



claudine.georges74@sfr.fr

## Contribution de Claudine GEORGES

*Merci à Benoît Juret qui nous a permis de consulter le compte rendu du colloque, organisé en Juillet 2015, par l'EPF (Établissement Public Foncier) en partenariat avec l'EPF Poitou-Charentes et l'Agence Foncière de Loire Atlantique. Il s'intitulait "Oser la densité – Pour bâtir de nouvelles façons d'habiter".*

*Il est le témoignage d'une réflexion menée par des intervenants d'horizons divers qui ont énoncé des propositions traitant de la spécificité des territoires. Ce rapport enrichit le point de vue sur la place des villes périphériques dans la métropole nantaise.*

## Vivre... habiter le péri-urbain

### Les conditions pour densifier

Oser la densité, oui mais selon trois principes fondamentaux : savoir prévoir, pouvoir anticiper et vouloir préserver.

- **prévoir** une culture de l'habitat en fonction des habitants, de leur mobilité
- **anticiper** dans le respect de l'intimité et de la qualité de vie de tous
- **préserver** le patrimoine bâti, l'équilibre des lieux, de la nature, de l'environnement.

Cela n'est possible que s'il est organisé des journées de partage d'expériences sur les modes de vie afin de mettre en évidence les analyses nécessaires au traitement des situations et des risques existants.

Il est souvent oublié d'aborder "l'éducation à la densité", approche pourtant indispensable avec les habitants avant toute réflexion d'aménagement.

On ne peut s'empêcher de reconstituer un historique de l'occupation de l'espace par l'homme au cours des siècles passés, ce qu'a très bien relaté Valérie Jousseume<sup>1</sup>. La terre fut d'abord l'outil de travail, le moyen de subsistance pour devenir un espace consommé par une société constituée qui utilisa à son profit l'économie novatrice, source d'attractivité pour toute une région : ce qui a induit le modèle pavillonnaire. L'évolution est en marche. Peu à peu les habitants se sont créé un imaginaire fait d'abondance, de modernité, de tourisme permanent chez soi afin de se sentir toujours en vacances avec jardin, terrasse, piscine... Cet imaginaire ne satisfait pas toujours les élus.

Une population a investi le péri-urbain, comment peut-on alors prévoir une densification ?

<sup>1</sup> Maître de conférence à l'institut de Géographie et d' Aménagement de l'Université de Nantes, spécialiste des campagnes de l'Ouest de la France, des territoires ruraux et péri-urbains des bourgs et des petites villes

## Nécessité d'une enquête préalable

La forme de l'enquête est importante. Je ne suis pas favorable au formulaire remis ou déposé dans les boîtes aux lettres. Des expériences précédentes ont montré l'inefficacité de cette forme de contact qui utilise souvent des questions orientant les réponses, d'ailleurs certains consultés choisissent leurs réponses, éliminant les questions embarrassantes ou révélatrices de leur vie personnelle. D'autres plus âgés laissent le soin à un membre de leur famille, à une tierce personne de remplir le formulaire à leur place. Je donnerais ma préférence à des contacts directs au sein de groupes de réflexion où chacun peut prendre la parole avec la possibilité de confrontation. Les mêmes personnes peuvent d'ailleurs apporter leur contribution dans d'autres groupes constitués. Des contacts personnalisés pourraient être pris sous la forme du volontariat, à l'occasion d'un événement particulier survenu ou lors d'une visite suite à un comportement signalé.

L'exercice est certes difficile, il nécessite la volonté de lui accorder beaucoup de temps avant de s'engager à l'exploitation des résultats. Les avis récoltés doivent être ceux de personnes au profil différencié, intéressant pour l'enquête.

## Le contenu de l'enquête

### ***Les interrogations***

Après avoir réussi une mise en confiance, on introduit les interrogations. Chacun a un parcours résidentiel particulier : il s'agit de trouver le moyen (film, enregistrement, récit, exemple de résidences...) pour susciter les réactions des participants amenés à parler d'eux-mêmes par comparaison, similitude... Ils seront incités à préciser leur parcours personnel, leur choix de résidence... pourquoi ce choix, ce type de logement... où vivaient-ils auparavant...

### ***Les critères évoqués***

Étudier les parcours, rassembler les critères, les mettre en rapport avec le choix des localisations, identifier les critères retenus, exemple : notion d'intimité, attrait d'un jardin, adaptation à la composition de la famille, place de la voiture, importance de l'évolution possible du logement...

### ***Exposé des souhaits actuels et des craintes***

- le besoin de changement ou d'évolution en fonction de la situation actuelle personnelle
- le ressenti d'appréhension pour le cadre de vie face à des formes urbanistiques plus denses, les formes d'habitat qui pourraient être préférées et les concessions qui seraient possibles
- l'adaptation souhaitée, consentie à l'égard de la nouvelle politique de la ville en ce qui concerne la performance énergétique, la proximité des commerces, des équipements, des transports...

Cette enquête serait alors traduite par des pourcentages qui montreraient les priorités formulées suivant leur localisation dans la ville.

## Le projet dans le territoire

C'est alors que les aménageurs et la collectivité travailleraient ensemble sur l'évolution du péri-urbain. Ils rechercheraient les atouts et les spécificités des espaces définis pour inventer des modèles de développement et de renouvellement, tout en s'efforçant de préserver l'équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis, leur relation en fonction du changement des modes de vie. C'est ainsi que la place des projets commerciaux serait choisie en fonction des pratiques d'achats des habitants mais aussi des impératifs économiques.

La difficulté consistera donc à trouver des solutions pour établir le montage des opérations avec interdépendance entre toutes les fonctions de la ville adaptables aux façons d'habiter.

## Des solutions proposées

Dans le compte rendu, les interventions émanent de municipalités, d'architectes urbanistes, d'organismes particuliers, d'Établissements Publics Fonciers : chacun témoigne de la volonté de s'adapter au local.

L'AURAN recommande d'observer tous types de secteurs. Faisant le constat que le bâti existant représente 80 % des constructions, il précise que l'avenir ne se pense pas que par le neuf. Les habitants ont un imaginaire avant d'acheter, d'habiter et ensuite il se construit des nécessités suivant ce qu'il leur paraît agréable et utile.

On retrouve dans les communications des autres intervenants des idées qui se complètent. Le PLH devrait imposer aussi des données qualitatives. L'adaptation transparaît dans toutes les idées émises : s'adapter suivant l'évolution de l'environnement, à la diversité des parcours résidentiels, à la spécificité des territoires, à la diversité des logements avec une mixité de fonctions comprenant des endroits pour se retrouver, pour habiter l'espace public. L'enjeu repose sur une volonté de flexibilité et de souplesse. Si l'on doit accompagner les évolutions des modes de vie, il faut respecter aussi l'attractivité résidentielle, renouveler si nécessaire, réhabiliter après avoir concerté, préserver les terres agricoles, engager la division de plusieurs parcelles associées, en collaboration avec les propriétaires suivant la méthode Bimby par exemple.

Le CAUE prodigue toujours de bons conseils, il apporte son aide grâce à son rôle d'assistance technique, de sensibilisation et de formation. Son action favorise l'ensemble des enjeux de l'aménagement et du développement du territoire. Il reconnaît la place des habitants et il recommande de partager le projet avec eux.

### **En conclusion**

Laurent Devisme<sup>2</sup> appelle à une urbanisation transversale. On ne peut pas plaquer des mots d'ordre urbains sur l'ensemble des territoires. La sémantique et le lexique ont une grande importance, la pensée urbaine doit être contextuelle. Le local est incontournable, il s'articule avec le global. Il faut s'interroger en terme d'image, de représentation. Les politiques ont l'habitude de s'aligner sur des conceptions globales mais faire un nouveau territoire n'a rien de consensuel.

Le titre du colloque est certes provocateur : "oser la densité - bâtir de nouvelles façons d'habiter". Comme le précise cet expert, les façons d'habiter appartiennent d'abord aux habitants car c'est eux qui s'en emparent, les détournent, se les approprient. Il conseille de mieux comprendre la condition péri-urbaine, les rapports complexes entre mobilité et ancrage.

Il ne s'agit pas, comme il le rappelle, de construire en mode "tablettes de chocolat", de faire un patchwork de constructions au jour le jour, de juxtaposer des programmes immobiliers mais de rechercher un projet pour la ville péri-urbaine, projet qui va servir son image, sachant que les critères de choix s'appuieront toujours sur la qualité, le prix, la préservation de l'intimité et la tranquillité. Il recommande un travail de pédagogie auprès des élus qui resteront toujours en fin de course les décideurs mais des décideurs sensibilisés qui auront permis un développement associant les différents acteurs : les habitants, les constructeurs et les élus.

D'autre part, il entend que le métier de constructeurs se professionnalise de façon à intégrer dans leurs projets les enjeux actuels indispensables. Je pense personnellement à la conception de logements adaptables à la diversité des occupants, à l'étude de la place de l'économie, des services et à la relation avec les espaces extérieurs.

Chaque ville périphérique mettrait ainsi l'accent sur sa spécificité et la métropole tirerait le meilleur parti des possibilités de chaque territoire qui la compose pour offrir, grâce à l'inter-territorialité une politique avec des objectifs globaux à l'échelle du territoire formé par les 24 communes.

En 2016, nous en sommes à l'étape de la réglementation, cette réflexion est-elle encore d'actualité ?

---

<sup>2</sup> Enseignant-chercheur à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes, membre du laboratoire Ambiances Architectures Urbanités. Rédacteur en chef de la revue Lieux communs, membre du comité de rédaction de la revue Place Publique Nantes – Saint Nazaire et des Annales de la recherche urbaine