

Journée technique
**L'aménagement dans le
périurbain :
un modèle économique à renouveler**

Synthèse





Synthèse

Souvent décriés, aujourd'hui objets de nombreuses attentions, les espaces périurbains assurent une grande partie de la construction de logements au niveau de la France. Le rapport de Frédéric Bonnet sur «*Aménager les territoires ruraux et périurbains**», remis en ce début d'année au ministère en charge de l'urbanisme et du logement nous invite à «*changer de regard sur ces espaces, en mettant en lumière leurs atouts : paysages, ressources naturelles, qualité de vie, coût modéré du foncier, etc. et leurs spécificités, plutôt qu'en cherchant à y reproduire des modèles d'aménagement conçus pour la ville*». Ces territoires périurbains seront d'ailleurs le sujet du pavillon français à la Biennale de Venise. L'objectif du pavillon français n'est pas de parler des grands projets phares des grandes métropoles : Grande Bibliothèque, Grand Louvre, Grand stade... mais «*de parler du reste, de ces petites opérations bien faites susceptibles de changer la vie, partout, dans les bourgs, les villages, les banlieues et tout ce périurbain délaissé.*».

Le cadrage

Le périurbain est un territoire aux limites floues auquel il est difficile de donner une définition. Il semble se définir principalement d'un point de vue de l'urbain et par défaut, entre le franchement rural et le franchement urbain... En tout cas, cela reste un objet d'étude intéressant. Ce n'est pas qu'une zone où l'on trouve un habitat identique, qui s'étale. C'est aussi une zone de projet.

En tout état de cause, l'introduction de la journée par **Claude Maillère**, directeur du Développement de l'ADDRN (agence d'urbanisme de la région nazairienne), suite à une étude* menée en 2014-2015 auprès de plus de 700 ménages du périurbain nazairien, vient contrebalancer les discours convenus.

«*Habiter dans le périurbain n'est pas une fuite de l'urbain*», ce n'est pas non plus un choix par défaut ! Si le prix reste le principal critère de choix (33%) en réponse à un désir fort de propriété individuelle et de maison, ce n'est pas forcément pour fuir le monde urbain. Certes le coût de l'accession est un motif d'éloignement, mais c'est un choix assumé. Une part significative des ménages interrogés ont toujours vécu en lotissement (à part peut-être 2-3 ans comme étudiant). Les trajectoires résidentielles sont très variées. Ainsi, 47 % des ménages seulement viennent d'un pôle urbain. On commence donc à voir un renouvellement générationnel dans le périurbain. Le mode de vie urbain est moins rejeté que méconnu.

Le cadre de vie est un enjeu fort pour ces territoires et cela signifie vivre dans un espace entre la ville et la campagne, proche de la nature sans être dans la densité à outrance (en terme de co-voisinage, co-visibilité). La banalisation du paysage représente donc une réelle problématique. Les ménages recherchent un jardin mais pas nécessairement grand : c'est plus la taille du logement qui est importante. Par contre, ils sont attachés à la typologie de la maison individuelle

«*Le périurbain ne favorise pas forcément les modes de vie individualistes*». La mise à distance (par rapport à son emploi, à ses voisins) est importante, mais pour autant la sphère associative est intense, avec des territoires d'initiatives collectives (covoiturage, AMAP), un fort dynamisme commercial et les enfants comme générateurs de lien social.

«*Les périurbains ne sont pas des pendulaires bipolaires entre commune dortoir et emploi*». Les déplacements domicile-travail

Cette journée, organisée dans le cadre de la COTITA, avait pour objectif de donner à voir la diversité des opérateurs de l'aménagement en périurbain et d'identifier les leviers qui favorisent des interventions plus qualitatives tout en évitant l'artificialisation et la fragmentation des espaces agricoles et naturels. Les expériences récentes nous montrent qu'il existe des solutions au niveau opérationnel et au niveau des filières de l'aménagement pour proposer des logements, des services et des espaces publics correspondant aux revenus des ménages et à leurs demandes tout en étant supportables financièrement par la collectivité en investissement comme en fonctionnement.

*Pour aller plus loin : <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/164000021.pdf>

ne représentent que 22 % du total des déplacements en Loire-Atlantique. Chaque famille a son propre bassin de vie qui correspond à ses propres pratiques. Il y a souvent une implantation stratégique entre les 2 emplois de couples bi-actifs. L'emploi n'est pas nécessairement situé dans le pôle urbain. La connexion à la ville est essentielle, on y va souvent pour le shopping, la culture, les loisirs. La ville-centre est souvent l'espace périphérique des déplacements des périurbains, ce n'est pas souvent le barycentre. De ce fait, la voiture reste toujours le mode de déplacement ultra-majoritaire.

Pour conclure, dans la plupart des cas, l'implantation dans le périurbain est un choix de vie assumé avec des attentes qui s'articulent autour :

- d'une localisation par rapport à des bassins de vie multi-polarisés du foyer,
- d'une base de vie pour des foyers au niveau de vie plus faible que le niveau de vie médian,
- d'une sphère associative et collective dynamique,
- d'une impression de campagne, un «*entre la ville et la campagne*»

La notion de «*périurbain*» en tant que «*en marge de...*» est à réinterroger car elle paraît avant tout être un regard condescendant de la ville (et de ses élites) sur ses marges, avec une vision hiérarchisée de la ville centre sur les espaces assujettis. Les habitants ne se sentent pas «*périurbains*». C'est souvent l'urbaniste qui catégorise. On assiste aujourd'hui à une redistribution de la population sur les territoires et il convient de composer avec le périurbain, voire les périurbains. Car il y a aussi sans doute un périurbain plus loin (trop loin ?) et qui peut être un territoire de relégation et de fragilité pour des populations plus modestes.

La perception de la ville change et devient quelque chose de beaucoup plus complexe. Il y a un vrai travail pour qualifier ces espaces, pour imaginer une terminologie où tout le monde s'y retrouve (y compris la population), pour qualifier cet entre-deux sont les frontières sont perméables et mutables.

Un élément détermine (et fige) toutefois les frontières, ce sont les périmètres (zonage B1, B2 par exemple) qui conditionnent la présence de certains investisseurs en fonction des possibilités de défiscalisation et de facto la présence de certains opérateurs. Le périurbain peut aussi être identifié en fonction des modes opératoires de l'aménagement.

*Pour aller plus loin : http://www.addrn.fr/IMG/pdf/familles_

Les évolutions de pratiques

en_campagne.pdf

La première table ronde de la matinée nous a permis d'aborder les différents contextes et acteurs. Si l'on pense souvent en premier aux lotissements « classiques » et à l'extension comme mode de production, les élus présents ont montré d'autres stratégies : intervenir sur le tissu existant, qu'il soit en dent creuse au cœur de bourgs, en densification du pavillonnaire, en renouvellement urbain, en réhabilitation, avec des exemples dans le Finistère, le Maine-et-Loire et la Mayenne.

Aujourd'hui, à la fois parce qu'il s'agit d'économiser le foncier mais aussi parce que ces extensions ont peut-être trouvé leurs limites en termes d'équilibres territoriaux et de coût de fonctionnement, il s'agit de s'interroger :

- sur le renouvellement des ensembles pavillonnaires créés depuis le milieu du XXème siècle,
- sur les centre-bourgs qui progressivement se sont dévitalisés.

C'est l'attractivité de ces ensembles qui est remise en question, au risque de voir la tache urbaine s'accroître sans pour autant augmenter (voire juste maintenir) la population.

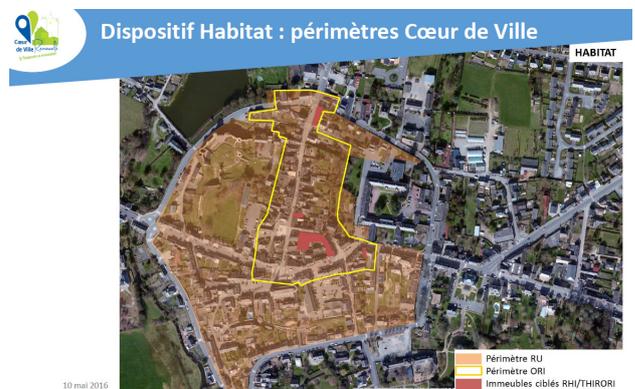
A Azé (53), Pleyber-Christ (29) ou Pouancé (49), il s'agit de trouver des réponses spécifiques aux enjeux de chacune de ces 3 communes de 3000 habitants environ, qui évoluent dans des contextes très différents, avec des armatures bâties très différentes également. Les élus présents nous ont fait part de leurs projets de développement, tous situés dans le tissu existant.

L'image du périurbain a beaucoup été liée au processus de lotissement et à son corollaire : l'étalement urbain. **Patrice Houtin, adjoint au maire d'Azé (53)** nous a illustré sur sa commune cette extension extrêmement importante et rapide à partir du bourg ancien. A Azé (53), l'étude pluridisciplinaire menée sur la réhabilitation d'un ensemble pavillonnaire ancien avait la particularité de s'intéresser à la fois aux espaces publics et privés. L'objectif poursuivi était de lutter contre l'étalement urbain et la précarité énergétique, et d'amener à valoriser ces quartiers en évitant leur dépeuplement au profit des nouveaux lotissements. Après 2 ans d'études, les élus disposent aujourd'hui d'un plan guide ainsi que d'actions à programmer et à traduire dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) mais aussi via des dispositifs d'animation, des actions opérationnelles et foncières. Le travail a permis aussi de repérer des secteurs potentiellement mutables autour de cours urbaines avec un enjeu de mobiliser conjointement la ville et les habitants. Enfin, les élus disposent d'études et de croquis permettant d'accompagner les particuliers dans leurs projets de rénovation (énergétiques notamment). L'étude a fait évoluer le projet communal (notamment en terme de localisation des projets d'équipements) et doit aujourd'hui trouver sa déclinaison opérationnelle par la commune, mais aussi par les habitants, après



une traduction en cours en terme d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLUi.

A Pouancé (49), territoire lauréat de l'AMI centre-bourg, il s'agit d'un projet de Revitalisation de Centre-Bourg et de Développement du Territoire, le projet concerne à la fois l'habitat, l'économie, les équipements et les espaces publics. **Pierrick Esnault, maire, Pierre Trevin, chargé de mission de la CC Pouancé Combrée et Jacques Jonchère du cabinet Annezan** nous ont présenté ce projet ambitieux (21,5 M€ d'équivalent travaux - 10,4 M€ d'aides publiques mobilisées et à mobiliser) qui fait appel à différents dispositifs (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Résorption de l'Habitat Insalubre et Opération de Restauration Immobilière (RHI-THIRORI),...). 1 € investi par la ville et la communauté de communes génère 4,6 € de subventions (sans compter les aides départementales, régionales, des caisses de retraite...) et 11,9 € de travaux, essentiellement réalisés par des



entreprises locales. En outre, l'opération va générer des retombées fiscales, tant pour les propriétaires (crédits d'impôts, fiscalité Borloo ancien et Malraux...) que pour les collectivités (taxes d'habitation). Deux modèles économiques sont en présence pour agir sur l'habitat (l'offre et le peuplement). D'un côté, le soutien de l'action privée sur «son parc» (occupants, investisseurs), fortement subventionnée et de l'autre la maîtrise des futures opérations RHI/THIRORI par la recherche d'un opérateur privé ou de tiers opérateurs éligibles pour limiter le portage par la collectivité.

A Pleyber-Christ (29), **Michel Fer, adjoint au maire** nous a expliqué comment la commune avait acquis une ancienne brasserie industrielle pour en maîtriser son devenir afin de renouveler l'offre en logement locatif et en commerce du centre bourg et y relocaliser les fonctions nécessaires à la revitalisation du bourg. Au-delà de l'opération immobilière, c'est tout le centre-bourg qui se réaffirme comme « quartier » et comme « centralité » avec le réaménagement de la place principale. **François Martin de la DDTM 29** nous a expliqué à quel point Pleyber-Christ est emblématique de la problématique bretonne de revitalisation des bourgs pour l'équilibrage du développement entre les métropoles et leur hinterland rural. La démarche a été reconnue par l'État dans le cadre du Plan Ville Durable. Le projet est



aujourd'hui engagé dans la labellisation écoquartier. Pour y parvenir, la commune a su mettre en place la gouvernance, l'ingénierie et les partenariats nécessaires au montage et à la réalisation du projet.

Si tous ces projets sont différents, ils ont des points communs. Ce sont des projets intégrés à une réflexion à plus grande échelle. Tous ont un fil rouge ou plan guide pour assurer la cohérence des interventions progressive. Ce sont des interventions coordonnées dans différents champs : le foncier (élément-clé), l'habitat, le commerce, les espaces publics, les services. A des niveaux différents, la participation des habitants, des professionnels, des usagers dans le processus d'élaboration des réponses sont des éléments majeurs, facteurs de réussite des projets.

Ces exemples sont centrés sur des opérations en renouvellement urbain mais les opérations en extension doivent aussi se renouveler du fait de l'évolution des besoins des habitants et du resserrement des capacités financières des ménages comme des collectivités. Favoriser en priorité le renouvellement n'implique pas de ne plus faire d'extension. Cela implique par contre

Les leviers d'optimisation

d'articuler les deux approche en termes, de programmation (dans une logique de complémentarité de l'offre), de temporalité (pour éviter que tous les projets sortent en même temps), enfin d'implantation et de conception des extensions (pour que les extensions s'intègrent à la vie quotidienne du centre-bourg et du territoire.

Après les stratégies, nous nous sommes intéressés aux outils et aux leviers d'optimisation car les opérations d'aménagement sont aussi des opérations économiques. Actuellement, la filière de l'aménagement se renouvelle d'une certaine manière face à un contexte en évolution :

- La conjoncture du bâtiment, depuis la crise de 2008, a impacté les acteurs privés qui ont des difficultés à trouver une faisabilité économique des projets ou subissent des délais prolongés de commercialisation face à des acheteurs moins solvables ;
- Pour les collectivités, le resserrement des finances locales modifie les ambitions des projets qu'elles initient, les conditions de réalisation des équipements publics et les soutiens qu'elles apportent à la réalisation des opérations ;
- Dans les opérations structurées apportant plus de densité, l'enjeu est de répondre aux besoins des habitants, dans leur diversité, à la recherche d'espaces et d'un logement abordable.

Les leviers d'optimisation des opérations d'aménagement sont généralement interrogés dans l'objectif d'améliorer leurs coûts ou de leur permettre de se réaliser. En périurbain, l'enjeu premier est de réussir à sortir plus d'opérations structurées, coordonnées et complémentaires des offres, attractives et abordables, en diffus et dans l'ancien.

Les leviers d'optimisation ne relèvent pas exclusivement d'une approche financière, ils mettent aussi en jeu :

1. le foncier, avec cet enjeu de mobiliser en priorité les fonciers en centre-bourgs plutôt qu'en artificialisation des terrains agricoles et naturels bien que disponibles ; du point de vue de l'aménageur, l'approche foncière est spécifique dans le périurbain en raison des prix de sortie plus faibles qu'en milieu tendu (compte tenu de la moindre solvabilité des ménages) ;
2. la programmation urbaine qui définit les composantes de la ville et leurs impératifs de fonctionnement. Les collectivités locales jouent un rôle majeur dans la définition d'un programme répondant au projet de territoire ;
3. le « travailler ensemble » des acteurs au sein de la filière

de l'aménagement : depuis le propriétaire foncier jusqu'aux opérateurs de construction en passant par la collectivité locale ;

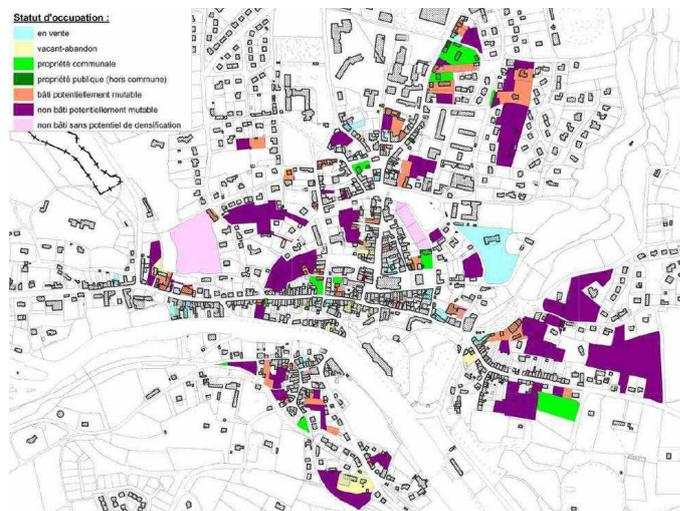
4. les techniques de l'aménageur voire de ses partenariats, comme la mutualisation entre espaces publics et gestion des eaux pluviales, les occupations temporaires des bâtiments à réhabiliter.

Premier levier : le foncier (EPF Bretagne)

Que ce soit par une politique foncière de longue date ou par un diagnostic foncier qui va permettre d'identifier des potentiels et d'engager des acquisitions, il est important de surveiller les prix.

Marie-Christine Renard de l'EPF Bretagne a présenté leur référentiel foncier* qui permet d'identifier les biens, bâtis et non bâtis, qui peuvent évoluer (bâtiment vacant pouvant être réhabilité, friche pouvant être urbanisée...). Le référentiel foncier porte à la fois sur la localisation de ces biens, leur qualification et la définition des outils permettant leur évolution.

Le référentiel foncier et immobilier constitue la feuille de route de la politique foncière de la collectivité et va lui permettre de se positionner sur le caractère stratégique d'un bien ou d'un secteur. Outre l'intérêt de connaissance du tissu urbain, le référentiel foncier et immobilier doit aussi garantir la réactivité de la collectivité face aux opportunités (Déclaration d'Intention d'Aliéner) et servir la mise en œuvre d'une vraie stratégie volontariste de renouvellement et de densification de son tissu urbain envisagée sur le long terme.



Le référentiel a déjà été testé sur quelques communes. Il faut compter environ 10 000 € /commune mais une part peut être faite en régie (notamment le repérage terrain). La difficulté

reste l'actualisation et la mise à jour. Ce type de démarche nécessite une forte implication des élus et une bonne communication ainsi qu'un suivi en continu.

*Pour aller plus loin : <http://www.epfbretagne.fr/-referentiel-foncier.html>

Deuxième levier : la programmation (Adéquation pour les logements, Cerema pour les équipements publics)

Laurent Escobar du bureau d'études Adéquation a présenté les grands principes de la programmation en matière de logement. Appréhender la programmation sur le marché du neuf se révèle finalement assez « simple ». Le marché du neuf commence là où finit celui du petit appartement dans l'ancien (par exemple 140 000€ à Nort-sur-Erdre) et se termine là où commence celui de la revente de la maison individuelle (200 000€ dans la même commune). Le marché du neuf doit se positionner dans cette fourchette étroite qu'il faut remplir avec

evenus des menages et budgets a

Erdre et Gesvres	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile
Revenus mensuels nets des ménages	1 245 €	1 713 €	2 186 €	2 675 €	3 110 €	3 548 €
Budget avec 10% d'apport	104 000 €	143 000 €	183 000 €	224 000 €	260 000 €	297 000 €
Budget avec 25% d'apport	125 000 €	172 000 €	220 000 €	269 000 €	312 000 €	356 000 €

Nantes Métropole	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile
Revenus mensuels nets des ménages	1 304 €	1 633 €	1 985 €	2 414 €	2 930 €	3 535 €
Budget avec 10% d'apport	109 000 €	137 000 €	166 000 €	202 000 €	245 000 €	296 000 €
Budget avec 25% d'apport	131 000 €	164 000 €	199 000 €	243 000 €	294 000 €	355 000 €

Marché de la revente d'appartements T2/T3 Marché du neuf du T2 au T4 Marché de la revente de maison individuelle

toutes les typologies. Pour ne pas se tromper, il faut regarder les revenus des ménages de l'EPCI et ceux qui vont venir (Nantes Métropole pour cet exemple). Sur ce secteur, on va finalement cibler 2 déciles... Donc du T2 au T4, il faut que les prix de revient pour les ménages soient situés entre 140 000 et 200 000€ par logement.

Pourquoi n'y arrive-t-on pas ? Parce qu'on reste sur des modes de faire stéréotypés. Le fonctionnement de chaque acteur est trop séquentiel et trop systématique. Il faut créer des typologies intermédiaires (tous les 6 m²), mixer les formes urbaines pour faciliter la diversité typologique et trouver des leviers techniques et financiers pour baisser le prix de revient, en particulier celui des logements familiaux. L'enjeu de la programmation est de construire le projet à l'interface de l'ambition politique portée par les élus, des « stéréotypes » qui peuvent être intégrés par les différents opérateurs, de la capacité des uns et des autres à associer les usagers dans la définition des projets et des conditions économiques de réalisation pour chacun des acteurs et d'acquisition pour les ménages.

D'un point de vue économique, on peut noter que les sommes en jeu dans les opérations d'aménagement sont importantes mais qu'au final, les arbitrages des acquéreurs et la réalisation ou non de l'opération, se font sur des écarts de prix serrés rapportés au m² de surface habitable (de l'ordre de 100 à 200€/m²). Laurent Escobar a proposé et illustré sur le cas de Bondoufle, une méthode de travail collective (réunissant la collectivité, l'aménageur, l'urbaniste, les promoteurs et bailleurs et leurs architectes mais aussi les constructeurs de maisons individuelles) afin de sortir du modèle séquentiel qui aujourd'hui montre ses limites. L'objectif commun est de parvenir à sortir des opérations permettant de loger la population. La première phase consiste à attirer les partenaires (bailleurs, promoteurs) et à trouver ceux qui vont adhérer au projet. Plus le marché est difficile, plus l'atelier de lancement est important et c'est tout l'enjeu dans les territoires périurbains où il y a moins d'opérateurs (publics comme privés).

Pour aller plus loin : <http://www.adequation.fr/pages-etudes->

[conseil/programmation-de-zones-a-amenager/](#)

En parallèle de la programmation des logements, une attention doit être portée sur les équipements publics. La programmation des équipements publics revêt une importance certaine au sein des réflexions concernant l'aménagement du territoire. Elle soulève des enjeux majeurs en terme de programmation, de gouvernance, de marketing territorial et de économique. L'enjeu est de parvenir à financer les besoins en équipements publics associés au développement du territoire, tout en tenant compte des impacts sur les prix de sortie des programmes (logements, commerces ou activités) et donc sur la typologie des acquéreurs voire sur la faisabilité même de l'opération avec un risque de blocage foncier.

Denis Crozier du Cerema a présenté les enjeux ainsi que les outils pour le financement des équipements publics (à noter que ces outils ne sont pas spécifiques au périurbain).

il y a un besoin évident d'anticipation, de programmation et d'optimisation du programme des équipements publics. La première question est d'ailleurs de se demander s'il s'agit d'un besoin en équipements nouveaux ou en nouveaux services et de considérer à la fois les coûts d'investissement et de gestion. Cela suppose d'anticiper et programmer en amont de chaque opération voire au stade de la planification. Ce travail de programmation peut aussi questionner les marges d'optimisations à disposition sur le neuf et l'ancien: mutualiser, accroître la rentabilité par une politique tarifaire différenciée, concevoir des lieux polyvalents et évolutifs, phasage de l'urbanisation et donc des besoins, etc.

Concernant les sources de financement, il n'y pas d'outils spécifiques : la fiscalité locales, les redevances d'usages, les dotations, l'emprunt. S'ajoute à cela les subventions qui nécessite une forte anticipation pour saisir les opportunités sans être opportuniste. Par exception au principe général, des contributions (taxes ou participations) spécifiques peuvent être mises à la charges des aménageurs et constructeur. La taxe d'aménagement qui est instauré unilatéralement, offre un rendement faible et n'est pas toujours pris en compte par le propriétaire foncier dans sa valeur de référence et l'acquéreur dans son budget. La participation dans le cadre



d'un PUP, qui est contractuel, permet de négocier entre tous les acteurs la conception du projet et la contribution aux financements des équipements publics, voire le coût de foncier. Cela suppose, par contre, de créer les conditions de la négociation (en pratique via la nécessité de modifier le PLU) et d'avoir les capacités de négociation (technique, juridique) et compréhension des logiques et objectifs de chaque acteur.

Il s'agit au final, pour une collectivité, de déterminer et choisir qui peut et doit payer les équipements publics ? Cela revient à ajuster trois curseurs : le programme, la mobilisation des capacités d'autofinancement ou des emprunts sur un équipement ou un autre et la recherche d'équilibre entre le montant des contributions et la faisabilité des opérations.

Troisième levier : la concertation / les acteurs

Au delà de la question financière de la programmation (répondre aux capacités financières des ménages), la présentation sur les attentes des ménages par l'ADDRN a bien montré qui s'exerce pour la production de « maisons ». Comment répondre à cette demande de maison individuelle ?

Thierry Vilmin, économiste, nous a présenté les différentes filières et les acteurs, permettant, certes de produire de la maison, mais de manière organisée, qualitative et pas trop consommatrice de foncier. Comment faire mieux que le drapeau, qui plus est pour une clientèle de primo-accédants, proche des services et des transports ? Pour cela, il s'est appuyé sur un travail de recherche* réalisé avec Marie Llorente du CSTB pour le compte du PUCA. En pratique, il y a 2 manières de faire de la maison : la VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) par un promoteur qui construit la maison puis la vend, ou le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) où le ménage achète le terrain et y fait



construire sa maison (70 % des maisons aujourd'hui). Les 2 formules ont des avantages et des inconvénients. En VEFA, on a un meilleur contrôle par la collectivité, mais c'est plus cher (10-20%). Sur des budgets tendus, cela joue énormément. En CCMI, on a une plus grande variété, des coûts moindres, mais il apparaît impératif de se doter d'un architecte coordonnateur pour prévenir le risque de manque d'harmonie.

Pour essayer de concilier les enjeux, Thierry Vilmin fait les propositions suivantes :

- promouvoir une politique d'encouragement aux lotissements denses (faire travailler ensemble les professionnels concernés) ;
- adapter les documents d'urbanisme et les pratiques des collectivités (privilégier les classements 2AU et limiter l'offre foncière nouvelle en diffus) ;
- préparer des opérations organisées par une action foncière publique (en zone 2AU attitude proactive en direction des opérateurs et propriétaires et en cœurs d'ilots, via une veille foncière (rôle de l'EPF) et une fiscalité adaptée, voire en utilisant les AFUP) et en

incitant au recours à un architecte coordonnateur.

*Pour aller plus loin : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/vers-des-politiques-publiques-de-densification-et-a275.html>

Louis-Marie Belliard de la SEM Territoires est venu illustrer les propos de Laurent Escobar et Thierry Vilmin sur la ZAC de la Branchère à Chevaigné (35). Depuis le retournement de conjoncture, les CMistes apportent une réponse à une partie du marché, là où les VEFA ne trouvent plus preneurs. Dans le cadre du PLH de Rennes métropole, une vraie collaboration se met en place avec les constructeurs de maisons individuelles.



Sur le cas de Chevaigné (1900 habitants à 13 km au nord de Rennes), la programmation initiale (avant la crise immobilière), prévoyait, conformément au PLH, 217 logements répartis en collectifs (36%), semi-collectifs (8%), individuels groupés (23%) et lots libres (33%). Les logements collectifs ont été sortis en logement social avec des commerces en rez-de-chaussée.

A partir de 2008, les promoteurs ne sont plus venus sur le collectif et l'individuel groupé en VEFA ne fonctionnait plus non plus. Ils ont alors transformé de l'individuel VEFA en lot libre. Pour l'aménageur, le même terrain est vendu 45 000€ au particulier contre 20 000€ en VEFA. Ce différentiel a permis de compenser la transformation du collectif en logements individuels groupés (aidés ou CCMI). Sur un des premiers lots expérimentés sur ce mode, les prix de vente sont de 160 000€ en T5 à 185 000€ en T6, le tout commercialisé en 3 mois. En fait, c'est le même prix que l'accession aidée, mais ici sans aide. Le surcoût de viabilisation a été compensé par le prix de vente des lots plus chers en lot libre.

Cette expérience a été confortée par le témoignage de la représentante du SNAL (syndicat national des aménageurs lotisseurs). Les relations entre les métiers (notamment aménageurs et constructeurs) changent. Le travail de coordination se développe de plus en plus. Plus tôt on a des relations avec les constructeurs, mieux c'est en terme de programmation. Les CMistes se sont aussi adaptés en intégrant des architectes en interne. Ils savent par exemple aujourd'hui construire sur des façades étroites. Un contrat « cmiste » rapporte une meilleure charge foncière pour l'aménageur tout en étant moins cher pour l'acquéreur. Cependant, les intervenants ont

insisté sur le fait qu'il ne s'agit pas de généraliser cet outil mais de l'intégrer dans la palette pour trouver un équilibre économique aux opérations. Quand le collectif est difficile, on voit que le cmiste peut aider. Pour ce qui est de l'impact sur les formes urbaines, il est également possible de produire de grande maison découpé en 4 petits logements.

En réponse à une question sur l'habitat participatif comme autre mode de coproduction public/privé, mais cette fois directement avec les futurs habitants, Louis-Marie Belliard est revenu sur le projet d'éco-hameau en habitat participatif libre avec la Coop de construction (accompagnée d'une AMO). Cela devait être un exemple pour le reste de l'opération. Ils sont partis d'une feuille blanche et les 12 ménages ont participé à la définition du projet. Les coûts (2500€ TTC/m²) et les délais (3,5 ans) ont été tenus, la salle commune est ouverte aux habitants du quartier et l'association est moteur dans la mise en place du quartier. L'enjeu pour le maire était de montrer qu'on peut faire des choses différentes.

Globalement, les facteurs de réussite qui ressortent via cette opération sont les suivants :

- Il est plus facile d'être dans un périurbain attractif en croissance démographique.
- La densité (ni trop forte, ni trop faible) a permis de s'adapter.
- La sobriété des aménagements est fondamentale (malgré

40 % d'espaces verts sur l'opération).

- La temporalité avec une viabilisation par tranche qui permet de s'adapter aux évolutions. Cela évite ainsi de viabiliser trop tôt et qu'au final cela ne corresponde pas à ce qui s'installe vraiment (par exemple entre collectif et lots libres).
- Le foncier (3,5€/m² pour le foncier sur Chevaigné, résultat d'une politique foncière sur l'agglomération rennaise depuis 50 ans).
- Le partenariat avec les acteurs locaux : la coop de construction pour l'habitat participatif, les cmistes qui apportent aussi leurs clients à l'aménageur pour l'individuel groupé.

Pour aller plus loin : <http://www.labranchere.fr/>

Voir l'ouvrage « maison individuelle et qualité urbaine : vers des opérations d'aménagement contextualisées » réalisé et publié par la Direction technique Territoires et Ville aux éditions du Cerema (<http://www.territoires-ville.cerema.fr/maison-individuelle-et-qualite-urbaine-a1502.html>)

Quatrième levier : les temporalités

Si ce point n'a pas été abordé par une présentation particulière, il ressort des débats et échanges que la question des temporalités est aussi un levier important. Réaliser rapidement des opérations adaptées aux attentes sur des fonciers disponibles va permettre de sortir des opérations à des prix de sortie plus abordables. A l'inverse, les politiques

Conclusion

foncières demandent souvent du temps et de l'anticipation. Le fait que de phaser ou lisser l'urbanisation (ou intégrer du locatif) permet de mieux gérer les besoins en équipements publics notamment concernant ceux destinés à l'accueil de l'enfant (école, périscolaire, équipement culturels et sportifs).

Il y a aujourd'hui un enjeu à poursuivre les échanges et le travail collaboratif sur cette question du périurbain : entre les différents opérateurs (aménageurs et lotisseurs, promoteurs, constructeurs), entre les opérateurs et les élus, entre les opérateurs, les élus et les habitants / usagers. Sur ce dernier point, la population est le plus souvent informée, consultée mais plus rarement associée aux choix tant urbains que des logements eux-même : c'est certainement un levier qui reste largement à explorer. Les limites et conditions de ces différents niveaux de concertation restent à préciser pour chacun des territoires et des acteurs présents.

Les intérêts ne sont pas convergents a priori :

- les collectivités souhaitent des espaces publics de qualité, des services mais aussi pouvoir assurer une cohérence des interventions avec le projet global de territoire,
- le propriétaire foncier veut bien vendre mais au meilleur prix,
- les opérateurs ne peuvent pas réaliser à perte,

L'ensemble des supports présentés lors de la journée sont disponibles sur le site du Cerema Ouest

<http://www.ouest.cerema.fr/l-amenagement-dans-le-periurbain-un-modele-a1442.html>