

## UNE PROGRAMMATION ADAPTEE, c'est aussi une programmation maîtrisée et suivie !

### Organisation en mode projet

- ✓ Nommer un chef de projet
- ✓ Créer un comité de pilotage

La gouvernance nécessite des moyens et des acteurs mobilisés

### Choix de mise en oeuvre :

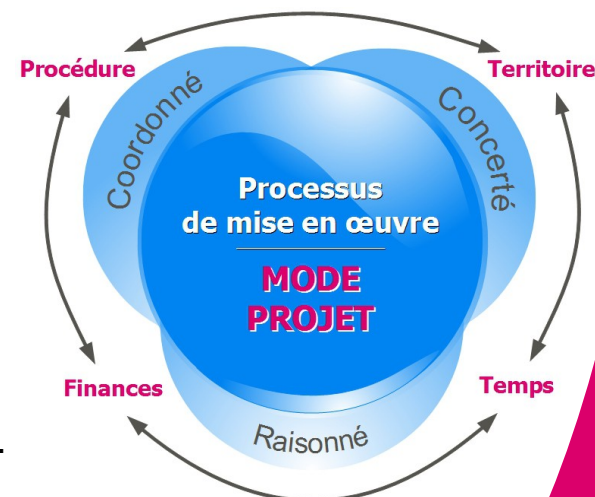
- ✓ Délégation ou non ?
- ✓ Qu'est ce que la collectivité veut maîtriser ?
- ✓ Quel type de maîtrise veut-elle ?
- ✓ De quelle façon la collectivité souhaite maîtriser le projet ? et avec quel outils ?

La stratégie d'aménagement de la collectivité est à définir en amont.

### Suivi de la collectivité, même si la maîtrise d'ouvrage est déléguée :

- ✓ Respect des objectifs
- ✓ Validation du programme et des études
- ✓ Validation des évolutions
- ✓ Accompagnement des projets d'équipements publics
- ✓ Mise en relations avec des acteurs publics ou privés
- ✓ Validation et suivi financier
- ✓ Implication dans la commercialisation

Tout ne s'arrête pas à la validation du dessin du projet.



### Pour éviter ...

- ✓ Des quartiers éloignés et mal reliés au cœur urbain
- ✓ Des logements inadaptés aux besoins et revenus des ménages
- ✓ Des collectifs vacants
- ✓ Des parkings vides mais des trottoirs encombrés
- ✓ Des locaux commerciaux inoccupés ...

... la Programmation doit être adaptée !



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

# Programmation Urbaine

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

« 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

## Une réflexion et une responsabilité d'élus ...

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.

La programmation urbaine, ce n'est donc pas seulement « programmer du logement », il faut aussi penser équipements, infrastructures, animation, lieu de convivialité, développement économique ... et préservation de l'environnement.

... pour le bien-être des habitants !

Logements, services, commerces

et profils des ménages

vont de pair



PRÉFET DE  
MAINE-ET-LOIRE

Conception : DDT49 – SUAR/AD – Février 2016  
Citations : Extraits du séminaire « Programmation Urbaine » du 29/10/2015



# LA PROGRAMMATION URBAINE, c'est définir les objectifs du projet au niveau urbain, social et économique !

## Une stratégie foncière, économique et temporelle

La programmation urbaine relève de la responsabilité de la collectivité (non pas de la délégation) qui doit définir une stratégie d'aménagement foncière économique et temporelle. La collectivité a une politique et des objectifs retranscrits dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLUi, PADD, Plan guide..) qui représentent des scénarios préalables au développement urbain concerté.

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.

La programmation urbaine, c'est aussi mettre en place un projet de vie pour les habitants. Il s'agit de qualifier, plus que de quantifier. Il faut singulariser le projet urbain, l'adapter au lieu avec ses atouts et ses contraintes.

Chaque programme sera différent puisqu'il devra s'appuyer sur des diagnostics fins et précis :

- sur les besoins (analyse des attentes et besoins des ménages...),
- sur le potentiel urbain de la commune (formes urbaines existantes, caractéristiques, réhabilitation, dents creuses...),
- sur la coordination avec le territoire à l'échelle spatiale et temporelle afin d'éviter la concurrence entre les projets qui tire la qualité de ceux-ci vers le bas.

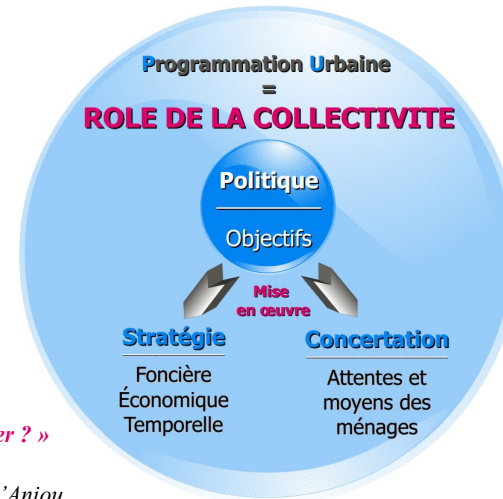
Pour réaliser un bon projet, il faut un engagement de la collectivité avec un objectif public clair !

« Un projet d'urbanisme 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. [...] Est-ce que c'est vraiment le projet de vie qu'on veut porter ? »

Dominique Bréjeon - Maire de Saint-Barthélemy-d'Anjou

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



## La concertation en amont Et tous ensemble !

Mettre les acteurs autour de la table, voilà l'enjeu d'aujourd'hui. Il est nécessaire de construire un programme qui puisse concilier les attentes et possibilités de chacun, qu'il soit habitant, élu, promoteur, aménageur, bailleur social ou même constructeur de maisons individuelles ! Pour réinventer les aménagements de demain, la collectivité doit travailler très en amont avec les futurs promoteurs, les porteurs de projets.

Il est nécessaire de proposer de la mixité en fonction du besoin avec une densité adaptée tout en liant les formes urbaines aux caractéristiques du site. Mais, ce n'est pas suffisant ! Il faut également :

- Expérimenter de nouvelles formes d'habitat.
- Innover avec les partenaires sur les montages des projet.
- Informer, concerter avec les riverains, la population et les nouveaux habitants.
- Prévoir un programme réaliste, à durée modeste, et adaptable aux contraintes.

## Postures autour d'un projet



Saint-Barthélemy-d'Anjou  
Les 5 jardins  
Maisons individuelles



Saint-Barthélemy-d'Anjou  
Les 5 jardins - Collectif

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

Dominique Bréjeon - Maire de Saint Barthélemy d'Anjou



Saint-Sylvain-d'Anjou  
Le Bourg - Maisons intermédiaires

Différence entre maisons individuelles, collectives et intermédiaires

## Quelles sont les attentes et moyens des ménages ?

Même si le rêve de la majorité des Français consiste à détenir un pavillon, le parcours résidentiel de chacun nécessite une diversification de la production de manière à offrir une mixité un logement en fonction des besoins et moyens des ménages avec une densité adaptée.

Certes, il faut densifier, « Cela signifie vivre différemment, c'est une rupture culturelle de l'urbanisme » selon André Seguin, Maire de Tiercé ; mais faut-il encore que les habitants répondent présents !

Selon Jean-Yves Cadiet de Nexity Foncier Conseil, « il faut mettre le client au cœur du dispositif dès en amont car au final c'est lui qui paie ».

La DDT49 et la DREAL Pays de la Loire ont commandé une étude sur les formes urbaines denses et acceptables (cf. encadré). Cette étude montre que la diversité des besoins et attentes des habitants n'est pas bien prise en compte dans les opérations d'aménagement.



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

André Seguin - Maire de Tiercé



Saint-Sylvain-d'Anjou

Exemples de maisons individuelles en centre-bourg

## « Comment produire une offre de logements abordables, plus denses et adaptée aux ménages et aux territoires en Maine-et-Loire ? »

### Approche économique (CEREMA\*)

L'étude a permis d'identifier les logiques d'acteurs et les leviers d'action. 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 la 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 d'éviter la concurrence entre opération.
- Une gouvernance renforcée et élargie à la bonne échelle.

### Quels leviers permettrait de faire baisser les prix ?

- La diversification des formes urbaines, des modes de faire (intérêt du lot libre) et des statuts (habitat participatif par exemple).
- Une autre gestion du stationnement ...

Classe de revenus	Revenus mensuels	Budget en accession avec 10 % d'apport	Budget avec 25 % d'apport ou investisseur
3 <sup>ème</sup> décile	< 1616 €	123 000 €	148 000 €
4 <sup>ème</sup> décile	< 1972 €	150 000 €	180 000 €
5 <sup>ème</sup> décile	< 2401 €	183 000 €	219 000 €
6 <sup>ème</sup> décile	< 2856 €	217 000 €	261 000 €
7 <sup>ème</sup> décile	< 3346 €	255 000 €	306 000 €

Calculs réalisés sur la base des calculs d'Adéquation (base INSEE RFLM 2011). Taux effectif global : 3,26 % au 01/10/2015. Durée d'emprunt : 25 ans - Taux d'emprunt : 3,3 %.

### Approche sociologique (CRENAU\*\*)

Cette 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 a été réalisée au travers de 17 entretiens avec des ménages.

Les résultats peuvent se présenter selon deux axes : Les conditions d'une acceptabilité sociale de la densité résidentielle et les déplaisirs de s'installer en secteur dense.

### Les conditions d'acceptabilité sociale de la densité :

- La densité acceptée comme une étape du parcours résidentiel : L'offre abordable est vécue comme une opportunité d'accession qui permettra d'avoir mieux plus tard.
- La densité acceptée pour l'accès aux services en situation périurbaine : Compromis entre densité et accès aux services.
- Les ménages à pied d'œuvre dans des formes de densification douce : Recherche de petite parcelle pour un moindre coût d'accession.

### Les facteurs d'inacceptabilité de la densité :

- Une fragilité économique entretenue des ménages les plus modestes : La solvabilité à coup de force pour aider le marché de la construction, en font des ménages au budget fragile au quotidien.
- Des aménagements low-cost qui ne tiennent pas leurs promesses : Beaucoup de malheurs dans les constructions.
- Un environnement au devenir incertain : Quartier longtemps en chantier où les espaces publics se font attendre.
- Impression de se faire avoir : Un niveau de contrainte forte est laissé à la charge des habitants.
- Inconfort des produits investisseurs : Désincarnation du rapport propriétaires/locataires.

Site internet de l'Etat : [www.maine-et-loire.gouv.fr](http://www.maine-et-loire.gouv.fr)  
Rubrique Aménagement du territoire, construction et logement / Aménagement durable

\* 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