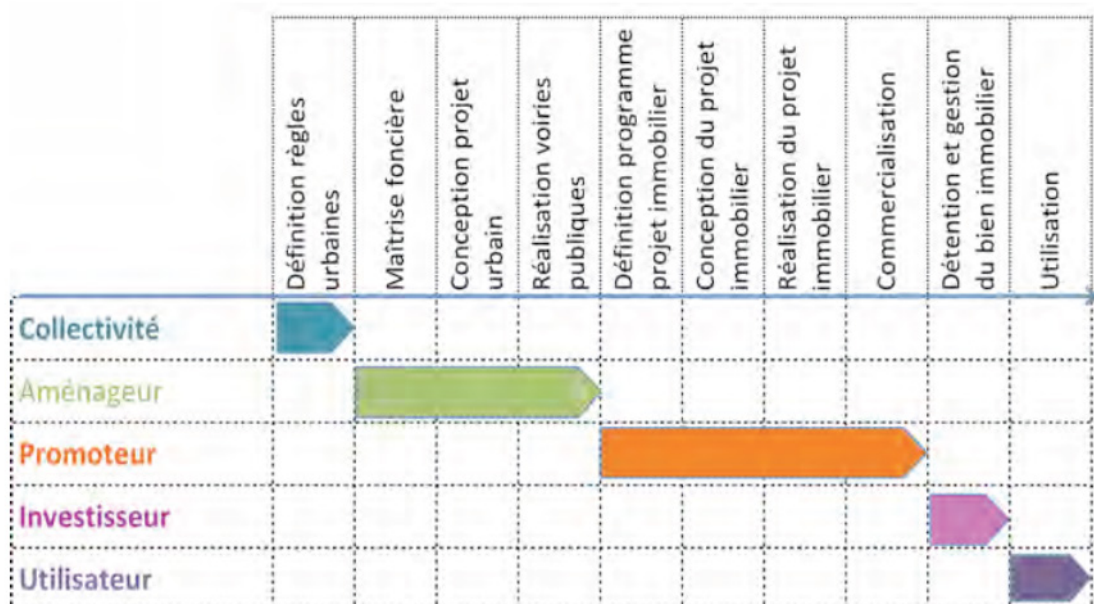
Mais proposer des maisons de ville au même prix qu'une maison individuelle en périurbain ne peut se faire sans des efforts de la part de tous les acteurs. Ainsi, les acteurs du projet ont signé une charte partenariale de bonne conduite détaillant les efforts de chacun : les promoteurs renoncent à leur marge et travaillent à livre ouvert, les bailleurs sociaux devaient racheter les logements qui ne trouveraient pas preneur, la communauté urbaine finançait le foncier (10€ le m²) et la ville prenait en charge la requalification de l'espace public. L'opération s'est très bien vendue, la mixité sociale est relative avec 30% de locatifs sociaux et 70% d'accession libre, mais cette forte proportion de logements privés a permis d'introduire de la mixité dans un quartier très populaire avec l'arrivée de cadres et professions libérales sur le quartier.



Les 34 maisons « serre » et les 17 maisons « patio » s'organisent autour de deux espaces publics structurants : le jardin Jean Moulin et la place Mühlhausen © Agence Philippe Dubus, CERTU



©I. Baraud-Serfaty



©I. Baraud-Serfaty

Une transformation radicale des modes de production et de gestion de la ville © Ibicity, Baraud Serfaty

• **Un premier bilan après 5 ans d’urbanisme négocié à Bouguenais**

En 2015, cinq ans après la mise en place du processus « d’urbanisme négocié » à Bouguenais, élus et techniciens ont souhaité réunir les acteurs ayant participé aux ateliers pour dresser le bilan de la méthode. Promoteurs, architectes, bailleurs, riverains, membres de la commission forme de la ville, Pôle métropolitain, se sont ainsi retrouvés réunis.

Tous ont apprécié la liberté de discussion, favorisant un dialogue constructif. L’apport de documents graphiques, produits par les architectes facilitait la bonne compréhension du projet et de ses détails (vis-à-vis, intégration dans le site, hauteurs...).

Le Pôle Métropolitain Nantes–Saint-Nazaire a souligné l’intérêt de sa participation à ces ateliers, car ils lui permettaient parfois d’anticiper l’aménagement de certains espaces publics en lien avec l’opération.

À noter que les ateliers ont parfois profondément remis en question le dessin du projet. Ainsi, l’opération du Moulin Brûlé, initialement implantée dans une logique principalement capacitaire a été contestée de manière véhémement par les riverains, et le PC déposé n’a pas été accepté par la mairie. Le promoteur a été contraint de revoir son projet dans son intégralité en s’inscrivant dans la procédure négociée. Il s’est alors associé des compétences d’une agence d’architecture nantaise, Titan. Celle-ci a alors proposé une

implantation plus en retrait, moins massive, en volumes plus fractionnés qui s'articulent les uns aux autres. Le rapport avec les bâtiments mitoyens est aussi plus respectueux avec un bâtiment en rez-de-chaussée + combles en limite. L'apport des ateliers est alors notable à travers la volumétrie, le choix des matériaux, qui respectent l'ambiance de la rue en façade, tout en proposant quelque chose de plus contemporain en cœur d'îlot. La conservation d'arbres et d'un petit plan d'eau vient également apporter une qualité en matière d'espaces extérieurs à l'opération.

Un autre projet a été bouleversé du fait des ateliers. Une opération dense prenant place sur le site de Bellevue était initialement, en cohérence avec le PLU, prévue en alignement de voirie. Cependant, les riverains et techniciens estimaient que cette implantation avait un fort impact en termes de perception de la densité. Une implantation en peigne a finalement été favorisée, permettant de ne pas créer un front bâti trop imposant et monolithique, de venir créer des porosités visuelles et physiques (piétonnes, cyclistes)... et d'orienter les logements (90 au lieu des 120 prévus initialement) sur des jardins plutôt que sur la rue.

De son côté, la municipalité exprime une forte satisfaction sur la qualité des projets produits depuis 5 ans. Cependant, j'ai pu observer que ces ateliers et réunions récurrents ne se font pas sans un grand investissement des élus et plus particulièrement des techniciens : présence aux ateliers, compte rendu, suivi des acteurs, ils se trouvent pris dans un processus fin de gestion de projet, garants que ce qui est relevé en atelier fasse l'objet d'une réponse de la part des professionnels.

- **L'intégration d'acteurs privés, garants d'une faisabilité économique du projet**

Parmi les démarches auxquelles je me suis intéressée, plusieurs s'associaient d'acteurs privés de manière à ce qu'ils portent un regard soucieux de la faisabilité économique du projet.

Par exemple, le CISN au sein de sa démarche d'Habitat Participatif a choisi d'associer le constructeur aux ateliers de conception. Sa présence vise à apporter un regard réaliste garant de la soutenabilité financière des choix faits par les habitants, en accord avec les architectes (Atelier Cartouche et Belenfant Daubas).

À Orléans, à l'occasion d'une mission de diversification de l'habitat dans les quartiers ANRU de la Source et de l'Argonne à Orléans et dans le quartier des Chaises (Saint Jean de la Ruelle), des ateliers ont été organisés par Adéquation et Atelier PréAU pour recueillir l'avis des professionnels (bailleurs, promoteurs, bureaux d'études...) sur la programmation envisagée, et évaluer la maturité et le potentiel du quartier au regard de leurs réactions. Ces ateliers consistaient en la présentation de la programmation projetée sur les différents quartiers (typologie, ambition environnementale) suivie d'un temps d'échange. Présente à ces ateliers, j'ai pu observer une relative frilosité des acteurs à se prononcer. Cela relève-t-il d'une culture du projet négocié qui manque à certains, peu habitués à ce rôle ? Ou bien ce peu de réactions était-il plutôt lié au statut du quartier, encore pas assez mûr au regard des professionnels de la promotion privée ?

Alter, l'aménageur de la ZAC des Echats II et III située à Beaucouzé a également procédé de cette manière, s'associant le regard d'experts de l'immobilier pour évaluer les conditions à déployer pour la réussite de cette ZAC d'habitats collectifs et intermédiaires, dans un contexte économique difficile pour la promotion privée, et dans un contexte périurbain favorisant la maison individuelle. L'autre interrogation de l'aménageur portait sur la destination d'un vaste espace naturel de deux hectares situé à l'interface entre les Echats I, II et III. Il est intéressant de constater que, d'une double problématique énoncée, la solution résidait dans le problème : c'est par la figure de « la forêt qui pousse » que les promoteurs ont estimé avoir un argument de vente suffisamment qualitatif pour envisager des opérations. Quels experts précisément ?

- **Réseaux émergents : procédures et figure du négociateur**

Ces projets se différencient des actions standardisées entreprises habituellement dans le champ de l'aménagement urbain. L'urbanisme négocié valorise des processus de type bottom up.

Les formes d'organisation sont chaque fois à réinventer, en fonction des situations et des contraintes des lieux où ces projets se développent. Chaque forme intègre des savoirs et des compétences issues de la société civile (habitants, riverains, associations, membres de conseils [conseil des sages, conseil de développement...] usagers et citoyens) et d'autres professionnels (promoteurs, bailleurs, constructeurs, experts immobiliers),

en plus de ceux traditionnels issus de la sphère technique.

Dans ce contexte, l'urbanisme négocié voit émerger une nouvelle figure : le médiateur. Mes entretiens m'ont fait croiser beaucoup d'entre eux, qui ont des rôles divers et sensiblement différents selon les démarches, qui peuvent consister en impulser une dynamique de groupe, comme Scopic peut le faire pour les ateliers habitat périurbain. C'est aussi une partie de la mission des Accompagnateurs en Habitat Participatif, à qui il revient également d'apporter leur culture de la communication non violente, la construction de projets collectifs... De la même manière qu'avec des acteurs privés, ce rôle plutôt d'animateur va tempérer les relations entre les participants, reformuler et résumer les positions de chacun, s'assurer que la parole circule.

Un autre rôle du médiateur va être d'enrichir et d'ajuster en permanence le projet pour constituer une offre suffisamment maîtrisée de manière à passer rapidement les différents obstacles et atteindre le passage à l'opérationnel. Son expertise personnelle va permettre cela, ou l'apport d'autres experts. La manière dont fonctionnent les structures de management urbain reflètent plus particulièrement ce rôle.

Atelier Georges, par son double rôle de concepteur engagé dans une démarche de concertation a ce rôle d'intermédiaire entre les propositions exprimées par les habitants et la définition d'un projet maîtrisé. Avec ce double statut, Atelier Georges s'implique dans la traduction des attentes des habitants en un projet qui intègre également les contraintes financières, techniques, réglementaires...

Ces médiateurs font vivre le projet et procurent les jalons et leviers pour faire avancer chaque étape, de la programmation au montage et à la conception du projet. Leur rôle requiert des compétences variées, ils doivent être sensibles à l'architecture, à l'urbanisme, mais aussi des spécialistes de la communication, à la fois graphique et orale, dotés de solides compétences relationnelles. En effet leur présence contribue à désamorcer les tensions, mais aussi à jouer des moments de coopération pour avancer. Au besoin, ils vont mobiliser des interlocuteurs supplémentaires, relayer les attentions collectives portées au cadre de vie, interpellé sur des problématiques de gestion...

Au sein de projets de plus en plus complexes, émerge ainsi une nouvelle figure qui constituera autant la mémoire du projet, qu'un relais d'informations ou un garant des objectifs initiaux, tout comme il doit avoir la capacité à faire évoluer le projet sur le long terme, selon le contexte.

4. Pour penser pluriel, ménager le singulier

À la manière dont Heidegger propose une définition élargie de la notion « d'habiter », en faisant même le « trait fondamental de la condition humaine »³³, il faut faire la différence entre « se loger » et « habiter ». S'il n'y a pas de bonne manière d'habiter, la différence est grande entre le sentiment de se loger ou d'habiter, et elle participe pleinement à l'épanouissement des individus. De fait, Heidegger renvoie l'habiter à l'action originale de bâtir : pour lui, habiter c'est aussi construire son intérieur, s'y investir, occuper les lieux. « Bâtir est, dans son être, faire habiter. » En participant à l'acte d'édification des lieux, l'Homme instaure un espace qu'il a « ménagé ».

Restaurer la possibilité que les habitants soient acteurs de leur cadre de vie, qu'ils s'y investissent, contribue grandement à favoriser l'ancrage résidentiel. Non pas dans le sens d'une fermeture sur son chez-soi, mais bien plus dans le sens d'un sentiment de se sentir chez soi, « ici et maintenant » et non pas au sein de lieux impersonnels.

Dans une société de plus en plus mobile, nomade, parfois par choix, parfois par nécessité, où de nombreux aspects de la vie se dématérialisent, la question de rétablir un habiter heideggérien se pose.

Les projets étudiés ainsi que ma participation à l'atelier « quel habitat demain dans le périurbain » m'ont permis de relever quelques aspects qui semblent participer à favoriser cet « habiter », dans la conception de projets denses. « Ménager le singulier » renvoie ainsi à trois aspects :

- Redonner à l'habitant la possibilité d'être acteur de son cadre de vie
- Veiller à favoriser l'ancrage résidentiel en portant attention à la singularité du contexte
- Au sein de ces opérations denses, porter une attention particulière à ce qui garantit l'intimité de

33 HEIDEGGER, M. *Bâtir, Habiter, penser, essais et conférences*, Paris, Gallimard, 1958. P.226

chacun, savoir conjuguer « pluriel et singulier »
Ce sont ces trois dimensions que je vais développer à présent.

- **Des habitants acteurs de leur cadre de vie**

La dynamique instaurée par la concertation sur la ZAC Mellinet témoigne d'une autre manière de favoriser l'appropriation des habitants de leur cadre de vie, à l'échelle d'un quartier. La démarche concertée a fait ricochet, en aboutissant à l'émergence d'un équipement situé en interface entre la ville existante et le futur quartier. La concertation semble alors avoir véritablement suscité une dynamique qui va rayonner d'une autre manière via cet équipement, et qui pré-existe à l'arrivée des habitants. Elle fait ainsi exister un espace collectif au sein du quartier qui rend possible cet élargissement du domaine de l'habiter.

L'habitat participatif participe aussi à lancer une certaine dynamique au sein du quartier. Sans que cela ne soit systématique, il arrive que certains espaces qui naissent de ces projets favorisent la rencontre entre les voisins, stimulent la vie de quartier. Ainsi, un espace extérieur commun équipé de jeux pour enfants (tables de ping-pong...) installés au centre des habitations devient la « cour » des enfants du quartier qui peuvent s'y retrouver et y jouer en toute tranquillité. Les parents des maisons voisines se rencontrent ainsi. D'autres projets d'habitat participatif organisent une AMAP au sein de leur salle commune. Même si cette dimension est à relativiser, les habitants investis dans l'habitat participatif participent souvent à animer leur quartier par leur implication dans la vie locale (associations, comités de quartiers...). Cette dimension de l'habitat participatif intéresse certaines villes (notamment les zones rurales ou les quartiers d'habitat sociaux), mais il faut garder à l'esprit que les habitants d'un habitat participatif sont avant tout des personnes qui souhaitent organiser une vie collective, sans pour autant désirer avoir à charge la redynamisation d'un quartier entier.

- **Un projet sensé et soucieux du contexte**

Aspect aujourd'hui constitutif du projet Mellinet, le réemploi des matériaux issus des démolitions pour la création des espaces publics favorise également cet ancrage territorial. C'est une suggestion ayant émergé des ateliers de concertation, dans la volonté de réintégrer l'histoire du site et de ne pas faire « tabula rasa » de l'existant. Il était acté dès le départ que certains bâtiments allaient être conservés, mais les habitants ont souhaité aller plus loin dans la valorisation de l'histoire et du patrimoine des lieux, et surtout, dans la constitution d'une identité singulière, unique et propre au site. « *L'attribution d'une valeur aux choses est une œuvre collective que nous ne voulons pas confisquer* » énoncent les membres d'Atelier Georges sur leur site. Choisir de valoriser certaines essences, bâtiments, petit patrimoine... participe d'une appropriation de son lieu de vie, pour les habitants, d'une manière de pouvoir le qualifier. L'intégration de l'histoire du site, alors même qu'il s'inscrit dans une nouvelle phase de son histoire participe à singulariser les lieux, à les rendre particuliers, forts, plus appropriables et donc vivants.

L'importance d'une attention particulière portée au contexte, bâti ou non a été soulignée par les habitants lors des ateliers « quel habitat dans le périurbain ». Il est reproché à la production actuelle de participer à une banalisation des paysages, de « vendre la campagne ». Les habitants expriment le désir d'un projet sensé, dans sa conception, faisant preuve d'un « bon sens paysan », mais aussi un projet qui s'intègre en douceur dans son environnement, sans heurt, qui respecte le déjà-là et l'environnement. Au-delà, certains participants relèvent également l'intérêt de ne pas « gommer les caractéristiques locales », de conserver la richesse de ces particularités voire de s'en inspirer.

- **Conjuguer pluriel et singulier**

Ménager le singulier, dans cette troisième acception, revêt plusieurs sens. C'est d'abord porter une attention particulière aux riverains du projet, veiller à conserver une échelle humaine au sein du projet, vecteur d'identification et d'appropriation, et ensuite donner le choix, laisser une certaine agilité dans la conception du logement, favoriser un urbanisme de niches, aussi variés que peuvent l'être les situations de chacun.

Tout d'abord, le singulier comme riverain, et c'est tout le sens des démarches comme celles de Bouguenais

ou d'Atelier Georges pour la caserne Mellinet. Inclure les riverains d'une opération, porter, comme a pu le faire l'agence Tact, une attention soutenue aux problématiques de vis-à-vis, de vues... conditionne non seulement l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours, mais au-delà, elle assure de la bonne vie du projet, par la suite, en permettant à chacun de ne pas se sentir envahi par ce projet neuf, relativement dense, qui surgit dans son environnement.

Les propositions de l'agence « passagers des villes » pour le projet de rénovation urbaine de Villeneuve renvoie à une autre dimension de ce singulier : en proposant de réaliser de nouvelles montées (cages d'escalier) au sein des barres de logement, l'idée est de recréer de petites unités résidentielles. Une autre action préconisée est celle des « 6 premiers mètres » : pour assurer le socle minimal du bien-vivre collectivement, un projet prend place sur ces 6 mètres, proposant cheminements, adressage, éclairage, espaces publics, résidentialisations... Cette première proposition ambitionne de conférer une simplicité et un confort d'usage à cet espace, deux aspects qui forment la base d'une appropriation et d'une attractivité renouvelée. Dans le cadre d'un projet dense, il est donc important de donner à chacun le sentiment d'une singularité (ou redonner, en renouvellement urbain), en retrouvant l'échelle humaine par exemple.

Lors d'opérations d'individuel dense, il faut également être particulièrement attentif à éviter le « copié-collé » et la répétition d'une même « typologie » de logement, qui ne favorise pas l'identification des habitants et appauvrit le paysage urbain. Mr MAGIMEL, Directeur général adjoint des activités immobilières du CISN le souligne : « *Les gens, ils ont envie de ça, ils ont envie de pouvoir identifier leur maison, ils aiment bien dire « tu peux pas la louper, c'est la bleu, celle en bois, en zinc, au toit arrondi !» ... c'est important.* »

La démarche du CISN est issue d'une réflexion visant à permettre aux habitants de venir singulariser leur logement. Cette faculté est relative, elle se limite à un élargissement des typologies possibles, la possibilité de rajouter des extensions ou étages et un choix plus souple dans les revêtements. La volonté de permettre à chacun de se constituer une maison singulière est limitée par des contraintes propres au système de la promotion privée : coût de sortie, rapidité de la mise en œuvre, accessibilité économique...

Enfin, les « volumes capables » développés à Bordeaux, de même que la méthode proposée par Habx, visent à donner la primauté au projet de vie que représente l'habiter. La possibilité d'aménager son intérieur selon

Une opération réalisée avec la SCI Maisons en ville, à Lille. Le caractère répétitif de l'architecture et le traitement des espaces extérieurs confère peu d'attrait à cette opération de maisons en bande. A l'intérieur des logements, des jeux de niveaux confèrent une certaine qualité spatiale mais l'étroitesse des ouvertures semble accentuer le sentiment d'enfermement © Bouillaud Donnadiou atelier Architecture Urbanisme



ses usages le rend distinct des autres, adapté à son mode de vie (télétravail, bricolage, jardinage), son cadre familial (famille monoparentale, recomposée, célibataire...) et les âges des membres du ménage (enfants en bas âges, personnes âgées). Dans son ouvrage « Je veux un logement à habiter » l'agence Passagers des villes propose de « décaler » le concept du volume capable à la « parcelle capable » : « *sur un secteur d'aménagement donné, acceptons la diversité des réponses architecturales et programmatiques, à partir d'un allègement des règles du jeu. Construisons des petits volumes à même d'apporter une réponse à une problématique donnée, en complément des volumes plus importants. En somme, nous choisissons d'accepter la construction de la ville comme elle s'est toujours faite : dans un joyeux bazar.* ». En effet, c'est ce « bazar », inhérent à l'appropriation habitante, qui fait le charme des quartiers les plus appréciés en général, qui lui confère une âme, une histoire.

5. Encourager l'habitat participatif pour en faire une « troisième voie » à l'accession ?

Vecteur d'une nouvelle manière de produire de l'habitat, à la fois dans sa forme et dans l'organisation de la vie collective qu'il implique, l'habitat participatif a particulièrement retenu mon attention au sein de ce mémoire portant sur la « densité négociée ».

Dans quelle mesure l'habitat participatif peut-il constituer une troisième voie à l'accession, communément reconnue et acceptée ? Le bailleur social bordelais Aquitanis à travers sa filiale d'accession à la propriété Axanis, répertorie déjà l'habitat participatif comme l'un des modes d'accession à la propriété, entre la VEFA et la location-accession. Cependant mes deux interlocutrices me font part du caractère bien particulier de l'Habitat Participatif, qui, avant d'être un mode d'accession à la propriété, est une posture intellectuelle, un rapport aux autres et un mode de vie... qui nécessitent un apprentissage, une familiarisation et une certaine déconstruction d'attitudes ancrées dans nos modes de vie actuels depuis des générations.

• Habitat participatif, ou organiser le vivre ensemble : l'assurance d'une densité négociée

Mes échanges avec les accompagnatrices en habitat participatif me confirment que, bien que ça ne soit pas son but initial, l'habitat participatif permet en effet de densifier de petites parcelles, davantage que si celles-ci avaient été dédiées à de la maison individuelle. En effet le souhait des habitants de vivre ensemble tend à produire des formes de logements allant plutôt vers des formes de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire, groupé, superposé... au sein desquels ils vont choisir collectivement comment s'organise cette densité.

Au-delà d'un projet architectural, l'Habitat Participatif consiste en effet à « penser à comment on va vivre ensemble », comment s'articulera le collectif et l'intimité, que met on en commun... L'élaboration du projet comporte donc une grande partie portant sur la gouvernance : instances de prise de décision, gestion des espaces communs, tous ces sujets et d'autres feront l'objet d'une élaboration collective. En effet, le volet architectural en représente « que » 50 % du projet et ne constitue en aucun cas le cœur de l'Habitat Participatif, qui pourrait tout à fait prendre place dans un bâtiment existant, me rappelle Ingrid Avot, accompagnatrice en habitat participatif, gérante d'A-tipic.

De même, la création d'espaces collectifs n'est pas non plus une condition de l'Habitat Participatif : il dépend de capacité financière du groupe et ne dépasse parfois pas 5-6 % des surfaces globales. C'est donc bien l'instauration d'un vivre ensemble qui fait la particularité de l'habitat participatif.

• L'impact sur la conception des logements

En auto promotion, l'un des grands atouts de l'Habitat Participatif est qu'il permet de choisir, un peu comme Habx, « où est-ce qu'on met l'argent » : étage, orientation, taille des pièces, ambition environnementale... Cet atout fait écho aux remarques du comité d'habitants, à l'occasion de la rédaction du cahier des préconisations habitantes pour le PLH de Grenoble Alpes Métropole : ceux-ci déploraient des investissements parfois onéreux, vecteurs d'augmentation du prix des logements, mais peu utiles (marbre, caméra de surveillance...) en matière de qualité d'usage. En outre, ces investissements se font au détriment d'autres, plus essentiels aux yeux des habitants : espaces de rangement, caves ou cellier, optimisation intelligente de l'espace, espaces extérieurs privatifs, aménagement des espaces extérieurs collectifs...

La rencontre avec Maëlle Tessier, architecte, enseignante et co-gérante de l'agence Tact est l'occasion d'aborder le projet Zellige, un programme sur l'île de Nantes de 100 appartements 100 % abordables (40 locatifs SNI/60 accessions abordables et sociales). Sur les 100 appartements, 15 sont des logements participatifs portés par l'association « Les Ruches ». C'est par l'intermédiaire du promoteur immobilier GHT, en 2014 que l'association

Les Ruches, collectifs d'habitants de 26 à 71 ans en recherche d'une parcelle, réuni depuis 2011, répondent à l'appel à projets de la Samoa (la société publique d'aménagement de l'île de Nantes).

Le projet comprend des espaces achetés en communs : une salle de 50 m², une chambre d'amis, un espace de stockage et une buanderie. Mais les espaces partagés ne se limitent pas seulement aux familles des Ruches, ils s'étendent à l'ensemble de l'opération. Les familles ont émis, lors des premiers ateliers de conception, le souhait de partager la production d'un potager, la terrasse en toiture, leur véhicule personnel, et également de mettre en commun leurs bibliothèques.

La conception des logements, menée de manière collective par architectes de Tectône et Tact a avec les Ruches, associait également le bailleur et le promoteur. Bien évidemment, les logements participatifs sont assez atypiques allant jusqu'au T6, avec des surfaces moyennes de 15 à 20 % au-dessus des standards. Ils viennent « bouleverser » la façade tramée du bâtiment.

Bien souvent, l'habitat participatif est une opération à part, sur une parcelle dédiée, qui peut éventuellement rayonner sur son quartier, mais ne remet pas en question la conception des bâtiments alentour. Dans le cas de l'opération Zellige, le fait que les logements participatifs soient intégrés à un ensemble d'autres logements a eu un impact direct sur la conception de ces derniers, m'explique Maëlle Tessier.

L'intégration du promoteur (GHT) et du bailleur social (SNI et GHT coopérative), mais aussi des bureaux d'études et du bureau de contrôle aux ateliers leur a fait rencontrer de « vrais habitants ».

Cette parole habitante, issue de personnes amenées à habiter ces logements, a permis de déconstruire des automatismes sur le logement et les modèles standards qui en découlent, les projets d'habitats participatifs questionnant en profondeur la définition d'un logement. Il s'agit en effet pour chacun de définir finement quel espace il désire dédier à quelle fonction, ce qu'il privilégie selon ses moyens : favoriser de grandes chambres ou un grand séjour ? Volets électriques ou rideaux ? Chacun témoigne de ses priorités par rapport à son logement.

Forte de cette dynamique habitante, Tact a pu défendre auprès du bailleur des principes qui sont chers à l'agence pour la conception de tous les logements : une belle hauteur sous plafond, des fenêtres plus généreuses et nombreuses que les standards 1/6^e de la façade du logement et une belle facture de construction. Le bailleur a aussi accepté de positionner des logements en rez-de-chaussée. Autre sujet, pour de problèmes de gestion, le bailleur souhaitait disposer d'une cage d'escalier distincte des logements en accession abordable et des habitats participatifs. Or, les membres des Ruches se sont



Ci-contre à gauche, la terrasse partagée par les résidents des 100 logements, à droite, la façade tramée est légèrement bouleversée par les 15 logements participatifs © Tectone/Tact/Samoa

opposés à cette distinction et ont affirmé leur volonté de croiser tous leurs voisins, sans exception. Pour eux, le désir de vivre ensemble s'étend à l'ensemble de l'immeuble et ne se limite pas à leurs 15 logements.

Cette intégration au sein d'un immeuble de logements ne s'est toutefois pas faite sans concessions pour les habitants. En effet, au début de la démarche, chacun est venu avec des images de références. Les habitants des logements participatifs souhaitaient des logements en structure bois, plutôt écologiques... Cependant, le site très urbain et les prescriptions de l'urbaniste ne permettaient pas une telle liberté, des choses étaient déjà contraintes en termes de matériaux ou de structure. Il n'y avait en revanche pas de limites autres que le budget des ménages, sur la conception spatiale des logements, qui est venue gentiment bouleverser une façade très tramée.

Petit à petit, la volonté de ne pas « singulariser » les logements participatifs parmi les 100 logements a aussi été une décision partagée par l'ensemble des acteurs.

Pour les concepteurs, la conception d'habitat participatif est une aventure, des réunions collectives aux entretiens individuels, le travail de conception est du sur mesure particulièrement fin. Cette conception suit des histoires de vie et demande un travail souple de la part des architectes : mutation professionnelle, nouveau compagnon, viennent impacter la configuration des logements et obligent à « revoir sa copie ».

Maëlle Tessier salue, comme vecteur de réussite de ce projet, un montage en amont très pertinent qui a intégré les ruches et wigwam (l'AMO en Habitat Participatif) dès les prémices du projet. Elle soulève également l'importance d'un programme bien défini, une relation de confiance favorisant un travail d'équipe avec les bailleurs, les bureaux d'étude et la maîtrise d'ouvrage. Surtout, elle une AMO, Marika Frenet (WigWam) qui a su poser un cadre sain pour le travail de conception qui s'annonçait nécessairement « à plusieurs mains ». Plutôt que d'abuser du mot « co-conception » elle a préféré replacer et conforter chacun dans son rôle, ses compétences et ses responsabilités.

L'intégration d'habitats participatifs dans des opérations de collectifs semble donc une piste intéressante pour favoriser la production de logements moins standardisés, plus qualitatifs, vecteurs d'espaces communs appropriés, et habités par leurs propriétaires.

- **Une mise en place encore un peu « bégayante » : les métropoles tâtonnent**

Les maîtres d'ouvrages sont de plus en plus intéressés par ce mode qui favorise l'arrivée de propriétaires occupants au sein d'un quartier en renouvellement ou d'une ZAC. Le rôle de ces habitants en habitat participatif est précieux pour les aménageurs ou collectivités, ils sont en effet souvent à la base d'une dynamique positive pour le quartier : implication dans des associations, initiatives habitantes... Les espaces collectifs mis en œuvre au sein de leur projet peuvent aussi, selon les projets, rayonner à l'échelle du quartier. Les opérations d'Habitat Participatif permettent également, en général, une meilleure acceptabilité sociale de la densification, donnant lieux à des formes plus aimables, qui s'intègrent mieux que certains projets de promoteurs ou bailleurs.

Lors du « renouveau » de l'Habitat Participatif dans les années 2000, les premières opérations se sont développées en autopromotion, conduites par des groupes d'habitants constitués au fil du temps autour d'un projet de vie collective. Lorsque les collectivités ont commencé à ouvrir des parcelles dédiées à l'Habitat Participatif ces groupes déjà constitués ont saisi l'opportunité, l'acquisition d'un terrain étant une étape particulièrement difficile pour les collectifs d'habitant, du fait d'un déficit d'identification par les propriétaires fonciers, les banquiers ou assureurs.

Même si l'habitat participatif est désormais plus connu au sein de la population française, on ne constate pas encore un engouement généralisé pour ce dernier. En revanche, il intéresse les personnes vieillissantes qui y voient une étape intermédiaire entre une vie en habitat individuel (seul ou en couple) et la nécessité d'aller en EPAHD liée à la perte d'autonomie. Les Habiles, association grenobloise promouvant l'habitat participatif, a ainsi organisé en 2008, une réflexion sur « Bien vieillir en habitat groupé ». L'habitat participatif permettrait de rompre l'isolement, les sentiments d'insécurité ou d'inutilité sociale qui peuvent surgir avec la vieillesse. L'intégration d'une dimension intergénérationnelle aux projets d'Habitat Participatif permettrait donc de

répondre au besoin de convivialité, de solidarité, de stimulation, d'utilité sociale de tout un chacun...³⁴

Face à ces nombreux atouts, les métropoles désirent donner la possibilité à l'habitat participatif de se déployer davantage et, dans la continuité de la loi ALUR, favorisent sa mise en œuvre en réservant des terrains à ce type de projet.

Cependant, par définition l'habitat participatif requiert qu'un groupe d'habitants soit à l'initiative du projet. Comment procéder, en tant que pouvoir public, pour déclencher des projets d'habitat participatif ? Nantes et Grenoble ont eu deux stratégies bien différentes. En 2013, Nantes a lancé l'Initiative Métropolitaine pour l'Habitat Participatif. Dans ce cadre, la métropole a sollicité aménageurs, bailleurs et promoteurs pour les encourager à dédier une parcelle, sur leurs projets en cours, à l'habitat participatif. Cette démarche a donné lieu à 19 projets de ce type sur la Métropole nantaise, souvent en ZAC. Cependant, il n'y a pas eu de structure donnant de la visibilité à ces projets, chaque opérateur devant faire la promotion de son habitat participatif, et se doter d'un AMO.

Capucine Mezeix accompagne certains de ces projets en tant qu'AMO. Elle me confirme au cours de notre entretien que l'Habitat Participatif attire les curieux, séduits par la possibilité de définir son logement dans le détail. Mais sur le long terme, la dimension collective en refroidit certains qui ne se projettent pas dans cette vie « en commun ». Il est donc difficile de constituer des groupes, les projets ont encore parfois du mal à « recruter » sur la métropole nantaise.

Grenoble a fait le choix d'une démarche différente. La volonté de diffuser l'Habitat Participatif est également énoncée comme un objectif métropolitain, inscrit comme une action à part entière au sein du PLH 2017-2022. La mise en œuvre de cet objectif s'est faite par le biais d'un appel à projet d'habitat participatif. Celui-ci a pour but de solliciter des groupes d'habitants déjà constitués, ayant défini leur projet commun et de retenir les projets les plus aboutis et pertinents pour leur attribuer des terrains dédiés (souvent en ZAC). Cette démarche, exigeante, pose comme point de départ la constitution d'un groupe d'habitants, fédérés autour d'un projet commun. Cela permet que l'Habitat Participatif se déploie sur une base essentielle : le projet de vie commune.

Un représentant Habitat Participatif à la Métropole était spécialement dédié à cette mission pour rédiger l'appel d'offre, décrire terrain, établir un calendrier, une méthode de sélection, organiser les visites des sites... En préalable, une réunion d'information de la procédure de candidature et de présentation des sites a été organisée. Par la suite, la métropole avait prévu la mise en place des instances d'évaluation des projets retenus à chaque phase, Avant Projet Sommaire, Avant Projet définitif, Permis de construire, évaluant l'aspect architectural, mais aussi le projet de vie, la gouvernance...

Le bilan de cet appel d'offre est mitigé. Malgré un public relativement nombreux lors de la réunion de présentation, sur les 6 terrains proposés, seuls deux ont fait l'objet de candidatures, en recevant deux propositions chacun. Parmi les 4 propositions, deux étaient inadaptées : une personne souhaitant construire son logement et son activité professionnelle, et un groupe d'architectes, davantage motivés par la conception de logements innovants que par un réel projet de vie commune.

Deux projets sont donc en cours de réalisation depuis cet appel à projet, avec de grandes difficultés pour l'un d'eux, en raison d'un terrain difficile et d'une incompréhension sur le prix initial du terrain (les habitants ont cru que le prix énoncé comprenait les taxes, ce qui n'était pas le cas.)

Cette procédure ambitieuse montre donc des limites :

- la nécessité d'un accompagnement professionnel des habitants. Malgré la présence de l'association des Habiles, l'élaboration d'un projet d'habitat participatif relève de compétences professionnelles : comprendre l'appel d'offre, organiser le montage financier, définir son projet de vie et architectural... Cela souligne l'importance des accompagnateurs dans les projets d'habitat participatif.

- Ce sont les sites les plus petits et les plus urbains qui ont trouvé preneurs. L'habitat participatif est-il lié avec un désir d'urbanité ? ou est il une alternative, un moyen de trouver un logement en plein centre-ville en partageant les frais de production ? Mon interlocutrice à la métropole précise également qu'il lui semble que les habitats participatifs produits dans les territoires plus ruraux sont souvent réalisés en autopromotion par des groupes déjà plus « sachants ». Elle souligne également l'exigence élevée des habitants vis-à-vis de la qualité des terrains. Au regard de l'investissement qu'un tel projet demande, cette exigence est compréhensible.

34 Résumé du groupe de réflexion consultable à : <http://www.alpesolidaires.org/groupe-de-reflexion-bien- vieillir-en-habitat-groupe>

- Une densité très relative, les typologies produites étant plutôt de la maison individuelle jumelée ou de l'habitat intermédiaire : on tend vers la «juste densité» acceptable pour les habitants
- L'importance de la dimension financière : les groupes se composent de familles avec de jeunes enfants et peu de moyens. Les deux équipes ont choisi de passer par une coopérative HLM pour bénéficier de l'accession sociale et ses avantages (prêts à taux minorés, exonération de la taxe foncière, tva réduite..)

- **Les limites de la diffusion de l'Habitat participatif**

La diffusion d'habitats participatifs se fait donc progressivement, traduisant des désirs non satisfaits par l'offre habituelle de logement. Mais elle ne se fait pas sans difficulté : par nature, c'est un projet insolite qui doit se jouer dans des cadres traditionnels.

Un certain nombre de principes qui à leurs débuts paraissaient fondamentaux à leurs initiateurs sont remis en cause par la confrontation à de nouvelles contraintes financières et techniques. Celles-ci peuvent advenir en autopromotion, les coopératives autogérées connaissent les mêmes aléas que la production ordinaire : bouclage du budget, sélection des partenaires de maîtrise d'œuvre, obtention d'un PC purgé de tous recours des tiers, risques du chantier...

Mais d'autres contraintes sont introduites par l'irruption de nouveaux acteurs que sont les bailleurs sociaux et les promoteurs. Ceux-ci ont un objectif principal, qui est de mener l'opération à son terme, dans une certaine enveloppe. Mettre en œuvre une véritable mixité sociale, ouvrir de larges espaces collectifs au détriment des espaces privés, favoriser une conception écologique... ces principes du vivre ensemble ne traversent jamais intacts la phase du « construire ensemble ».

L'intégration d'un tiers acteur qu'est le promoteur ou le bailleur social semble particulièrement intéressante pour permettre de mener à son terme l'opération (moyens financiers du promoteur) ou pour permettre une accessibilité à tous, via l'accession abordable ou le locatif social que peut proposer le bailleur.

Elle résout également la question de la garantie de parfait achèvement, puisqu'un organisme à priori plus solvable qu'un groupe d'habitants se porte garant.

6. Réenchanter les territoires détendus, actualiser les utopies

Si tous les territoires urbanisés sont concernés par des enjeux de densification, ils ne le sont pas tous de la même manière. Ainsi, la densification ne doit pas consacrer l'avènement du tout-Métropole. Bien au contraire, la ville intense peut se conjuguer à différentes échelles de territoires, niveaux de service...

J'ai pu observer cela sur certains territoires concernés par les démarches étudiées : Beaucazoué, les Villeneuves à Grenoble... impliquent de penser « un habiter autrement », car il leur est difficile d'attirer des promoteurs classiques ainsi que de nouveaux habitants.

Attirer de nouveau dans ces territoires en déprise (villes très rurales, villes moyennes ou quartiers en renouvellement urbain par exemple) engage à porter une attention fine à de nouvelles aspirations habitantes, car ces dernières peuvent apporter une solution au manque d'attractivité de certains quartiers : retour en ville pour certains, exode urbain pour d'autres. Parce qu'il y a différentes manières d'habiter, différents désirs, et qu'il faut les respecter, ces territoires souvent peu considérés par rapport aux pôles intenses, sont l'occasion d'inventer une offre qui ouvre les possibles.

De fait, les projets sur ces territoires développent un « imaginaire » qui leur est propre et vise à instaurer ce préalable : ce sont des quartiers particuliers où l'on peut « habiter autrement », de manière singulière. Dans quel mesure cette inventivité dépasse-t-elle le simple argument commercial et pose-t-elle réellement les conditions pour laisser s'épanouir des modes alternatifs d'habiter ?

Ces questions engagent la remise en question de certaines utopies : celle qui a conduit la conception des quartiers d'habitat social comme celle que reflète le pavillonnaire.

La plupart des quartiers sociaux sont caractérisés par un tissu urbain très détendu, dotés de larges espaces verts non aménagés, peu support d'usage, et de grandes emprises asphaltées dédiées à la voiture. Pourtant, leur situation souvent assez privilégiée, proche d'un centre-ville ou bénéficiant d'un grand nombre d'équipements en fait aujourd'hui des territoires qui méritent d'être réinvestis. Tout en veillant à rééquilibrer

l'offre de logements sociaux sur tout le territoire métropolitain ou intercommunal, ces quartiers, par leur image (déficit d'image), leur composition (urbaine, architecturale), leur potentiel (patrimoine végétal, situation...), soulèvent l'enjeu de créer une offre qui n'existe pas ailleurs, pour redonner un nouvel élan, un nouveau regain à ces territoires. On retrouve encore une fois le principe de l'urbanisme de niche, avec un logement atypique qui va créer la demande. Mais comment imaginer ce logement atypique ? Pour les Villeneuves, quelques hypothèses sont esquissées : jouer sur les services, le volume capable, donner la possibilité de finir soi-même, le participatif..

Le concept porté par Habx ne pourrait-il pas s'appliquer aux quartiers de renouvellement urbain ou encore aux villes moyennes ? Le déficit d'image de ces quartiers ou villes serait-il compensé par la possibilité de concevoir son logement « sur mesure » ? Pourquoi ne pas favoriser, dans ce type de territoires où les gens vivent souvent par contrainte plus que par choix, des projets immobiliers sur mesure, qui sortent des typologies standardisées et qui justifient le choix pour ces territoires.

La solution réside-t-elle vraiment en la recherche de nouveaux produits, de nouvelles manières de faire la ville ? Ne faudrait-il pas plutôt, finalement, cesser de produire la ville telle qu'elle est trop souvent produite, cesser également de viser l'innovation, et revenir tout simplement à une meilleure qualité de conception et de construction, en termes de facture, de qualité des matériaux, des hauteurs sous plafond ou de qualité des ouvertures... Sur ces plans-là, bien des immeubles des années 70 ou 80 offrent des espaces bien plus qualitatifs que les appartements actuels. Des plans courants à un produit financier, un laisser-faire a fait du logement un produit objet de peu d'attentions. L'habitat pluriel a cette richesse spatiale qui par nature, ne permettent pas la dérive du plan courant : le rez-de-chaussée est en rapport d'usage avec le sol tandis que les étages supérieurs vont chercher des extensions sans covisibilité qui vont modifier le plan d'un niveau à un autre.

Conclusion

De la densité résidentielle à l'intensité urbaine : la nécessité d'un projet partagé et partenarial

Longtemps impératif d'urgence ou objectif chiffré la densité est aujourd'hui considérée dans une acceptation bien plus large et en lien avec des objectifs de développement durable. Le terme « d'intensité urbaine », plus englobant, lui est alors préféré. Ce dernier induit un élargissement du domaine de l'habiter, qui prend en compte l'offre en services, en équipements, en transports en commun et espaces naturels comme critères participant de l'habitat. L'inclusion de tels critères qualitatifs accompagne la conception de logements plus denses, plus compacts. La réduction de la taille des jardins peut par exemple être compensée par un espace vert public ou semi public à proximité immédiate des logements, la diminution de la surface du logement, peut être acceptée en contrepartie d'un espace commun.

Cette diversité dans les manières de renouveler l'habitat se retrouve notamment bien en amont, dans la planification même de l'habitat, dans la formulation d'objectifs singuliers au sein des PLH : inclusion de démarches Bimby (Rouen), diffusion de l'Habitat Participatif (Nantes, Grenoble), élaboration d'un produit intermédiaire entre le PSLA et l'accession libre (Nantes). D'autres documents de planification se transforment, dans leur contenu ou leur modalité d'élaboration, ils deviennent plus intégrateurs sur trois aspects :

- Dans le cas des PLUI, en intégrant des thématiques jusqu'alors distinctes, comme l'habitat ou les déplacements (PLUI valant PLH, plan local de l'habitat ou PDU, plan de déplacements urbains) au profit d'une cohérence du développement urbain.
- En intégrant des acteurs issus de la société civile ou des professionnels à s'exprimer sur les objectifs et ambitions des documents de planification, pour être au plus près des attentes habitants et de la réalité de la production immobilière, tout en réfléchissant à de nouveaux modes de faire intégrant leurs contraintes ou désirs.
- En allant vers un urbanisme de projet, plus contextualisé, abandonnant progressivement un urbanisme réglementaire, normatif. Par exemple, le Bimby reflète cette démarche « à rebours » : pour aller vers son intégration dans les documents tels que le PLU, il requiert de partir du projet à la parcelle pour formuler le « règlement » plus généraliste.

Ainsi, **l'intensité urbaine devient un projet partagé**. Cependant, les désirs des habitants et citoyens sont-ils compatibles avec les contraintes des professionnels ? La négociation valorielle instaurée par les habitants apporte des qualités aux opérations : conception attentive au contexte, équilibre entre l'intimité et le collectif, place du végétal, des espaces communs, qualité environnementale des constructions, mixité sociale et générationnelle...

Mais il est parfois difficile de faire entendre ou accepter ces conditions aux professionnels, pris entre la rentabilité de leur opération, sa bonne commercialisation, le prix du foncier... et une volonté de certains acteurs publics de renouveler les manières de produire de l'habitat. Les professionnels rencontrés témoignent d'exigences de plus en plus lourdes qui complexifient leurs opérations... même s'ils s'y retrouvent finalement en termes de commercialisation. Cette exigence de qualité se fait bien souvent grâce à un prix du foncier fortement négocié. En cas de propriétaire privé, la médiation de l'aménageur ou de la collectivité est alors importante, pour justifier du prix au regard des exigences imposées et « moraliser » ce processus de négociation du prix. Les concepteurs rencontrés, eux, déplorent une production encore basée sur une conception du logement comme produit financier, immobilier avant un lieu à habiter. Comment en témoigne l'agence Tact, au sujet de l'opération Zellige à Nantes, qui comportait 15 logements en habitat participatif, l'inclusion d'habitants dans le processus de conception a en revanche grandement contribué à augmenter la qualité de l'ensemble des logements construits.

Le logement de qualité commence donc bien avant le coup de crayon de l'architecte. Il reflète des enjeux de planification, de programmation, mais dépend aussi du cadre que l'on donne à l'opération d'aménagement. Or, mes rencontres confirment également une conclusion énoncée en première partie de ce mémoire : la densité qualitative ne se fait pas sans une forte volonté publique. Malgré ces négociations qui laissent

s'exprimer les contraintes de chacun, c'est l'action publique qui reste à la base des opérations et détient encore le pouvoir de fixer un niveau d'exigence au sein de celles-ci. Ce dernier dépend bien sûr de l'état du marché, mais instaurer une dynamique d'intelligence collective, comme a pu le faire Beaucouzé ou l'ADDRN peut se faire même en marché détendu. Mr Molard (Habitat, Grenoble Alpes Métropole) témoigne ainsi d'un « affrontement politique » lors de l'arrivée de la nouvelle majorité (écologiste) à la municipalité de Grenoble. Les objectifs de développement durable en matière de construction étant énoncés clairement et sans concession, une crispation des promoteurs locaux, jusqu'alors habitués à d'autres modes de faire a poussé la métropole à recourir à d'autres promoteurs, étrangers au territoire grenoblois, prêts à jouer le jeu d'un cahier des charges plus exigeant. Petit à petit, les promoteurs locaux ont dû s'adapter s'ils voulaient poursuivre leur activité sur le territoire. De même, la détention de plus de 25% de la production totale de l'habitat de la SEM Oppidéa sur Toulouse oblige les promoteurs et bailleurs à accepter la « charte partenariale » élaborée par la Métropole et l'aménageur.

Au-delà de la densité, une question de qualité de l'habitat...

Les échanges issus des entretiens ou ma participation à l'Atelier habitat confirment que la densité n'est pas rédhitive en elle-même, ce sont ses possibles conséquences qui sont redoutées et provoquent des crispations : impact en matière d'ensoleillement, vis-à-vis, perte d'intimité ... S'interroger sur la « densité négociée » revient alors à énoncer les critères, non exhaustif et subjectifs, conditionnant l'acceptabilité d'un logement. Au-delà de son acceptabilité, c'est sa perception comme un réel « habitat » ou « l'habiter » puisse prendre tout son sens qui est en jeu. Des critères physiques comme l'ensoleillement, la surface des pièces, les espaces de rangement... sont alors mentionnés, mais également d'autres plus sensibles : la possibilité de s'approprier son logement voire de le transformer, la capacité à le distinguer des autres, le singulariser.

Certains acteurs s'interrogent sur la domotique, l'offre de services... Et en effet des évolutions sociétales ou l'impératif de développement durable nous poussent à penser le rapport à la voiture, l'intérêt d'espaces communs, la conception écologique... pour penser le logement de demain. Mais certains de ces aspects ne sont-ils pas « gadgets » ? Habiter est le propre de l'homme, c'est une faculté consubstantielle à la nature humaine. Bien culturel, la faculté à « se sentir chez soi » repose donc davantage sur une conception et une construction de qualité, sur des valeurs partagées, du ressenti que sur des aspects innovants périphériques à l'acte même d'habiter.

La densification résidentielle pose donc plutôt la question de savoir comment accompagner ce changement de paradigme pour garantir un accès à un logement digne pour tous, et assurer le droit à la ville. Le logement est devenu un produit industriel et financier, ayant une valeur avant tout sur le marché immobilier. L'intégration des habitants à la conception des opérations vise à redonner sa valeur première au logement (Habx dans une certaine mesure, diffusion de l'Habitat Participatif, Ateliers du Pôle Métropolitain Nantes-Saint Nazaire). L'innovation repose alors surtout dans le mode de conception qui devient de plus en plus participatif, de l'échelle du logement à celle du quartier. Cela permet de soulever des questions qui sinon, n'ont pas voix dans le processus de projet : des espaces communs oui mais à quelle(s) fin(s), sous quelles conditions ? Conception écologique ou frugale ? L'auto finition est un levier pour faire baisser le prix du logement, mais comment la mettre en œuvre avec le système de marché par lots ? D'autres participants insistent sur la différence entre l'aspect « paysagé » d'une opération et la notion « d'environnement naturel ». Là encore, surgit la confrontation entre valeur marchande et valeur non marchande.

Démarches variées pour territoires contrastés

Notre étude montre que la question d'une densification résidentielle qualitative concerne tous les territoires, de ceux qui sont soumis à une pression du marché aux plus détendus. Mes rencontres mettent en avant des démarches expérimentales qui cherchent à enclencher une transition dans la production résidentielle du périurbain : d'une approche plus globale (Ateliers du Pôle Métropolitain Nantes-Saint-Nazaire) à un quartier laboratoire (Echats II et III à Beaucouzé) en passant par de nouveaux modes de concevoir ces opérations périurbaines (ADDRN, Maisons uniques du CISN). Sur les marchés plus tendus, c'est grâce à des chartes partenariales ou des cahiers des charges encadrant les opérations privées, avec pour levier la négociation du

foncier, que les acteurs publics incitent les promoteurs à une plus grande qualité des logements.

Le défi commun de ces territoires reste d'accueillir des propriétaires occupants et donc de réduire la part d'investisseurs. C'est en jouant sur la qualité des logements et sur le prix de ce dernier que les collectivités tentent de proposer des typologies susceptibles d'intéresser des accédants à la propriété. Le recours à l'habitat participatif ou à des modes de conception participatifs est également une piste explorée par plusieurs aménageurs (Alter en Anjou à Beaucouzé avec Podhélia, Oppidéa à Toulouse avec Habx) ou promoteurs (CISN)... Ces démarches n'en sont qu'à leur début, on ne peut donc pas encore en tirer de conclusions, même si elles semblent se mettre en place avec difficultés. Tout comme l'habitat participatif, la participation de l'habitant à la conception de son logement demande un engagement et du temps que les habitants peinent à prendre. Ou bien c'est un nouveau mode (de commercialisation, pour Habx, de conception, pour l'Habitat Participatif) qui bouleverse les modes de productions usuels et peine à s'inscrire dans les dispositifs classiques de production du logement. L'un des défis de ces démarches reste précisément de s'inscrire dans des dispositifs classiques comme la production de logement social, les ZAC ou rénovation urbaine et de "faire autrement" à l'intérieur de ces dispositifs sans les remettre en cause et sans possibilité aujourd'hui d'en créer de nouveaux.

De l'habitat participatif ...

L'Habitat Participatif interpelle les collectivités qui y voient une solution multiple sur la production d'opérations innovantes, favorisant le vivre ensemble, qualitatives, denses, accueillant des propriétaires occupants... Elle semble une solution idéale.

Aujourd'hui cependant, c'est une voie qui reste encore très alternative. Elle intéresse principalement certains jeunes ménages en début de parcours résidentiel, de classes moyennes voire concernés par l'accession sociale, qui souhaitent incarner de manière intégrale leur volonté d'un autre modèle de société, porteur de valeurs basées sur le collectif, le partage de connaissances comme du matériel...

Un aspect non négligeable de l'Habitat Participatif, mis notamment en avant par l'association grenobloise « Les Habiles » est sa capacité à favoriser une mixité intergénérationnelle. Plusieurs de mes interlocuteurs me précisent en effet qu'une grande part des personnes intéressées par cet habitat sont des personnes âgées, notamment des femmes de plus de 60 ans. Elles y voient une manière de vivre entourées, et de se sentir ainsi en sécurité, tout en se sentant utiles, stimulées, avec la possibilité de s'inscrire dans un échange de services (garde d'enfant, jardinage, cuisine...). Cela pousse à la prospective : d'ici quelques années, lorsque la génération Y, coutumière de l'économie sociale et solidaire et des circuits courts, des arrangements entre particuliers (covoiturage, leboncoin, prêts ...) aura vieilli, l'Habitat Participatif deviendra-t-il une nouvelle étape du parcours résidentiel ? Notre société oscillant aujourd'hui entre modes collaboratifs, désir de lien social et individualisme, il est difficile de savoir quel tournant prendra l'habitat participatif, entre diffusion ou régression.

Mais le vieillissement de la population, les difficultés croissantes pour se loger ou trouver un logement adapté... laissent penser que, de même que la génération actuelle d'accédants renonce progressivement à « la maison dont on peut faire le tour », la génération future d'accédants se tournera peut-être vers des modes d'habiter plus collaboratifs, sans forcément tendre vers l'habitat participatif (partage de voitures, espaces communs, échanges de bons procédés avec ses voisins...)

A ce jour, l'habitat participatif implique une conception collective de la vie quotidienne qui est si singulière que sa diffusion semble encore compliquée. On observe plutôt une place croissante de la participation des habitants à la conception de leurs logements (Habx, CISN, démarche Podhelia à Beaucouzé) et éventuellement, d'espaces communs au sein des opérations, sans forcément inclure de réflexion sur le vivre ensemble. Or celle-ci est la base de l'habitat participatif. On parlera alors plutôt de co-conception, ou de conception inclusive du logement. Cet aspect reste intéressant en matière de diversité des typologies conçues et d'appropriation, mais ne peut s'apparenter à de l'habitat participatif. En outre, cette participation de l'habitant à la conception de son logement induit un ralentissement du processus de production, l'intervention de médiateurs, d'autres acteurs... quel en est l'impact sur le prix final du logement ? Si cette dimension se banalise, il ne faudrait pas

que l'intégration de l'habitant à la conception de son logement se monnaie à prix fort, mais que cet aspect soit une condition de base des projets immobiliers, incarnée dans les documents de planification, dans des cahiers des charges, des chartes partenariales, ou ateliers de travail...

Une écologie du faire ensemble

« Deux politiques de l'habitat sont possibles. L'une est celle de l'autorité maternante dont les spécialistes calculent les besoins, fabriquent des objets à habiter, rationnels, confortables, hygiéniques et renforçant la dimension industrielle de rôles. L'autre, participative, pluraliste, elle englobe chaque interlocuteur comme une personne non comme une fonction, elle suppose une compréhension, une pédagogie, un échange de responsabilités, un partage des rôles ». Lucien Kroll

L'intensité urbaine, résultante de la densification résidentielle, implique donc non pas un nouveau modèle, mais de nouvelles manières de faire. Et la question n'est pas tant « comment faire dense », la densité advient, dans les territoires, au regard des nouvelles réglementations, ou de la pression foncières... L'interrogation réside plutôt dans le « comment faire bien ». Pour y répondre, de manière grandissante, des actions de programmation concertée, de coproduction des espaces de vie (du quartier au logement), ou de concertation territoriale visent à imaginer avec la société civile et les opérateurs ce que peuvent être ces nouveaux habitats denses, pour faire tendre la fabrique de la ville vers un compromis favorisant une juste densité.

Peut-on pour autant en déduire l'émergence d'une nouvelle culture de projet ? Difficile à dire sur la base restreinte de quelques projets. Néanmoins, se dessine une culture du projet négocié, assise sur une dimension moins procédurale, sur un espace d'argumentation plus ouvert où par exemple sur le thème de la conception des lieux et des espaces publics, la question des formes liées aux pratiques nouvelles prend une aussi grande importance que la norme ; l'importance du patrimoine, tant bâti que végétal surgit avec une vigueur affirmée... indices probables d'un mouvement sûr et continu vers le retour des attentes habitantes dans la conception urbaine et architecturale.

Par la collaboration entre les divers protagonistes de la production de logements (maîtrise d'ouvrage, élus, responsables associatifs, habitants, maîtrise d'œuvre, opérateurs, aménageurs, constructeurs...) sont cultivés le sens de l'action commune et celui de la responsabilité avec le souci d'articuler les projets aux milieux et à la diversité des usages, ce qui enrichit la conception à toutes les étapes. Dialogué, être consulté, avoir la parole, participer, co-imaginer, co-concevoir, co-réaliser, tout cela construit un système coopératif d'un autre type. Mes rencontres mettent ainsi en avant une « écologie » du faire-ensemble, dans le sens où des relations nouvelles se tissent entre les acteurs de la production du logement. Elle se fait non pas en faveur de logiques procédurales et technocratiques, mais bien dans le sens d'un processus coopératif, itératif, dans un aller-retour entre l'expérience, les désirs, les contraintes émis par les habitants et le regard technique et économique des experts. C'est cette expertise collective qui fabrique un contexte approprié au renouvellement du cadre de production de l'habitat. Dans une logique de bottom up, elle permet de redonner un sens partagé à l'habitat.

Bibliographie

Bibliographie

Ouvrages

BENDIMERAD, Sabri (dir.), *Habitat pluriel, densité, urbanité, intimité*, Editions PUCA, 2010, 172 p. ISBN-13: 978-2110970350

BLANC Bernard, YOUNES Chris (dir.) *Ensemble à l'ouvrage, quand coopérer fait habiter*, Museo Editions, 2017, 244 p., ISBN 978-2-37375-053-9

CHOMBART DE LAUWE Pascal (dir.), *Le projet négocié*, Editions PUCA, Recherche n°206, 2012, 164 p. ISBN : 978-2-11-097044

CHRISTY Hugo, ANMA, *L'urbanisme négocié, Bordeaux, les bassins à flot* - Editions La Découverte, 2016, 112 p., ISBN 2373680149

DAVID Humbert et al., *Je veux un logement à habiter*, Passages n°2, septembre 2016, revue de l'Agence Passagers des villes, EAGD

GUILLOY Christophe, *La France périphérique*, Flammarion, 2014, 192 p. ISBN : 978-2-08-131257-9

HEBERT Florent, *Villes en transition, l'expérience partagée des éco-cités*, 256 p. Editeur Parenthèses EDS, 2015, ISBN 2863642383

TOUATI A., CROZY J. (dir.), *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils*, Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), CEREMA, Paris : La Documentation française, 2015, 150p. ISBN 9782110099433

PIRON Olivier, *L'urbanisme de la vie privée*, Editions de l'Aube, 2014, 208 p. ISB : 978-2-8159-0852-8

Articles publiés

G. VIGNERON, G. BAUELLE, «*Un outil stratégique de densification, le référentiel foncier, l'exemple de l'agglomération de Vannes.*» La revue foncière, mai-juin 2017

CHARMES, Eric (dir), 2010, «*Effet de mode ou solution durable ? La densification en débat*», dossier spécial Études foncières, n°145

Articles internet

Christophe DEMAZIERE - Xavier DESJARDINS - «*La planification territoriale stratégique : une illusion nécessaire ?*» Riurba 2016/Numéro 2
<<http://riurba.net/Revue/la-planification-territoriale-strategique-une-illusion-necessaire/>>

Jérôme DUBOIS - «*Quand la densité s'invite dans la France du quotidien. Une analyse des effets cumulés des évolutions réglementaires françaises et du marché foncier dans les communes périurbaines*» Riurba 2017/Numéro 4 < <http://riurba.net/Revue/quand-la-densite-sinvite-dans-la-france-du-quotidien-une-analyse-des-effets-cumules-des-evolutions-reglementaires-francaises-et-du-marche-foncier-dans-les-communes-periurbaines/>>

Christophe DEMAZIERE et Frédérique HERNANDEZ, «*Opérations d'habitat, projets communaux et SCOT : une cohérence variable selon les échelles. Résultats d'enquêtes en Val de Loire*», Géocarrefour, Vol. 87/2 | 2012,

Séverine BONNIN-OLIVEIRA, Françoise ZITOUNI, *Le modèle résidentiel périurbain à l'épreuve des mutations territoriales et institutionnelles de la métropole marseillaise : quelles stratégies en matière d'habitat ?* RIURBA, décembre 2017

« *La densification pavillonnaire en débat* », Métropolitiques, 20 mars 2013, < <https://www.metropolitiques.eu/La-densification-pavillonnaire-en.html> > , consulté le 27 janvier 2018

Vincent RENARD, « *Grenelle II : la fin de l'étalement urbain ?* », Métropolitiques, 6 juin 2011. URL : <https://www.metropolitiques.eu/Grenelle-II-la-fin-de-l-etatement.html> , consulté le 27 janvier 2018

David MIET , - OTERO Fabrice - Sophie DUPLESSY « *L'écriture des règles du PLU dans la perspective Bimby : éléments de méthode et de réflexion* » , Bimby.fr, 20 octobre 2012

<<http://bimby.fr/content/l%E2%80%99%C3%A9criture-r%C3%A8gles-plu-perspective-bimby-%C3%A9l%C3%A9ments-m%C3%A9thode-r%C3%A9flexion> >

Mathilde GUIHARD - Caroline ORIA, *SCOT, PLH, PDU : le BIMBY dans les outils de planification* , <<http://bimby.fr/content/scot-plh-pdu-bimby-outils-planification> >

Olivier SAVIGNAT , LOI GRENELLE II - *les nouveaux outils de densification et de limitation de la consommation d'espaces* < https://blogavocat.fr/space/olivier.savignat/content/loi-grenelle-ii---les-nouveaux-outils-de-densification-et-de-limitation-de-la-consommation-d-espaces_06a848f8-06dd-4c9c-aa83-2e504b8c-cb70 > , 15/10/2015

Christophe DEMAZIERE et Frédérique HERNANDEZ, « *Opérations d'habitat, projets communaux et SCOT : une cohérence variable selon les échelles. Résultats d'enquêtes en Val de Loire* », Géocarrefour [En ligne], Vol. 87/2 | 2012, mis en ligne le 10 décembre 2012, consulté le 03 février 2018. < <http://journals.openedition.org/geocarrefour/8700> ; DOI : 10.4000/geocarrefour.8700 >

Jean-Marie HALLEUX, « *Vers la ville compacte qualitative ? Gestion de la périurbanisation et actions publiques* », Belgeo [En ligne], 1-2 | 2012, mis en ligne le 11 décembre 2012, consulté le 04 février 2018. < <http://journals.openedition.org/belgeo/7070> ; DOI : 10.4000/belgeo.7070 >

Aménagement urbain Direction Départementale des Territoires de la Mer du Gard « *Habitat individuel dense : une approche locale des conditions de réussite* » Occitanie, <http://www.inddigo.com/fr/etudes-cas/habitat-individuel-dense-une-approche-locale-des-conditions-de-reussite-30/> consulté le 15/04/2018

MICHELIN Nicolas, *Le logement doit être autre chose qu'un produit financier* (consulté le 3 mai 2018) < <https://www.lemoniteur.fr/articles/nicolas-michelin-architecte-urbaniste-le-logement-doit-etre-autre-chose-qu-un-produit-financier-32239106> >

Rapports et Mémoires

Frédéric BONNET, « *Aménager les territoires ruraux et périurbains* » rapport remis à la , 7 janvier 2016

François QUEAU, *Les Maisons en ville, Une réponse urbaine à une question durable ?* (Université Paris 8, DFS-SU TUAP), 26 janvier 2013

Club des chargés d'aménagement de la DDT de l'Isère, *Comment favoriser la densification ?* février 2015.

Club PLUI, *Pourquoi réaliser un PLUi tenant lieu de PLH ? Bénéfices attendus et facteurs clés de succès*

AUDAP, *Les politiques de l'habitat dans le PLUI*, actes du séminaire du 22 mai 2015

GRIDAUH, SCOT et habitat

- fiche 1, le traitement de l'habitat dans les SCOT, 14.10.2013

- fiche 5 La territorialisation des objectifs du SCOT en matière d'habitat, 14.10.2013

ALLEN Barbara, BONETTI Michel & WERLEN Jean, *Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire*, USH PUCA, 2010

Pour une approche citoyenne de la densité urbaine, Conseil de développement de Lyon, pour le SEPAL dans le cadre du SCOT, 2013

LAFORGUE Jean Didier, *L'Habitat individuel dense : les interactions entre les dispositifs architecturaux et urbains et le déploiement des modes d'habiter*, CSTB, 2008

CASTEL Jean-Charles, *Le marché favorise-t-il la densification ? peut-il produire de l'habitat alternatif à la maison individuelle ?* CERTU, 2005

LE BOULANGER Christelle, *Densification et qualité urbaine en ville moyenne. Architecture, aménagement de l'espace*. 2016. <dumas-01398092>

Gilles GROSJEAN, Joelle SALOMON, Pascal AMPHOUX. *La densité urbaine : du programme au projet urbain*. [Rapport de recherche] Rapport de recherche IREC n°142, Institut de Recherche sur l'Environnement Construit. 1999, 165 p. <hal-01562141>

