

# traits d'agences

L'actualité des agences d'urbanisme

Supplément n° 22 de **traits urbains** n° 66, le magazine opérationnel des acteurs du développement et du renouvellement urbains *(ne peut être vendu séparément)*



Hiver 2013/2014

## Dossier **L'habitat,** cœur de métier des agences



**Franck Mérelle** : Prospecteur d'idées neuves

**Jean-Paul Dillschneider** : Le sens de l'équilibre

# traits d'agences

Hiver 2013/2014 - Numéro 22

## EN BREF

- IAU : La culture dans les villes mondes, enjeu économique 3
- Un Club Habitat renforcé au cœur des préoccupations nationales 3
- Toulouse : la ville au défi du numérique 3
- Vers un observatoire en réseau des agglomérations françaises 3
- L'Audeso a 10 ans ! 3
- Le patrimoine urbain, une nouvelle ambition 4
- Réseau des acteurs de l'habitat : de l'observation à la décision 4
- Interclub planification environnement à Nancy sur le PLUI 4
- Agenda 4
- Mouvements dans les agences 5
- Publications 6

## DOSSIER

### L'habitat, cœur de métier des agences

#### RENOUVELLEMENT DU CHAMP DE L'OBSERVATION DE L'HABITAT

- Agence de Toulouse 8
- Agence de Bordeaux 8

#### OBSERVATOIRES DES COPROPRIÉTÉS

- Agence de Saint-Étienne 9
- Agence de Brest 9

#### OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

- Agence de La Réunion 10
- Agence de Toulouse 10

#### CONNAISSANCE ET ÉVALUATION DU LOGEMENT SOCIAL

- Agence de Rennes 11
- Agence de Tours 11
- Apur 12
- Agence de Bordeaux 12

#### OUTILS EN APPUI AUX POLITIQUES LOCALES

- Agence de Toulouse 13
- Agence de Marseille 14
- Agence Essonne-Seine-Orge 14
- Apur 14

#### SUIVI DES POLITIQUES PUBLIQUES DE LOGEMENT

- Agence de Guyane 15

#### HABITAT ET PEUPELEMENT

- IAU Île-de-France 16
- Agence Atlantique-Pyrénées 16

#### HABITAT ET PLANIFICATION

- Agence de Grenoble 17

#### PARCOURS RÉSIDENTIELS ET MODES DE VIE

- Agence de Tours 18
- Agence de Bordeaux 19
- Agence de Brest 20

#### HABITAT ET RENOUVELLEMENT URBAIN

- Agence de Lille Métropole 21

#### HABITAT, ENVIRONNEMENT ET FORMES URBAINES

- Agence de Montbéliard 22
- Agence de Lille Métropole 22

## PORTRAITS

- Franck Mérelle 23
- Jean-Paul Dillschneider 24

# L'HABITAT, SUJET PARTENARIA- RIAL ET TRANSVERSAL



DR

L'habitat est un chantier national majeur : construction de 500 000 logements par an, transition énergétique du parc existant, mais surtout réponse à des modes de vie en évolution dans un modèle d'urbanisation plus durable. Construire plus, moins cher, en consommant moins de foncier : une équation difficile à résoudre. Ce numéro de Traits d'agences vise à donner un aperçu de l'expertise diversifiée des agences

d'urbanisme dans ce domaine.

L'habitat est un sujet où les acteurs sont multiples, où interviennent toutes les collectivités locales, les acteurs du foncier, les bailleurs sociaux, les promoteurs, les agents immobiliers, et enfin les particuliers à travers leurs choix résidentiels au cours de leurs cycles de vie. Pour agir, il faut d'abord partager la connaissance des phénomènes à différentes échelles. Pour construire les politiques de l'habitat, la boîte à outils est vaste : Programme local de l'habitat, mais aussi outils de planification SCoT, PLU intercommunaux qui intègrent habitat et mobilité, outils d'aménagement et fonciers, éco-quartiers...

Les agences d'urbanisme, structures partenariales par définition, favorisent le dialogue de cette communauté d'acteurs dans le cadre d'observatoires locaux de l'habitat, lieux d'échanges entre les acteurs d'un territoire, et dans la construction des politiques publiques appréhendées de manière transversale. Au niveau national, l'implication de la FNAU dans le réseau des acteurs de l'habitat, les coopérations avec l'USH, notamment sur la prospective de l'habitat, les échanges accrus avec l'ANIL et l'ANRU, ou la participation à des démarches ministérielles comme l'observation locale des loyers, répondent à une attente croissante d'échanges et de capitalisation.

L'habitat est au cœur de nombreuses interactions : politique du logement, mais aussi mobilité, enjeux énergétiques, localisation des activités, logiques commerciales, qualité du cadre de vie... L'habitat ne peut se comprendre isolément, il s'inscrit dans un quartier, une ville, un territoire, une manière de vivre ensemble et de faire société. Si les agences sont légitimes sur cette question, c'est également grâce à leur potentiel d'intégration de ces différentes dimensions. ■

Vincent Feltesse, Président de la FNAU

**traits d'agences**, actualité des agences d'urbanisme, supplément au n° 66 de Traits urbains, le magazine opérationnel des acteurs du développement et du renouvellement urbains (ne peut être vendu séparément). • Editeur : Innovapresse & Communication - 1, place Boieldieu - 75002 Paris - Tél. : 01 48 24 08 97 - Fax : 01 42 47 00 76 - www.urbapress.fr - RCS Paris B 329255 566 - ISSN : 1776-9604 - Commission paritaire : 0218 T 87608 • Directeur de la publication : Christian Coustal • Traits d'agences est réalisé en partenariat avec la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme : 22 rue Joubert, 75009 Paris - Tél. 33 (0)1 45 49 32 50 - www.fnau.org • Comité éditorial : Brigitte Bariol, Lucille Laurin, Jean-Marc Mesquida, Florence Sorrentino, Marie-Christine Vatov • Ont participé à ce numéro : Jonathan Allfree, Jean-François Arènes, Jérôme Baratier, Brigitte Bariol, Séverin Baron, Didier Besingrand, Angélique Bourdenet, Marc Bouscasse, Caroline Buades Thibault, Sylvie Bugueret, Catherine Caille, Pascale Chodzko, Isabelle Collet, Delphine De Dea, Cyril Gabion, Camille Garcelon, Lucie Garcia, Vanessa Girard, Emmanuelle Goity, Claire Guihéneuf, Juliette Guirado, Stéphanie Jankel, Héléne Joinet, Lucille Laurin, Marianne Malez, Stella Manning, Jean-Marc Mesquida, Sandrine Mousnier, Hervé Patureau, Priscilla Pierre, Anne Quantin-Pottecher, Cécile Rasselet, Aurélie Ravier, Arnaud Ritter, Christian Robischon, Muriel Rouze, Florence Sorrentino, Joëlle Tailamé, Frédéric Theulé, Bertrand Verfaillie • Directeur artistique : Alain Martin • Maquette : Marie-Hélène Regnier • Abonnement annuel à Traits Urbains : 99 € TTC (7 numéros) - 15 € le numéro, 25 € le hors série - TVA : 2,1% - renseignements et abonnement : abonnement@innovapresse.com • Imprimeur : Corlet Imprimeur (14) • Dépôt légal : à parution.

(Photo de couverture : Toi(ts) et Moi, exposition *Unframed*, street artist JR, Marseille 2013 © Héléne Brandy aua/T)



Basilique du Sacré-Cœur, Paris.

## IAU : LA CULTURE DANS LES VILLES MONDES, ENJEU ÉCONOMIQUE

Avec 500 000 emplois, soit près de 10 % des actifs de l'Île-de-France, les industries culturelles et créatives sont un moteur du développement pour les métropoles mondiales, à la croisée des champs de l'économie, de la culture et de l'innovation. Recouvrant plusieurs secteurs d'activités (audiovisuel, spectacle vivant, jeux vidéo, livre, mode...), elles constituent un levier de développement relativement méconnu. Initié en 2012 par le Grand Londres, le World Cities Culture Forum (WCCF) rassemble une vingtaine de métropoles mondiales - Mumbai, Berlin, Singapour, New York, Tokyo, Sydney... Un rapport, édité en France par l'IAU ÎdF, rappelle les grands enjeux de l'économie culturelle et créative dans ces métropoles mondiales. Comment celles-ci peuvent-elles conserver leur singularité dans un monde globalisé ? Comment libérer un potentiel créatif et développer une identité culturelle ? Réponses dans ce rapport, disponible en ligne sur le site de l'IAU.

→ [www.iau-idf.fr/debats-enjeux/la-culture-dans-les-villes-mondes.html](http://www.iau-idf.fr/debats-enjeux/la-culture-dans-les-villes-mondes.html)

## UN CLUB HABITAT RENFORCÉ AU CŒUR DES PRÉOCCUPA- TIONS NATIONALES

L'année 2013 aura été foisonnante pour le Club Habitat de la FNAU, avec l'organisation de 4 journées de travail, mobilisant chaque fois de 25 à 45 personnes. Si l'accent est mis sur le partage

entre agences, plusieurs professionnels sont intervenus, tels que David Miet (pilote du projet BIMBY) lors de la rencontre dédiée à la mutabilité du tissu pavillonnaire. Le logement abordable a été étudié avec Laurent Escobar (Adéquation) et Didier Vanoni (FORS - Recherche sociale). Enfin, les enjeux d'observation des loyers ont été traités en présence de Geneviève Prandy (OLAP). Le dernier club de l'année a abordé la question de la précarité énergétique, en collaboration avec le Club Environnement : un thème transversal permettant de confronter des approches complémentaires. Avec l'avancement du projet de loi Alur, nul doute que l'activité du Club Habitat restera dense en 2014 pour accompagner les agences dans leurs démarches.

→ [www.fnau.org/clubs-groupes-travail/club-documentation/c-848/fiche-club.asp](http://www.fnau.org/clubs-groupes-travail/club-documentation/c-848/fiche-club.asp)

## TOULOUSE : LA VILLE AU DÉFI DU NUMÉRIQUE

L'ambition de la 5<sup>e</sup> édition des rendez-vous Détours Prospectifs, organisés par l'aua/T en novembre dernier, était de prendre la mesure des évolutions induites par les technologies du numérique, celles de l'in-



© aua/T

formation et de la communication, et d'en saisir les impacts de fond, tant sur nos pratiques, que sur les rapports que nous entretenons à la vie urbaine.

L'enjeu, in fine, était d'ouvrir la réflexion sur les stratégies à construire et à anticiper, pour que les politiques publiques et les collectivités qui les conduisent restent en phase avec ces profondes évolutions.

L'entrée en matière, sous forme de « conférences flash », a permis de prendre connaissance de façon très dynamique de quelques recherches actuelles portant sur des usages du numérique. Deux tables rondes ont ensuite ouvert un dialogue croisé entre opérateurs, élus et experts quant aux impacts sur la vie urbaine et sur la nécessaire anticipation pour les collectivités.

Informations complémentaires :  
→ [www.aua-toulouse.org](http://www.aua-toulouse.org)

## VERS UN OBSERVATOIRE EN RÉSEAU DES AGGLO- MÉRATIONS FRANÇAISES

L'Assemblée des Communautés de France (AdCF) et la FNAU ont organisé le 15 octobre 2013 à l'IAU ÎdF une journée dédiée à la présentation du Baro'Métropole rennais et du Baro'Métro grenoblois. Ces outils inédits d'analyse s'appuient sur un travail remarquable de compilation et de traitement de données en faisant écho aux enjeux actuels de l'observation.

Les échanges de la matinée ont évolué autour de l'utilisation des baromètres pour le pilotage des projets de territoires et de la diffusion de données, mais également sur le potentiel d'animation territoriale de ces outils, sur la diversité des échelles mobilisées et sur l'approche comparative qui est proposée. Les retours d'expérience de démarches similaires ont permis de pointer les précautions d'usage pour le déploiement des baromètres dans d'autres agglomérations.

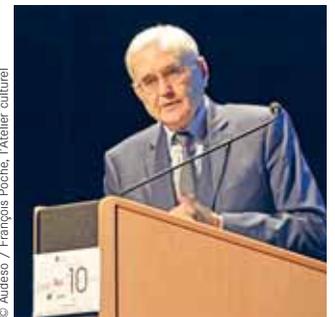
Au cours de l'après-midi, Dominique Bonnans, de la Datar, a présenté l'observatoire des territoires, qui constitue un formidable outil en ligne mobilisable par les collectivités. L'opportunité d'une observation en réseau des agglomérations françaises a fait l'objet d'échanges entre Jean-Pierre Duport, président du

CNIS, et Claude Raynal, président de l'agence de Toulouse. L'ensemble des participants, adhérant à l'apport bénéfique de mutualisation de ces travaux pionniers, a insisté sur la nécessité d'une démarche partenariale d'élaboration pour un cadre commun, permettant d'articuler recherche de standardisation et adaptation aux réalités locales.

La démarche initiée se poursuivra en 2014 au travers d'un groupe de travail dédié. Plus d'informations :  
→ [www.adcf.org/urbanisme.html](http://www.adcf.org/urbanisme.html)

## L'AUDESOS A 10 ANS !

Le 25 octobre dernier, l'Audeso a fêté avec enthousiasme son dixième anniversaire au théâtre de l'Agora à Évry. Deux tables rondes animées ont permis de fructueux échanges entre les élus membres de l'Audeso et des personnalités extérieures comme Alain Bourdin, directeur du Lab'Urba, Didier Giard, vice-président de Paris Métropole, ou Bertrand Lemoine, ancien directeur de l'AIGP. À l'heure des débats sur



© Audeso / François Poche, l'Atelier culturel  
Michel Berson, président de l'Audeso, ouvre le 10<sup>e</sup> anniversaire de l'Agence.

l'affirmation des métropoles, la place des territoires de grande couronne d'Île-de-France dans le fonctionnement métropolitain a été le thème central de cette journée. Genopole, reconquête des bords de Seine, projet de grand stade de la Fédération française de rugby, aménagement de l'ex-base aérienne 217 : les visites de terrain commentées par les acteurs du territoire ont illustré les dynamiques en cours. Le travail technique de l'Audeso était rappelé dans l'exposition créée pour l'occasion et la démonstration du portail d'observation Data-CESO. Les Actes de cet anniversaire seront publiés prochainement.

→ [www.audeso.org/10ans](http://www.audeso.org/10ans)

## LE PATRIMOINE URBAIN, UNE NOUVELLE AMBITION

Qu'il soit considéré comme un héritage ou une ressource économique, le patrimoine urbain est un objet évolutif, perpétuellement renégocié. Trait d'union entre le passé et le futur, il constitue un enjeu important pour la politique de développement de Marseille, particulièrement dans l'élaboration des projets urbains. Sa préservation a désormais quitté le seul domaine des spécialistes et il est revendiqué de plus en plus par la société civile et politique. Au-delà des considérations esthétiques, les décideurs territoriaux et les acteurs de la ville sont incités à utiliser le patrimoine urbain comme un levier du développement local, du projet urbain et d'ancrage des hommes à un lieu. C'est dans

ce sens que les études de l'Agam ont contribué à étoffer l'approche patrimoniale dans le Plan local d'urbanisme de la Ville de Marseille approuvé en juin 2013, reconnu par tous comme une avancée significative. Un numéro de la publication « Regards de l'Agam » consacré au patrimoine urbain se propose de faire la lumière sur cette nouvelle ambition. Un thème également débattu lors des « Rencontres de l'Agam » qui a réuni, en novembre dernier, l'ensemble des professionnels et acteurs du patrimoine. Autour de Claude Vallette, président de l'Agam, la table-ronde, animée par Christian Brunner, directeur général, a regroupé Christophe Trinquier, chargé d'étude à l'agence, Hélène Corset, architecte des bâtiments de France, Roland Carta, architecte et Nicolas Mémain, membre de la coopérative Hôtel du Nord.



© AGAMI

Le patrimoine, acteur de la ville.

En savoir plus :

→ [www.agam.org/fr/publications/regards-de-lagam/regards-de-lagam-n13.html](http://www.agam.org/fr/publications/regards-de-lagam/regards-de-lagam-n13.html)

## RÉSEAU DES ACTEURS DE L'HABITAT : DE L'OBSERVATION À LA DÉCISION

Le 14 novembre dernier s'est tenue à Paris une journée du réseau des acteurs de l'habitat consacrée à l'observation. Dominique Belargent de l'USH, en introduisant la journée, a fait le constat que les démarches d'observation se développent à l'initiative des différents acteurs de l'habitat, en relation avec la montée en puissance des politiques locales de l'habitat et des besoins de compréhension des acteurs dans un environnement en constante évolution. De l'observation à la décision, cette journée a abordé les attentes des acteurs de l'habitat, notamment en vue de la construction de logement social, plus d'un point de vue politique que technique, en privilégiant les enjeux de l'observation dans sa relation avec le processus de décision, ou dans sa capacité à animer le milieu local en partenariat.

Quatre ateliers thématiques ont été organisés en parallèle :

- Observer l'économie des opérations de logement social,
- Observer le foncier pour construire du logement,
- Observer les marchés locaux de l'habitat et les loyers,
- Mesurer les besoins en logement dans les territoires.

La FNAU a participé à l'organisation en tant que membre du réseau des acteurs de l'habitat et a été présente à la tribune et dans les ateliers, avec l'intervention d'agences très impliquées dans l'observation de l'habitat.

Brigitte Bariol, déléguée générale de la FNAU, a conclu cette journée de réflexions et de débats. Afin que l'observation remplisse l'objectif de réduire le champ des incertitudes, elle doit être avant tout partenariale, transversale et articuler les différentes échelles.

→ [www.acteursdelhabitat.com](http://www.acteursdelhabitat.com)



© USH

## INTERCLUB PLANIFICATION ENVIRONNEMENT À NANCY SUR LE PLUI



Une soixantaine de participants étaient présents à Nancy les 17 et 18 octobre derniers pour le séminaire interclub planification-environnement, sur le thème des Plans locaux d'urbanisme intercommunaux

(PLUi). Parmi eux, les représentants de 26 agences d'urbanisme, la DREAL Franche-Comté, la Direction Départementale des Territoires de Meurthe-et-Moselle, la Communauté urbaine du Grand Nancy, la Fédération nationale des SCoT et le ministère de l'Égalité des territoires et du logement.

Les agences d'urbanisme ayant contribué à la mise en place de PLUi dans leur agglomération ont apporté leurs témoignages et retours d'expérience. Parmi les nombreuses interventions, Brest est ainsi revenue sur son PLUi HD Facteur 4, un PLUi affichant sans détour une ambition de tout renouvellement urbain. Lyon a profité de la révision générale de son PLUi pour accorder la priorité aux 58 communes de l'agglomération avec la déclinaison du PADD pour chacune d'entre elles. Toulouse, quant à elle, a donné la part belle aux enjeux énergétiques et climatiques. Enfin, Strasbourg a présenté le projet de recherche innovant BIMBY ("Build in My Back Yard") : nouveau mode de développement urbain qui vise à faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires existants. Le séminaire a également été l'occasion de faire un point sur les derniers décrets de la loi Alur, et de découvrir le Club PLUi initié par le ministère de l'Égalité des territoires et du logement.

## AGENDA

- 7-11 avril : Forum Urbain Mondial à Medellin
- 26 juin-14 juillet : Solar Decathlon à Versailles
- 10 juillet : Quoi de neuf chercheurs ? Journée du Réseau des acteurs de l'habitat à Paris
- 23-25 septembre : Congrès de USH à Lyon
- 8-10 octobre : Convention nationale de l'intercommunalité de l'ADCF à Lille



## Delphine De Dea

Urbaniste et professionnelle de l'aménagement, Delphine De Dea dirige l'Agence d'urbanisme de La Réunion (AGORAH), après quatre années en responsabilité à la Direction de la Stratégie de l'Anru.

Au cours d'un parcours singulier, alliant la maîtrise d'ouvrage urbaine à l'ingénierie culturelle et à la sociologie, elle a piloté des projets innovants d'envergure sur des territoires très différents. Ainsi, attentive à la qualité des espaces et à la reconnaissance de leurs usages, elle a pu participer à l'impulsion des « Jardins de poche » à Lyon, collaborer avec Emile Biasini, travailler à la réhabilitation de Musées Nationaux ou à la localisation du CNCRRP sur l'agglomération de Cergy-Pontoise. Guidée par un urbanisme humaniste respectueux de l'identité des lieux, elle met aujourd'hui en œuvre, avec son équipe de l'AGORAH, des études et des observatoires structurants pour l'ensemble des acteurs du territoire réunionnais et développe des partenariats avec les Mascareignes. ■



## Juliette Guirado

L'Agence d'urbanisme et de développement de la Guyane (AUDeG), créée en 1978, est une agence « hors norme » rayonnant sur un territoire grand (84 000 km<sup>2</sup>) comme le Portugal pour une population réduite (255 000 habitants)

mais en pleine expansion (+ 3,6 % par an). Juliette Guirado en a pris la direction en juillet 2013. Après avoir suivi des études d'architecture à Bordeaux, elle est diplômée de l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional d'Aix-en-Provence, où elle se spécialise dans le domaine du projet urbain. Ses études la conduisent à plusieurs reprises en Guyane où elle intègre pour la première fois en 2002 l'équipe de l'AUDeG. Recrutée en 2004, elle s'implique alors fortement dans les dossiers de planification, observation territoriale et projets de territoire. Après avoir assuré l'interim de direction pendant près de trois ans cumulés, Juliette Guirado succède à Mireille Rius, qui avait elle-même succédé à Jean-Michel Moreau. ■



© ADUAM

## Retour sur le séminaire des directeurs en Martinique

Le séminaire de rentrée des directeurs d'agence, organisé du 28 au 30 novembre 2013 par l'Agence d'urbanisme et d'aménagement de Martinique (ADUAM), a été un moment fort du réseau. Une délégation de 22 directeurs accompagnés du vice-président de la FNAU, Claude Raynal, et de la déléguée générale, Brigitte Bariol, ont pu ainsi découvrir les réalités du territoire d'étude de cette agence ultramarine.

Au programme, trois journées intenses, ponctuées de rencontres-débat et d'ateliers-visites du nord au sud de l'île, au cours desquelles, fidèle à sa tradition de terre d'accueil, l'ADUAM a mobilisé élus, partenaires et experts locaux et son équipe toute entière pour faire apprécier à ses consœurs la richesse des paysages martiniquais, entre mornes et mer, et les atouts de sa biodiversité si intense au cœur de la forêt tropicale et de la mangrove, pour prendre la mesure de ses contraintes naturelles et de ses problématiques de gestion, et pour appréhender la dure réalité de la vie économique et la complexité de la ville martiniquaise.

Quelques moments forts ont été remarqués : à Fort-de-France, la capitale et sa mosaïque de quartiers, véritable laboratoire au cœur d'un grand chantier de renouvellement urbain ; à Saint-Pierre, terrain d'expérimentations innovantes qui place la culture et le patrimoine au cœur du projet ; et le retour sur des lieux de mémoire, l'espace muséal Aimé Césaire et l'Habitation Clément au François.

Faire connaître les problématiques propres à la ville créole, croiser les regards et partager les expériences, consolider le partenariat entre agences ultramarines, ouvrir à de nouveaux réseaux, telles étaient les ambitions de l'ADUAM, pari a priori réussi à quelques mois de l'écriture de son nouveau projet d'agence et du renouvellement de sa convention-cadre.

Nul doute que la réussite de ce séminaire contribuera à conforter l'ADUAM dans son positionnement « d'espace de cohésion et d'ouverture », attentive à mettre en dialogue tous les acteurs de l'aménagement pour un développement durable en Martinique. ■

## ■ Dossier FNAU sur la Trame verte et bleue

À l'occasion de la loi Biodiversité, la FNAU publie un dossier sur la Trame verte et bleue, une démarche écologique et territoriale. Les espaces naturels deviennent des repères et des lieux d'usage pour les habitants. L'enjeu de la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire est fondamental. Les agences d'urbanisme s'inscrivent au cœur de ces projets de Trame verte et bleue et jouent le rôle d'interface entre les différents acteurs, aux différentes échelles. Ce dossier décline les

expériences d'agences à la fois sur l'identification des Trames vertes et bleues sur le territoire, sur leur intégration dans les documents d'urbanisme et sur l'éco-aménagement et la nature en ville. ■



## ■ Atlas du Grand Paris 2013

L'Atlas du Grand Paris 2013 est édité à l'occasion des 3<sup>e</sup> Rencontres scientifiques sur les métropoles, organisées par la Ville de Paris en novembre 2013. Coordonné par Dominique Alba, architecte et directrice générale de l'Apur, l'Atlas propose une compilation de cartes inédites, données et promenades, permettant de saisir toutes les particularités de la métropole parisienne. Pour mener à bien sa réflexion, l'Apur a fait appel à Michel Lussault, Alexandre Labasse et Paola Vigano qui offrent un point de vue original et décalé sur la métropole. Ces trois auteurs ont été accompagnés dans leurs choix par les équipes de l'Apur, et notamment Patricia Pelloux, Christiane Blancot et Jean-Christophe Choblet. Il s'achève sur un portrait des « grands parisiens » par Frédéric Gilli. ■

*Atlas du Grand Paris 2013, Paris Projet n° 43, Apur, nov. 2013, 225 p.*

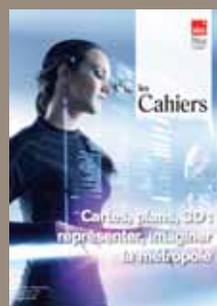
[www.apur.org/paris-projet/atlas-grand-paris-2013](http://www.apur.org/paris-projet/atlas-grand-paris-2013)



## ■ Cartes, plans, 3D : représenter, imaginer la métropole

Applications, cartes collaboratives, « big data » : la question urbaine est aujourd'hui bousculée, la ville étant désormais présentée – et donc pensée – en termes de flux de données.

C'est afin de mieux comprendre les enjeux de ces nouveaux modes de représentation que l'IAU IdF vient d'éditer en octobre dernier le n° 166 de ses Cahiers. Des chercheurs (Antoine Picon...), des experts (Alain Renk...), des urbanistes (Antoine Grumbach...) évoquent les enjeux – notamment démocratiques – de ces nouvelles modalités de représentations. Autant de questions traitées lors de la table ronde qui, le 17 octobre, s'est



déroulée dans les locaux du Monde, et dont les débats sont intégralement reproduits sur le site internet de l'IAU : [www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr), rubrique Débats et enjeux/ Représenter les territoires et les projets

## ■ Brest : le poids économique de l'Université

Avec 17 000 étudiants en 2013, l'Université de Bretagne Occidentale est le premier établissement finistérien d'enseignement supérieur (60 % des effectifs totaux). L'ADEUPa a évalué son poids économique en termes de masse financière et d'emplois. L'agence estime à plus de 140 M€ les retombées financières directes pour le Finistère et à 4 460 les emplois générés, soit un emploi pour quatre étudiants. L'Université est un acteur majeur de la formation continue puisque 11 % des étudiants sont demandeurs d'emploi ou salariés. Enfin l'implication de l'UBO dans la vie économique passe par de nombreux canaux : projets labellisés des

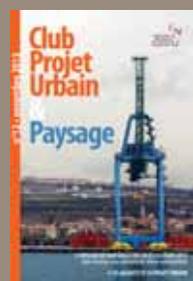


pôles de compétitivité, échanges internationaux, organisation de colloques. ■

Pour en savoir plus, document téléchargeable sur : [www.adeupa-brest.fr](http://www.adeupa-brest.fr)

## ■ Le Club Projet urbain et paysage, cahier spécial Marseille

Cette année, le Club Projet urbain et paysage de la FNAU a mobilisé une trentaine d'urbanistes, d'architectes, de paysagistes et d'ingénieurs pour travailler sur le quartier de Saint-Antoine et le littoral marseillais entre le Vieux-Port et l'Estaque. Concernant le territoire de Saint-Antoine, dans les quartiers nord de Marseille, l'objectif des membres de l'atelier était de tisser des liens avec les quartiers environnants et de « créer l'évènement » pour en faire un lieu métropolitain. Concernant



le port, le double objectif était de créer de l'emploi et d'ouvrir le port sur la ville. Cet ouvrage présente les propositions élaborées au sein de l'atelier, ainsi que les échanges qu'il a suscités avec les acteurs locaux. ■

## ■ Metz : vers la reconquête des friches agricoles

Le développement des friches agricoles touche de plus en plus d'agglomérations. Ces espaces abandonnés sont souvent issus de la spéculation foncière en milieu péri-urbain et de l'abandon des terres agricoles. Ils peuvent représenter des surfaces très importantes (plus de 700 ha en friches sur l'agglomération messine) et constituer une réelle réserve de foncier pour une agglomération. Malheureusement, ces friches sont souvent jugées sans intérêt malgré leurs potentiels. En effet, ce sont des espaces à valoriser. À Metz, 40 % des surfaces identifiées seraient appropriées pour la reconversion agricole, notamment dans la filière viticole. Une analyse détaillée a été menée par l'AGURAM. ■

*Reconversion agricole périurbaine sur l'agglomération messine : analyse et perspectives pour les espaces en friches,*

volumes 1 et 2, AGURAM, octobre 2013.

Synthèse sur : [www.aguram.org/index.php/etudes-productions/urbanisme/agriculture](http://www.aguram.org/index.php/etudes-productions/urbanisme/agriculture)



# L'HABITAT, CŒUR DE MÉTIER DES AGENCES

**P**arce que le logement constitue souvent le premier poste de dépenses des ménages, que l'accès au logement est difficile pour une part croissante de la population, que la mixité territoriale est en débat dans un contexte de montée de l'entre-soi, que les besoins sont sans cesse renouvelés par l'évolution des modes de vie et le vieillissement de la population, les agglomérations et leurs élus doivent anticiper le développement de leur territoire.

Le logement est aujourd'hui à la croisée des enjeux urbains : le droit au logement pour tous, l'intégration des populations, la vie des quartiers, l'accessibilité à la ville. Dans ce contexte, comment produire du logement ? Avec quels acteurs ? Comment accueillir les populations ? Quels territoires d'accueil ? Quelles demandes citoyennes ?

Depuis de nombreuses années, les agences d'urbanisme sont interpellées sur les questions du logement et de l'habitat. Les premières démarches d'observation locale ont été mises en place au début des années 80, sur la construction de logements, le parc social, le foncier..., contribuant à l'élaboration et à la théorisation de nouveaux modes d'observation systématique de l'habitat. Avec l'élaboration des premiers Programmes locaux de l'habitat (PLH) les agences d'urbanisme ont étoffé leurs compétences en appui aux collectivités locales dans les domaines de la planification et de la programmation des logements.

Ainsi, elles se sont outillées pour investir de nouveaux champs : les besoins en logements, la territorialisation des Programmes locaux de l'habitat, le logement abordable, l'impact local des dispositifs investisseurs...

Elles sont également sollicitées par leurs membres pour construire et expérimenter de nouveaux outils adaptés à l'échelle locale, pour faciliter la mise en œuvre des politiques publiques : suivi de la construction, livraisons de logements sociaux, prévention de la dégradation des immeubles anciens...

Plus récemment, les agences d'urbanisme ont proposé de nouveaux modes de faire, pour développer des analyses plus réactives et dynamiques, afin de répondre aux préoccupations opérationnelles des politiques de l'habitat : les observatoires sont devenus partenariaux, les sujets traités se sont élargis, vers l'économique, le social, les déplacements... et sont désormais abordés à des échelles territoriales emboîtées, de l'infra-communal à l'intercommunal. Les temps de débat, animés par les agences d'urbanisme, participent ainsi d'une acculturation progressive des acteurs de l'aménagement et de la construction sur la totalité des champs de l'habitat.

Aujourd'hui, des nouveaux champs d'investigations transverses émergent. Ainsi, le lien avec le domaine du social amène désormais les agences d'urbanisme à approfondir les rapports entre habitat et peuplement, parcours résidentiel et modes de vie, le développement de nouveaux modes d'habiter, l'articulation avec la politique de la Ville...

La diversité des cas présentés ici témoigne du rôle des agences d'urbanisme et de la richesse de leurs productions dans le domaine de l'habitat. Elle atteste également de la pluralité d'interventions et de savoir-faire, toujours dans un souci d'harmonisation des politiques publiques locales, à l'interface des collectivités et des acteurs de l'habitat.

**Jean-Marc Mesquida**, directeur général de l'Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire urbaine

## Agence de Toulouse : L'OBSERVATOIRE PARTENARIAL DE L'HABITAT : OBSERVER, PARTAGER, ANTICIPER

Par Lucile LAURIN, responsable du pôle habitat, aua/T

L'observatoire partenarial de l'habitat de l'aua/T apporte une connaissance fine du territoire, développe un cadre de veille sur les dynamiques à l'œuvre sur l'aire urbaine toulousaine et participe au développement d'une intelligence collective, préalable indispensable à l'action convergente des collectivités ou des professionnels.



© aua/T

Atelier visite « De l'espace public à l'espace privé, quelle qualité d'usage dans les quartiers neufs ? », novembre 2012.

Avec l'importance des dynamiques urbaines à l'œuvre sur l'aire urbaine de Toulouse et dans un contexte de montée en puissance des politiques locales, la nécessité d'un lieu d'échanges et de partage des savoir-faire, ancré sur l'agglomération, s'est progressivement affirmée. Forte de plus d'un million d'habitants, avec une croissance démographique toujours soutenue, l'agglomération attire, l'emploi constituant le principal moteur du développement. Ce dynamisme s'observe aussi dans la production de logements neufs : plus de 13 000 logements sont construits chaque année sur la dernière décennie. Confrontée à un étalement urbain large, l'action publique s'organise pour répondre à la croissance : schéma de cohérence territoriale, programmes locaux de l'habitat, plan de déplacements urbains.

Dans ce contexte, les acteurs de l'aménagement urbain ont besoin d'accéder à la connaissance constituée par les experts de l'observation ou des milieux universitaires. Élus et professionnels cherchent d'abord à partager des chiffres actualisés et fiables, comparables aux différentes échelles : population, emploi, construction, demande de logements, prix de l'immobilier et des loyers... Ils recherchent également des analyses sur les dynamiques territoriales ou encore des informa-

tions sur l'avancée des projets urbains structurants, mais aussi un lieu de débats, dans lequel témoigner de leurs propres analyses, leurs difficultés.

### Un renouvellement de l'observation

À partir de ce constat, un renouvellement de l'observation a été proposé par l'agence d'urbanisme au début des années 2000. Six dispositifs partenariaux d'observation ont

été mis en place, sur l'habitat, les transports, l'environnement, l'économie et l'emploi, le commerce, l'immobilier d'entreprise. Animé par un élu, chaque observatoire réunit élus, techniciens, acteurs publics ou privés et universitaires. Un programme d'activités est établi chaque année, en lien avec des questions de prospective.

Basé sur un centre de ressources fonctionnant en réseau avec les principaux lieux d'information locale, l'observatoire partenarial de l'habitat constitue un espace de discussion transversal, apprécié pour la liberté de parole. Ainsi, élus, professionnels de l'aménagement et de la construction, bailleurs sociaux, architectes, banquiers... ont réfléchi ensemble sur la recomposition des marchés immobiliers (2013), les leviers d'une relance de la production de logements (2012), l'accessibilité du marché immobilier (2010), les effets de la crise immobilière (2009). Des réunions thématiques alternent avec des ballades urbaines ou des ateliers dédiés à des modes de faire, qui invitent à témoigner d'initiatives concrètes dans les différents champs de l'habitat ou à échanger à partir d'expériences menées sur d'autres territoires. Dans ce dispositif, l'agence d'urbanisme est à la fois productrice d'une information technique et animatrice des échanges entre acteurs.

## Agence de Bordeaux : L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT : NEUTRALITÉ, PARTENARIAT, EXPLOITATIONS ET DÉBAT

Par Camille GARCELON, chargée d'études, a'urba

À l'occasion de son nouveau projet d'agence, l'a'urba a souhaité réinterroger le fonctionnement de son observatoire de l'habitat en instaurant une réelle dimension partenariale et un dispositif d'animation pérenne. L'observatoire offre désormais aux acteurs locaux un espace de réflexion et de débat neutre, indépendant des exigences des calendriers des documents cadres. Tableaux de bord, ateliers techniques et ateliers-débats permettent d'analyser l'ensemble des données utiles au suivi des politiques de l'habitat et d'animer le débat local. Poursuivant sa montée en compétences, l'observatoire investit le champ de la communication en réalisant des « antise-ches », productions rapides et pédagogiques à destination des élus et du milieu professionnel local.

## Agence de Saint-Étienne : UN OBSERVATOIRE DES COPROPRIÉTÉS POUR QUOI FAIRE ?

Par Cyril GABION, chargé d'études, epures

Pour lutter contre l'habitat dégradé dans le parc privé, Saint-Étienne Métropole a souhaité mettre en place un observatoire des grandes copropriétés sur la communauté d'agglomération. À l'occasion de sa mise à jour, l'agence de Saint-Étienne s'est interrogée sur les évolutions possibles et un développement partenarial.

C'est en 2005 que Saint-Étienne Métropole lance la création d'un observatoire des grandes copropriétés. Son objectif est de repérer les copropriétés dégradées pour intervenir avec des dispositifs opérationnels. L'observation permet d'améliorer la connaissance du parc en copropriété de plus de 20 logements (localisation, caractéristiques, état de dégradation et signes de fragilité), d'établir un outil méthodologique permettant de qualifier et de quantifier le parc et enfin d'identifier les copropriétés présentant des signes de fragilité.

### 350 copropriétés passées à la loupe

Un premier état des lieux a été dressé sur 350 copropriétés. L'agence d'urbanisme epures est en charge de la réalisation et du suivi de l'observation en lien avec Saint-Étienne Métropole et en partenariat avec l'Agence nationale de l'habitat. Une méthode de *scoring* a été mise en place à partir d'indicateurs

tels que l'occupation, la qualité du bâti, le contexte urbain, la performance énergétique, le marché immobilier local, permettant un classement suivant la fragilité des copropriétés.

### En partenariat avec l'Anah

Cet outil est aujourd'hui un document riche en informations, établi avec méthode et permettant de répondre aux objectifs initiaux. Néanmoins, certaines difficultés persistent quant à sa mise à jour et à l'obtention d'informations auprès des syndics gestionnaires. Il doit évoluer dans sa méthodologie et son partenariat. Cette évolution se place dans le cadre expérimental des dispositifs de veille et d'observation des copropriétés de l'Anah, menés depuis peu. Ces derniers permettront de compléter et d'améliorer l'observatoire réalisé par epures, mais aussi de comparer les résultats à l'échelle nationale.



© epures

Extrait d'une fiche réalisée par l'observatoire.

## Agence de Brest : POUR UN RENOUVEAU DU PARC IMMOBILIER DES ANNÉES 1950-70

Par Pascale CHODZKO, chargée d'études habitat, et Claire GUIHÉNEUF, directrice de l'ADEUPa

Le parc immobilier des années 1950-70 joue un rôle majeur dans de nombreuses villes. Huit d'entre elles et leurs agences se sont réunies à Brest pour lancer une démarche en réseau sur ce thème.

Construit dans l'urgence des années d'après-guerre puis dans l'effervescence des Trente Glorieuses, ce parc collectif fut le symbole de la renaissance et de l'accès au confort pour les habitants de villes durement touchées par la guerre. Il est aujourd'hui atteint par l'obsolescence. Obsolescence du bâti, confronté au défi énergétique et à l'évolution des normes de confort. Obsolescence de sa forme urbaine, durement concurrencée par les logements neufs en pavillonnaire ou en petits collectifs. Obsolescence enfin de son organisation urbaine au regard des modes de vie actuels... Au sein de ce parc, la prédominance du régime de copropriété, où la prise de décision comme la mobilisation des financements sont difficiles, a freiné les adaptations nécessaires.

Or, il ne s'agit pas de quartiers enclavés ou excentrés. Constituant l'hyper-centre des villes et leur centre élargi, ces ensembles remplissent des fonctions urbaines essentielles. Ils sont un maillon indispensable dans les marchés immobiliers locaux, en locatif comme en accession. Ils tiennent donc une place déterminante dans le fonctionnement de la ville et dans son attractivité.

Fortes de ces constats, Brest métropole océane et sept autres villes dites « reconstruites » ont organisé les 28 et 29 novembre 2013 un colloque sur le thème du « renouveau du parc immobilier des années 1950-70 ».

Soutenue par l'Anah et la Caisse des dépôts, cette manifestation a été l'occasion d'explorer trois grands thèmes : attractivité résiden-

tielle, performance et qualité énergétique des bâtiments et intervention en copropriété. Agences d'urbanisme et villes travaillent de concert. La publication des « portraits de territoires » retraçant les enjeux majeurs de l'intervention sur des quartiers emblématiques a été un premier acte. Demain, la création du Club Prisme, rassemblant les 8 villes, et la nouvelle génération d'observatoires des copropriétés permettront la poursuite des réflexions engagées.



© ADEUPa

## Agence de La Réunion : LES LOYERS AU CŒUR DE LA CONNAISSANCE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

Par Arnaud RITTER, responsable du pôle habitat et directeur d'études habitat privé, AGORAH

Dans un contexte îlien spécifique de rareté foncière, d'investisseurs extérieurs soutenant la promotion immobilière par la défiscalisation, de loyers privés parfois en décalage avec les revenus modestes des ménages réunionnais, la connaissance du marché locatif privé est devenue indispensable.

En 2003, un partenariat entre la DEAL, l'ADIL et l'AGORAH est mis en place pour lancer une démarche d'observation des loyers. Entre 2005 et 2009, des publications annuelles ont été réalisées, mais à la suite de la crise immobilière 2008, sa représentativité réelle a été remise en cause par les professionnels de l'immobilier.

Une refonte méthodologique a donc été engagée en 2010, en partenariat avec les agences immobilières. La collecte d'informations sur les logements en gestion locative a été mise en place pour obtenir une base de données régionale en-dehors des secteurs peu couverts par les agences.

### L'opportunité de l'expérimentation nationale pour pérenniser l'observatoire

En 2012, dans le cadre de la loi Alur, le ministère de l'Égalité des territoires et du logement a lancé un appel à projets afin d'ex-

périmenter un réseau d'observation des loyers privés s'appuyant sur les observatoires locaux. La réponse conjointe de la DEAL de La Réunion, l'ADIL et l'AGORAH a été retenue avec 18 autres sites pilotes parmi 38 candidatures.

Cette expérimentation a été menée sur l'agglomération de Saint-Denis, territoire cible retenu. Le parc locatif privé y représente 28 000 logements, dont 50 % sont gérés par les agences immobilières. L'échantillon représentatif a été dimensionné en concertation afin de recueillir 2 500 références de logements auprès des professionnels et 500 références par enquête téléphonique pour connaître les réalités des particuliers.

L'année 2013 a été consacrée à cette expérimentation, appuyée par un comité scientifique national, composé d'experts indépendants, qui a garanti la rigueur et la qualité des méthodes de recueil et de traitement des données.

À la fin 2013, l'AGORAH et ses partenaires se sont appuyés sur un réseau de professionnels déjà mobilisés dans l'observatoire local pour mener à bien cette expérimentation. La rigueur statistique développée permet d'obtenir des résultats fiables et partagés par tous.

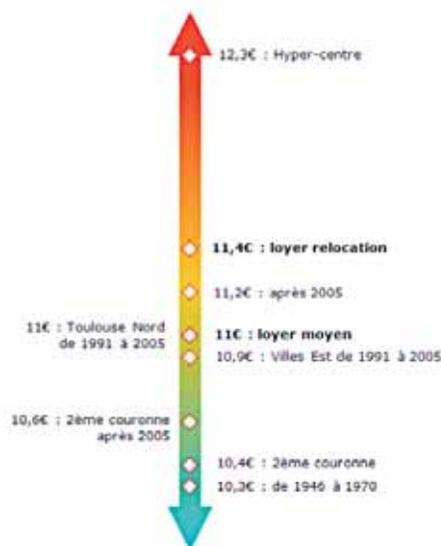
En 2014, cette expérimentation pourrait fusionner avec l'observatoire local et bénéficier d'une méthodologie nationale labellisée sur un territoire qui pourrait couvrir progressivement toute La Réunion.

## Agence de Toulouse : UN OBSERVATOIRE LOCAL POUR UNE TRANSPARENCE DES LOYERS TOULOUSAINS

Par Lucile LAURIN, responsable du pôle habitat, aua/T

Les collectivités locales se sont largement impliquées pour constituer un outil répondant aux besoins d'information des citoyens et des acteurs de l'habitat et en ont confié la mise en œuvre à l'agence d'urbanisme. L'observatoire des loyers, initié dans le cadre de l'expérimentation nationale 2013, complète le dispositif local d'observation de l'habitat, nécessaire à la mise en œuvre des politiques locales. La gouvernance de cet outil animé par un élu a été installée dès février 2013, avec une participation des professionnels. Le dispositif a permis une collecte de plus de 8 000 références de loyers représentatives du parc locatif, grâce à un partenariat large réunissant autour des collectivités et de l'État, des gestionnaires, des promoteurs, des représentations syndicales des propriétaires, des notaires, la CCI, l'ADIL, le collecteur 1 % local et la CAF. Les premiers résultats, validés par le conseil scientifique national, ont été présentés fin décembre 2013 aux partenaires locaux.

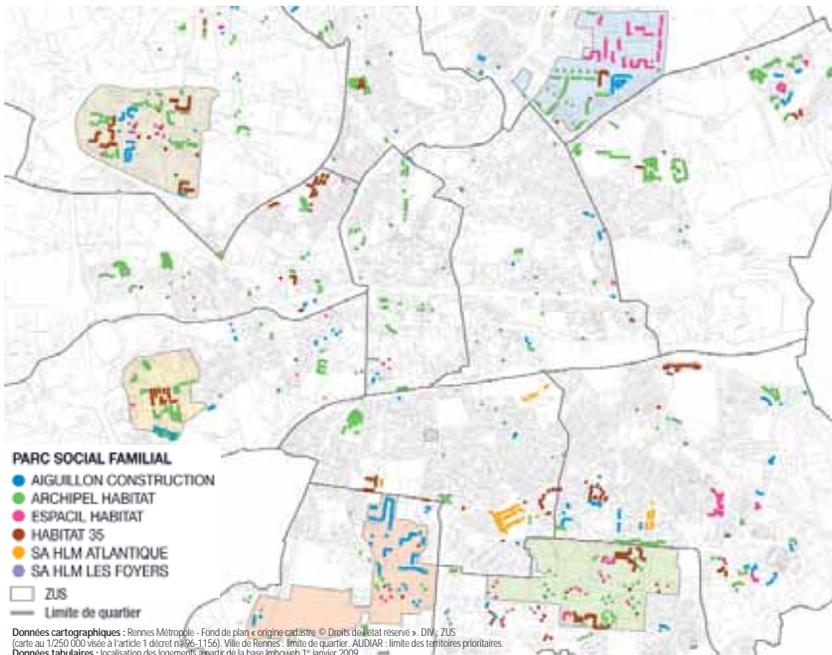
Les loyers des T2 à Toulouse en 2013



# Agence de Rennes : UNE VEILLE ACTIVE SUR LE PARC SOCIAL DE RENNES MÉTROPOLÉ

Par Catherine CAILLE, chargée d'études principale habitat-foncier, AUDIAR

Des outils de connaissance du parc social de la Métropole rennaise ont été développés par l'Audiar pour apporter aux élus les éléments nécessaires à mesurer la capacité d'accueil et la diversité de peuplement.



La loi Alur vise à réformer les procédures d'enregistrement et de traitement de la demande de logement social pour plus d'équité, de transparence et d'efficacité. Ces pratiques nouvelles réclament des outils adaptés. Depuis longtemps Rennes a avancé sur cette thématique avec les premiers fichiers centralisés de demande sur le district dans les années 1980, puis l'analyse des attributions courant 1990. Le dispositif actuel a été finalisé avec le second PLH en 2005.

## Des bases homogènes, régulières et fiables permettent les croisements entre parc et flux

La gestion des demandes est centralisée pour toutes les filières - collectivités locales, bailleurs, collecteurs - avec un système de classement et de priorités, et une réglementation commune et transparente. L'outil de gestion, Imhoweb, comporte une finalité de suivi et de connaissance. L'Audiar reçoit des bases au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année : un fichier patrimoine par logement avec ses principales caractéristiques, un fichier des demandes avec un module « demandes satisfaites pour les attributions » et un fichier des propositions incluant les refus.

Le premier travail a consisté à géo-localiser le patrimoine pour évaluer le rééquilibrage du territoire inscrit au PLH et à réaliser le suivi

spatial des attributions au regard des objectifs d'équilibre et de mixité des territoires : ZUS, quartiers récents, livraisons. La deuxième étape a permis de constituer des bases annuelles des demandes, propositions et attributions en distinguant mutations et premières entrées selon les profils des ménages. Enfin le croisement entre ces deux étapes a permis de localiser les attributions et de pou-

voir analyser les profils en fonction des natures de parc et de leur localisation.

## Avec le PLH, les nombreuses livraisons améliorent la satisfaction de la demande

Les bilans annuels depuis 2007 donnent les tendances d'évolution du parc, des demandes et des attributions. Avec 1 000 logements livrés par an depuis 2005, le parc social représente aujourd'hui 23 % du parc immobilier de la métropole. L'écart ville-centre et périphérie se réduit, améliorant l'équilibre du territoire. Depuis 2005, le parc social progresse de 1 % par an à Rennes et 7,5 % sur les autres communes.

Le rythme des attributions est passé de 4 000 logements en 2007 à plus de 5 500 depuis 3 ans. Le délai moyen d'attribution a été réduit de 15 mois en 2005 à 9 mois en 2012. La mobilité interne est favorisée pour répondre aux besoins de parcours résidentiels ; elle représente 21 % des attributions depuis plusieurs années. La précarité, très présente, se renforce et elle est bien prise en compte : 50 % des demandes comme des attributions concernent des ménages avec des revenus inférieurs à 30 % des plafonds de ressources PLUS.

Mais le difficile rapprochement offre-demande persiste : en 2007, on compte 1,9 demande pour une attribution, et 2,5 en 2012.

## Agence de Tours : ATLAS DU PARC LOCATIF SOCIAL

Par Aurélie RAVIER, chargée d'études habitat, modes de vie, ATU

L'Agence d'urbanisme de l'Agglomération de Tours a développé l'atlas du parc locatif social afin d'accompagner les collectivités dans la déclinaison de leurs orientations en matière d'habitat.

Cet atlas mis en place avec l'aide des bailleurs sociaux, des services de l'État et des collectivités, recouvre deux volets :

- la géolocalisation du parc social à l'adresse.
- des analyses croisées du parc et de ses occupants.

La dernière mise à jour de l'atlas a eu lieu en 2013, sur la base d'informations établies au 1<sup>er</sup> janvier 2012. Cet outil a notamment été utilisé pour établir un diagnostic spatialisé de la fragilité socio-locative des opérations de logements sociaux sur le territoire de Tour(s) plus, étude sur laquelle s'appuie l'accord collectif intercommunal des attributions.

# Apur : LES RÉFLEXIONS AUTOUR D'UN SYSTÈME DE COTATION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Par Jean-François ARENES, chargé d'études, Apur

Un nouveau système de cotation des demandeurs de logement social à Paris est à l'étude, afin de traiter plus vite et mieux les dossiers.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, 140 000 ménages sont inscrits comme demandeurs de logement à Paris. Ce nombre est en progression régulière depuis 2001, date à laquelle 100 000 ménages étaient inscrits. Et pourtant, en moyenne chaque année, 12 000 demandeurs obtiennent un logement : 4 000 ménages sont désignés par la Ville de Paris et les 8 000 ménages restants le sont par un autre organisme « réservataire ».

En 2012, une mission d'information et d'évaluation rassemblant des élus de tous les groupes politiques représentés au Conseil de Paris s'est intéressée aux « modes et méthodes d'attribution des logements sociaux à Paris » et a produit un rapport dans le but de réformer le mode d'attribution des logements sociaux dans la capitale. La première des 28 recommandations est de « mettre en place un système de cotation de la demande ». L'objectif est de créer un outil d'aide à la décision permettant de hiérarchiser rapidement un grand nombre de dossiers.

Pour faire suite à ces recommandations, la Ville de Paris a engagé des réflexions autour de la mise au point d'un outil de cotation et l'Atelier parisien d'urbanisme l'a accompagnée en testant différents modes de calcul d'un score pour chaque demandeur.

Lorsqu'un logement est mis à sa disposition par un bailleur social sur son contingent, la Ville de Paris a l'obligation légale de proposer trois candidats par logement. Or, sélectionner trois dossiers parmi 140 000 suppose de disposer d'outils pour hiérarchiser les demandes.

## Objectiver la sélection des candidats

Aujourd'hui, les candidats sont sélectionnés sur la base des informations que chaque ménage consigne dans le formulaire national : composition familiale, dépense logement, niveau de revenus, motivation de la demande, souhait en termes de taille et localisation...

Un système de cotation reposerait sur les mêmes données. Mais en pondérant chacun des éléments connus sur la situation des demandeurs, il permettrait d'objectiver la sélection des candidats. Comment concevoir et mettre en œuvre cette pondération ? À partir d'un outil simple au service de la décision publique, et qui doit rester modifiable si les priorités évoluent. Pour chaque logement

disponible, un programme mettrait en évidence les demandes les plus justifiées au regard des pondérations retenues, en tenant compte de la taille du ménage, de celle du logement et du loyer.

La mise en œuvre ne dépend pas que de la décision politique. Elle implique aussi de nombreuses évolutions, d'abord techniques, tel-

les que l'amélioration des informations disponibles dans le fichier de la demande, aujourd'hui déclaratives, et l'évolution du rôle des commissions d'attribution.

L'Apur accompagne la Ville de Paris dans ses réflexions et réalise des tests pour apprécier l'incidence du choix des indicateurs et du système de pondération.

Eden Bio, Paris 20<sup>e</sup>, Edouard François, architecte.



© Apur, David Boureau

## Agence de Bordeaux : SIMULATOR, UN OUTIL DE SIMULATION ET DE SUIVI DES OBLIGATIONS SRU

Par Stella MANNING, géographe urbaniste, a'urba

Le relèvement des objectifs de logements sociaux à 25 % a un impact considérable pour les communes de l'agglomération bordelaise, y compris celles en conformité ou proches de l'être. Ces nouvelles dispositions sont arrivées, de surcroît, au moment où les communes s'attachaient à décliner le projet d'agglomération dans un nouveau PLU intercommunal intégrant PLH et PDU.

Un outil de simulation, nommé SIMULATOR, a été développé par l'agence d'urbanisme et permet de projeter l'effort de construction globale et la production de logements sociaux jusqu'en 2015, date butoir fixée par la loi. Cet outil sert pour la négociation locale des objectifs du PLH et peut être mis à jour annuellement au vu des nouveaux chiffres SRU officiels.

# Agence de Toulouse : HABITER, UN OUTIL DE PILOTAGE COMMUNAUTAIRE DU LOGEMENT

Par Lucile LAURIN, responsable du pôle habitat, aua/T

Face à la crise du logement et à l'afflux des demandes, la question du logement social est devenue un enjeu de société et les collectivités locales sont interpellées frontalement. L'Agence d'urbanisme et d'aménagement de Toulouse aire urbaine (aua/T) met son ingénierie et son savoir-faire au service des intercommunalités, face aux exigences de production du logement social et d'une action collective négociée.

Depuis une quinzaine d'années, à Toulouse comme dans les autres grandes agglomérations françaises, il devient difficile de trouver un logement disponible et accessible, notamment pour les personnes aux revenus les plus faibles ou au travail précaire. La hausse des prix de l'immobilier creuse l'écart avec l'évolution des revenus ; la pénurie de logement social est considérable, les demandes affluent, tandis que le taux de satisfaction des demandeurs reste largement insuffisant.

Face à l'exigence de production du logement social, les intercommunalités, au pied du mur, sont aux manettes des politiques locales de l'habitat et il leur faut se doter de moyens pour répondre à l'ampleur des questions. Né d'une demande des élus toulousains à l'aua/T, de mieux connaître le logement social sur leur territoire et d'en maîtriser le développement, l'outil « Habiter » rassemble la connaissance sur les projets de logement social, depuis le financement jusqu'à la livraison. Il offre des chiffres fiabilisés, actualisés et validés par tous les acteurs.

« Habiter » associe un outil de consultation cartographique à des interfaces restituant des indicateurs aux différentes échelles géographiques, sur les caractéristiques des logements livrés ou l'état d'avancement des projets en cours. Cet outil géographique est assis

sur une base de données, fiabilisée et réactive, alimentée par les délégataires des aides à la pierre, en partenariat avec les bailleurs sociaux. Initialement conçu pour le logement social, l'outil porte maintenant sur le locatif intermédiaire (PLS privés) produit par les promoteurs et sur l'accession sociale. Il est accessible, par extranet, aux partenaires du logement social : élus, techniciens, bailleurs, services de l'Etat, collecteur 1 %... L'intercommunalité s'assure de l'opérationnalité des demandes (identification des double-comptes, réalisme du projet) et sécurise les projets des bailleurs avec la pratique d'une programmation pluriannuelle.

Les bailleurs sont impliqués dans la constitution et la validation des données, mais le pilotage de l'outil est clairement de la responsabilité de l'intercommunalité, l'intégration d'une opération dans la base de données se faisant après un aller-retour avec la commune. Ce travail collectif se construit dans le dialogue et passe par des relations de travail régulières, avec chaque commune, pour limiter les écarts susceptibles d'apparaître entre les objectifs définis par le PLH et les actions communales. L'outil Habiter constitue le support de ces échanges. Cette pratique du dialogue s'inscrit également dans les relations entre l'intercommunalité et les bailleurs

sociaux, autour des bilans produits par l'outil : clarification des indicateurs de suivi, revue de projets sur l'avancement des opérations, transparence sur les difficultés rencontrées. Là encore, l'intercommunalité intervient en tant qu'animateur d'une politique locale de l'habitat, grâce à un outil partagé.

Instrument de dialogue entre acteurs, Habiter permet un changement des modes de faire : du suivi à l'anticipation. Sa réactivité contribue à l'objectivation des « points durs » et rend visible l'accélération de la production. L'outil permet aussi d'établir un consensus et les partenaires partagent dorénavant les mêmes références en matière de logement social. Il devient le support de nouvelles discussions de fond : redéploiement du parc social, peuplement... En cela, il participe à l'identification des leviers de l'intervention publique.

Par sa connaissance du sujet et sa technicité, l'agence d'urbanisme met son savoir-faire au service des collectivités locales : compréhension des jeux d'acteurs, traitement de bases de données, conception et analyse d'indicateurs, réalisation de support de communication... Le capital confiance dont bénéficie l'agence lui permet, dans la permanence de sa mission, de faire avancer le dialogue, entre tous les acteurs.



Quartier Vidailhan à Balma, 2013.

## Apur : LA ZONE DE DÉFICIT EN LOGEMENT SOCIAL À PARIS

Par Stéphanie JANKEL,  
chargée d'études, Apur

Le Plan local d'urbanisme de Paris adopté en 2006 innovait en créant une règle encadrant la construction privée pour favoriser le logement social. Le règlement prescrit que toute opération privée, située à l'intérieur d'une « zone de déficit en logement social » et présentant plus de 800 m<sup>2</sup> de Shon de logements, devra consacrer au moins 25 % de cette surface au logement social. Ce mécanisme permet de faire contribuer le secteur privé au financement du logement social et de le faire participer à l'objectif de mixité sociale à une échelle fine, celle de l'opération.

La zone de déficit en logement social correspond à la partie du territoire parisien dans laquelle le pourcentage de logements sociaux est inférieur à 20 %. Elle couvre 45 % du territoire communal, en particulier la quasi-totalité du centre et de l'ouest de la capitale et une large partie des 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> arrondissements.

Depuis 2006, une quarantaine d'opérations mettant en jeu la « règle des 25 % » ont été réalisées, ce qui a permis la création de plusieurs centaines de logements sociaux. En dehors de Paris, des collectivités de toutes couleurs politiques ont inscrit dans leur PLU des dispositifs comparables. La règle pourrait encore évoluer et se diffuser sur le territoire national compte tenu du renforcement en 2012 de la loi SRU qui fixe désormais à 25 % la part de logements sociaux à atteindre d'ici 2025. L'Atelier parisien d'urbanisme, qui a participé à l'élaboration de la règle en 2006, réfléchit aujourd'hui à des propositions d'évolution du dispositif, tant dans son périmètre que dans son fonctionnement : élargir le périmètre de la zone de déficit en logement social pour tenir compte du renforcement de la loi SRU, assouplir la règle dans le cas de transformation de bureaux en logement, associer un objectif en termes de logement intermédiaire en plus du logement social...

## Agence de Marseille : FIABILISER LES SOURCES STATISTIQUES DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

Par Jonathan ALLFREE, chargé d'études, AGAM

Avec le suivi des opérations immobilières, l'agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise (AGAM) vérifie de façon exhaustive la production réelle de logements réalisés. Une méthode devenue essentielle pour accompagner les politiques publiques de l'habitat.

Le système statistique de l'Etat concernant le suivi des permis de construire (SITADEL) ne permet pas de livrer des chiffres fiables sur les logements terminés. L'agence a mis en place une enquête spécifique pour déterminer le niveau réel de production de logements, depuis l'autorisation de construire jusqu'à la livraison des logements. D'abord réalisée sur Marseille, où chaque permis est géocodé et vérifié à travers des visites de terrain, cette démarche a été élargie, à partir de 2009, aux communes de la

Communauté urbaine Marseille Provence Métropole puis à la Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, où l'enquête se fait en étroite collaboration avec les services techniques des communes. C'est aujourd'hui un indicateur incontournable dans le suivi des documents d'urbanisme. Au vu des objectifs de réalisation de logements, il permet d'évaluer l'évolution du parc et des formes urbaines (logement individuel-collectif) en perspective avec les évolutions démographiques.

## Agence Essonne-Seine-Orge : OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET SUIVI DES OUVERTURES DE CHANTIER DE LOGEMENTS

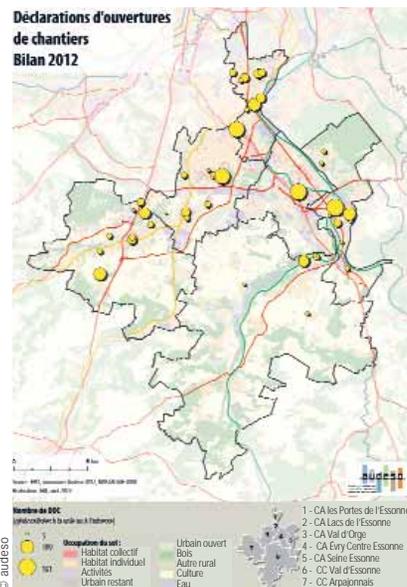
Par Séverin BARON, chargé de communication, et Lucie GARCIA, chargée d'études  
démographie, habitat, modes de vie, Audeso

De nouveaux outils d'observation territoriale innovants émergent : réactifs et partenariaux, ils contribuent à élaborer des politiques publiques locales pour répondre aux enjeux de l'habitat en Ile-de-France.

Depuis 2007, l'Audeso recueille les déclarations d'ouvertures de chantier de logements dans son territoire d'étude, le Centre Essonne-Seine-Orge (CESO), et réalise un bilan annuel en lien avec la mise en œuvre du volet territorial du Contrat de projet État-Région. Les données collectées et géolocalisées permettent aux collectivités de comparer avec leurs objectifs de territorialisation des logements issus de la démarche « Grand Paris ». L'analyse est quantitative mais aussi typologique, distinguant par exemple les logements sociaux. Ce bilan s'intègre dans un observatoire de l'habitat mis en place en 2011 à l'échelle du CESO. Des notes de conjoncture sont éditées annuellement. La déclinaison de l'observatoire sur le portail web Data-CESO permet aux collectivités de suivre les évolutions de leur territoire et des territoires voisins, afin de mieux appréhender les complémentarités entre elles.

Ces outils innovants favorisent les échanges d'expériences et la mutualisation. Ils témoignent de la volonté des collectivités de favo-

riser l'accès au logement pour tous et de constituer un bassin résidentiel et de main d'œuvre cohérent et équilibré.



# Agence de Guyane : L'URBANISATION SPONTANÉE, RECENSER ET ANALYSER POUR AGIR

Par Caroline BUADES THIBAUT, chargée de mission habitat et urbanisme, AUDeG

L'Agence d'urbanisme et de développement de la Guyane œuvre depuis 2004 au recensement et à l'analyse de l'urbanisation spontanée touchant l'ensemble du département. Une méthode rigoureuse d'observation permet d'établir un diagnostic quantitatif et qualitatif pour éclairer les pouvoirs publics dans la priorisation des secteurs d'intervention.

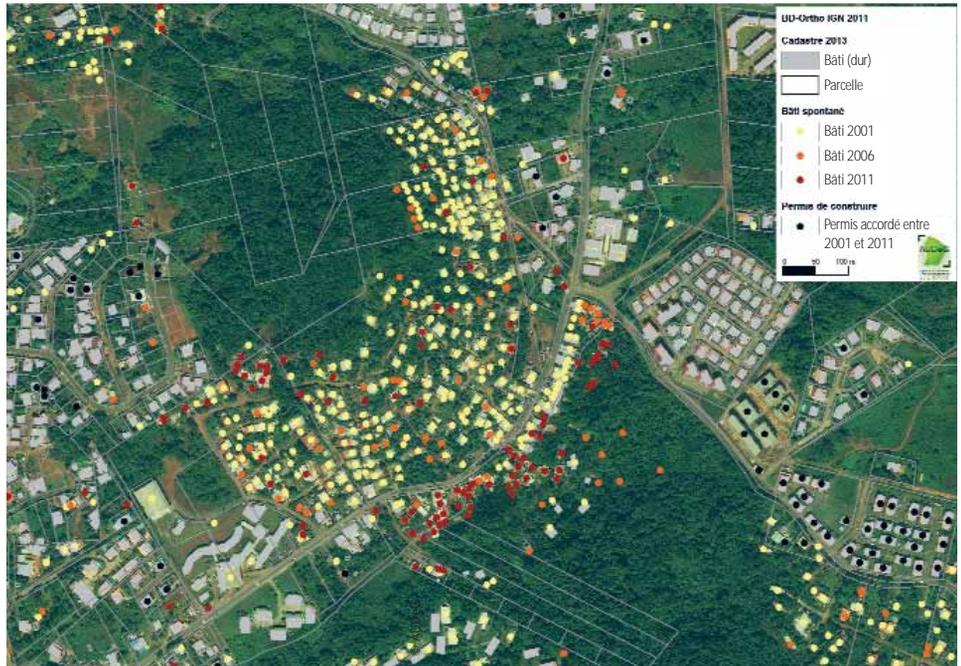
La Guyane est touchée par un phénomène important d'urbanisation illégale, réponse spontanée à une demande sociale très forte. Une forte croissance démographique (+3,6 % par an), une offre insuffisante en logements adaptés aux revenus et aux aspirations de la population, et un foncier majoritairement propriété de l'Etat (90 %) sont autant d'éléments qui contribuent à l'émergence de cette forme d'habiter. Les chiffres sont alarmants : entre 2001 et 2011, les 3/4 des constructions à Cayenne ont été édifiées sans permis de construire. Les zones d'urbanisation spontanée sur l'agglomération du Centre Littoral (dont Cayenne est le pôle central) sont prépondérantes : 9 000 ha sur un total urbanisé de 14 000 ha.

Phénomène qui se généralise et s'investit dans tous les types de secteurs, du plus urbain au plus rural, la prolifération de ces constructions pose de réels problèmes en matière d'aménagement et de gestion du territoire : mitage des zones naturelles, perte économique des zones agricoles, réductions des assiettes fiscales des communes, coût de l'équipement urbain a posteriori, exposition de la population aux risques naturels et développement potentiel de l'insalubrité. C'est dans ce contexte que l'AUDeG est chargée de recenser et d'analyser de façon exhaustive et régulière les dynamiques de constructions spontanées afin d'anticiper les futures installations et orienter le choix des secteurs à équiper pour les pouvoirs publics.

## Un repérage exhaustif et régulier pour orienter l'action

La méthode employée consiste en la photo-interprétation des constructions qui n'ont pas fait l'objet de permis de construire. La superposition des bâtis du cadastre, des permis de construire géolocalisés par l'AUDeG et des orthophotographies (BD Ortho IGN 2001, 2006 et 2011) met en évidence les constructions considérées comme spontanées.

Des visites de terrain sont ensuite organisées sur des secteurs nouvellement construits ou présentant un fort développement de constructions spontanées. Plusieurs aspects sont analysés : la qualité du bâti et des matériaux utilisés, la pré-



Cayenne, Mont Baduel : repérage du bâti spontané.

sence ou non de réseaux, le type d'occupation (résidentielle, temporaire, agricole), la densité et les formes urbaines.

À la suite du repérage exhaustif des constructions illicites, trois principaux critères de vigilance ont été définis, permettant ainsi de prioriser des secteurs d'intervention. Un premier critère de vigilance est l'exposition des constructions sans autorisation d'urbanisme aux risques naturels ou technologiques. Le deuxième critère est la consommation d'espaces agricoles entraînant une perte de potentiel économique. Le dernier critère de vigilance est le caractère d'insalubrité.

## Perspectives stratégiques

Les résultats de ces travaux doivent permettre de débattre autour d'une stratégie à adopter, de rechercher des solutions novatrices visant à l'intégration possible des quartiers spontanés à la ville et d'anticiper les futures installations. Ce travail d'analyse s'inscrit au sein de plusieurs réflexions en cours,

notamment la mise en place d'un nouveau dispositif expérimental de production de logements en Guyane : l'aménagement simplifié, qui prendra la forme d'opérations de production accélérée de foncier aménagé et d'autoconstructions encadrées. Il s'inscrit également dans le contexte de la loi Alur, imposant aux DOM un recensement systématique des terrains occupés par du bâti spontané, et de la loi Letchimy, préconisant la mise en place d'un Pôle national de lutte contre l'habitat indigne.

# IAU Île-de-France : ACTION LOGEMENT, ACTEUR DE POIDS DU LOGEMENT SOCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE

Par Héléne JOINET, chargée d'études habitat, IAU ÎdF

Les enveloppes financières consacrées par Action Logement au logement social vont progresser dans les trois prochaines années. La géographie de l'offre nouvelle et l'équilibre entre acteurs du secteur Hlm s'en trouveront modifiés. L'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France a souhaité mieux appréhender le rôle clé de cet acteur dans la région capitale.

## À l'initiative de l'Institut, un groupe de travail dédié

Depuis 2000, l'IAU ÎdF est partenaire de l'Observatoire du logement social, lieu de débats et de réflexions sur les grands enjeux du logement social en Île-de-France. Dans ce cadre, en 2013, l'Institut a pris l'initiative d'un groupe de travail consacré à Action Logement. La neutralité de l'Institut a favorisé à cette occasion l'expression d'une parole libre entre bailleurs sociaux et collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction.

## Un financeur et réservataire qui comptera de plus en plus

Fin 2012, en contrepartie des financements accordés pour la construction, Action Logement est réservataire de 19 % du parc social francilien. Le prêt de 3 milliards sur 3 ans de la Caisse des dépôts et consignations va entraîner une hausse de ces réservations qui se déploieront en partie dans le parc existant, les programmes neufs étant d'emblée réservés par les différents financeurs mobilisés. Dès lors, les organismes disposant d'un contingent propre redoutent une



© F. Digeny/IAU ÎdF

Résoudre les problèmes de logement des salariés reste la mission première d'Action Logement.

marge de manœuvre entamée, là où d'autres apprécient la perspective d'une population jugée équilibrante.

À l'heure où l'attractivité des entreprises et territoires franciliens représente un enjeu fort, Action Logement a identifié six bassins d'emplois stratégiques afin de mieux répondre aux besoins en logements des salariés. Pour autant, l'abondement de la subvention pour surcharge foncière, défini comme une nouvelle modalité de financement fait craindre à certains un traitement inégal du territoire régional au principal bénéfice des départements centraux. Action Logement s'affirme

ainsi peu à peu comme un acteur des politiques locales de l'habitat. Et pour répondre aux élus soucieux de loger les salariés du territoire, les demandes gérées par les collecteurs sont parfois croisées avec celles des communes.

## Au cœur des tensions pour l'accès au logement

La crise du logement impose à Action Logement une vigilance accrue dans la gestion de son contingent. La mise en location des programmes est soigneusement anticipée. Le suivi des logements libérés est rigoureux, la désignation des locataires réactive et les résidences pour jeunes actifs plus systématiquement mobilisées. À cela s'ajoute la fragilisation des locataires Hlm qui n'épargne pas Action Logement. Le salaire moyen des candidats diminue, alors même qu'en adressant des salariés, Action Logement intervient comme un garant de la vocation généraliste du parc Hlm. Mais les entreprises privilégient les salariés modestes. C'est ainsi que le logement social intermédiaire trouve difficilement preneur même auprès des candidats Action Logement.

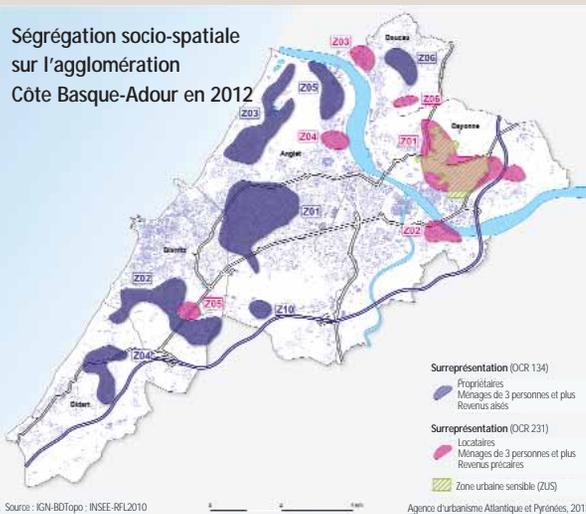
## Agence Atlantique-Pyrénées : UNE APPROCHE DE L'OCCUPATION SOCIO-SPATIALE DES PARCS DE LOGEMENT

Par Didier BESINGRAND, responsable du pôle connaissance territoriale, AUDAP

Dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), les collectivités membres de l'AUDAP ont signalé les limites de certaines bases de données pour observer des phénomènes comme celui de l'occupation des parcs de logement. Afin de dépasser l'observation classique, l'AUDAP a initié une collaboration avec l'Insee Aquitaine pour pouvoir disposer d'éléments d'analyse issus de variables croisées. Ce travail innovant a permis de générer des couches de données infra-communales mêlant le statut d'occupation, la taille du ménage ainsi que les revenus. Cette exploitation particulière des fichiers fiscaux vise à attribuer à chaque type de ménage une position géographique précise. Ces données constituent un outil pertinent dans l'appréhension des ségrégations socio-spatiales des tissus urbains.

→ [www.audap.org](http://www.audap.org)

### Ségrégation socio-spatiale sur l'agglomération Côte Basque-Adour en 2012



Source : IGN-BDTopo ; INSEE-RFL2010

Agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées, 2013

AUDAP

# Agence de Grenoble : UNE INGÉNIERIE EN RÉSEAU POUR PRODUIRE LES LOGEMENTS DU SCOT

Par Anne QUANTIN-POTTECHER, responsable communication, Sabine SIRUGUE, urbaniste et Emmanuel BOULANGER, responsable du pôle habitat et ville, AURG

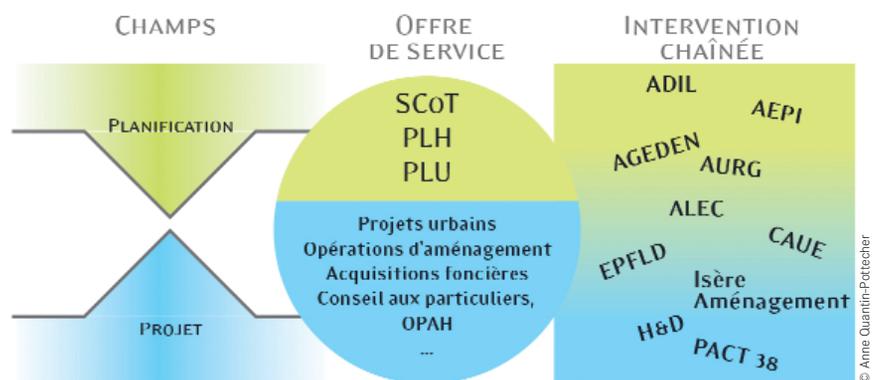
Fin 2012, la région grenobloise s'est dotée d'un SCoT exigeant, visant à conforter le développement résidentiel tout en maîtrisant fortement l'urbanisation. Comment passer à la mise en œuvre ? En Isère, autour de l'agence d'urbanisme, toute « une chaîne du faire » s'est constituée, au service des territoires.

En 2014, les nouveaux élus vont devoir s'approprier rapidement les objectifs ambitieux d'un des premiers SCoT Grenelle de France : celui de la région grenobloise, qui associe 273 communes très diversifiées. À la manœuvre dans l'élaboration et le suivi de ce document, mais aussi des PLH et des PLU, l'Agence d'urbanisme de la région urbaine grenobloise a un rôle pivot dans la planification et sa mise en cohérence aux différentes échelles. Mais son expertise n'est pas suffisante, à elle seule, pour garantir l'opérationnalité des projets. C'est pourquoi l'agence est engagée dans le renforcement des synergies avec d'autres organismes isérois, tournés davantage vers l'aménagement opérationnel, au sein de la « plate-forme d'ingénierie territoriale mutualisée en Isère ». Soutenue par un protocole d'accord politique récent, cette coordination d'acteurs intègre et articule tous les niveaux, de la planification à l'opérationnel, jusqu'au conseil aux particuliers. Ainsi, sur les questions d'habitat, elle mutualise l'expertise, non seulement de l'agence et du CAUE, mais aussi de la Société publique locale Isère Aménagement (qui accompagne le montage de projets d'aménagement), d'Habitat & Développement et de Pact 38 (spécialistes de la requalification de l'habitat) et, enfin, de l'EPFL du Dauphiné pour la maîtrise foncière. Des expérimentations s'engagent sur plusieurs territoires du SCoT de la région grenobloise dans ce nouveau cadre de coopération, plus global et plus opérationnel.

## Un repérage foncier pour construire une programmation de logements réaliste

Un des enjeux majeurs de la mise en œuvre des orientations habitat du SCoT relève de la disponibilité et de la maîtrise foncière dans les secteurs stratégiques pour l'urbanisation. Ainsi, par exemple, dans le cadre de l'élaboration du PLH de la Communauté de communes du Sud Grenoblois ou de celui du Sud Grésivaudan, l'agence s'est employée au repérage des sites pouvant accueillir des opérations d'habitat, ce qui a permis d'établir une programmation réaliste du logement et facilitera l'élaboration des PLU. Conduite en

## UNE INGÉNIERIE EN RÉSEAU POUR PRODUIRE LES LOGEMENTS DU SCOT



partenariat avec l'EPFL du Dauphiné, cette démarche permet de guider son action foncière pour favoriser la sortie des projets. Pour aller plus loin, en 2014, l'agence engagera, avec Habitat & Développement et avec les bailleurs sociaux, un travail sur les conditions de sortie des opérations de logements locatifs sociaux qui posent problème en zone C.

## Un champ ouvert à une grande diversité de collaborations et à l'innovation

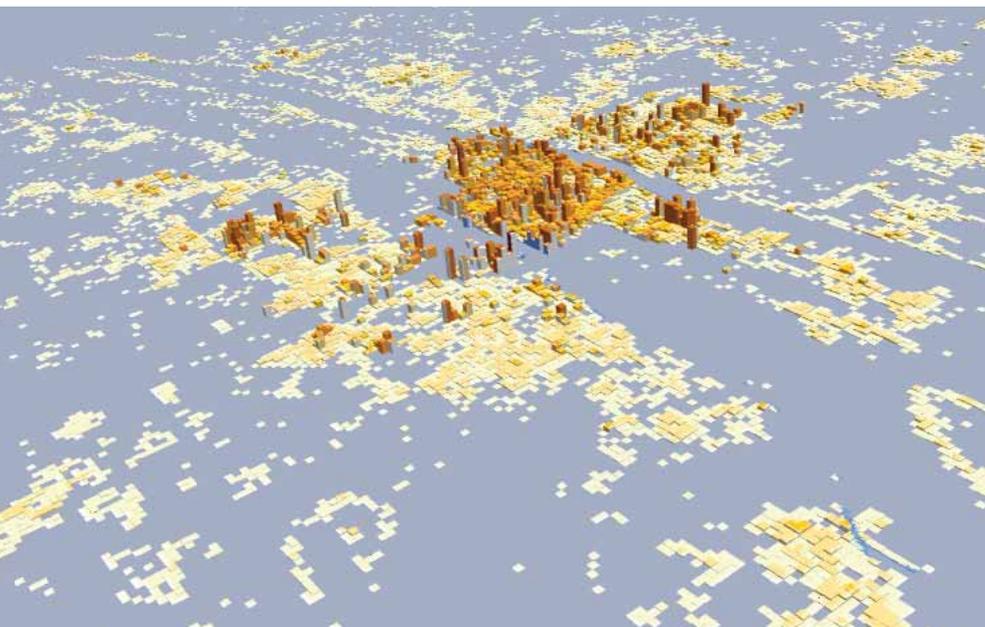
D'autres chantiers sont mis en œuvre au sein de la plate-forme d'ingénierie territoriale en Isère, entre l'agence et les autres organismes qui interviennent dans le domaine de l'aménagement de l'habitat. Ainsi, avec le CAUE et Isère Aménagement en particulier, l'agence d'urbanisme conduit des réflexions visant à définir des cahiers des charges d'opération d'accession à coût de sortie maîtrisé au sein de la métropole grenobloise, réputée chère. À l'heure du déploiement de cette métropole, la commune de Pont-de-Claix - site à enjeux concerné par l'urbanisation future - fait l'objet d'une démarche coordonnée de plusieurs organismes de la plate-forme, afin de révéler ses potentiels de renouvellement urbain et d'étayer la faisabilité économique de nouvelles opérations. Par ailleurs, avec Pact Isère, une veille concertée est mise en place sur les copropriétés fragilisées, dans la perspective de prioriser les opérations de réhabilitation de Grenoble-Alpes Métropole.

Ces différentes démarches amènent l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise à prendre une part active dans la conception et le pilotage de projets complexes ou d'opérations expérimentales. Un engagement et des coopérations qui ouvrent la porte à l'innovation, dans un contexte d'attentes fortes des collectivités. Ces dernières voient en effet, dans la mise en synergie des compétences, une garantie d'efficacité renforcée et d'optimisation d'une ressource publique qui tend, comme chacun sait, à se raréfier.

# Agence de Tours : CAMPAGNES MÉTROPOLITAINES, SI ON S'INTÉRESSAIT VRAIMENT À LA VILLE ORDINAIRE ?

Par Jérôme BARATIER, directeur de l'ATU

À l'occasion du programme « Ville ordinaire et métropolisation » du PUCA, l'Agence d'urbanisme de l'Agglomération de Tours s'associe à des universitaires pour tenter de percer la réalité de la périurbanité et apprécier la nature de sa contribution au fait métropolitain. Trois hypothèses sous-tendent cette démarche.



Densité de population dans l'agglomération de Tours.

S'il est désormais (presque) communément admis que le périurbain est bel et bien urbain, peut-on pour autant dire qu'il est métropolitain ? Si la réponse est oui, quels types de relations, dynamiques, pratiques et représentations ce lien appelle-t-il ? Comment appréhender ces liens pour les saisir ?

Quoi de plus opposé en apparence que la concentration des fonctions que semble appeler la métropole et la dilution des acteurs et des activités que semble engendrer les processus de périurbanisation ? Les liens entre métropolisation et périurbanisation ne sont pas suffisamment explicites, et la faible prise en compte des acteurs ordinaires (les ménages) n'est pas pour rien dans cet état de fait.

## Replacer l'analyse des modes d'habiter dans une réflexion sur les formes de la métropolisation

L'aire urbaine de Tours, de taille suffisamment conséquente pour avoir une aire de périurbanisation de 30 à 40 kilomètres, impliquée dans un système ligérien singulier, soumis à l'influence directe de Paris, constitue un terrain privilégié pour analyser ce qui, dans le

lien entre ville ordinaire et métropolisation, relève du générique et ce qui peut sembler spécifique. À ce titre, il nous semble que l'entrée par les acteurs ordinaires et leurs spatialités (choix résidentiels, pratiques spatiales, systèmes de représentation), peut permettre non seulement de renouveler l'analyse des formes et des dynamiques métropolitaines, mais aussi d'avancer dans la compréhension de ces variations régionales. Cette démarche apparaît ainsi comme l'opportunité de dresser un portrait des processus de métropolisation, un moyen d'identifier les éventuelles carences d'une vision à l'échelle du SCoT qui vient tout juste d'être adopté.

## Centrer l'analyse sur les choix résidentiels des familles avec enfants installées récemment

Le choix de centrer le regard sur les « entrants » repose sur l'idée que le contexte de l'installation en périurbain s'est considérablement renouvelé ces dernières années, changeant ainsi la donne en modifiant peut-être le modèle résidentiel de la ville ordinaire. Le retour en ville de certaines catégories, la montée en force des valeurs écologiques, les critiques de l'étalement et de la dépendance

automobile, l'inflexion dans les politiques de planification, font que le contexte idéologique est moins favorable à l'installation en dif-fus. En même temps, d'autres facteurs sont source de tensions financières inédites. Dans ce contexte, il importe de réinterroger les stratégies résidentielles et les arbitrages en matière d'habitat, mais aussi en termes de choix de localisation. Dans cet objectif, une enquête sociologique auprès d'un panel de ménages est programmée.

## Associer l'analyse des choix résidentiels à la manière dont les familles vivent, habitent et se déplacent au quotidien

Pour cela, nous mobilisons la notion d'habitabilité qui renvoie à l'ensemble des arts de faire et des arrangements mis en œuvre par les familles et leurs différents membres pour limiter les contraintes et optimiser les ressources que recèle leur choix d'habiter, afin de rendre leur quotidien acceptable et vivable. À revers d'une lecture disqualifiante et/ou stigmatisante de l'habiter périurbain, la notion d'habitabilité prétend décrire, de l'intérieur, la manière dont les ménages gèrent les distances inhérentes à l'urbanisation diffuse, s'adaptent aux contraintes en développant des tactiques (au sens de Certeau) qui relèvent de la gestion spatio-temporelle des déplacements, des choix modaux, des stratégies d'activités et/ou de la mobilisation de solidarités collectives.

Entre récits collectifs, trajectoires individuelles et ajustements permanents, nous souhaitons mesurer la manière dont les ménages préservent leur capacité à agir en-dehors des politiques publiques.

Telles sont les pistes que l'équipe tourangelle entend explorer. Les instances de l'agence de Tours ont vu dans cette démarche une triple opportunité : donner une réplique locale aux travaux de la 34<sup>e</sup> rencontre des agences d'urbanisme ; approfondir le dialogue agence/communauté universitaire ; enfin, mieux saisir les réalités périurbaines pour interroger la pertinence de l'action publique qui y est déployée en positionnant l'agence à l'articulation de la connaissance et de l'action.

# Agence de Bordeaux : NOUVEAUX REGARDS SUR LES MODES D'HABITER PAR LES RÉCITS DE VIE ET LES CARTES MENTALES

Par Emmanuelle GOÏTY, sociologue et Cécile RASSELET, directrice d'équipe socio-économie urbaine, a'urba

À l'image des nouvelles procédures de planification qui intègrent aménagement, déplacements et habitat, les méthodes d'analyse des besoins et des évolutions sociales méritent d'être repensées. Dans cet esprit, la Communauté urbaine de Bordeaux a souhaité lancer en partenariat avec l'a-urba une étude qualitative sur les modes d'habiter. Cette thématique particulièrement générale a été traitée par le regard et l'expérience des individus. L'objectif : donner corps et chair à un sujet qui ne bénéficie souvent que d'une entrée chiffrée.

Dans ce travail, le concept d'habiter a été mobilisé pour aborder le logement de manière transversale. Le lieu de résidence est alors assimilé à un espace de référence, répondant à un besoin d'ancrage et à partir duquel se développent des modes d'appropriation et de perception d'un environnement donné. Le mode d'habiter est ici appréhendé comme la spatialisation du mode de vie.

À partir d'entretiens semi-directifs auprès d'habitants de l'agglomération, ont été analysées les différentes représentations sociales, pratiques, enjeux, stratégies et contraintes liées au logement. Chaque entretien a été complété par deux cartes mentales, esquissant le logement et l'espace vécu, réalisées par les personnes interrogées elles-mêmes. L'intérêt des cartes mentales est bien de spatialiser un récit.

Grâce à ces méthodes de recueil de données, une lecture fonctionnelle et une lecture affective du lieu de vie au sens large sont mises en évidence. On peut alors constater comment se construit, à l'image de l'expérience professionnelle, une véritable expérience résidentielle, faite de continuités et de ruptures. L'analyse qualitative complète l'analyse quantitative en ce qu'elle tente d'approcher le pourquoi des trajectoires résidentielles, d'éclairer le lien de causalité s'il existe.

## Un rappel des réalités diverses composant la vie métropolitaine

Il y a le pourquoi, puis le comment : la lecture et l'orientation des habitants dans le territoire suivent des logiques qu'il est nécessaire d'apprécier pour fabriquer la métropole, que ce soit dans les choix résidentiels ou dans les déplacements quotidiens. Que comprennent les individus du territoire ? Comment réagissent-ils, face à un milieu donné, pour se loger, se déplacer, tenant compte de leurs marges de liberté et de leurs préférences, de leurs contraintes, de leur histoire ?

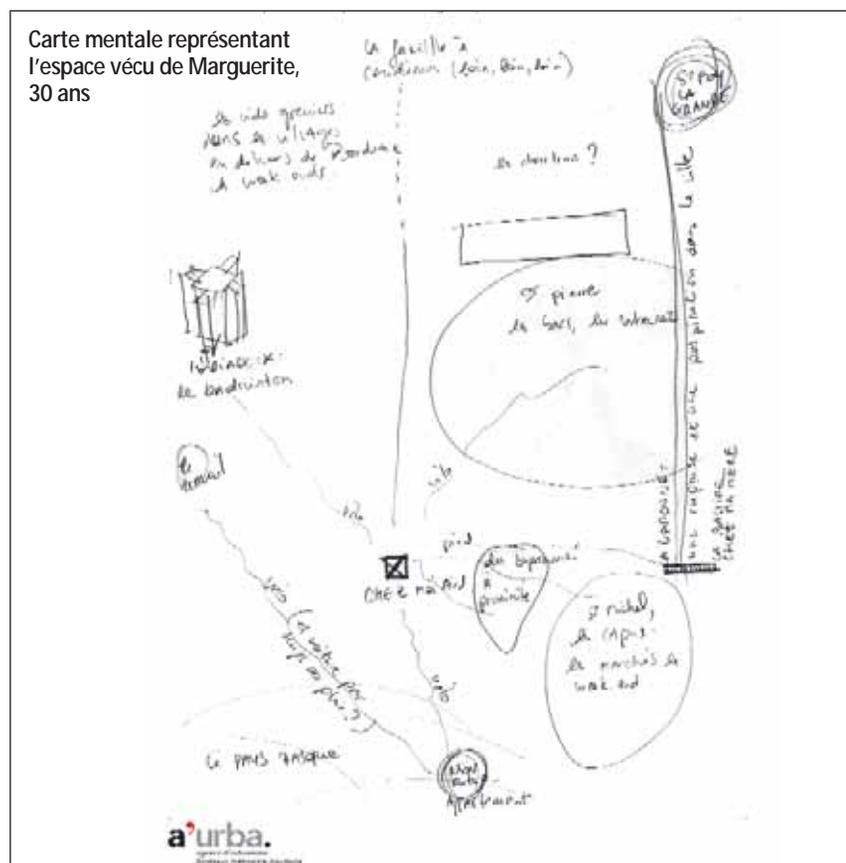
Les cartes mentales de l'espace vécu ont permis de comprendre comment se construisent les proximités et les distances, qu'elles soient

physiques ou symboliques, liant les espaces de référence : logement, lieu de travail, de loisirs, d'achats... Ces cartes constituent pour l'urbaniste des piqûres de rappel des réalités diverses qui composent la vie métropolitaine. Elles sont loin de dessiner la cartographie que les professionnels ont constamment sous les yeux. Peu d'habitants connaissent en effet l'ensemble des 28 communes de la CUB.

Une lecture différente de l'agglomération pourrait-elle modifier les logiques de déplacement et de peuplement ? Et comment composer avec une multiplicité de besoins pour implanter stations de tramway, logements et équipements ? L'étude a pu montrer que la sphère de proximité, si valorisée soit-elle, ne

peut devenir le seul contenant des vies métropolitaines d'aujourd'hui. « Créer » un quartier ne cantonne pas à moins de mobilité. De même, les individus peuvent aimer un quartier sans vouloir s'y installer.

Les entretiens ont rendu compte également des manières dont se projettent les individus, avec leur lot d'incertitudes. On habite dans le centre, mais on s'y voit provisoirement. On veut être dans les interstices pour ne jamais renoncer au centre-ville complètement. On veut du calme, mais en même temps de l'animation... Ces paradoxes sont aussi complexes socialement que riches de signaux faibles pour concevoir la ville du quotidien.



## Agence de Brest : VIEILLISSEMENT ET PARCOURS RÉSIDENTIELS ?

Par Vanessa GIRARD, chargée d'études socio-démographiques et Claire GUIHÉNEUF, directrice de l'ADEUPa

Les jeunes retraités sont très loin d'anticiper leur vieillissement. Une enquête menée par l'ADEUPa auprès des 60-74 ans révèle que leurs logements sont rarement adaptés (escaliers, baignoires, chambre à l'étage...) et pourtant, peu d'entre eux envisagent de déménager ou de réaliser des travaux. Qu'est ce qui, dès lors, a motivé ceux qui ont fait le choix de changer de domicile au cours de leur retraite ? Ont-ils rencontré des freins ? En sont-ils satisfaits ?

Pourquoi déménager après 60 ans ? Le premier motif évoqué est celui de la santé. Une chute dans les escaliers, un cancer, une dépression sont autant de motifs qui ont conduit à changer de logement. Il s'agit souvent d'une décision prise dans l'urgence, suite à un événement ou une brutale prise de conscience. La faible anticipation se trouve ainsi confirmée. Ces difficultés en révèlent d'autres ; un logement jugé « trop grand », demandant beaucoup d'entretien, que l'on n'a plus la force d'assumer : « ficher le camp avant d'avoir à faire tout ça ! ».

Le rapprochement familial est la seconde motivation : elle répond principalement à la crainte de l'isolement. Le rapprochement est, dans plusieurs cas, voulu par l'un des enfants. Ces derniers jouent un rôle majeur. Ils sont moteurs de la prise de décision. Ils aident à trouver une maison ou un appartement, organisent le déménagement, effectuent les démarches administratives. À tel point que certains parents craignent de perdre leur libre-arbitre et de voir le rôle parent/enfant s'inverser.

Les autres motifs de déménagement sont assez variés : difficultés financières, problèmes de voisinage... Les difficultés financières sont souvent liées au passage à la retraite lorsque celui-ci est mal anticipé ou à la perte du conjoint, notamment pour les femmes n'ayant jamais travaillé et qui ne disposent plus que d'une pension de réversion. On remarque alors un changement de statut d'occupation : du parc privé vers le parc social. Dans l'agglomération brestoise, 5 % des nouvelles demandes de logements sociaux émanent de personnes de plus de 65 ans.

### Des seniors satisfaits de leur nouvelle vie

Le niveau de satisfaction général après le déménagement est très positif. Le nouveau logement facilite la vie quotidienne car il est mieux adapté aux besoins. L'ancrage résidentiel est un élément essentiel et plusieurs personnes ont regretté le faible choix d'appartements bien situés et adaptés proposés à la vente. Mais le critère majeur reste le rap-

prochement familial et les changements de quartier, s'ils le permettent, sont vécus positivement. Et puis, le changement est aussi un projet qui permet de tester sa capacité à rester actif et à se sentir « maître de sa vie ». Les enquêtés ont réussi à s'approprier rapidement leur nouvel environnement et à se faire de « nouvelles connaissances » à proximité, en partie grâce aux structures de quartier.

Les personnes qui expriment des regrets sont celles qui ont été contraintes de déménager brutalement (résiliation du bail ou accident grave par exemple). L'urgence de la situation réduisant les choix possibles ainsi que l'effet psychologique de la contrainte ont rendu difficilement acceptables le nouveau logement et la nouvelle vie induite.

### La méthode du récit de vie

Pour réaliser cette étude sociologique, une vingtaine d'entretiens qualitatifs ont été menés en novembre 2013 auprès de personnes seules ou en couple, de 65 à 90 ans ayant déménagé après leur passage à la retraite. Elles

ont été interrogées à leur domicile durant une heure à une heure et demie. Une grille d'entretien a été préalablement rédigée sur la base de questions ouvertes, permettant aux personnes de s'exprimer le plus librement possible. Le parcours résidentiel étant fortement lié aux événements marquants d'une vie, les personnes ont pu « raconter leur histoire », et parfois même prendre conscience du cheminement qui les a conduites jusque dans leur nouveau logement.



© Adeupa

# Agence de Lille Métropole : LA DIVISION DU PARC RÉSIDENTIEL, QUELLE RÉGULATION ?

Par Marc BOUSCASSE, responsable observatoires, ADULM

L'Agence de Lille Métropole, en collaboration avec le CETE Nord-Picardie, a publié une étude sur « la division de logements dans la métropole lilloise ». De nombreux problèmes sont ainsi mis en évidence : le peu de leviers juridiques et la nécessaire adaptation de la législation actuelle.



La division du parc résidentiel.

L'offre de logements issus de division cumule des difficultés multiples : sur-occupation, bâti inadapté pouvant entraîner des problèmes de sécurité, accélération du rythme d'augmentation des loyers, spécialisation spatiale et générationnelle des quartiers, pression exercée sur le parc de stationnement.

Les contraintes réglementaires sont difficilement contrôlables. Le respect du PLU est une règle contraignante qui s'impose à toute personne souhaitant diviser un logement. Un certain nombre d'obligations sont également exigées par le Code de la construction et de l'habitat (CCH) dans le cas de division. Toutefois, la plupart des divisions ne nécessitant pas d'autorisation d'urbanisme, les autorités publiques ont peu de moyens de repérer les logements divisés et de contrôler le respect des obligations légales qui incombent aux propriétaires. Et même lorsque la division fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme, il est impossible, sans visite des logements créés, de déceler les infractions.

## Des moyens d'intervention actuels peu efficaces

Les outils d'intervention en amont de la division sont peu nombreux. La ville de Lille a mis en place, en 2010, une servitude de taille de logement, imposant à certains programmes une proportion de logements d'une taille minimale. De plus, en cas de division, des places

de stationnement doivent être créées. Mais l'absence de permis d'urbanisme obligatoire rend difficile la mise en œuvre de ces outils. Les collectivités essaient alors de corriger, a posteriori, les conséquences de la division sur l'habitabilité et la sécurité des logements créés. Mais que ce soit le contrôle de la décence, le contrôle des installations électriques à risque, ou la déclaration préalable de mise en location, permettant à un propriétaire de recevoir directement les allocations logement, à condition de déclarer sur l'honneur la conformité du logement aux normes de décence et de salubrité, cela mobilise des moyens humains et financiers conséquents.

## Deux pistes pour une meilleure régulation de la division

- Rendre obligatoire une autorisation d'urbanisme en cas de division d'immeuble : le Code bruxellois de l'Aménagement du territoire impose une demande de permis pour toute division de logement. Pour être autorisées, ces opérations doivent respecter des normes d'habitabilité définies par le Règlement régional d'urbanisme, qui impose la présence de certains équipements et fixe des surfaces minimales pour chaque pièce d'habitation. Une commune belge peut également dicter des prescriptions locales particulières, comme la construction obligatoire de maisons unifamiliales ou l'instauration d'une taxe sur les immeubles subdivisés non conformes à la

législation urbanistique. L'autorisation d'urbanisme obligatoire pour toute division d'un bien immobilier en plusieurs logements apparaît donc comme une condition préalable à la régulation du phénomène de division.

- Prendre en compte les exigences du CCH lors de l'appréciation des demandes d'autorisation : lors de l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme, la référence exclusive au Code de l'urbanisme, sous sa forme actuelle, est insuffisante. Le cadre juridique actuel amène les communes à autoriser des opérations de division impropres à l'habitation, et donc illégales. Pour mettre fin à ce paradoxe, une législation rendant possible une harmonisation entre le code de l'urbanisme et le CCH, ou des interactions entre ces deux codes, est préconisée.

## Agence de Montbéliard : PRODUIRE DU LOGEMENT ABORDABLE : ENSEMBLE AUTREMENT

Par Angélique BOURDENET, chargée d'études habitat et foncier, ADU

L'agence de développement et d'urbanisme de Montbéliard anime un groupe d'experts, professionnels de l'aménagement ou du logement, financeurs, décideurs, autour de la question du logement abordable. Inventer ensemble de nouvelles façons pour produire du logement attrayant et adapté à la capacité financière des ménages : est-ce possible ?

Depuis 2008, dans l'agglomération de Montbéliard, le marché immobilier du neuf perd de son dynamisme. Il se heurte à la concurrence de la production de logements à l'échelle de l'aire urbaine. Il vient par ailleurs gonfler une offre immobilière riche en logements anciens plus attrayante par sa forme individuelle, avec des espaces extérieurs privatisés. Les promoteurs qui n'arrivent pas à écouler les logements programmés se retirent peu à peu du territoire.

La crise financière et immobilière a révélé les limites du mode de production de l'habitat. L'écart entre la production de logements neufs et les attentes des ménages, en termes de capacité financière, de besoin et d'envie devient si grand qu'il est nécessaire de s'interroger sur les façons de faire l'habitat autrement. La communauté d'agglomération a engagé des travaux dessinant une stratégie urbaine qui vise un maintien démographique par le renforcement de l'attractivité territoriale et une offre de logements de qualité. Mais comment relancer le marché immobilier ? Quel rôle la collectivité peut-elle jouer ?

### L'agence, chef de file d'un groupe de travail sur le logement abordable

Parallèlement aux travaux du projet urbain d'agglomération, l'agence engage une réflexion sur la question du coût du logement, en accession et location. Il s'agit ainsi de jouer sur le principal levier d'action pour une meilleure concordance entre le marché immobilier et les capacités financières des ménages.

Des experts d'Adéquation et de FORS - Recherche Sociale sont intervenus au cours d'une journée de séminaire organisé par l'agence. Ils ont présenté les leviers d'action pour programmer l'habitat autrement. Les partenaires présents, au nombre de trente, constituent le noyau dur du groupe du projet. Sur la base du travail engagé, l'objectif est maintenant d'animer une démarche de programmations immobilières très affinée dès la conception d'opérations d'urbanisme et d'initier de nouvelles pratiques. Les partenaires sont ainsi associés à la for-

mulation de problématique, au partage des données et aux analyses, à la recherche de solutions adaptées et à la détermination des moyens à mobiliser pour faire évoluer l'offre de logement neuf.

Analyse des capacités d'accès des ménages aux logements neufs collectifs.

**Dans l'agglomération de Montbéliard, le prix moyen des logements neufs collectifs avoisine 2.450 € / m<sup>2</sup> et 55 % des ménages, propriétaires et locataires, relèvent du 3ème au 5ème décile.**

Classes des revenus	Collectifs avec 10% d'apport	Collectifs avec 25% d'apport
	Revenus moyens (3ème décile)	T2 - 42 m <sup>2</sup>
Revenus moyens (4ème décile)	T2 - 50 m <sup>2</sup>	T3 - 60 m <sup>2</sup>
Revenus moyens (5ème décile)	T3 - 60 m <sup>2</sup>	T3 - 71 m <sup>2</sup>
Revenus moyens (6ème décile)	T3 - 71 m <sup>2</sup>	T4 - 85 m <sup>2</sup>
Revenus moyens (7ème décile)	T4 - 84 m <sup>2</sup>	T5 - 101 m <sup>2</sup>

**Prix admissibles / revenus**

Les ménages du 3ème au 5ème décile ne peuvent accéder qu'à des T2 et T3

Les logements familiaux (T4 et plus) accessibles au début de la classe moyenne si prix de vente inférieur à 2.100 € / m<sup>2</sup>

Calculs réalisés par Adéquation sur la base des données INSEE RFLM 2011 www.empruntis.com - Taux effectif global : 4,26% au 01/10/2013 - Durée d'emprunt : 25 ans - Taux d'endettement : 33%

© Adéquation - Onzième rencontre des Joudis des villes ADU'ables

## Agence de Lille Métropole : L'IMPACT DES DISPOSITIFS D'INVESTISSEMENTS LOCATIFS

Par Marc BOUSCASSE, responsable observatoires, ADULM

Réalisée avec le CETE Nord-Picardie et Ville & Habitat, l'étude sur les dispositifs d'investissement locatif a permis d'en mesurer l'impact sur la métropole lilloise et de proposer des pistes d'actions permettant de l'optimiser. Cet impact a été positif dans le neuf, avec le développement et la diversification de l'offre locative privée. En revanche, dans l'ancien, il a été plus limité.

Dans un contexte de forte incertitude, lié aux évolutions fiscales ou à la réglementation pesant sur le droit locatif, quatre pistes d'optimisation apparaissent : l'amélioration de la plus-value du parc locatif existant, le développement de l'offre pour peser sur l'évolution des loyers, l'encadrement de la construction pour favoriser le rééquilibrage territorial et la veille sur l'évolution des copropriétés.



## FRANCK MÉRELLE PROSPECTEUR D'IDÉES NEUVES

En dix ans, dans la région de Saint-Omer, il a reconstruit une agence dont le trait majeur est la créativité. Ce grand sportif propose une stratégie du mouvement. Et les territoires adhèrent.

Franck Mérelle n'aime pas rester assis ; cela se sent, cela se voit. Ce qu'il aime ? « Animer un dialogue, expérimenter des choses, innover ». Faire le métier de directeur d'agence d'urbanisme. « Je dis souvent que c'est le plus beau du monde : nous devons éclairer l'avenir et proposer un nouveau quotidien », s'enflamme-t-il. Le quadragénaire exerce ses talents de développeur dans le Pays de Saint-Omer, au cœur du Pas-de-Calais. En 2004, il y a trouvé une agence au plus mal, enfermée dans un tête-à-tête orageux avec une seule intercommunalité et réduite à quelques chargés de mission. Un beau défi pour cet ex responsable d'un réseau de villes en Champagne-Ardenne. Assuré par son nouvel employeur de disposer de moyens s'il recomposait un projet ambitieux, il a commencé par ouvrir les portes et fenêtres de l'agence. Sous son impulsion, plusieurs communautés de communes, le Conseil général et le Conseil régional sont entrés au conseil d'administration, au côté de l'Etat et de l'agglomération de Saint-Omer.

Cette extension a coïncidé avec le lancement par le Département d'une contractualisation avec ses territoires ; partant de la réalisation de diagnostics, l'agence a progressivement assuré le portage technique des opérations, en lien avec les services de terrain. Elle a aussi investi des champs encore non labourés : celui du numérique, celui de la santé ou celui du label « art et histoire », décroché par le Pays cet automne. « Nous avons construit un modèle qui conjugue les fonctions d'observation et d'urbanisme réglementaire, la fourniture d'une force d'ingénierie mutualisée et le travail sur des sujets émergents », explique Franck Mérelle. « Je suis convaincu que les agences doivent se distinguer et trouver des idées. C'est leur raison d'être ». Le Château Lutun, ancienne propriété de la Cristallerie d'Arques réaffectée à l'agence, est devenu une ruche, une sorte d'incubateur ter-

ritorial, dit le directeur. « Une plaque tournante », selon Joël Duquenoy, son président. Le sourire gourmand, Franck Mérelle avoue encore un goût particulier pour la recherche de consensus ; on lui reconnaît « une capacité à mettre les gens en confiance et à trouver des dénominateurs communs ». Tâche facilitée, il est vrai, par une tradition locale de gouvernance commune entre politiques et décideurs économiques. « Nous pouvons nous consacrer au projet ; nous ne perdons pas de temps dans les jeux d'acteurs ». Aujourd'hui, « l'agence d'urbanisme et de développement de la région de Saint-Omer » pousse même des pointes dans le département voisin du Nord, du côté de la Flandre intérieure. Elle compte 28 salariés. « Une équipe réactive et efficace, à l'image de son directeur », commente encore Joël Duquenoy. Les élus ne lui mégentent pas leur soutien : le budget de l'établissement augmentera en 2014. L'agence s'occupera notamment de l'image du Pays de Saint-Omer, qui peine à exprimer son identité, entre littoral, métropole lilloise et bassin minier. Franck Mérelle, en tout cas, se dit enraciné dans ces terres. Mais toujours en mouvement, comme le tennisman aguerri qu'il est...

Bertrand Verfaillie (Innovapresse / Lille)



DR

## JEAN-PAUL DILLSCHNEIDER LE SENS DE L'ÉQUILIBRE

Le président sortant de l'Agence d'urbanisme de l'Agglomération de Besançon a œuvré à l'établissement d'une relation de confiance entre la ville-centre et la périphérie, tout en élargissant le champ géographique et thématique de la jeune structure.

Une agence encore jeune de 18 personnes mais déjà bien reconnue, qui a su se faire sa place dans le paysage local : Jean-Paul Dillschneider « lègue » un héritage solide à celui ou celle qui lui succèdera à la présidence de l'Agence d'urbanisme de l'Agglomération de Besançon (AudaB) ce printemps. A 66 ans, le maire de Fontain a décidé de ne pas briguer de sixième mandat municipal. Président de l'AudaB depuis 2008, il a participé à ses actions depuis les débuts, puisqu'il en fut le vice-président à la création en 2001. Les questions d'urbanisme et de « planification et prospective », son actuelle délégation au sein de la communauté d'agglomération, n'étaient pas dans la lignée de son parcours professionnel : le Mulhousien d'origine a effectué sa carrière dans l'informatique, dont près de trente ans comme créateur et chef d'entreprise. Sans doute a-t-il trouvé dans ces thèmes l'ambiance – relativement – apaisée, conforme au « caractère diplomate » et à la « sensibilité centriste » dont se qualifie l'élu entré presque par hasard en politique par la petite porte du conseil municipal de Fontain en 1983. « Dans nos petites communes, nous écartons l'aspect politicien d'un débat pour aborder les sujets dans leur fond. C'est vrai par exemple pour l'habitat ou les transports. Cet esprit doit aussi présider à la conduite d'une agence d'urbanisme », estime-t-il.

Voilà qui dotait Jean-Paul Dillschneider du profil idéal pour gérer la « dualité », proche un temps de l'antagonisme, entre la ville-centre, Besançon, et les 58 petites communes qui l'entourent, une caractéristique de cette agglomération dépourvue de ville de taille intermédiaire. Aussi constate-t-il avec satisfaction que la relation s'est détendue, qu'une « solidarité » se met globalement en place par exemple pour l'accueil d'habitat social, et que la notion d'armature urbaine devient progressivement réalité.

Diplomatie n'est pas exclusif d'ambition : les « années Dillschneider » de l'AudaB sont marquées par l'extension de ses périmètres d'études, thématique et géographique, jusqu'aux confins du Haut-Jura dont le Parc naturel régional vient d'adhérer à l'agence. Celle-ci s'affirme, à la demande expresse des intéressés, comme l'accompagnatrice du Pôle métropolitain Centre Franche-Comté qui tisse des liens territoriaux entre Besançon et la plupart des bassins de vie de la région. « Nous avons la nécessité d'être ambitieux, au service d'une solidarité territoriale durable, mais également pour renforcer l'action experte de l'AudaB et sa stabilité financière : à nous de développer les missions et les membres cotisants. Mais en restant dans le champ de l'assistance et l'aide à la décision, sans nous disperser vers l'opérationnel qui relève du privé », commente Jean-Paul Dillschneider.

De même, l'AudaB ne s'est pas interdit une certaine audace dans les thèmes d'intervention, ce que son président sortant souhaite voir se perpétuer. « Nous avons secoué le cocotier sur des sujets sensibles comme le vieillissement, la petite enfance, la santé, la pauvreté... », cite-t-il. Le fait majeur aura été incontestablement le portage de A à Z de la candidature des fortifications Vauban au patrimoine mondial de l'Unesco, « un dossier victorieux auquel peu croyaient au départ », selon Jean-Paul Dillschneider, qui l'avait mené depuis 2003 avec la présidente d'alors, Paulette Guinchard-Kunstler. L'agence bisontine continue aujourd'hui d'en capitaliser l'expérience au profit de toutes ses consœurs, au sein du club Culture et Patrimoine de la FNAU qu'elle co-anime avec Bordeaux.

Christian Robischon  
(Innovapresse / Strasbourg)