



HABITER LE PÉRIURBAIN

RAPPORT FINAL 2017

HABITER LE PÉRIURBAIN

RAPPORT FINAL 2017

Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours (ATU)

Jérôme Baratier – Directeur

Aurélie Ravier – Habitat et modes de vie

Agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire (ADDRN)

Samuel Soriano – Directeur général

Claude Maillère – Directeur du développement et de l'innovation

Sciences Po Bordeaux

Gilles Pinson, professeur de science politique

ENSAP Bordeaux

Stéphane Hirschberger, architecte associé (ADH), professeur à l'EnsapBx

Géraldine Valois, architecte DPLG, professeure à l'EnsapBx

Tutrice

Aurélie Couture – Chef de projet du Forum urbain

Centre d'Innovation Sociétale – IdEx Bordeaux

Etudiants pour la commande de l'ADDRN

EnsapBx :

Juliette Jestin

Audrey Sourzat

Cloé T'Servrancx

Lélia Viroulaud

Sciences Po Bordeaux :

Mahaut Dilly

Alexis Dupuy

Fanny Ragot

Etudiants pour la commande de ATU

EnsapBx :

Julia Guerry

Elise Madec

Lisa Sudre

Sciences Po Bordeaux :

Antonin Bahé

Jocelyn Noirot

Auriane Simonian

REMERCIEMENTS

L'équipe étudiante souhaiterait tout particulièrement remercier :

– **Aurélie Couture**, tutrice du projet, qui nous a encadré tout au long du semestre, nous permettant à la fois de disposer d'un cadre et de repères nécessaires, tout en nous laissant une liberté très appréciée dans le projet.

– **Aurélie Ravier, Jérôme Baratier, Claude Maillère, Kevin Chesnel et Samuel Soriano**, pour leur disponibilité, leur écoute, et surtout leurs nombreux conseils et recommandations, ainsi que l'ensemble des équipes d'ATU et de l'ADDRN pour leur aide technique et matérielle tout au long du week-end d'étude sur les deux terrains.

– **Gilles Pinson et Stéphane Hirschberger**, professeurs et encadrants, pour leurs conseils avisés.

– Les équipes municipales des différentes communes concernées par nos choix d'opérations immobilières, qui ont relayé le mot auprès des habitants de notre venue sur le terrain.

– Les différents professionnels rencontrés sur le terrain et par téléphone pour avoir consacré leur temps précieux et s'être rendu disponible pour des entretiens.

– Les habitants des différentes opérations qui nous ont ouvert leur porte et accueilli chaleureusement malgré des conditions de terrain parfois difficiles.

PRÉAMBULE

Ce document représente le second volume d'un projet pédagogique original développé dans le cadre d'un partenariat entre l'Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours (ATU) et l'Agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire (ADDRN) d'une part, et Sciences Po Bordeaux et l'ENSAP Bordeaux d'autre part. Deux groupes d'étudiants, l'un pour l'étude du terrain nazairien et l'autre pour le terrain tourangeau, visent à étudier la commande suivante : Habiter le Périurbain.

Il s'agit ici de répondre aux enjeux de l'habitat périurbain, de sa standardisation, de son étalement, ou encore des enjeux en termes de jeux d'acteurs. Pour cela, l'étude a conduit à identifier les liens existant entre les formes périurbaines, leurs processus de production, et les modes d'habiter. De cette lecture croisée ressortent des réflexions, des questionnements, mais aussi des propositions d'innovation qui seront à développer par les différents acteurs de l'habitat.

SOMMAIRE

Introduction	8
Partie 1 – Les logiques de production du périurbain	20
1/L' élu local : une position clé, un poids variable	22
1. L' élu « chef de file »	23
2. L' élu « contraint »	24
3. L' élu en relation privilégiée avec les habitants (cas tourangeau)	25
4. L' élu « partenaire » (cas nazairien)	26
2/ Les aménageurs : intermédiaires incontournables	27
1. L' aménageur privé	28
2. L' aménageur public	29
3/ Les promoteurs	31
4/ Les bailleurs sociaux : les insiders sous-estimés de l' opération	34
1. Le bailleur social « gestionnaire »	35
2. Le bailleur social « entreprenant »	36
5/ Les architectes : chefs d' orchestre de la maîtrise d' œuvre	37
6/ Les constructeurs : les grands accusés de l' opération	39
1. Le constructeur « innovant »	41
2. Le constructeur « classique »	42
7/ Les habitants : les grands oubliés de l' opération ?	43
8/ Synthèse	46
Partie 2 – Comprendre les modes de vie habitants : l' ambiguïté rural-urbain	48
1/ Portraits d' habitants	49
2/ Des discours et représentations fortement imprégnés d' un imaginaire rural	55
3/ Les pratiques habitantes : l' habitat vécu	58
4/ Les habitants face aux problématiques du pavillonnaire	63
5/ Synthèse	66

SOMMAIRE

Partie 3 – Perspectives et leviers d’action pour les territoires périurbains	68
1/ Contrer l’étalement urbain	69
a. Préconisations	69
b. Propositions	71
2/ Agir sur la construction de l’habitat	73
a. Préconisations	73
b. Propositions	75
3/ Agir sur les représentations collectives	77
a. Préconisations	78
b. Propositions	79
4/ Intégrer les habitants au processus	84
a. Préconisations	84
b. Propositions	85
5/ Rééquilibrer la chaîne de production	91
a. Préconisations	91
b. Propositions	92
6/ Synthèse	94
Conclusion	95
Annexes	98
1/ Glossaire	98
2/ Fiches acteurs (non imprimées)	
3/ Fiches opérations (non imprimées)	

INTRODUCTION

Les territoires périurbains, tels qu'ils existent en France, font encore aujourd'hui l'objet de **définitions divergentes** ainsi que de **nombreuses catégorisations**. Dépourvus de frontières aisément identifiables, ils sont parfois perçus comme des espaces de non-ville, articulés spatialement autour d'une logique d'étalement urbain. De plus, ils traduisent la valorisation culturelle de notre société à l'égard du modèle de la maison individuelle, emblématique de l'objectif d'une « *France de propriétaires* », mis en avant depuis les années 1960-1970 et encore largement plébiscité aujourd'hui¹.

Ces territoires hybrides « entre ville et campagne » interrogent aujourd'hui les acteurs publics et privés sur des thématiques aussi diverses que leur gouvernance², leur offre de services, les rapports qu'ils entretiennent avec les espaces non urbanisés environnants (et les activités agricoles et forestières qui s'y manifestent), la valorisation de l'identité des communes, les conditions d'existence d'une mixité sociale, la prise en compte du développement durable, ou bien encore la banalisation supposée des formes architecturales qui s'y déploient.

Les populations résidant dans les territoires périurbains font également l'objet de controverses opposant les tenants de

la thèse de la « *France périphérique* »³, faisant du périurbain le lieu d'accueil des populations les plus fragilisées par la mondialisation, aux défenseurs d'un « **modèle périurbain** » parfois idéalisé (maison individuelle souvent pourvue d'un jardin, tranquillité du cadre de vie, proximité de la ville et de la campagne...). **Les pratiques supposément individualistes des habitants** (symbolisées par un usage quasi-exclusif de l'automobile) et faisant parfois craindre une dérive vers un modèle de *gated community* « à la française » font également l'objet de fortes catégorisations et prennent pour acquis **une uniformité des modes de vie habitants qui demande à être interrogée**.

La commande proposée par l'ADDRN et l'ATU, qui vise à étudier l'habitat périurbain des régions nazairienne et tourangelle, offre donc un cadre propice à **un questionnement global du modèle périurbain** et à un dépassement des catégorisations communément mobilisées concernant ces territoires ainsi que leurs habitats et habitants. La nécessité de **décrypter les jeux d'acteurs à l'œuvre dans la production de l'habitat périurbain** et, *in fine*, de **penser de nouveaux leviers d'action s'appuyant sur les ressources de ces territoires**, constituent les axes majeurs du travail présenté dans ce document et appelant des prolongements futurs.

A l'échelle macroscopique, les dissemblances entre les deux régions étudiées semblent évidentes et peuvent être lues à l'aune d'un rapport différent à la polarité urbaine : l'exercice d'une polarité forte et unique de la ville de Tours

1 C.S., « *Une France de propriétaires pour objectif* », Les Echos, 16/11/2016, https://www.lesechos.fr/16/11/2016/LesEchos/22319-068-ECH_une-france-de-proprietaires-pour-objectif.htm (page consultée le 20/11/2017).

2 L'actuelle montée en puissance des intercommunalités constituant, dans ce domaine, l'illustration d'une stratégie nouvelle.

3 Christophe Guilluy, *La France périphérique: comment on a sacrifié les classes populaires*, Paris, Flammarion, 2 septembre 2015, 185 pp.



Fig 01 - Présentation des équipes de travail pour la commande Habiter le Périurbain

se différenciant d'une multipolarité plus prononcée du territoire nazairien. Pourtant, à une échelle plus fine, l'existence d'ambiances périurbaines multiples a justifié un travail d'identification de différents « climats périurbains » ce qui a permis de dégager certaines ressemblances et dynamiques communes⁴.

La seconde phase de cette étude, fondée sur les singularités des territoires préalablement identifiées, se propose d'**explorer davantage les notions d'« habitat » et d'« habiter »**, appliquées au périurbain.

Habiter le périurbain

Avant d'approfondir les thématiques opérationnelles que la commande implique, un état des lieux théorique doit être fait vis-à-vis de la notion d'« habiter », et plus précisément celle d'« habiter le périurbain ».

Si habiter peut être défini simplement comme « avoir son domicile en un lieu »⁵, la géographie préférera lui donner un sens de **pratique des lieux géographiques**, se caractérisant alors par « **une forte interactivité entre les acteurs et l'espace dans lequel ils évoluent** »⁶. Habiter ne

serait pas qu'un simple état de fait, mais un véritable mode, une démarche, qui intègre « *les comportements, les manières de faire et les représentations des individus et des groupes sociaux* »⁷. Selon le géographe Serge Schmitz⁸, l'« habiter » a remplacé le « genre de vie »⁹, notion faisant partie du mouvement possibiliste opposé au déterminisme : habiter prend alors en compte une multitude de facteurs, qu'ils soient économiques, sociaux, anthropologiques, ou politiques, plutôt que de se confiner à l'unique influence du milieu naturel sur les hommes. Parler d'« habiter », c'est entrer dans un **renversement de la logique déterministe** en mettant les choix humains et leur influence sur l'environnement sur un piédestal.

De même, si le logement joue un rôle très important, il faut cependant faire très attention à ne pas réduire l'habitat à cette seule caractéristique. Pour le géographe Michel Lussault, « *le logement s'inscrit évidemment dans l'habitat, il est une unité résidentielle qui permet l'action d'habiter* »¹⁰, mais il existe des habitats humains qui ne sont pas fondés sur la résidence ou la sédentarisation. Lussault critique d'ailleurs cette **conception**

4 Les climats périurbains identifiés au sein de chacun des deux territoires étudiés et leurs caractéristiques sont à retrouver dans les rapports intermédiaires de cette étude.

5 Hervé Théry, « *Habitat* », in Roger Brunet, Robert Ferras, Hervé Théry (dir.), *Les mots de la géographie. Dictionnaire critique*. Paris, La Documentation Française, 1993, p.249.

6 Jacques Lévy, Michel Lussault (dir.), 2000, *Logiques de l'espace, esprit des lieux. Géographies à Cerisy*. Paris, Belin, « Mappemonde », 351 pp.,

7 Nicole Mathieu, « *Le mode d'habiter. À l'origine d'un concept* », in Morel-Brochet, Ortar, (Eds), *La Fabrique des modes d'habiter : hommes, lieux et milieux de vie*, Paris, L'Harmattan, 2012, 35-53.

8 Serge Schmitz, *Le « mode d'habiter » : histoire d'une notion émergente en géographie*, Amiens, Laplec, 2011.

9 Guilherme Ribeiro, « *La géographie vidalienne et la géopolitique* », *Géographie et cultures*, n°75, 2010, p247-262.

10 Jacques Lévy, Michel Lussault (dir.), 2000, *Logiques de l'espace, esprit des lieux. Géographies à Cerisy*, idem p.273.



- 1 **les pôles périurbains**
Le Parc du Val Joyeux - Château-la-Vallière
- 2 **les portes d'entrées**
Le Haut de Chesnaie - Monnaie
- 3 **communes périurbaines intégrées**
Mazagran - La Membrolle-sur-Choisille
- 4 **vallées patrimoniales**
Les jardins du Vallon 2 - Esvres
- 5 **imaginaire rural**
La Morandière - Rouziers-de-Touraine

Fig 02 - Présentation des climats tourangeaux



- 1 **l'influence bretonne**
Lotissement de la Dibouillais - Missillac
- 2 **l'entre deux clairsemé**
- 3 **l'archipel briéron**
Lotissement des jardins du Pont Neuf,
ZAC des Hameaux du Parc - Besné
Lotissement des Grands Arbres - Saint-Lyphard
- 4 **côte balnéaire urbanisée**
- 5 **le ligérien méridional**
- 6 **la Loire comme miroir**
ZAC du Petit Paimboeuf - Paimboeuf
Le Domaine du Matz - Savenay

Fig 03 - Présentation des climats nazairiens

résidentielle trop limitante de l'urbanisme et de l'architecture. Il préconise un retour vers une « *appréhension globale du mode d'occupation de l'espace par les individus et les groupes* ».

Quels sont alors les enjeux de l'« habiter » ? Le géographe Mathis Stock¹¹ montre qu'au vu de l'accroissement de la mobilité géographique, les individus pratiquent aujourd'hui un grand nombre de lieux différents. Pratiquer les lieux, c'est **en faire l'expérience**, ce n'est pas uniquement les fréquenter, c'est aussi **les imaginer, les concevoir, les représenter**. Ainsi, les pratiques ne sont pas uniquement celles du **quotidien** (aller travailler, faire ses courses, emmener ses enfants à l'école, aller faire du sport) mais également celles du hors-quotidien, que l'on peut avoir pendant un voyage ou des vacances. Alors qu'autrefois on pouvait avoir la quasi-totalité de nos pratiques rassemblées en un seul lieu (naître, grandir, travailler, se loger), **aujourd'hui nos pratiques sont plus éclatées**. On est ainsi passé, selon Mathis Stock, dans une société d'individus mobiles. Pour lui, la **mobilité spatiale** est au cœur des nouvelles façons d'habiter puisqu'elle modifie le rapport des individus à l'espace. La mobilité n'étant pas ici un simple flux, mais une véritable expérience vécue. Avec cette mobilité accrue existe désormais un « **mode d'habiter polytopique** » : les individus sont plus mobiles géographiquement, ils peuvent plus se déplacer, mais également plus loin, plus vite et plus facilement.

11 Mathis Stock, « L'habiter comme pratique des lieux géographiques. », *EspacesTemps.net*, Travaux, 18/12/2004, <https://www.espacestemp.net/articles/habiter-comme-pratique-des-lieux-geographiques/>, page consultée le 27/11/2017.

En plus d'être plus mobiles à une échelle proche (déplacements quotidiens ou hebdomadaires), les individus sont également plus mobiles sur le long terme : ils deviennent des « **habitants temporaires** »¹² d'un ou plusieurs lieux, puisqu'ils occupent souvent plusieurs lieux de résidence au cours de leur vie, mais aussi car ils peuvent être habitants de plusieurs lieux réguliers (logements secondaires, lieux de vacances fixes, etc.). Cette mobilité et cette pluralité accrues font que les individus ont une plus grande capacité à transformer des lieux étrangers en lieux familiers (par exemple les touristes), mais inversement, pour certains leur lieu de résidence n'est pas toujours un lieu d'ancrage.

En plus de cette mobilité accrue, la société s'est très fortement individualisée, ce qui a renforcé cette pluralité dans la mobilité, et donc ce mode d'habiter polytopique. L'individualisation permet une plus grande autonomie des choix de mobilité, ce qui crée de nouvelles pratiques de la mobilité (mobilité touristique, mobilité de retraite, mobilité de travail, etc.). Les individus cherchent une adéquation géographique, autrement dit une adéquation entre leurs pratiques et la qualité du lieu de vie, qu'ils peuvent donc choisir parmi un plus large panel.

De nombreux géographes, sociologues et anthropologues s'entendent alors pour décomposer la notion d'« habiter » en quatre points :

- La **dimension morphologique** (l'habitat dans ses formes spatiales et ses paysages) ;
- La **dimension pratique** (pratique des lieux, actes du quotidien, activités et mobilités) ;

12 Idem

- La **dimension politique et sociale** (cohabiter, habiter en société, l'espace habitat étant un produit social, politique et économique) ;
- La **dimension sensible** (les manières d'habiter en fonction des groupes sociaux, les représentations de l'espace habité).

C'est à la lumière de ces considérations que l'espace périurbain est particulièrement intéressant à interroger sous le prisme de l'habiter. Espace assez flou dans sa définition et ses limites, le périurbain dépasse finalement la dichotomie ancienne faite entre l'urbain et le rural pour représenter un entre-deux. Les **pratiques** y sont proches de celles considérées comme urbaines, mais les **représentations** qui y sont associées sont centrées sur la ruralité et l'agriculture. Constamment en évolution et en mouvement, cet espace a été transformé par l'accroissement de la mobilité, caractéristique majeure des habitants de ces espaces, qui ont transformé la société sédentaire d'agriculteurs organisée autour d'un même lieu (de logement et de travail), en une **société d'individus mobiles aux repères territoriaux dissociés et éclatés**.

Mais paradoxalement, alors que l'on assiste à un mode de vie citadin croissant dans les campagnes, le mouvement inverse de retour de la campagne en ville est de plus en plus observé. Le mode d'habiter rural, ou du moins les représentations qui y sont associées, devient à la mode et est approprié par certains citadins qui rêvent d'une vie de quartier proche de celle d'un village, d'une agriculture urbaine permettant de consommer des aliments produits sur place, de paysages plus végétalisés. Les modes de vie restent finalement

très urbains, mais les représentations de l'habiter tendent à s'approcher d'un **idéal fantasmé rural**, ce qui entraîne un double mouvement : des populations vers des espaces représentées comme plus rurales, et de certaines pratiques et représentations vues comme rurales vers les villes.

Ainsi, comme le soulignent Stéphanie Vincent-Geslin, Emmanuel Ravalet et Benjamin Motte-Baumvol : « **les effets des discontinuités du bâti sur les modes de vie, l'importance des espaces ouverts et la faible familiarité des acteurs périurbains à leur égard, et finalement la prise en compte du temps comme support de changement des territoires eux-mêmes et des populations qui les habitent, sont autant de clés de compréhension de ces espaces complexes, trop souvent montrés du doigt, et trop peu souvent étudiés en tant que tels** »¹³

Objectifs et méthode

A la lumière des enjeux précédemment évoqués, la question de « l'habiter » semble se poser en des termes spécifiques dans les espaces périurbains, en raison des caractéristiques mouvantes, parfois mal définies, mais propres et exclusives à ces territoires. Il convient donc d'adopter une démarche ne cloisonnant jamais les deux notions et questionnant au contraire les spécificités de « l'habiter » dans les territoires périurbains.

¹³ Stéphanie Vincent-Geslin, Emmanuel Ravalet et Benjamin Motte-Baumvol, «Vivre le périurbain. Des espaces sous influence urbaine.», EspacesTemps.net, Traverses, 29/04/2013

<https://www.espacestemp.net/articles/vivre-le-periurbain-des-espaces-sous-influence-urbaine/> (page consultée le 27/11/2017)

La présumée standardisation de l'habitat périurbain dans sa forme spatiale et architecturale conduit à interroger ses parties prenantes dans une logique processuelle (de la conception à l'appropriation), ainsi que les enjeux, contraintes, représentations qui pèsent sur chacun. La **pertinence des modes de production du logement dans le périurbain et leur adéquation avec les attentes des différents acteurs, notamment des habitants, sont ici interrogées**. Ces derniers sont **envisagés comme acteurs à part entière** des processus étudiés de par le rôle qu'ils exercent et leur influence dans la production de logement, mais également en tant qu'agents opérant **une appropriation** plus ou moins forte et protéiforme de leur habitat.

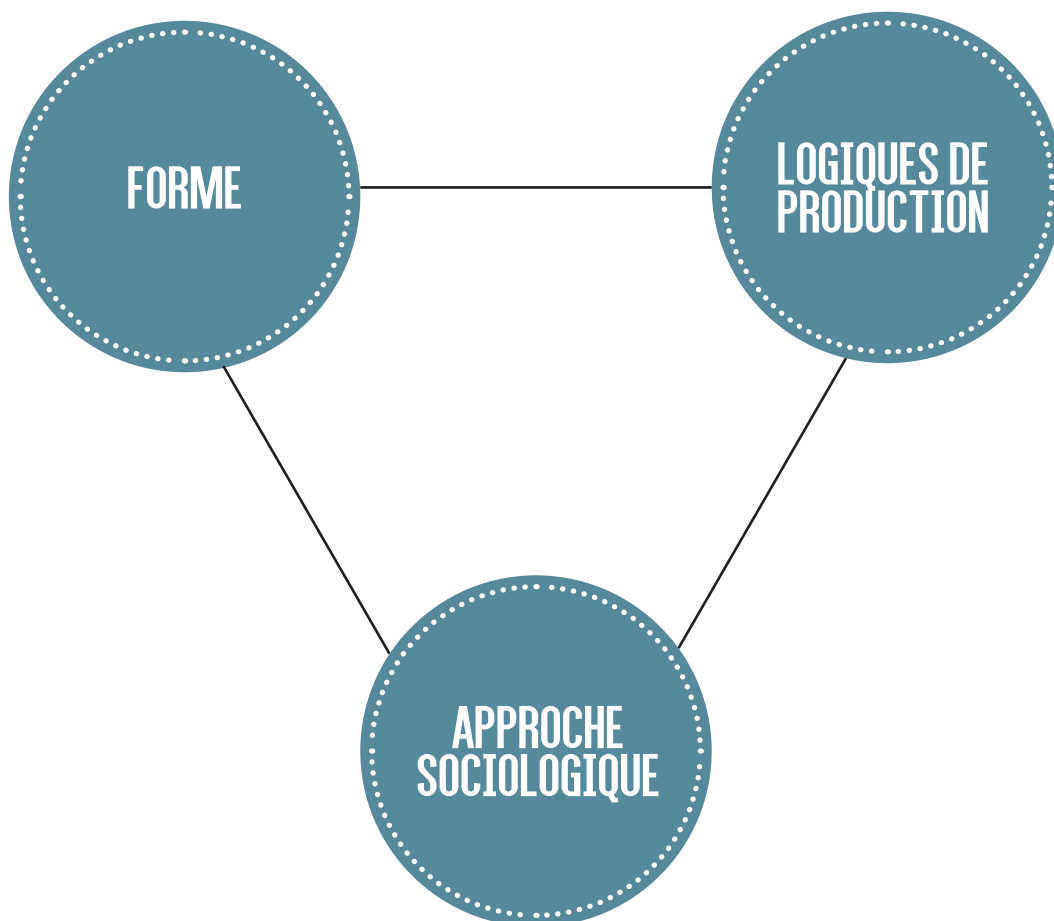
Quatre objectifs méthodologiques ont dès lors guidé ce travail :

- **décrypter les jeux d'acteurs** à l'œuvre dans les processus de production de logement dans les territoires périurbains nazairiens et tourangeaux, sans jamais les dissocier des **contextes normatifs et réglementaires contraignants** dans lesquels ils s'organisent ;
- **questionner la prise en compte des territoires** dans ces mêmes processus, ainsi que les enjeux, contraintes et besoins qui s'y expriment ;
- **mettre en lumière**, par le biais d'une démarche sociologique, **les modes de vie, les pratiques de mobilité et les représentations que les habitants associent à leurs territoires de résidence** ;
- **identifier des leviers d'action et proposer des alternatives aux enjeux mis en avant par la confrontation entre les débats théoriques sur l'habitat périurbain et les réalités du terrain**, prenant notamment la forme de projets architecturaux, et répondant aux enjeux préalablement révélés par l'étude.

La présente étude vise ainsi à mettre les **hypothèses d'une standardisation formelle de l'habitat périurbain et de ses modes de production**, ainsi que d'une uniformisation des pratiques au sein de ces territoires, à l'épreuve de l'étude empirique des terrains tourangeau et nazairien. Cette dernière se base sur une triple approche méthodologique :

Schéma ci joint

Si la question des formes a déjà été étudiée dans une première phase à travers la différenciation des climats sur les deux terrains, l'analyse des modes de production de l'habitat périurbain doit permettre de comprendre les formes architecturales observées et de mettre en évidence des leviers d'action pour l'avenir. **L'approche sociologique**, vouée à apporter le regard des habitants sur leur environnement de vie, a quant à elle vocation, d'une part, sur le plan méthodologique, à éviter toute dérive techniciste dans notre démarche, qui négligerait le rôle des habitants, mais surtout, d'autre part, à **étudier les usages et représentations que les habitants associent à leurs territoires périurbains** (parcours de vie, trajectoires résidentielles, rôle dans les processus de construction, etc.), ce qui pourra nous apporter des éléments de réflexion sur les **dimensions culturelle et sociologique de la question périurbaine** dans les territoires étudiés.



Les logiques de production

Du point de vue opérationnel, cette triple grille de lecture est mobilisée dans le **décryptage de dix cas d'études** (cinq associés au territoire nazairien et cinq autres au territoire tourangeau). Ces derniers correspondent à **des opérations d'aménagement et de production de logements** dans les territoires périurbains étudiés, relevant de différents « climats périurbains » locaux. **Les opérations choisies sont les suivantes :**

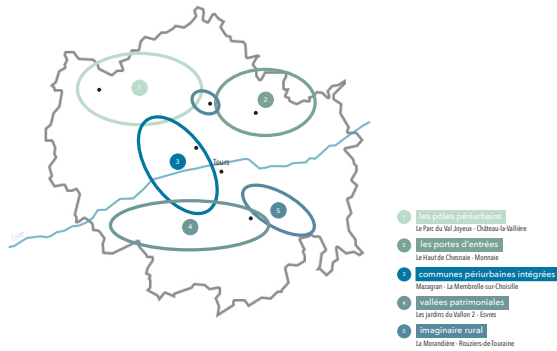


Fig 02 - Présentation des climats tourangeaux

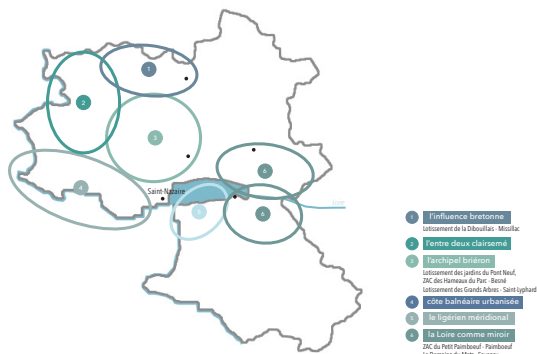


Fig 03 - Présentation des climats nazairiens

Nom de l'opération	Commune	Terrain
ZAC du Petit Paimboeuf	Paimboeuf (Boulevard de l'Astrolabe)	Saint-Nazaire
Les Grands Arbres	Saint-Lyphard (Rue des Rossignols)	Saint-Nazaire
Lotissement de La Diboullais	Missillac (Rue des Mimosas, Serigas)	Saint-Nazaire
Les jardins du Pont neuf	Besné (Rue du Pont neuf)	Saint-Nazaire
Domaine du Matz	Savenay (Rue du Bas Matz)	Saint-Nazaire
Le Haut de Chesnaie	Monnaie (site du Boulay)	Tours
Le Parc du Val Joyeux	Château-la-Vallière	Tours
La Morandière	Rouziers-de-Touraine	Tours
Les Jardins du Vallon 2	Evres	Tours
Mazagan	La Membrolle-sur-Choisille	Tours

Climat périurbain	Procédure et type d'opération	Acteurs rencontrés	Réalisation
La Loire comme miroir	ZAC de 50 logements collectifs et 126 maisons individuelles.	LAD SELA (Aménageur public), Habitants, Mairie	En grande partie terminée
L'archipel briéron	Lotissement privé	Mairie, Périon Réalisation (Aménageur privé), Habitants	Terrains nus viabilisés
L'influence bretonne	Lotissement communal	Mairie, Habitants	Terminée
N/A	Lotissement privé	Mairie, Espace Domicile (bailleur social), Habitants	Terminée
La Loire comme miroir	Lotissement privé	Mairie, Berthelot construction (constructeur), Habitants	Bâti à 50% locatif social
Les portes d'entrée de l'agglomération	Lotissement privé au programme mixte : logements de fonction (gendarmes), locatif social	Val Touraine Habitat (bailleur social), Phi3 (architecte), Habitants	Logements livrés, finitions des espaces publics avant rétrocession à la commune
Les pôles périurbains	Lotissement privé en 2 phases. Ensemble de terrains libres à bâtir et un îlot social.	Négocim (Aménageur), François Lecreux (géomètre), Mathieu Druelle (Maison Phénix), Habitants	En grande majorité terminé, trois lots restent à vendre
Imaginaire rural	Lotissement privé en 3 phases. Ensemble de terrains libres à bâtir et négociations de terrains donnés à la mairie. 12 logements sociaux dans les premières tranches.	Commune de Rouziers de Touraine Habitants	Terminée
Vallées patrimoniales	Ensemble de 3 lotissements privés (émanation d'un PLU approuvé en 2006). Ensemble de 71 logements : 61 maisons individuelles, 10 logements locatifs sociaux.	Olivier Bodin (géomètre), Val Touraine Habitat (bailleur social/maître d'ouvrage), Phi 3 (architecte/maître d'oeuvre)	Terminée
Communes périurbaines intégrées à l'agglomération	Lotissement privé au programme mixte : lots à bâtir, maisons de ville, logements sociaux et logements intermédiaires	Val Touraine Habitat (bailleur social), Habitants	Grande majorité terminée, encore un immeuble à finir

Le choix d'opérations ciblées au sein de chaque climat représentatif a pour but l'analyse précise **des jeux d'acteurs**, des **évolutions des contraintes** associées aux projets et, in fine, la **compréhension des mécanismes de production de l'habitat périurbain**. Nous souhaitons par là pouvoir infirmer ou confirmer notre hypothèse de **standardisation** des processus de production (facteur ou non d'une standardisation plus globale de l'habitat périurbain restant elle-même à vérifier).

Par ce biais il nous sera également possible d'aborder les produits de ces logiques en termes d'espaces bâtis et vécus.

Pour mener à bien cette réflexion, l'étude des opérations immobilières et le **travail de terrain** réalisé du 5 au 9 octobre 2017 ont visé à **rencontrer l'ensemble des acteurs présents** dans les processus de production des opérations sélectionnées (élus locaux, aménageurs, promoteurs, géomètres, bailleurs sociaux, constructeurs, représentants syndicaux, mais aussi les habitants). De ces nombreux entretiens visant à **comprendre la place de chacun dans le processus de production, son moment d'intervention dans l'opération, ses contraintes, l'évolution de son métier, ses représentations, mais aussi ses relations avec les autres acteurs**, ressort un ensemble d'informations complexes à démêler et à articuler autour des questions posées, des réflexions théoriques qui servent de base à notre étude, mais aussi des analyses déjà développées lors du premier rapport, notamment en ce qui concerne les formes périurbaines (climats).

Pour permettre de développer un cadre d'analyse cohérent, pertinent, et commun aux deux terrains de Tours et de Saint-Nazaire en ce qui concerne les logiques de production, **deux outils de travail** ont été mis en place à partir des **entretiens** réalisés sur le terrain : des **fiches d'opération immobilière** (par type d'opération, incluant donc des cadres et processus différents s'il s'agit d'une opération de lotissement public, privé, ou d'une ZAC) et des **fiches d'acteurs** (informations réunissant les généralités communes à chaque type d'acteur, puis leurs spécificités selon les profils rencontrés), tous deux disponibles en annexe. Les conclusions de cette étude de terrain pourront être rapportées à celles obtenues lors de l'analyse des climats. Dès lors, ce focus sur les **processus de production** à travers une étude précise d'opérations immobilière intervient comme **une focale d'analyse fine** pour répondre aux questions posées dans ce deuxième rapport.

De plus, les résultats des deux terrains seront croisés afin de mettre en lumière spécificités et points communs. L'objectif est de fonctionner dans **une approche typologique** afin d'aller au-delà des spécificités locales et de proposer une analyse mettant en avant des évolutions, enjeux, contraintes et leviers d'action non pas relatifs à telle ou telle commune, mais à **des types d'opérations et des types d'acteurs**.

L'approche sociologique

Enfin, l'approche sociologique visera à mettre en avant l'habitant comme usager de l'espace une fois l'habitat pensé, aménagé, créé et commercialisé. En effet, cette dernière partie est essentielle dans ce sens où elle doit cristalliser ce pourquoi l'étude est réalisée : à savoir questionner la standardisation à l'aune des parcours de vie, usages, discours et représentations, et grâce à la réalisation de fiches de profils-type des habitants. L'aspect sociologique entend concrétiser, légitimer, ou bien nuancer chacun des différents enjeux mis en avant. Cette approche sociologique nous permet également de nous interroger sur l'habitat périurbain non seulement au moment de la production de l'opération, mais aussi comme un habitat façonné au quotidien par les pratiques des habitants.

Présentation du rapport

Une **analyse transversale** croise les approches formelle, processuelle et sociologique de l'habitat périurbain, et permet une comparaison entre les terrains tourangeau et nazairien. Une telle démarche permet à la fois d'avoir une **portée générale** qui dépasse les spécificités territoriales, et génère des réflexions par **type d'opération** et surtout **par type d'acteur**, parmi lesquels les habitants sont à la fois considérés comme producteurs et usagers.

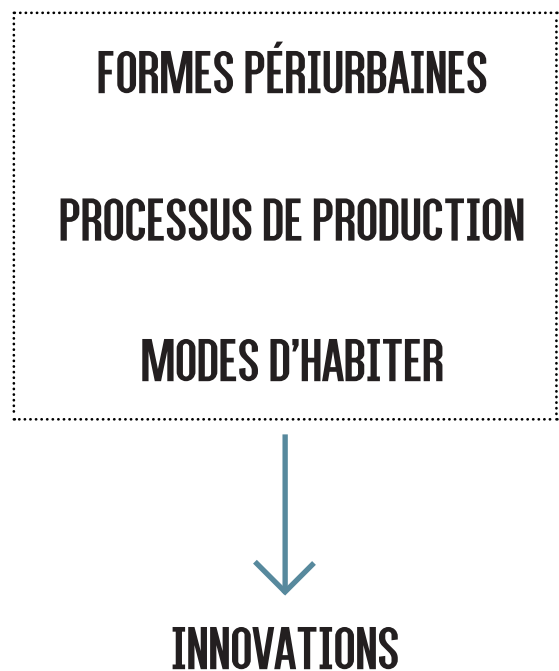
Il s'agit ainsi d'identifier les liens existant entre les formes périurbaines, leurs processus de production, et les modes d'habiter. De cette lecture croisée ressortent des réflexions, des questionnements, mais aussi des **propositions d'innovation** qui seront à développer par les acteurs de l'habitat.



Fig 04 - Maison individuelle, La Membrolle sur Choisisse (37)



Fig 05 - Maison individuelle, Asserac (44)



PARTIE 1 - LES LOGIQUES DE PRODUCTION DU PÉRIURBAIN

Dans cette partie, nous cherchons à comprendre les **logiques de production** de l'habitat périurbain. Il est admis que les processus de production s'inscrivent dans des contextes économique et légal donnés qui encadrent et contraignent l'action des acteurs observés. Ces contextes évoluent régulièrement, et, selon l'ancienneté des opérations étudiées, peut donner lieu à des processus de production distincts. Par exemple, l'arrêt de la CJUE¹⁴ de décembre 2000 introduit une mise en concurrence entre les aménageurs dans le cadre d'une opération d'origine publique. D'autres textes, comme la Réglementation Thermique 2012 ou 2020, ont également un impact direct sur le secteur du logement puisqu'ils induisent des nouvelles pratiques de construction et dans certains cas des surcoûts. De manière plus générale, le contexte de crise économique depuis le milieu des années 2000 a contribué à la contraction de la demande dans le marché du logement (notamment sur le parc privé) de par la baisse du pouvoir d'achat des ménages. Cette conjoncture a pu par conséquent influencer les choix et stratégies économiques des acteurs à différents niveaux.

Bien qu'elle nous ait permis de contextualiser l'action et les discours des acteurs, il était difficile de tenir compte de cette double variable économique et légale afin d'en évaluer les effets sur les processus de production de manière systématique. De plus, l'objectif principal de cette étude est de permettre la mise en évidence de leviers d'action à l'échelle

du territoire et de l'acteur local, et non pas au niveau de la législation nationale. Nous avons donc rassemblé dans un glossaire¹⁵ les principales lois, normes et régulations citées par les acteurs rencontrés comme ayant directement conditionné ou contraint leur action.

Nous avons privilégié une approche interactionniste afin de mettre en lumière les jeux d'acteurs sous-jacents aux processus de production. Une attention particulière a été portée aux relations entretenues par chaque acteur avec les autres parties prenantes d'un même processus. Cela passe dans un premier temps par le profilage de leur action et de la marge de manœuvre dont ils disposent. Dans un second temps nous avons analysé les discours tenus par les acteurs, car ceux-ci permettent à la fois d'appréhender la manière dont chacun conçoit son rôle et organise son action, ainsi que la manière dont il conçoit et perçoit le rôle et l'action des autres maillons de la chaîne de production. Le détail de notre travail d'analyse est restitué dans les fiches d'acteurs et d'opérations placées en annexe¹⁶.

Les résultats de notre analyse sont ici restitués par type d'acteur. Cela permet de définir de manière générale le champ de l'action de chacun, ainsi que les différentes manières dont il est investi. Dans certains cas, nous avons pu établir une typologie – sans valeur exhaustive – mettant en évidence pour un même type d'acteur des façons radicalement différentes d'appréhender son rôle dans la chaîne de production. De plus,

14 Cour de Justice de l'Union Européenne

15 Cf. Glossaire p98

16 Cf. Annexe p105

certaines fonctions sont susceptibles d'être occupées par des acteurs différents pendant le processus de production d'une opération de logements¹⁷. Grâce aux entretiens menés et à nos observations sur le terrain, nous tentons d'apporter des éléments de réponses quant aux raisons de ces divergences, mais également de comprendre leurs conséquences en terme d'impact sur la chaîne de production.

17 Par « opération de logements », on entend ici un projet de construction d'un ensemble de logements et non pas qu'un seul (auquel cas l'habitant peut être l'unique acteur de la production)

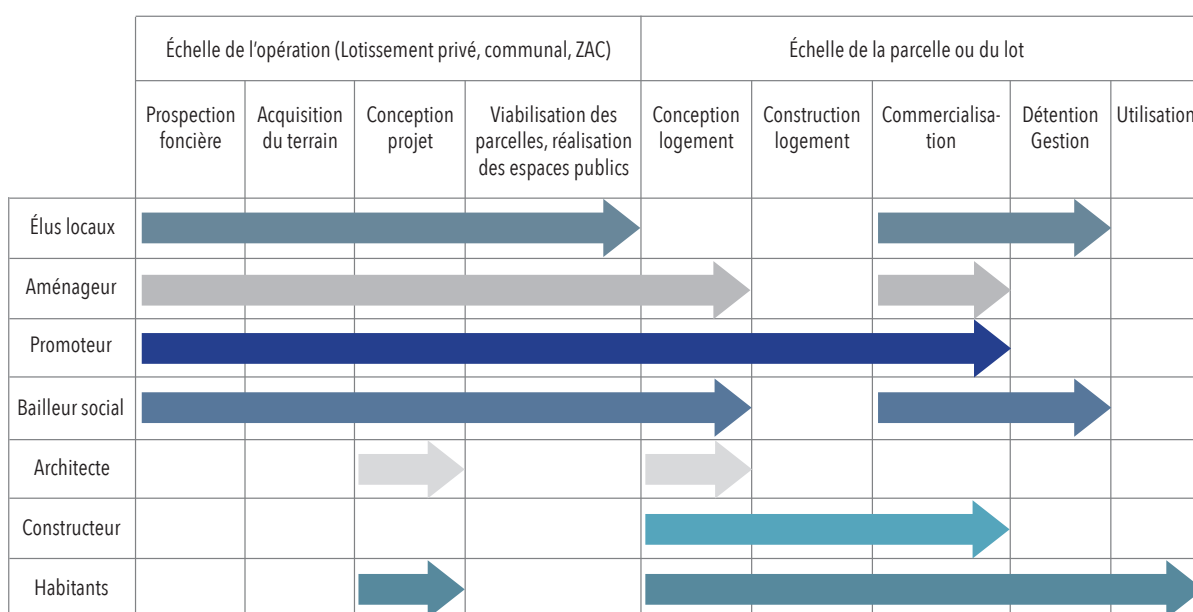


Fig 06 - Schéma traditionnel représentant les phases des acteurs de la production de logements

Le tableau précédent présente l'ensemble des rôles que sont susceptibles de jouer les différents acteurs, tels que définis par le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation. Les résultats présentés ci-après définissent de manière plus précise ces rôles et la manière dont ils s'articulent pour donner corps à une opération de logements. Le choix des acteurs identifiés est non exhaustif. Il résulte des entretiens qu'il a été possible d'organiser pendant notre visite de terrain. Ainsi, n'ayant pu rencontrer de géomètre, de notaire ou encore de représentant de la Direction Départementale des Territoires ces derniers ne font pas l'objet d'une étude approfondie. Cependant, leur rôle est abordé de manière indirecte, par l'analyse du discours des autres acteurs.

1/ L'ÉLU LOCAL : UNE POSITION CLÉ, UN POIDS VARIABLE

En tant que représentants politiques d'un territoire, les maires et leurs adjoints à l'urbanisme occupent un rôle majeur en matière d'urbanisme et d'aménagement. Ils ont un rôle d'impulsion, de suivi et de contrôle, et de gestion des opérations à long terme. Leurs objectifs, leur rôle et leur degré d'implication aux différentes étapes d'une opération varient en fonction des contextes locaux ainsi que des moyens qu'ils ont à leur disposition.

Les prérogatives des communes en matière d'urbanisme et d'aménagement sont duales. La commune est en effet à la fois un organe de décision autonome, et un co-décisionnaire à l'échelle de l'intercommunalité. Ainsi, la loi du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) souligne le rôle de la commune comme chef de file pour fixer les modalités de l'action commune des collectivités territoriales. Par le développement de l'intercommunalité, l'acteur communal a perdu quelques-unes de ses prérogatives propres en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire (avec notamment la gestion du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et du Programme Local de l'Habitat (PLH) par l'intercommunalité¹⁸). La gestion des permis de construire est désormais assurée par les communes dans le cadre de l'intercommunalité, alors qu'elle s'opérait auparavant au niveau du département (DDT). L'intercommunalité peut ainsi s'avérer être, en fonction des

contextes locaux, à la fois une contrainte et une aubaine pour les communes au vu de son statut de superviseur des actions publiques locales.

Il est important de souligner la contrainte temporelle à laquelle les élus doivent faire face. La durée du mandat politique tend à imposer la réalisation d'opérations à court terme, ce qui entre en contradiction avec la complexité et la lenteur des procédures qui ne permet parfois pas à l'acteur politique local d'être en péréquation avec les enjeux de son territoire.

Le croisement des entretiens réalisés dans les régions de Tours et de Saint-Nazaire révèle en outre une diversité dans les formes d'action des élus locaux, traduite par la typologie présentée ci-après ; si des élus « chefs de file » et « contraints » ont été rencontrés sur les deux terrains, l'élu « en relation privilégiée avec les habitants » relève plus spécifiquement du cas tourangeau et l'élu « partenaire » du cas nazairien.

¹⁸ Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et Plan Local de l'Habitat, voir le Glossaire p.100

1. L' élu « chef de file »

Les élus peuvent se placer en véritable chefs de file d'une opération sur son territoire et être en mesure d'en décider la nature et la composition. Dans cette configuration, les aménageurs, promoteurs ou encore bailleurs dont des collaborateurs dans l'élaboration et la construction de l'opération, mais la commune garde un fort pouvoir décisionnel. Elle reste aussi la première réceptrice des demandes et retours des habitants une fois l'opération livrée.

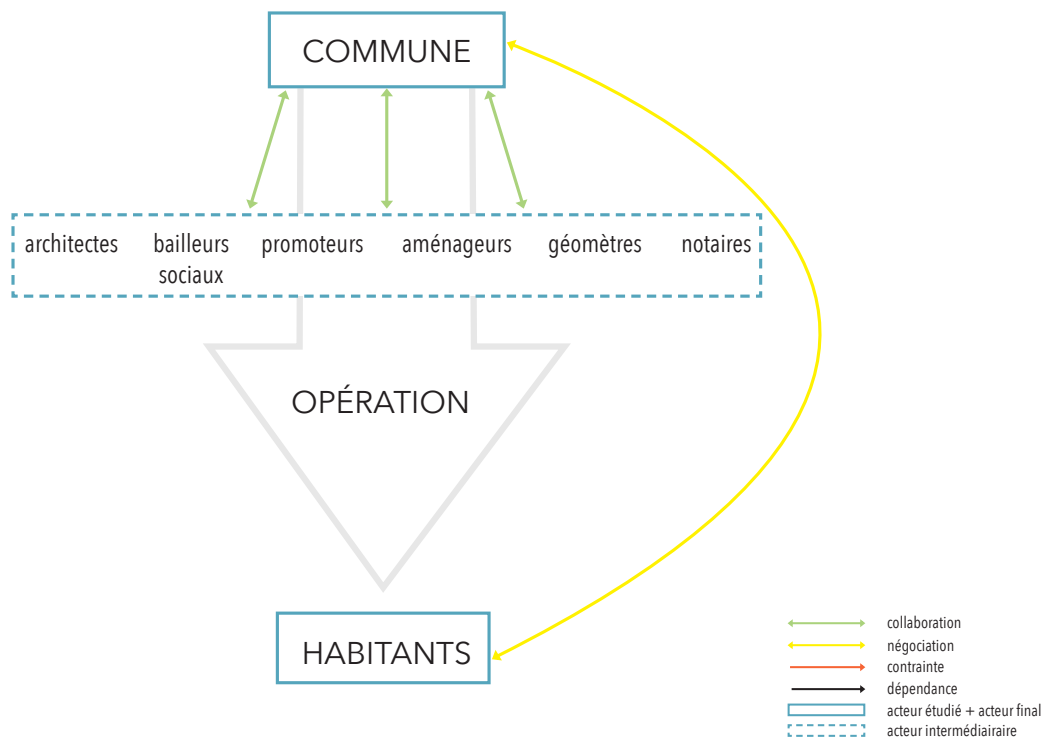


Fig 07 – Schéma élu « chef de file »

« Je pense que la collectivité doit être beaucoup plus forte et qu'elle doit prescrire un certain nombre de choses. Certaines communes ont des services urbanisme, conseil, etc. : il faut que ce soit des services qui n'aient pas d'autre intérêt que des intérêts publics ». Un élu local de l'agglomération de Tours.

2. L' élu « contraint »

Les élus locaux ont ici peu de marge de décision sur l'opération. Les aménageurs, promoteurs et bailleurs occupent un rôle central dans sa conception et son élaboration. La commune intervient à la marge dans le processus décisionnel mais n'est pas en mesure d'imposer sa volonté. L'opération est ainsi centralisée dans les mains des maîtres d'ouvrage privés qui se placent également comme interlocuteurs principaux des futurs habitants. Les communes sont en général tout à fait conscientes des limites de leur action et adoptent une posture pragmatique quant à leur rôle dans le processus décisionnel.

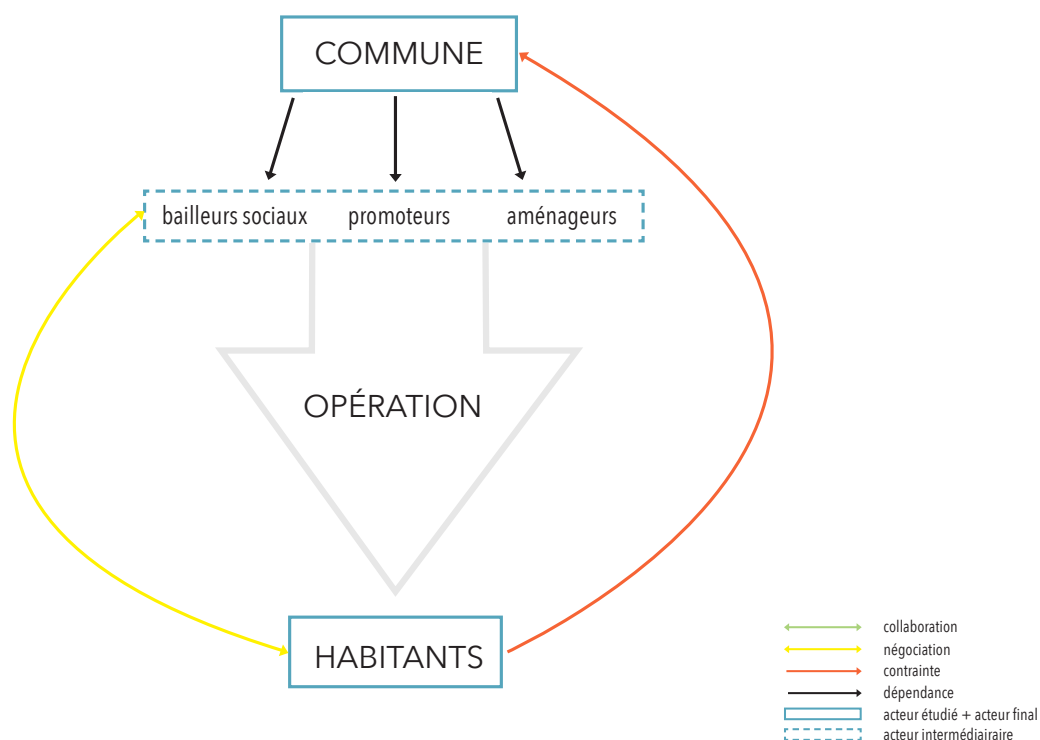


Fig 08 - Schéma élu « contraint »

« Il y avait quand même des choses qu'on pouvait dire. On pouvait influencer certains projets architecturaux. Il y en a certains qu'on a refusés parce que de toute façon, ils n'étaient pas conformes au règlement. » Un élu local de l'agglomération de Saint-Nazaire.

3. L'élue en relation privilégiée avec les habitants (cas tourangeau)

La commune est ici prête à contourner les diverses règles qui lui sont imposées dans la mesure où la figure centrale du Maire n'entend représenter que les intérêts des habitants. En termes de contraintes, on observe un discours fort autour des obligations imposées par les échelons politiques supérieurs (Etat, intercommunalité). Dans cette même logique, si la commune est obligée de faire appel aux acteurs privés (aménageurs et promoteurs), elle entend avoir une relation qui se limite à la négociation.

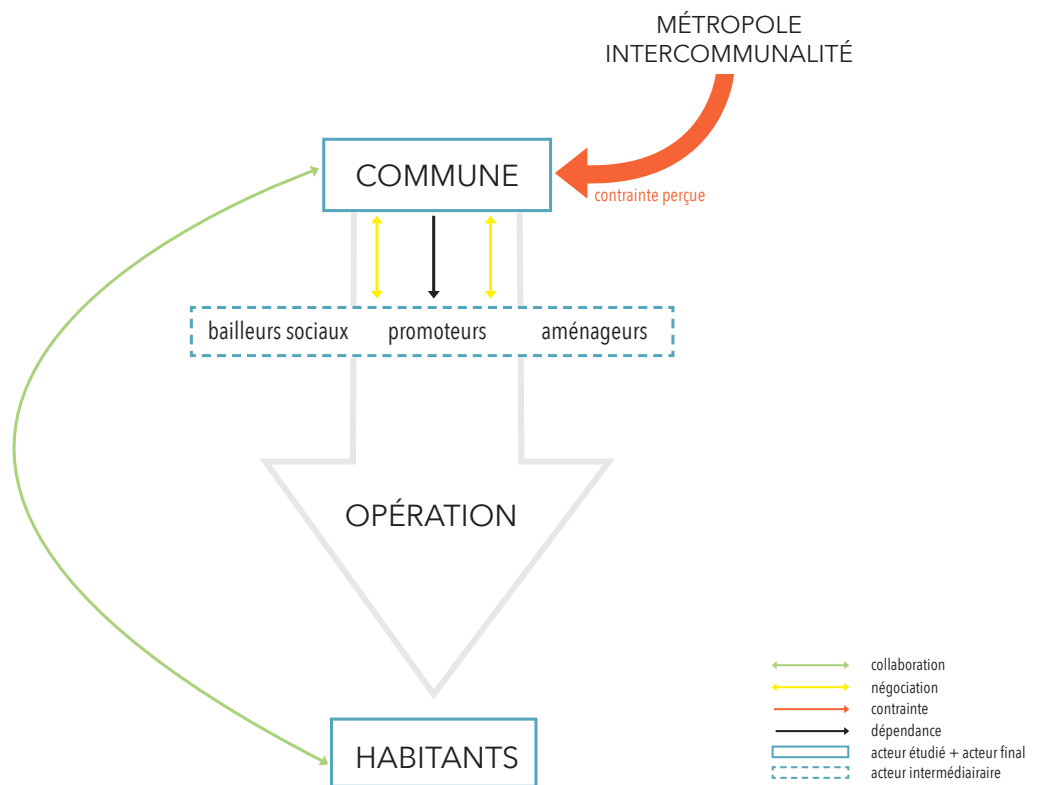


Fig 09 – Schéma élue en relation privilégiée avec les habitants

« Je ne fais pas de la politique, mon seul parti politique c'est ma commune ». Un élu local de l'agglomération de Tours.

4. L' élu « partenaire » (cas nazairien)

La commune peut également se placer comme partenaire d'un aménageur dans l'élaboration d'une opération dans le cadre d'une convention de Projet Urbain Partenarial (Convention PUP). La commune et l'aménageur sont alors liés par un contrat gagnant-gagnant en termes économique et technique. L'aménageur et la commune conçoivent de manière conjointe l'opération au sein du comité de pilotage. L'aménageur est ensuite en charge de la coordination des différents acteurs de l'opération.

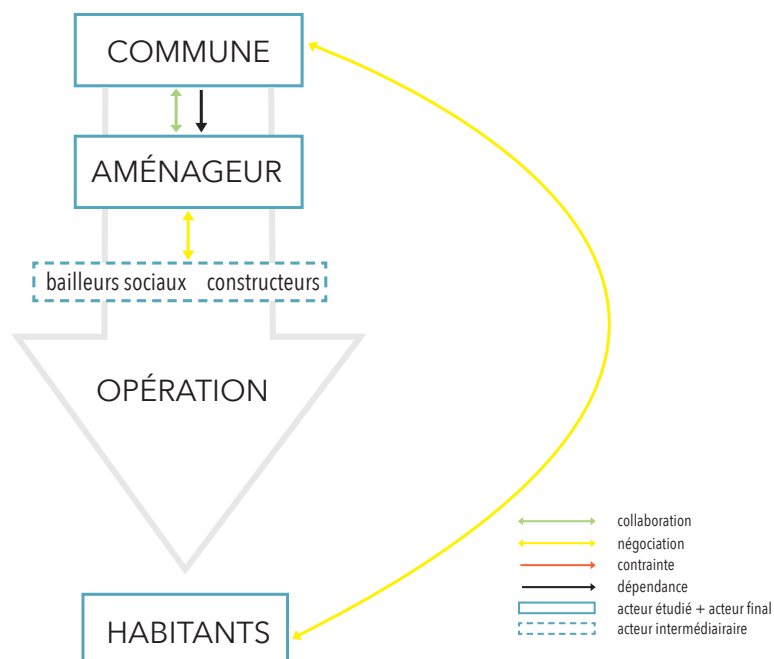


Fig 10 - Schéma élu «partenaire»

« Initialement, ce partenariat était à l'initiative du porteur de projet, ce n'était pas la commune, entre guillemets, qui pouvait la demander. Mais quand vous rencontrez des lotisseurs, ils savent très bien que c'est donnant-donnant ». Un élu local de l'agglomération de Saint-Nazaire.

2/ LES AMÉNAGEURS : INTERMÉDIAIRES INCONTOURNABLES

De façon générale, l'aménageur a un rôle de coordinateur et d'intermédiaire entre tous les acteurs d'une opération, dont il se définit comme « l'ensemblier¹⁹ ». Incontournable dans le processus de production, son rôle est d'aménager au niveau administratif et technique un terrain en vue d'en faire des lots ou de le rendre constructible. En effet, les compétences de l'aménageur sont autant juridiques que techniques et à ce titre, il doit assumer un certain nombre d'obligations administratives (permis d'aménager, permis de construire), techniques (conception du projet avec des géomètres...) et juridiques (constructibilité des lots, dépôt des pièces du permis d'aménager etc.). Son action consiste à acquérir des terrains en vue de les revendre à terme, par lots. Entre la phase d'acquisition des terrains et la phase de revente des lots, l'aménageur se doit de viabiliser ces derniers. En tant que maître d'ouvrage, l'aménageur assure entièrement le risque financier de chaque opération car il agit sur des capitaux propres ou peut être rattaché à des grands groupes (bancaires ou autres), selon sa taille et son échelle d'action (nationale, régionale).

Aménageur privé ou aménageur public?

On appelle aménageur public une Société d'économie mixte (SEM), société anonyme (SA) qui a la particularité d'avoir un capital majoritairement public entre 51 et 85% du total. La collectivité qui possède la majorité des parts du

capital dispose de la moitié des voix au Conseil d'administration de la SEM. Celle-ci a un objectif d'intérêt général. Son objet est de « réaliser des opérations d'aménagement, de construction, pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial, ou pour toute autre activité d'intérêt général » (art. L1521-1 du code des collectivités territoriales).

L'aménageur public n'aura donc pas d'objectif de rentabilité financière sur ses opérations, contrairement à l'aménageur privé qui cherche avant tout à minimiser ses coûts et maximiser ses profits. Pour une collectivité, le choix de se tourner vers un aménageur privé ou un aménageur public est important. En effet, si le projet est porté par un aménageur public, alors la collectivité devra assumer une partie du risque financier.

¹⁹ Terme issu d'un entretien avec un aménageur public

1. L'aménageur privé

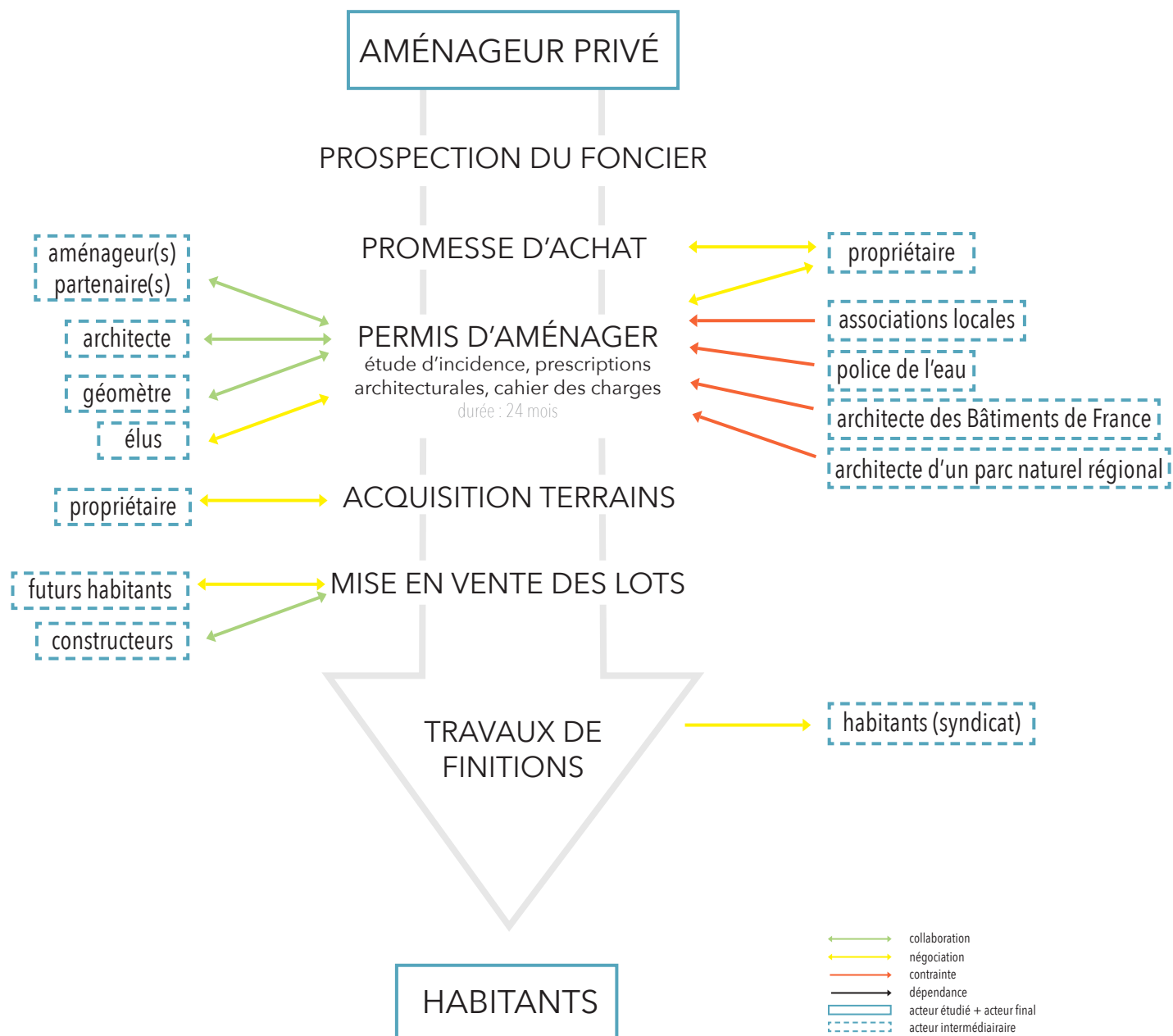


Fig 11 - Schéma aménageur privé

« Le projet est privé mais aussi extrêmement structurant pour une commune. Un aménageur foncier ne peut pas se permettre d'imposer sa vision des choses à une municipalité. [...] On n'est pas là pour réécrire l'urbanisme ». Un aménageur privé

2. L'aménageur public

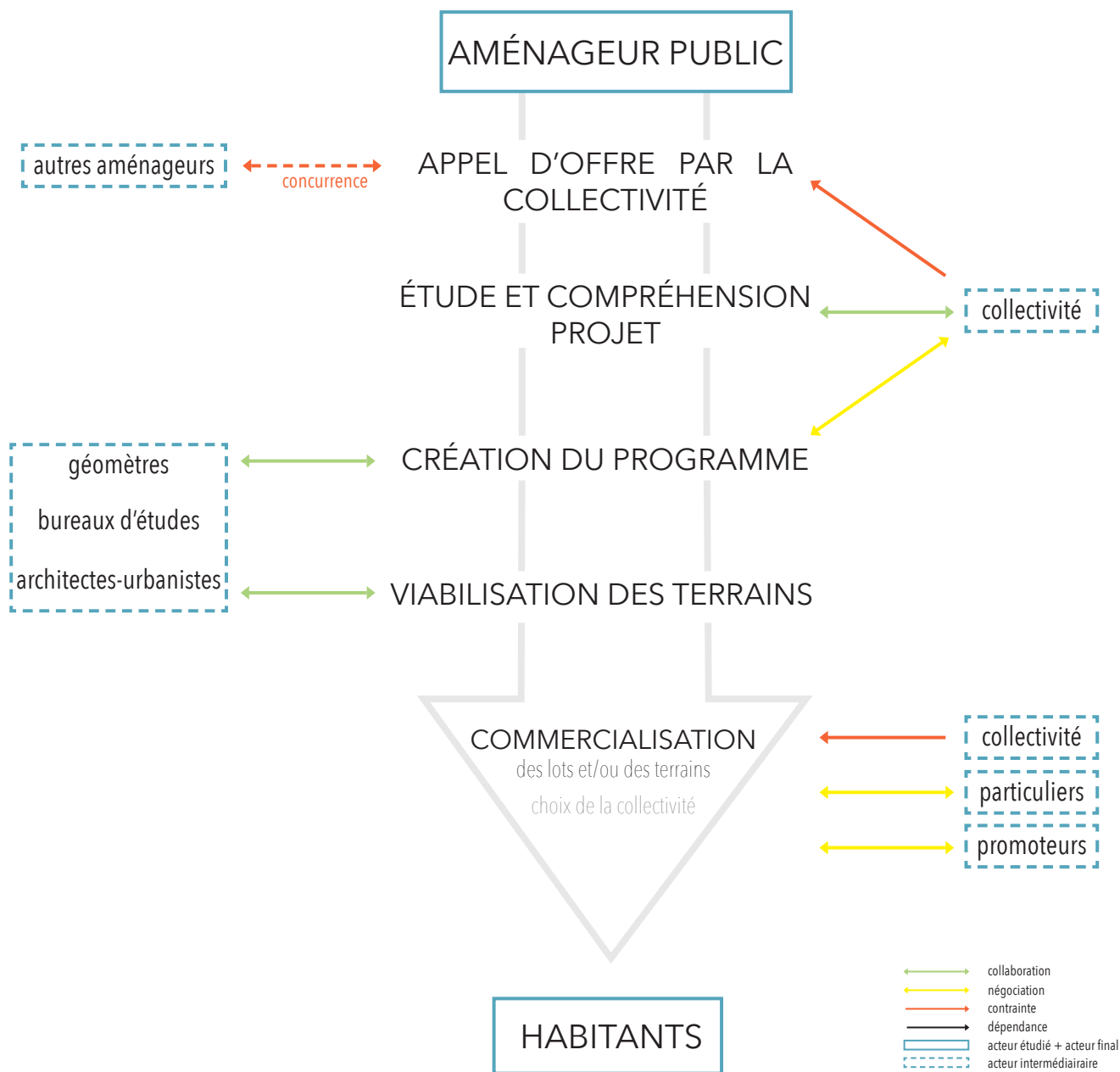


Fig 12 - Schéma aménageur public

« Oui c'est notre rôle de pousser pour l'innovation, mais tout reste concentré dans les mains des élus ». Un aménageur public

Entre l'aménageur privé et le public, la marge de manœuvre que peuvent avoir les collectivités vis-à-vis du projet varie. Dans le cas d'un aménageur privé, la liberté de la collectivité est limitée par l'objectif de rentabilité financière que celui-ci se fixe. Au contraire, un aménageur public ira beaucoup plus facilement dans le sens de la collectivité, puisque cette dernière endosse les risques et que le seul objet de l'aménageur public est de viser l'intérêt général. Ainsi, le choix d'un aménageur public pour une opération permet à la collectivité pour laquelle l'aménageur travaillera de mieux contrôler « son » projet ; l'étape de commercialisation finale est révélatrice de cette différence, puisque l'aménageur public ne fait que suivre la volonté de la collectivité de vendre des terrains directement à des propriétaires ou des lots à des promoteurs, tandis qu'un aménageur privé pourra lui-même décider son mode de commercialisation (certains sont, par exemple, attachés au « libre de constructeur »).

Malgré cette différence de marge de manœuvre pour les collectivités, le fonctionnement des aménageurs publics et privés ne nous a pas semblé particulièrement dissemblable, dans la mesure où leur rôle, ainsi que les relations qu'ils entretiennent avec les autres acteurs de la chaîne de production, sont proches. Cela peut paraître étonnant, puisque leurs intérêts sont définis comme divergents. Le problème émane du flou juridique entourant la notion d'« intérêt général ». Nous pouvons émettre l'hypothèse que l'aménageur public se doive de promouvoir des constructions à caractère écologique ou des formes urbaines luttant contre l'étalement urbain (le droit à l'environnement étant inscrit

dans la Constitution). Or l'analyse du discours de l'aménageur public a mis en évidence le caractère très peu conflictuel des relations entretenues avec les collectivités. De sa propre admission, le représentant de l'aménageur public que nous avons rencontré indique qu'il ne leur revient pas de forcer la main des élus en matière d'innovation.

3/ LES PROMOTEURS

Un promoteur immobilier a pour activité principale la réalisation d'opérations immobilières. Toujours présent en tant que maître d'ouvrage et à l'origine du projet, il peut être actif sur toutes les phases : depuis la recherche du terrain jusqu'à la production et la commercialisation, en passant par l'étude de faisabilité du programme. Le logement reste la part la plus importante de la production immobilière et touche environ 80% dont 85% d'immeubles collectifs.

Les sociétés de promotion immobilière sont privées, et peuvent être de taille variable, allant de l'échelle nationale – entreprises à la structure complexe dans lesquelles on retrouve de nombreux services associés de construction, d'aménagement foncier, etc. (à une échelle plus modeste) les entreprises vont alors avoir une action limitée et se concentrer sur la seule fonction de promotion immobilière. On retrouve donc des profils tels que promoteur-constructeur, ou encore promoteur-aménageur²⁰.

Le promoteur immobilier va ainsi intervenir en réponse à une commande ou à un appel d'offres de la part d'une commune propriétaire d'un foncier (qui va chercher elle-même à ce que les promoteurs proposent des projets) ou lors de la détection de foncier stratégique à revendre (c'est le cas le plus courant : il s'agit d'un foncier déjà disponible et repéré par le promoteur, ou alors d'une vente d'un terrain chez des personnes qui ne souhaitent pas vendre à la base).

²⁰ Dans ce cas, se référer aux sous-parties concernant l'aménageur ou le promoteur

Le promoteur intervient ainsi à différentes phases d'une opération immobilière :

- Prospection foncière : le promoteur détecte un terrain, rencontre le propriétaire, et discute afin de savoir s'il est vendeur. En parallèle, le promoteur cherche à savoir ce qu'il est possible de réaliser comme projet au regard des règles d'urbanisme ;

- Etude de faisabilité : un architecte va dessiner des premières esquisses d'enveloppe de bâtiment, qui donnera une idée de la quantité de logements que l'on peut produire par exemple, ou autre en fonction du programme. Beaucoup de promoteurs externalisent cette action, même si certains ont des architectes en interne ;

- Bilan financier : le bilan s'effectue avec certains ratios figés et d'autres adaptés à chaque programme (en prenant alors compte du coût de construction, du prix de vente, ou encore de la manière dont on va commercialiser, voire des honoraires d'agences immobilières). Lorsque ce bilan est fait, le promoteur peut faire une proposition d'une offre de prix au propriétaire. On entre en phase de négociation du prix d'achat du foncier (cette phase peut durer d'une à huit semaines) ;

- Signature de la promesse de vente : cette signature, chez un notaire, va marquer le début d'engagement d'acquisition du terrain. L'option d'achat du terrain sera levée à l'échéance de la promesse, si le permis de construire est obtenu pour le programme envisagé ;

- Dépôt du permis de construire : la promesse signée, l'architecte (interne ou externe) prépare et dépose le permis de construire. Sont

Promoteur immobilier

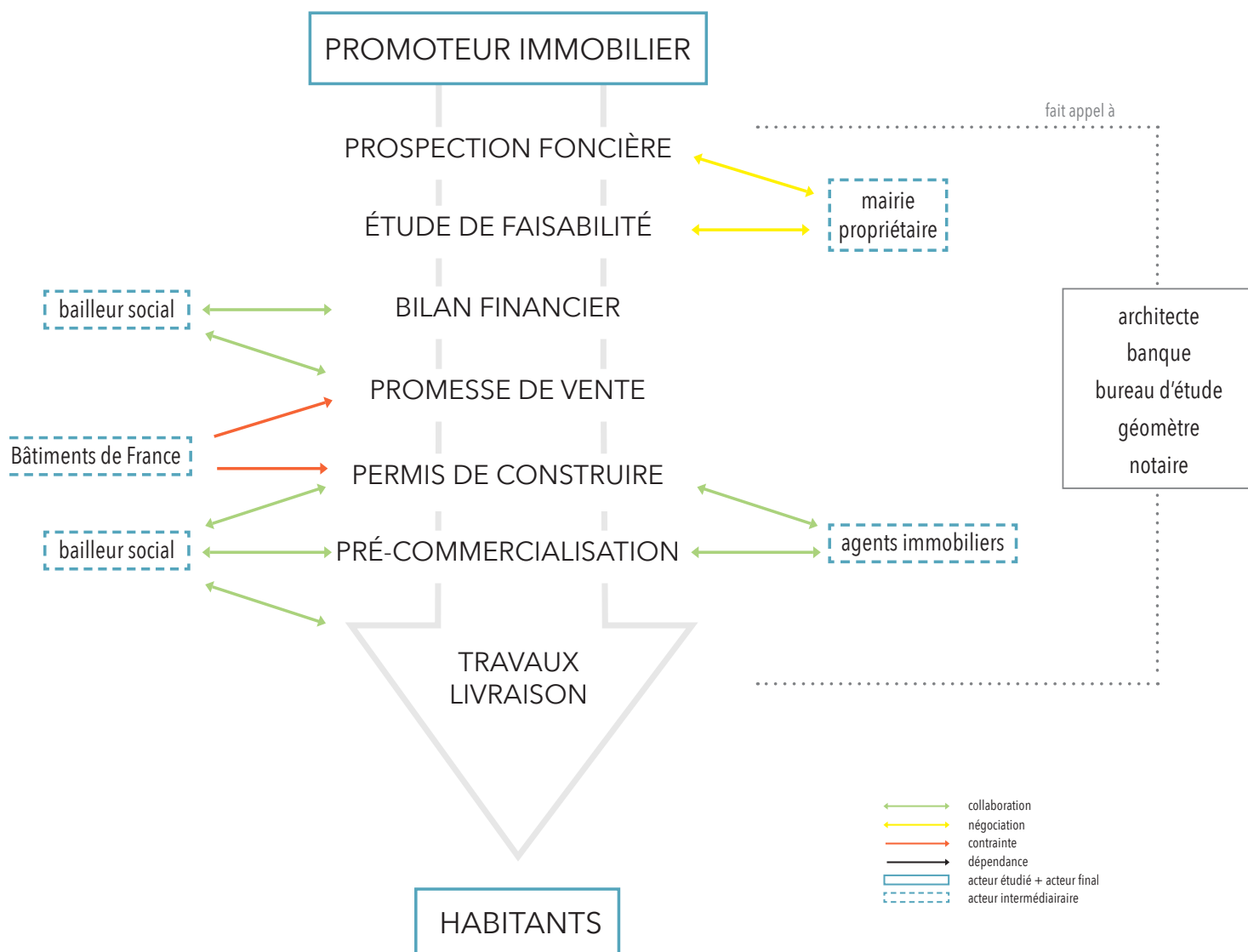


Fig 13 - Schéma promoteur

menées en parallèle de nombreuses études pour la mise en place de l'opération (études de sols, diagnostics archéologiques...);

- Pré-commercialisation des logements : à l'obtention du permis de construire, le promoteur lance la commercialisation du programme (publicité sur site). La vente en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) est un pilier principal du financement de l'opération immobilière. Il faut avoir réservé un minimum de 30% des logements avant l'échéance de la promesse de vente. La pré-commercialisation est un test du marché. En cas de non-obtention du taux minimum, deux scénarii sont possible : on abandonne le projet et on paye au vendeur une indemnité d'immobilisation, ou on achète quand même le terrain et on essaye de lancer l'opération ;

- Travaux et livraison : des appels d'offres sont réalisés pour sélectionner les entreprises qui se chargeront des travaux de construction. Après livraison, il est possible de finir la commercialisation des programmes ;

- Retour sur les opérations : les promoteurs n'effectuent pas de retour sur les opérations plusieurs années après, ils sont uniquement recontactés en cas de malfaçons si besoin de faire jouer la garantie.

Au cœur de l'opération immobilière, le promoteur entretient une multitude des relations avec les différents acteurs de la chaîne de production. Il va ainsi avoir une relation de négociation avec les propriétaires de terrains (négociations plus ou moins longues, durant parfois plus d'un an). La négociation aura également lieu avec les élus locaux, qui peuvent être à l'origine des appels d'offres et contactent parfois directement les promoteurs. Chaque mairie va en outre mettre en avant ses propres exigences quant au programme et aux choix urbanistiques et architecturaux. Dans cette logique, le promoteur peut être parfois très contraint, non seulement par les lois et règles d'urbanisme, mais aussi par les Architectes des Bâtiment de France.

Pour la réalisation de son opération, le promoteur fait appel à beaucoup d'acteurs de la maîtrise d'œuvre tels que les architectes, les bureaux d'études spécialisés ou encore les géomètres. Mais il fait également appel à des acteurs financiers tels que les banques et les notaires.

Enfin, le promoteur est dans une relation de gagnant-gagnant avec les bailleurs sociaux. Potentiels acheteurs, les bailleurs sociaux ont intérêt à passer par la promotion car le terrain est souvent détecté plus rapidement par le promoteur dans le processus global. De plus, le promoteur va bâtir l'immeuble selon le cahier des charges du bailleur social. De même, la collaboration est observable avec les agents immobiliers qui sont en contact permanent avec les promoteurs et assurent une partie de la commercialisation des programmes.

4/ LES BAILLEURS SOCIAUX : LES INSIDERS SOUS-ESTIMÉS DE L'OPÉRATION

Les bailleurs sociaux disposent d'agrément au titre de l'intérêt général, comme **la construction, l'acquisition, l'amélioration, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés**. Ils ont également pour mission **la réalisation d'opérations d'accession à la propriété** destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds. Les bailleurs sociaux ont par ailleurs pour rôle d'assurer les fonctions de commercialisation et gestion des baux locatifs associés à leur parc de logements, ainsi que d'assurer l'entretien des logements à long terme. Leur activité est légalement régie par la loi de 1989 sur les rapports locatifs et par le Code de la construction et de l'habitation, dans lequel le bailleur est identifié comme premier responsable du projet de construction d'intérêt général.

La loi dite « SRU²¹ », adoptée en 2000, a profondément modifié le droit de l'urbanisme et du logement en France, notamment via son article n°55. Celui-ci, qui impose aux communes importantes (plus de 1 500 habitants en Ile-de-France, et plus de 3 500 habitants pour les autres régions), qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins 20% de logements sociaux (taux porté à 25% par la loi dite « Duflot I » en 2013²²).

21 Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

22 Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 « relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ».

Ces dispositions ont transformé le rôle des bailleurs sociaux, faisant d'eux des acteurs souvent incontournables de la production de logement.

1. Le bailleur social « gestionnaire »

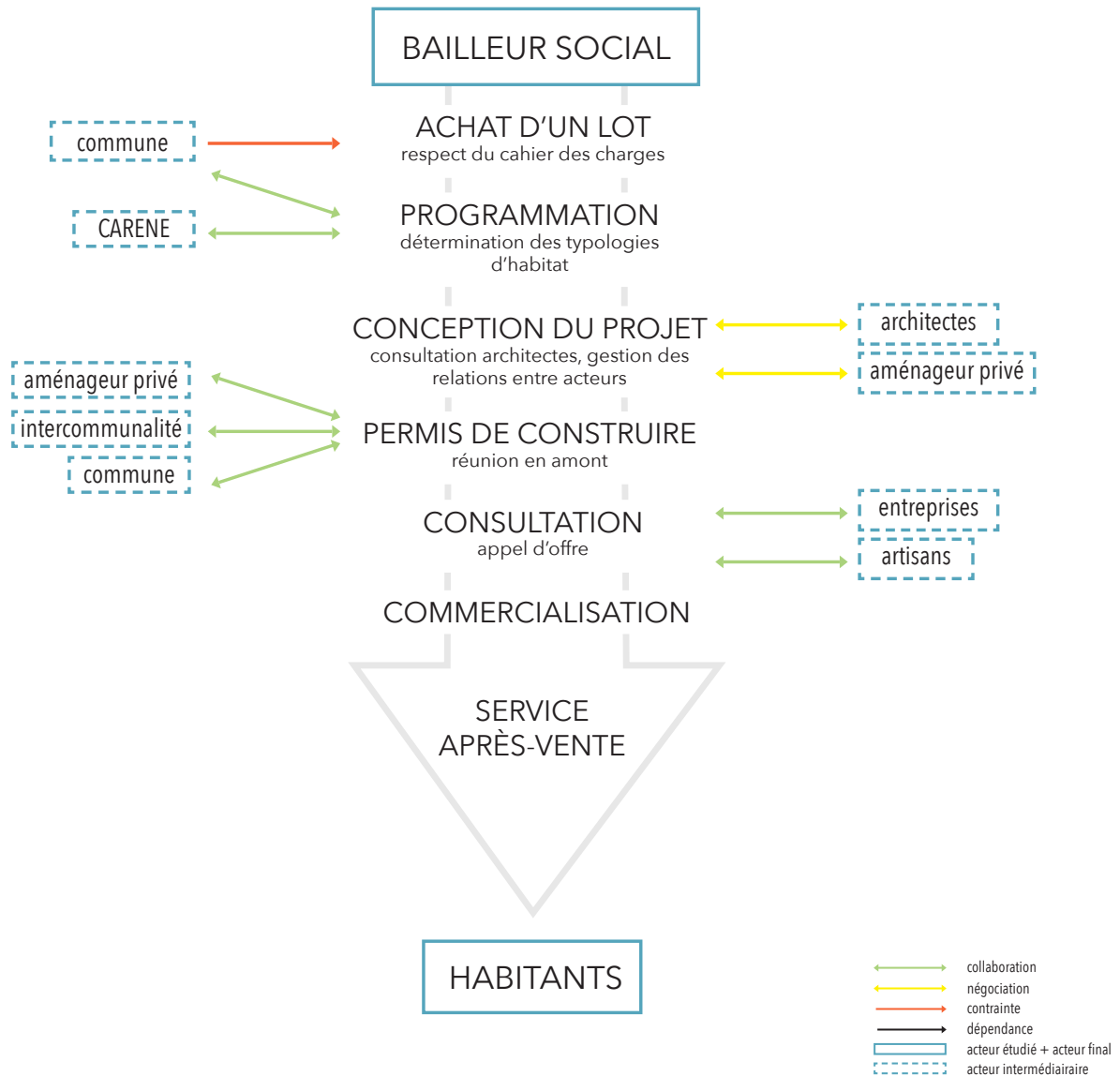


Fig 14 - Schéma bailleur social « gestionnaire »

Les bailleurs sociaux « gestionnaires » ne sont en charge que de la production, de la commercialisation et de l'entretien des logements sociaux et doivent ainsi se plier aux exigences d'autres acteurs incontournables, tels que les aménageurs (la procédure d'aménagement n'étant pas prise en charge par le bailleur social). Le bailleur social « gestionnaire » limite ainsi son périmètre d'intervention à l'achat d'un lot associé à un cahier des charges prédéfini, précisant le nombre de logements sociaux qu'il devra réaliser. L'aménageur et le bailleur social peuvent également, après négociation, définir des modalités ou exigences supplémentaires destinées à figurer dans le cahier des charges.

2. Le bailleur social « entrepreneur »

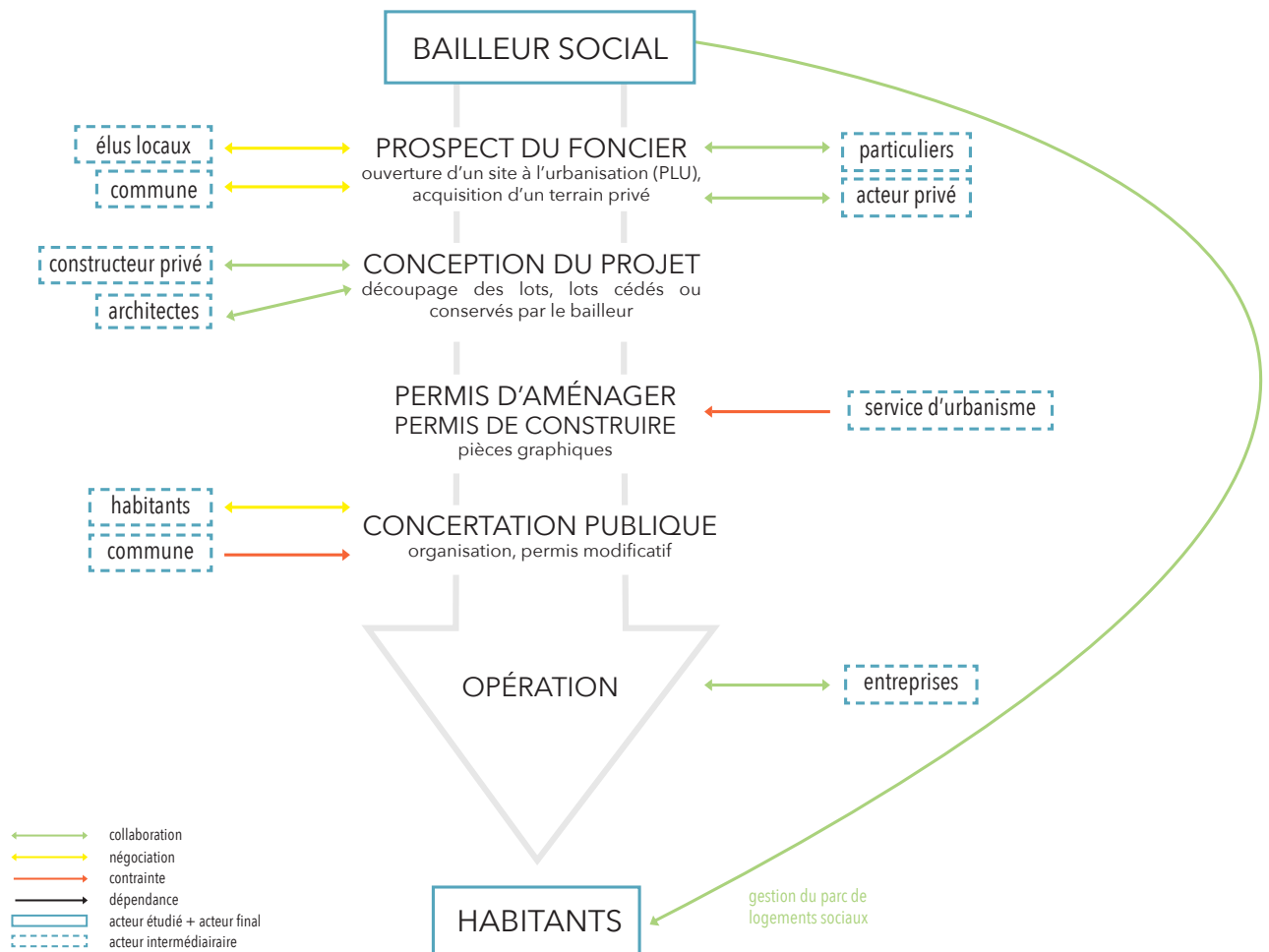


Fig 15 - Schéma bailleur social « gestionnaire »

Certains bailleurs sociaux adoptent une stratégie offensive sur le marché, afin de créer les conditions de leur développement. Certains d'entre eux (généralement les structures les plus importantes) peuvent disposer, en interne, d'un service aménagement. Si tel est le cas, le bailleur est ainsi en capacité de proposer une vision globale des opérations d'aménagement qu'il entreprend, incluant l'offre de logement, les espaces publics, les voiries, etc. Autre avantage, le service aménagement peut réserver au service chargé des constructions neuves un certain nombre de lots (destinés à la construction de logements sociaux) et vendre les lots restants à des constructeurs privés (en vue de produire des maisons individuelles). Cette stratégie permet d'atteindre plus facilement l'équilibre financier sur certaines opérations et positionne le bailleur comme un acteur qui, s'il conserve son statut d'organisation publique et la logique d'intérêt général qui lui est inhérente, s'inscrit également dans les logiques de marché et peut devenir un partenaire incontournable pour les acteurs privés de la production de logement (promoteurs, constructeurs de maisons individuelles, aménageurs, etc.).

5/ LES ARCHITECTES : CHEFS D'ORCHESTRE DE LA MAÎTRISE D'ŒUVRE

La vocation de l'architecte est de participer à tout ce qui relève de l'aménagement de l'espace et plus particulièrement de l'acte de bâtir. L'architecte intervient sur la construction, la réhabilitation, l'adaptation des paysages, des édifices publics ou privés, à usage d'habitation, professionnel, industriel ou commercial. Son recours est obligatoire pour l'établissement du projet architectural faisant l'objet **d'une demande de permis de construire**. L'architecte répond aux attentes de chaque usager en veillant au respect de l'intérêt collectif. L'architecte est chargé par le client - appelé maître d'ouvrage - de concevoir le projet architectural. Lors de toutes les phases du projet, l'architecte s'attache à collaborer avec tous les acteurs du projet dans son ensemble.

L'architecte concepteur :

Selon la nature du projet, le maître d'ouvrage - l'aménageur ou la commune par exemple - a un lien contractuel direct avec l'architecte, qui se doit de concevoir le projet architectural.

L'architecte joue donc un rôle de concepteur dans une opération, en y intervenant soit de manière partielle, soit dans sa globalité (cela dépend de la commande décrite par la maître d'ouvrage). L'architecte conçoit ainsi les plans de conception du projet en répondant au mieux aux attentes du commanditaire de l'opération. En ce sens, il est alors l'acteur essentiel de la maîtrise d'œuvre. Aussi, lors de la conception du projet, l'architecte travaille avec différents bureaux d'étude, chacun spécialisé dans un domaine particulier. Ainsi, de multiples compétences sont

prises en œuvre afin de réaliser un projet répondant au plus près du cahier des charges donné.

En temps que **concepteur** également, l'architecte peut aussi participer à un concours d'aménagement de lotissements. Il intervient donc en amont du projet, afin de faire valoir ses références et ses compétences. Dans ce cas, il peut également choisir son équipe de travail ainsi que son futur commanditaire. Il intervient donc en amont d'un projet d'aménagement, en s'accompagnant de services d'une agence de paysagistes, et une équipe de réseau de voiries en complément, par exemple. Ces concours d'aménagement de lotissement ont rarement lieu pour des lotissements de petite taille ou situés dans le périurbain. Les cas échant, c'est le plus souvent le géomètre qui, désigné par l'aménageur, prend en charge le dessin des voiries, des espaces verts et les implantations.

Par ailleurs, lorsque son intervention est sollicitée par un bailleur social ou un promoteur, l'architecte répond à la commande qui lui est passée et se doit de respecter un budget fixé sur une parcelle achetée par son client pour y implanter son programme. Dans le cadre de construction de logements sociaux, la contrainte budgétaire pesant sur l'architecte est alors forte, comme l'exprime l'un des architectes interrogés sur le terrain nazairien :

« Le logement social est subventionné, et les subventions de l'Etat diminuent assez largement, ce qui pousse à réduire les enveloppes budgétaires, ce qui ne nous facilite pas la tâche pour la conception. » Cédric Simonneau, architecte agence Archimages et associés, agglomération nazairienne.

L'architecte conseil :

L'architecte est tenu à un **devoir de conseil** qui s'exerce tout au long des missions qui lui sont confiées. Ses mises en garde sont le plus souvent adressées par écrit :

au stade de la conception : l'architecte doit vous avertir de la faisabilité de l'opération, vous mettre en garde contre l'état du sol ou du sous-sol, vous prévenir des imperfections d'un ouvrage réalisé à moindre frais ou de l'éventuel dépassement du budget prévu, des risques de la construction envisagée sur les immeubles voisins...,

- au stade de la réalisation : l'architecte doit vous conseiller sur le choix des entreprises, sur la qualité et les caractéristiques des matériaux utilisés (il peut vous déconseiller l'usage de certains matériaux),

- au stade de la réception : il doit vous alerter sur tous les vices et malfaçons apparents

L'architecte économiste :

Bien qu'il puisse travailler avec un économiste lors de la phase de conception du projet, l'architecte doit également faire preuve d'une capacité à gérer l'aspect financier et administratif d'un projet, particulièrement en termes d'évaluation économique, de montage financier.

Le rôle des Architectes des Bâtiments de France :

Dépendant de leur environnement géographique, certaines opérations nécessitent l'intervention d'un Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ce dernier impose des règles en termes de volumétrie, de modénature du projet architectural et de couleur et matériaux utilisés si la zone de l'opération est classée

ou qu'elle a dans son champ de vision un monument historique. L'AFB doit également s'assurer du respect de ces règles et joue ainsi un rôle de contrôle sur l'opération. Les architectes des parcs nationaux quant à eux peuvent intervenir dans une démarche de conseil, mais ne participent pas à l'élaboration de règles s'imposant à l'opération.

L'architecte participatif et adaptatif :

Lorsqu'il intervient auprès d'une commune, l'architecte peut aussi participer aux concertations citoyennes organisées par la mairie pour défendre les choix architecturaux communaux et répondre aux attentes des particuliers.

Sa capacité d'adaptation face aux divers acteurs le singularise particulièrement des autres constructeurs. Tout maître d'ouvrage impose un budget limitant les possibilités architecturales et, dans le cadre de nos opérations dans le milieu périurbain, ayant tendance à favoriser la conception de construction neutres et classiques. Nous précisons enfin que chaque architecte a **sa propre philosophie** en terme de choix de conception de projet. Ce sont ses propres choix de projets qui le caractérise, le définit, et qui lui permettent de le singulariser dans le monde des constructeurs.

« Je ne refuse jamais de répondre à un projet parce qu'il ne me plaît pas. Un architecte ne peut pas se plaindre qu'il n'a pas de commande d'un particulier s'il n'accepte pas de répondre à son projet, même s'il s'agit d'un projet d'extension de maison individuelle par exemple. En ce sens, je me considère comme un extra-terrestre ! Cette philosophie, qui est la mienne, est rare aujourd'hui dans le monde des architectes (...) La capacité de l'architecte à s'adapter est sa seule condition de vie ». Catherine Rideau, architecte agence Phi 3, agglomération tourangelle.

6/ LES CONSTRUCTEURS : LES GRANDS ACCUSÉS DE L'OPÉRATION

Au regard de la loi, un constructeur est « la personne tenue à la garantie décennale²³ » car il est « lié au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage²⁴ ». Il a donc comme rôle principal d'être le garant de la maison individuelle construite. Certains constructeurs agissent à une échelle locale tandis que d'autres agissent sur un territoire plus large (régional ou national). Ce rôle est assuré par la signature d'un CCMI²⁵ (Contrat de Construction de Maison Individuelle) apportant des garanties contractuelles (garantie de livraison, de parfait achèvement et de bon fonctionnement ou décennale), d'informations (notices descriptives et d'informations sur la maison individuelle) et de paiement pour les sous-traitants. Le CCMI a notamment été créé pour protéger les clients des constructeurs frauduleux.

Outre son rôle de garant, le constructeur est un concepteur d'espace puisqu'il intervient lors de la conception du plan de la maison individuelle avec le maître d'ouvrage (pour les surfaces de moins de 150m², au delà desquels l'intervention

d'un architecte est obligatoire). L'implantation de la maison, l'organisation de celle-ci et la faisabilité économique du projet nécessitent les compétences techniques d'un maître d'oeuvre. Le constructeur est l'interlocuteur direct du futur habitant lors de la conception et de la construction de sa maison. Le client n'a en effet pas d'échanges particuliers avec les entreprises qui construisent la maison puisque le constructeur est en charge de la mission de suivi de chantier. Ce dernier assure dès lors le bon fonctionnement du chantier afin de respecter les délais signés auparavant dans le CCMI. Néanmoins, selon la Fédération Française du Bâtiment de la région Centre « plus de 50% des constructions de maisons sont réalisées sans CCMI ». La non contraction du CCMI implique un risque conséquent en cas de mauvaise exécution des travaux. Face à un constructeur peu consciencieux, le client se trouvera sans recours possible face aux malfaçons. De plus, il est important de noter que les constructeurs n'ont pas forcément le statut de bâtisseur. La majorité d'entre eux ne sont pas des entreprises générales du bâtiment disposant d'une équipe en interne pour réaliser le hors d'eau et hors d'air de l'habitation.

23 Source : <http://www.bruno-bedaride-notaire.fr/fr/c/-/constructeur/lexique-juridique-et-fiscal-de-bedaride-1-notaire-d-affaires.html>

24 Article 1792-1 du Code civil source : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&idArticle=LEGIARTI000006443512>

25 Le CCMI est défini dans la loi du 19 Décembre 1990 portée par le syndicat professionnel des 3 constructeurs qu'est l'Union des Maisons Françaises.

Le constructeur « innovant » conçoit le projet de maison du client dans son intégralité. L'entreprise propose une gamme de maison, de la plus traditionnelle à la contemporaine, mais met un point d'orgue au dessin du plan en interne par son équipe. Elle peut travailler en collaboration avec un cabinet d'architecture et s'entoure souvent des mêmes entreprises pour la réalisation des travaux.

La démarche du constructeur

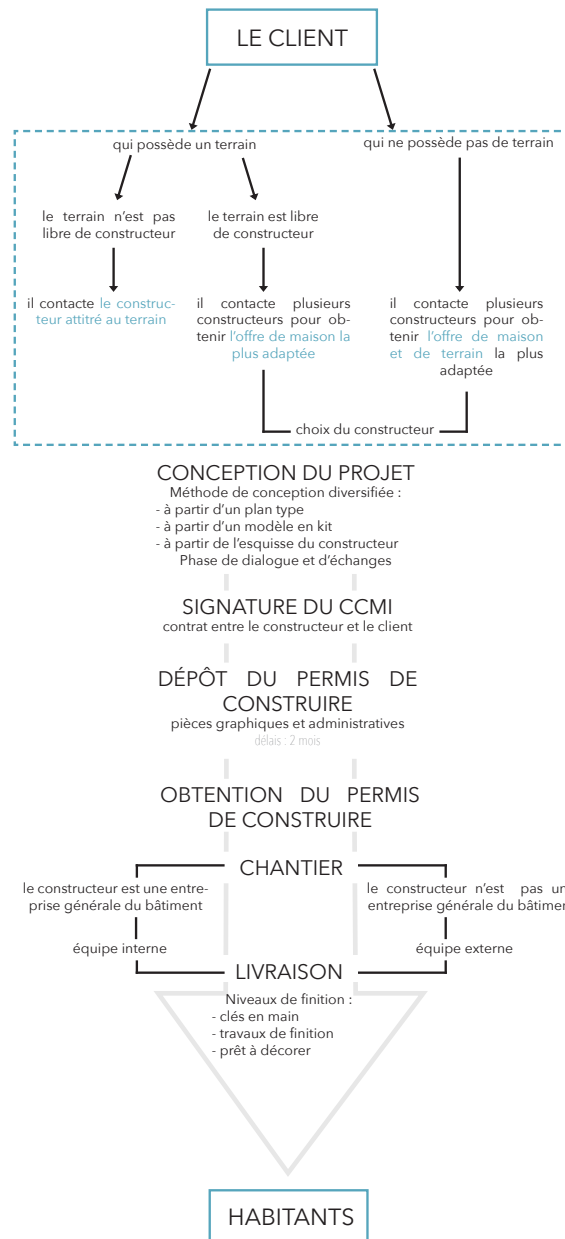


Fig 16 – Schéma fonctionnement constructeur

Après avoir pris connaissance de la composition du ménage, du type d'architecture souhaité, ainsi que des mensualités à ne pas dépasser, le constructeur présente à ses clients les informations relatives au terrain proposé et précise le volume de construction à respecter. Des plans sont ainsi projetés sur le terrain, à partir d'un catalogue de plans types dont dispose le constructeur. Dans le cas de plans non-fixes, des modifications et ajouts plus ou moins importants pourront y être apportés en échange d'une augmentation de prix pour l'acquéreur.

Les entretiens réalisés sur les terrains tourangeau et nazairien nous ont permis de mettre à jour deux principaux types de constructeurs, l'un « innovant », l'autre « classique ».

1. Le constructeur « innovant »

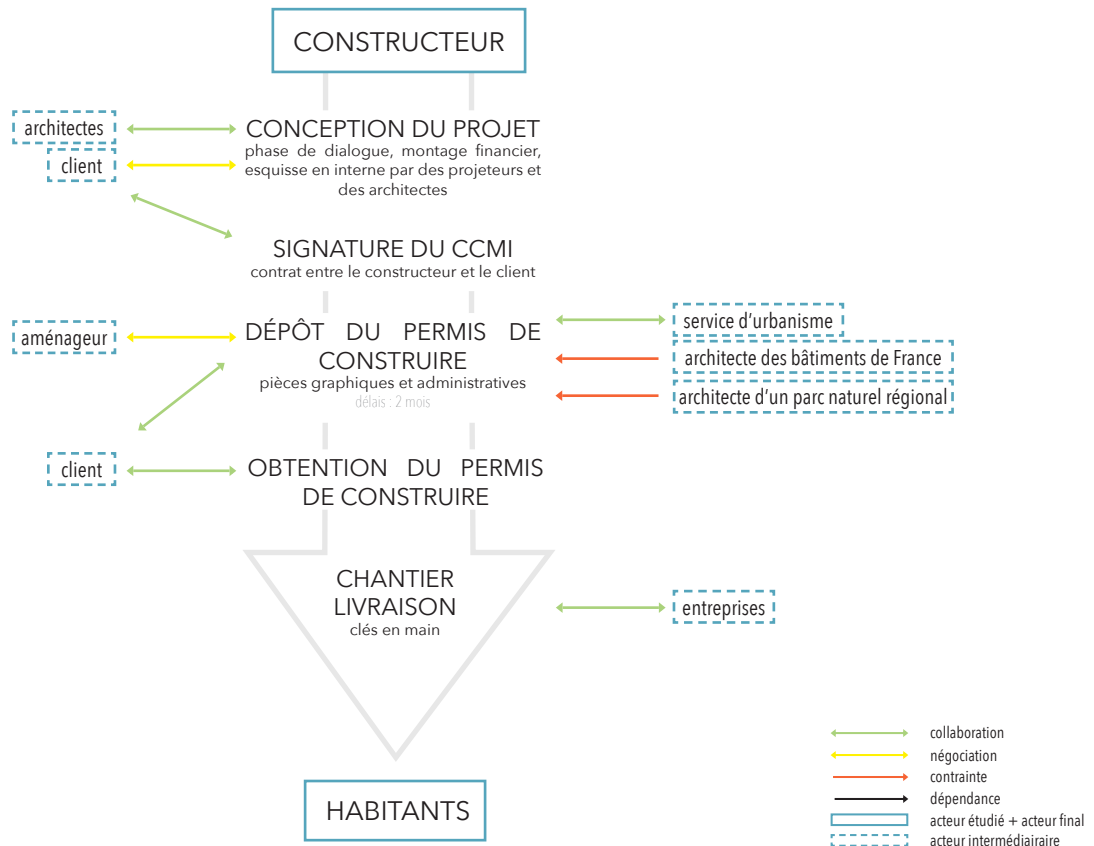


Fig 17 - Schéma constructeur «innovant»

La phase de conception apparaît comme représentative du profil du constructeur. L'esquisse du projet de maison individuelle est différente chez les deux constructeurs rencontrés lors de notre étude. Si le constructeur « classique » comme l'entreprise Maisons Phénix utilise des « maisons catalogues », le constructeur « innovant », comme l'illustre Berthelot Construction sur le territoire nazairien, a fait le choix de proposer un dessin propre à son client et au terrain choisi. Ce choix est stimulé par un désir de produire du logement adapté aux besoins du client. Pour ce faire, le constructeur s'est entouré d'architectes tant comme consultants que comme employés, puisque son équipe de concepteurs se compose de projeteurs diplômés en architecture. Une position forte émerge, celle de la figure du constructeur innovant qui est impliqué à la fois dans la production d'un habitat qualitatif pour ses clients mais aussi dans une forme de décloisonnement des métiers de concepteur :

« J'ai amené autre chose en ouvrant le monde de la construction de maisons aux jeunes architectes, une sorte d'acculturation réciproque ». Sylvain Laurent, Berthelot Construction

2. Le constructeur «classique»

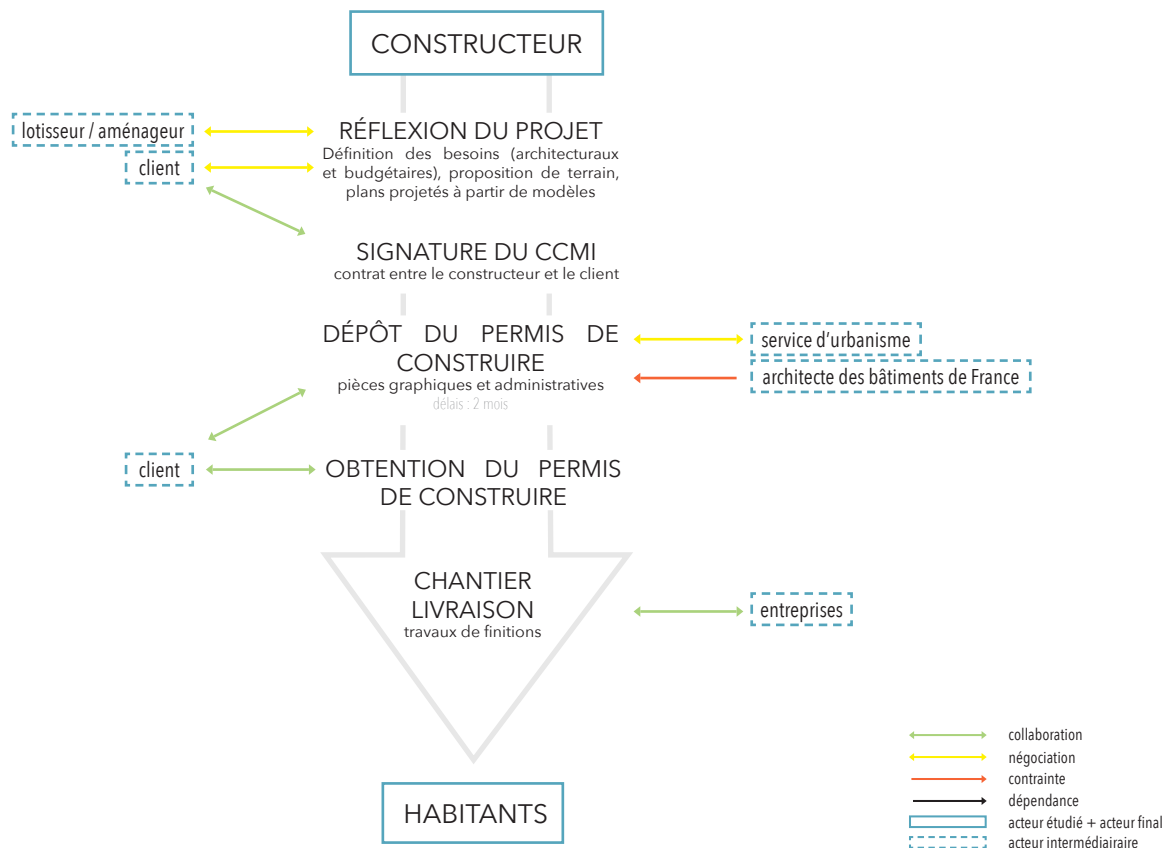


Fig 18 - Schéma constructeur «classique»

À l'inverse, le constructeur « classique » se positionne comme un constructeur à l'écriture spatiale et esthétique plus traditionnelle, faisant figure de constructeur « à la chaîne ». La simplicité de l'écriture architecturale permet à l'entreprise de répondre facilement aux normes thermiques en vigueur et de rester concurrentielle sur le marché, reproduisant des maisons types sur des terrains différents. Si certains sont d'accord pour dire que la « standardisation est le produit de la réglementation », d'autres comme Maisons Phénix²⁶ assurent qu'elle est une réponse efficace à la réglementation en place et à l'accès de tous à la propriété, n'y voyant que très peu d'inconvénients.

26 Maisons Phénix fait partie du groupe Geoxia regroupant un panel très large de constructeurs. Ce sont des « marques » variées (Maison familiale, Maison Briot, Maison Castor...) qui tentent de répondre aux besoins des clients et de couvrir les principaux secteurs du marché de la maison individuelle (la maison abordable, la maison familiale, la maison « prête à finir »). Source : www.geoxia.fr/nos-marques/construction.html

7/ LES HABITANTS : LES GRANDS OUBLIÉS DE L'OPÉRATION ?

En théorie, les habitants, en plus d'être des usagers de l'habitat périurbain, peuvent également être des acteurs importants dans les phases préalables d'une opération. Comme le stipule l'article L103-2 du Code de l'urbanisme : « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : 1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; 2° La création d'une zone d'aménagement concerté ; 3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement ; 4° Les projets de renouvellement urbain ». Malgré ce texte de loi, cette phase de concertation entre les acteurs d'un projet et les habitants se révèle souvent inefficace voire inexistante. Comme nous le confie un élu :

« On a fait des réunions publiques, on n'a vu personne, il y avait que les élus qui étaient là ». Un élu de la région nazairienne

Cependant, nos observations ont montré que le rôle de l'habitant en tant qu'acteur de la production de son habitat était limité à l'échelle du logement. Très peu d'opérations ont fait l'objet de concertation ou de processus participatif visant à inclure l'habitant dans le processus de production. Au cours de nos entretiens, nous avons pu recueillir plusieurs explications quant à cette absence. Pour les élus, il s'agirait

d'un manque d'intérêt de la part de la population. Pour les aménageurs, l'inclusion des habitants représente une perte de temps car ces derniers ne disposent pas des connaissances et compétences nécessaires.

« Nous, aménageurs et communes, sommes capables de prendre nos responsabilités sur un certain nombre de choses. [...] La logique d'atelier participatif, je ne suis pas forcément très fan. Ça rallonge les délais [...] Si l'étude est bien faite en amont, normalement ça ne doit rien nous apporter de particulier ». M. Perion, aménageur privé de la région nazairienne

Le rôle de l'habitant en tant que concepteur et constructeur de son habitat est ainsi plus effectif à l'échelle du logement qu'à celle de l'opération. Pour les habitants concernés par la conception de l'habitat, ils arrivent, certes, au bout de la chaîne de production, mais leur rôle ne se limite pas à l'achat d'un logement. L'habitat intervient ainsi dans un cadre plus large que la simple utilisation du logement et peut s'investir dans sa conception. Comme nous le confie un aménageur, « l'immobilier c'est vraiment le cœur des gens ». Un particulier peut donc soit réaliser les plans de son habitation lui-même, soit confier ce travail à un architecte. La contrainte financière étant souvent la première préoccupation des ménages, les particuliers peuvent également choisir la solution qui leur permet un gain de temps, d'énergie et souvent d'argent, en achetant un terrain et en choisissant leur future habitation directement dans un catalogue de construction. C'est lors des étapes de conception et de construction

du logement que le champ des possibles pour les habitants est le plus large, allant du choix d'une habitation déjà conçue et qui sera construite par un constructeur, à une conception et une construction directement par le particulier, en passant par des choix plus sur-mesure incluant une part plus ou moins grande de personnalisation, même si les choix restent contraints économiquement.

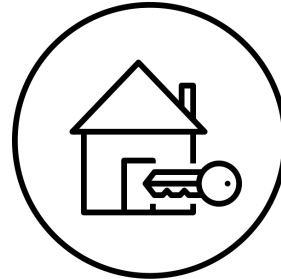
Différents types d'habitants

Le type d'opération fait varier le moment et la force avec laquelle les habitants interviennent dans la conception de leur logement, notamment :

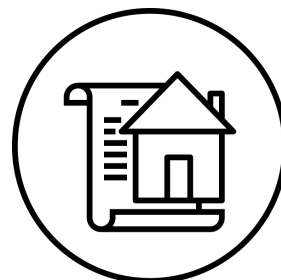
- Si le choix du constructeur est imposé (l'habitant achète dans un programme de promotion) ;
- Si l'habitant est uniquement locataire ou jouit du système de location/accession à la propriété (grâce au programme développé par les bailleurs sociaux notamment) ;
- Si l'habitant peut choisir le constructeur et intervient dans la conception du logement à travers un choix sur catalogue (la marge de liberté dépend alors du constructeur, de la maison standard à l'habitat « sur mesure ») ;
- Si l'habitant peut faire un choix libre d'artisans, ou s'il achète la parcelle et fait ce qu'il souhaite. Dans ce cas, les contraintes sont celles du permis de lotissement et des réglementations nationales et architecturales (il doit notamment suivre les Réglementations Thermiques et passer par un architecte au-delà d'une surface de plancher de 150m²).

A l'aune de ces contraintes structurelles, nous proposons de distinguer différents types d'habitants en fonction de leur marge d'action dans le processus de

production. Cela reste généralement motivé par les contraintes financières et économiques ainsi que par les ressources relatives aux informations lui permettant de réaliser son projet d'habitat.



Le premier type d'habitants est celui qui achète sa maison « clé en main ». Il s'agit principalement de jeunes couples de primo-accédant, au profil urbain, qui achètent une parcelle et choisissent un constructeur avec choix limité de personnalisation (il s'agit alors d'un choix de maison sur catalogue). Les négociations sont faibles, surtout avec le constructeur, mais l'achat est envisagé comme un tremplin à moyen terme dans le parcours de vie.

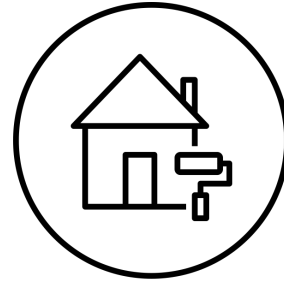


Le deuxième type d'habitants relève des ménages à situation socio-économique fragile (il s'agit généralement de primo-accédant) qui passe par le logement social et par de nouvelles formes d'habitat (semi-individuel, mitoyen, collectif, présent dans les logements sociaux ou dans certaines opérations mixtes). Dans ce cas, on observe un profil d'habitant qui accepte sa situation

au regard de ses moyens relatifs. Il est content de ce qu'il a, et engage dans ce sens peu de négociation avec les acteurs du processus de production (bailleur social, promoteur, maîtres d'oeuvre). En contrepartie, on observe que ce type d'habitant va beaucoup « subir » son logement une fois installé, en pâtissant des malfaçons et des problèmes lors de la construction. Son seul intermédiaire de négociation est le Service Après Vente, mais cette situation le conditionne à considérer son logement comme un tremplin de court ou moyen terme.



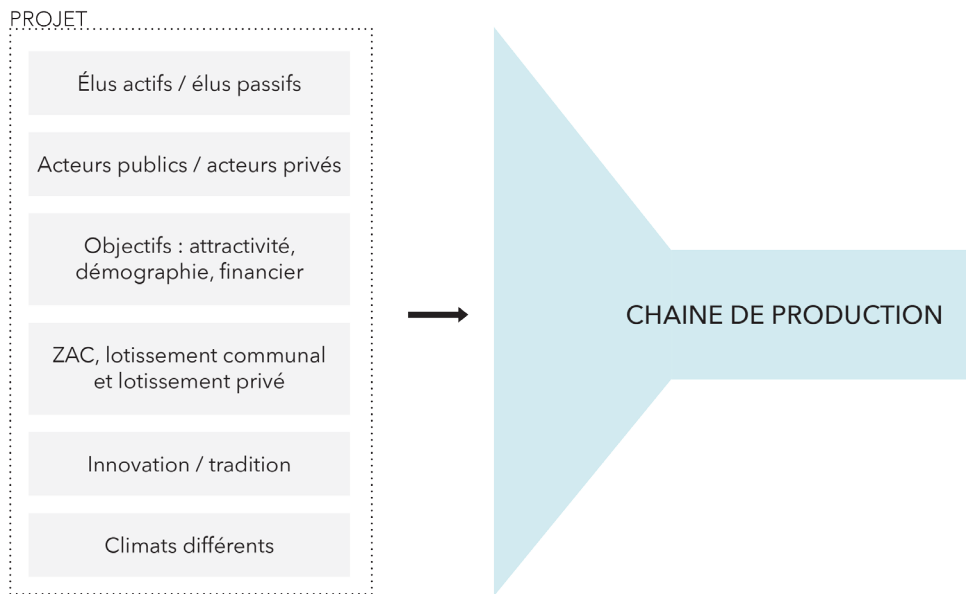
Un autre type d'habitants concerne des ménages plus à l'aise (financièrement et cognitivement) avec la maison individuelle (il s'agit principalement de jeunes parents, trentenaires, qui sont propriétaires d'une maison individuelle pour la première ou deuxième fois). D'horizons socio-économiques tout de même variés, ces habitants préfèrent avoir le libre choix du constructeur, essayent d'avoir des programmes sur mesure et de faire une maison qui les ressemble. La maison individuelle traduit alors un véritable projet de vie à moyen ou long termes, notamment pour l'épanouissement des enfants. Ces habitants comparent les constructeurs, négocient au maximum, et peuvent même en arriver à négocier avec l'aménageur de l'opération, ainsi que la commune, pour la gestion des parties communes ou encore le règlement de lotissement.



Enfin, un quatrième type d'habitants concerne les ménages qui ne passent pas par un constructeur pour leur projet. Il s'agit généralement de couples bien installés, qui travaillent ou sont à la retraite. Leur profil est plutôt rural : ils restent dans une commune ou une région périurbaine par volonté, avec un ancrage social et/ou familial fort et une attache personnelle ou culturelle au territoire dans lequel ils habitent. Leurs moyens (cognitifs, économiques, relationnels) leur permettent de réaliser leur maison sur mesure, en faisant appel à un ensemble d'architectes et d'artisans de la région, ou en faisant tout ou partie des travaux eux-mêmes. La négociation avec les acteurs de l'opération se fait alors très tôt, auprès de la mairie pour l'acquisition d'une parcelle, mais aussi auprès de l'aménageur. Il s'agit d'un projet mûri et réfléchi sur la durée.

8/ SYNTHÈSE

En analysant le rôle des différents acteurs de la chaîne de production de l'habitat périurbain, nous avons pu constater une certaine rigidité dans le système de production. Nous en avons distingué trois phases : la première constituant l'ambition donnée à l'origine du projet; la deuxième se référant au processus de production de l'opération stricto sensu; et la troisième au produit fini et à son utilisation par les habitants.



ZOOM 1

L'analyse des opérations que l'on a choisies sur les deux terrains a très rapidement mis en évidence la pluralité des logiques de production visible au premier abord. En effet, on peut premièrement observer que ces opérations peuvent être de différents types et principalement trois : le lotissement privée, le lotissement communal, et la ZAC. Cette diversité d'opérations au sens juridique du terme est nettement plus observée à Saint Nazaire qu'à Tours (où l'on observe que des lotissements privés dans les choix sélectionnés). Elle est initiée par la diversité d'acteurs que l'on peut rencontrer dans un processus de production de logements, ainsi que la prééminence de certains d'entre eux, ou tout simplement le rôle que l'un va avoir dans le lancement du projet : il s'agit alors d'acteurs publics (municipalité principalement, mais aussi parfois les bailleurs sociaux), d'acteurs privés (aménageurs, promoteurs), voire même d'un ensemble d'habitants. Cette pluralité d'opérations et d'acteurs va ainsi répondre à différents objectifs, qu'ils soient démographiques (dans l'augmentation de la population pour la commune mais aussi dans le ciblage d'un profil démographique plus ou moins jeune, plus ou moins "aisé"), financiers (en termes de rentabilité de l'opération immobilière vis-à-vis de la valeur du foncier à la base), ou encore en termes d'attractivité (avec la construction d'opération innovantes, notamment).

ZOOM 2

Les typologies mises en place nous ont permis de voir que les acteurs disposent tous d'une certaine marge de manoeuvre dans leurs actions. Ils peuvent adopter des comportements et stratégies différentes en fonction de la manière dont ils se représentent leur rôle et des contextes précis dans lesquels s'inscrivent leurs actions. Toutefois, les maillages de la chaîne de production restent assez rigides et répondent dans une large mesure à des automatismes. Les typologies d'acteurs effectuées sont ainsi à nuancer.

- On observe peu de différences de fonctionnement entre les acteurs privés et publics.
- Entre les acteurs contraints ou innovants, la marge de manoeuvre reste réduite.
- Il y a tendance au dédouanement sur les autres acteurs de la chaîne de production, souvent sur les élus. Tout cela renvoie à des représentations d'un cadre d'action contraignant pour les acteurs, où chacun a un rôle à jouer dans les limites de ce qui lui incombe.
- La chaîne de production reste très fortement marquée par une recherche de l'optimum financier, qui s'inscrit dans un cadre néo-libéral au sein duquel la logique privée prend le pas sur celle du public (la gestion publique tend également à s'inscrire dans un cadre néo-libéral).

Après avoir analysé le discours de ces différents acteurs, nous avons fait l'hypothèse que la production de l'habitat périurbain s'inscrit dans un cadre néo-libéral, où la contrainte financière, même si le projet est voulu innovant à sa genèse, tend à transformer le projet et à le rendre « standard » (maison individuelle avec un terrain en RDC ou R+1, matériaux et couleurs proches, etc.). Ainsi, il semble que le processus de standardisation à l'oeuvre prenne place, voire même procède du processus



ZOOM 3

Malgré des ambitions et des objectifs de départ différents, les opérations en tant que produit apparaissent relativement semblables. Cette standardisation s'observe tant dans la forme urbaine que dans la forme du bâti.

ZOOM 4

Le produit fini standardisé est soumis aux stratégies de différenciation des habitants qui, à hauteur de leurs moyens financiers et de la marge de manoeuvre autorisée par les acteurs de la chaîne de production, enclenchent un processus de diversification des visuels. Les stratégies individuelles de différenciation, notamment par les jardins de représentations ou par les détails architecturaux, participent ainsi à une appropriation de l'habitat par la personnalisation du logement. L'impact sur la standardisation visuelle du bâti et de la forme urbaine reste cependant résiduel.

PARTIE 2 - COMPRENDRE LES MODES DE VIE HABITANTS : L'AMBIGÜITÉ RURAL-URBAIN

Pour analyser comment on habite le périurbain, il faut avant tout comprendre qui sont les habitants du périurbain. Comme nous l'avons dit en introduction, le concept d'habiter tel que le décrit **Mathis Stock** a été central dans notre travail, avec sa signification de « pratique des lieux géographiques²⁷ ». De plus, il a pu mettre en avant la capacité mobile et individualiste de l'habitant. Mais d'autres auteurs se sont intéressés à l'habiter dans le cadre particulier du périurbain. Ainsi, **Annabelle Morel-Brochet** a étudié le « mode d'habiter périurbain²⁸ » en montrant l'ambiguïté que celui-ci entretient entre le rural (place centrale de la voiture, proximité à la nature) et l'urbain (contacts sociaux moins ténus, lien maintenu avec la ville). Un autre auteur, **Emmanuel Guisepelli**²⁹, a tiré de son étude des perceptions des résidents du périurbain une typologie de quatre profils. Grâce à une caractérisation poussée de la façon dont ces profils perçoivent et conçoivent leur habitat périurbain, cet auteur distingue : les nostalgiques (à la recherche d'un cadre

de vie vert et rural), les *pragmatiques* (à la conception utilitariste du territoire), les sans-territoire (déconnectés de leur lieu de résidence) et les nouveaux enracinés (investis localement, à la recherche d'une identité locale).

L'ensemble de ces lectures nous a poussé à nous interroger sur la pertinence de ces catégorisations sur nos deux terrains. Celles-ci nous ont également amenés à réaliser un travail que l'on pourrait qualifier de « sociologique » dans la mesure où nous sommes allés à la rencontre des habitants des différentes opérations immobilières sélectionnées, avec un guide d'entretien visant à analyser précisément leur manière d'habiter leur espace. Ce travail constitue le troisième axe méthodologique de notre étude, et a pour objectif de **comprendre l'habitant comme personne qui s'approprie son espace, qui le perçoit et l'utilise et par là contribue à la construction de son identité**³⁰. Bien que notre temps passé sur le terrain, et notamment au contact des habitants, n'ait pas été suffisant pour pouvoir tirer des conclusions exhaustives, les rencontres que l'on a pu avoir nous ont quand même permis de mettre en lumière une **diversité de profils des habitants**, que ce soit en termes d'identité, de parcours de vie ou de ressenti.

27 Mathis Stock, « L'habiter comme pratique des lieux géographiques. », Idem.

28 Annabelle Morel-Brochet, « À la recherche des spécificités du mode d'habiter périurbain dans les représentations et les sensibilités habitantes », *Norois*, 205 | 2007, 23-35.

29 Guisepelli, Emmanuel. « Place et fonctions de l'agriculture en zones périurbaines de montagne : modes d'habiter et représentations du rural », *L'Espace géographique*, vol. tome 35, no. 2, 2006, pp. 133-147.

En effet, au cours de nos lectures sur le périurbain, nous avons très souvent été confrontés à des tentatives de caractérisation, voire d'essentialisation, des habitants de ces territoires (jeune

30 Voir les travaux de Henri Lefebvre :
- « Le droit à la ville » dans : *L'homme et la Société*, 1967, n°6, pp 29-35.
- *L'habitat pavillonnaire*, Harmattan, Paris, 2001, 118p.

couple primo-accédant, anciens cadres urbain à la recherche de campagne, couple avec enfants..). Pourtant, lors de nos enquêtes de terrain, nous avons tout de suite été frappés par la diversité des habitants, et il nous a semblé impossible d'inclure toutes ces personnes dans une seule catégorie « d'habitants périurbains ». Ainsi, nous présenterons dans un premier temps, une série de portraits d'habitants, permettant de prendre la mesure de leur diversité. Puis, nous confronterons nos observations et constats de terrain aux grandes questions entourant le mode d'habiter périurbain ; enfin, nous présenterons les perspectives que cette analyse entraîne, en articulant notamment cet aspect sociologique avec les autres points méthodologiques de notre étude.

1/ PORTRAITS D'HABITANTS

Notre travail de terrain, consistant à réaliser des entretiens semi-directifs ou informels (en fonction du contexte et du temps qui nous était accordé) avec les habitants des territoires périurbains nazairien et tourangeau a donné place à un riche corpus informatif. Pour plus de lisibilité, et dans un souci de montrer à quel point les habitants du périurbain sont caractérisés par une certaine diversité nous avons décidé de détailler certains portraits représentatifs. Même si chacun de ces portraits est caractéristique d'un certain « profil habitant » retrouvé ailleurs, il est à noter qu'il ne s'agit que d'exemples non exhaustifs. Nous publions les photographies et histoire de ces habitants avec leur aimable autorisation. Des noms de substitution ont pu être choisis à leur demande.



Fig 19 - Habitante Lavau Sur Loire devant sa maison

M. et Mme Billard devant la 8^{ème} maison qu'ils ont construites, Missillac



M. et Mme Billard habitent le lotissement de la Dibouillais dans une grande maison de 160 m² depuis 2012. A l'origine ils souhaitent acheter une maison toute faite pour se rapprocher de leur fils qui travaille à Missillac. N'ayant pas trouvé de maison à leur goût ils ont finalement opté pour l'achat d'un terrain libre auprès de la commune et se sont chargés eux-mêmes des plans. Après tout, « *c'était la huitième maison* » qu'ils faisaient construire et disposaient donc de l'expérience et des connaissances nécessaires pour ce type de projet. Un ami de leur fils, conducteur de travaux, les a aidé à mener à bien leur projet. Leurs rapports avec le voisinage sont très cordiaux mais ils regrettent que « *cela n'aille pas plus loin...* » Plus tard, ils envisagent de passer leur retraite au Portugal car « *c'est un autre accueil, c'est différent... Et puis il y a le soleil !* »

Maison de Eric, Monnaie



Fraîchement arrivé depuis un an dans sa nouvelle maison du Haut de la Chesnaie à Monnaie, Eric est en procédure de location-accession permise par le bailleur social, Val Touraine Habitat, lui permettant de louer son logement pendant plusieurs années (de un à trois ans) avant de pouvoir être en condition d'achat. Eric vivait à Monnaie, et avait déjà fait construire sa maison. Employé par l'intercommunalité pour le ramassage des déchets, il a une situation financière très fragile qui rend sa situation délicate : il ne sait pas vraiment s'il sera en capacité d'acheter cette maison. La situation d'Eric est assez compliquée : il n'a pas choisi d'être ici, il aurait aimé une maison plus grande et mieux construite. En effet, pendant la réalisation des travaux, Eric a pu constater un travail « *à la va vite* » par les ouvriers qui devaient construire en très peu de temps. Il y a beaucoup de malfaçon à l'intérieur et beaucoup de ses voisins observent déjà des fissures alors qu'ils ne sont même pas encore propriétaires. Eric est effrayé par la faible qualité bâtie d'une maison qu'il n'est même pas sûr de pouvoir acheter. De plus, « *on manque de parking* », et un problème sur la rétrocession de la voirie à la commune fait qu'il n'y a toujours pas d'éclairage public la nuit.

Mais Eric n'a pas trop le choix, « *il faut faire avec* ». Il souhaite rester sur Monnaie pour l'ambiance de la commune, mais aussi pour la proximité de ses enfants et de son travail, et ne peut pas se permettre d'acheter une maison autrement. Il s'entend bien avec ses voisins, même si derrière chez lui se situe un centre pour jeunes en difficulté. Eric tient à son objectif d'être propriétaire d'une maison, d'autant plus que celle-ci dispose d'un petit jardin et d'un garage. Il n'est pas très loin de Tours et cela représente une commodité agréable pour les courses. Ses objectifs de vie sont ainsi très contraints, mais cela ne l'empêche pas d'imaginer une vie meilleure : il souhaiterait déjà revendre dans une dizaine d'années pour aller acheter « *mieux* » et « *plus grand* » ailleurs. Il s'agit donc plutôt d'une étape obligée qu'il pense déjà dépasser plus tard

Catherine devant sa maison,
Savenay



Catherine, a 47 ans et vit avec ses 2 enfants dans le lotissement du Domaine du Matz à Savenay. Vivant auparavant à Savenay, mais avec ses enfants et son mari, elle divorce et retourne vivre en location durant quelques années. En 2016, elle envisage de devenir propriétaire et aperçoit par hasard une annonce du constructeur Le Masson sur le site LeBonCoin. Elle se décide donc à acheter un terrain libre de constructeur pour y faire construire sa maison et fait appel aux services de Le Masson. Sa maison lui est vendue comme « prête à décorer », c'est-à-dire qu'il fallait qu'elle réalise les finitions comme les peintures ou les carrelages. Des amis sont alors venus l'aider pour finaliser les travaux afin qu'elle puisse y emménager rapidement. Cette maison-type compte trois chambres ainsi qu'un petit jardin à l'arrière de sa parcelle.

Catherine travaille dans le centre-ville de Nantes qui n'est qu'à une heure de trajet de Savenay. Sa fille étant à l'université à Nantes, elle s'y rend également pour cette raison. Elle déplore cependant que les transports en commun ne passent pas à proximité de leur lotissement : « ma fille va à la gare en vélo ». Malgré tout, Catherine nous exprime sa joie d'habiter à Savenay en nous expliquant que « les enfants sortent sans voiture, on a la gare, l'été on est à 30 minutes de la mer ».

Mais même si cette vie lui plaît, elle se voit plus tard aller vivre dans le Sud et s'y faire construire une maison, elle ne se voit pas « passer sa retraite ici ». Elle ne trouve pas beaucoup d'intérêt à créer des liens avec ses voisins, « les repas de quartiers ce n'est pas [son] truc ». Elle a peur des relations de voisinage qui « finissent en jus de boudin ! »

Maison de Paul et Yvonne,
Château-la-Vallière



Paul et Yvonne, couple de seniors relativement aisés, vivant dans une maison individuelle du Parc du Val Joyeux à Château-la-Vallière, se définissent eux-mêmes comme attachés à la campagne et au mode de vie « rural ». Alors qu'ils ne souhaitent pas, à l'origine, vivre dans un lotissement, ils se sont finalement laissés convaincre par la vue offerte par leur parcelle, avantageusement placée et orientée, achetée il y a sept ans auprès de l'aménageur Negocim, faisant du couple les premiers acheteurs du futur lotissement. La qualité de la parcelle proposée a ainsi largement déterminé le choix du terrain, offrant un cadre de vie apprécié (la vue sur le lac et l'existence d'un chemin piétonnier à proximité du lac et d'un terrain de pétanque par exemple mentionnés).

En ce qui concerne le choix de vivre dans la commune de Château-la-Vallière, celui-ci est essentiellement motivé par la qualité du cadre de vie rural ainsi que la proximité de la famille et de l'ancienne entreprise dans laquelle travaillait l'un des membres du couple. Paul et Yvonne soulignent par ailleurs leurs bonnes relations avec le voisinage, composé de connaissances de longue date.

La maison, contemporaine, correspond pleinement à leurs goûts : construite largement en bois et dotée de grandes baies vitrées, elle offre de grands espaces de vie et leur a permis d'aménager des chambres pour recevoir leurs enfants. La parfaite adéquation de la maison à leurs besoins a été rendue possible par le recours à un architecte, acteur local déjà lié à la famille, ainsi que des artisans locaux. Pour le couple, bénéficier du travail d'un architecte était indispensable pour éviter « d'avoir une maison identique à celle des voisins » (la standardisation étant jugée « dommageable » par le couple) et pouvoir négocier avec le professionnel les caractéristiques de la maison. Si Paul et Yvonne ont donc joui d'une certaine liberté concernant la construction de leur maison, celle-ci a néanmoins dû respecter le règlement de lotissement, contraignant selon eux.

Vincent et l'enfant de sa voisine, Sabine se trouvant elle devant ses roseaux qu'elle a planté elle-même, Besné



Vincent et Sabine sont voisins d'un lotissement de Besné entretenant une relation d'amitié. Vincent est originaire de Trignac et a emménagé en 2013 dans une maison dont il a lui-même réalisé les plans. Le processus de conception de sa maison s'est fait par étapes : il a dessiné en fonction des meubles qu'il possédait déjà et de l'exposition et a dû modifier ses plans plusieurs fois pour les faire coïncider avec les exigences de construction du quartier. Il explique « avoir flashé » sur le quartier, situé « à 33 minutes » de son lieu de travail à Saint Herblain et plus proche de ses parents. En faisant construire ici, il a profité des prix avantageux du foncier et de la possibilité d'avoir son jardin. Il a lui-même construit une palissade autour de sa terrasse pour se protéger des regards et « pouvoir bronzer tout nu l'été ». Il est investi dans le syndicat d'habitants et a participé aux négociations avec la mairie pour qu'elle reprenne l'entretien des espaces verts.

Sabine habite la maison voisine avec son mari et ses deux enfants. Ils ne sont pas originaires de la région, puisqu'il viennent des Ardennes et de La Rochelle. Lui est soudeur sur les chantiers navals, elle est mère au foyer à Saint-Nazaire où ils habitaient. Ils sont tombés sur l'annonce de vente d'un terrain et ont décidé de l'acquérir. Ils ont contacté plusieurs constructeurs et signé un contrat avec Comeca. Ils font alors face à plusieurs difficultés dès le dépôt du permis de construire qu'il leur est refusé pour un défaut de pente de toit, puis lors du chantier qu'ils sont contraints de surveiller de près suite à de nombreuses malfaçons (mur construit sans fenêtre...). Ils ont cependant pu emménager un an après et n'envisagent pas de partir car cela voudrait dire « tout recommencer alors qu'[ils sont] partis de rien. »

Sabine et Vincent sont devenus amis. Ils partagent des intérêts communs, le jardinage et s'échangent boutures et fruits et légumes du potager. Cependant, ils ne se sentent pas bien intégrés dans la commune et se décrivent comme « des pièces rapportées. »

Matthieu devant chez lui, Rouziers-de-Touraine



Matthieu est technicien itinérant et vit avec sa femme et ses deux enfants au sein du lotissement de la Morandière depuis fin juillet 2017. En revenant de l'école avec ses enfants, Matthieu nous explique qu'il ne restait « plus que deux parcelles de disponibles » au sein du lotissement lorsqu'ils ont acquis le terrain. Auparavant la famille se trouvait un peu plus au sud de Rouziers-de-Touraine. La petite commune leur a paru conviviale avec la présence d'une école à proximité du lotissement et une liaison par autobus pour le collège situé à Neuillé-Pont-Pierre. La famille continue de profiter de l'agglomération et se rend souvent à Tours pour les loisirs, visiter ses amis, faire les courses une fois par semaine ou encore pour se rendre à des rendez-vous chez différents spécialistes. « Le petit dernier fait du foot à Tours ». Matthieu nous confie que la famille a profité du prêt à taux zéro pour « sauter le pas. »

Le couple a fait appel au constructeur CID, qui selon lui était le plus compétitif : « le SAV était plus long. » Ils ont également comparé l'entreprise avec d'autres constructeurs. Selon Matthieu, CID Constructions leur a permis de « faire du sur-mesure » et de choisir bon nombre d'options sur leur maison : « les peintures intérieures, extérieures, les sols des chambres, les carrelages. » Ils ont également pu déterminer l'orientation des pièces et le type d'isolation. Matthieu est heureux de sa maison, à présent il peut « mieux recevoir, profiter du jardin avec ses enfants. » Il est également satisfait du « côté écologique » de la construction, « l'isolation est top, on consomme moins ». Il peut aussi surveiller facilement ses enfants, et précise qu'« il existe une certaine proximité entre les gens du quartier par rapport au reste du village. »

Bruno devant sa maison,
Paimboeuf



Bruno est un néo-retraité célibataire récemment installé dans la ZAC du Petit-Paimboeuf. Après avoir travaillé et vécu un peu partout en France (Paris, Vichy, Normandie, Pornic, etc.), il décide de venir s'installer à Paimboeuf pour passer sa retraite. Son choix s'est porté sur Paimboeuf puisqu'il a grandi à proximité (il vient d'une ville voisine du Sud-Loire), et parce qu'une partie de sa famille s'y trouve encore. Sa soeur et son beau-frère sont d'ailleurs chez lui au moment où nous le rencontrons, et habitent tous deux à Saint-Michel-Chef-Chef, au Sud-Ouest de Paimboeuf. Il nous avoue s'être très vite intégré à son quartier et entretenir de très bonnes relations avec tout son voisinage, qui ne se réduit pas à ses voisins immédiats, mais va également au-delà.

Maison de Laurent et Sonia,
Esvres



Laurent et Sonia habitent Esvres, dans le lotissement des Jardins du Vallon 2. Pour le couple d'une quarantaine d'années, vivant avec ses deux enfants, il s'agissait du premier achat. Leur choix s'était porté sur la commune pour sa proximité avec leurs emplois. Le cadre et l'ensemble des commodités de la commune ont aussi séduit le couple. Ils ne ressentent nullement l'impression d'être en « *retrait* » par rapport à l'agglomération. Au vu de l'importance de l'investissement financier que représente la construction de la maison, il s'agit pour eux d'un réel projet d'avenir.

Leur maison est située sur une parcelle au cœur du lotissement et ont fait appel à un constructeur bon marché local (Touraine Avenir). Ils ont choisi leur maison sur catalogue mais dans sa « *version brute* » pour personnaliser les finitions, créer leur « *chez eux*. » Ils n'ont jamais eu de soucis avec le constructeur, hormis pour les réclamations auprès du SAV puisque l'entreprise a fait faillite, mais « *ce n'est pas si grave* ».

En ce qui concerne les travaux, la mairie n'a jamais été une figure contraignante. L'aménageur du lotissement était Foncier Aménagement, qui a mis en place une ASL³¹ afin de léguer la gestion des espaces communs à l'ensemble des co-lotis. Laurent en a été le président. Le règlement du lotissement est la matérialisation des négociations entre l'association des habitants et l'aménageur : en ce qui concerne les espaces verts, l'aménageur s'est contenté de planter des arbres, le reste est réalisé par une entreprise privée, à la charge des habitants du lotissement.

En dépit de leur engagement dans la négociation contre l'aménageur, ils ne regrettent pas du tout d'avoir acheté la parcelle et d'avoir fait construire.

31 Voir Glossaire p99

Jean-Michel et son chien devant son garage,
Paimboeuf



Originaire du Morbihan, Jean-Michel a fait construire sa maison dans la ZAC de Paimboeuf il y a quatre ans par Océane Habitat. La maison occupe 100m² des 450m² de la parcelle. Il vit avec sa femme qu'il a rencontrée en région parisienne et son fils de huit ans. La famille s'est installée ici par proximité avec le travail de la femme, aide à domicile à Paimboeuf et ses alentours. Lui est chauffeur routier, alors le choix lui importait peu. Il se dit déçu par le constructeur. Il a fallu selon lui constamment surveiller les travaux, notamment au niveau des fondations, mal faites une première fois. Il déplore également le manque de relations commerciales de cette « *usine à faire des maisons.* »

Le portail blanc en PVC est un ajout récent. Quelques semaines auparavant, leur chiot a échappé à leur vigilance et s'est fait écraser par une voiture. Depuis Jean-Michel a ajouté le portail et la famille s'est rendue au refuge pour adopter un nouveau chien. Quand elle a le temps, la famille profite des loisirs qu'offrent Paimboeuf, notamment le cinéma. Ils se rendent également à Saint-Nazaire de temps à autres pour faire des courses.

Maison de Marie et Pierre,
Rouziers-de-Touraine



Marie et Pierre sont un couple de seniors qui a construit lui-même sa maison et a acheté un terrain en dehors du règlement de lotissement, directement auprès de la mairie. Leur projet est de réaliser deux maisons identiques et reliées entre elles par une véranda. Le couple nous confie qu'il a tout réalisé lui-même, sauf les éléments qui nécessitaient une garantie décennale. Marie et Pierre ont acheté le terrain courant 2014, et ont commencé la construction en octobre. Ils ont acheté leur terrain à la commune et ont fait appel à un architecte pour concevoir leur maison. Ils sont arrivés à l'agence avec leur croquis et l'idée de pouvoir réaliser leur habitation eux-mêmes. « *L'architecte a défini des masses, des plans...* » Le couple n'en est pas à sa première expérience, cela fait trente années qu'ils vivent à Rouziers-de-Touraine et ils avaient déjà fait construire une maison mais via un constructeur. Ils avaient été très déçus des nombreuses malfaçons.

Ils ont choisi la commune il y a trente ans et s'y sont installés pour plusieurs raisons. Marie vient de Mettray et Pierre de Joué-lès-Tours. Les prix des terrains étant trop élevés pour eux dans ces deux communes, ils ont choisi de s'implanter un peu plus au nord de l'agglomération, tout en restant à proximité de leur famille. « *Il y a tout ce qu'il faut ici, trois médecins, un restaurant qui vient d'ouvrir, beaucoup de spécialistes, une pharmacie, un coiffeur, une boulangerie* », pour les services ils vont plutôt à Neuillé-Pont-Pierre. Ils s'identifient davantage à la communauté de communes qu'à la ville de Tours.

Selon Pierre, ancien adjoint à l'urbanisme de la commune, il y a eu un assouplissement des règles d'urbanisme. Ils ont pu utiliser du bois en bardage, ce qui n'était pas possible dans les années 1990. Pour le couple l'architecture de leur maison est en lien avec l'identité de la région tout en apportant un peu d'originalité. Ils ne se situent pas dans un environnement classé mais ont conscience de la présence de maisons anciennes aux alentours : « *il faut aussi un certain respect à ça.* »

Cet échantillon de portraits d'habitants du périurbain tourangeau et nazairien montre à quel point il est difficile d'établir un profil-type. Bien que la population rencontrée appartienne majoritairement à une classe moyenne (au sens large) blanche, on observe une certaine diversité à la fois dans les catégories d'âges représentées, mais également dans les situations familiales et professionnelles, ainsi que dans les parcours de vie et dans les choix qui ont motivé l'installation dans le périurbain. De plus, un profil ne constitue pas une identité et c'est pourquoi nous tentons par la suite d'analyser les discours tenus par ces habitants, leurs pratiques et les représentations qui les sous-tendent. Nous montrons ainsi que malgré des profils variés, les habitants que nous avons rencontré partagent une identité façonnée autour de la dichotomie ville/campagne. D'un côté, ils se réclament d'un imaginaire rural et justifient par là le choix d'un habitat en dehors de la ville, de l'autre ils ne parviennent pas à échapper à certaines géographicités qu'on peut qualifier d'urbaines.

2/ DES DISCOURS ET REPRÉSENTATIONS FORTEMENT IMPRÉGNÉS D'UN IMAGINAIRE RURAL

Tenter de définir l'identité d'un groupe de personnes ou d'une population ne peut échapper à l'étude de **leurs représentations sociales**, à la fois individuelles et collectives. D'après Denise Jodelet, « *le concept de représentation sociale [...] désigne une forme de pensée sociale. Les représentations sociales sont des modalités de pensée pratique orientées vers la communication, la compréhension et la maîtrise de l'environnement social, matériel et idéal.*³² » Ces représentations sociales ont plusieurs fonctions au sein de la société, pour l'individu comme pour le groupe. On peut notamment en citer quatre, mises en évidence par le psychosociologue Jean-Claude Abric. Tout d'abord, **la fonction de savoir** qui permet aux agents de comprendre et de s'approprier la réalité et sur laquelle reposent leurs décisions et conduites. Les représentations sociales ont ensuite **une fonction identitaire** qui « *permet à l'individu d'élaborer une identité sociale en adéquation avec le système de normes et de valeurs socialement construit* ». Une troisième **fonction d'orientation** permet à l'agent d'anticiper les attentes d'un groupe social et d'accorder ses décisions et pratiques en conséquence. Les représentations sociales ont ainsi un « *effet prescriptif* ». Finalement, une dernière **fonction de justification** permet à l'individu de « *légitimer ses décisions, actions et conduites à l'égard de leurs pairs, mais aussi d'autres groupes sociaux* »³³.

32 "Représentation Sociale." Wikipedia, Wikimedia Foundation, 8 Dec. 2017, fr.wikipedia.org/wiki/Représentation_sociale

33 «Représentation Sociale.» Wikipedia, Wikimedia Foundation, 8 Dec. 2017, fr.wikipedia.org/wiki/Représentation_sociale.

Cette notion de représentation est alors capitale pour notre étude car elle sous-tend la manière dont les habitants des périurbains nazairien et tourangeau comprennent leur habitat, construisent leurs discours et justifient leurs choix. C'est par les représentations qu'ils s'approprient la réalité et construisent leur identité.

Au cours des entretiens menés avec les habitants se sont dégagés des discours fortement imprégnés d'un **imaginaire rural**. Pour B. Kayser, « *la ruralité n'est ni le contraire de l'urbanité, ni son prolongement, ni la dégradation de son état ancien, ni sa résurgence*³⁴ » mais bien une forme de rapport à l'espace, une inscription dans le « *local* », voire une « *familiarité des lieux* ». Dans les discours cependant, on observe que la construction de l'imaginaire rural se fait le plus souvent sur les bases d'une dichotomie binaire et souvent manichéenne entre ville et campagne. L'imaginaire rural est idéalisé. Associé à la proximité de la nature, il est synonyme de liberté et d'accomplissement de soi, et devient le vecteur de valeurs de solidarité ou de convivialité. Emmanuel explique ainsi s'être installé au Migron en quête de **calme** après son travail sur les chantiers navals de Saint-Nazaire. Matthieu s'estime également bien plus heureux à Rouziers de Touraine qu'en agglomération. Pour nombre d'habitants, la ruralité se retrouve dans la **recherche de grands espaces naturels**. Ainsi, Yvonne et Paul à Château-la-Vallée, Emmanuel au Migron ou encore Dominique à Lavau-sur-Loire citent tous la proximité directe avec des éléments naturels

comme un lac ou les marais comme critère principal de choix de localisation. Quand cette proximité directe n'est pas possible, le jardin représente alors symboliquement la nature. Tous les habitants que nous avons rencontrés ont relevé son importance. Mais l'imaginaire rural ne se définit pas seulement par la nature. On y retrouve également tout un idéal de la vie « *en communauté* », inspiré de visions idylliques et pittoresques de la « *vie de village* » ou de la « *vie à la campagne* » du XXe siècle. L'aspiration à une certaine ruralité se fait dans l'expression d'un souhait de développer des relations sociales avec le voisinage. Il s'agit par là de s'intégrer à **une vie de quartier** imaginée comme conviviale et offrant des modes de solidarité locaux. Sabine, une habitante de Besné, compte ainsi sur Vincent pour s'occuper de son plus jeune fils lorsqu'elle est occupée, et les deux voisins s'échangent régulièrement boutures et légumes du potager. Les habitants (notamment les familles avec enfants) font également part du désir de bénéficier d'un **contrôle social** rapproché perçu comme sécurisant et qui laisse apparaître en creux la peur de la ville comme espace dénué de solidarités et où l'individualisme et l'anonymat priment. D'une certaine manière l'imaginaire rural peut être compris comme construit en **contrepied d'un imaginaire urbain** dont le caractère dangereux (pollution, violence, isolement, coût de la vie élevé) semble être la représentation la plus répandue.

Il est difficile d'évaluer à quel point l'imaginaire rural est réel ou fantasmé. Par sa fonction d'orientation, il agit en amont des conduites, justifiant des choix, des discours et des pratiques qui donc en découlent et peuvent, à terme, nourrir l'apparence d'une réalité de plus

34 Dans Laurent Rieutort, « Du rural aux nouvelles ruralités », Revue internationale d'éducation de Sèvres, 59 | 2012, 43-52.

en plus tangible. Par sa fonction de justification, il peut être adopté par des habitants qui se l'approprient a posteriori pour légitimer leurs choix de lieu de vie et se conformer aux attentes du reste des habitants et/ou d'autres groupes sociaux. C'est le cas notamment de certains habitants pour qui le choix du périurbain était en premier lieu lié à une contrainte économique. Au cours des entretiens, les discours au départ très positif sur leur logement et leur cadre de vie empruntant fortement à l'imaginaire rural laissent entrevoir des failles illustrant certaines déceptions ou désillusions.

De plus, cet imaginaire rural est largement approprié par les acteurs de la chaîne de production de l'habitat périurbain. Il est utilisé comme outil de marketing territorial (dans le cas des collectivités) ou de marketing de produit (dans le cas des acteurs privés) pour attirer de nouveaux habitants. Les noms choisis pour certaines opérations de logements le reflète parfaitement (« *Jardins du Pont Neuf* », « *Jardins du Vallon* », « *Les Grands Arbres* » « *Les Vignes de Saint Blaise* », « *Le Haut de la Chesnaie* »), ainsi que les plaquettes de vente où les teintes de vert et les photographies d'espaces naturels dominant. Cette appropriation commerciale à des fins publicitaires de l'imaginaire rural est susceptible de donner lieu également à un processus d'auto-renforcement de son poids dans la construction d'une identité périurbaine.

Cette revendication d'appartenance au monde rural et le rejet de l'urbain qui l'accompagne en filigrane pose la **question du stigmaté**. En effet, l'identité rurale était jusqu'à récemment dénigrée socialement car assimilée à un manque d'éducation et à des modes de vie

archaïques³⁵. Au cours de nos entretiens avec les habitants, nous n'avons pas eu l'impression que ces derniers se sentaient particulièrement stigmatisés par les « *urbains* » ou qu'ils aient un complexe d'infériorité par rapport à eux. Au contraire, beaucoup ont mis en avant leurs avantages d'habitants du périurbain comparé aux habitants de la grande ville. Nous avons en effet constaté les prémices d'un sentiment d'appartenance au territoire périurbain chez certains habitants, ou en tout cas un rejet de l'identité citadine.

On peut émettre l'hypothèse que l'origine du périurbain tel que nous l'avons étudié par le prisme des habitants se trouve dans la **rencontre de deux imaginaires** : un mode de vie rural idéalisé et le mythe de la réalisation de soi dans la propriété privée. Ces deux imaginaires auraient en quelque sorte donné naissance, dans un contexte de société tendant vers l'individualisme, à la forme bâtie de la maison individuelle bordé de son jardin. Cette préférence pour l'habitat individuel et le fait d'être totalement « maître » de son espace de propriété a des conséquences en termes d'étalement urbain.

«Le rêve de la maison individuelle pour les français n'a pas totalement disparu malgré la nécessité de densification dans les grandes agglomérations» Un agent immobilier de Tours

35 Laurent Rieutort, « Du rural aux nouvelles ruralités », Revue internationale d'éducation de Sèvres, 59 | 2012, 43-52.

3/ LES PRATIQUES HABITANTES : L'HABITAT VÉCU

Le mode d'habiter peut aussi s'analyser sous le prisme des **pratiques**. Comme nous l'avons déjà vu, Mathis Stock parle de « *pratique des lieux géographiques* » pour caractériser les modes d'habiter, et met en exergue la nécessité d'inclure la **mobilité spatiale** dans le rapport que les individus entretiennent avec l'espace. Ainsi, au-delà d'un imaginaire lié à leur espace, les habitants entretiennent également un rapport plus réel avec cet espace, et cela se traduit notamment par leurs mobilités, leurs loisirs, mais également la mise à distance de l'autre.

Concernant les pratiques des habitants du périurbain que nous avons rencontrés, nous pouvons y déceler une ambiguïté entre les pratiques typiques de l'urbain et celles représentatives du rural. Au contraire des représentations habitantes, qui se concentrent beaucoup sur un imaginaire rural (fantasmé ou non), la réalité des habitants est souvent toute autre. Ainsi, les habitants du périurbain « habitent » également l'urbain de manière plus ou moins ponctuelle (travail, éducation, loisirs, sociabilités, services, etc.), même si ce lien avec l'urbain peut être contraint.

Les mobilités : symboles d'une dépendance à la ville

Les mobilités des habitants périurbains peuvent être de différents types, mais leurs mobilités à destination du milieu urbain sont souvent perçues comme une nécessité plus que comme un réel plaisir. Les habitants essayent de réaliser leurs déplacements dans un cercle le plus proche possible de leur domicile, en l'élargissant en cas d'impossibilité,

mais nous avons pu remarquer qu'aucun ne peut véritablement se passer de la ville. Que ce soit pour le travail, pour les études des enfants ou pour certains loisirs spécialisés, les habitants réalisent tous certaines de leurs mobilités à destination de l'agglomération. Une **première catégorie de mobilités** se fait souvent dans une zone proche du domicile. C'est notamment le cas pour l'école maternelle ou primaire des enfants (Matthieu à Rouziers-de-Touraine, Sabine à Besné), ou les différents services ou activités proposés par la commune ou les communes voisines (clubs de sport, associations municipales, services de proximité). Cela dit, même pour ce genre d'activités, certains habitants sont parfois très peu confrontés au centre-bourg de leur propre commune. C'est notamment ce que déplorent des élus de la commune de Paimboeuf, constatant que certains habitants de la ZAC travaillent en dehors de la commune, font leurs courses dans le supermarché de la ZAC, et délaissent le centre-bourg de Paimboeuf.

Une **seconde catégorie de mobilités** concernent celles plus éloignées du domicile, puisque relatives aux activités ou services introuvables dans une zone proche du domicile. Souvent, ces mobilités se dirigent vers l'agglomération proche, et bien que celles-ci puissent être très rares, elles restent une constante chez les habitants du périurbain. C'est en premier lieu l'emploi qui oblige ces personnes à se rendre de manière quotidienne dans un milieu urbain (centre-ville, ou zones industrielles ou commerciales de banlieue), comme nous avons pu le constater avec Vincent, habitant à Besné et travaillant à Nantes, le mari de Sabine, habitant à Besné et travaillant à Saint-Nazaire



Fig 20 – Habitant Frossay dans son jardin

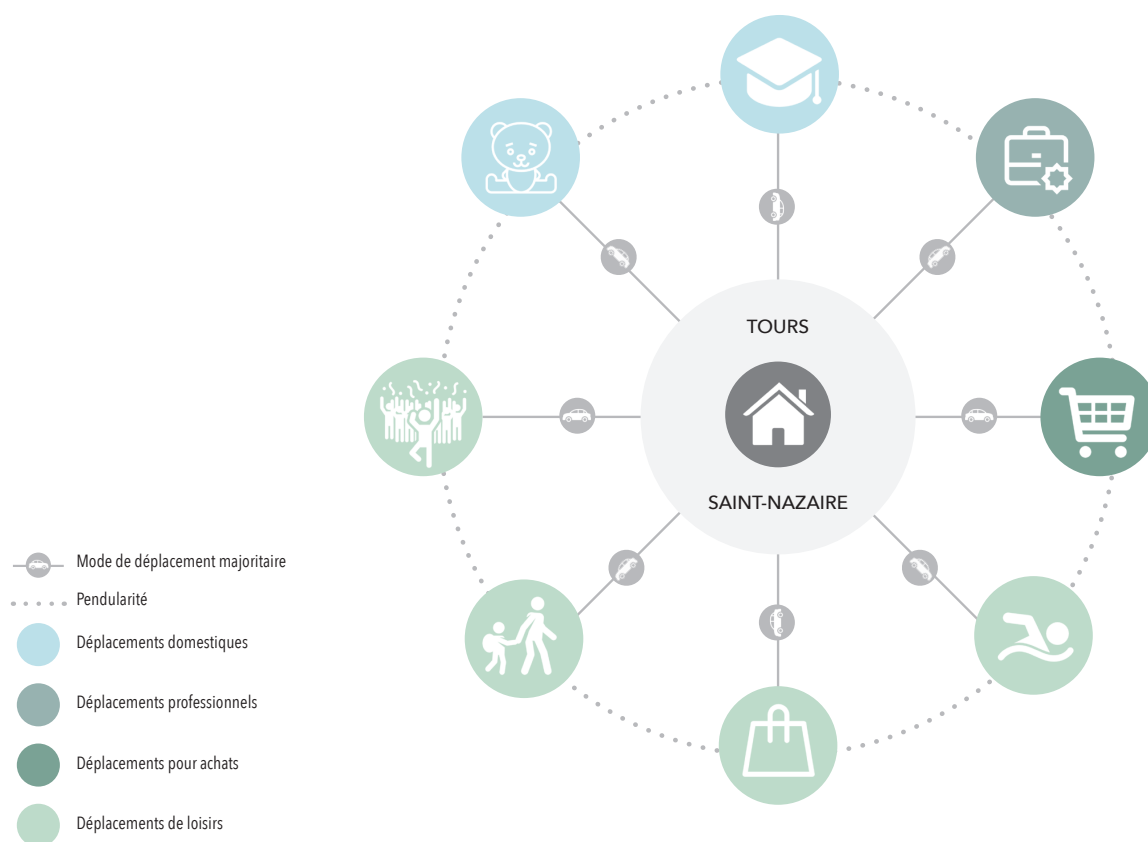


Fig 21 – Schéma de déplacements diversifiés polarisés par la voiture

ou encore Laurent et Sonia, habitant à Esvres mais travaillant tous les deux dans l'agglomération tourangelle. Ensuite, ce sont certains services qui contraignent les habitants à se rendre en milieu urbain, comme nous l'a confié Matthieu, habitant à Rouziers-de-Touraine, allant régulièrement à Tours pour « *consulter des spécialistes* » ou plus simplement pour « *faire ses courses une fois par semaine* »

Des loisirs suivant la même logique

Concernant **les loisirs**, la logique est la même que pour les mobilités en général. Certains loisirs relèvent plus d'un imaginaire rural, et sont souvent trouvables à proximité du domicile, souvent même dans la commune. Ce sont les loisirs plutôt collectifs, comme les clubs de certains sports (souvent le football, et dépend pour les autres sports de la présence d'un gymnase) ou les associations autour de thèmes divers (culture, jeux, loisirs : c'est notamment le cas des habitants d'Esvres et de Monnaie, qui habitent des communes très bien desservies en activités et loisirs familiaux), mais cela peut également concerner des loisirs requérant une proximité avec la nature (balade le long de la Loire pour Emmanuel au Migron, en région nazairienne). Pour certains loisirs en revanche, se déplacer en ville peut devenir une nécessité, comme par exemple pour le cinéma, le bowling, le shopping, ou les magasins spécialisés. Bruno par exemple, habitant à Paimboeuf, nous confie qu'il se rend à Saint-Nazaire surtout pour des achats de matériel de bricolage ; Jean-Michel lui, s'y rend également depuis Paimboeuf pour faire du shopping en famille ; Matthieu se déplace de Rouziers-de-Touraine jusqu'à Tours pour ses courses

hebdomadaires. Même les loisirs rendus possible par le cadre rural de l'habitat périurbain (le jardinage, l'entretien d'un potager) nécessite parfois de se rendre en ville, par exemple à Paimboeuf, où le magasin d'outillage le plus proche se trouve à Saint-Nazaire.

La mise à distance de l'autre, ou l'individualisme en pratique(s)

Finalement, on peut constater que les pratiques qui sont le plus éloignées de cet imaginaire rural sont celles qui sont symptomatiques de l'individualisme croissant qui touche nos sociétés actuelles. L'idéal d'une vie de village, basée sur des valeurs de communauté et de solidarité, ne se retrouve pas toujours dans les pratiques des habitants. Cet individualisme est observable dès **les rapports directs entre voisins**, comme le montrent nos entretiens avec les habitants : même si Eric est content de bien s'entendre avec ses voisins et de les rencontrer à plusieurs « fêtes des voisins » chaque année, et que les habitants de Rouziers-de-Touraine voient leurs enfants jouer tous ensemble le soir après l'école dans les espaces publics, Catherine, habitante d'un lotissement de Savenay déclare que « *les repas de quartiers ce n'est pas [son] truc* » et qu'elle a peur des relations de voisinage qui « *finissent en jus de boudin.* » Bien que certains regrettent que les relations restent « cordiales » sans aller plus loin, le désir de préservation de l'intimité reste une constante que l'on retrouve via les haies, portails ou encore palissades. Vincent nous explique ainsi qu'il a construit une haute palissade en bois directement autour de sa terrasse pour « *pouvoir bronzer tout nu l'été* », alors même qu'il entretient de très bonnes relations avec

ses voisins.

L'individualisme se retrouve également dans les nombreuses **stratégies de différenciation** que mettent en place les habitants autour de leur habitation. Dans la limite de leurs moyens financiers, les habitants s'impliquent souvent au maximum dans cette volonté d'affirmer leur individualité par des modifications visibles de l'extérieur de leur logement ou de leur terrain. Tout ce sur quoi la liberté des habitants peut s'exercer est pris comme un moyen d'affirmation personnelle, et les détails architecturaux ajoutés à la façade, les portails ornés de statuette, ou encore les jardins de représentation, sont autant de moyens de se différencier de ses voisins. Paul et Yvonne, habitants de Château-la-Vallière, déclarent ainsi qu' *«[ils] ne voulaient pas une maison identique à celle des voisins. »*

De plus, on peut observer **une perversion** de certaines pratiques typiques de l'imaginaire rural, poussées à l'extrême dans le périurbain. L'exemple le plus frappant est sans doute le dispositif *« voisins vigilants »* que nous avons vu à de très nombreuses reprises dans le périurbain nazairien comme dans le tourangeau. Le contrôle social *« passif »* ancré dans la représentation que l'on a de la vie villageoise se transforme ici pour devenir un outil de surveillance et de vigilance active. Cet aspect sécuritaire est même poussé à l'extrême dans un dispositif observé à Esvres, dans le périurbain tourangeau, par lequel les habitants d'un nouveau lotissement ont marqué leur différence avec ceux d'un autre lotissement en faisant poser d'énormes pierres au travers de la route.

Enfin, la mise à distance de l'autre se fait également de façon plus implicite et collective, à l'échelle du lotissement ou de l'opération entière. Que ce soit à Paimboeuf, où les élus déplorent le manque d'intégration de la ZAC au reste de la commune, ou à Besné, où Sabine nous affirme que « les gens [du centre-ville] de Besné, quand ils connaissent pas, c'est spécial », le constat de la création d'un entre-soi à l'échelle du quartier se fait sentir. On parle « des gens de la ZAC » ou du lotissement, et eux-même déclarent être considérés comme « des pièces rapportées [de la commune] », mettant ainsi en lumière un déficit dans les relations entretenues par la partie « historique » des communes avec ces nouvelles opérations, ainsi que la création d'une sorte d'entre-soi au sein de ces nouveaux quartiers. Il en est de même côté tourangeau avec le quartier Mazagran à la Membrolle-sur-Choisille qui souffre d'une connotation négative vis-à-vis du reste de la commune, étant vu par beaucoup d'habitants du reste de la commune comme un nouveau quartier massif, peu esthétique et habité

par beaucoup de personnes à faibles revenus.

On voit bien ici que l'imaginaire rural qui imprègne et influe les représentations des habitants du périurbain est, dans la réalité, mis à mal d'une part par le fait qu'ils sont contraints dans leurs mobilités d'habiter plus ou moins ponctuellement des espaces urbains, et d'autre part, par les valeurs individualistes qui régissent la société et transparaissent dans les pratiques et modes de vie. Cette ambiguïté dans la relation urbain-rural est une caractéristique commune à la plupart des habitants que nous avons rencontré. C'est elle qui nous permet de caractériser le mode de vie périurbain dans nos aires d'études et ce, quels que soient les climats observés.



Fig 22 - Séparation Vallon 1 et 2 à Esvres

4/ LES HABITANTS FACE AUX PROBLÉMATIQUES DU PAVILLONNAIRE

Problématique dans ses conséquences esthétiques et paysagères pour certains acteurs mais aussi en **matière d'identité** et de **qualité du bâti**, la standardisation de l'habitat périurbain est corrélée à la **contrainte économique** de plus en plus présente sur les constructeurs qui tendent à économiser et rationaliser les coûts, et sur les ménages qui se tournent vers des produits standardisés qui leur sont plus accessibles et leur permettent de devenir propriétaires à moindre coût. La contrainte financière est donc un aspect très présent dans le choix de maison par les ménages, mais c'est également la contrainte principale pour les acteurs de l'immobilier, et ce particulièrement depuis la crise de 2008 comme il nous l'a été souligné par plusieurs professionnels.

« *Moins on a de moyens et plus on va aller vers des produits standardisés parce que ça coûte moins cher* » Un promoteur immobilier de Tours

Aspect hautement problématique notamment dans l'image que cela renvoie du périurbain en général (perte d'identité territoriale), on peut donc être rapidement enclin à penser que la standardisation est un **processus mis en place par les acteurs de la construction** pour raison financière et sans vraiment le vouloir. Cette standardisation devient alors vite le cheval de bataille lorsque l'on étudie l'habitat périurbain, notamment pour défendre les intérêts des habitants.

La problématique de la standardisation n'est pas une réalité pour les habitants

Les habitants du périurbain peuvent être vus comme les bénéficiaires de la standardisation du processus de production. En effet, la diminution des coûts liée aux économies d'échelles d'une production de logements en masse permet à un plus grand nombre d'entre eux d'accéder à la propriété.

Cependant, on peut émettre l'idée que les habitants sont en réalité plus **victimes que bénéficiaires de la standardisation**. Pourtant, ils ne la remettent pas vraiment en cause. L'hypothèse que nous émettons est celle d'un sentiment d'impuissance des habitants du périurbain face aux acteurs de l'habitat. Il nous est en effet apparu que le « rêve pavillonnaire » a pu se transformer en cauchemar pour certains habitants ayant à faire face à des malfaçons importantes (tels que des fissures, des fuites, des éclairages défaillants, des oublis d'huissier lors de la construction), dont sont responsables en grande partie les constructeurs, promoteurs et aménageurs. La standardisation du bâti peut, ainsi, être vue comme le facteur à l'origine des fissures dans la future maison d'Eric, un habitant de Monnaie. Les problèmes de délais et d'efficacité des services après vente nous ont souvent été rapporté, laissant les habitants impuissants, compte tenu de leur manque de ressources financière et de temps pour faire autrement. L'aspect culturel rentre ici aussi en jeu puisque certains habitants ont pu être trompés par les acteurs de l'habitat à cause d'un manque de connaissance des processus de production et des normes qui leur sont attachées.

Pourtant, le travail de terrain que nous avons réalisé auprès des habitants nous a permis de nous rendre compte que

pour la majorité d'entre eux, la question de la standardisation de l'habitat ne semble pas se poser de manière problématique. Les habitants avouent « *ne pas y avoir trop réfléchi* », et apprécient souvent même le caractère « homogène » des maisons dans une idée d'harmonie visuelle : « *c'est plus beau comme ça* » juge une habitante de Monnaie.

Pour beaucoup d'habitants, nous avons vite réalisé qu'il ne s'agissait en tout cas aucunement d'une préoccupation : les problématiques sont plus ancrées dans la sphère individuelle, et concernant la taille du logement, la qualité du bâti, ou encore des problèmes dans la réalisation de la construction. Parfois même, nous avons pu observer une recherche de la standardisation pour une harmonie du quartier, sur le plan visuel : nous avons pu rencontrer quelques habitants qui avaient réalisé leur maison eux-mêmes, avec leurs plans et un ensemble d'artisans, et dont le résultat était complètement semblable et identique aux maisons sur catalogue. Une tentative d'explication peut être qu'il y a probablement un côté rassurant à avoir une maison qui ne détonne pas, notamment en termes identitaires dans le quartier (ressembler aux autres pour mieux s'intégrer). De même, nous avons pu voir dans de nombreux cas que les habitants ne disposent pas d'assez de ressources (financières, opportunités, réseaux) pour construire une maison différente et viable pour leur projet, sans compter que les règlements en matière d'architecture sont souvent très stricts.

En réalité, la réalisation d'une maison en dehors du conventionnel catalogue du constructeur, notamment avec la contribution d'un architecte, ne témoigne pas clairement d'une **esthétique bâtie**

différente. On peut alors conclure à une possible standardisation cachée et profonde des imaginaires des habitants, de leurs goûts et de ce qu'ils imaginent concevables pour leur habitat. En d'autres termes, la standardisation du bâti engendrerait un processus auto-renforçant de standardisation des imaginaires.

C'est à l'aune de cette analyse que les propos de l'adjoint à l'urbanisme d'une commune du périurbain tourangeau prend tout son sens. Selon lui, pour la problématique de la standardisation, « *il y a des responsabilités à chaque niveau, politique, économique, habitant* ».

L'étalement urbain : un problème peu saillant

Très peu d'habitants ont semblé concernés mais surtout informés sur les **problématiques environnementales** posées par l'étalement urbain. L'exigence de densité de plus en plus mise en avant par les réglementations nationales (notamment la loi Alur³⁶) ne semble pas être comprise ou en tout cas suivie par la majorité des habitants que nous avons rencontrés. A l'inverse, cette **exigence de densité** est souvent perçue comme une contrainte, même lorsqu'il s'agit de maisons mitoyennes. On fait donc face à une dichotomie entre ces exigences et la quête d'espace généralisée chez tous les habitants du périurbain. Qu'ils viennent d'un habitat collectif en ville ou de l'individuelle dans le périurbain, ils désirent tous disposer d'un terrain de taille conséquente, dans la mesure de leurs moyens financiers. La densité est particulièrement perçue négativement par les habitants venant de

36 Voir le Glossaire p98

logements collectifs en ville, souvent en logement social, qui fuient **la proximité immédiate avec d'autres habitants**.

Pourtant, la densité peut également être un atout pour l'habitant dans la construction de sa maison et de la qualité du bâti, notamment grâce aux économies d'énergie que cela permet. De nombreuses opérations, notamment dans les logements sociaux, montrent qu'il est possible d'habiter du dense tout en ayant l'impression de ne pas avoir de voisin immédiat. C'est notamment ce qui a été permis avec les logements sociaux réalisés dans Les Jardins du Vallon 2 à Esvres : l'Agence Phi3 a conçu les logements collectifs de l'opération en prévoyant des entrées séparées, halls et

vestibules pour chacun des logements, et en répartissant les habitats de manière à ce qu'il n'y ait aucun vis-à-vis direct. Dans ce type de logements pourtant denses, l'impression d'être propriétaire d'un « *chez-soi* » a été confirmée par les habitants. L'adjoint au maire à l'urbanisme de la commune défend ainsi ces nouvelles possibilités encore trop peu mises en avant : « *la densité, ce n'est pas un gros mot, ça peut conduire à de la qualité !* »

LES JARDINS DU VALLON à ESVRES (37)



Ce programme de 10 logements intermédiaires s'intègre à l'existant et répond à la démarche environnementale de la commune.

Nous avons construit un front bâti pour densifier la zone et faire face à une haie végétale qui marque le paysage.

Notre projet se compose d'éléments répétitifs décalés en profondeur permettant d'individualiser les entrées de façade et de créer des espaces plus intimistes dans l'ensemble.

Les cibles environnementales sur lesquelles nous avons travaillé sont :

- > **L'énergie** : label THPE, panneaux solaires, choix architecturaux, informations à l'entrée sur les performances à adopter afin de maintenir les performances environnementales.
- > **L'intégration dans le site** : approche environnementale, choix des orientations et attention portée au dialogue avec les parcelles environnantes.
- > **La gestion des eaux pluviales** : cuves de récupération, places de parkings en evergreen pour un sol perméable, avec des toitures terrasses pour une rétention d'eau.
- > **Confort et Santé** : importance donnée au confort thermique, comme hiver, à l'acoustique et au tri des déchets.

Fig 23 - Maquette des logements sociaux faits à Esvres dans l'opération Les Jardins du Vallon 2.

(Source : phi3.fr)

5 / SYNTHÈSE

Cette analyse sociologique des habitants du périurbain de Tours et de Saint Nazaire nous permet de faire plusieurs constats quant aux « **modes d'habiter** » et aux modes d'appropriation du territoire. Nous avons rencontré une **variété** de catégories d'âge, de situations familiales et professionnelles et de trajectoires résidentielles, contrairement à des idées reçues sur un supposé profil-type d'habitant.

Les identités périurbaines sont façonnées autour de la dichotomie **ville/campagne**. Les discours et représentations sont fortement imprégnés d'un imaginaire rural associé à la proximité à la nature, le calme et la convivialité d'une communauté rurale pittoresque. Le contrôle social important est recherché par les habitants, en opposition à l'image négative d'une grande ville où règneraient l'anonymat et l'individualisme. En effet, globalement, **les représentations des zones urbaines sont plutôt négatives pour les périurbains** qui l'associent au bruit, à la violence, à la pollution et à un coût de la vie élevé donc à moins de liberté. Il n'existerait pas de stigmatisation de l'habitant périurbain mais plutôt un sentiment d'appartenance important au territoire. Concernant les pratiques des habitants, les mobilités dépeignent une dépendance à la ville, plutôt subie que voulue, notamment pour les mobilités pendulaires et de loisirs.

Enfin, un dernier constat est la mise à distance de l'autre dans les rapports sociaux. **La préservation de l'intimité** que leur confère leur maison individuelle est très importante, peuvent en témoigner les haies, portails, palissades et autres éléments de distanciation. Cette

tendance à la sécurisation, voire à la surveillance et au vigilantisme, au sein d'un même lotissement par exemple, est très présente, et constitue un phénomène caractéristique des rapports sociaux dans le périurbain.

Concernant la problématique de la standardisation du bâti dans le pavillonnaire, cette deuxième partie nous permet de tirer plusieurs conclusions. Tout d'abord, les habitants font des choix qui **alimentent et encouragent le processus de standardisation** des logiques de production de l'habitat périurbain, ce qui aboutit d'autant plus à une **forme urbaine et à un bâti standardisé**. Cependant, lorsque qu'on l'analyse plus finement, il convient de nuancer cette idée par le fait que par exemple:

- ils n'apprécient pas vraiment d'avoir la même maison que leur voisin ce qui se traduit par une différenciation des jardins de représentation, des variations de détails architecturaux, voire l'architecture de la maison elle-même qui diffère de celle du voisin, permettant ainsi de ne pas rentrer dans un systématisme au niveau de la production et de l'architecture de l'habitat périurbain;

- ils déplorent le manque d'intimité induit par le lotissement "tourné sur lui-même" et souhaiteraient profiter d'une vie de quartier tout en gardant leur intimité ;

- ils regrettent parfois de ne pas être plus intégrés socialement et physiquement par le biais de transport en commun, au centre bourg ;

- on observe des problématiques identitaires liés à ces habitants,

catégorisés dans un flou conceptuel entre l'urbain et le rural. Dès lors, on observe que ces habitants peuvent parfois s'identifier au lotissement comme à un micro-village à lui tout seul, et non à la commune dans laquelle s'inscrit le lotissement. En effet, la plupart des personnes rencontrées travaillent dans un secteur éloigné de leurs lieux de résidence, ils ont donc des activités quotidiennes ou hebdomadaires et les réalisaient à distance de leur domicile et donc de leur commune. Cette situation rend alors complexes les relations entre les lotissements et les centre-bourgs des communes dans lesquelles ils s'inscrivent.

Les résultats de cette partie tendent à **remettre en question les discours de certains élus et acteurs de la chaîne de production de l'habitat qui exagèrent ou surestiment la marge de manoeuvre des habitants dans le choix de leur maison.** Les habitants, comme les professionnels de l'habitat, accordent beaucoup de place à la contrainte financière et les formes urbaines standardisées que l'on peut observer ne sont pas une réponse aux besoins des habitants mais plutôt l'expression du fonctionnement du système de production. En effet, si la standardisation n'est que très rarement un choix, la question de la liberté laissée par les acteurs de la chaîne de production aux habitants dans le choix de construction de leur habitat se pose fortement.

L'ensemble de ces observations explique alors en grande partie la standardisation observée lors du premier terrain, et dont l'analyse des climats a découlé, ainsi que les différences d'ambiances qui seraient donc en partie **le résultat des appropriations individuelles de l'habitat**

PARTIE 3 - PERSPECTIVES ET LEVIERS D'ACTION POUR LES TERRITOIRES PÉRIURBAINS

par les habitants.

Le décryptage des relations qu'entretiennent les acteurs, ainsi que la démarche sociologique tournée vers l'habitant mettent au jour des pistes de réflexion afin de proposer une vision renouvelée de l'habitat périurbain, de ses formes et des mécanismes entourant sa production et son appropriation par les habitants. En effet, ces nouveaux éléments apportés par nos observations sur le terrain, remettent en question les discours des élus ainsi que ceux des autres acteurs de la chaîne de production qui semblent exprimer que ce qu'ils produisent, est représentatif de ce que veulent les habitants. Cela remet aussi en question l'idée que les formes urbaines observées dans le périurbain soient réellement la meilleure réponse à leurs besoins.

Face à ces réflexions, des pistes d'action peuvent être mises en avant. En effet, ces observations nous ont conduits à porter un regard plus critique qui a finalement abouti à cinq grands objectifs et leviers d'actions que nous avons intitulés : Contrer l'étalement urbain, Agir sur la construction de l'habitat, Agir sur les représentations collectives, Intégrer les habitants aux processus, et Rééquilibrer la chaîne de production. En outre, l'articulation du projet collectif avec l'atelier d'architecture nous a permis de développer durant l'année différents projets fictifs proposant une traduction concrète de ces différents leviers.

Pour ce faire, nous avons sélectionné certaines communes des régions de

Tours et Saint-Nazaire, où les « nappes pavillonnaires » étaient très présentes et semblaient entraîner des problématiques d'isolement, de mitage, de banalisation du paysage, pour y formuler des propositions architecturales mettant en oeuvre « un autre périurbain » plus responsable, plus dense tout en restant viable financièrement. Ces projets ne seront pas développés dans leur intégralité mais nous nous en servirons comme supports visuels pour démontrer l'application de ces leviers.

- **Projet à Saint-Lyphard, Loire-Atlantique :**

Situation : Dents creuses en centre-bourg

Programme: développement d'une coopérative agricole, maison associative, logement intergénérationnel et logements en accession libre et sociale

- **Projet de lotissement à Missillac, Loire-Atlantique :**

Situation : Terrain communal vierge de construction

Programme : Création d'un lotissement. Mixité programmatique : crèche 30 berceaux, local commun résidentiel, logements collectifs, intermédiaires, maisons individuelles.

Mixité sociale : logements en accession à la propriété et en locatif social

- **Projet à Azay-le-Rideau, Indre-et-Loire :**

Situation : Dent creuse, friche industrielle de huit hectares. Terrain situé à mi-chemin entre la gare ferroviaire et le centre-bourg d'Azay-le-Rideau.

Programme : création d'un quartier résidentiel. Mixité programmatique : école, gymnase, parkings, logements

collectifs, intermédiaires et mitoyens. Mixité sociale : logements en accession et en location. Travail paysager des transitions de l'espace public à l'espace privé.

- **Projet à Monnaie, Indre-et-Loire :**

Situation : Acupuncture urbaine. Investissement des dents creuses : des coeurs de lotissements, et de parcelles libres. Redécoupage parcellaire et association foncière.

Programme : Equipements cherchant à structurer les quartiers résidentiels existants. Implantation d'un équipement culturel et sportif entre le centre-bourg et le complexe sportif existant ; d'une micro crèche associée à des logements seniors ; d'une maison de santé couplée à des logements destinés aux seniors et aux familles.

1/ CONTRER L'ÉTALEMENT URBAIN

L'étalement urbain s'est généralisé à de nombreuses communes françaises, y compris celles que nous avons visité dans les régions de Tours et Saint-Nazaire. L'urbanisation concerne avant tout la périphérie des communes et serait responsable de la disparition de l'équivalent d'un département français en termes de terres agricoles tous les sept ans³⁷. Dans quel état d'esprit se trouvent ces maires aujourd'hui, au moment où les centres sont de plus en plus désertés ? Selon Caroline Cayeux, maire de Beauvais, sénatrice et présidente de l'association Villes de France, « *pour*

*les maires, le développement de leur commune est aujourd'hui plus facile en extension qu'en renouvellement urbain*³⁸.»

L'étalement urbain génère des conséquences néfastes pour l'environnement. En effet, le recul de l'implantation des quartiers résidentiels et des logements isolés augmente les distances de trajets en voiture, participant ainsi à la pollution atmosphérique. Le phénomène induit également d'importantes pertes d'espaces libres tels que des terres agricoles ou des forêts. D'autre part, les collectivités ne peuvent fournir des équipements et services suffisants en raison de l'éparpillement des habitants et la sous-utilisation des équipements et des services demeurant dans les centres. Ces derniers deviennent ainsi plus coûteux pour les collectivités. Concernant le paysage, la multiplication des centres commerciaux en bordure de communes comprenant de vastes terrains de stationnement crée souvent un environnement architectural et paysager pauvre.

a. Préconisations

– Afin d'inverser la tendance de cet étalement sans limite, l'une des solutions est de s'intéresser à la **densification des dents creuses** d'une commune. Le relevé des pleins et des vides, l'étude de la constitution du parcellaire ainsi que les caractéristiques des terrains vides repérés pourraient révéler des parcelles libres, des terrains agricoles ou en friche, des fonds de jardin, ou bien des coeurs d'îlot non construits. Le parcellaire correspondant la plupart du

37 La disparition de terres agricoles, Planétoscope, 2012. URL : <https://www.planetoscope.com/sols/1370-disparition-de-terres-agricoles-en-france.html>

38 FERNANDEZ Agnès, Créer les centres-villes et bourgs de demain, dossier, 2016.

temps au dessin d'une autre époque ou à une autre fonction initiale de certains terrains, il semblerait intéressant de le réviser notamment par un travail de redécoupage et/ou d'association foncière.

- Face à la persistance du modèle de la maison individuelle en milieu de parcelle, un renouvellement des formes pourrait être opéré par des leviers incitatifs, en agissant notamment sur la fiscalité. Selon Sylvain Laurent, constructeur rencontré à St-Nazaire, il faudrait s'appuyer sur une baisse de la TVA comme le fait l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), afin de financer l'aménagement de parcelles en centre-bourg qui ont un coût plus élevé que celles situées dans les lotissements : « On a des aides pour les lotissements. (...) Dans les faits quand on réalise un gros lotissement, l'acquisition du foncier se fait à 10 euros le m² [prix d'achat pour l'aménageur public] alors que le prix de sortie est à 100 voire 150 euros le m² ». Une maison détruite équivaut en général à trois maisons neuves. De la même manière, l'attribution trop permissive de prêts à taux zéro encourage l'étalement déraisonné des communes au lieu de le contenir en privilégiant des opérations se saisissant des opportunités foncières déjà présentes sur le territoire.

- La sensibilisation des personnes à la question de l'étalement urbain semble également primordiale. En effet, la maison implantée au milieu de son jardin reste aujourd'hui le rêve de la plupart des français. Bien que les prix de l'immobilier et du foncier encouragent les ménages à s'installer toujours plus loin, ces derniers ignorent souvent les coûts réels liés à la

mobilité vers les territoires périurbains. Des ateliers de sensibilisation pourraient par exemple être organisés par les différentes collectivités territoriales afin d'informer les habitants ou les futurs acquéreurs de l'histoire du territoire sur lequel ils souhaitent s'installer. Chacun deviendrait ainsi plus responsable et conscient du lieu dans lequel il souhaite vivre, créant une dynamique positive, une envie commune de construire de façon raisonnée et responsable. Chacun se doit en effet de préserver, à son échelle et à sa manière, les espaces non-bâties tels que les forêts, les prairies, les terrains agricoles... en s'installant près des nœuds de transport en commun, en cherchant à construire en dent creuse, ou encore en favorisant la rénovation du bâti en centre-bourg. Il existe tout un imaginaire autour de la maison individuelle non mitoyenne qu'il faut tenter de déconstruire ou du moins d'atténuer. Ce type d'habitat ne constitue pas un avenir viable pour nos territoires et il appartient aux collectivités territoriales de montrer des alternatives possibles, répondant aux besoins des habitants.

b. Propositions

– Le projet imaginé sur la commune de Monnaie illustre un travail de repérage des différents terrains « vides » sur la commune. Il a permis de localiser de nombreux terrains susceptibles d'accueillir des habitations ou équipements. Deux des projets s'insèrent sur des parcelles libres tandis que le troisième profite de la superficie rendue disponible grâce à une division parcellaire puis à l'association foncière de fonds de jardin en cœur d'îlot.



Fig 24 - Repérages des terrains dits vides dans la commune de Monnaie

– Un second projet, situé à Azay-le-Rideau, propose ici une alternative au projet actuellement initié par la mairie. La commune envisage effectivement la création d'un quartier de faible densité, intégrant une ehpad, sans attention particulière à l'environnement. Ici le projet de quartier résidentiel vient s'implanter en dent creuse sur une actuelle friche industrielle de huit hectares. Le dessin d'un nouveau parcellaire permet d'augmenter la densité du bâti à cet endroit vis-à-vis des autres quartiers d'Azay-le-Rideau, afin de limiter l'étalement urbain. Le projet tend à concilier le confort de vie que viennent chercher les habitants à Azay-le-Rideau, à savoir un rapport à la nature, une certaine convivialité, avec une densité légèrement plus élevée que celle connue actuellement par la commune.



Fig 25 - Illustration de projet à Azay-le-Rideau. Source : Google Earth

- Enfin dans un dernier projet d'atelier sur la commune de Saint-Lyphard, il était important de lutter contre l'étalement urbain sur des parcelles agricoles en investissant les dents creuses présentes dans le centre-bourg. Ainsi, sur un terrain de 4000m² situé en plein centre-bourg formé par un regroupement parcellaire et une division du fond du jardin d'une longère, se dessine un projet réinterprétant la typologie de la longère. La singularité de la parcelle apporte une plus value aux logements qui y sont implantés, lesquels se retrouvent enserrés, en longueur, et sur des parcelles de plus petite taille pour permettre plus de densité.



Fig 26 - Projet inséré en dent creuse à Saint-Lyphard, vue en axonométrie

2/ AGIR SUR LA CONSTRUCTION DE L'HABITAT

Au-delà de la forme urbaine que prend le périurbain, ce sont également les constructions qui le composent qui peuvent être remises en question. Que ce soit pour des questions esthétiques, qualitatives voire environnementales, les matériaux de construction bon marché type parpaings ou PVC, qui sont largement utilisés actuellement dans la construction de l'habitat périurbain, ne sont pas les plus adaptés. Certains habitants rencontrés sur nos terrains d'étude nous ont confié avoir eu des problèmes lors de la construction de leur logement, avec des fissures ou des malfaçons notamment. En outre, l'intégration esthétique des nouvelles habitations du périurbain au reste de leur commune ou au paysage environnant n'est pas souvent un succès.

Dans notre réflexion, la notion de durabilité économique et environnementale est centrale car c'est en partie à partir d'elle que l'on pourra élaborer des solutions pour palier la standardisation de la construction, en limitant par exemple l'utilisation de matériaux non locaux.

a. Préconisations

- Une production locale : travailler sur des circuits courts dans la construction de chacun des projets et tenter de mettre en avant les artisans locaux. A titre d'exemple, la sablière de Missillac approvisionne les marchés locaux et répond à la demande en matériaux d'un département en forte croissance démographique. 80% des matériaux commercialisés sur le site sont des sables pliocènes adaptés au revêtement de sol d'espaces publics et notamment des sentes en sol stabilisé d'un projet de lotissement implanté à Missillac.

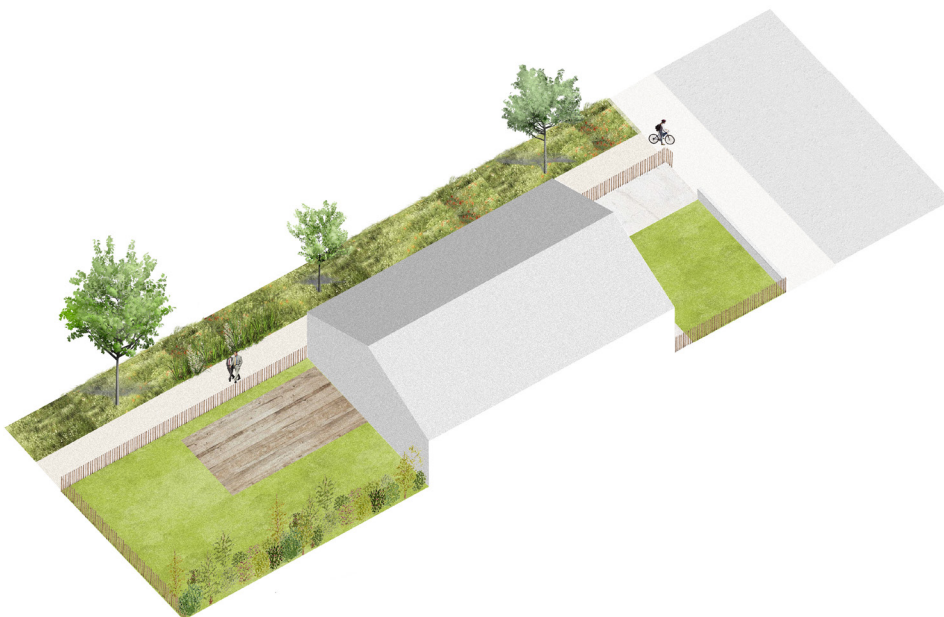


Fig 27 - Illustration de projet d'atelier montrant un logement social longé par une sente en sol stabilisé à Missillac

- Une construction responsable : prendre en compte l’empreinte écologique des matériaux de construction. Il faudrait privilégier l’utilisation de matériaux responsables comme le béton de lin, la fibre de bois, des matériaux à haute performances énergétiques pouvant être fabriqués sur le territoire français. Par exemple, si nous utilisions 10% des excédents de paille produits par les agriculteurs français, nous pourrions construire et isoler les habitations à moindre frais. Sensibiliser la population aux notions énergétiques et écologiques, c’est préserver l’environnement naturel dans lequel elle vit.

- Un procédé constructif économique : miser sur de la filière sèche telle que l’ossature bois qui présente de nombreux avantages. Outre son esthétique contemporaine et plurielle, sa légèreté et sa rapidité de mise en œuvre sont de réels atouts. Le chantier d’une maison en ossature bois s’étend sur cinq mois contre huit mois en moyenne pour de la maçonnerie. L’ossature bois permet en effet une large expression architecturale tant dans les formes que dans l’aspect : tous les revêtements extérieurs sont possibles (bardage, briques, pierre, béton) permettant de s’inscrire ainsi plus fidèlement dans la tradition de paysages, des climats et des patrimoines régionaux. La grande variété de procédés de construction en bois permet en outre de répondre aux spécificités de chaque projet, tant sur la question de l’aspect, moderne ou traditionnel, que des volumes et ouvertures, tout en s’adaptant aux contraintes de site et à l’enveloppe financière. Ainsi, la préfabrication des logements utilisée dans le projet de lotissement à Missillac a permis une maîtrise du coût global de la construction de l’opération. En effet, les éléments principaux (complexes de murs, plancher et charpente) ont été fabriqués en usine, simultanément à la réalisation des fondations puis livrés sur le chantier par camion. Cela représente un gain de temps et une économie d’autant plus significatifs que ces éléments sont fabriqués en série dans le cadre de typologies répétées.

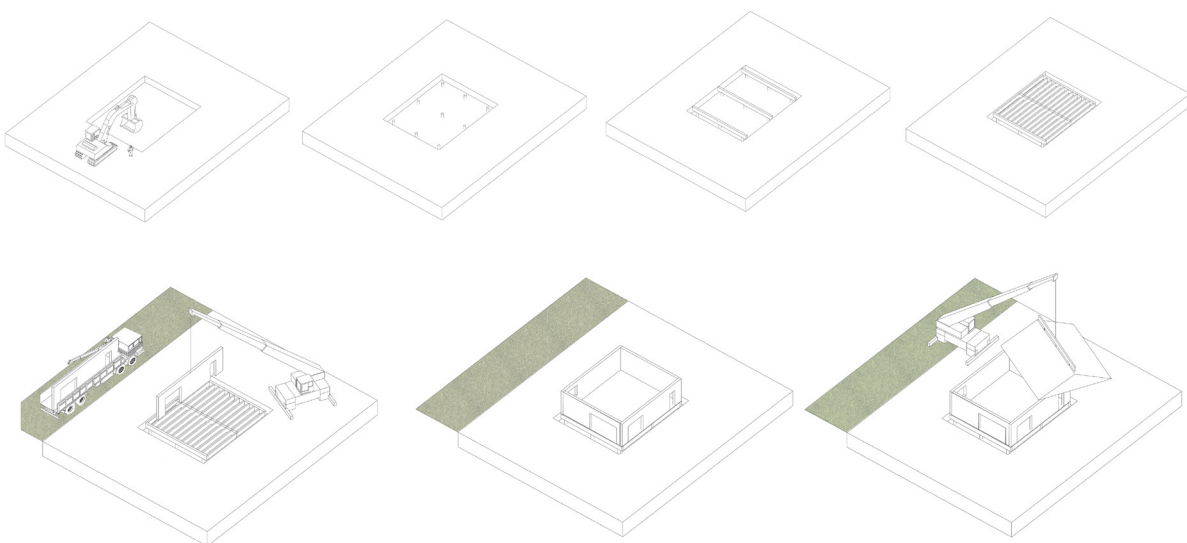


Fig 28 - Étapes de la réalisation d’une maison fabriquée en ossature bois du projet de lotissement à Missillac



Fig 29 – Construction de 17 logements individuels sociaux à ossature bois à Ancenis, Habitat 44 et Agence Tetrarc architectes. (Source : site agence Tetrarc architectes)

– Enfin, il semble primordial d’agir sur les outils réglementaires qui régissent parfois à tort la production de logement, en mettant fin aux PLU imposant de trop faibles densités à l’hectare et encourageant ainsi la surconsommation foncière même dans les tissus denses de centres bourgs. Il serait donc souhaitable d’imposer de plus fortes densités aux collectivités afin de construire plus dense et lutter de fait, contre cette surconsommation foncière, très répandue dans le périurbain. En outre, il serait également possible d’y faire face en encourageant l’association foncière.

b. Propositions

– En ce qui concerne l’association foncière, le projet de maison de santé et logements qui s’insère au cœur d’un îlot d’habitations à Monnaie, particulièrement touché par le phénomène d’étalement urbain, est un bon exemple. La très grande majorité des parcelles étant anciennement dévolues au maraîchage, les terrains se trouvent étirés en lanière. Le projet consiste d’abord en un redécoupage du foncier puis en une association foncière de ces nouveaux terrains afin d’obtenir une parcelle plus grande et plus propice à l’aménagement de l’opération. Les fonds de jardins sont ainsi récupérés tout en prenant soin de réserver assez de jardin aux propriétaires des maisons bordant l’îlot, puis réutilisés pour former une grande parcelle en cœur d’îlot. Celui-ci devient alors public et accessible à tous avec la création de venelles et de placettes.



Fig 30 - Parcellaire de la commune de Monnaie, 1950. Source : Géoportail



Fig 31 - Redécoupage foncier puis association foncière, Monnaie. Source : Géoportail

- Afin de faire face aux incohérences et dysfonctionnements du cadre législatif, il semblerait pertinent de faire participer un maximum d'acteurs spécialistes de la construction à l'élaboration des outils réglementaires, comme le suggère un adjoint à l'urbanisme d'une commune du périurbain tourangeau : « Les POS et PLU sont parfois injustement restrictifs et arbitraires : on a été confronté à des interdictions de type "interdiction d'avoir des maçonneries dessinées de telle ou telle façon sur les façades" simplement parce qu'un ancien élu ne trouvait pas ça beau ».

- A une échelle plus fine, il serait judicieux de solliciter la participation des architectes aux concours d'aménagement de lotissements, afin d'assurer une qualité architecturale à leur configuration globale : venelles, potagers collectifs, voies cyclables, stationnements groupés ne dégradant pas les qualités paysagères du site. Cela pousserait les architectes à dépasser leur rôle trop passif au profit de géomètres-experts moins qualifiés, comme nous avons pu le voir sur nos terrains respectifs et comme le suggère un architecte de l'agglomération tourangelle : « L'expérience dit qu'a priori le travail qualitatif paye, notamment pour les aménageurs, c'est une bonne chose qu'on décide de se pencher sur les espaces publics (...). Les aménageurs vont suivre dans ce nouveau contexte de conception car c'est aussi dans leurs intérêts : l'intérêt de remporter l'affaire pour la qualité des lotissements proposés ».

- Enfin, allonger les délais d'instruction des permis de construire permettrait aux « **municipalités de discuter plus en détail avec le pétitionnaire et de lui donner des conseils pour améliorer son projet** » selon la proposition d'un adjoint à l'urbanisme d'une commune du périurbain tourangeau. En effet, tenus de respecter des délais très courts, les adjoints à l'urbanisme n'ont parfois pas le temps d'apporter leur expertise afin de garantir aux pétitionnaires une meilleure insertion urbaine. S'ajoutant à cela, le rôle de conseil du CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement) mériterait d'être renforcé afin de conseiller les particuliers dans leurs projets de construction ou de réhabilitation, pour une meilleure prise en compte de la qualité architecturale et environnementale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant.

3/ AGIR SUR LES REPRÉSENTATIONS COLLECTIVES

Comme nous l'avons vu, que ce soit dans les processus de production ou dans le vécu des habitants, les représentations collectives jouent un rôle prédominant dans les blocages que l'on peut rencontrer vis-à-vis des enjeux que pose l'habitat périurbain aujourd'hui.

Le rôle de l'architecte est essentiel lors de la phase de conception. Un trait de dessin mobilise systématiquement les représentations collectives d'un programme et de l'environnement dans lequel il s'inscrit. En orientant ses partis pris architecturaux liés au contexte du site dans lequel le projet s'intègre, l'architecte questionne à la fois la notion de la forme urbaine et des modes de vie qui s'y rapportent.

Par ailleurs, le choix souvent adopté de distinguer clairement des logements sociaux construits en collectif et des logements privés individuels participe de l'image stigmatisante que l'on peut avoir, non seulement du social, mais également collectif. Aujourd'hui, l'architecte peut **lutter contre cette image stigmatisante** en opérant des choix architecturaux différents de ceux majoritairement réalisés aujourd'hui.

« On peut à la fois faire du social et du "pas standardisé" : il suffit de bousculer les imaginaires, à condition que celui ci s'intègre dans un processus d'évolution engagé des mentalités collectives »- Architecte de l'agence Phi3, agglomération tourangelle.

a. Préconisations

- **La mixité programmatique** proposée dans les divers projets situés dans nos territoires d'étude a également pour objectif de participer à l'évolution des représentations collectives du mode de vie périurbain.

- Il est aussi nécessaire d'apporter une nouvelle lecture du territoire périurbain et des modes de vie qui s'y rapportent. En ce sens, le choix d'implantation de plusieurs projets architecturaux au sein d'une même commune amène à **restructurer le territoire**. De ce fait, les liaisons entre chacun des projets implantés permettent de traiter la problématique de la mobilité, notamment par l'apport de circulations douces au sein des communes périurbaines.

- Le **recours à l'architecte** concernant la conception des maisons individuelles peut également permettre l'originalité de l'habitat tout en apportant une réponse adaptée aux besoins du client. L'originalité des dispositifs constructifs adoptés par les architectes ou les constructeurs peuvent inciter les particuliers à confier leur projet aux experts de la construction afin de profiter de leurs compétences.

- Enfin, il semble nécessaire que l'élaboration des projets de lotissements s'établisse, en amont, par une **collaboration renforcée entre les aménageurs, architectes et géomètres**. Cette collaboration permettrait de faire disparaître l'image d'un unique maître d'oeuvre présent sur le marché de la construction privée individuelle, représentation qui pousse actuellement les habitants à faire appel de manière récurrente aux sociétés de construction. Ce travail collaboratif ne sera efficace, en termes de changement des représentations collectives, qu'à condition qu'il s'intègre dans un processus engagé de toutes les parties.

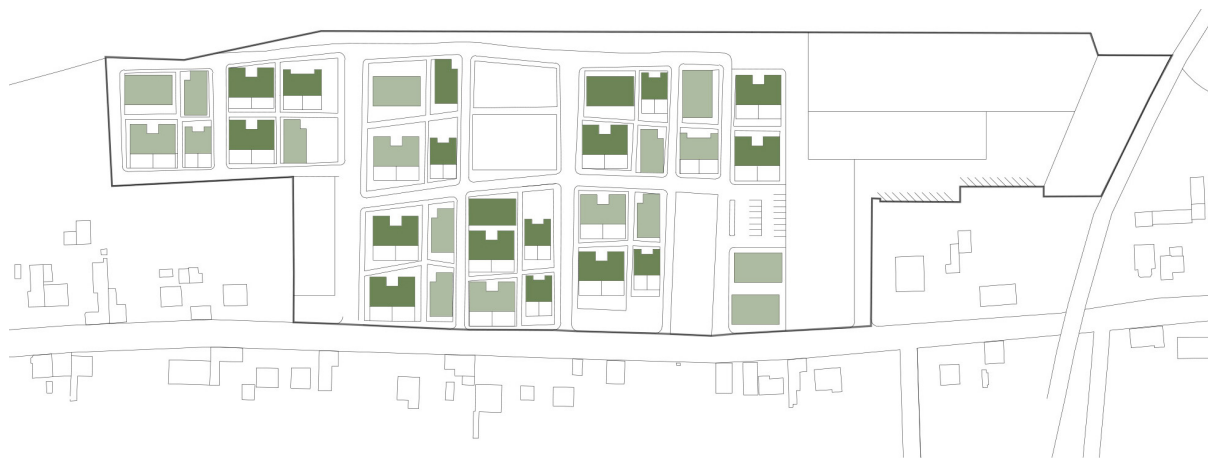
b. Propositions

- La préconisation de recourir à un architecte permet de répondre aux problématiques citées précédemment, et pour l'intégration de l'habitation à son environnement, cela passe par la question de la transition entre l'espace public et l'espace privé. Le projet de quartier résidentiel du projet de Missillac découle directement des contraintes liées à l'environnement, notamment du fait de la présence d'une zone humide. Le jardin de présentation offert à la rue s'oppose ainsi au jardin privé à caractère intimiste et domestique à l'arrière de la maison. Celui-ci est prolongé par un espace boisé plus épais, qui donne sur une sente publique offerte aux piétons pour mettre en valeur le corridor végétal juxtaposé à caractère plus naturel et sauvage. De ce fait, le projet traite de la question des usages tout en apportant une dimension environnementale nouvelle influant sur le mode d'habiter en zone périurbaine.



Fig 32 - Gradation d'espaces verts jusqu'au corridor végétal en fond de parcelle, mis en valeur par une sente permettant de le longer dans le projet de lotissement de Missillac

- Le projet de lotissement à Azay-le-Rideau permet, lui, de **brouiller le discernement accession/location** en apportant de l'homogénéité au bâti. Cela s'illustre par le traitement des façades, la diversité des volumétries ainsi que le traitement des espaces extérieurs.



- Logements en location
- Logements en accession



- Logements sociaux
- Logements privés

Fig 33 - Répartition programmatique - Projet de lotissement - Azay le Rideau



Fig 34 - Agir sur une image homogène de l'habitat périurbain : élévations des logements collectifs, maisons mitoyennes et maisons intermédiaires - Azay le Rideau

- La mixité programmatique participe à la représentation de la commune. Cela s'illustre également par les différents programmes inscrits au sein de la commune de Monnaie. Nous proposons plusieurs niveaux de lecture du territoire afin d'apporter de nouveaux usages en terme de mode de vie. Implantés en coeur de lotissement - comme l'illustre le projet de La Crèche et de logements ainsi que celui conciliant la Maison de santé et les logements - comme en dent creuse comme dans le projet d'équipements culturel et sportif, les programmes proposent une nouvelle perception du mode de vie périurbain.

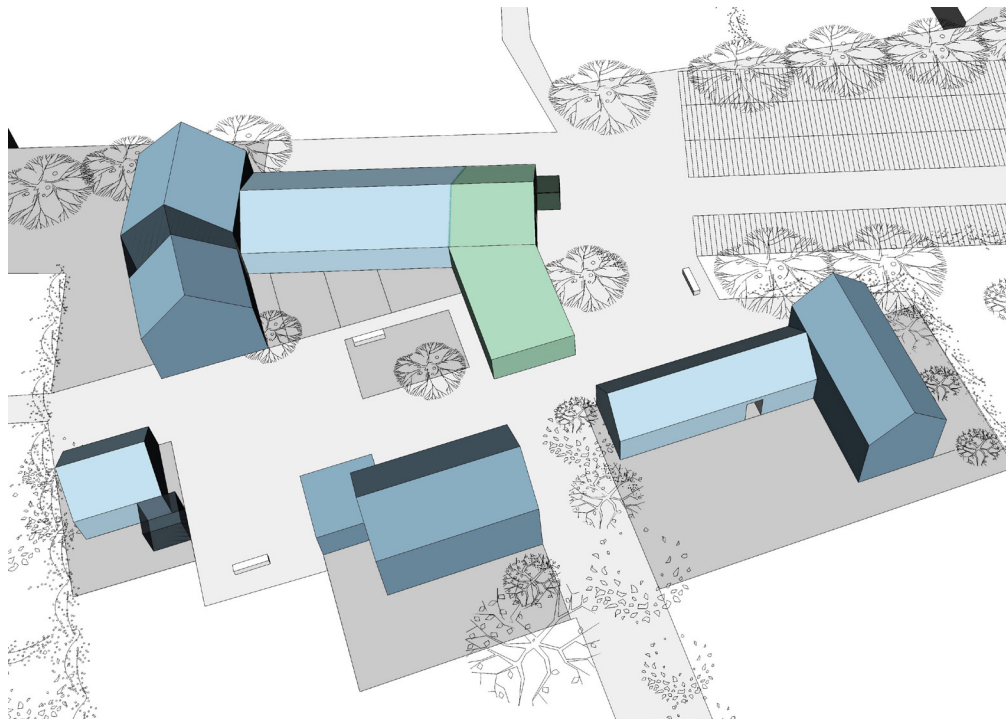


Fig 35 - Mixité programmatique : liaison entre des logements et des programmes publics divers l'illustre, telle que le montre l'association de logements à la micro-crèche ou encore à une maison de santé dans la commune de Monnaie.

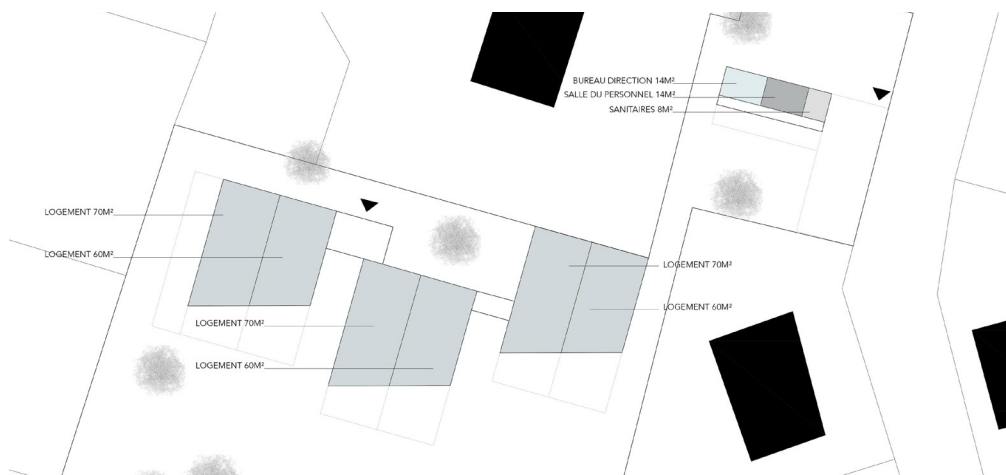


Fig 36 - Mixité programmatique - Projet de Crèche et de logements - Monnaie

La mixité programmatique apportée par la présence d'un local résidentiel commun (LCR) couplé au reste du lotissement dans la commune de Missillac l'illustre également. Il encourage, par la présence d'une salle polyvalente à destination des habitants du quartier, le développement d'un véritable lien communautaire, très loin de l'individualisme souvent décrié dans les lotissements classiques. Ainsi, cette association programmatique influe sur l'appropriation et la représentation de la commune, notamment dans l'évolution des pratiques habitantes.



Fig 37 - Plan masse et implantation programmatique - projet de lotissement - Missillac

Comme l'illustre le projet de St Lyphard, la volonté de mixer divers programmes influe sur les représentations. La coopérative agricole implantée dans un ancien hangar automobile s'inscrit dans une représentation collective, devenant un lieu emblématique de la commune, comme une vitrine du périurbain et de ses savoir-faire, ici dans le domaine agricole puisque cette coopérative propose une vente directe de produits locaux. Couplée à cette coopérative agricole, des habitats intergénérationnels sont implantés en lui faisant face, les mettant en lien directement l'un avec l'autre. De la même manière, toujours dans la commune de Saint-Lyphard, une maison des associations se met en lien avec des logements. Cependant, il a fallu créer une liaison entre ces différents programmes, des venelles et des passages ont permis cette liaison afin de mettre en valeur les équipements permettant de faire lien entre les habitants.

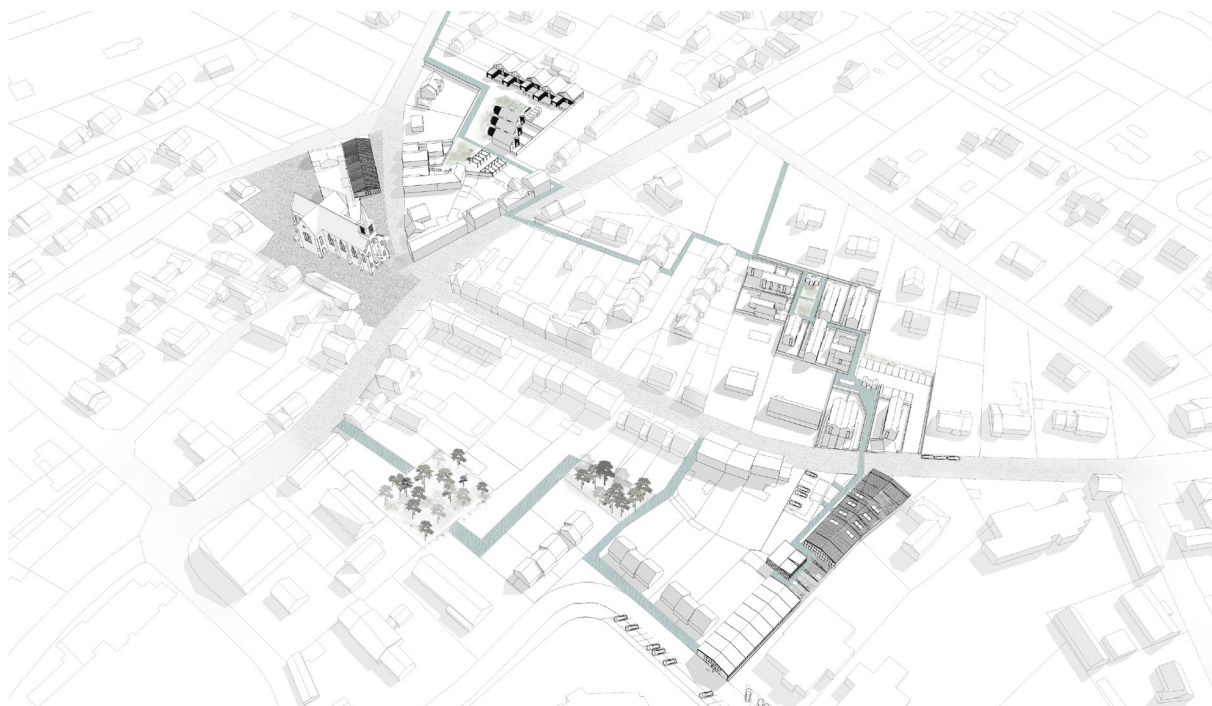


Fig 38 - Trois projets en réseaux, trois programmes différents - Projet d'acupuncture périurbaine - St Lyphard



Fig 39 - Trois projets en réseaux, trois programmes différents - Projet d'acupuncture périurbaine - Monnaie

4/ INTÉGRER LES HABITANTS AUX PROCESSUS

« Vivre ensemble, mais seul chez soi » résume l'idée d'un individu bien dans son logement, mais acteur de son environnement proche, palliant à l'image d'un périurbain totalement fermé. Pour ce faire, il semble approprié de replacer les habitants en amont du processus de production, à l'inverse de la situation actuelle où il est placé comme pièce finale de la chaîne. Voir les habitants uniquement comme les clients finaux pose le risque de voir des habitations pas adaptées aux clients mais aux exigences du marché. Modifier l'offre de logement en s'appuyant sur l'intégration des acteurs de la demande pourrait pallier à ces dysfonctionnements.

a. Préconisations

- **Recréer une collectivité, « un esprit village »** pourrait être un premier levier d'action. L'un des objectifs des communes est de tisser un lien entre ses habitants garantissant leur dynamisme. Pour ce faire, certaines communes ont misé sur un tissu associatif très riche. En effet, plusieurs communes périurbaines sont dotées d'un nombre important d'associations qu'elles soient sportives, éducatives ou seniors, afin de toucher tous les types de publics présents dans la commune. Il semblerait alors primordial de recréer du lien entre les habitants grâce à des équipements structurants, comme des maisons des associations ayant un rayonnement communal et extra-communal. Cet « esprit village » pourrait également naître à une échelle plus micro, dans les lotissements eux-mêmes ; en effet, nous avons pu entrevoir chez certains habitants une attitude de méfiance, de mise à distance les uns envers les autres.

- **Favoriser la mixité générationnelle** au sein des programmes, et ainsi offrir des logements plus adaptés à la demande des habitants, semble primordial pour répondre en partie à une possible segmentation générationnelle de la population. En effet, les logements qu'habitent les seniors ne sont plus en adéquation avec leurs besoins, et les surfaces de logements sont alors que bien trop grandes pour eux. La thématique du vieillissement de la population est alors un enjeu capital dans les communes périurbaines, il semblerait alors intéressant d'intégrer de nouvelles typologies de logement adapté à certaines populations. En ce qui concerne la mixité sociale, elle semble d'une importance capitale, et relève de la volonté de l'aménageur dès la conception du lotissement en accord avec les réglementations en vigueur comme la loi SRU. Enfin, la mixité programmatique d'un ensemble de logements est indispensable, par exemple couplés des logements et des équipements permet alors de créer l'attractivité du lieu.

- Il nous semble intéressant d'innover en terme de **dialogue et de collaboration** entre les différents acteurs afin de créer un projet répondant aux attentes de tous, et notamment des habitants ; peut-être que la réponse se situerait dans la **participation des habitants dès la phase de conception**. En effet, le projet pourrait s'articuler de façon à ce que les habitants décrivent leurs besoins dès cette phase, mais sachant qu'il est difficile de faire intervenir les futurs habitants puisqu'ils ne sont

pas encore connus, il pourrait donc être intéressant de prendre en compte l'avis des habitants présents en bordure de lotissement. On permettrait ainsi d'éviter les mécontentements après travaux de ces personnes, mais également de faciliter une meilleure intégration des nouvelles habitations à leur environnement, et sûrement une meilleure intégration des nouveaux arrivants puisque leur projet aurait plus de légitimité aux yeux des autres habitants.

- **La parole habitante** pourrait également être prise en compte au moment de **la phase de décision d'un projet**. Après une première consultation, ou non, des habitants en amont, l'élu pourrait choisir un architecte qui ferait une série de propositions, puis ce serait les habitants qui choisiraient celle qu'ils jugent comme la plus appropriée.. Les élus et les habitants pèseraient ainsi les pour et les contres de chacune des propositions afin de trouver un compromis convenant à tout le monde. Cette méthode de conception de projet n'est pas ou peu représentée sur les territoires de Tours et de Saint-Nazaire. Cependant, des évaluations des besoins sont déjà pensées, au regard de l'âge de la population s'étant déjà installée dans la commune auparavant. Ainsi, cela permet d'avoir des repères, en mettant en lumière les grandes évolutions démographiques, même si une marge d'erreur existe. La démocratie participative « pose question car si tout le monde se met à penser, on ne va pas bouger d'un iota » nous confie l'un des maires rencontrés sur le terrain. En conséquence, les élus devraient effectuer davantage d'entretiens avec les habitants d'autres lotissements afin de comprendre leurs besoins et leurs réticences pour ne pas refaire les mêmes erreurs dans les nouveaux lotissements.

b. Propositions

- Créer du lien social

A titre d'exemple, la ville de Missillac, proche de Saint-Nazaire compte plus de 60 associations, et malgré ce tissu associatif, aucun espace ne leur est dédié ; en effet, elles sont disséminées sur l'ensemble de la commune dans divers lieux mais cependant aucun lieu n'est exclusivement dédié aux associations, qui seraient dans l'esprit des personnes rencontrées, un lieu de convivialité, de partage. Dans le lotissement de la Dibouillais à Missillac par exemple, Catherine nous avouait : « les repas de quartier ce n'est pas mon truc, les voisins ne sont pas des amis. » Afin de favoriser ce retour à la convivialité au sein des lotissements, il serait certainement intéressant de réinsérer des espaces de partage. En ce sens, à Missillac, des espaces plantés non aménagés sont laissés comme tels, utilisés et entretenus par les habitants eux-mêmes, le maire de la commune nous a confié « on y fait les repas de quartier, dans l'espace juste derrière ma maison ».



Fig 40 - Investissement d'un coeur d'lot "vide" de la commune de Monnaie, la composition du plan, la disposition des volumes les uns par rapport aux autres, recréent une urbanité et des espaces de partage de différentes natures

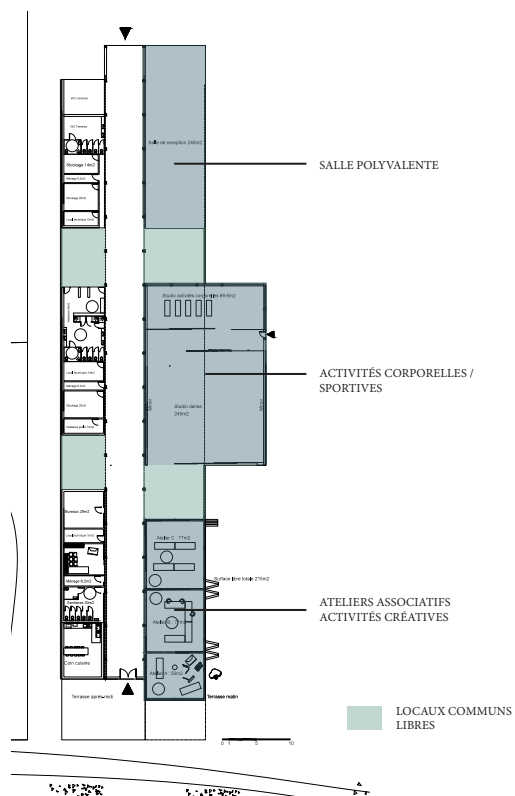


Fig 41 - Projet d'un équipement regroupant un pôle sportif et associatif, à Monnaie

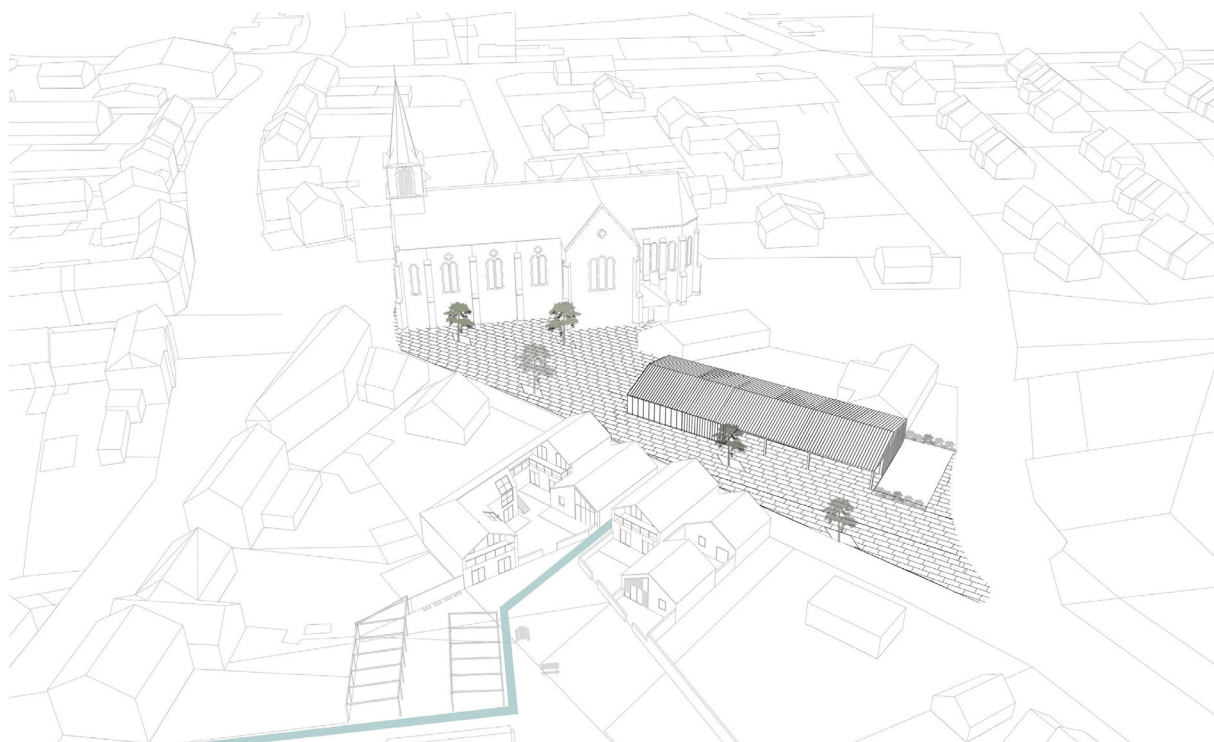
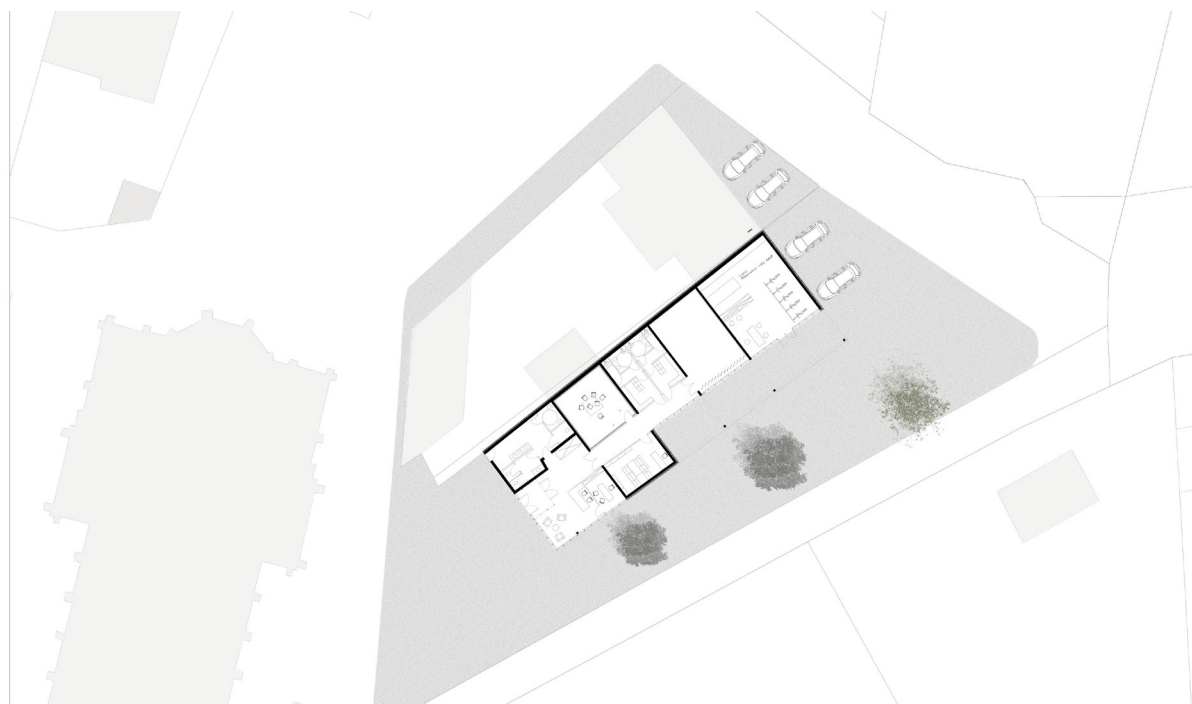


Fig 42 - Projet d'une maison associative en centre-bourg, à Saint-Lyphard

- Favoriser la mixité intergénérationnelle, sociale et fonctionnelle .Ainsi, le projet de maison trigénérationnelle à Saint-Lyphard permet à des personnes âgées de s'installer dans le centre-bourg tout en restant actif par l'échange de bons procédés avec des familles possédant des enfants. Les maisons étapes qui y sont juxtaposées sont, pour leur part, une réponse à l'arrivée des jeunes actifs cherchant à s'installer rapidement sur le territoire. Les maisons seraient des T1 ou T2, gérées par la mairie, pour des locations de courte durée. Cette proximité traduit une volonté de rompre l'isolation dont sont parfois victimes les seniors et propose à ce titre une alternative intéressante au clivage qui peut parfois découler de l'aménagement et de la programmation de certaines opérations.

COHABITER EN PERIURBAIN

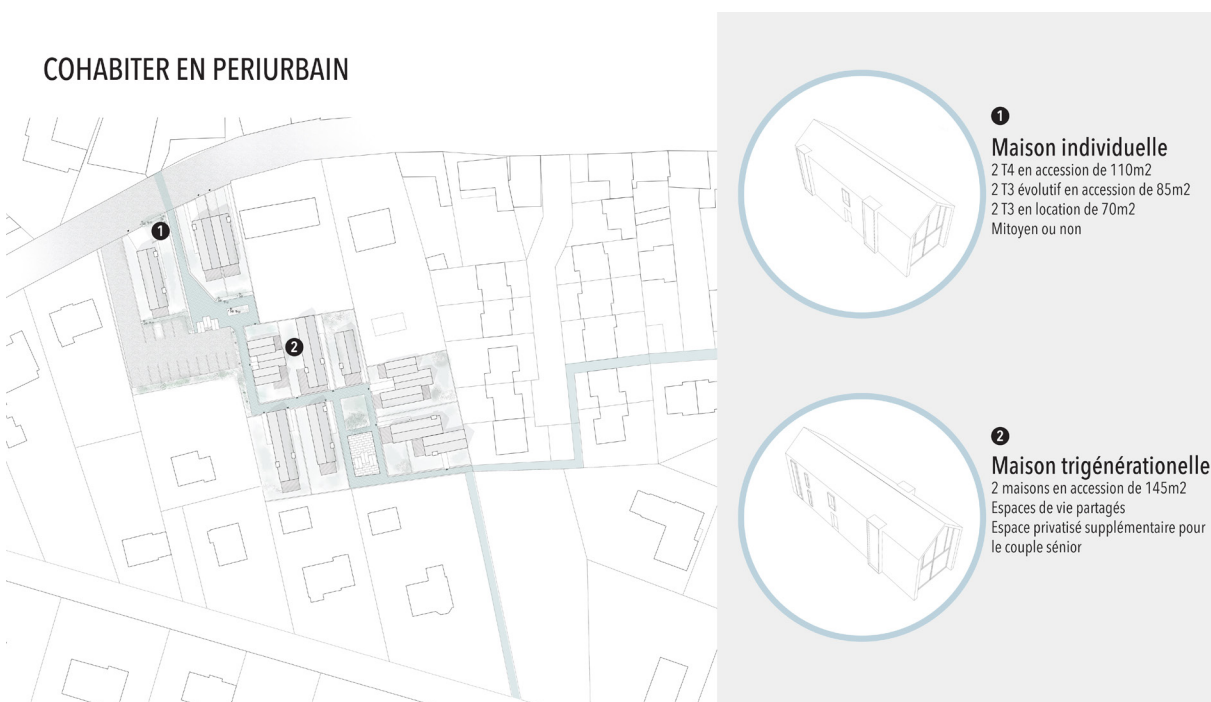


Fig 43 - Projet de logements trigénérationnels en dents creuses, à Saint-Lyphard

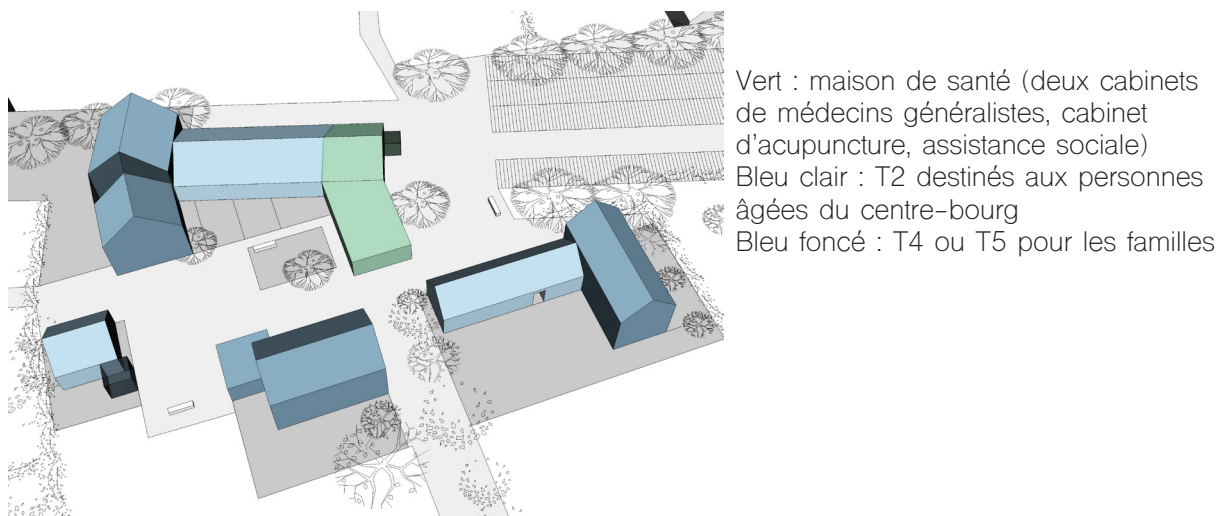


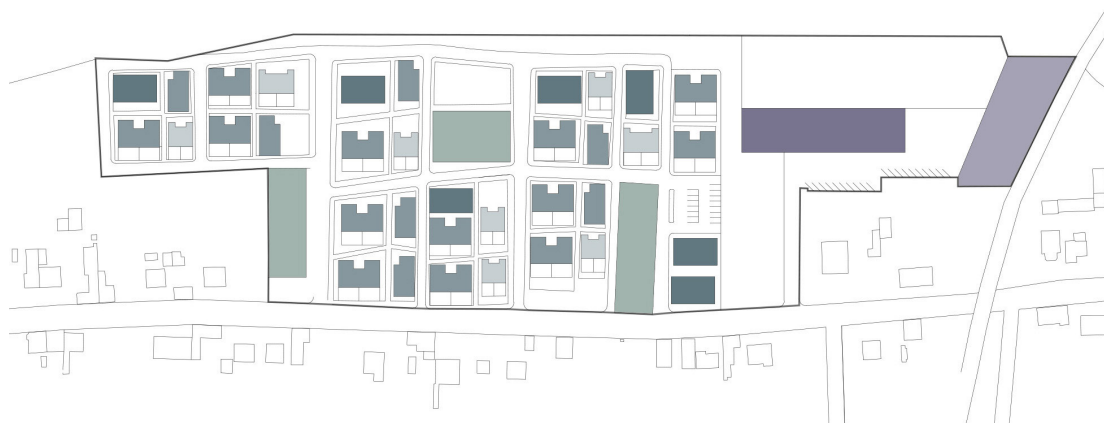
Fig 44 - Introduction d'un équipement structurel au sein d'un ensemble de bâtis résidentiels, coeur d'un îlot dans la commune de Monnaie.

Enfin, en ce qui concerne la mixité sociale, le projet de lotissement implanté à Missillac propose de désenclencher cette fracture sociale en diversifiant l'offre de logement avec du locatif social ou de l'accession libre à la propriété. Le projet porte une attention particulière à leur intégration architecturale ainsi qu'à leur implantation en les fondant dans le tissu de maison individuelles pour qu'ils ne souffrent pas de la stigmatisation dont ils peuvent être parfois victimes.

Pour poursuivre sur la thématique de la mixité sociale, on peut prendre l'exemple du projet de dents creuses réalisé en centre-bourg de Saint-Lyphard. En effet, le projet s'attache à diversifier l'offre de logement de la même façon qu'à Missillac. L'enjeu est ici de toucher tous les profils d'habitants, en mettant en valeur un mode d'habiter périurbain. Le projet s'articule autour d'un "îlot vert" découlant d'un découpage particulier dû aux venelles paysagères traversant le site. Au Nord du projet, la première typologie de logement vient créer un front bâti sur la rue; au Sud, naît une typologie de maisons individuelles en accession. Une dernière typologie à l'Ouest propose des T3 en accession libre accompagnés de jardins et permettant un accès aux potagers.



Fig 45 - Projet de logements en dents creuses en centre-bourg, à Saint-Lyphard



- Ecole
- Logements intermédiaires
- Gymnase
- Logements mitoyens
- Logements collectifs
- Parkings

Fig 46 - Programmation du projet de lotissement sur un terrain en friche, à Tours



- Logements sociaux
- Logements privés

Fig 47 - Répartition des logements du projet de lotissement sur un terrain en friche, à Tours



- Logements en location
- Logements en accession

Fig 48 - Répartition du type de gestion des logements du projet de lotissement sur un terrain en friche, à Tours

5/ RÉÉQUILIBRER LA CHAÎNE DE PRODUCTION

L'un des principaux enjeux identifiés dans les territoires périurbains concerne la question du modèle de gouvernance de ces espaces, et en particulier de l'exercice du droit de propriété, de l'entretien et de la valorisation des espaces publics. A l'échelle de chacun des acteurs identifiés dans la chaîne de production du logement, nous pouvons mettre en avant quelques leviers d'actions qui tendraient vers un rééquilibrage l'objectif étant de réintégrer et impliquer de manière légitime l'ensemble des acteurs dans le processus de production.

« *On compose, on se réunit, on fait des réunions avec l' élu, le pétitionnaire, le constructeur, l'instructeur et moi-même et là on arrive à faire évoluer les choses, tout le monde est autour de la table pour discuter* ». Architecte du Parc National de Brière, agglomération nazairienne.

a. Préconisations

- En ce qui concerne les élus locaux, on a pu constater que leur action dépend grandement de **la manière dont la commune conçoit son rôle** dans le projet. L'action d'un élu qui entend avant tout représenter la volonté de ses habitants s'avère ainsi radicalement différente de celle d'un élu chef de file, visant à répondre à des problématiques urbaines et d'aménagement plus globales telles que la standardisation ou l'étalement urbain.

- Du point de vue des **aménageurs**, on a pu constater l'absence du futur habitant dans la conception du projet et le rôle prépondérant de la mairie qui semble découler de son pouvoir d'octroi du permis d'aménager. Ainsi pour les aménageurs, les élus sont les « clients » alors même que le bien est vendu en fin de processus à l'habitant, et c'est de cette vente que l'aménageur tirera profit ou bénéfice. L'aménageur privé dit être là pour accompagner les élus, pour faire quelque chose qui corresponde à leur vision et au développement de leur commune, et c'est dans un même esprit que l'aménageur public nous confie que son rôle est « d'accompagner les élus dans leurs choix » et de « se mettre au service de la collectivité ». Pour l'aménageur, la phase de conception du projet doit aboutir à l'obtention du permis d'aménager. **Collaborer directement avec les élus** de ce point de vue-là constitue un gain de temps et donc d'argent conséquent qu'il craint de voir disparaître avec l'inclusion des futurs habitants à ce stade du projet.

- Actuellement, la profession de **bailleur social** fait face à des difficultés en termes de financements, qui pourraient être amenées à se renforcer à l'avenir. Malgré tout, il s'agit d'un acteur ayant acquis un rôle majeur dans la production de logements en France, notamment grâce à l'augmentation de la part de logements sociaux dans la production de logements neufs (conséquence directe de la loi SRU et des

effets de la crise de 2008). **Les contraintes financières** semblant amenées à se durcir à l'avenir, la situation oblige les bailleurs sociaux à réfléchir à une évolution de leur modèle et en re-définissant possiblement leur rôle et leur influence dans la production de logements en France.

b. Propositions

- L'un des leviers pour une action plus affirmée des élus locaux se trouve dans le **renforcement de l'expertise et de compétences techniques nécessaires à l'élaboration d'une opération**. Les communes pourraient ainsi plus facilement imposer leurs volontés face aux aménageurs et promoteurs. Ces limites, en termes de connaissances, explorées dans nos terrains d'étude résultent d'une multitude de contraintes pesant sur les élus, notamment le court-termisme politique ou la petite taille des communes entre autres. Se pose ainsi la question de **l'accompagnement des communes et des élus locaux pour dépasser quelques-unes des limites cognitives auxquelles ils font face**.

- Dans le milieu du logement social, un **nouvel acteur**, pouvant notamment faciliter les négociations entre l'Etat et les bailleurs sociaux, voit aujourd'hui sa position se renforcer : il s'agit des **organismes de foncier solidaires** (OFS), organismes à but non lucratif ayant pour objectif de favoriser l'accession sociale, notamment par le biais d'une dissociation de la propriété du foncier de celle du bâti. Le processus permet par exemple d'étoffer un parc de logements qui restera abordable sur le long terme, une des missions du bailleur social.

- Enfin, le rôle des habitants pourrait être étendu à toute la chaîne de production du logement. S'ils veulent réaliser eux-mêmes une opération, ils peuvent **s'associer en amont du projet**, notamment via l'habitat participatif. Les pratiques participatives, encore rares en France ont connu une première impulsion avec la loi ALUR, encadrant et encourageant désormais ce processus. Ainsi, l'article L. 200-1 de cette loi stipule que "L'Habitat Participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis". Deux formes juridiques découlent de cette loi, permettant à des particuliers de réaliser leur opération de constructions : **la Coopérative d'habitants** et la **Société d'Attribution d'Autopromotion**. La première forme se base sur des coopérateurs locataires d'un terrain dont la coopérative est propriétaire, et dont le financement est permis par des prêts contractés et remboursés par les locataires grâce à leur redevance. La seconde forme autorise des particuliers à s'associer pour acheter un terrain et faire construire un bâtiment,

mais en apportant la totalité des fonds. Dans les deux cas, l'association peut se faire avec un bailleur social (à hauteur de 30% maximum). Les exemples d'habitat participatif dans nos deux aires d'études sont encore très rares, on en compte cependant un dans le futur écoquartier de la Maison-Neuve à Guérande dans le périurbain nazairien.

- Les habitants peuvent également **s'associer pendant ou en aval de l'opération**, notamment via une association syndicale qui, dans un lotissement, se verra rétrocéder la gestion et une partie de la détention des espaces publics. C'est notamment ce que l'on a pu observer dans un lotissement de la commune d'Esvres-sur-Indre où les habitants se sont réunis en association pour négocier avec l'aménageur quant à la rétrocession des espaces communs et au volet paysager. Les associations syndicales de propriétaires, ou « associations syndicales libres »³⁹ (ASL), comme celle du lotissement « Les Jardins du Vallon 2 », constituent un groupement de fonds⁴⁰ et se déclinent en quatre sous-modèles: libres (statut de droit privé), autorisées, de lotissement et forcées (ces trois dernières relevant d'un statut de droit public). Leurs compétences, souples et adaptables, peuvent concerner la gestion et l'entretien des équipements communs des lotissements (notamment les voiries internes), l'assainissement, l'éclairage public, la gestion de services d'intérêts collectifs... L'ASL exerce par ailleurs le rôle d'interlocuteur représentant le lotissement auprès des pouvoirs publics et acteurs privés⁴¹. Ce modèle a le mérite de favoriser une appropriation du cadre de vie par ses habitants et de structurer la gouvernance du lotissement (en tant qu'associations, les ASL s'organisent autour d'une assemblée et de responsables élus). Par ailleurs, la souplesse et la liberté de rédaction des statuts des ASL accordent généralement au président et aux membres de celle-ci une capacité à répondre rapidement et efficacement aux incidents de gestion. Si l'association syndicale libre présente des limites et ne doit en aucun cas être idéalisée (les conflits au sein des ASL étant possibles et pouvant déboucher sur une incapacité à répondre efficacement aux problématiques touchant le lotissement), elle reste néanmoins pertinente dans son principe et semble constituer un modèle à encourager pour l'avenir⁴².

39 Les ASL se fondent sur la loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales.

40 "Les associations syndicales libres" (ASL) <http://sos-net.eu.org/copropriete/2/2-6.htm>

41 Il est à noter que l'adhésion à l'association syndicale de lotissement se fait automatiquement par l'acquisition d'un lot situé dans le périmètre du lotissement (une clause étant insérée à cet effet dans l'acte de vente du terrain lors de la création du lotissement).

42 L'ASL présente d'ailleurs un caractère désormais bien souvent obligatoire dans le cas des lotissements en vertu des articles R 315-6 et R-315-8 du Code de l'urbanisme.

6/ SYNTHÈSE

Ainsi à travers l'ensemble de nos différents projets, nous avons pu voir qu'il est en effet possible d'agir selon certains principes d'actions, et qu'il est envisageable de penser la production du logement autrement, afin notamment de limiter l'étalement urbain, les coûts de constructions, ou encore de lutter contre des modèles sociaux figés.

De manière générale, il en ressort que donner un rôle à l'architecte, l'intégrer dans les processus, est souvent indispensable pour pouvoir combattre concrètement les représentations collectives rémanentes, apporter des connaissances dans le domaine de la construction responsable, ou encore mettre en place des alternatives d'aménagements dans les lotissements afin de répondre plus justement aux vraies attentes et volontés des habitants.

Bien sûr cela se traduit aussi (à l'ensemble des niveaux) par une implication plus en amont des habitants dans la chaîne de production, et l'entretien d'une collaboration pendant le processus. De même que la chaîne des acteurs entière peut gagner à être rééquilibrée, particulièrement avec l'intervention de spécialistes à plusieurs étapes de la démarche de production (par exemple auprès des élus lors des prises de décisions, ou encore lors de l'élaboration des outils réglementaires), ainsi qu'une collaboration des acteurs plus importante.

Enfin, un autre aspect qui semble fondamental est le travail de la mixité. Qu'il s'agisse de mixité sociale, fonctionnelle, générationnelle, ou encore architecturale, c'est un outil qui a un rôle à jouer dans la lutte contre les représentations collectives, le développement de la notion de citoyenneté, et la volonté même des habitants de se sentir plus intégrés au sein d'une commune.

CONCLUSION

Tout au long de la réalisation de cette étude, nous avons fait le choix de questionner de façon croisée les modes de production de logements dans les territoires périurbains et les dynamiques sociologiques associées aux parcours de vie, mais aussi aux choix des habitants.

Le volet sociologique a permis de révéler contrairement à l'hypothèse initialement formulée par notre équipe que les profils des habitants sont, dans la réalité, particulièrement diversifiés. Cette observation peut même être formulée au sein de chaque climat : l'idée selon laquelle les profils des habitants pourraient contribuer de façon évidente à la définition de leur climat semble à écarter. Nous faisons ici face à l'une des limites de l'analyse par climats, qui avait cependant pour mérite de proposer une approche accessible et maniable du territoire, en particulier durant la première phase de notre étude, lorsqu'il s'est agi de relever les principales variations territoriales (qu'elles soient paysagères, liées aux formes architecturales ou à la qualité du bâti, aux matériaux utilisés, etc.).

Par ailleurs, les entretiens réalisés ont permis de mettre au jour les choix et aspirations profondes des habitants rencontrés, dont on peut aujourd'hui affirmer qu'ils procèdent et contribuent aux logiques actuellement à l'oeuvre dans la production de l'habitat périurbain, et donc parfois à la forme bâtie standardisée.

Cependant, lorsque l'on analyse plus finement les résultats des observations et entretiens réalisés, plusieurs divergences apparaissent. D'abord, une volonté de différenciation de certains habitants à l'égard de leur voisinage direct a été relevée à de nombreuses reprises, pouvant se traduire de façon discrète (organisation des jardins, ornements ou détails architecturaux...) ou plus visible (architecture ou décoration extérieure des maisons, volonté de faire appel à un architecte dans l'objectif explicite "d'échapper à la standardisation"). Si les habitants et leurs aspirations sont l'un des facteurs explicatifs de la standardisation du bâti parfois observée, ils semblent donc également en mesure de prendre leur distance à l'égard de ce phénomène voire de proposer des comportements alternatifs, construits en réaction à celui-ci.

Une autre remarque souvent formulée lors de notre visite sur le terrain a trait au regret d'un manque d'intimité lié au modèle du quartier pavillonnaire lui-même : la recherche d'une vie de quartier semble parfois difficile à concilier avec le maintien d'une intimité à l'intérieur des logements, jardins ou parcelles (également très valorisé par les habitants). L'"esprit de village" est parfois absent, par manque de lien entre les habitants et entre les différents quartiers ou par faute l'absence d'espaces d'échanges ou d'équipements structurants (associatifs par exemple). De façon générale, le modèle et les règles implicites pouvant régir la vie en communauté dans ces espaces semblent donc encore imprécises et sujettes à des ajustements.

Cette remarque peut également être formulée quant à l'articulation entre les quartiers pavillonnaires récents et les centres-bourgs : les rapports vécus et exprimés par les habitants des quartiers les plus récents s'articulent de façon paradoxale entre regret d'une incapacité à être davantage en contact avec les habitants des centres-bourgs (regrettant le modèle du "monde clos" du quartier pavillonnaire) et acceptation, voire recherche d'une mise à distance.

Ces aspirations, parfois contradictoires, peuvent en tout cas nous permettre de remettre fortement en question le discours de certains élus et acteurs de la production de logements pour qui les lotissements, dans leur forme actuelle, ne sont que le fruit des désirs profonds exprimés par les habitants. Ces derniers témoignent plutôt, en réalité, de la recherche d'une évolution du modèle et ne semblent plus projeter le lotissement traditionnel comme un cadre de vie idéal et indépassable. Cette dualité entre la ville conçue et la ville vécue doit donc nous interroger sur la marge de manœuvre dont disposent actuellement les habitants dans le choix et la construction de leur habitat, qui semblent en partie bridées par des acteurs de la production aux processus souvent peu souples (exemple du choix d'un modèle de maison individuelle sur catalogue).

Pour dépasser ces rigidités et fonder les bases d'un modèle alternatif de production de logements dans les territoires périurbains, plusieurs niveaux d'action semblent envisageables.

D'abord, dans un contexte fortement contraint, marqué par la nécessité de faire face au phénomène d'étalement urbain, une étude plus précise du territoire, des spécificités des communes et des terrains doit être menée afin de densifier davantage en dents creuses, ainsi que proposer une réflexion autour de divisions parcellaires plus pertinentes (exemple du modèle « BIMBY »). Mais pour faire évoluer en profondeur les modèles de logements, repenser les dispositifs d'incitation fiscale disponibles semble incontournable, notamment afin de s'assurer que la construction en centre-bourg n'ait pas systématiquement un coût plus élevé qu'en lotissement.

De même, au sein des lotissements la production locale en circuits courts doit être encouragée (notamment le travail avec les artisans locaux, déjà observée dans certains lotissements). Promouvoir une construction responsable fondée sur une réelle réflexion autour du choix des matériaux (impacts énergétiques et environnementaux, respect des cultures locales et de l'environnement paysager) semble nécessaire, ainsi que proposer des procédés constructifs économiques (exemple de la filière bois) et favoriser une présence accrue des architectes aux différentes étapes de la chaîne de production.

Mais au-delà des processus productifs, notre étude a mis en évidence que c'est bel et bien sur les représentations collectives qu'il faut agir. Travailler sur les mixités sociales, générationnelles et fonctionnelles par la mixité programmatique est nécessaire pour

faire évoluer certaines représentations aujourd'hui limitantes, telles que les appréhensions associées à la hauteur ou au logement social. Il semble d'ailleurs possible d'agir en amont, en favorisant le dialogue et une participation accrue de l'ensemble des acteurs (à commencer par les habitants) dès l'initiation des projets.

In fine, les leviers d'action se situent donc à la fois au niveau des logiques de production de logements et des positionnements des différents acteurs au sein de chaque maillon des chaînes de production. Il s'agit surtout de replacer l'habitant et le territoire au cœur des processus et de proposer, plutôt qu'un modèle unique de production, des processus souples et adaptables aux spécificités des territoires périurbains, qui, comme nous l'avons montré durant cette étude, sont eux-mêmes multiples et recouvrent des réalités diverses.

GLOSSAIRE

ABF - ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE :

Les architectes des bâtiments de France (ABF) sont des fonctionnaires français d'encadrement supérieur appartenant au corps des Architectes et urbanistes de l'État (AUE) ayant opté pour la section « patrimoine ». Corps distinct à l'origine, il est depuis 1993 réuni avec le corps des urbanistes de l'État (UE) au sein du corps des Architectes et urbanistes de l'État, afin de rendre plus cohérent le respect du patrimoine et les dynamiques d'aménagement. Le corps des AUE regroupe près de 280 personnes des différents ministères d'affectation. Parmi les 170 AUE du ministère de la Culture, environ 120 sont ABF.

Mission de gestion des espaces protégés: Les abords des monuments historiques : la maîtrise d'œuvre des édifices classés est confiée à l'architecte des bâtiments de France pour les travaux d'entretien courant, sinon c'est du rôle de l'architecte en chef des monuments historiques (ACMH) compétent territorialement pour les gros travaux ; l'ABF est consulté pour tout projet situé dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour d'un monument historique ; Les sites protégés : en tant qu'acteur de la qualité du paysage, l'ABF veille sur les espaces inscrits ou classés au titre des sites (loi du 2 mai 1930 ; parcs et jardins, espaces naturels, terroirs marqués par l'homme...) ; les sites sont gérés par le ministère de l'Environnement qui missionne l'ABF sur le terrain ; Les secteurs sauvegardés : l'ABF veille à la cohérence des dispositions inscrites au plan de sauvegarde (loi Malraux de 1962 visant à prévenir la destruction des centres anciens) lors de son élaboration, puis à leur respect lors des travaux intérieurs et extérieurs dans le secteur ; Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager : dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), l'ABF coordonne l'étude puis vérifie la conformité des projets avec ses dispositions ; c'est un travail de maîtrise de l'urbanisation. Dans le cadre du contrôle de ces espaces protégés, l'ABF émet un avis sur tous types de projets (permis de construire, de démolir, déclaration de travaux, permis de lotir, certificat d'urbanisme...). Selon l'espace protégé et la demande, l'autorité (maire ou préfet) qui délivre l'autorisation est liée par l'avis de l'ABF (avis conforme), ou peut engager sa propre responsabilité (avis simple).

ALUR - LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ :

Traduction législative de la proposition 22 du programme présidentiel de François Hollande et portée au Parlement par Cécile Duflot en 2014, la loi vise notamment à instaurer un encadrement des loyers et une « garantie universelle des loyers », elle modifie de nombreuses dispositions législatives sur la vente et la location de logements, l'attribution des logements sociaux, les normes de construction, change des principes importants en urbanisme, en particulier la suppression des coefficients limitant la densité des constructions (COS), le dessaisissement des communes au profit des intercommunalités en matière de conception et d'application des plans locaux d'urbanisme (PLU) (qui deviennent des PLUI). La loi vise à produire des villes et logements plus soutenables ; moins énergivores et construits en répondant aux besoins, en limitant l'étalement urbain⁵ par la densification urbaine des quartiers pavillonnaires, et en stoppant l'artificialisation des derniers milieux naturels et agricoles périurbains y compris par les implantations commerciales et leurs parkings très consommateurs d'espace.

L'article 135 de la loi précise comment achever le passage de la transformation des plans d'occupation des sols (POS) en plans locaux d'urbanisme (PLU).

La loi prévoit le dessaisissement des communes au bénéfice des intercommunalités pour la conception et la mise en œuvres des plans locaux d'urbanisme (PLU) qui deviennent des PLUI, toutefois, les communes les plus peuplées (25 % des communes représentant 20 % au moins de la population d'un district) pourront s'opposer à cette perte de compétence.

ASL - ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE :

Personne morale qui regroupe des propriétaires de biens immobiliers voisins, pour la réalisation d'aménagements spécifiques ou leur entretien, comme la création et l'entretien de voiries privées, de canaux d'irrigation, de digues contre les inondations...

En ville, les lotissements s'organisent souvent sous la forme d'associations syndicales de lotissement pour gérer des biens collectifs réalisés initialement par le lotisseur, et, éventuellement, en réaliser de nouveaux.

En campagne, leur objet concerne souvent la protection des propriétés terriennes (lutte contre l'incendie, les nuisibles, les inondations : défense contre la mer, endiguement, curage des rivières) ou leur mise en valeur (irrigation, assainissement, dessèchement, reboisement). L'association syndicale de lotissement n'est pas une catégorie juridique distincte des autres ASL. C'est une association syndicale libre de droit commun dont les missions sont notamment : assurer la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs d'un lotissement.

Les équipements communs comprennent principalement la voirie (chaussée, trottoirs), les espaces verts, les réseaux d'eau potable et d'assainissement (égouts eaux usées et eaux pluviales) et l'éclairage public, les hydrants destinés à la défense extérieure contre l'incendie. Ils sont la propriété collective des propriétaires de lots, appelés co-lotis, indépendamment de l'usage de la voirie qui peut être ouverte à la circulation publique (le code de la route s'y applique et dans ce cas le maire y exerce ses pouvoirs de police, ou bien strictement privée, éventuellement même clôturée et gardiennée. Les autres réseaux (téléphone, électricité) sont généralement la propriété des communes ou de l'Etat, et sont gérés par des concessionnaires (E.D.F., France Télécom, ...).

L'adhésion à l'association syndicale de lotissement se fait automatiquement par l'acquisition d'un lot situé dans le périmètre du lotissement. Une clause est insérée à cet effet dans l'acte de vente du terrain lors de la création du lotissement.

DTT - DIRECTION DÉPARTEMENTAL DES TERRITOIRES ET DE LA MER :

La direction départementale des Territoires est un service déconcentré de l'Etat français créé en Janvier 2010 prenant la forme d'une direction départementale interministérielle, placée sous l'autorité du préfet de département, mais dépendant hiérarchiquement des Services du Premier Ministre. Dans les départements du littoral, le service prend le nom de direction départementale des Territoires et de la Mer (DDTM).

MAPTAM - LOI POUR LA MODERNISATION DE L'ACTION PUBLIQUE TERRITORIALE ET D'AFFIRMATION DES MÉTROPOLIS:

Cette loi date de 2014 et fait partie de l'acte III de la décentralisation. Parmi les différents points importants de cette loi, l'un d'entre eux a renforcé le rôle des communes et intercommunalités en leur confiant la compétence d'aménagement de l'espace.

PINEL - LOI PINEL :

Disposition du code général des impôts français introduite par la loi de finances 2015 qui offre la possibilité de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu à l'occasion d'un investissement locatif si l'investisseur s'engage à louer le logement nu en tant que résidence principale pour une durée minimale de 6 ans.

L'objectif de cette disposition est d'inciter à l'investissement des contribuables dans

l'immobilier neuf ou en état futur d'achèvement, ou bien à modifier la destination d'un local pour en faire un logement. quatre enjeux définis par le gouvernement :

- soutenir l'investissement dans l'immobilier locatif,
- soutenir la construction de logements dans des zones dites «tendues» (c'est-à-dire où la demande excède l'offre),
- proposer une offre de logements intermédiaires pour les ménages n'ayant pas accès au logement social et qui rencontrent des difficultés à trouver des logements sur le marché libre,
- offrir une possibilité d'investir clef en main pour les ménages fortement fiscalisés qui n'ont ni le temps ni les connaissances pour investir dans l'ancien.

PLH - PLAN LOCAL DE L'HABITAT :

Document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.

Depuis 2004, ce sont exclusivement les établissements publics de coopération intercommunale qui élaborent et suivent le PLH, sous le contrôle de l'État via les préfetures (contrôle de légalité...).

L'objectif d'un PLH est d'indiquer les moyens fonciers prévus par les communes ou les EPCI, compétents en matière d'urbanisme, pour parvenir aux objectifs et principes fixés. Les objectifs du PLH prennent en compte les options d'aménagement du SCOT et en particulier l'équilibre des logements sociaux sur une commune.

Ce document (PLH) doit être juridiquement compatible avec les grandes orientations définies par le SCOT schéma de cohérence territoriale (SCOT). En revanche, le plan local d'urbanisme (PLU) ainsi que les cartes communales doivent lui être compatibles, c'est-à-dire compatibles aux dispositions du PLH. Les objectifs du PLH doivent être explicitement retranscrits dans le PLU. Si ce n'est pas le cas, la révision des PLU doit être effectuée dans les trois ans.

PLU - PLAN LOCAL D'URBANISME :

Principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, dite « loi SRU ».

Pour rationaliser l'urbanisme et limiter la concurrence entre territoires, la loi Grenelle II (2010) proposait de généraliser les PLU intercommunaux (PLUi), sans les rendre obligatoires.

En 2011, le ministère de l'Écologie a aidé 31 territoires à expérimenter cette démarche pour - dans le cadre des lois Grenelle I et Grenelle II - mieux prendre en compte les concepts de trame verte et bleue et de soutenabilité des orientations d'aménagement et de programmation, et développer un programme local de l'habitat (PLH) et un plan de déplacements urbains (PDU) à des échelles plus larges. Quand l'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) a compétence intercommunale, le périmètre du PLU sera celui de tout l'EPCI. En 2014, la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR, du 24 mars 2014) prévoit le transfert de la compétence PLU de la commune à l'intercommunalité (échelle jugée plus stratégique et efficace), qui devient responsable des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi).

Ce rapport est constitué de plusieurs éléments :

- Diagnostic territorial
- L'État initial de l'environnement
- Les orientations générales retenues pour le PADD et le zonage: Le plan d'aménagement et de développement durables (PADD), devenu projet d'aménagement et de développement durables, constitue la nouveauté essentielle ; entre le contenu du POS et celui du PLU. C'est un document politique exprimant les objectifs et projets de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans. C'est ainsi que toute modification du PLU doit rester cohérente avec le projet urbain exprimé dans le PADD.
- Les incidences prévisibles sur l'environnement
- La compatibilité au regard des lois et règlements

La mise en conformité des PLU (et des Scot) par rapport à la loi Grenelle II – à la suite d'une nouvelle disposition législative introduite en 201117 (pour le domaine de l'urbanisme) rétablit la faculté de dépasser de 20 % les limites de gabarit et de densité d'occupation des sols dans des zones protégées, si les constructions remplissant certains critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

POS - PLAN D'OCCUPATION DES SOLS :

Ancien document d'urbanisme prévu par le droit français, dont le régime a été créé par la Loi d'orientation foncière de 1967. Sa disparition a été organisée par la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 et la Loi ALUR du 24 mars 2014, au profit des nouveaux Plans locaux d'urbanisme (PLU).

Les anciens POS subsistent et gardent toute leur validité juridique tant qu'ils n'ont pas été transformés en PLU. Toutefois, la Loi ALUR organise la fin des POS, dont les derniers s'éteindront le 26 mars 2017 si une procédure d'adoption de PLU ou de PLUI n'a pas été entreprise.

Les POS étaient des documents locaux, généralement établis à l'échelle de la commune, pour le moyen terme (10 à 15 ans) mais sans que la loi ne fixe de date de péremption, qui « fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire ». Le POS concernait toutes les propriétés, qu'elles soient privées ou publiques et déterminait notamment les droits à construire et les conditions d'évolution attachés à chaque propriété.

PUP - PROJET URBAIN PARTENARIAL :

Outil de financement pour des opérations d'aménagement institué par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Permet aux communes ou aux établissements publics compétents de signer avec les propriétaires des terrains, les aménageurs ou les constructeurs, une convention fixant le programme des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération, ainsi que les conditions de leur prise en charge. Le PUP crée une souplesse contractuelle entre une collectivité locale et les opérateurs concernés sans mise en concurrence préalable et en garantissant une vraie sécurité juridique ainsi qu'un cadre transparent pour les opérations d'initiative privée.

Il est d'abord nécessaire que le projet urbain partenarial soit situé sur le terrain d'assiette d'une commune dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou de tout autre document d'urbanisme en excluant toutefois la carte communale.

Il s'agit du financement des équipements publics nécessaires au périmètre délimité par les parties. Aucune distinction n'est faite entre les équipements dits d'infrastructure (voie publique, réseaux d'eau, électricité, communication électroniques) et ceux qualifiés de superstructure (école, gymnase,...).

PTZ - PRÊT À TAUX ZÉRO :

Prêt aidé par l'État qui vous permet d'acheter votre logement si vous n'avez pas été propriétaire de votre résidence principale au cours des 2 dernières années, sous conditions de ressources. Le montant du PTZ dépend de la zone où vous achetez votre logement. Le prêt ne peut financer qu'une partie de l'achat, vous devez le compléter par un ou plusieurs prêts et éventuellement un apport personnel. Ce logement doit être neuf ou ancien avec des travaux.

SCOT - SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE :

Document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage. Il a été instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000.

La loi portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle II du 12 juillet 2010 renforce les objectifs des SCOT, ainsi que des plans locaux d'urbanisme (PLU) et cartes communales : ces plans, cartes et schémas doivent ainsi contribuer à réduire la consommation d'espace (lutter contre la périurbanisation), préserver les espaces affectés aux activités agricoles ou forestières, équilibrer la répartition territoriale des commerces et services, améliorer les performances énergétiques, diminuer (et non plus seulement « maîtriser ») les obligations de déplacement, réduire les émissions de gaz à effet de serre, et renforcer la préservation de la biodiversité et des écosystèmes (notamment via la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques).

SRU - LOI RELATIVE À LA SOLIDARITÉ ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN :

Adoptée sous le gouvernement de Lionel Jospin, et portée par le ministre de l'équipement et du logement Jean-Claude Gayssot, elle a été publiée au Journal officiel du 14 décembre 2000.

Son article le plus notoire est l'article 55, qui impose aux communes importantes (plus de 1 500 habitants en Île-de-France, et plus de 3 500 habitants pour les autres régions), qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. Ce taux a été porté à 25 % par la loi du 18 janvier 2013 « relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », dite loi Duflo I.

La loi SRU a eu un impact dans cinq domaines :

- Le droit de l'urbanisme avec :

- le remplacement des schémas directeurs (SD) par les schémas de cohérence territoriale (SCOT) ;
- le remplacement des plans d'occupation des sols (POS) par les plans locaux d'urbanisme (PLU) ;
- la suppression des plans d'aménagement de zone (PAZ) de manière à supprimer définitivement l'idée que les ZAC pourraient s'urbaniser de manière dérogatoire aux documents d'urbanisme locaux ;
- Dans le cadre d'une démarche de développement durable, l'incitation à réduire la consommation des espaces non urbanisés et la périurbanisation, en favorisant la densification raisonnée des espaces déjà urbanisés (limitation de la possibilité de fixer une taille minimale aux terrains constructibles, suppression du contrôle des divisions de terrains ne formant pas des lotissements,).

- La mixité sociale avec obligation d'un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Cette obligation s'applique au niveau intercommunal lorsqu'un programme local de l'habitat a été approuvé. Toutefois, les communes dont la population aurait diminué entre les deux derniers recensements Insee ne sont pas tenues par cette obligation. Les communes concernées par l'obligation de réaliser des logements sociaux peuvent s'y soustraire par le paiement d'une taxe annuelle.

- Les transports avec une philosophie tendant à réduire l'« invasion » de l'automobile dans les zones convenablement desservies par les transports en commun, principalement par la raréfaction des places de parking des centres commerciaux et des multiplexes cinématographiques.

RT - RÉGLEMENTATION THERMIQUE :

Cadre la thermique des bâtiments pour les constructions neuves en France. Elle a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments neufs pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage. La Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) succède à plusieurs versions antérieures, aux exigences et aux champs d'application croissants. Par convention, la température de chauffe du lundi au vendredi est de 16 °C de 22 à 6 heures et de 10 à 18 heures, les 8 heures restantes à 19 °C. Le samedi et dimanche, c'est 16 °C entre 22 à 6 heures puis les 16 heures restantes à 19 °C.

La RT 2012 oblige les habitations neuves à consommer au maximum 50 kWh/m²/an. Cette valeur change notamment en fonction de la région et de l'altitude à laquelle l'habitation se situe. Cette consommation maximale définit le bâtiment basse consommation.

Elle impose aussi d'autres contraintes :

La perméabilité à l'air des habitations neuves est limitée et contrôlée par mesure en fin de travaux. Cela définit l'étanchéité du bâtiment.

En résidentiel, la surface de baie doit être égale au minimum à 1/6 de la surface habitable. Une maison individuelle doit utiliser de l'énergie renouvelable ou une solution alternative relativement écologique.

Les entreprises du bâtiment, promoteurs et architectes doivent s'y préparer en 2010 et 2011, en faisant évoluer leurs pratiques : le maître d'ouvrage devra se munir d'une attestation montrant qu'il prend en compte la réglementation au moment du dépôt de la demande de permis de construire. Puis il devra, à la fin des travaux, fournir une attestation prouvant que le maître d'œuvre a également bien pris en compte la RT 2012.

Avec la RT 2020, les bâtiments neufs devront être à énergie positive. Cela signifie qu'ils produiront plus d'énergie qu'ils n'en consommeront.

VEFA - VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT :

Contrat utilisé dans la vente d'immobilier à construire. Le contrat VEFA est régulièrement appelé vente sur plan étant donné que lors de sa signature, en général, la construction n'a pas encore démarré.

« La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. »

De multiples particuliers sont victimes de promoteurs de maisons individuelles qui laissent les chantiers à l'abandon en France. L'acheteur doit donc être très vigilant et bien se renseigner sur le promoteur avant d'acheter.

A la réservation du logement, le promoteur donne une notice descriptive listant ses caractéristiques : nature et qualité des matériaux, équipements, etc. Ce descriptif devient définitif lors de la signature chez le notaire. Même si le promoteur peut utiliser des éléments de qualité équivalente, il faut tout vérifier (du sol au plafond) au moment de la livraison. S'il y a un défaut de conformité (des fenêtres plus petites que prévu), il ne faut pas prendre possession des lieux. S'il y a des malfaçons (moquette à la place du carrelage), il faut consigner 5 % du prix du logement chez le notaire en attendant les réparations. Sinon, il reste un mois pour lister au promoteur tous les problèmes rencontrés, par courrier recommandé.