

Les Ateliers du Territoire

Actes du séminaire du
15 nov. 2001

Saint-Etienne
Forum du Technopole

- Ecouter
- Innover
- Projeter
- Réaliser

modes de vie
modes d'habitat

Sommaire

Introduction

Modes de vie, modes d'habitat

Des modes de vie qui changent, des habitats qui restent ? ——— p. 3
(*Jean-Noël Blanc*)

**La nécessaire implication de la collectivité
dans la diversification de l'habitat** ——— p. 5
L'expérience du Grand Lyon
(*Guy Urban*)

Table-ronde ——— p. 6
Modes de vie, modes d'habitat, une adéquation difficile

Mixité urbaine et mixité résidentielle pour un quartier nouveau ——— p. 8
L'opération de Saint-Jacques-de-la-Lande, dans l'agglomération rennaise
(*Jean-Pierre Pranas-Descours*)

La ville (stéréotypée) est morte, vive la ville (diversité) ! ——— p. 10
(*Paul Boino*)

Table-ronde ——— p. 11
Le chaînon politique dans la production de l'habitat

Modes de vie, modes d'habitat

A l'heure où il est question de mixité urbaine, de mixité sociale de l'habitat, de droit au logement décent, de lutte contre l'étalement urbain, une question se pose avec une nouvelle actualité : l'évolution des modes d'habiter trouve-t-elle une réponse adéquate dans les modes d'habitat proposés sur le marché ?

Il est établi aux yeux de nombreux chercheurs que l'offre "détermine" le marché de l'habitat, à la différence des biens de consommation courants où le libre jeu du marché s'exerce : par quels processus pourrait-on imaginer de réduire cet écart ?

Comment élargir l'offre et développer des "produits" innovants pour correspondre aux nouvelles attentes en matière d'habiter ? Comment intégrer dans cette démarche à la fois l'organisation du logement lui-même et les types d'habitat dans leur contexte urbain ?

Un examen des évolutions des modes de vie et des attentes actuelles des habitants amène à revisiter les réponses alternatives expérimentées dans le passé (cités-jardins notamment).

Mais l'adéquation de l'offre aux attentes nouvelles passe aussi par la question de la "chaîne de production" de l'habitat : volonté de l' élu à travers le projet urbain et la politique foncière, dialogue avec les maîtres d'ouvrage, rôle des concepteurs sont tous nécessaires pour faire évoluer les formes d'habitat et les formes urbaines dans le sens des attentes des habitants et d'un développement durable.

Des modes de vie qui changent, des habitats qui restent ?



Jean-Noël Blanc :

Enseignant chercheur à l'Ecole d'Architecture de Saint-Etienne

Les nouvelles formes de la famille

Ce n'est pas une affaire de morale, de mode ou de choix des individus : la famille connaît une transformation profonde. Un mariage sur trois se termine par un divorce, un Parisien sur deux est un "ménage célibataire", on parle de "famille éclatée", "recomposée", les enfants "cohabitent" de plus en plus longtemps avec les parents, les grands-parents, à la fois plus et moins indépendants, peuvent être amenés à aussi cohabiter... Le travail salarié de la femme, la contraception ont été déterminants dans cette évolution, mais les conditions de travail, la démographie, l'organisation de la ville et des quartiers, les rapports espace/temps y contribuent largement. Nous sommes à **un grand tournant historique de la famille** et on ne sait pas où il va nous mener.



Quel produit logement pour les nouvelles réalités sociales...

Cette nouvelle famille, multiforme et évolutive, ne rentre plus dans le "plan de cellule" du logement des années 60, conçu suivant le modèle fonctionnaliste.

Certains préconisent une modification complète des formes des logements pour les adapter aux nouveaux besoins : c'est proposer une réponse définitive à une réalité mouvante et complexe et tomber dans un nouveau fonctionnalisme.

D'autres, derrière les architectes Alvaro Siza et Aldo Rossi, rappellent que des modes de vie qui bougent beaucoup s'accrochent paradoxalement des formes les plus fixes : on voit comme les grands logements du XIXe siècle, très structurés, s'adaptent à la co-location, système de plus en



L'an 2000 vu par Robida

Mythe et réalité de la périurbanisation

Dans l'agglomération stéphanoise, la population a quitté le centre dense pour de l'habitat individuel en périphérie. Ce qui pose de nombreux problèmes.

En France, la périurbanisation est un sujet tabou, le "pavillonnaire individualiste" étant traditionnellement très mal considéré, tant par l'avant-garde urbanistique que par les courants traditionalistes.

En l'absence de réflexion, on a la

tentation d'accompagner le mouvement : les Français rêvent d'individuel et les pavillons sont une bénédiction économique pour les communes. Mais c'est très coûteux en territoire, en infrastructure et en dépérissement des centres...

Deux pistes de réflexion se présentent pour s'en sortir :

plus prisé tant par les étudiants que par les jeunes cadres, au détriment de produits spécifiquement conçus pour eux.

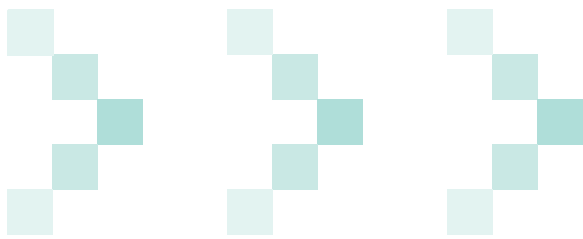
...et dans quelle ville ?

Quant à la ville de demain, on prophétise sa dilution, les flux prenant le pas sur les lieux dans un nomadisme généralisé par la vitesse de communication. Cette science-fiction simpliste nous apparaîtra bientôt comme les visions de l'an 2000 qu'on pouvait avoir au début du XXe siècle : amusante mais fautive. La réalité est beaucoup plus complexe.

L'espace ne se plie pas facilement aux changements économiques et sociaux : **les villes sont lentes et il faut réfléchir sur des formes pérennes.** On voit comme on vit mieux à Rome, dans des structures qui ont vingt-et-un siècles, qu'à Atlanta ou la Part-Dieu, dont on croyait, quand on les a conçues, qu'elles étaient l'avenir de la ville.

- il ne faut pas confondre "demande" (ce qui paraît désirable à une personne ou un groupe) et "besoins" des usagers. En réalité, les habitants "néo-ruraux" de la périphérie n'ont pas vraiment besoin de campagne : ils restent des citadins et les lotissements sont des "morceaux de ville" épars.

- il ne faut plus envisager l'"habitat pour la vie" comme on l'a toujours fait mais intégrer qu'il suit l'évolution du



Des modes de vie qui changent, des habitats qui restent ? (suite)

travail, de la famille, et que chacun peut avoir en conséquence un "parcours immobilier" complexe.

Une forme urbaine volontaire et forte

Dans ce contexte de morcellement dans l'espace et dans le temps de l'habitat, comment faire tenir ensemble les "éléments de bâti", fabriquer une colonne vertébrale à cette ville éparse ? - en "pensant les vides (les espaces publics : places, boulevards, rues, qui font le lien entre les bâtiments) avant les pleins". Une rue est plus qu'une raquette de retournement pour les camions-poubelles : elle a une fonction sociale et structurelle. C'est cette structure, la forme urbaine, qui relie les éléments entre eux et leur survit dans le temps.

Or, cette trame, elle ne peut être imposée à la démarche privée que par une volonté et des engagements politiques forts, par une implication de la collectivité, dans l'intérêt public et pour le long terme.



**Dominique de Lavenère,
président du SNAL :**

" Il faut convaincre les élus que la maison individuelle est possible en ville."

" La maison individuelle peut avoir sa place dans le locatif social pour répondre à la règle des 20%, en jouant sur le PLS et l'amortissement Besson."



Bernard Fayolle, maire de Sorbiers :

" On peut faire des logements qui respectent à la fois la demande et les besoins par une mixité des produits (individuel, petit collectif, accession ...) et en proposant du logement social individuel. "

Réinventer les cités jardins ?

Les cités jardins, dont le concept a été développé dans les années 20 et 30 dans différents pays, notamment à Londres (Hampstead), Francfort (Römerstadt) et Berlin (Grossiedlung Britz), connaissent une demande actuelle forte : individuels et petits collectifs avec forte présence de jardins, de larges trottoirs, des "closes" (cours à échelle urbaine), des rues coudées et des rétrécissements de voie évitant les grandes perspectives.

La diversité des aménagements privés se fonde dans un règlement commun. L'unité est assurée par un dessin précis de la rue et du rapport avec chaque logement.

Différentes formes d'habitat à Berlin dans les années 20:



Les traditionnelles " Siedlung " : maisons traditionnelles accolées des années 20 dans un environnement végétal.



Des formes modernes d'architecture avec des constructions individuelles sur des parcelles rapprochées et une forte densité



Des petits collectifs et des logements intermédiaires dans un environnement paysager.



La nécessaire implication de la collectivité dans la diversification de l'habitat



Guy Urban :

Mission habitat du Grand Lyon

A propos d'une consultation promoteurs-concepteurs :

L'expérience conduite par le Grand Lyon depuis plusieurs années illustre comment une collectivité peut s'impliquer fortement dans la diversification de l'habitat. Au départ de cette démarche, le constat que la demande en logements individuels correspondait à quinze fois l'offre, elle-même localisée sur des territoires de plus en plus éloignés, notamment pour la clientèle d'accès sociale (prêt à taux zéro). Ce phénomène d'extension engendrant des coûts directs, indirects et induits (une consommation de l'espace, la double motorisation des ménages, un éloignement des services dans des lotissements mono-fonctionnels...), il fallait proposer une alternative.

Pour répondre à l'aspiration de cette clientèle, il a été imaginé des produits qui concilient les avantages de la maison individuelle et de la localisation urbaine, avec les services de la ville ou de sa proximité immédiate : il s'agissait de sortir de la dualité entre le collectif urbain et l'individuel périphérique.

Une première mesure a été prise au niveau du POS qui a introduit des COS alternatifs sur des secteurs d'individuels pour donner la possibilité d'y construire des collectifs. Mais il était indispensable de maîtriser aussi la chaîne de production en amont.

Le Grand Lyon a donc engagé des opérations dont il assure le contrôle : - par le lancement de consultations promoteurs/architectes, visant à faire émerger des produits alternatifs sur des opérations dans les-

quelles la collectivité était impliquée ;

- par la maîtrise des coûts de sortie foncière sur des opérations maîtrisées par la collectivité ou ses aménageurs afin de rester dans des gammes de prix comparables, voire concurrentielles aux produits traditionnels.

Plusieurs opérations ont été réalisées et d'autres sont engagées actuellement. Les promoteurs ont joué le jeu et les architectes se sont fortement mobilisés pour créer un produit convaincant qui fasse oublier les "ratés" des lotissements des années 70. Les usagers ont été séduits par une surface habitable confortable et par la présence d'un jardin (ou d'une terrasse), tout en restant à proximité des services de la ville comme en témoignent les quelques exemples présentés. L'intérêt réside avant tout dans le " produit " logement, le débat sur l'architecture étant une autre affaire...



Les Grenadines à Villeurbanne : une opération de renouvellement du tissu urbain

Réalisée sur un site d'habitat insalubre, cette opération a permis la réalisation de logements offrant des conditions proches de l'habitat individuel en tissu urbain, avec des maisons de ville à deux logements : logement de plein pied avec jardin et garage, duplex au dessus avec terrasse en accès direct.

La maîtrise foncière préalable avait été assurée par l'OPAC de Villeurbanne, sollicité par la collectivité, et a permis un prix de sortie équivalent à du collectif pour une clientèle à prêts à taux zéro, concurrentiel avec la troisième couronne, avec une opération entièrement autofinancée.



Une opération-greffe sur le bourg de Saint-Romain-au-Mont d'Or :

Cette micro-opération s'inscrit dans une ZAC maîtrisée par la collectivité, avec différents types de petits collectifs et d'habitat intermédiaire, dont un programme de six maisons de ville en accession à coût modéré, grâce à un effort des promoteurs compensé par une aide sur le foncier. Le produit comporte deux logements par bâtiment avec combles aménageables. Des façades en alignement recréent une rue de village tandis que les garages sont dissociés des logements, côté jardin.



Table ronde >>>

Modes de vie, modes d'habitat, une adéquation difficile

Entre les attentes des usagers de plus en plus mobiles et l'offre avec ses contraintes, comment diversifier les formes d'habitat pour favoriser cette adéquation ? Quels sont les acteurs-clés de cette diversification et leurs marges de manoeuvre ? A quel maillon de la chaîne agir en priorité ? A quels moments-clés l'instance publique doit-elle et peut-elle intervenir ?



Dominique de Lavenère :

Président du SNAL
(syndicat national des aménageurs)



Antoine Tolédo :

Directeur de Cité Nouvelle (SA HLM) à St-Etienne

Le SNAL a conduit en partenariat avec le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture du Ministère de l'Équipement) une réflexion sur le thème de "la reconstruction de la ville sur la ville". Elle fait ressortir, comme le notait Jean-Noël Blanc, que l'offre détermine le marché et qu'aujourd'hui les "néo-ruraux" sont des citoyens.

Les Français souhaitent habiter en maison individuelle et habitent en collectif en ville, par défaut. Mais si on offrait une maison individuelle en cœur de ville, tout le monde souhaiterait y habiter et avoir son petit jardin.

A partir de ce constat, la réflexion s'est portée sur le rôle des aménageurs pour développer le concept, non pas d'une maison de ville (produit de constructeur), mais d'une "maison en ville". Le relais a été pris par une autre démarche du PUCA sur le "lotissement dense" qui peut contribuer à reconstruire de la ville sur la ville avec des maisons individuelles à vivre, non stéréotypées, adaptées aux nouveaux modes de vie.

Pour mettre en oeuvre ce "chantier", il a été proposé de travailler sur deux axes avec :

- un groupe de travail (associant constructeurs, architectes, urbanistes, aménageurs) pour établir un règlement de POS-PLU qui favorise ce concept et un règlement type de lotissement qui le traduise (organisation

du stationnement permettant une intimité, implantation par rapport à la voie pour établir une vision urbaine, etc...), à mettre en oeuvre dans le cadre d'une équipe pluridisciplinaire ;

- un appel à projets auprès d'équipes, dont les lauréats seront désignés en Avril 2002 et aidés dans la mise en oeuvre de ce concept (2003-2004), sur la base d'études de faisabilité et d'un accord de la collectivité.

Contrairement aux idées reçues, il n'y a pas de population spécifique au logement social : c'est une question de période de vie et d'opportunité.

Il ne faut pas lier le bâti à un fonctionnement social, ni croire que le bâti peut régler tous les problèmes : il y a des lotissements esthétiquement très durs qui fonctionnent très bien et d'autres très bien conçus qui fonctionnent très mal. Faute de solution prête à l'emploi, nous sommes des artisans qui essaient de "bricoler" des solutions diverses à des problèmes très difficiles.

Le rôle des organismes HLM n'est pas de répondre à la demande, qui reste instantanée et incertaine. On ne peut pas construire la ville à partir d'une demande si on veut apporter des solutions au "vivre ensemble le plus longtemps possible".

Il faut travailler sur la structure de l'espace, que ce soit l'espace public extérieur ou celui du logement, pour permettre les adaptations à des modes de vie différents.

Les organismes HLM réclament aux collectivités et à l'Etat cette structure de l'espace public, cette "épine dorsale" sur laquelle une opération peut s'implanter pour ne pas simplement remplir une dent creuse : c'est une condition du renouveau de la ville.



Jean-Marie Paulet :

Directeur du Crédit Immobilier de France - Forez-Velay à St-Etienne

Le Crédit Immobilier est à la fois du monde HLM et promoteur, partenaire des élus.

Les professionnels du logement attendent beaucoup du PLH de Saint-Etienne Métropole, notamment dans la mesure où construire dans la ville de Saint-Etienne est de plus en plus difficile. Taxe d'habitation élevée et problèmes de sécurité poussent les habitants à partir dans les première et deuxième couronnes pour de l'individuel ou des collectifs intéressants.

Un schéma directeur à l'échelle de l'agglomération rassemblant tous les acteurs apporterait la coordination indispensable.



Laurent Béchaux :

Directeur du Grand Projet de Ville (GPV) de St-Etienne

Sur le GPV, qui concerne quatre quartiers dont deux d'habitat ancien centraux, la volonté politique est de mener des actions vigoureuses tant sur le champ de l'habitat que ceux de l'insertion économique, l'éducatif, la santé et les conditions de vie quotidienne. L'objectif est de revaloriser à partir de leurs atouts ces quartiers stigmatisés et paupérisés, la diversification de l'habitat devant contribuer à la diversification de la population.

La ville de Saint-Etienne et son agglomération ont un marché immobilier très détendu (11 % de vacance). Cette situation rend difficile un réinvestissement correct de l'habitat ancien, qui joue un rôle de parc social de fait. Un travail est en cours avec Epures pour déterminer quel effort serait nécessaire pour retendre ce marché : ce " coup d'accordéon " doit à la fois réduire le parc de logements et permettre des logements nouveaux. Le PLH doit permettre à la collectivité publique d'avoir une action structurante à l'échelle de l'agglomération.

Sur les deux quartiers centraux (Crêt-de-Roch et Tarentaize-Beaubrun-Séverine), le traitement du stationnement, des espaces publics, des écoles, etc... doit redonner de l'attractivité à l'habitat ancien. L'habitat

neuf y aura aussi sa place avec, par exemple, une opération-pilote de maisons de ville au Crêt-de-Roch sur des secteurs de friche. La question foncière, déterminante, est orientée vers une coopération public/privé afin de susciter des investissements privés.

A Montreynaud, la vocation résidentielle du site collinaire va être remise en valeur par de l'habitat individuel et semi-individuel.

Les quartiers Sud-Est, après la démolition de la Muraille de Chine, feront l'objet de diversification des produits-habitat.



Gérard Manet :

Vice-président de St-Etienne Métropole, habitat et politique de la ville

Les élus ne pourront réussir isolément. Saint-Etienne Métropole a pris en charge la politique de l'habitat, déclinaison de la politique de la ville.

Un chantier important a été engagé avec le PLH dont le diagnostic vient d'être terminé. Trois objectifs ont été fixés :

- réussir le renouvellement urbain en maîtrisant l'extension de l'urbanisation,
- favoriser la mixité sociale par une plus grande diversité de l'habitat,
- inventer un habitat nouveau, en faisant preuve d'innovation.

Il faut maintenant décliner des fiches-actions et se créer des outils.

L'importance de la politique foncière est notamment à souligner. Si un pas a été fait avec EPORA, établissement public foncier, il manque des outils mieux adaptés à l'habitat et des outils fiscaux permettant des exonérations en faveur du logement social et l'harmonisation de la fiscalité du logement.

Enfin, d'autres points mériteraient d'être abordés, comme la gestion des problèmes de transports et les surcoûts engendrés par les formes pavillonnaires ; la question des copropriétés ; le rôle du parc privé dans une politique de l'habitat ; les aides à l'amélioration de l'habitat ; les incitations au renouvellement de l'habitat, notamment en termes de services.

Mixités urbaine et résidentielle pour un quartier nouveau



Jean-Pierre Pranas-Descours :
Urbaniste en chef de l'opération

Le contexte et le projet urbain :

Avec un rythme de développement soutenu du marché du logement sur l'agglomération rennaise, il était nécessaire de répondre aux besoins et d'anticiper les évolutions. La collectivité entendait aussi organiser et maîtriser le développement urbain en aménageant un quartier urbain, au sud de Rennes, sur un site supportant de nombreuses contraintes (proximité de l'aéroport, lignes électriques, espaces inondables, ...). C'est dans ce contexte que s'élabore une démarche de projet urbain sur cet aspect, en s'attachant à créer les conditions d'un véritable quartier nouveau, doté de son propre centre et une mixité de l'habitat : mixité dans les formes et types d'habitat, mixité dans les statuts d'occupation.

Le projet urbain a été axé sur la prise en compte de la structure du paysage, façonnée par l'activité agricole de type bocager, et le souci d'intégrer la présence d'espaces naturels pour organiser la transition entre le quartier et la campagne



Une organisation en îlots reprenant la trame agricole avec un parc en limite

environnante.

La trame originelle a été maintenue et soulignée par des plantations, délimitant des îlots de 1 à 1,2 ha. Sur l'ensemble, la densité globale est celle d'un lotissement moyen.

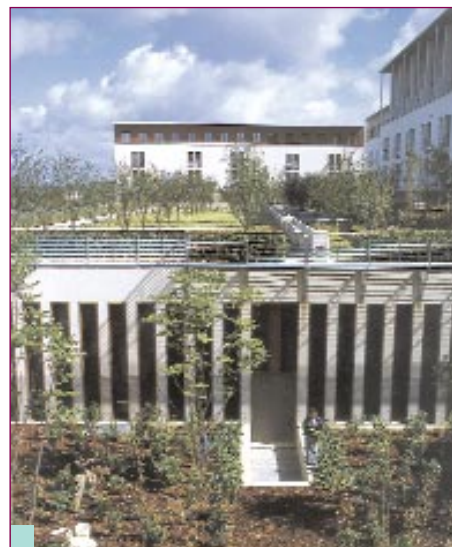


Des îlots urbains avec une diversité de formes et de programmes de logements

Mixité urbaine et mixité de l'habitat

Une mixité urbaine a été recherchée en intégrant sur la partie centrale du quartier des équipements publics (mairie, crèche, écoles, médiathèque, gymnase,...), mais aussi commerciaux dans les îlots d'habitat avec l'intégration d'un supermarché en pied d'immeuble avec un jardin en terrasse traité en verger pour les logements.

En outre, un effort particulier a été apporté à l'intégration des différents produits en logements (collectif, intermédiaire, individuel) afin d'assurer cette mixité à l'échelle de chaque îlot, avec par ailleurs une part globale de logements sociaux représentant le quart de l'opération. L'ensemble actuellement réalisé représente une population de l'ordre de 10000 habitants sur un total prévisionnel de 16 000.



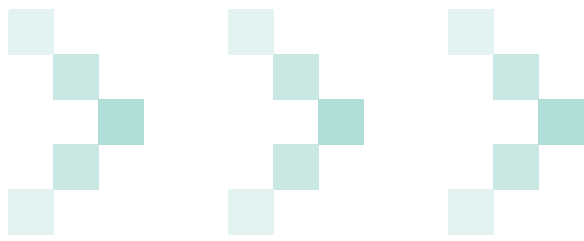
Un traitement paysager élaboré des abords des logements

Un effort plus particulier a été également apporté au traitement paysager, notamment des cœurs d'îlots, ainsi qu'au dessin précis de l'espace public : chaque bâtiment a un espace public dédié.

Enfin, la diversité recherchée au niveau des formes d'habitat l'est aussi au sein même de chaque bâtiment avec un traitement particulier des derniers étages, le plus souvent en duplex.



Intégration d'un supermarché en pied d'immeuble



mixité urbaine et résidentielle pour un quartier nouveau (suite)

Par rapport à une ville nouvelle des années 60 : le vide, la structure sont travaillés ; l'offre et la chaîne de production sont innovantes.

Quelques réflexions sur les projets urbains et l'implication publique en conclusion :

On assiste actuellement à une certaine parcellisation de l'urbain. La loi SRU travaille dans le bon sens en mettant en avant la notion de projet.

Cependant, faire des projets urbains coûte cher et il n'y a pas de financement spécifique.

Il faut une volonté politique de départ et des opérations publiques pour pouvoir croiser des niveaux de négociation : l'urbaniste doit se mêler des projets de l'opérateur, mais l'opérateur a un droit de regard sur l'opération urbaine, contrairement à ce qui se fait habituellement en ZAC en matière de négociation...



Gérard Plaisantin, délégué régional de l'union des constructeurs de maisons individuelles :

" Depuis 30 ans, on fait de l'urbanisme de circonstance : il y a une vraie réflexion à mener sur l'urbanisation des villages. "

Christophe Gauthier, architecte :

" Il faut travailler à susciter une appropriation du logement social pour qu'il soit moins banalisé qu'aujourd'hui. "

Claude Giraud, maire de Montrond :

" Une question annexe à ne pas perdre de vue : la nécessité de prévoir l'entretien collectif des lieux (balcons plus ou moins bien tenus, linge, paraboles) qui pose un problème d'environnement. "

Les grandes lignes du projet



- Une trame originelle maintenue et soulignée par des plantations, délimitant des îlots de 1 à 1,2 ha
- un Centre-ville dense avec mairie, centre commercial, crèche, médiathèque, gymnase...
- une mixité sociale appuyée sur la diversité des types d'habitat (collectifs, intermédiaires, individuels)
- un travail sur les pleins et les vides, sur la trame urbaine et végétale
- un boulevard urbain de 40 m arboré de chaque côté
- un dessin précis de l'espace public : chaque bâtiment a un espace public dédié
- une opération en régie directe sans aménageur avec achat du foncier par le district qui le rétrocède. La commune a équilibré l'opération
- une articulation très directe entre projet architectural, étude de marché et projet d'espaces publics (VRD) donnant lieu à un projet complet intégré au permis de construire.



Gilles Murcia, adjoint au maire de Montrond :

" La loi SRU se soucie plus des zones urbaines que rurales : ça pose un vrai problème d'équilibre. "

...à quoi répondait Marcel Doutre, maire d'Unieux, président d'Epures :

" La réponse à l'équilibre urbain/rural est dans le SCOT. "

La ville (stéréotypée) est morte, vive la ville (diversité) !

Paul Boino :

Enseignant chercheur à l'Institut d'Urbanisme de Lyon



La péri urbanisation de tous les maux

Depuis que Jean-Baptiste Racine en a inventé le nom et le concept en 1966, la "périurbanisation" fait beaucoup parler d'elle. On la rend responsable de nombreux maux : banalisation des paysages, pression sur le foncier, inflation des déplacements, paupérisation des villes par le départ des ménages aisés vers la périphérie, etc ...

Bref, depuis les années 80, une chose semble certaine : il faut lutter contre elle !

Or, quand on cherche les racines de ce mal, chacun rejette la faute sur l'autre : c'est l'Etat à qui on reproche de financer la périurbanisation par les Prêts à l'Accession à la Propriété, ce sont les communes périurbaines qui sont trop attrayantes, les villes-centres qui ne le sont pas assez, ce sont surtout les ménages qui, selon un portrait-robot, ont le tort de "souhaiter habiter en maison individuelle dont ils seraient propriétaires dans les secteurs périurbains" ... En fait, la périurbanisation pourrait bien être le fruit d'une **co-irresponsabilité collective**.



Nos villes ont besoin d'une trame ferme comme à Barcelone.

Au-delà de la caricature

Plus objectivement, elle peut être aussi une chance : celle de faire renaître une école, des services dans un village. Elle ne condamne pas forcément la ville au déclin : Lyon en est la preuve, avec un renforcement du centre en même temps qu'un développement périphérique. Elle est un moteur économique, notamment pour le secteur du bâtiment.

De son côté, le ménage français n'a pas aussi envie d'être propriétaire en individuel périurbain qu'on veut bien le dire : être propriétaire n'est pas forcément un idéal en France où louer ou revendre l'individuel est difficile en cas de mutation professionnelle. De plus, suivant sa situation professionnelle et familiale, suivant son âge, un individu n'a pas les mêmes besoins.

La caricature communément répandue du collectif urbain et de l'individuel périurbain a poussé les agglomérations à réduire les zones NA et à augmenter les COS, au risque de raser les maisons individuelles de ville pour faire du collectif.

Le choix des ménages à la recherche d'individuel s'en trouve de plus en plus limité.

Ce qui les détermine, c'est essentiellement le prix et d'abord celui du terrain (ce qui a tendance à repousser la construction de plus en plus loin), mais aussi la proximité des services, la proximité domicile-travail pour l'actif (ou les actifs) du ménage.

Autant de raisons spatiales et fonctionnelles de rapprocher le lotissement de la ville.

Il y a donc un réel besoin d'un habitat individuel alternatif, alliant la proximité à l'indépendance : les modèles des cités-jardins, de certaines cités ouvrières (comme la cité Berliet à Lyon), ou de la "maison bruxelloise" (avec façade de rue urbaine et arrière-cour individuelle) en sont des solutions.

Habiter à Saint-Etienne demain

La communauté d'agglomération de Saint-Etienne Métropole a entamé une démarche de PLH (programme local de l'habitat). Des options fortes et nouvelles ont été prises : prendre en compte la diversité de la demande, suivant les types de population, les moments de la vie ; traiter l'offre de logement parallèlement au fonctionnement de la ville, à la composition urbaine ; avoir le souci d'une mixité urbaine, avec des passerelles entre les différents types d'habitat (alors que le périurbain est généralement synonyme de ségrégation sociale) ; mener une politique volontaire de diversification.

Comme Saint-Etienne, Lyon connaissait il y a quelques années un déclin de son centre au bénéfice de la périphérie : la tendance a été inversée par une action publique menée avec une grande constance par les élus. Le tissu des villes latines, avec toute l'importance des espaces publics, a cette supériorité sur les villes américaines de pouvoir être réinvesti, revitalisé.

L'extension de Barcelone a été conçue dans le cadre très rigide de la trame de Cerda (des îlots de 100m de côté aux angles biaisés) à l'intérieur de laquelle se sont inscrites les "folies" les plus diverses des architectes. A cette image, il faut concevoir la diversité de nos villes.

La ville uniforme, standardisée et stéréotypée des années 60 est finie. La ville est diversité, elle est devenue un mélange détonnant.

Table ronde >>>

Le chaînon politique dans la production de l'habitat



Gilbert Argoud :
Adjoint au Maire de Saint-Etienne

La politique habitat de la ville-centre

Baisse de population, vieillissement, vacance : Saint-Etienne connaît des difficultés qui nécessitent une implication forte de la collectivité.

L'inscription à la procédure nationale de GPV (Grand Projet de Ville) de quatre quartiers stéphanois va donner des moyens renforcés pour inverser la tendance.

Les habitants quittent Saint-Etienne à cause de l'inadaptation des logements proposés (par leur taille, la difficulté de stationnement, l'environnement...), du manque d'attractivité du centre-ville, du sentiment d'insécurité, des taxes locales.

La ville va donc engager une dédensification du centre-ville par curetage des îlots les plus vétustes et insalubres, avant de reconstruire autrement : aménager des espaces de verdure de proximité, construire des maisons de ville plus adaptées à la demande actuelle. En périphérie, les unités obsolètes, tours et barres, seront démolies et laisseront la place à du petit collectif et à des maisons de ville, pour plus de convivialité et de qualité paysagère.

Partout sera recherchée la qualité de l'habitat mais aussi une qualité sociale, par une politique de peuplement volontaire et des actions pour la sécurité (Plan Local de Sécurité, vidéosurveillance) qui doivent être relayées par les communes périphériques.



Claude Giraud :
Maire de Montrond-Les-Bains

Qualité des lotissements

La population de Montrond a progressé de 12% entre 1990 et 1999. Le risque de déséquilibrer la commune,

de lui voir "perdre son âme", amène la collectivité à prendre des mesures pour stabiliser cette population. Chacun a sa place, petites communes comme ville-centre, mais les habitants ne doivent pas en attendre plus qu'elles ne peuvent donner.

Une réflexion sur la qualité des lotissements a été engagée : elle porte essentiellement sur le stationnement et sur les problèmes de voisinage qui sont parfois plus nombreux qu'en collectif.

Les maires confient généralement les projets aux promoteurs, dont la logique est différente de celle des ménages : on gagnerait en qualité si l'ensemble des acteurs se concertait.



Roger Tournon :
Conseiller municipal délégué à l'urbanisme de Saint-Chamond

L'individuel dense à proximité du centre

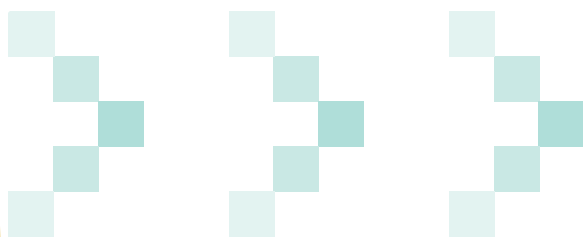
St-Chamond, qui a perdu de la population entre les deux recensements, a ressenti la nécessité de conjuguer embellissement et restructuration pour se donner un nouvel attrait.

Parallèlement au travail sur les espaces publics du centre-ville, des programmes de maisons de ville ont été lancés récemment dans des friches industrielles et dans des propriétés, proches du centre. Deux opérations notamment, de 16 et 20 logements, conjuguent petits collectifs et maisons individuelles.

Ce type d'opération demande un effort particulier de qualité architecturale pour assurer une cohérence avec l'existant, qu'il faut traiter par ailleurs dans le cadre d'une OPAH.

La demande est forte. L'intérêt pour les habitants est d'abord un coût moindre à l'achat et à l'entretien.

Pour la collectivité, c'est le moyen d'une revitalisation du centre, sans nouvelle infrastructure.



Le chaînon politique dans la production de l'habitat (suite)



Marcel Murgue :
Maire de Bonson

Gérer un fort développement du pavillonnaire

De 800 habitants en 1970, Bonson est passé à 3880 en 1990 par l'explosion du pavillonnaire. Cette situation, avant de se stabiliser, a posé de nombreux problèmes d'infrastructures, d'abord à mettre en place, puis à gérer dans le temps, notamment les classes dont le nombre d'élèves a explosé avant de chuter aussi rapidement. La commune a donc dû revoir sa politique. Après avoir pris des mesures tendant à limiter la construction, elle a créé en 1996 une zone UB en centre-ville pour diversifier son habitat en construisant du petit collectif. Il a été difficile de convaincre les promoteurs, mais la première opération a été réalisée avec beaucoup de succès et aura prochainement une suite.



Gérard Manet :
Maire de Tartaras, président de la commission habitat de Saint-Etienne Métropole

L'implication d'une intercommunalité

A travers son PLH, Saint-Etienne Métropole vise à définir une politique de l'habitat cohérente pour l'ensemble des communes de l'agglomération. Le travail en cours va nous en donner les moyens : d'abord, évaluer précisément les besoins en logement ; établir une charte de qualité de l'habitat notamment pour les lotissements ; optimiser et développer des outils fonciers et fiscaux ; faciliter l'accès au logement des personnes défavorisées et promouvoir les nouvelles formes d'habitat ; assurer un meilleur accès aux services et notamment aux transports. Il se révèle avant tout un besoin de **qualité** des logements et des espaces publics.

L'élaboration d'un SCOT permettra de donner un cadre global à la stratégie que nous initiions, notamment en donnant des règles sur l'ensemble de l'agglomération. La solidarité entre les communes devra jouer et il va falloir **unir les efforts de tous**.

Pour en savoir plus...

Des études :

- Quels liens entre la diversité des types d'habitat, la densité d'une opération et la qualité urbaine ? (AUDIAR), Editions de l'Aube, déc 2000
- Habitat(s) : questions et hypothèses sur l'évolution de l'habitat (François Bellanger) 2000

Des articles :

- Métropole lilloise : des maisons pour renouveler les villes ? in *Le Moniteur* n°5127, 01/03/2002
- Lille veut relancer la mode des " maisons de ville ", in *le Monde* 11 fév 2002
- Des maisons pour changer la ville - dossier, in *Diagonal* n°152, nov 2001
- Saint-Jacques-de-la-Lande : habitat individuel dense en centre-ville (G. Davoine), in *Le Moniteur annuel Aménagement* n°2, 15 juin 2001
- Saint-Nazaire : logements bas à haute densité au quartier de Toutes-Aides (M. Delluc), in *Le Moniteur annuel Aménagement* n°2, 15 juin 2001
- Comment faire rimer qualité et densité, in *Le Courrier des Maires*, juin 2001
- L'habitat, l'expression d'une identité (Agnès Dollfus), in *Diagonal* n°144, juill-août 2000
- Saint-Jacques-de-la-Lande : projet pour un centre urbain (J.P. Pranas-Descours, Y. Filly, G. Davoine), in *Le Moniteur Architecture* n°106, avr 2000
- La cité-jardin contre le lotissement ? (Anne Fourcaut), in *Urbanisme* n°309, nov-déc 1999
- Comment améliorer les règles d'urbanisme dans les lotissements (Nathalie Coulaud), in *le Moniteur* n°4987, 25 juin 1999
- Cités-jardins, une idée centenaire (Marc Lemonier), in *Diagonal* n°132, juil-août 1998
- Habitat et habiter, in *Urbanisme* n°298, janv-fév 1998

... Disponibles au Centre de Ressources d'Epures (04.77.92.87.99)



46, rue de la Télématique BP 801 42952 St Etienne Cédex 9
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
http : //www.epures.com e-mail : epures@epures.com

Les Ateliers du Territoire

Actes du séminaire du 15 novembre
2001 à Saint-Etienne

Directeur de publication : Marcel Dautre
Rédacteur en chef : Brigitte Bariol
Rédaction : Alain Avitabile, Simone Duplan
Propos recueillis par Simone Duplan
Maquette : Epures, Atelier Image

Impression : Imprimerie Sud-Offset La Ricamarie
Reproduction interdite de tous les articles sauf accord