

# PROGRAMMATION URBAINE

*Densifier de  
manière adaptée  
à notre territoire,  
aujourd'hui,  
en Maine et Loire*

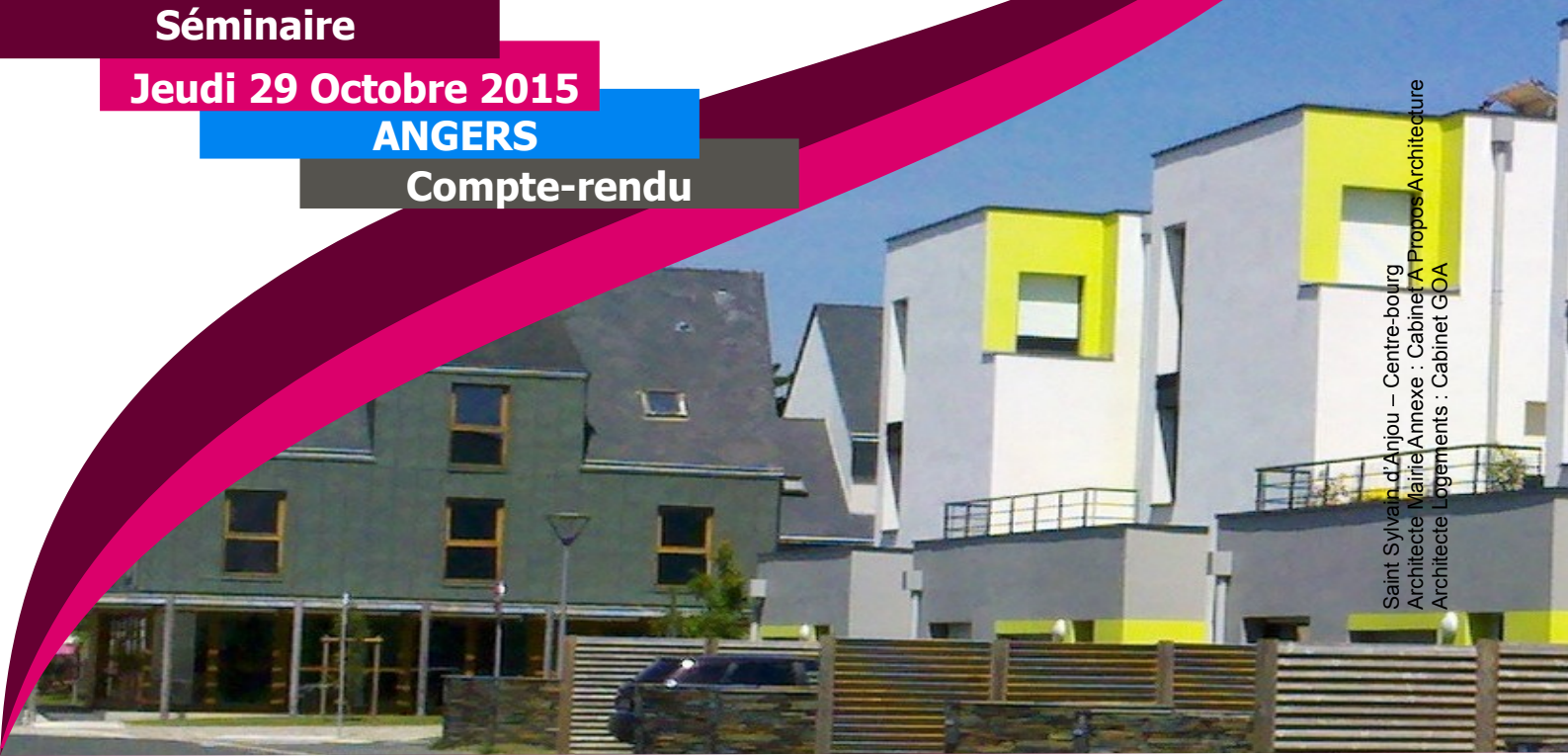
Séminaire

Jeudi 29 Octobre 2015

ANGERS

Compte-rendu

Saint Sylvain d'Anjou – Centre-bourg  
Architecte Mairie/Annexe : Cabinet A Propos/Architecture  
Architecte Logements : Cabinet GOA





# Sommaire

<b>Préambule</b>	<b>3</b>
<b>Introduction</b> Pierre Bessin - Directeur Départemental des Territoires	<b>4</b>
<b>Conjoncture du marché du logement angevin</b> Bertrand Mours – Président de OLOMA	<b>5</b>
<b>Pourquoi une programmation ?</b> Fabienne Guery – Correspondante Ville Durable / DDT49	<b>6</b>
<b>Table ronde « Programmer en centre-bourg »</b>	<b>8</b>
Témoignages croisés :	
André Seguin – Ville de Tiercé.....	8
Aurélié Jouenne – SODEMEL/SPLA d’Anjou.....	8
Karine Sureau – Ville de Saint Sylvain d’Anjou.....	9
Nicolas Romé – Angers Loire Habitant.....	9
Olivier Pocholle – Maisons Bernard Jambert.....	10
Michel Pattée – Ville de Doué-La-Fontaine.....	11
Animation : Jean-Luc Malgat, Chef de service Construction Habitat Ville - DDT49	
<b>Intensité &amp; densité : Comment prendre en compte la qualité des lieux ?</b>	<b>13</b>
Isabelle Leulier-Ledoux – Responsable Projet Urbain Mobilité Paysages à l’AURA	
<b>Table ronde « Coordonner sur son territoire »</b>	<b>15</b>
Témoignages croisés :	
Dominique Bréjeon – Ville de Saint Barthélémy d’Anjou.....	15
Jean-Yves Cadiet – Nexity.....	16
Jean-Claude Charles – Podeliha.....	16
Laurent Colobert – Conseil Départemental.....	16
Capucine Rehault – Agglomération de Angers Loire Métropole.....	17
Stéphane Piednoir – Montreuil-Juigné.....	17
Animation : Thierry Vallage, Chef de service Urbanisme Aménagement Risque - DDT49	
<b>Densification résidentielle : Enquête sociologique</b>	<b>19</b>
Claire Beauparlant, Anne Bossé, Elise Roy – Chercheurs au CRENAU	
<b>Économie de l’aménagement : Éléments de repère</b>	<b>22</b>
Juliette Maître – Chargé d’études CEREMA	
<b>Ateliers participatifs</b>	<b>23</b>
«Comment programmer une offre de logements abordables adaptée aux différents types de ménages ? »	
<b>Restitution des ateliers : Quels leviers d’actions ?</b>	<b>24</b>
<b>Conclusion</b> Isabelle Schaller – Directrice adjointe DDT 49	<b>26</b>
<b>Annexes</b>	<b>27</b>

« La programmation urbaine est un objet de préoccupation pour l'État. Aujourd'hui, nous devons aménager autrement, de manière à augmenter les densités, à urbaniser moins, mais surtout, à mieux urbaniser. Il faut donc réfléchir dès en amont à des quartiers vivables et durables, pour que ces quartiers puissent se renouveler de génération en génération. »

Pierre BESSIN, Directeur Départemental des Territoires,  
Séminaire « Programmation Urbaine » du 29/10/15

## Un séminaire ? Pourquoi faire ?

Le séminaire « Programmation urbaine organisé par la DDT 49 le 29 octobre 2015 » avait pour but d'apporter aux collectivités des éléments de réflexion et de méthode pour mettre en œuvre des projets d'aménagement :

- **Écouter, comprendre, partager** des éléments de diagnostic et d'expérience
- Co-construire des **leviers d'actions** et des pistes d'amélioration...
- Donner envie de promouvoir de **nouvelles formes d'urbanisme**
- Participer au **label ÉcoQuartier**, aux **AMI (appel à manifestation d'intérêt) centre-bourg** ou tout autres engagements liés à la transition énergétique

Tels étaient les objectifs !

La journée s'est appuyée sur des travaux réalisés, à la demande de la DDT49 et de la DREAL Pays-de-la-Loire, par le CEREMA\* et le CRENAU\*\*

\* CEREMA : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

\*\* CRENAU : Centre de recherche nantais architectures urbanités de l'école nationale supérieure d'architecture de Nantes

## Un séminaire ? Pourquoi qui ?

Une centaine de personnes a répondu présente, parmi lesquelles :

- Des élus
- Des urbanistes
- Des aménageurs
- Des promoteurs
- Des agents de l'État
- Et d'autres acteurs de l'aménagement (OLOMA, AURA, CD...)



# Introduction

*« L'enjeu de ce séminaire : Apporter aux collectivités des éléments de réflexion et de méthode pour mettre en œuvre des projets d'aménagement.*

*Dans le contexte d'une actualité législative importante depuis la loi SRU (notamment avec les lois ALUR et Notre), la programmation urbaine est un objet de préoccupation des services de l'État.*

*Question : Comment consommer moins d'espace pour protéger les espaces agricoles et naturels ? Je rappelle que la préservation de la biodiversité, des espaces naturels et agricoles est une nécessité à l'échelle de la planète à l'approche de la COP 21. Cela nous oblige à concevoir les aménagements autrement de manière à augmenter les densités, à urbaniser moins, mais surtout à urbaniser mieux. C'est ça l'objectif. Il faut le prévoir le plus tôt possible, en avance.*

*Les tours prévues pour accueillir une population nombreuse... cela donne le mal des banlieues qu'on continue à traiter aujourd'hui.*

*Il faut qu'on réfléchisse dès le départ à des quartiers vivables et durables, que ces quartiers puissent se renouveler de génération en génération.*

*En 2014, une étude a été confiée au CEREMA et au CRENAU pour répondre à ces questions :*

- Comment appliquer les orientations des SCOT aux différents territoires ?*
- Comment respecter les prescriptions des PLU(i), notamment dans les communes périphériques d'Angers ?*
- Comment prendre en compte les prescriptions PLH, du PDH ?*
- Comment faire du logement abordable ? Dense ? Adapté aux besoins des ménages ?*
- Comment faire pour trouver les meilleurs modes d'aménagement possible ?*

*On constate des opérations qui ne sortent pas et il faut les modifier (cela crée de l'insatisfaction).*

*Cette réflexion sera présentée tout au long de la journée, notamment avec la restitution de l'étude qui donnera des éléments de repères, des enseignements, liés à l'étude et au-delà (autres enseignements observés par ailleurs).*

*Les acteurs qui vont intervenir sont représentatifs de la diversité : maires, ALM, AURA, Aménageurs, opérateurs, urbanistes, DDT, Conseil départemental...*

*Cette journée sera réussie si elle nous permet de nous écouter, de comprendre, de partager des éléments de diagnostic et d'expériences, de co-construire des leviers d'actions, et pistes d'amélioration en lien avec les problématiques traitées au niveau national.*

*Cette journée sera réussie si elle nous permet de donner envie de promouvoir de nouvelles formes d'urbanisme, et de faire des liens avec des problématiques traitées au niveau nationale comme le label écoquartier , l'appel à manifestation d'intérêt centre-bourg ou tous les autres appels à projets liés à la transition énergétique. »*

**Pierre BESSIN,**  
**Directeur Départemental des Ter ritoires de Maine-et-Loire**



# Conjoncture du marché du logement angevin

Bertrand MOURS, Président d'OLOMA ; et Olivier CONUS, Directeur d'Adéquation

Consulter le diaporama 1 – OLOMA – Conjoncture du marché angevin

OLOMA (Observatoire du Logement de la Métropole Atlantique) est un outil mis en place à la demande des acteurs locaux pour avoir une vision macro-économique de l'environnement et pouvoir se positionner sur le marché. Association créée en 2007, maîtrise d'œuvre assurée par Adéquation depuis 20 ans (gestion d'une base de données), OLOMA observe l'ensemble des Pays de la Loire en promotion immobilière, ainsi que les lots aménagés sur la Loire Atlantique et le SCOT d'Angers.

Le marché depuis fin 2014 est en regain de façon significative (notamment en promotion immobilière), avec une augmentation du volume de ventes depuis 2015.

## Promotion immobilière sur pôle Métropolitain Loire Angers

Sur le premier semestre (comparatif des premiers semestres de chaque année et non par année entière), on repart dans une mécanique un peu meilleure avec nouvelle progression des ventes en promotion immobilière sur SCOT du pôle métropolitain Loire Angers. Avant 2011, plus de 400 ventes au premier semestre, puis en 2012, chute à 137 ventes à cause d'une sanction du marché (modification du Scellier zone 2).

Cette hausse en 2015 vient du retour des investisseurs (même cette proportion reste beaucoup moins forte qu'à Nantes) et de la stabilité des ventes à des propriétaires-occupants.

Les prix de vente en collectif neuf (m<sup>2</sup> habitable, hors stationnement et hors logements aidés) sont stables depuis plus de 3 ans sur le SCOT Angevin.

En volume de ventes, **la majorité de la promotion du département s'effectue sur ALM :**

- SCOT Angers : 282 ventes en promotion – 3000€/m<sup>2</sup>
- Choletais 26 ventes – 2230€/m<sup>2</sup>
- Ensuite : De 1 à 6 ventes (surtout bailleurs sociaux)

## Surfaces à bâtir

**(Terrains aménagés et regroupés,  
réalisés en permis d'aménager)**

Le marché du lot aménagé sur le SCOT Angevin marche bien en 2015 sur le SCOT, et les mises en vente marchent bien. Une certaine tension sur le marché qui de toute évidence correspond à une demande.

Le prix unitaire est relativement stable, aux alentours de 60 000€ la parcelle avec une taille moyenne de 400-450m<sup>2</sup>. C'est relativement compact et cela répond à une demande. Surface proche sur l'agglomération nantaise ou sur la Bretagne.

Au-delà du prix moyen, 43 % du marché est à moins de 50 000€ (cela permet de sortir du logement pas trop cher). Ensuite, le cœur du marché : 50 000/70 000€ (42%). Ensuite, tendance à la raréfaction des terrains > 70 000€ (12%).

Le lot aménagé est un produit d'accession et de primo-accession

Sur le SCOT angevin, au-delà de la moyenne de 400m<sup>2</sup>. 90 % des parcelles de 2015 < 600m<sup>2</sup>. 41 % des parcelles < 400m<sup>2</sup>... c'est donc bien une demande ! (sûrement certaines opérations proches des centralités, mais cela correspond à une demande et cela se vend bien). Néanmoins, on constate que la consommation foncière en diffus est de 64ha en 2014 (parcelle de 925m<sup>2</sup> en moyenne) pour 30ha en lots aménagés (parcelle de 529m<sup>2</sup> en moyenne) : Baisse générale des surfaces et différentiel important entre diffus et aménagé. Cela correspond à une tendance générale au niveau de la région.

## Nature des opérations neuves sur le SCOT d'Angers

ALM : 43 % collectif, 25 % individuels groupés, 32 % lots aménagés... Sur Nantes Métropole, il y a 91 % de collectifs.

## Construction neuve au regard des besoins

**Est-on en phase avec les besoins ?**

Selon une étude de la DREAL de 2007 et ré-actualisée en 2014, il existe 2 hypothèses de besoins en logements (une haute, une basse) à l'échéance 2020 :

- Hypothèse basse : 20 700 lgts,
- Hypothèse haute : 27 800 lgts

La concentration des constructions sur les agglomérations fait que cela ne couvre pas tous les besoins sur ALM. Cela couvre largement en hypothèse basse, pas totalement en hypothèse haute (sur la base des chiffres de 2013, qui est une très mauvaise année).

## Bonus

Sur 2014 : 487 logements réservés sur ALM, offre de 712 logements à la vente. **14 mois d'écoulement du stock.**

Sur les 4 derniers trimestres, progression de 10 % des ventes sur ALM, 18 % sur le département.

15 % en dehors d'ALM, 12 % des ventes en dehors d'ALM.





# Pourquoi une programmation ?

Fabienne Guery – Correspondante Ville Durable / DDT49

Consulter le diaporama 2 – DDT49 – Programmation Urbaine ?

## Programmation Urbaine

Définir les objectifs du projet au niveau urbain, social et économique

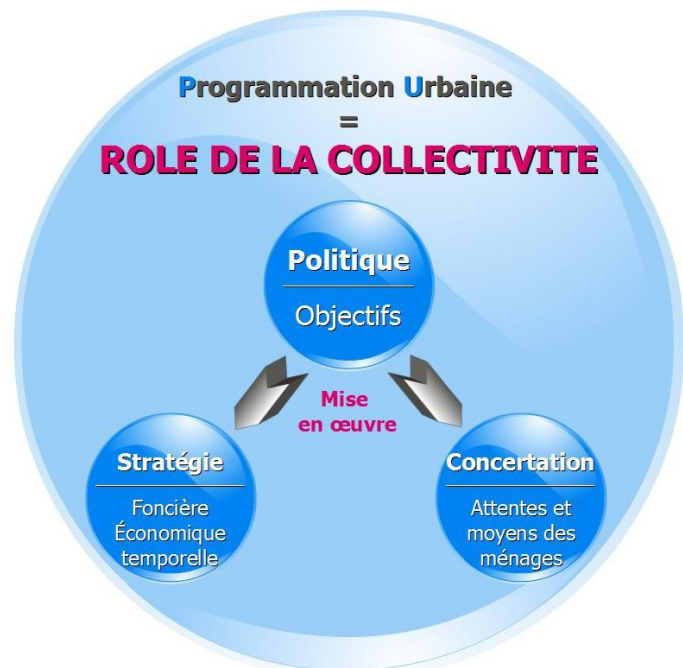
**La programmation urbaine relève de la responsabilité de la collectivité** (pas de délégation). La collectivité a une politique, des objectifs, retranscrits dans les documents d'urbanisme. Il est important de définir une stratégie foncière économique temporelle.

La programmation urbaine ne se limite pas à des chiffres, mais c'est aussi mettre en place un projet de vie pour les habitants.

**Ce n'est pas une science exacte, il s'agit de qualifier, plus que de quantifier.**

**Il faut singulariser le projet urbain, identifier dans un lieu (des atouts, des contraintes). Chaque programme sera différent.**

- C'est un processus : mode projet !
- C'est compliqué : coordonné, concerté, raisonné !
- C'est un travail avec le territoire, dans le temps, en prenant en compte les finances, avec les procédures. Approche itérative.



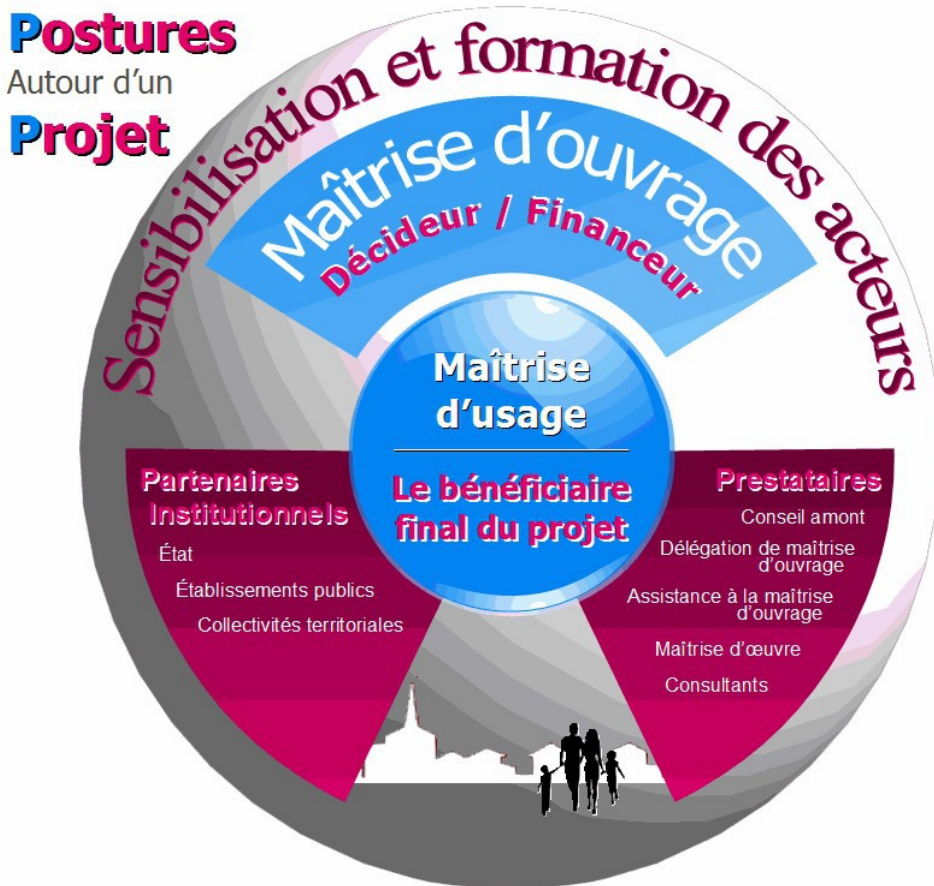
**Mode projet veut dire ...**

**... un Pilote du Projet !**

**En régie, ou délégué à un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) !**

## La collectivité doit dans tous les cas s'entourer d'un certain nombre d'acteurs.

**Les acteurs** : une maîtrise d'ouvrage (décideur, financeur), des partenaires institutionnels, des prestataires... à mettre autour de la maîtrise d'usage (le bénéficiaire du projet).



*Le présent séminaire d'échanges s'appuie sur les témoignages de 3 collectivités\* supports à l'étude, ainsi que sur l'exemple de Doué-La-Fontaine. Il s'agit de questionner les logiques d'acteurs pour améliorer les pratiques.*

*Aujourd'hui, on est obligé de produire du logement plus dense, de qualité, abordable, acceptable...*

*Mais l'essentiel, c'est de construire ensemble une ville où tout le monde se sente bien.*

*\* Présentation des 3 collectivités : Saint-Barthélémy d'Anjou (1), Saint-Sylvain d'Anjou (2) et Tiercé (3).*



# Table ronde « Programmer en centre-bourg »

Jean-Luc Malgat – Chef du Service Construction, Habitat, Ville/ DDT49

« Habiter, ce n'est pas juste avoir un logement, un toit. C'est le lieu où l'on se sent bien, c'est un lieu d'investissement personnel. Cela renvoie à plusieurs dimensions, plusieurs questions et échelles. Au-delà du logement, il y a le trottoir qui me conduit à mon logement, il y a le quartier, la ville, le territoire (bassin de vie au sens INSEE). Ce sont toutes ces échelles qui font l'habitat. Lieu d'interactions entre différents espaces. C'est cette composition qui marque la réussite de l'aménagement et de l'habitat.

On va se focaliser sur un aspect, une échelle : le centre bourg. Quand on veut acheter une maison, on choisit aussi le quartier, la ville, les services proposés. Comment peut-on réussir un centre-bourg pour permettre aux habitants de réaliser leur projet de vie ? Quelles sont les conditions de réussite ? »

Jean-Luc Malgat (DDT49)

## Tiercé, une commande publique claire et un engagement de la collectivité.



Tiercé – Collectif des Tardivières

« Comment peut-on réussir un centre bourg pour permettre aux habitants de réaliser leur projet de vie ? Quelles sont les conditions de réussite ? »

Jean-Luc Malgat (DDT49)

« Un constat : nous avons la chance d'hériter d'un centre bourg vivant avec un tissu associatif dynamique, des commerces et un centre commercial en cœur de ville. Nos petits commerçants sont la galerie marchande du centre commercial. Le centre est victime de son succès, parfois trop fréquenté.

D'où notre interrogation : **Comment étirer notre centre-bourg pour améliorer la fréquentation actuelle, voire intensifier le tissu commercial, tout en maintenant à la fois la place du piéton et de la voiture ?** Dans nos communes, on ne supporte pas de marcher 20m ! On travaille avec la SPLA d'Anjou et le conseil départemental pour voir quel pourrait être le contour de ce projet, qui tient compte de l'habitant, qui étire le centre bourg, qui maintient une certaine sérénité de ce centre (EHPAD) et du stationnement, tout en densifiant (ce qui est un élément majeur du SCOT). « **Densifier** », cela signifie vivre différemment, c'est une rupture culturelle de l'urbanisme. »

André Seguin (Maire de Tiercé)

« La commune de Tiercé nous a sollicité sur le projet avec une commande publique claire (ce qui est important) [...] L'enjeu consiste à trouver un périmètre pertinent pour le Tiercé de demain. Mais on intervient sur l'existant avec un bâti qui ne correspond plus... Les charges foncières sont chères et il faut un projet financièrement acceptable. Mais, on sait qu'un projet comme ça ne peut pas fonctionner si la commune ne s'investit pas financièrement pour équilibrer l'opération.

On sait qu'à Tiercé, on ne peut pas se permettre des densités trop fortes.

Un projet a été retenu suite à un concours avec la CAUE, mais le projet est rediscuté depuis. L'équipe proposait du stationnement souterrain, c'était intéressant (100 logements, ça fait du stationnement)... Mais on n'est pas dans un secteur où les promoteurs vont venir... On s'est attaché à faire un projet « sexy » pour les promoteurs. Le stationnement souterrain n'était pas tenable financièrement. Le projet s'écrit à petit pas, en prenant en compte les contraintes du site (nappe phréatique). **Travail très en amont avec les futurs promoteurs... Travail avec les porteurs de projets... c'est plus facile de travailler ensemble ! Il faut trouver des partenaires et chercher à limiter l'impact sur les promoteurs.**»

Aurélie Jouenne (SPLA d'Anjou)



Saint-Sylvain-d'Anjou – Place de la Mairie



## Saint-Sylvain-d'Anjou, une vraie politique de communication avec les commerçants comme relais !

« Il est important qu'il y ait un bailleur autour de cette table. Une grande partie de la construction est faite par les bailleurs sociaux. Au-delà de ça, les bailleurs ont un rôle très important à jouer pour le développement de nos villes et villages, car ils permettent à une certaine fraction de notre population de se loger (un enjeu fort de mixité sociale). Angers Loire Habitat a produit un bâtiment collectif à Saint Sylvain d'Anjou. Quelles sont les particularités du logement social en centre bourg ? Quel est le rôle du bailleur dans un centre ? »

Jean-Luc Malgat (DDT49)

« La vraie question, c'est « quel dialogue on instaure sur un projet ? Quelle est la cible ? ».

Sur ce projet, nous avons fait une étude du marché (nous disposons des chiffres de la demande en logement social avec le fichier commun de la demande + les chiffres de l'AURA) et il est important de prendre en compte les chiffres. Comment instaurer un dialogue producteur d'un autre projet ? On peut faire du locatif, de l'économique (avec sur Saint Sylvain la relocalisation d'acteurs économiques) et de l'accession à terme. Il s'agit de faire coïncider les attentes immédiates d'élus, avec des réponses à terme en se positionnant de manière complémentaire avec l'offre existante. »

Nicolas Romé (Angers Loire Habitat)

« A Saint Sylvain d'Anjou, vous avez presque terminé votre centre-bourg... mais dans les faits, ce n'est jamais terminé. On note une dimension écoquartier sur certains aménagements de cette ville avec un travail soigné sur le centre-bourg. Karine Sureau, vous avez un rôle particulier : vous êtes le bras armé au quotidien sur le pilotage de cette opération. Quel type de pilotage ? »

Jean-Luc Malgat (DDT49)

« La réflexion a été initiée en 2002, sur le devenir du centre-bourg avec les habitants, les acteurs du centre (commerçants). L'enjeu était de se réapproprier le centre bourg, construire dans la continuité. Nous sommes aujourd'hui arrivés à une étape importante : l'espace public central est en cours de livraison. Il a été totalement revu avec les associations, les commerçants et les habitants. Nous sommes accompagnés par les différents bureaux d'études et opérateurs. Il faut faire en sorte qu'on associe bien tout le monde, mais aussi qu'on ne perde pas l'image de la commune. [...] »

Pour le projet, les commerçants ont été associés tout au long, dès le début, d'autant que les travaux ont été faits en site occupé. Ils étaient le premier maillon informé, concerté, consulté. Certains ont pu intégrer le nouveau programme d'Angers Loire Habitat. C'est ça aussi qui fait que cela peut marcher... avec notamment une gestion particulière pendant les travaux ;

C'est tout un accompagnement, une vraie politique de communication, avec les commerçants comme relais. »

Karine Sureau (St Sylvain d'Anjou - Urbanisme)



Saint-Sylvain-d'ANjou – Bâtiment collectif

## La maison individuelle : a-t-elle sa place en centre-bourg ?

« M. Pocholle, en tant que constructeur de maisons individuelles, on pourrait penser qu'il y a une contradiction à votre présence sur cette table ronde. A la fois nos concitoyens expriment une demande de maisons individuelles (en plus, il faut bien faire la mixité dans l'autre sens par rapport aux bailleurs sociaux, notamment vous pouvez accueillir des familles plus aisées). A côté de ça, il faut économiser l'espace et donc il y a une volonté de réduire la consommation d'espace de la part des technocrates. Là en plus, on vous demande d'intervenir sur le centre bourg. Comment peut-on faire des maisons individuelles en centre-bourg et résoudre la quadrature du cercle ? » Jean-Luc Malgat (DDT49)

« Les familles, qui ont besoin de logement, viennent nous voir. Notre valeur ajoutée, c'est qu'on connaît les familles et nous savons les aider à mettre en œuvre leur projet en établissant des concessions. **Les modèles de maisons, c'est fini !**

Dans l'exemple de Saint Sylvain d'Anjou, nous avons eu pas mal d'échanges avec les élus. La commune voulait ré-attirer les jeunes ménages (pour les écoles, les associations). On a fait une analyse brutale. Aujourd'hui, un couple avec 2-2,5 SMIC, ça fait un budget de 170 000€. Que peut-on trouver à ce prix là ? Les prix n'augmentent pas parce qu'on s'en met dans les poches. Ce sont les normes qui ont fait augmenter les prix de revient. Sur 5 parcelles, il fallait attirer les familles. La maison, c'est moins cher que le collectif (3000€ en collectif, 2100 € en maison terrain compris). Sur la densité, 5 maisons sur une parcelle, ce n'est pas si peu. Donc, **on a travaillé ensemble, en coordination avec les élus, la SEM et l'urbaniste.**

Début 2013, en plein marasme économique, nous avons sorti 5 logements en centre-bourg à 190 000€ en T4 (3 chambres). Ce sont des logements de famille. Comment a-t-on fait ? La commune a permis qu'on ait un foncier attractif : 135-140€/m<sup>2</sup> terrain au chêne vert, sur le centre-bourg, on les a eu à 30 000€ la parcelle. La programmation était bonne. On a proposé un projet et ça s'est commercialisé en 4 mois. Il y a deux investisseurs, pour attirer des jeunes couples qui ne pouvaient pas acheter, un couple de personnes âgées et deux couples de jeunes qui voulaient de la proximité, mais sans avoir les moyens de se le payer à Angers. »

Olivier Pocholle (Constructeur de maisons individuelles)



Saint-Sylvain-d'Anjou – Maisons individuelles



Saint-Sylvain-d'Anjou  
Logements intermédiaires



Saint-Sylvain-d'Anjou – Maison individuelle

« Il est important de penser à la possibilité de faire de la maison individuelle en centre bourg pour un équilibre économique. »

André Sequin (Maire de Tiercé)

## Doué-la-Fontaine, lauréat de l'AMI centre-bourg et de l'appel à projet TEP-CV (cf encadré), les conditions de la réussite !

« Doué-la-Fontaine, vous êtes TEP-CV (Territoire à énergie positive pour la croissance verte), lauréat de l'AMI centre-bourg. Vous êtes confronté à une problématique de logement vacant, de dévitalisation du centre-bourg. Quelles sont les conditions essentielles pour la réussite de votre projet ? » Jean-Luc Malgat (DDT49)

« Nous sommes au cœur du monde rural, avec un contexte économique difficile (des revenus très modestes). Doué est une polarité rurale. La ville, c'est 7500 habitants avec un dynamisme commercial (rayon de chalandise entre 15 et 20 000 habitants). Notre ville était très bien fournie en commerces locaux. Mais il y a aussi deux grandes surfaces en périphérie... donc on rencontre un certain exode vers les centres commerciaux. La question c'était « comment redynamiser le centre-ville ? », sachant que nous avons une architecture remarquable, un réseau de rues très étroites, 1/3 de la ville sous-cavée (sous-sol parfois creusé à plus de 20m de profondeur).

Par contre, le centre attire les retraités (il y a des services médicaux). Certes il en faut, mais on ne veut pas être une ville de retraités. On se demandait comment contrecarrer cet exode du centre-ville et les logements vacants. On se pose un certain nombre de questions, questions prises à bras le corps par l'EPCI.

Nous avons donc démarré un PLUI (un agenda 21) ainsi qu'une opération d'amélioration de l'Habitat. Concernant l'AMI centre-bourg, nous avons eu de la chance... mais on s'était mis dans les bonnes conditions. **C'est avant tout un projet de territoire, de bassin de vie et cela est essentiel.** C'est amplifier avec la réforme des territoires

L'aide de l'ANAH est importante pour attirer les investisseurs, mais il faudrait qu'il y ait de la défiscalisation sur l'existant. **Écrire le projet, c'est bien. Pouvoir le réaliser, c'est mieux.**

Les conditions à réunir : du soutien financier, logistique pour la restructuration de la ville à 20-25 ans qui porte sur l'habitat, le stationnement, les réseaux, les commerces, les services publics. **On a recruté une personne dédiée pendant 3 ans pour coordonner, organiser les réunions.** Il y a aussi nécessité de bien communiquer pour une adhésion de la population (les habitants, les commerçants). **La concertation c'est important.** On a multiplié les commissions, proposé un local en centre-ville. Différents bureaux d'études nous accompagnent pour la programmation et la mise en œuvre. Nous allons signer une convention avec l'ANAH début 2016.

C'est une approche expérimentale, on a besoin de réussir pour être une vitrine. »

Michel Pattée (Maire de Doué la fontaine)



### AMI Centre-Bourg ? TEPCV ?

L'appel à manifestation d'intérêt (AMI) centre-bourg a pour but de revitaliser les bourgs des bassins de vie ruraux. Pour les 50 collectivités lauréates en 2014, l'enjeu est de mobiliser l'ensemble des acteurs pour limiter l'étalement urbain, redynamiser l'offre de commerces, relancer les activités, rénover ou réaliser des logements en contractualisant sur 6 ans (10M€ par an)

L'appel à projet « Territoire à énergie positive pour la croissance verte » (TEPCV) est destiné à mobiliser 200 territoires pour encourager les actions concrètes qui peuvent contribuer à atténuer les effets du changement climatique (1,5M€ sur 3 ans).



## Médiation avec les privés c'est possible !

*« Sur Tiercé, vous avez fait de la médiation avec les privés. J'entends souvent : on ne peut rien y faire, ce sont des privés. »*

Fabienne Guery (DDT49)

André Seguin (Maire de Tiercé) :

*« Sur le centre-bourg, nous avons mis en place très tôt des rencontres avec tous les propriétaires privés. Nous n'avions aucun terrain, donc il fallait discuter avec les privés. Avec la grande surface aussi, nous avons donc intégré au périmètre l'ancien bâtiment du super U. Son propriétaire est ouvert pour faire une opération publique et privée. Il y a aussi une convention avec le super U pour une mutualisation du parking entre la grande surface et le cinéma.*

*Pour le centre bourg, on réfléchit à une résidence seniors et nous avons fait le tour des bailleurs, associations en lien avec l'EHPAD à côté. On essaie de travailler tous ensemble ! »*

*« Tout le monde dans le même pré pour éviter les prés carrés ».*

Ce qui vous avez retenu de cette table ronde\*

Programmer en centre-bourg, c'est :

- Une volonté politique
- Une commande publique claire
- Un pilotage politique du projet
- Une forte analyse amont
- Une coordination de projet dans le temps

*« Chacun joue sa partition  
dans son domaine, mais,  
chacun a à cœur de s'interpeller ;  
et c'est la pluralité d'approches,  
qui permet de faire réussir le projet. »*

Jean-Luc Malgat (DDT49)



# Intensité et densité urbaine ?

## Comment Prendre en compte la qualité des lieux ?

Isabelle Leulier- Ledoux – Responsable Projet Urbain Mobilité Paysages / AURA

Consulter le diaporama 3 – AURA – Intensité et densité

### Stratégie de développement

#### dans le temps et dans l'espace

Comment organiser le développement urbain à l'échelle des territoires pour optimiser la complémentarité des projets et assurer leur faisabilité ?

Comment éviter les concurrences des projets et adapter le programme au contexte urbain ?

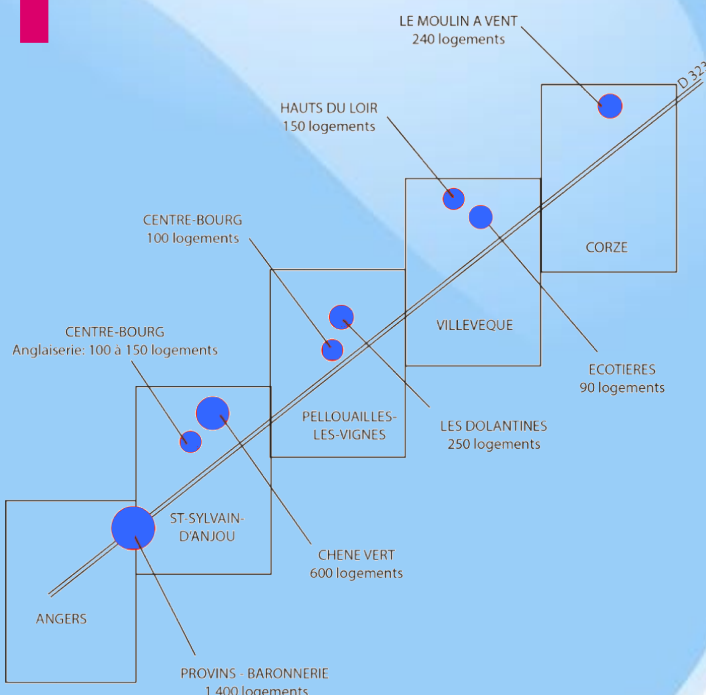
#### Dans le cadre du SCOT :

Une première approche avec des orientations qui donnent des éléments de cadrage (quantitatifs et qualitatifs). Derrière, il y a des orientations quantitatives par type de territoire. Des programmations ont été définies. Ensuite les territoires doivent les décliner pour répondre à ces objectifs. Les choses doivent être vues dans l'espace.

#### Dans le PLUi :

Il y a des orientations globales d'habitat, ensuite, des secteurs de projets. Le POA donne une déclinaison à l'échelle de la commune. Puis il faut rechercher une déclinaison par site, d'une diversité pour tenir compte des attentes des habitants. Tous les lieux ne conviennent pas à tout le monde. Les projets doivent être regardés à une bonne échelle. Par exemple pour les Berges de Maine, on regarde par rapport au pôle centre.

**Échelle communale :** Par exemple sur St Barthélémy , 1150 logements en cours et nombreux sont ceux qui sont concentrés au même endroit. Cela peut poser des questions de concurrence et d'ici 2027-2030 toute l'offre sera concentrée uniquement sur ce site là.



#### Approche cadran :

Une autre approche à l'échelle des grands territoires, de bassins de vie. Par exemple le long de la D323, il y a 3000 logements en cours. Il est important d'avoir un dialogue à cette échelle pour travailler la programmation. Cela implique une gouvernance à construire pour adapter l'offre à ces besoins et la décliner sur les territoires.

## Prendre en compte les spécificités des lieux

Identité des territoires et adaptation du projet aux caractéristiques du territoire d'accueil

### Différents enjeux à prendre en compte :

Le paysage, l'identité des lieux, densité, formes urbaines, inscription sur le territoire du projet, trame viaire...

**Les opérations de renouvellement urbain répondent à ces besoins urbains et sociaux avec une grande qualité architecturale.**

### Exemples d'opérations

#### Dans le pôle centre :

##### Renouvellement de la ville sur la ville,

conforter l'attractivité d'une centralité

- Angers : Patton-Elysée
- Beaucouzé : la Picoterie

##### Renouvellement ou extension résidentielle

- Angers : Rue Eblé / Vauban
- Angers : Les Terrasses de la Garenne
- Beaucouzé : Les Echats II

#### Dans une polarité :

##### Renouvellement dans une centralité

- Saint-Sylvain-d'Anjou / Centre-bourg
- Andard / Place des Andégaves

##### Extension résidentielle

- Le Clos des Gobeliers à Juigné-sur-Loire

#### Dans une commune :

##### Extension résidentielle

- Corzé : Le Moulin à vent
- Cantenay-Epinard : Les Touches

## Pistes de réflexion

On peut se poser la question de **l'évolution de l'intermédiaire**, alors que cela peut être des produits intéressants, il y en a très rarement dans notre département.

Sur les projets d'extension, plusieurs questions se posent, notamment sur la **taille des opérations qui s'échelonnent parfois sur 20 ans.**

Besoin de phaser les opérations. Pour cela, mettre en place de bonnes **conditions de dialogue en amont...** notamment avec les aménageurs, les bailleurs, les promoteurs.

Définir **le bon projet, le bon programme au bon endroit.**

Sur les plans masse, **être plus innovant** pour que les ménages se reconnaissent, se sentent chez eux et pas chez tout le monde.

**Mobiliser les outils :** concours d'idée, groupe de réflexion.

Faire évoluer la **place de la voiture** (au niveau du PLU, des opérations d'aménagement).

Réflexion sur les trames viaires

**Répondre au besoin du site** et pas sur un seul secteur.

# Table ronde « Coordonner sur son territoire »

Thierry Vallage – Chef du Service Urbanisme, Aménagement et Riques / DDT49

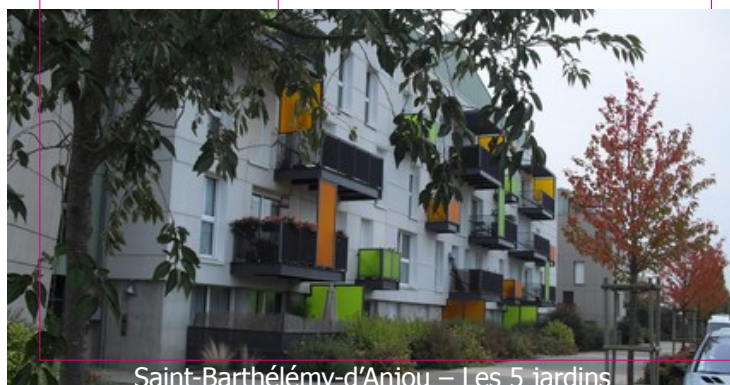
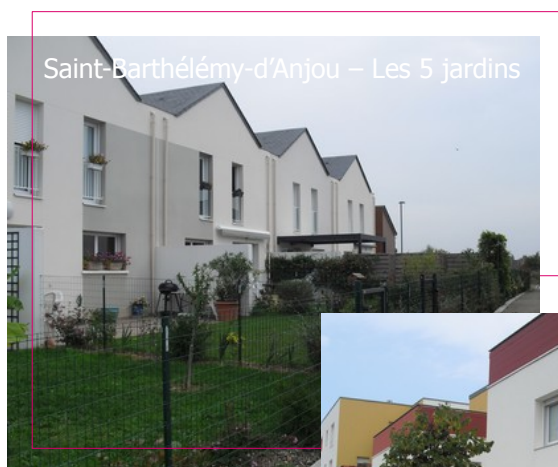
## Urbanisme, ou projet de vie ?

*« Un projet d'urbanisme, ça doit être d'abord un projet de vie. Notre responsabilité, c'est de pénétrer dans le PLUi de façon importante dans la mesure où jusqu'à maintenant les communes réagissaient sans trop se préoccuper des autres. »*

*Réaliser des lotissements où on n'a pas imaginé les déplacements à terme (voiture, piétons...), on va se retrouver avec des flux de circulation ingérables, comme sur la RD 347 le matin et le soir...*

*Est-ce que c'est vraiment le projet de vie qu'on veut porter ? »*

Dominique Brégeon (Maire de Saint-Barthélémy-d'Anjou)



## Concurrence des projets, et déficit d'opération ... les deux font-ils toujours la paire ?

*« Importance de la coordination. Travailler tous ensemble. Programmer et travailler de manière coordonnée, à différentes échelles.*

*M. Brégeon, quelles sont les ambitions de la commune de Saint-Barthélémy d'Anjou sur ces opérations ? Comment voyez-vous le développement de la commune ? Quelles sont les difficultés ? »*

Thierry Vallage (DDT49)

*« Vous avez la réalité de chaque commune. Saint Barthélémy a sa géographie (nous avons concentré nos nouveaux projets sur la rue des Cordelles... mais on a une grande zone économique au nord et nous sommes coincés entre une autoroute et les chemins de fer... et à l'ouest c'est une coupure verte et on ne veut pas y toucher... donc forcément on se concentre sur le secteur en frontière d'Angers) et son histoire particulière (39 % de logements sociaux qui ne posent pratiquement pas de problème...). Dans l'histoire de la commune, depuis très longtemps les élus ont été visionnaires et ont équilibré ce logement social qui est dispersé sur toute la commune, le vivre-ensemble existe. Pour les nouveaux lotissements, doit-on aller si loin dans le logement social ? Pour les Cordelles, c'est fini car c'est du pavillonnaire et cela fonctionne. Le problème, c'est la Reux. Il faut rechercher le financement de cette opération. C'est fortement déficitaire et on va étaler la dette dans le temps. On envisage donc des impôts pour les équipes à suivre !! (sur 10-15 ans) Comment équilibrer initiatives privées et publiques ? Pour l'instant sur 5 jardins, Gambetta laisse tomber... cela peut être une chance pour nous ! C'était problématique pour nous à cause de cette concurrence. »*

Dominique Brégeon (Maire de Saint-Barthélémy-d'Anjou)

## Les formes urbaines doivent-elles correspondre aux souhaits des acteurs de l'aménagement, où aux envies des futurs habitants ?

« Notre sujet est simple »

**« On met le client au cœur du dispositif. Si le client n'est pas là, on ne fera pas. »**

« Et si on ne fait pas le projet très en amont (avec les élus, mais aussi les architectes), on n'y arrive pas. **Le client est au cœur du dispositif car il paye !** Ce n'est pas l'aménageur qui va financer la mixité, les équipements publics que demandent les élus, ce sont les utilisateurs au final qui payent. Le client final veut plus grand et moins cher.

Ce qu'on préconise nous, on raisonne différemment. On prêche des déréglementations ! Il est intéressant que les maires disent que dans les plans d'aménagement, on a une OAP, des règles, des PLH... On ne fait plus de l'urbanisme, on fait de l'arithmétique. Mettons-nous autour de la table et discutons. Saint-Léger se passe très bien et se passerait mieux si on était en zone B2.

Pinel a donné un vrai levier. Mais ce n'est pas suffisant. Faites du lobbying pour passer en B2. Cela nous donnerait un vrai bol d'air pour financer vos opérations.

Mon problème, c'est aussi le manque de concurrence car les SPLA n'ont pas besoin d'être mise en concurrence. **Et on voudrait qu'il n'y ait plus possibilité de se passer de la mise en concurrence. Nous, on aime la concurrence. »**

Jean-Yves Cadiet (Nexity foncier conseil)

« Nous sommes différents d'Angers Loire Habitat mais nous sommes confrontés aux mêmes problématiques. Notre objectif est que l'on puisse répondre à la commande politique, qu'on puisse **acheter le terrain à un prix connu et acceptable pour équilibrer l'opération**, et, 3<sup>ème</sup> objectif (le plus important pour moi), **avoir des produits louables ou vendables en accession sociale, c'est-à-dire avec des charges basses.** »

**« Aujourd'hui on nous demande de faire du collectif, or les gens veulent du pavillon. »**

« Il faut savoir que la réussite est dans la discussion en amont (avec les maires, les aménageurs) pour adapter notre produit à celui recherché. Un garage à Angers en accession sociale est gage de réussite. »

Jean-Claude Charles (PODELIHA)



« Le département veille à la cohérence de toutes les programmations urbaines. Comment dans le temps et dans l'espace, envisagez-vous cette cohérence ? » (Thierry Vallage – DDT49)

« Le PDH, document socle, qui fixe des objectifs en termes de mixité sociale, de développement différencié en termes de formes.

**Le besoin majoritaire c'est la maison, mais il pourrait y avoir une diversification de production .**

Le département a essayé de développer une politique d'accompagnement des territoires (notamment ruraux) pour les aider à avoir une politique locale de l'habitat, une culture de l'habitat : plan d'action foncière, concours « habiter autrement » ...

**La concurrence entre communes tire la qualité vers le bas .**

Il n'y a alors pas d'innovation, on attire en baissant les coûts en faisant de la basse qualité. Or, il y a des enjeux énergétiques, de déplacement, d'intégration sociale. Il faut hiérarchiser les opérations. On a commencé à le faire, et il faut poursuivre. Qu'est-ce qui est prioritaire au niveau EPCI ? Et ensuite on pourra passer au niveau départemental.

Aujourd'hui, on a des communes qui veulent s'engager sur la reconquête de la ville sur la ville. C'est plus compliqué, plus difficile, mais on peut accompagner les collectivités. La coordination c'est aussi entre l'extension et le renouvellement urbain. C'est un enjeu fort sur lequel nous sommes fortement investis avec l'Etat. »

Laurent Colobert (Conseil départemental)

« M. Colobert a insisté sur la coordination nécessaire entre renouvellement urbain et l'extension urbaine. Je voudrais abonder dans son sens. **J'irais plus loin entre construction neuve et réhabilitation. La transition énergétique impose de réfléchir sur l'existant.** »  
Vincent Otekpo (DREAL)



## L'urbanisme ?

### Ce n'est pas de l'arithmétique !

« Le PLUi est désormais prêt pour l'enquête publique. Un PLUi, c'est concilier différents PLU et POS avec des spécificités sur chaque commune. C'est un gros travail, parfois d'arithmétique... pour fixer quelques règles communes sur le volume, l'implantation, les formes urbaines.

Sur le nombre de logements, c'est à mettre en compatibilité avec le PLH qui est intégré au PLU. Un besoin de 27 000 logements sur 2015-2027 soit 2100 logements/an. Cela peut paraître beaucoup. Si on s'en tenait à l'expression des besoins des communes, on arrivait à 4000 logements/an. Donc on s'arrête à quelle programmation ?

On recherche des implantations : on les met où dans l'agglomération, entre le pôle centre, les polarités et les autres communes ? L'objectif de répartition est de 75-17-8 % sur les 3 typologies de territoire (pôle centre, polarités, autres communes) pour économiser les surfaces agricoles et naturelles.

Quelles formes urbaines invente-t-on pour moins consommer tout en répondant à la commande politique (et donc la commande individuelle et donc essentiellement du pavillonnaire... même sur des petites parcelles) ? Les formes changent peu ! »

Stéphane Piednoir (ALM / Maire de Montreuil Juigné)

**« Ce débat est très intéressant ! On a beaucoup travaillé sur le PLUi et ce sera une belle réussite. Pas que de l'arithmétique mais aussi de la négociation. On ne s'est pas toujours plié à ce que voulait l'agglomération. Chaque commune a une histoire, une géographie, une urbanisation différente. Je voudrais insister sur le fait que les projets sont portés par les communes et ce sont elles qui prennent les coups, pas l'agglomération. »**

Alain Laplace (Adjoint Urbanisme - Murs Erigné)

**« Je ne fais pas de l'arithmétique, mais de l'équilibre.**

Nous travaillons sur le PLUi en régie avec une équipe d'urbanistes et on travaille main dans la main avec les maires. On prend en compte les injonctions législatives et les réalités du terrain. Si on était resté dans des PLU communaux, on aurait eu une programmation double... et c'est déjà ambitieux par rapport à la réalité du terrain.

On a dû faire avec les coups partis, avec de nombreuses opérations déjà lancées. Cela a été un exercice de pragmatisme et on va mettre en place une clause de revoyure car sur 10 ans, il faut être souple et revoir si besoin les enveloppes.

**La programmation urbaine, ce n'est pas seulement « programmer du logement », mais aussi des équipements, des infrastructures, du développement économique... plus des équilibres avec l'agriculture.**

Il y aura au moins une revoyure à mi-parcours et des débats annuels. »

Capucine Réhault (ALM -Service Urbanisme)

## Le financement des opérations au cœur du débat !

Question de Alain Laplace (Adjoint Urbanisme - Murs Erigné) :

« On a tout un ensemble de programmes sur-dimensionnés (politique mégalo en 2000) qui se font concurrence. On va devoir les financer et cela va être compliqué. Le critère financier risque de devenir un argument de sélection alors qu'il risque d'y avoir des arbitrages à faire. J'espère que la clause de revoyure permettra de lisser entre les bons projets et ceux qui vont attendre. »

Réponse de Stéphane Piednoir (ALM / Maire de Montreuil Juigné) :

« Sur le PLUi, ce sont des règles communes. On fait partie d'une même communauté. Il faut accepter des règles communes... pas juste profiter des services. Je peux témoigner avec Capucine qu'il y a eu de nombreux arbitrages sur les commerces, les hameaux avec 19 nouveaux maires ! »

Réponse de Dominique Brégeon (Maire de Saint-Barthélemy-d'Anjou)

« Concernant les coûts de l'aménagement, les projets ont été enclenchés il y a longtemps et on avait imaginé des m<sup>2</sup> SHON facilement et ça ne se vend pas.

***J'aimerais que nos aménageurs aient une folle imagination  
et inventent des résidences intermédiaires qui vont plaire et répondre aux besoins.***

Il va falloir en effet avoir un endroit de vie valable mais en même temps, il va falloir penser aux finances de la commune et il va falloir trouver des solutions. Pour l'instant, notre solution c'est repousser la dette !! Il faut le prendre en considération. L'ancien schéma ne fonctionne plus ! Il faut réfléchir à comment financer les nouveaux projets. »

***« Est-ce qu'il ne faut pas envisager  
de travailler sur un projet d'EPF  
(Etablissement public foncier) afin  
d'amener aux collectivités des  
terrains à un prix raisonnable ?  
ALM le fait un peu, mais il va falloir  
aller au-delà de ce simple portage  
financier... »***

Alain Laplace (Adjoint Urbanisme - Murs Erigné)

### Ce qui vous avez retenu de cette table ronde\*

#### ***Nécessité de coordonner et prioriser les projets pour :***

- *En finir avec la concurrence entre communes qui « tire vers le bas » la production.*
- *Répondre de manière raisonnée aux besoins en logements sans endetter les communes !*
- *Valoriser l'enjeu du renouvellement urbain par rapport à l'extension*

#### ***Pour une bonne programmation :***

- *La clé est l'enjeu de qualité de dialogue et d'écoute pour l'ensemble des partenaires et des habitants*
- *Les méthodologies collaboratives et participatives doivent dépasser les simples obligations réglementaires de concertation.*
- *Seule l'interaction entre acteurs peut répondre de manière générale : du foncier au logement !*

\* Extrait des retours fait par les participants sur les post-it – cf Annexe 1

# Densification résidentielle : Enquête sociologique

Claire Beauparlant, Anne Bossé, Elise Roy – Chercheurs au CRENAU\*

*Consulter le diaporama 4 – CRENAU – Densification résidentielle*

Présentation du résultat d'un travail d'enquête sociologique sur la nouvelle offre d'habitat qui se développe depuis 10 ans en régime de densification résidentielle dans les espaces semi-urbains et ruraux.

## Contexte

Les politiques de densification ont un tropisme métropolitain. Travailler sur les plus petites villes ne va pas de soi. 15 ans après la loi SRU c'est le bon moment pour faire un retour critique. La crise immobilière de 2007 nécessite aussi de comprendre ce qui se passe.

**Il apparaissait primordial d'entendre les ménages, les habitants et de voir comment ils reçoivent, ils investissent, ils font avec ces nouvelles formes d'habitat.**

### Quelle adéquation entre l'offre et la demande sociale ?

Une offre habitat plus dense en zone périurbaine trouve-t-elle preneur ? Les habitants sont aussi des acteurs de la densification et pas seulement des destinataires.

Il y a une préférence des ménages français pour la maison individuelle... On le sait depuis une enquête de 1947. Pour autant, les personnes habitant en collectif, ne sont pas forcément mécontentes de leur logement. Ce n'est pas qu'une idéologie pavillonnaire, il y a aussi des qualités : un jardin, comme lieu d'appropriation et de mise à distance, la mutabilité du pavillon, et la valeur symbolique de la maison.

Depuis 1960, les cycles de vie sont moins linéaires (le fait d'accéder n'est plus un projet à vie). On va multiplier les opérations d'accession dans la vie, avec aussi une conception plus utilitariste du logement.

Il y a aussi des échecs à l'accession à la propriété et des trajectoires résidentielles descendantes.

On choisit le périurbain pour le cadre de vie, la mise à distance, le rapport à la nature, tout en bénéficiant de la proximité de la grande ville.

C'est aussi un endroit où l'on atterrit : là où on leur propose une offre en lien avec ce que leur budget leur permet de retenir. Le lotissement est rarement un choix. Souvent plus un outil opérationnel ou alors un espace de proximité sociale.

Il existe un ensemble de travaux sur la densité. C'est d'abord une quantité sur une surface (plus d'habitant, de logement, de parcelle à l'hectare). Il y a une différence entre densité brute (qui inclut les espaces extérieures) ou nettes. Cela parle assez peu. « Ville compacte », c'est peut être plus juste... Les urbanistes préfèrent parler d'intensité urbaine.

**Il y a un enjeu à mettre les formes en débat. La densité maximale n'est pas forcément la plus intéressante** car dans ce cas, les gens s'échappent le week-end et ce n'est pas une économie en global. **S'interroger un peu plus sur de**

**nouvelles typologies comme l'habitat individuel dense, fortement promu par les professionnels, car il semble permettre de concilier compacité, attente des ménages et valeur d'usage... mais on les perd peut-être sur ces opérations.**

Récemment beaucoup de travaux sur la densification douce (division parcellaire). Douce, car ce serait les habitants les maîtres d'ouvrage et avec des formes plus douces. Mais il peut y avoir des limites à ces processus (concurrence avec les opérations publiques, rattrapage sur les équipements...).

## Méthodologie d'enquête

L'intérêt pour nous d'avoir participé à cette étude, c'était d'avoir une occasion de rencontrer les habitants. Ce qui nous intéressait sur ces 3 communes, c'était avoir affaire à des choix, des attentes, des désirs différents. Nous avons essayé de couvrir les opérations en cours (familles installées depuis 3-4 ans). L'enjeu n'était pas d'évaluer les opérations, mais aussi d'aller voir les processus de densification.

Notre première manière de prendre connaissance du territoire a été de visiter le territoire avec les élus (et/ou services) pour mieux comprendre le contexte, les objectifs de la collectivité.

Ensuite, des entretiens qualitatifs (pas quantitatifs) : **17 entretiens autour du parcours et du projet et sur l'investissement sur ces projets (investissement financier, mais aussi moral, affectif...)**

Plutôt marché de désir ! Que attentes ou besoins.

Il y a une importance du compromis, de l'arbitrage et du positionnement dans le parcours résidentiel. Il faut aussi tenir compte des stratégies des ménages.

On s'intéresse aussi sur le devenir de ces quartiers.

Entretiens de novembre 2014 à mai 2015 avec une variété intéressante de situations, statut, âges, plutôt des maisons et propriétaires. Un échantillon intéressant.

Nous avons écrit des portraits d'habitant avec des carrières d'accédants, qu'on a construite sur la base des données fournies (ressources des ménages : financières mais aussi techniques, réseau), en questionnant la manière dont chacun se projetait dans l'avenir et avec quelle stratégie.

Quelles sont les conditions concrètes d'accession ? Comment sont faits les arbitrages ?

**Dans un souci de synthèse, nous avons décidé de présenter les résultats selon 2 axes.**

- **1<sup>er</sup> axe : Les conditions d'une acceptabilité sociale de la densité résidentielle**
- **2<sup>ème</sup> axe : Les déplaisirs de s'installer en secteur dense.**

\* CRENAU : Centre de recherche nantais architectures urbanités de l'école nationale supérieure d'architecture de Nantes

1. La densité acceptée comme une étape du parcours résidentiel
2. La densité acceptée pour l'accès aux services en situation périurbaine
3. Les ménages à pied d'œuvre dans des formes de densification douce

### 1. La densité acceptée comme une étape du parcours résidentiel

L'offre en secteur dense rencontre une attente des habitants (clientèle en début de parcours, qui cherche à être pas trop loin des services + accès à des aides). Cette offre abordable a été vécue comme une opportunité de mettre en œuvre un projet d'accession. Donc accepter des mitoyennetés, un petit jardin, c'est facilité car c'est momentané. Le produit de la revente permettra d'accéder à mieux plus tard. C'est l'achat d'un produit immobilier. On achète avec des critères autres que la satisfaction des désirs. On achète pour revendre dans 5-6 ans et avoir un achat ensuite qui correspond mieux aux désirs. Un logement plus grand, une chambre en plus, un jardin plus grand, moins de promiscuité... et c'est associé avec le fait qu'on devra s'éloigner du centre urbain.

La plupart d'entre eux ont des compétences (compétences techniques pour améliorer le logement, connaissance du marché immobilier, progression des revenus). Le projet de revente est intégré. Pour autant, il y a des inquiétudes sur la possibilité de plus-value à 5 ans alors que le marché est détendu.

### 2. La densité acceptée pour l'accès aux services en situation périurbaine

Cela implique des compromis : dont habitat dense et surfaces réduites. Il y a une conscience partagée des nouvelles règles de densité qui s'imposent et qu'ils ne rejettent pas radicalement.

### 3. Les ménages à pied d'œuvre dans des formes de densification douce

Rôle joué par le niveau de prix et le coût de la construction.

La densification peut être une opportunité de dégager le budget nécessaire pour réhabiliter le logement...

Pour autant, tout le monde n'a pas les ressources (non financières) pour y passer. S'installer là, c'est avoir la certitude que cela ne bougera pas.

« On ne peut pas parler d'un refus uniforme d'un habitat dense par les ménages »

« Les difficultés de certaines opérations sont à réfléchir en lien avec l'offre globale d'habitat déployée dans l'aire urbaine et la concurrence avec l'offre dans le diffus. »

#### Pour conclure :

Il ne faut pas trop vite renvoyer l'échec de l'habitat dense auprès des ménages.

Il y a d'autres explications : Peut-être à cause de la concurrence entre périurbain et diffus.



1. Une fragilité économique entretenue des ménages les plus modestes
2. Des aménagements low-cost qui ne tiennent pas leurs promesses
3. Un environnement au devenir incertain
4. Ne pas être « les dindons de la ZAC »
5. Inconfort des produits investisseurs

### 1. Une fragilité économique entretenue des ménages les plus modestes

Le nombre de ménages plus modeste qui peut accéder diminue, mais plusieurs aides ont été proposées et on a solvabilisé à coup de force certains ménages (pour aider le marché de la construction). Ils ne veulent pas revenir en arrière, mais on perçoit les embarras quotidiennement : tous les coûts annexes liés au logement (malfaçons) sont difficiles.

### 2. Des aménagements low-cost qui ne tiennent pas leurs promesses

La VEFA et la perception d'aménagement low-cost fait que cela ne tient pas les promesses. De nombreux ménages font face à des malfaçons.

### 3. Un environnement au devenir incertain

Plus l'état « toujours en chantier » de l'environnement urbain déçoit un peu. Notamment quand on attend les espaces publics, quand la part locative augmente car le privé est retardé. Qui plus est, on est loin des ménages stratégiques.

### 4. « Ne pas être les dindons de la ZAC »

L'outil est peut être trop élaboré et porte trop de contraintes sur l'espace habitant. Il peut y avoir des prescriptions très fortes dans certaines opérations. Un niveau de contrainte forte, mais laissé à la charge des habitants.

### 5. Inconfort des produits investisseurs :

Un seul entretien avec une locataire d'un produit investisseur, néanmoins, il en ressort un inconfort dû à la désincarnation du rapport propriétaire/locataires.

**L' « inacceptabilité » de la densité, n'est jamais dite.**

**sauf quand elle renvoie à d'autres quartiers « repoussoirs »... jamais là où on se trouve.**



# Économie de l'aménagement : Éléments de repère

Juliette MAITRE – CEREMA\*

Consulter le diaporama 5 – Enjeux et logique d'acteurs

## Les acteurs et leur logique

Dans la chaîne classique de l'immobilier, la programmation est réalisée par l'aménageur selon la définition politique faite par la collectivité et après le travail de l'aménageur interviennent alors les bailleurs sociaux, constructeurs.

Dans un schéma plus novateur, avec plus de co-production, il pourrait y avoir des interactions entre tous les acteurs, y compris avec les constructeurs et les futurs propriétaires dès la phase de définition du projet.

Le bilan promoteur est réalisé à rebours partant comme point de départ du prix de vente du programme en fonction du marché. Ainsi, est déterminé le prix d'achat de la charge foncière et la participation des collectivités entrant dans le bilan de ZAC pour équilibrer l'opération.

La participation de la collectivité sera donc fonction du revenu des ménages, d'où l'importance de faire une analyse poussée des revenus des ménages lors de la programmation de logements.

## Les revenus des ménages

40 % des ménages, situés entre le 3<sup>ème</sup> et le 2<sup>ème</sup> décile de revenus, représentatifs de la classe moyenne, pèsent plus de 80% de la demande en promotion immobilière.

Les 20 premiers % de cette classe, entre le 3<sup>ème</sup> et le 5<sup>ème</sup> décile de revenus, pèsent à eux seuls 50% de la demande en promotion immobilière, à prix/loyers abordables

**Il est donc primordial d'analyser le montant finançable par les ménages entre le 3<sup>ème</sup> et le 5<sup>ème</sup> décile de revenus, ainsi que le montant maximal finançable par le 7<sup>ème</sup> décile de revenus des ménages.**

## La Programmation urbaine

La programmation représente donc un enjeu important de conciliation entre orientations stratégiques de la collectivité, la capacité des acteurs à faire, les revenus et attentes des ménages et les spécificités du territoire.

Il faut ainsi éviter les écueils de réaliser une programmation trop standard, déconnectée des revenus, qui ne prendrait pas assez en compte les futurs habitants et qui ne serait pas viable économiquement.

Pour réussir sa programmation urbaine, quelques facteurs sont à prendre en compte :

- L'offre existante sur le territoire : Donner une offre complémentaire et couvrir toutes les plages de revenus des futurs acquéreurs.
- Le marché du logement
- La connaissance fine et territorialisée des revenus des ménages
- Le phasage dans le temps et dans l'espace afin éviter la concurrence entre opération
- Une gouvernance renforcée et élargie

Quels leviers permettraient de faire baisser les prix ?

- Formes urbaines
- Stationnement
- Habitat participatif
- ...

\* CEREMA : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

# Ateliers participatifs : « Comment programmer une offre de logements abordables, adaptée aux différents types de ménages ? »

Consulter l'annexe 2 – Méthodologie des groupes de travail

Ces ateliers d'échanges et de travail inter-acteurs avaient pour but, à partir de l'entrée sur les typologies d'habitants à accueillir, de faire émerger des propositions de leviers d'actions pour améliorer la programmation de logements selon les territoires.

## Principe

A partir de l'identification des habitants et de leur personnalisation (panneau 1), la réflexion avait pour objectif de :

➔ Réfléchir aux **types de produits-logements** (forme, taille, neuf, ancien) à proposer pour chaque type de ménage et au type de territoire (rural, centre bourg, péri-urbain, proximité des aménités) – Panneau 2.

➔ Identifier les **contributions possibles de chaque acteur** et les **modalités d'interventions** (mécanismes, règles, gouvernance, rôle des acteurs) – Panneau 3.

➔ Identifier les **leviers pour développer une offre correspondant aux besoins diversifiés de la population** (de qualité, correspondant à leurs moyens, dans le neuf ou l'ancien, l'accession ou la location...) - Panneau 4.

Les ateliers au nombre de 4 ont permis d'utiliser la même méthode et le même questionnement sur différentes typologies d'habitants :

- Des personnes âgées ( >60 ans ? )
- Des familles
- Des personnes seules
- Des jeunes

Les groupes étaient constitués de différents type d'acteurs de l'aménagement (élus, urbaniste, technicien, état,...), d'un animateur, d'un rapporteur et d'un secrétaire.

Au-delà de la réflexion et des conclusions que ces ateliers participatifs peuvent apporter lors de ce séminaire, ils ont aussi pour vocation à montrer aux élus une méthodologie de réflexion avec les différents acteurs sur la programmation de logements dans leur commune.

## Méthodologie

### 1 - Qui sont-ils ? (10 min)

A l'aide des documents statistiques fournis sur les ressources, chacun identifie les éléments représentant une catégorie de ménage sur un post-it (Age, situation, pouvoir d'achat, besoins spécifiques, modes de vie).

Ceux-ci sont regroupés par catégories différentes ; l'attribution de prénoms permet de personnaliser.

### 2 - Les besoins et les moyens en matière de logement (10 min)

Chaque catégorie fait l'objet d'une réflexion (en sous groupe ou chacun sur un post-it) sur la typologie de logement qui peut être adaptée (y compris son statut d'occupation) et répond aux questions :

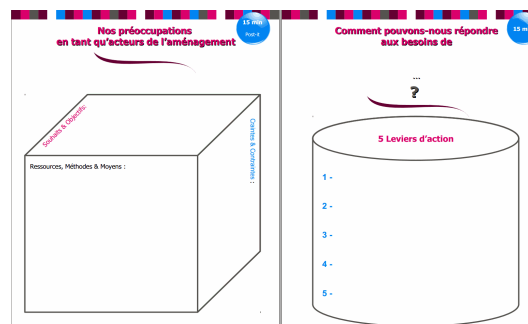
- Quel type de logement ?
- Où ?
- A quel prix ? (prix de sortie/niveau de loyer)
- Dans quel environnement ?
- Ce qu'ils ne veulent surtout pas

L'analyse des réponses permet d'identifier les profils des habitants potentiels pour qui on n'a pas de réponse habituellement. Les discussions suivantes porteront particulièrement sur ceux -là.

### 3 -Le rôle et les préoccupations des acteurs (10 min)

Travail en grand groupe en direct sur paperboard

- Contributions des acteurs
- Problèmes identifiés et contraintes (réglementation, marché...)
- Souhaits – Objectifs
- Méthode – Moyens dont dispose chacun



### 4 - Comment pouvons-nous répondre aux attentes des ménages aujourd'hui en Maine-et-Loire ? (10 min)

Travail de réflexion individuel sur post-it avant mise en commun. En fonction des réponses en 3, quelles sont les leviers d'actions possibles ?

Quelles sont les propositions pour améliorer :

- les documents de programmation ?
- la gouvernance ?
- les outils opérationnels et financiers ?

La synthèse de ces réponses sont notées sur un paperboard qui sera présenté lors de la restitution par le rapporteur.



# Restitution des ateliers : Quels leviers d'actions ?

Consulter l'annexe 3 – Compte-rendus des ateliers participatifs

## Atelier « Personnes âgées »

Rapporteur : Laurent COLOBERT – Conseil Départemental

### Profils retenus et leurs besoins

#### Profil :

- Maurice, 85 ans, faibles revenus, en perte d'autonomie, éloigné de ses enfants, avec un chien.
- Couple de 65-70 ans, Paulette et Marcel, à faibles revenus, propriétaire d'un pavillon en périurbain, vivant avec Tanguy (une jeune sans emploi accueilli)

#### Besoins :

- Maurice : un logement locatif social adapté, en rez-de-chaussée, avec un espace extérieur, (T1 ou T2), situé en centre-bourg à proximité des services, commerces, d'un parc (pour le chien) et d'un PMU.
- Paulette, Marcel et Tanguy : un logement locatif privé, rénové (T3), situé en centre-bourg, un logement individuel groupé.

### Les leviers d'actions :

- 1 - Identifier le potentiel foncier et immobilier en centre-bourg**
- 2 - Maîtriser le foncier** (une politique foncière des collectivités)
- 3 - Optimiser les produits-logements** et pas seulement les prix, rénover le parc existant et travailler en amont de l'ensemble des partenaires de la chaîne
- 4 - Développement des partenariats** avec les professionnels chargés des personnes âgées, du maintien à domicile, les établissements de santé mais aussi la concertation avec la population (pour développer et diversifier les solutions) : - identifier l'offre de services pour PA et comment la structurer (maintien durable à domicile)
- 5 - Proposer un accompagnement personnalisé** (technique et financier) : concertation et accompagnement personnalisé (notamment déménagement s'ils étaient propriétaires)

## Atelier « Familles »

Rapporteur : Karine SUREAU – Saint Sylvain d'Anjou

### Profil retenu et ses besoins

#### Profil :

- Famille recomposée de - 6 personnes : 4 enfants dont 2 en garde alternée (2 ans, 4 ans, 15 – 17 ans)
- Catégorie Médiane = revenu disponible 200 000 €
- 1 travail à Angers, 1 à Etriché
- Sensibilité environnementale

#### Besoins :

- 5 chambres / T6
- Espace extérieur + garage
- Proximité TC – 1<sup>er</sup> ou 2<sup>e</sup> couronne
- Proximité des services, scolaires
- 2 voitures à garer

« Discussion très intéressante sur ce qu'est une famille. Ce n'est pas une typologie unique !

Par contre, c'est dur pour ce type de familles ! Coût de construction + Taxe : 180 000€. Le problème, c'est qu'il reste seulement 20 000€ pour le foncier et c'est difficile à trouver.

Comment sortir un projet de 100-120m<sup>2</sup> à 200 000€ en centre-bourg pour répondre au besoin d'équipements ? »

### Les leviers d'actions :

- 1 - Retravailler avec la famille sur les besoins** : A-t-on besoin d'une grande maison ou un système de bloc de base et de location en plus pour les ados ?
- 2 - Démembrement foncier** pour lisser dans le temps,
- 3 - Mutualisation** (par exemple de la chambre des enfants) ou en louant les chambres en plus.
- 4 - Comment fluidifier le marché ancien** car c'est plus dans l'ancien qu'une offre dans ces prix est possible.



## Atelier « Personnes seules »

Rapporteur : Cécilia MADIOT – Doué-La-Fontaine

### Profils retenus et leurs besoins

#### Profil :

- Isabelle, 22 ans, à la recherche d'une vie sociale, jeune active, proche des services, 300€/mois, plutôt location.

- Stéphane, 40 ans, actif, moyen important, cherche T3, plutôt en ville, 200000€

#### Besoins :

- Isabelle : Collectif ou colocation en centre ville en péri-urbain avec commerces, services, sécurité, transport en commun. Locatif de 300 € par mois, mais pas de barre HLM et pas de plein centre-ville.

- Stéphane : T3/40 m2 en accession – Opération contemporaine en centre-ville avec une certaine qualité de logement. Un quartier dynamique, environnement urbain mais avec espaces verts pour aller courir.

« Comment pouvons-nous répondre aux besoins de Stéphane à qui nous souhaitons proposer un projet en requalification d'un bâtiment type usine pour plus de rapidité ? »

### Les leviers d'actions :

**1 - Stratégie de la Collectivité :** Quel projet ? Pour qui ? Quelle maîtrise du projet ? La collectivité doit trouver le meilleur montage possible. Qu'est-ce que la collectivité veut maîtriser ? Et quel type de maîtrise veut-elle avoir ce qu'elle veut maîtriser => Il faut définir un projet et la maîtrise que l'on veut sur le projet : Maîtrise de A à Z ou juste un droit de regard ? => L'expression du projet de la collectivité est la première chose à faire.

**2 - Identifier le foncier mutable :** Avoir une veille foncière sur son territoire

**3 - Étude de marché / Benchmarking :** Activer les différents acteurs pour savoir ce qu'il se passe sur le territoire en termes de commerces, de services et de proposition de logements

**4 - Communication / Promotion / image :** Utiliser les outils de communication pour valoriser le projet Faire appel aux habitants pour participer à un projet atypique qui réponde à leurs besoins.

**5 - Actions connexes :** Mettre en place des mesures d'accompagnement des habitants »

## Atelier « Jeunes »

Rapporteur : Aline GUINAUDEAU - DREAL

### Les leviers d'actions :

**1 - Besoin de développer une bonne connaissance de l'offre et des besoins :** travail avec les écoles/universités sur les besoins

Promouvoir la plate-forme AIO (Accueil, Information, Orientation), plate-forme existante sur les logements disponibles dans le département

**2 - Mobiliser les acteurs :** Enquêtes et entretiens auprès des centres de formation professionnelle, les universités et les chambres des métiers et du commerce et le syndicat des agences immobilières

**3 - Produire des petits logements à moindre coûts ou coûts optimisés** (investissement / exploitation et fonctionnement pour les locataires) pour permettre des loyers adaptés :

• Capitaliser les opérations innovantes (sur le territoire et hors territoire)

• Explorer les possibilités de réhabilitation ou restructuration en centre en centre-ville/bourg et comparer par rapport à un programme neuf (réponse aux besoins/coûts/résultats)

**4 - La colocation ? :** Comment convaincre les bailleurs ?

### Profil retenu, besoins et moyens

#### Profil :

- Pierre : 16/25 ans, apprenti ou formation par alternance, en phase d'insertion, revenus très modestes, mobilité limitée, retour en famille le week-end.

- Françoise : 25 ans, en CDI à temps complet ou partielle (<35 heures), revenus modestes, une certaine autonomie de déplacements, recherche d'activités culturelles et sportives.

#### Besoins :

- Pierre : T1/T1bis en centre-ville/centre bourg de polarité très proche des pôles d'activités professionnelles, des commerces et des services avec cheminements doux et un loyer peu élevé ou fortes participations sociales.

- Françoise : T1 bis/T2 (T3 si en couple) en péri-urbain/centre d'une polarité avec accès facile aux pôles d'activités professionnelles, commerces et services => cheminements doux ou proximité de voies structurantes ou de transports collectifs au cadencement suffisant et régulier. Le prix du loyer ne devra pas excéder 33 % des revenus => pour une personne seule de 350 à 450€

# CONCLUSION

*« La programmation urbaine s'appuie sur une maîtrise d'ouvrage forte, fondée sur des analyses approfondies des attentes de la population et du territoire. »*

*« Ne pas travailler sur des problématiques de logement, mais sur les lieux de vie »*

*« Il faut avoir une approche sur l'économie de l'aménagement, l'économie des projets »*

*« La collectivité, maîtrise d'ouvrage, doit rester présente tout au long du projet pour coordonner les actions et s'assurer du maintien des objectifs de programmation dans le temps »*

*« Se poser la question de la taille des opérations : Elles sont souvent trop longues et parfois peu compatibles avec les mutations rapides du contexte économique, prudence ! »*

*« Soyons attentif à la concurrence entre les opérations et soyons attentif à l'existant ! »*

*« Ne dévitalisons pas les centre-bourg ! »*

*Isabelle SCHALLER, Directrice Départemental des Territoires adjointe  
Séminaire « Programmation Urbaine » du 29/10/15*

***Merci pour votre participation.  
Elle montre toute l'importance de ce sujet.***





# Annexes

**Annexe 1 – Les éléments marquants des tables rondes**

**Annexe 2 – Méthodologie des ateliers participatifs**

**Annexe 3 – Compte-rendus des ateliers participatifs**

**Annexe 4 – Liste des participants**





## Ce que vous avez retenu de cette table ronde :

« Importance du pilotage politique du projet avec une forte analyse en amont et une coordination du projet dans son évolution dans le temps »

« Comment fait-on un projet « réalisable » quand la densité oblige du collectif pour lequel aucun promoteur ne veut venir, y compris bailleur social ? (commune rurale/densité donnée par le SCOT et le PLM) »

« Apporter une bonne prise en compte du contexte et un élargissement de la réflexion, pose la question de la COMMANDE et de la non souplesse du code des marchés publics »

"Habiter n'est pas uniquement se loger  
Trouver le porteur de projets en amont pour réussir les opérations et construire ensemble le programme et le projet  
Trouver des financements pour vitaliser les centres bourgs"

"Ne pas oublier qu'avant tout, il faut partir des besoins, des clients. Il faut mettre l'usager (habitant, entreprise) au cœur des projets"

"Le futur habitant au cœur du projet.  
Le projet politique veut dire aussi un accompagnement financier.  
Mettre les différents intervenants autour de la table"

« Programmer, c'est réfléchir à la production de lieux de vie correspondant aux besoins des habitants »

« 2100 logements/an par rapport aux ventes effectives »

« La place prépondérante du politique : capacité d'écoute, capacité à décider avec une vision à long terme et à une échelle large »

« Créer de l'habitat, un projet de vie pour des ménages et non produire du logement »

« Les politiques territoriales en matière d'habitat sur la commune de Doué la Fontaine et en périphérie »

« Ça a quand même l'air plus simple de réhabiliter les centres-bourgs, du point de vue du logement et commercial, en périphérie de la ville-centre, qu'en centre bourg rural ! »

« Répondre aussi aux besoins des ménages... pour éviter le pire ! »

« Quel cible ? Qui souhaite-t-on loger ? Permettra de programmer des projets financièrement acceptables »

« La question économique de la réalisation du stationnement »

« Doué la Fontaine : volonté politique, besoin de solidarité »

« Coordination entre les acteurs du projet. Concertation avec les « usagers » très en amont »

« Une commande publique claire. Règles de mixité sociale et répondre aux cibles . Une coordination importante. Des aides financières »

« Conserver un projet souple tout au long de sa conception et sa réalisation, en n'oubliant pas l'identité de chaque lieu. Comment garder le cap des objectifs initiaux dans un contexte de crise du logement ? »

« Mettre les différents secteurs qui vivent le territoire au cœur de la réflexion »

« La difficulté à construire de la maison individuelle dans les centres bourgs »

« Coûts importants du renouvellement urbain : participation financière très importante des collectivités nécessaire »

« Qui vous voulez loger ? Qui vient habiter ? »

« Le parcours de l'habitant dans tout son cycle de vie doit permettre de construire la ville. Parcours résidentiel : temporalité, évolutif, mouvant, interactif par rapport à la connaissance de son territoire »

« Concertation par un local dédié »

« L'introduction poétique sur l'habitat et l'habitant : très inspiré. Ecoute, adéquation besoins/aspirations des gens. Le témoignage de Doué et Tiercé »

« L'enjeu de qualité de dialogue, d'écoute pour l'ensemble des partenaires et des habitants est une clé pour une bonne programmation »

« Vision globale, pluralité d'approche. Commande précise des élus. « Attirer les familles et pas faire des logements ».

« Produire une autre réponse qu'à l'habitude »

Concertation : accompagnement, pédagogie//population (habitants, commerçants, associations...). « Le projet s'écrit petit à petit » »

I »l est nécessaire de soutenir la créativité des montages opérationnels et d'ouvrir les partenariats publico/privés »

« L'importance et le rôle de la commune dans l'initiative, la concertation et la conduite de ces projets de proximité avec les contraintes d'équilibre financiers »

« Sur-programmation des projets dans les années 2000, concurrence et difficultés de financement des opérations »

« Un aménageur privé peut répondre aux attentes des collectivités et apporter des solutions (financières et programmatiques), si la concurrence n'est effectivement pas faussée. » F. Bourget

## Ce que vous avez retenu de cette table ronde :

« Nécessité d'innovation pour concilier les exigences de densité et de non consommation des espaces avec les attentes de la population. »

« Anticipation – Subsidiarité – Transversalité pour concilier les enjeux et mieux répondre aux objectifs et attentes partagées »

« L'enjeu de coordination des projets intègre la problématique d'équilibre entre renouvellement et extension. C'est aussi l'enjeu de la coordination entre la construction et la réhabilitation de l'existant. »

« Enjeu : extension et renouvellement urbain. »

« Aujourd'hui, on ne fait plus de l'urbanisme, mais de l'arithmétique ». La coordination de la programmation : c'est aussi l'enjeu entre le renouvellement urbain et l'extension. »

« Un « ensembleur » (aménageur, constructeur, promoteur...) peut répondre de manière générale, du foncier au logement. » F. Bourget

« Attention à imaginer des projets souples qui pourront s'adapter aux aléas de marchés. Concorder le plus en amont avec l'utilisateur final du logement. »

« St Barthélémy : le promoteur privé qui suspend son opération, nous permet d'avancer sur l'opération publique. »

« Répondre à l'écart entre - besoin et capacité financière des acquéreurs et - objectif de densité et de mixité des typologies et – capacité des promoteurs et des bailleurs sur des typologies acceptables et abordables. »

« La nécessité d'avoir une vision à l'échelle intercommunale et d'en finir avec la concurrence entre communes qui « tire vers le bas » la production. »

« Des enjeux de coordination entre renouvellement urbain et extension urbaine, de concurrence, de hiérarchisation et de reconquête de la ville. Le fruit d'une concertation et en filigrane, proposer du logement intermédiaire qui plaise à la population. »

« Anticiper avec les aménageurs. »

« Notion d'équilibre financier des opérations !!?? Discussion en amont : élus, aménageurs, etc... Prise en compte des déplacements - intercommunalités : voies structurantes – commune : VL, bus, piétons, cyclistes. Agent coordinateur du sein de la collectivité. Quelle forme urbaine ? Coordonner et prioriser les projets sur le territoire. Enjeu : renouvellement urbain »

« Les méthodologies collaboratives et participatives doivent dépasser les simples obligations réglementaires de concertation »

« Concurrence entre territoires : la véritable innovation sera le dialogue et l'écoute par « territoire », hors cadre réglementaire type PLUi »

« Absence de concurrence des aménageurs. Projets mégalomanes, conçus selon un schéma dépassé. EPF : Financement des opérations lancées, déficitaires ? Financement, aménagement des infrastructures d'accompagnement ? »

« L'enjeu important qui apparaît est d'éviter la mise en concurrence de programmes sur un même territoire »

« Heureusement que des règles existent à travers les PLUi (elles peuvent être intelligentes et pas seulement bêtes et méchantes) car laisser la programmation urbaine aux acteurs locaux de l'aménagement et du logement fait peur au regard de ce que l'on a entendu ce matin. Le manque de concurrence y est peut être pour quelque chose, car la concurrence induit l'innovation. »

« Concurrence entre aménageurs publics et privés. Concurrence entre les opérations sur un même territoire. Urbanisme entre arithmétique et équilibre. »

« Discuter en amont avec les différents acteurs plutôt que réglementer. Prioriser, à l'échelle d'un territoire entre opération et entre renouvellement urbain et extension. »

« On ne fait plus de l'urbanisme, mais de l'arithmétique » : normes, respect mixité, densité, SCOT, PLH... »

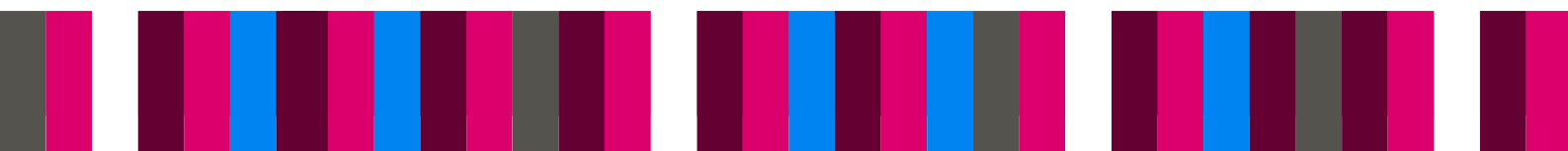
« Changement d'échelles : réflexions de programmation de plus en plus portées à l'échelle interco. Importance d'avoir partagé de la programmation entre partenaires le plus en amont possible. »

« La concurrence entre communes tirent la production vers le bas. Construire une culture en matière d'habitat en zone rurale. Inventer des logements intermédiaires qui plaisent. »

« Coordonner, ce n'est pas sacrifier un espace en faveur d'un autre. Pour répondre aux besoins et aux attentes des usagers, il faut impérativement les concerter. »



# Annexe 2



## Méthodologie des ateliers participatifs

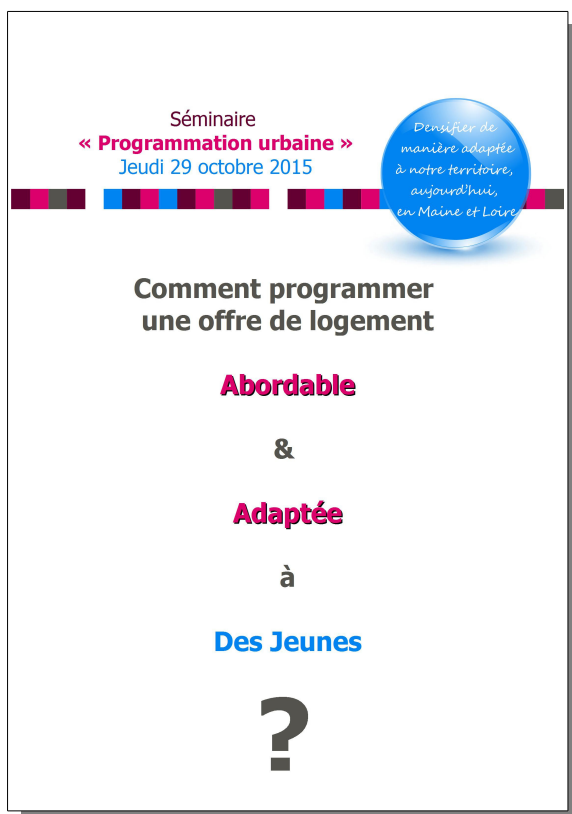
Travail en 4 phases :

Qui sont-ils ?

Quels sont les besoins

Quelles sont nos préoccupations en tant qu'acteurs de l'aménagement ?

Comment pouvons-nous répondre aux besoins ?



Séminaire  
« **Programmation urbaine** »  
Jeudi 29 octobre 2015

Pensifier de manière adaptée à notre territoire, aujourd'hui, en Maine et Loire

**Comment programmer une offre de logement**

**Abordable**

&

**Adaptée**

à

**Des Jeunes**

**?**

**10 min**  
Post-it

## Qui sont-ils ?

Age, situation, pouvoir d'achat, état de santé, mode de vie ...

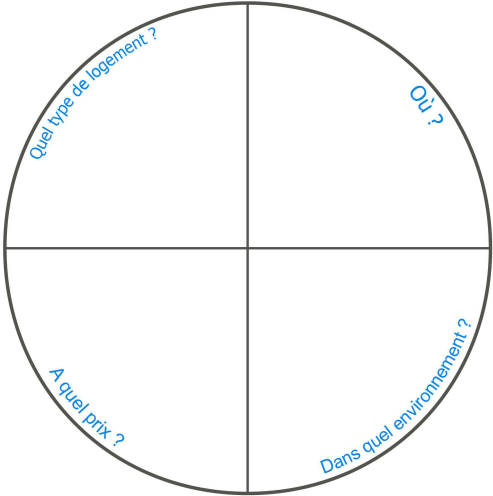
---

**Les besoins de**

...

**10 min**  
Post-it Par sous-groupe

**5 min**  
Restitution



Ce qu'ils ne veulent surtout pas :

**15 min**  
Post-it

## Nos préoccupations en tant qu'acteurs de l'aménagement

---

Ressources, Méthodes & Moyens :

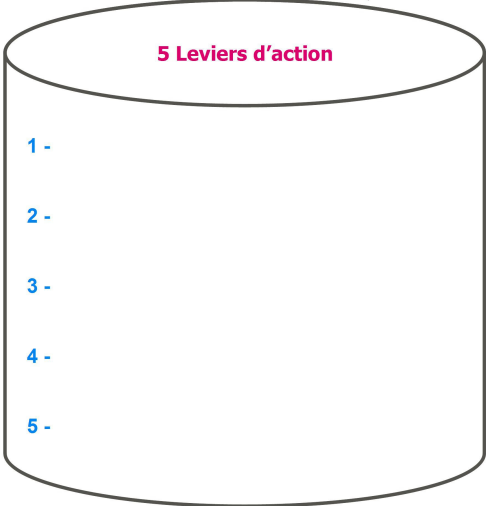
Craintes & Contraintes :

Souhaits & Objectifs:

**15 min**

## Comment pouvons-nous répondre aux besoins de

...  
?







# Annexe 3



## Compte-rendus des ateliers participatifs

Quatre groupes de travail :

- Les personnes âgées
- Les familles
- Les personnes seules
- Les jeunes

## Comment offrir une offre de logements abordables, adaptée à des personnes âgées ?

Animatrice : Fabienne Guery (DDT)

Rapporteur : Laurent Colobert (Conseil Départemental)

### Les critères proposés

- âge
- situation familiale
- pouvoir d'achat
- état de santé, degré d'autonomie
- mode de vie
- proximité des enfants, de la famille
- le fait d'avoir un animal

### Les différents types de ménages et situations proposés<sup>1</sup>

- jeunes couples de 65 ans à fort pouvoir d'achat et en bonne santé
- personne seule de plus de 80 ans, à faibles revenus, dépendante et éloignée de sa famille
- personne seule, jeune, dynamique avec des revenus
- couple à faibles revenus accueillant un jeune sans emploi
- couple âgé avec un chien

### Les deux situations retenues pour l'exercice

Maurice, 85 ans, faibles revenus, en perte d'autonomie, éloigné de ses enfants, avec un chien

Couple de 65-70 ans, Paulette et Marcel, à faibles revenus, propriétaire d'un pavillon en périurbain, vivant avec Tanguy (une jeune sans emploi accueilli)

### Les besoins identifiés

Pour Maurice : un logement locatif social adapté, en rez-de-chaussée, avec un espace extérieur, (T1 ou T2), situé en centre-bourg à proximité des services, commerces, d'un parc (pour le chien) et d'un PMU

Pour Paulette, Marcel et Tanguy : un logement locatif privé, rénové (T3), situé en centre-bourg, un logement individuel groupé.

### Les leviers

- identifier le potentiel foncier et immobilier
- maîtriser le foncier (une politique foncière des collectivités)
- optimiser les produits-logements et pas seulement les prix, rénover le parc existant
- développement des partenariats avec les professionnels chargés des personnes âgées, du maintien à domicile, les établissements de santé mais aussi la concertation avec la population (pour développer et diversifier les solutions)
- proposer un accompagnement personnalisé (technique et financier)

### Ce qu'il faut éviter :

- la concentration des personnes âgées, viser la mixité sociale et intergénérationnelle
- la perte d'autonomie des personnes faute de logements adaptés et espaces publics accessibles
- l'éloignement des services à la personne
- une trop forte rupture par rapport aux modes de vie des personnes

## Comment offrir une offre de logements abordables, adaptée à des familles ?

Animateur : Alexis Roy (DREAL)

Rapporteur : Karine Sureau (Saint Sylvain d'Anjou)

### Les différents types de famille discutées :

- Famille recomposée
- Famille monoparentale
- Famille nombreuse avec enfants aux âges diversifiés
- Famille aux revenus modestes
- Famille ayant vécu un accident (accidents de la vie, accidents de voiture...=

### 7 critères pour comprendre les familles utilisés par les constructeurs

- lieu de travail et type de travail
- nombre et âges des parents
- nombre et âges des enfants
- mode de vie (urbain, rural...), origine
- revenus des ménages
- motivations à devenir propriétaire
- priorités (le lieu ? L'organisation ? L'image ? Les atypiques?)

### Profil retenu pour l'exercice :

- famille recomposée
- 6 personnes – 4 enfants dont 2 en garde alternée : 2 ans, 4 ans, 15 – 17 ans
- médiane : donc revenu disponible 200 000 €
- 1 travail à Angers, 1 à Etriché
- sensibilité environnementale

### Besoins :

- 5 chambres / T6
- Espace extérieur + garage
- Proximité TC – 1<sup>er</sup> ou 2<sup>e</sup> couronne
- proximité des services, scolaires
- 2 voitures à garer

Prix 200 000€

Comment sortir un projet de 100-120m<sup>2</sup> à 200 000€ en centre-bourg pour répondre au besoin d'équipements ?

Coût de construction + Taxe : 180 000€

Le problème, c'est qu'il reste seulement 20 000€ pour le foncier et c'est difficile à trouver.

Plusieurs esquisses de réponses : démembrement, mutualisation (par exemple de la chambre des enfants) ou en louant les chambres en plus.

Il faut voir aussi comment fluidifier le marché ancien car c'est plus dans l'ancien qu'une offre dans ces prix est possible.

## Comment offrir une offre de logements abordables, adaptée à des personnes seules ?

Animatrice : Isabelle Leulier-Leudoux (AURA)

Rapporteur : Cécilia Madiot (Doué-La-Fontaine)

### Qui sont-ils ? Age, situation, pouvoir d'achat, état de santé, mode de vie ...

- Stéphane : Actif / 40 ans / financièrement à l'aise / ayant une vie sociale importante

- Isabelle : Jeune travailleuse / 22-25 ans / peu de moyen / sans famille proche / recherchant une vie sociale

### Leurs besoins :

- Stéphane : T3 – 40 m2 en accession – Opération contemporaine en centre-ville avec une certaine qualité de logement. Quartier dynamique, environnement urbain mais avec espaces verts pour aller courir

- Isabelle : Collectif ou colocation Centre-ville en péri-urbain avec commerces , services, sécurité, transport en commun, Locatif de 300 € par mois, mais pas de barre HLM, pas de plein centre-ville

### Nos préoccupations en tant qu'acteurs de l'aménagement

- Souhaits & Objectifs: Immeuble en R+2 avec atyque - Projet en requalification d'un bâtiment type usine pour plus de rapidité

- Craintes & Contraintes :

Y-a-t-il assez de personnes avec un tel besoin pour aller dans ce type d'opération ?

Combien de temps avons-nous pour sortir une telle opération pour ne pas perdre ce ménage ?

- Ressources, Méthodes & Moyens :

- Benchmarck
- Promoteur
- Analyse des autres opérations sur le territoire

La collectivité doit trouver le meilleur montage possible.

Qu'est-ce que la collectivité veut maîtriser ? Et quel type de maîtrise veut-elle avoir ce qu'elle veut maîtriser

=> Il faut définir un projet et la maîtrise que l'on veut sur le projet : Maîtrise de A à Z ou juste un droit de regard ?

=> L'expression du projet de la collectivité est la première chose à faire.

Demander une analyse à la CCI pour savoir que mettre en RDC

Activer les différents acteurs

Quel sont les acteurs à contacter pour savoir ce qu'il se passe sur le territoire ?

Réaliser une veille foncière pour identifier le foncier mutable sur la commune

Programmation / scénarisation entre la collectivité et le promoteur

=> simuler des opérations pour voir si ça répond aux demandes.

=> Faire étude de marché

Stratégie de la collectivité à définir

Mesures d'accompagnement (Action connexes)

### Comment pouvons-nous répondre aux besoins de Stéphane ? Les 5 leviers d'actions :

1 - Stratégie de la Collectivité : Quel projet ? Pour qui ? Quelle maîtrise du projet ?

2 - Identifier le foncier mutable : Avoir une veille foncière sur son territoire

3 - Étude de marché / Benchmarking : Activer les différents acteurs pour savoir ce qu'il se passe sur le territoire en termes de commerces, de services et de proposition de logements

4 - Communication / Promotion / image : Utiliser les outils de communication pour valoriser le projet Faire appel aux habitants pour participer à un projet atypique qui répond à leurs besoins.

5 - Actions connexes : Mettre en place des mesures d'accompagnement des habitants



## Comment offrir une offre de logements abordables, adaptée à des jeunes ?

Animatrice : Louis-Marie Muel (Conseil départemental)

Rapporteur : Aline Guinaudeau (DREAL)

### A) Questions/Remarques :

1) Qu'est-ce qu'un jeune ? (question collective)

- Définition par 3 tranches d'âge : 15-20ans / 20-25ans / 25-30 ans

2) C'est quoi un logement abordable et adapté, et pour-qui ? (remarque collective)

- Besoins en logement par tranche d'âge :

- 15-20 et 20-25 => location (chômage, apprenti, plus ou moins en insertion, mobilité limitée, revenus très modestes ou CDD) avec des besoins de services de proximité + les 25- 30 à revenus plus modestes ou en attente de stabilité professionnelle (étudiants, CDI, revenus stables et modestes, inséré socialement, disposant d'un minimum d'autonomie : financière et déplacements, avec des besoins en matière d'activités culturelles et services).
- 25-30 => primo-accédants revenus stables et plus confortables disposant d'une totale autonomie, avec des besoins en matière culturelle et de service.

3) Une offre de logement abordable et adaptée à des jeunes, veut-il toujours dire logement très sociaux à bas coût/loyer modeste avec des aides sociales ?

- En complément d'une offre de logement très sociaux, une collectivité peut faire le choix politique de développer une offre locative de logements (ayant un caractère social moindre dont le loyer serait inférieur à celui de bailleurs privés : investisseurs et particuliers), destinés à des jeunes dans une posture sociale et professionnelle stables (futurs primo-accédants) avec comme objectif de stabiliser cette population sur le territoire, de contribuer à la mixité sociale et répondre à des besoins d'une majorité de la population des jeunes (même si le revenu moyen peut paraître en baisse).

**=> non exprimé mais sous-tendu , le logement social ne veut pas dire « cas sociaux » ; la notion de logements sociaux a une connotation péjorative et devrait-on pas parler aussi de logements à loyer modéré ou adaptée ? Cette catégorie de jeunes correspondrait à la future classe moyenne.**

### B) À partir de l'exposer de la démarche et de l'expression des participants par le biais des « post-it » voici les profils types retenus :

1) Pierre :

- tranche d'âge: 16/25 ans,
- activité : apprenti ou formation par alternance,
- situation : en phase d'insertion,
- finances : très modestes,
- mobilité : limitée
- besoins sociaux : retour en famille le week-end

**Rappel du contexte général : logement temporaire, activité partielle, pas toujours en pôle urbain => pôle rural.**

2) Françoise :

- tranche d'âge : 25 ans,
- activité : en CDI à temps complet ou partielle (<35 heures),
- situation : qualification professionnelle
- finances : modestes
- mobilité : une certaine autonomie
- besoins sociaux : activités culturelles et sportives

**Rappel du contexte général : logement définitif dans la perspective d'une évolution familiale ou professionnelle, revenus stables, en pôle péri urbain ou centralité en milieu rural.**

### C) Contexte des besoins pour chacun des profils retenus

Pierre	Françoise
<b>Activité</b> : en alternance par apprentissage (où vit-on, risque d'un double logement en famille et à proximité du lieu de travail ?)	<b>Activité</b> : emploi en CDI avec une qualification professionnelle rémunérée au SMIC
<b>Type de logement</b> : T1/T1 bis	<b>Type de logement</b> : T1 bis/T2 (T3 si en couple)
<b>Lieu</b> : en centre-ville/centre bourg de polarité	<b>Lieu</b> : péri-urbain/centre d'une polarité
<b>Besoin</b> : très proche des pôles d'activités professionnelles, des commerces et des services => moyens de déplacements limités : cheminements doux (question : où mettre l'offre de logements ?)	<b>Besoin</b> : accès facile aux pôles d'activités professionnelles, commerces et services => cheminements doux ou à proximité de voies structurantes ou de transports collectifs au cadencement suffisant et régulier (éviter 2-3 bus /jour)
<b>Conditions</b> : loyer peu élevé ou fortes participations sociales (très peu de revenus/à charge de la famille.	<b>Condition</b> : le prix du loyer ne devra pas excéder 33 % des revenus => pour une personne seule de 350 à 450€
<b>Option sociale de logement possible</b> : foyer de jeunes travailleurs/intergénérationnelle/logement chez l'habitant	<b>Option d'aménagement du logement</b> : bonne qualité du logement en matière de développement durable (BBC ?) pour limiter les dépenses de fonctionnement liées à l'habitat

### D) Les préoccupations en tant qu'acteur de l'aménagement/Leviers d'action

Nota : Il est posé un mixte des préoccupations sans distinction entre les 2 profils retenus.

Souhaits et objectifs	Ressources, méthodes et moyens	Craintes et contraintes
– Bonne connaissance de l'offre et des besoins	– Besoin de développer une bonne connaissance de l'offre et des besoins – Promouvoir la plate-forme AIO (Accueil, Information, Orientation)	– Maîtrise d'ouvrage forte (Assistance à maîtrise d'ouvrage)
– Rechercher la mixité sociale – Produire des logements dont les caractéristiques correspondent réellement aux besoins des populations jeunes (quantitatifs et qualitatifs)	– Définir une bonne programmation (quantitative et qualitative) adaptée aux besoins identifiés	– Préempter sur des terrains dont la situation dans les centres urbains (villes/polarités) est propice à répondre aux attentes (proches des activités, services, commerces et mode de transports en commun) au détriment des promoteurs/Investisseurs privés – Les petits logements coûtent plus cher au m2 de plancher (principe constructif, aménagement répartition et adaptation de la charge foncière par m2 de logement)
– Mobiliser les acteurs (propres aux besoins à identifiés) : centres de formation, grandes écoles/différents statuts d'employeurs, agences de location...	– Enquêtes et entretiens auprès des centres de formation professionnelle, les universités et les chambres des métiers et du commerce et le syndicat des agences immobilières	– Trouver le bon niveau de pilotage de cette action à mettre en œuvre .
– Produire des petits logements à moindre coûts ou coûts optimisés (investissement/exploitation et fonctionnement pour les locataires) pour permettre des loyers adaptés	– Capitaliser les opérations innovantes (sur le territoire et hors territoire) – Explorer les possibilités de réhabilitation ou restructuration en centre en centre-ville/bourg et comparer par rapport à un programme neuf (réponse aux besoins/coûts/résultats)	– Quelle dynamique et coordination à développer sur le territoire ? – Coût du foncier dans les opérations urbaines de type ZAC (d'où le besoin participation de fonds publics par la collectivité) – Coût du foncier en zone urbaine – Pénurie de terrains en zones urbaines déjà aménagées et équipées pour des projets de logements sociaux => plutôt destiné à la promotion de l'habitat individuel ou de logements collectifs résidentiels (accession/investisseurs privés) – Préempter en zone urbaine sur la base d'un projet public (anticipation) -Evolution des grands logements vers un autre usage et mode locatif (inciter les propriétaires -les bailleurs sociaux ou privés- vers de la colocation)



# Annexe 4



## Liste des participants

## LISTE DES PARTICIPANTS

Séminaire du 29 octobre 2015

Programmation urbaine

Nom	Prénom	Organisme
1 AGATOR	Sébastien	BE Environnement Conseil - Groupe AUDDICE
2 ARNOUX	Amory	DDT49 – SUAR
3 BEUPARLANT	Claire	CRENAU
4 BESSIN	Pierre	DDT 49
5 BESSON	François	Commune de Saumur
6 BESSON	Katia	Commune Plessis Grammoire
7 BLOND	Antoine	AGENCE BLOND ARCHITECTE URBANISTE
8 BOSSE	Anne	CRENAU
9 BOURGET	Fabien	LAMOTTE
10 BREJEON	Dominique	Commune de Saint Barthélémy d'Anjou
11 BROSSARD	Valérie	Commune de Mûrs-Erigné
12 BUTTY	Cathy	Bureau d'étude Paysage et Urbanisme
13 CADIET	Jean-Yves	NEXITY
14 CAILLEAU	François	Commune de Saint Lambert du Lattay
15 CARBONNIER	Lucie	DREAL
16 CHALET	Daniel	Ville du Lion d'Angers
17 CHARLES	Jean-Claude	PODELIHA
18 CHUZEVILLE	Ludovic	URBAN'ism
19 CITTE CLAES	Dominique	Agence CITTE CLAES
20 CLERC	Sophie	BE URBAN'ism
21 COLIN	Christelle	DDT 49 – SUAR
22 COLOBERT	Laurent	Conseil Départemental
23 CONUS	Olivier	OLOMA / ADEQUATION
24 COURTOIS	Catherine	DDT 49 – SUAR
25 D'AUBIGNY	Mathieu	Promoteur
26 DEBOIS-CHEVALIER	Elodie	Communauté d'Agglomération du Choletais / Ville de Cholet
27 DEROEF	Maxime	SPL de l'Anjou
28 DOUNIAU	Gonzague	Bouygues Immobilier
29 DUFOUR	Denis	DDT 49
30 FOUGEROUX	Emmanuelle	Commune de Mûrs-Erigné
31 FULNEAU	Jean-Yves	COMMUNE DE GENNES
32 GAZENGEL	Cécile	AURA
33 GITLAW	Josiane	DDT 49 – SUAR
34 GOMOND	Claire	ALM
35 GRIMAUULT	Andre	LA POMMERAYE
36 GUERY	Fabienne	DDT 49 – SUAR
37 GUICHARD-FLOC'H	Johanne	Sarl d'architecture GOA
38 GUINAUDEAU	Aline	DREAL
39 GUYON	Géraldine	Conseil Départemental
40 HEGRON	Lionel	DDT 49
41 HOULGARD	Philippe	Mairie d'Avrillé
42 JOUENNE	Aurélié	SODEMEL

<b>Nom</b>	<b>Prénom</b>	<b>Organisme</b>
43 LACOSTE	Brigitte	DDT 49 – SUAR
44 LANNOU	Marie-Annick	Urbanis (Bureau d'étude)
45 LAPLACE	Alain	Commune de Mûrs-Erigné
46 LE BARS	Jean-Yves	Commune de Thouarcé
47 LE MEUR	Matthieu	SODEMEL
48 LE MEUR	Annaïg	DREAL
49 LEFEBURE	Emmanuel	Les castors angevins
50 LEGENDRE	jean-Claude	Maire de Saint-Sulpice sur Loire
51 LEULIER-LEDOUX	Isabelle	AURA
52 MADIOT	Cecilia	Ville de Doué-La-Fontaine
53 MAITRE	Juliette	CEREMA
54 MALGAT	Jean-luc	DDT 49 – CHV
55 MARGOT	Aline	Conseil Départemental
56 MASSE	pauline	DREAL
57 MEIGNAN	Dominique	DDT 49 – SUAR
58 MOREAU	Christian	Commune de Gennes
59 MOURS	Bertrand	OLOMA
60 MUEL	Louis-Marie	Conseil Départemental
61 NICO	Marie-Hélène	Commune de Brain sur l'Authion
62 NOYON	Matthieu	Atier AVENA Bureau d'études paysage et urbanisme
63 OTEKPO	Vincent	DREAL
64 PATTEE	Michel	Ville de Doué-La-Fontaine
65 PETIT	Julien	Constructeur de maisons individuelles
66 PETITEAU	Perrine	ALM
67 PIEDNOIR	Stéphane	Commune de Montreuil-Juigné
68 POCHOLLE	Olivier	Maison Bernard Jambert
69 QUINTIN	Anne	Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement
70 RACINEUX	Nathalie	CEREMA
71 REHAULT	Capucine	ALM
72 RIOU	Céline	Conseil Départemental
73 RIPOCHE	Delphine	URBAN'ism
74 ROME	Nicolas	Angers Loire Habitat
75 RONDEAU	Antoine	AURA
76 ROY	Alexis	DREAL
77 ROY	Elise	CRENAU
78 RUTHERFORD	Marion	Commune d'Avrilé
79 SANT-ANNA	Harrissou	CAUE du Maine-et-Loire
80 SCHALLER	Isabelle	DDT 49
81 SEGUIN	André	Commune de Tiercé
82 ST DENIS	J. Charles	SODEMEL
83 SUREAU	Karine	Commune de Saint Sylvain d'Anjou
84 TOUCHAIS-PINON	Christelle	Conseil Départemental
85 TRAVERS	Serge	Union des maisons françaises
86 VALLAGE	Thierry	DDT 49 – SUAR
87 VALLET	Adèle	Commune de La Pommeraye
88 VERONNEAU	Alexandre	Bouygues Immobilier
89 VIE	Lionel	Architecte Urbaniste



Séminaire organisé en partenariat avec :



DREAL  
Pays-de-la-Loire



Direction Départementale des Territoires du Maine-et-Loire  
Service Urbanisme Aménagement et Risques  
Unité Aménagement Durable  
Cité administrative – 15bis rue Dupetit Thouars  
49047 ANGERS CEDEX 01  
<http://www.maine-et-loire.gouv.fr/>  
Tel : 02.41.86.62.57