



## L'habitat entre modes de vie et politiques publiques

Nous ne sommes pas ici dans la comptabilisation quantitative de la production ou dans l'analyse des plus-values latentes ; l'habitat est le lieu du contact brutal entre modes de vie et politiques publiques. Face à la légitimité de chacune, le présent dossier cherche à placer les deux approches en regard.

➤ **Portrait :**

**Myriam Merraïouch, une (géo)référence p. 15**



EN BREF →

- **Actualités** : la voie d'eau de Nancy au Luxembourg, Nancy sur le web, attractivité, métropolisation et marché de bureaux, une 50<sup>e</sup> agence est née, la FNAU en version originale... **2**
- **Publications** **3**
- **Débat** : chèque transport et transports alternatifs... **3-5**

DOSSIER →

**L'habitat**  
**entre modes de vie**  
**et politiques publiques** **5-13**



Photo de couverture : commerce et habitat, deux éléments d'une politique publique (Photo Pascale Poupinot)

- > Accession à la propriété : le coût de l'éloignement **6**
- > Pourquoi l'exode rurbain dans la région urbaine grenobloise ? **7**
- > Observatoire des loyers : l'exemple du Grand Clermont **8**
- > Où vieilliront les générations du babyboom ? **9**
- Le Robien dans tous ses états **10**
- Comment construire une politique communautaire de l'habitat ? **11**
- La loi ENL : de nouveaux chantiers pour les agences **13**

PORTRAITS →

- Michel Veunac** : les agences sont crédibles **14**
- Myriam Merraiouch** : une [géo]référence **15**

## Un nouveau rendez-vous, trois fois par an

La FNAU rassemble aujourd'hui 50 agences d'urbanisme. Elle constitue un des principaux réseaux politiques et professionnels français en matière d'aménagement, d'urbanisme et de développement des territoires. Les agences prennent une part active à la transformation des agglomérations où elles sont présentes. Elles restent pourtant encore assez mal connues et leurs activités et leurs réflexions n'ont pas toujours l'écho qu'elles méritent.



« Traits d'agence », le magazine des agences, souhaite pallier cette lacune. Diffusé 3 fois par an, il proposera aux lecteurs intéressés par les questions urbaines un panorama sélectif des activités des agences. Il présentera des synthèses de leurs

« Les cinquante agences d'urbanisme de la Fnau restent encore assez mal connues et leurs activités et leurs réflexions n'ont pas toujours l'écho qu'elles méritent... »

travaux et des points de vue sur les grands sujets de l'actualité urbaine. Il dressera enfin les portraits de ceux, élus et techniciens, qui « font » les agences, conduisent leurs activités et produisent leurs projets.

Publié dans le cadre d'un supplément de « Traits urbains », le magazine des agences vise à faire mieux connaître les agences d'urbanisme et leurs activités et à diffuser plus largement leurs analyses et leurs propositions sur les évolutions urbaines de notre pays.

Bonne lecture

André Rossinot, président de la FNAU.

[fnau@fnau.org](mailto:fnau@fnau.org)

**Traits d'agences, l'actualité des agences d'urbanisme**, supplément au n° 11 de **Traits urbains**, le mensuel opérationnel des acteurs du développement et du renouvellement urbains. • Editeur : L'Agence Innovapresse - Sarl au capital de 38 000 € - 1, place Boieldieu - 75002 Paris - Tél. : 01 48 24 08 97 - Fax : 01 42 47 00 76 - [www.innovapresse.com](http://www.innovapresse.com) - RCS Paris B 301 652 988 - ISSN : 1776-9604 - Commission paritaire : 0208 T 87608 • Directeur de la publication : Jean Audouin • Traits d'agences est réalisé en partenariat avec la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme : 1, rue de Narbonne 75007 Paris - Tél. 33 (0)1 45 49 32 50 - [www.fnau.org](http://www.fnau.org) • Comité éditorial : Jean Audouin, Sylvie Barnezet, Marcel Belliot, Francis Cuillier, Jérôme Grange, Pascale Poupinot, Gérard Rongéot et Patrice Vergriete. • Ont participé à ce numéro : Jean Audouin, Brigitte Bariol, Marcel Belliot, Emmanuel Boulanger, Jean-Marie Cano, Agnès Charousset, Coralie Costet, Jean-Michel Demard, Agnès Démotié, Isabel Girault, Jérôme Grange, Christophe Lesort, Philippe Louchard, Myriam Merraiouch, Olivier Minelli, Jean Picon, Priscilla Pierre, Pascale Poupinot, Isabelle Querrier, Nicole Tartamella, Michel Veunac. Secrétariat de rédaction : Marie-Line Descroix • Abonnement annuel à Traits Urbains : 75 € TTC (8 numéros - 12 € le numéro, 25 € le hors-série - TVA = 2,1 % - renseignements et abonnement : [abonnement@innovapresse.com](mailto:abonnement@innovapresse.com) • Imprimeur : Corlet (14) • Dépôt légal : à parution.

## La voie d'eau, de Nancy au Luxembourg, au service du développement

Dans la continuité de Réseau Ferré de France dans le domaine ferroviaire, Voies Navigables de France s'intéresse à la valorisation de son patrimoine foncier. L'ADUAN, en association avec l'Agence de Metz (AGURAM) et le bureau d'études britannique Drivers Jonas, réalisera



pour VNF une étude allant de la frontière luxembourgeoise jusqu'à Nancy, avec pour objectif l'optimisation des infrastructures de transport, le développement d'activités économiques et la création d'espaces logistiques en faveur de l'intermodalité. [www.aduan.org](http://www.aduan.org)

## La promotion économique de Nancy sur le web

Dans un contexte de compétition des territoires, l'ADUAN a souligné la nécessité de disposer d'un portail de promotion économique de l'agglomération performant, destiné non pas aux habitants mais aux entreprises. De par sa double compétence en développement économique et en aménagement du territoire et très au fait des besoins des investisseurs, des tendances d'évolution de la cité et des grands projets à l'œuvre dans l'agglomération, l'Agence a conçu un outil, reflet d'un territoire innovant et attractif pour le monde économique.

[www.eco-grandnancy.com](http://www.eco-grandnancy.com)

## Attractivité, métropolisation et marché de bureaux

Pour être dans le coup, les métropoles doivent savoir (co)produire une offre immobilière performante, être connues des investisseurs, susciter leur confiance par un projet de territoire visible et être accessibles depuis une gare TGV et/ou un aéroport. Pour répondre aux questionnements suscités par l'émergence des bureaux dans le processus de métropolisation, l'étude de la FNAU se livre à un décryptage des rouages du marché de bureaux et procède à une radioscopie des ressorts de l'attractivité économique des territoires. S'appuyant sur une méthodologie originale, cette étude propose une approche renouvelée du rôle de l'immobilier de

bureaux comme « accélérateur de métropole ». A partir d'un échantillon de métropoles nationales, celles-ci ont analysé des informations largement nourries par des expertises réalisées auprès des professionnels de l'immobilier et des responsables des collectivités en charge du développement économique. Disponible sur le site de la FNAU dès le début de 2007, cette étude réalisée avec l'appui de la DGUHC incitera à porter un nouveau regard sur l'urbanisme tertiaire en tant que vecteur de métropolisation et marqueur de territoire.

[www.fnau.org](http://www.fnau.org)

## L'agence catalane, 50<sup>e</sup> agence, est née

La cinquantième agence comprenant l'agglomération de Perpignan est née au cours de l'année 2006, ce qui permet au réseau des agences d'urbanisme de continuer à tisser sa toile sur le territoire national. Elle réunit aussi bien la communauté d'agglomération que le département, l'Etat, le syndicat du Scot, des communautés de communes mais aussi l'université et l'association des maires et adjoints des Pyrénées orientales. Tous ces acteurs participeront au programme de travail partenarial de l'agence dont le territoire d'études rassemble 300 000 habitants.

## La FNAU, version anglaise

La FNAU ouvre un site en anglais afin de faire connaître ses activités à l'international et les activités des 50 agences d'urbanisme au monde anglophone. Des liens avec les sites français traitant de l'urbanisme et comportant des pages en version anglaise complètent ce site, contribuant ainsi à élargir la toile de l'urbanisme.



[www.fnau-international.org](http://www.fnau-international.org)

## PUBLICATIONS

**■ LA LOIRE TERRITOIRE DE DÉVELOPPEMENT ? : LES ACTES DU COLLOQUE**

L'Agence d'urbanisme de la région angevine vient de publier les actes du colloque 2005 du Val-de-Loire « *La Loire : territoire de développement ?* ».



A partir d'un portrait du territoire ligérien d'Orléans à Nantes, les atouts et les acteurs permettent de dégager des perspectives de développement dans un territoire qui s'est détourné du fleuve depuis qu'il ne sert plus de voie navigable et commerciale. Des priorités d'aménagement sont à déterminer aussi bien pour les agglomérations d'Orléans, Tours, Chinon, Angers et Nantes que pour l'ensemble du territoire classé au patrimoine mondial par l'UNESCO et tous les acteurs qui contribuent à ce renouveau ligérien.

les acteurs permettent de dégager des perspectives de développement dans un territoire qui s'est détourné du fleuve depuis qu'il ne sert plus de voie navigable et commerciale. Des priorités d'aménagement sont à déterminer aussi bien pour les agglomérations d'Orléans, Tours, Chinon, Angers et Nantes que pour l'ensemble du territoire classé au patrimoine mondial par l'UNESCO et tous les acteurs qui contribuent à ce renouveau ligérien.

[www.aorangevine.org](http://www.aorangevine.org)

**■ DES AIRES URBAINES AUX SYSTÈMES MÉTROPOLITAINS : UNE PREMIÈRE APPROCHE**

Il y a 5 ans, la FNAU publiait un « atlas des aires urbaines » qui montrait comment les grandes évolutions sociales et économiques s'inscrivaient de manière très différente selon les villes françaises observées et suivant aussi que l'on s'intéressait au centre-ville, à la banlieue proche ou à la couronne périurbaine. En 2006, la FNAU a complété cette analyse en étudiant la manière dont les aires



urbaines « *inter-* » agissent les unes avec les autres et comment elles se mettent peu à peu en réseau pour constituer des systèmes territoriaux plus complexes pleinement insérés dans les dynamiques de métropolisation. Alors que se finalisent les « *projets de coopération métropolitaine* » réalisés avec l'appui de la DIACT, l'étude publiée par la FNAU, disponible sur son site Internet, apporte un éclairage stimulant sur les recompositions territoriales dont ces projets offrent une première concrétisation.

[www.fnau.org](http://www.fnau.org)

**■ HABITAT : FORMES URBAINES - DENSITÉS COMPARÉES ET TENDANCE D'ÉVOLUTION EN FRANCE**

La FNAU publie un volumineux ouvrage caractérisant de nombreuses opérations de logements au cours du temps à travers leur densité, leur morphologie et leur fonctionnement. La comparaison de ces opérations anciennes ou récentes



permet de mettre en évidence que la densité n'est pas là où l'on croit qu'elle est alors qu'elle est où l'on ne le croit pas. Cet ouvrage peut constituer un outil pédagogique pour tous ceux qui veulent démontrer que la densité ne doit pas être taboue et qu'elle permet d'assurer un développement durable des territoires.

**■ ATLAS DE LA NATURE À PARIS**

L'Atelier parisien d'urbanisme (Apur) publie, avec les Editions Le Passage, L'Atlas de la



nature à Paris. Réalisé avec le concours du Muséum d'histoire naturelle et de la Ville de Paris, l'ouvrage offre un panorama complet et richement illustré de la faune et de la flore de la capitale, répertoriant près de 500 000 arbres, 2 900 espèces sauvages animales et végétales. Il permet de connaître précisément ce patrimoine de la ville et souhaite contribuer à sa défense et à sa protection. Il présente également des contributions qui sont à la fois le fruit des réflexions conduites au sein de l'Apur et de quelques-uns des meilleurs spécialistes des questions de la nature et de la ville (45 € en librairie).

## DEBAT

**COMMENT CONCILIER UN CHÈQUE TRANSPORT AVEC L'OBJECTIF DE FAVORISER LES TRANSPORTS ALTERNATIFS À LA VOITURE ?**

C'est la question que se pose Epures, l'agence d'urbanisme de la Région stéphanoise, et qui risque de se poser au Gouvernement pour mettre en œuvre ce projet.

Toutes les agglomérations cherchent à faire préférer tramways, trains, bus, co-voiturage et modes doux aux habitants, en cohérence avec le développement durable, les Plans de déplacements urbains, la qualité de l'air et les lois adoptées ces dernières années (LAURE, SRU...). Pour la première fois depuis 1974, la circulation des voitures particulières a diminué de 1,4 % en 2005 (source : ministère des transports).

La hausse des coûts de l'énergie pourrait donner l'occasion d'une meilleure prise de conscience des vrais coûts des déplacements quotidiens et également de l'importance des choix de localisation de l'habitat. Face à cet enjeu, l'opportunité est ouverte de conduire une véritable réflexion commune entre les acteurs de la mobilité : pouvoirs publics, entreprises et ménages pour mettre en place des leviers qui concilient droit à la mobilité et développement durable.

Alors que souhaite-t-on faire du chèque transport : une aide sociale à la mobilité face à un « *contexte qui se durcit* », un levier incitatif pour les modes de transports collectifs ou un simple cadeau fiscal ? Le débat est ouvert...

# L'habitat entre modes de vie et politiques publiques

PAR JÉRÔME GRANGE (AGENCE DE GRENOBLE, AURG)



Berlin - 2006 (Photo P. Poupinot)

→ Le logement est au cœur de l'actualité. Ministres et professionnels sont à son chevet ; journalistes et notaires dissertent sans relâche sur l'incertaine durabilité de l'envolée de ses tarifs. Tout paraît être dit à force d'être ressassé.

Pour ce premier dossier de Traits d'agences, le réseau des agences d'urbanisme a fait le choix d'aborder la thématique complexe de l'habitat. Nous ne sommes pas ici dans la comptabilisation quantitative de la production ou dans l'analyse des plus-values latentes ; l'habitat est le lieu du contact brutal entre modes de vie et politiques publiques. Face à la légitimité de chacune, le présent dossier cherche à placer les deux approches en regard.

Plusieurs contributions auscultent les pratiques, les représentations et les aspirations des ménages, qu'ils soient bi-actifs, bi-motorisés avec bi-descendance, ou qu'ils glissent subrepticement du baby au papy-boom. Les politiques publiques, pour leur part, sont abordées

dans toute l'acception de leur terme. Ce sont par exemple les PLH, démarches de planification fréquemment volontaristes dans leurs mises en œuvre, mais aussi documents parfois « *dégoulinants* » de bonnes intentions aux lendemains en réalité atones. Ce sont aussi les démarches défiscalisées et déterritorialisées, à l'instar de l'investissement « *de Robien* » qui a, au fil de temps, perdu le nord au point qu'il ait dû être récemment recentré.

Les agences d'urbanisme sont des lieux de mémoire, riches de leur culture d'observation et de médiation. En accompagnement des outils publics, renforcés depuis par la loi ENL, elles peuvent incontestablement aider à l'émergence de nouveaux processus de compréhension – définition – action, et ce sur des espaces qui sont désormais autorisés à être ceux de la supposée quintessence de la cohérence, celle des périmètres de SCoT.



# Accession à la propriété : le coût de l'éloignement

PAR JEAN-MARIE CANO (AGENCE DE RENNES, AUDIAR)

→ Dans un marché de l'immobilier plus cher au centre de l'agglomération, habiter loin de la ville apparaît comme un parcours obligé pour les accédants à la propriété disposant de revenus moyens. Mais ce choix, générateur de transport, entraîne des surcoûts significatifs pour les actifs qui souvent travaillent au centre de l'agglomération.

Une étude sociologique menée auprès d'accédants à la propriété dans l'aire urbaine de Rennes a montré la réelle satisfaction des ménages ayant abouti dans leur projet, mais aussi les douloureux arbitrages auxquels nombre d'entre eux sont contraints lorsque la facture transport s'alourdit. La question des surcoûts de l'éloignement apparaît de fait comme centrale : quelle distance parcourent les accédants pour se rendre à leur travail ? Quels transports utilisent-ils ? Quel est le coût de ces déplacements quotidiens ? Quel impact peut avoir la hausse du prix des carburants ?

L'étude réalisée par l'AUDIAR apporte des éléments de réponse qui objectivent une réalité bien connue, mais peu prise en compte en amont des projets. Elle s'appuie notamment sur la connaissance des déplacements fournie par l'enquête ménages et sur les données de marché disponibles à l'Observatoire de l'habitat de l'aire urbaine de Rennes animé par l'AUDIAR, mais elle apporte aussi un regard critique sur le bien-fondé du choix de l'éloignement, qui ne serait pas, en théorie, nécessairement le plus économe.

## De 16 à 78 km de déplacements par jour

S'il habite et travaille dans la ville centre, un ménage de deux actifs avec enfant(s) bénéficiera d'évidence des trajets les plus courts, soit en moyenne 16 km. Mais s'il habite loin de la ville, ses déplacements pourront aller jusqu'à 78 km.

Les modes de transports utilisés sont plus onéreux pour les rurbains : l'enquête ménage révèle que l'éloignement urbain se conjugue avec un usage plus systématique de la voiture individuelle, les transports gratuits (piétons, vélos...) ou les transports en communs sont plutôt l'apanage des urbains.

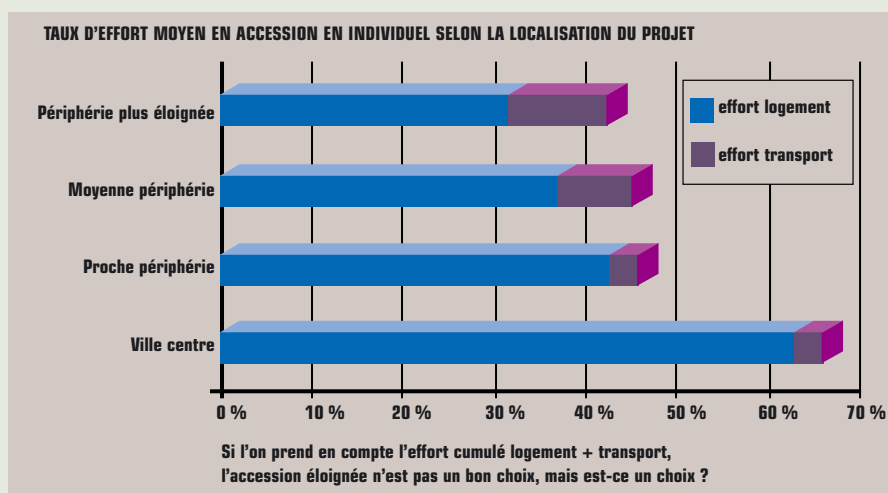
## De 50 € à 300 € de facture transport par mois

Plus longs, plus individuels, les déplacements des ménages habitant loin de leur lieu de travail sont donc aussi plus

coûteux. Ainsi, la facture transport peut atteindre 300 €, ce qui correspond pour un ménage disposant du revenu moyen d'un accédant local, à un taux d'effort cumulé de plus de 45 % (33 % pour le logement, 12 % pour le transport). Il est clair que dans un contexte de hausse des valeurs immobilières, peu d'accédants regrettent d'avoir franchi le pas. Pour autant, la question de la pertinence de leur choix de localisation se pose dès qu'apparaît le spectre de la hausse du prix de l'essence.

## Un achat moins éloigné est-il vraiment plus coûteux ?

En comparant pour notre ménage accédant moyen, les taux d'effort cumulés pour l'acquisition d'une même maison au prix de marché, mais sur quatre localisations différentes, du



site le plus central au plus éloigné, il apparaît que les projets les plus lointains sont vivement concurrencés par les localisations plus proches de la ville centre. Le graphe ci-dessus montre que, hormis dans la ville centre où l'accession individuelle est manifestement exclue, le choix reste ouvert entre périphérie proche ou plus lointaine.

La portée de cet exercice d'école se heurte bien sûr à la réalité des marchés et des contraintes bancaires : existe-t-il une offre similaire (en l'occurrence la maison individuelle sur terrain nu dans chaque territoire) ? Quelle banque accepterait un projet d'accession avec un endettement aussi lourd ? Pourtant, la réalité de l'accession est bien là : la facture transport est une charge objective, beaucoup moins modulable que ne le croient les ménages souvent très optimistes au début de leur projet d'accession.

Pour en savoir plus :

[jm.cano@audiar.org](mailto:jm.cano@audiar.org)



# Pourquoi l'exode rural dans la région urbaine grenobloise ?

PAR NICOLE TARTAMELLA ET EMMANUEL BOULANGER (AGENCE DE GRENOBLE, AURG)

→ Dans la région urbaine grenobloise, le parti d'aménagement du Schéma directeur approuvé en 2000 insiste fortement sur la nécessité de limiter l'étalement urbain et de contenir la périurbanisation. Dans le même temps, on constate des dynamiques de dispersion toujours fortes, avec un phénomène de périurbanisation éloignée, voire de « rurbanisation » qui s'intensifie.

Afin de mieux comprendre les motivations de ceux qui font le choix d'habiter en périurbain, l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise a mené au début de 2006, une enquête de type sociologique – par entretiens non-directifs – de ménages ayant quitté une commune de l'agglomération grenobloise ces trois dernières années, pour aller acheter un logement individuel, neuf ou ancien, dans une commune périurbaine du Nord voironnais ou de la Bièvre, c'est-à-dire au nord-ouest et à plus de 40 kilomètres de la ville centre.

## Etre propriétaire d'une maison individuelle dans un environnement à taille humaine

Les partants sont principalement des familles en constitution, primo-accédantes, qui font le choix d'un départ lors de la naissance des enfants : « ... quand elle a été enceinte du deuxième, on s'est dit bon là c'est plus possible ». Mais aussi des retraités qui, libérés des charges familiales, réalisent leur rêve de maison individuelle à la campagne. Le souhait d'être propriétaire d'une maison individuelle dans un environnement apaisé et à taille humaine

est sans conteste la composante fondamentale de ce choix d'exode. Pour des ménages qui étaient souvent locataires d'appartements urbains de petite taille, la maison individuelle en pleine propriété, en particulier du fait de sa surface et du jardin, est perçue comme le produit le plus à même de garantir la personnalisation de l'habitat et le bon épanouissement de chaque membre du foyer, en particulier des enfants : « ... les maisons individuelles, c'est quand même mieux en matière d'épanouissement... ». Le cadre de vie périurbain ou rural est jugé comme plus tranquille, et globalement plus sécurisé et plus sain, d'un point de vue à la fois environnemental et moral, que l'environnement urbain, vu comme pollué, bruyant, stressant, insécurisé, et moralement peu propice à l'accueil des enfants (toxicomanie, prostitution, tentation des lieux de consommation, quartiers ou écoles mal fréquentées, etc.) : « ... en étant à cinquante kilomètres d'une grande ville, on a moins de problème au niveau des nuisances tels les vols, la délinquance... » Le cadre de vie périurbain ou rural répond bien aux attentes de ménages qui auront un mode de vie centré davantage autour des enfants, du foyer et de la nature, que des loisirs urbains (culture, restaurants, animations nocturne, etc.) : « ... ma femme, c'est le petit jardin... moi, le garage, donc j'ai eu ce que je voulais pour bricoler... ».

L'éloignement « plus loin que prévu », malgré la contrainte posée par les déplacements domicile-travail, intervient dans le contexte d'une agglomération où le produit maison individuelle est relativement rare (4 % des résidences principales à Grenoble, 14 % dans l'agglomération) et très cher (plus de 250 000 euros) : « ... on ne peut pas acheter une maison pro-

che de Grenoble, avec les tarifs, c'est pas possible... ». Les ménages enquêtés, qui ont pour la plupart un budget modeste (autour de 150 000 € il y a deux ou trois ans), n'auraient droit, en ville, qu'à un appartement de petite taille dans un quartier bien fréquenté, ou un appartement plus confortable, mais dans un secteur jugé peu attractif (du fait de la présence de logements sociaux notamment). « ... Au début, je voulais investir dans un appartement [...] Mais vu les prix qui se pratiquaient sur des F2, F3 - j'en ai visité à des prix de maisons - donc ça ne devenait pas spécialement intéressant... » L'éloignement était la seule façon d'obtenir le produit individuel dans un environnement attractif.

### Le choix d'un mode de vie, une faible nostalgie de l'urbain

Les ménages s'accommodent des déplacements – certains en développant des formules train/tram/voiture – et adaptent

leur mode de vie à leur nouveau bassin de vie : fréquentation des surfaces commerciales de proximité, des services offerts par les bourgs, limitation des déplacements vers l'agglomération, recentrage des loisirs autour de l'aménagement de la maison et des balades en nature et même, pour certain, mutation professionnelle dans le secteur d'arrivée : « ... je prends le train le matin et ça va bien. Je peux bosser dans le train, lire, etc. [...] c'est vraiment la première fois dans ma carrière professionnelle que je prends les transports en commun... ». De fait, s'ils formulent un souhait, il n'est pas tant de venir habiter un appartement en centre-ville que de pouvoir trouver une maison plus proche de l'agglomération.

Pour plus d'information et obtenir l'étude complète : [accueil@aurg.asso.fr](mailto:accueil@aurg.asso.fr)

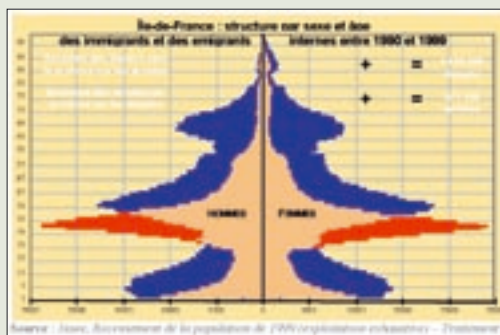
## Où vieilliront les générations du babyboom ?

PAR PHILIPPE LOUCHART (IAURIF)

→ La migration de retraite est une spécificité francilienne : à eux seuls les « ex-Franciliens » représentent 43 % des « retraités » qui ont changé de région de résidence entre 1990 et 1999. Cette propension à quitter l'Île-de-France à l'heure de la retraite s'amenuise pourtant au fil des recensements, à mesure que la part des natifs de province diminue et que se développe la pratique des séjours alternés. Le mouvement se poursuivra-t-il demain avec les générations du « baby-boom », plus souvent natives d'Île-de-France et plus souvent propriétaires de leur logement ?

La question pour l'Île-de-France est d'importance, où, comme en France, le nombre de ménages pourrait augmenter d'un quart à l'horizon 2030. Selon le comportement qu'adopteront ces générations très nombreuses à l'heure de la retraite, le nombre de logements qu'il faudra construire en Île-de-France pour faire face, ne serait-ce qu'au vieillissement de sa population, sera très différent.

Pourquoi s'intéresser au vieillissement des générations du « baby-boom » vivant aujourd'hui en Île-de-France ? En raison à la fois de l'importance numérique de ces générations et de l'incertitude qui entoure leur comportement futur lorsqu'elles atteindront, demain, l'âge de la retraite. Resteront-elles davantage que par le passé en Île-de-France - immobilisant une fraction croissante du parc de logements franciliens, multipliant le nombre de ménages vivant en Île-de-France et augmentant par conséquent la demande potentielle de logements – ou au contraire partiront-elles de plus en plus s'installer en province – libérant alors un nombre important de logements, souvent grands, limitant la progression du nombre de ménages et au final le nombre de logements à construire en Île-de-France ?



### Des « retraités » minoritaires parmi les Franciliens partis en province

Entre 1990 et 1999, plus de 1,4 million de Franciliens ont quitté l'Île-de-France pour s'installer en province. Les « retraités » étaient minoritaires parmi les émigrants : seuls 17 % étaient âgés de 60 ans ou plus en 1999. Ils représentent cependant un peu plus du quart (26 %) des ménages

ayant quitté l'Île-de-France pour la province et leur départ a contribué à mettre sur le marché immobilier francilien un peu plus de 150 000 logements en neuf ans (soit l'équivalent d'un peu plus de quatre ans de construction neuve !). À la différence des émigrants actifs, les retraités se décident sur la seule base de leurs préférences individuelles. Quelles sont ces préférences et comment évoluent-elles dans le temps ?

### Des retraités franciliens trois fois plus mobiles qu'en province

Premier constat, les retraités franciliens sont trois fois plus mobiles que l'ensemble des retraités en France. Leur forte propension au départ s'émousse néanmoins au fil des recen-



sements et elle témoigne de moins en moins d'un désir de retrouver ses racines. Les trois premières destinations choisies par les retraités franciliens, souvent des couples, témoignent clairement de la diversité des motivations sous-jacentes à ces départs : une région de villégiature dominicale (le Centre), une région de villégiature estivale (Provence-Alpes-Côte d'Azur) et une ancienne région de forte émigration vers l'Île-de-France (la Bretagne). Trois régions et, en simplifiant, trois grandes motivations de départ : l'ex-résidence secondaire qui devient résidence principale, le soleil et le littoral et enfin les racines.

### Hypothèses et conséquences pour demain

A l'avenir, la mobilité des Franciliens à l'heure de la retraite pourrait continuer de décroître sous les effets conjugués d'une diminution des natifs de province parmi les futures générations de retraités franciliens et d'une baisse régulière de ceux qui vivront en couple à l'heure de la retraite. Dans ce scénario, les futurs retraités franciliens, qui ont de plus en plus d'attaches personnelles et familiales en Île-de-France, conserveraient davantage que par le passé leur résidence francilienne, quitte à multiplier les séjours en dehors de la région capitale tout au long de l'année.

La baisse de la mobilité résidentielle des Franciliens à l'heure de la retraite pourrait-t-elle être plus prononcée que dans cette évolution tendancielle ? Il est aujourd'hui très difficile de le dire. Sans aucune migration de « retraite », l'Île-de-France compterait près d'un million de personnes de plus à l'horizon 2030 et près de 660 000 ménages supplémentaires. De quoi modifier radicalement la demande potentielle de logements en Île-de-France, et dans les régions d'accueil.

A contrario, une hausse de la mobilité des Franciliens à l'heure de la retraite est-elle envisageable ? Si ce n'est certes pas l'hypothèse la plus probable, elle n'est pas impossible.

Plus le marché immobilier sera tendu en Île-de-France, plus les conditions de vie y seront jugées difficiles et plus les générations du « baby-boom » pourraient aussi, demain, être tentées de vendre leur bien immobilier en Île-de-France pour s'installer ailleurs, à moindre coût. Mais elles pourraient tout aussi bien choisir de conserver leur bien immobilier en Île-de-France, un bien qui se valorise au fil des ans, afin de le transmettre à leur(s) enfant(s). L'évolution du droit des successions et du pouvoir d'achat des retraités jouera sans nul doute dans les arbitrages qu'effectueront demain ces générations.

Quoi qu'il en soit, comme le fait remarquer Alain Jacquot, statisticien à l'Insee : « *Accroître d'un quart le parc de logements [pour faire face au vieillissement de la population, du parc de logements ainsi qu'à l'évolution des modes de vie en France métropolitaine] ne peut s'opérer qu'en densifiant des espaces déjà construits ou en affectant à un usage résidentiel des espaces jusqu'alors dévolus à d'autres usages* ». En Île-de-France, l'un et l'autre seront nécessaires, la question étant de savoir dans quelles proportions sachant que moins les générations du « baby-boom » partiront en province à l'heure de la retraite, et plus il faudra construire de logements en Île-de-France pour répondre à la demande qui émanera... de leurs enfants. Pour en savoir plus : [philippe.louchart@iaunif.org](mailto:philippe.louchart@iaunif.org)

# Observatoire des loyers : l'exemple du Grand Clermont

PAR JEAN-MICHEL DEMARD ET CORALIE COSTET (AGENCE DE CLERMONT-METROPOLE)

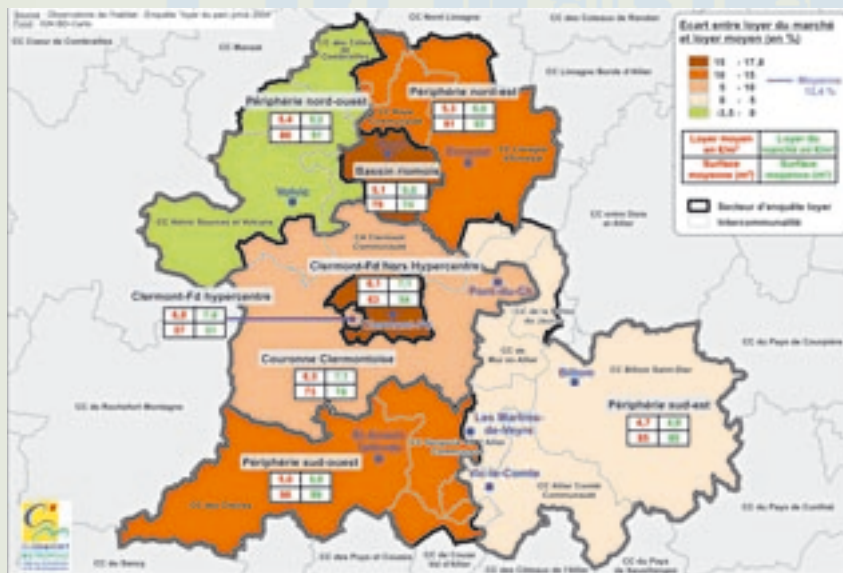
→ Le questionnement stratégique soulevé en 2002 par la démarche de Pays du Grand Clermont (bassin de vie de 106 communes – 400 000 habitants et futur périmètre du SCOT), a permis de mettre en évidence des « *angles morts* » dans la connaissance du marché local de l'habitat et des parcours résidentiels : **Quels sont les niveaux de loyers du parc privé ? Comment se positionne l'agglomération clermontoise sur l'échiquier national ? Comment se spécialisent nos territoires par rapport à ce marché locatif ? Quel rôle joue ce parc privé et quels ménages accueille-t-il ?**

Afin de prévenir les déséquilibres naissants et relayer les grandes orientations du futur SCOT à cette échelle, l'identification du mode de fonctionnement des marchés locatifs privés et publics s'est avérée prioritaire. Maillon essentiel de l'Observatoire de l'Habitat animé par l'Agence Clermont Métropole, l'observatoire des loyers s'est appuyé sur des instances et organisations existantes lui assurant un socle de fonctionnement.

### Une enquête en 3 étapes principales...

- Etape 1 : Une étude de faisabilité (4 mois) auprès des différents partenaires institutionnels a été menée afin non seulement de constituer un argumentaire pertinent et réaliste, pouvant alimenter les réflexions aux différentes échelles, mais aussi d'initier et de consolider un partenariat actif le plus en amont possible de la réflexion.
- Etape 2 : Le cahier des charges et la réalisation de l'enquête (12 mois- méthodologie, rédaction du questionnaire, budget). Un recueil des expériences et des méthodes au travers du





### Une valorisation partenariale... et une suite

Les 4 publications du Dossier Habitat 2005 sont téléchargeables sur le site de l'Agence ([www.clermontmetropole.org](http://www.clermontmetropole.org)). Ils traitent de la structure des parcs privé et public, de leur occupation (profils des locataires en socio-types), et des stratégies en jeu (mobilité, dynamisme du marché, demande). L'Agence a produit une synthèse méthodologique intégrant une analyse objective des étapes chronologiques : calendrier, budget, compétences impliquées, liste de recommandations. Les résultats de l'enquête permettent d'alimenter régulièrement le suivi des politiques mises en œuvre en matière d'habitat (PLH, SCOT, etc.) et d'optimiser les outils et procédures opérationnelles (OPAH, ZAC...).

réseau FNAU (OLAP, autres) a permis à l'Agence de consolider assez rapidement sa méthodologie. Celle-ci s'appuie sur une enquête par sondage téléphonique auprès d'un échantillon stratifié de 2 500 ménages. 20 secteurs d'enquête délimitent le territoire suivant les bassins habitat.

- Etape 3 : L'exploitation et la valorisation de l'enquête, synthèse de la démarche (depuis octobre 2004) : l'Agence a opté pour une co-analyse des résultats lors de groupes de suivi avec les acteurs partenaires. Cette procédure, plus laborieuse, garantit le maximum d'analyse et d'objectivité. Les documents ainsi produits ont plus d'impact et favorisent une appropriation partagée par l'ensemble des partenaires de l'observatoire. Ceux-ci, en relais, participent à la co-construction d'un discours commun du terrain vers les élus.

Au-delà des réponses apportées dans la compréhension du marché local de l'habitat, cet observatoire a permis de renforcer et dynamiser le partenariat local avec près d'une quinzaine d'acteurs locaux, notamment les bailleurs sociaux. Cette enquête a également conforté le rôle local de l'Observatoire de l'Habitat et renforcé la légitimité de l'Agence d'urbanisme comme lieu d'échange et de transversalité, mais aussi comme outil mutualisé d'ingénierie locale. Dès le départ, l'Agence d'urbanisme avait milité auprès des élus pour une implication pérennisée de cette connaissance. L'enquête sera donc renouvelée en 2007, et permettra de bénéficier d'une connaissance tendancielle du marché locatif privé (2004-2007).

Pour en savoir plus :

[ccostet@clermontmetropole.org](mailto:ccostet@clermontmetropole.org)  
[jmdemard@clermontmetropole.org](mailto:jmdemard@clermontmetropole.org)

## Comment construire une politique communautaire de l'habitat ?

PAR AGNÈS DÉMOTIÉ (AGENCE DE LILLE MÉTROPOLE) ET OLIVIER MINELLI (AGENCE DE MARSEILLE, AGAM)

→ La réponse à cette question n'est pas seulement formelle. Ce travail doit permettre la définition d'une culture commune, le partage d'une stratégie par l'ensemble des acteurs de l'habitat, l'adaptation d'une mise en œuvre en fonction des échelles de territoires. Le Programme local de l'habitat doit pouvoir se décliner en outil opérationnel. A partir de l'expérience de deux Agences, qui ont pris une part importante dans l'élaboration de PLH - la Communauté urbaine de l'agglomération marseillaise, « *Marseille-Provence-Métropole (MPM)* », dont le PLH a été adopté le 26 juin 2006 et celle de Lille, « *Lille Métropole Communauté urbaine (LMCU)* », dont le PLH a été adopté le 16 décembre 2005 – la FNAU apporte un éclairage à cette question.

### Le PLH est un enjeu stratégique pour toute politique de l'habitat intercommunale

Le rôle du PLH ne cesse d'être confirmé, comme l'atteste la dernière loi ENL et l'obligation pour l'ensemble des EPCI de disposer d'un PLH à moyen terme. Pour autant, le sigle PLH recouvre des situations très différentes, ne serait-ce que par

la structure même des EPCI et par leurs compétences. Le PLH doit permettre d'appréhender toutes les questions du logement et plus largement de l'habitat, en lien avec les politiques publiques d'aménagement. Il débouche sur la délégation de la gestion des aides à la pierre qui vient modifier le jeu des acteurs institutionnels. Par ailleurs, le PLH « *nouvelle*

*génération* » doit se traduire par une mise en œuvre opérationnelle rapide des actions.

**MPM** : L'habitat est une compétence dont la Communauté urbaine n'a pas l'exclusivité : elle repose pour le moment sur des politiques communales, sur la politique que l'Etat conduit en la matière et sur le dynamisme des acteurs du logement.

**LMCU** : L'habitat est une compétence partagée. Elle est exercée par l'Etat, à travers sa politique du logement et, de plus en plus, par la Communauté urbaine à travers l'accompagnement technique et financier des opérations de construction et d'aménagement et, désormais à travers la gestion des aides à la pierre dans le cadre de la convention de délégation. La volonté des communes reste décisive pour la mise en œuvre des projets. Le Département, quant à lui, trouve une place particulière dans l'exercice de cette compétence partagée, au travers de son Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

### Le PLH permet une approche partagée de l'habitat

Les études à une échelle intercommunale permettent, grâce à une vision globale du territoire, de mettre en cohérence l'action menée par la Communauté urbaine et les interventions des communes qui la composent, dans un dispositif commun de mise en œuvre opérationnelle. Le partage du diagnostic, des grandes orientations et du programme d'actions permet de mobiliser un partenariat actif impliquant l'ensemble des acteurs de l'habitat, qu'ils soient publics, institutionnels, privés, associatifs...

**MPM** : Le 1<sup>er</sup> PLH de la Communauté urbaine contribuera à construire une politique communautaire en matière d'habitat qui, aux côtés de celle engagée par les communes et les autres collectivités, permettra de répondre aux besoins en logement des ménages.

**LMCU** : Afin de faire face aux besoins des habitants de l'agglomération confrontés à des difficultés croissantes de logement, la Communauté, qui menait déjà une politique active dans le domaine de l'habitat (soutien technique et financier au logement social, aide à la réhabilitation du parc privé, aide à l'accès au logement...), a décidé en 2003 de se doter d'un PLH. Adopté fin 2005, ce PLH permet à LMCU de disposer d'un document d'orientation et de moyens d'actions plus complets, pour mener une politique ambitieuse de l'habitat, pour assurer le rôle de chef de file de l'habitat au sein de l'agglomération lilloise, pour préparer la convention de délégation des aides à la pierre, pour préparer les conventions d'objectifs et d'application avec les communes.

### Ce travail concerté sur l'habitat doit permettre de répondre à un besoin croissant de logements dans un contexte en pleine mutation

La plupart des grandes agglomérations françaises sont confrontées à une forte inflation du coût des logements, à la fois à la vente et à la location. Ce coût pèse de plus en plus lourdement sur les ménages. Par ailleurs, la décennie 90 a été marquée par une pénurie de production de logements sociaux et intermédiaires. Parallèlement à ces difficultés, il faut également prendre en compte de nouveaux phénomènes

en émergence, comme la modification des modes d'habiter. La décohabitation, d'une part, le vieillissement de la population d'autre part, génèrent de nouveaux besoins quantitatifs et qualitatifs, et modifient la répartition de la demande sur les territoires. Ces évolutions sont souvent sous-estimées. Le PLH permet de les mettre en évidence et d'y apporter des réponses adaptées. Une prise de conscience collective concernant l'économie des ressources influence également les programmes d'actions des PLH : limiter la consommation foncière, concilier densité et qualité, figurent ainsi parmi les objectifs.

**MPM** : Les enjeux du PLH se déclinent selon trois axes : répondre aux besoins en logement dans un contexte de croissance de l'agglomération (OPTIMISER), dans chaque bassin de vie, renforcer la diversité de l'offre de logements (DIVERSIFIER), mieux intégrer la politique de l'habitat dans les politiques urbaines (ORGANISER)



**LMCU** : Le PLH insiste sur la nécessité d'une forte augmentation de la production de logements, tout en prenant en compte de nouveaux besoins qualitatifs pour les ménages métropolitains, mais également dans un souci de qualité urbaine, architecturale, environnementale. Ces enjeux partagés ont pu se construire notamment grâce aux rencontres régulières et individualisées de tous les maires des 85 communes par le vice-président Habitat...

### Une mise en œuvre adaptée aux situations locales...

A chaque fois, des réponses globales sont à inventer et à adapter aux contextes locaux, à l'échelle de la communauté urbaine, et aux échelles des communes ou des quartiers. Ces réponses sont souvent formalisées dans des documents contractuels, comme la convention de délégation des aides à la



Pierre avec l'Etat, ou les conventions ANRU signées par les villes concernées...

**MPM** : (1 million d'habitants), 18 communes, avec une ville centre qui représente plus de 80 % de la population où cohabitent des communes qui ont moins de 5 000 habitants.

**LMCU** : (1,1 million d'habitants), 85 communes réunies autour d'un axe central dense formé par les villes centres anciennes (Lille, Roubaix, Tourcoing), l'ex-ville nouvelle (Villeneuve-d'Ascq) et les communes attenantes qui représentent plus de 80 % de la population. Et, plus de 60 communes de moins de 1 000 habitants.

### ... et articulée avec les différentes politiques engagées sur le territoire

Le PLH prend également en compte les échelles territoriales et temporelles plus importantes, comme celle du SCOT. Il fait aussi le lien avec la mise en œuvre opérationnelle à l'échelle plus fine des communes au travers de propositions d'acquisitions foncières ou d'adaptations au PLU.

### Les premiers enseignements

Si l'on tente de généraliser à partir de l'expérience de ces deux PLH communautaires, on peut dire, tout d'abord, que la réussite de la politique communautaire est à mettre en relation avec le dialogue à l'échelon communal. Dans le domaine de l'habitat, l'échelle communale est la seule échelle pertinente dans la mise en œuvre opérationnelle des actions validées au niveau communautaire (exemple de l'application de l'article 55 de la loi SRU, des projets de rénovation urbaine...). En effet, la



politique communautaire de l'habitat ne peut être pensée, ni mise en œuvre, sans une adhésion totale

des communes qui composent les Etablissements publics de coopération intercommunale. Cependant, l'Etat a aujourd'hui donné un rôle déterminant aux EPCI dans le domaine des politiques de l'habitat, notamment dans le cadre de la délégation des crédits d'aide à la pierre. La politique locale de l'habitat repose sur un équilibre réel dans la répartition et dans l'exercice quotidien des compétences. Il s'agit bien d'une compétence partagée au sens juridique, mais aussi au sens de la volonté politique...

Pour en savoir plus :

[ademotie@lille-metropole-2015.org](mailto:ademotie@lille-metropole-2015.org)

[o.minelli@agam.org](mailto:o.minelli@agam.org)

## Le Robien dans tous ses états

PAR AGNÈS CHAROUSSET (AGENCE DE BORDEAUX, A'URBA)

→ En matière de Robien, les avis sont partagés... Tantôt plébiscité, car permettant un allègement des charges fiscales des ménages, il a, de surcroît, accompagné le discours de relance de la production de logements dans le contexte de crise du logement. Tantôt décrié, il est accusé de déstabiliser l'équilibre et la diversité de l'offre en générant une quasi-surabondance très monolithique de l'offre résidentielle. Quel bilan tirer depuis sa création ?

Depuis 1984, les pouvoirs publics ont cherché à encourager l'investissement locatif privé par des mesures d'incitations fiscales, tout en favorisant le développement de l'offre de logements locatifs. Ce sont avant tout des immeubles de rapport où charges et prix de revient sont savamment « équilibrés », ce qui jouerait au détriment de la qualité de ces opérations... En tout état de cause, ces opérations sont adossées aux groupes financiers (banques et assurances) qui organisent toute la chaîne de production et de promotion, avec les garanties requises au particulier qui obtient, en contre-partie de son investissement, un allègement fiscal. Pour l'investisseur, la localisation et la nature du bien importe peu, notamment parce que le système de garantie lui est favorable pendant plusieurs années... Présenté aux investisseurs comme assurant un rendement locatif sûr et un risque de perte en capital, limité, après quelques années, le rendement ne s'est pas confirmé à la hauteur des espoirs... « Les risques ont augmenté » car les

charges s'avèrent supérieures à celles prévues. Sur le terrain, le succès du Robien a entraîné une surabondance d'offre permettant une plus grande sélectivité de la part des locataires potentiels.

### Le Robien pourvoyeur de logements

Avec la création du Robien, les ventes ont augmenté et, par voie de conséquence, la production de l'offre nouvelle aussi. Le Robien entraîne une vague de production de plus de 40 000 logements par an (10 % de la production nationale annuelle), généralement en collectif, des T2 ou T3. Dans la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB), ces produits Robien composent environ la moitié de la construction neuve tandis que 2/3 des ventes de logement concernent du Robien, avec une surface moyenne de 60 m<sup>2</sup>. La demande locative est telle que ce produit a dopé le marché de l'offre nouvelle.

## LE MARCHÉ IMMOBILIER BORDELAIS

En € par m <sup>2</sup>	1998	2004	évolution
Appartements neufs	1 620	2 650	+ 64%
Maisons neuves	1 390	2 320	+ 67%
Appartements anciens	800	1 500	+ 87%
Maisons anciennes	750	1 640	+ 119%
Loyer de relocation	6,5	8,3	+ 28%

Sources : ECLN, DIA, enquête loyer OLAP

Offre locative conventionnée moins de 20% de l'offre nouvelle correspond aux revenus de 70% des ménages	Produits défiscalisés «Robien» 50% de l'offre nouvelle correspond aux revenus de moins de 10% des ménages
--	--

### Le Robien décrié

S'il conduit à une augmentation du parc locatif privé, ce produit concourt également à son renchérissement, sans pour autant développer le parc des grands logements (T4 et au-delà), qui demeure rare et recherché sur le territoire de la CUB. L'année 2005, en raison notamment du Robien, répond aux 5 000 loge-

ments affichés aux objectifs du PLH. Si le Robien est décrié, c'est parce qu'il n'encourage pas une production diversifiée, et notamment de logement social, qui corresponde aux besoins : en effet, environ 70 % des ménages de la CUB peuvent, au regard de leurs revenus, accéder au logement locatif conventionné.

Ainsi, la pénurie et la crise de l'offre en logement pour tous se prolongent, notamment sur certains segments résidentiels, et entraînent avec elles, l'engorgement du parc Hlm. De plus, une inquiétude locale se manifeste quant au devenir de ces logements qui, pour certains, ne trouvent plus preneur, laissant parfois des opérations vides.

En définitive, cet « Eldorado » est un vecteur de production d'une offre nouvelle dont la manne n'a souvent pas été utilisée en fonction des contextes locaux. Introduit dans les territoires, sans nuance et la plupart du temps sans tenir compte des besoins de la population, y compris en termes de taille de logement, de solvabilité, voire de seuil psychologique à l'effort financier pour se loger, le produit Robien, par son utilisation, a organisé une forme de désordre de l'offre résidentielle.

# La loi ENL : de nouveaux chantiers pour les agences

PAR ISABEL GIRAULT (AGENCE DE NÎMES, AUDRN)

→ La Loi « Engagement national pour le Logement » votée par le Parlement le 13 juillet 2006 offre aux collectivités locales des outils réglementaires nouveaux pour construire davantage, notamment des logements sociaux. Certaines des dispositions de la Loi touchent à l'instauration ou au renforcement de documents cadres : elles entrent directement dans le champ des activités des agences d'urbanisme et vont leur permettre d'ouvrir de nouveaux chantiers. Exemples...

Le Plan départemental de l'habitat, proposé par l'article 68 de la Loi, vise au renforcement de l'articulation entre les différents échelons territoriaux : communes EPCI, départements... Il vise à « assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat menées dans les territoires couverts par un Programme local de l'habitat (PLH) et celles menées dans le reste du département ». Il comporte « un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement » et « définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ». Il « définit des orientations conformes à celles qui résultent des SCOT et des PLH ». Il est élaboré par l'Etat, le département et les EPCI ayant adopté un PLH ou délibéré pour en engager la procédure d'élaboration.

Les agences d'urbanisme ont toujours été le fer de lance des agglomérations pour l'élaboration de leurs PLH et la plupart d'entre elles comptent le conseil général parmi leurs membres. Elles peuvent, en outre, se prévaloir d'une véritable capitalisation en matière d'observatoires de l'habitat. Ce partena-

riat et leur expertise reconnue dans le domaine du logement feront d'elles les opérateurs privilégiés des plans départementaux de l'habitat et de leurs dispositifs d'observations.

La loi étend le champ des EPCI astreints à élaborer un PLH sur leur territoire. Comme pour les communautés urbaines et les communautés d'agglomération, les PLH deviennent désormais obligatoires pour les communautés de communes de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants. Pour ces EPCI, l'adoption du PLH doit intervenir dans un délai de 3 ans à compter de la publication de la loi.

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) comporte la mise en place d'un observatoire nominatif des logements indignes, des locaux impropres à l'habitation et des logements considérés comme non décents. Beaucoup d'agences apporteront leur contribution à la mise en place de cet observatoire sur leur territoire d'études.

Les Syndicats Mixtes se voient enfin (?) reconnaître un rôle d'études en matière d'habitat. L'article 69 de la loi ENL précise ainsi que « lorsque les périmètres d'EPCI compétents en matière de PLH diffèrent de ceux des bassins d'habitat ou des pays, un syndicat mixte visé à l'article L.5711-1 du CGCT peut réaliser des études de cadrage sur l'habitat servant de base à l'élaboration du PLH par le ou les EPCI concernés ». La cohérence des politiques de l'habitat gagnerait à ce que beaucoup de Syndicats de ScoT prennent en charge cette mission nouvelle pour laquelle les agences d'urbanisme sont un partenaire naturel. ■

# Michel Veunac : les agences sont crédibles

→ « Mon métier de psycho-sociologue m'a tout naturellement conduit à travailler sur des sujets qui relèvent de l'organisation sociale de la ville dans ses dimensions urbaine, de territoire. J'ai ainsi eu l'occasion de réfléchir fréquemment aux différentes utilisations de l'espace. Comment les hommes les vivent ? »

Une interpellation qui conduisait sans doute Michel Veunac, plus que tout autre, à prendre conscience des problèmes de pathologie sociale urbaine, à mesurer les dysfonctionnements qui affectent les habitants d'un territoire.

Aussi, lorsque Alain Lamassoure, qui fut le premier président de l'Agence d'urbanisme Adour-Pyrénées a souhaité, vu ses autres responsabilités, passer la main, le choix s'est porté naturellement sur Michel Veunac. Il était déjà vice-président de la communauté d'agglomération Bayonne-Anglet-Biarritz (BAB pour les intimes), délégué à l'intercommunalité et, à ce titre, chargé de l'urbanisme, et adjoint au maire de Biarritz, chargé du tourisme. Il est depuis plus de quatre ans, président de cette encore jeune agence d'urbanisme. En fait, « L'Agence est née de la démarche Pays Basque 2010 que nous avons lancée pour réaliser un diagnostic très approfondi de ce territoire à forte personnalité », se souvient Michel Veunac. « Certains éléments de ce diagnostic ont servi de base à l'établissement de la convention spécifique qui nous lie au contrat de plan Etat-Région ». Aujourd'hui, « nous sommes en train de poursuivre l'exercice à l'horizon 2020 et l'Agence joue un rôle important dans cette affaire », notamment sur les regis-



Michel Veunac, président de l'agence Adour Pyrénées

tres des transports, de l'habitat, du foncier, du transfrontalier... « Elle est en première ligne sur les questions de mobilité et a également réalisé les études d'opportunité préparatoires à la création récente d'un Etablissement public foncier local ».

Si l'Agence associe, outre le BAB, le conseil général des Pyrénées Atlantique, la région Aquitaine et bien sûr l'Etat, son champ d'activité couvre, avec sa vingtaine de salariés, l'ensemble du département dans sa partie basque, mais aussi béarnaise jusqu'à Pau. Et, même s'il mesure que « c'est un outil qui connaît aussi ses fragilités », son président ne cache pas une fierté certaine à diriger l'une de ces agences d'urbanisme qui « depuis une trentaine d'années ont acquis la crédibilité des décideurs en proposant des instruments de réflexions stratégiques et opérationnelles qui leurs confèrent une audience forte ». Reprochant amicalement aux agences d'urbanisme d'être « parfois trop dans l'expertise », Michel Veunac se demande si les Agences « ne pourraient pas sur de grands sujets (les banlieues, les formes d'urbanisation trop rapide, trop radicale, la périurbanisation, les villes-pays, le rapport au rural...) participer davantage aux débats de société. D'autant plus que, dès qu'elles mettent en commun leurs observations, elles parviennent à un niveau d'analyse de nature à interpeller notre Société ». La création de Traits d'Agences lui paraît sur ce registre aller dans le bon sens.

Propos recueillis par Jean Audouin

## ADOUR PYRÉNÉES - QUELQUES CHIFFRES :

- 18 salariés
- Budget : 1 150 000 €
- Partenaires principaux : conseil général des Pyrénées atlantiques, Communauté d'Agglomération de Bayonne Anglet Biarritz, Etat, région.
- 35 dossiers en cours dont : SCoT de l'agglomération de Bayonne et du sud des Landes ; SCoT du Piémont oloronais ; SCoT du canton de Castets ; PDU de l'agglomération bayonnaise ; Plan de déplacements du Pays du Grand Pau ; Plan de déplacements de la Communauté de communes Sud Pays Basque ; Plan de déplacements de la Communauté de communes du Seignanx...
- Réflexion d'élaboration d'un centre de ressources partenarial ; aide à l'élaboration de la démarche prospective Pays Basque 2020...

# Myriam Merraiouch, une (géo)référence

→ Elle me déclare elle-même d'emblée et sans ambages, avec une voix douce mais assez déterminée, « être très liée à la donnée, plus particulièrement à la base de données qui peut être localisée à l'adresse ! »..

Lorsque j'essaie de savoir comment elle a pu en arriver là, elle décline sans pudeur « une formation originelle atypique » d'ingénieur géomètre, suivi d'un DESS à l'Université de Rennes où elle a étudié les SIG. Pour résumer, une filière rare puisque ses « collègues sont le plus souvent des géographes », jusque et y compris au sein du Club très fermé de géomatique qui se réunit quatre fois par an sous l'égide de la Fnau. Vous l'aurez peut-être compris si vous avez quelques accointances avec le milieu des systèmes d'informations géographiques, Myriam Merraiouch est géomaticienne. Elle exerce cette spécialité depuis quatre ans au sein de l'AURA/Agence d'urbanisme de la région angevine.

C'est un métier « technique », « très technique », qui fait de cette jeune femme de 28 ans « la référente sur les SIG » au sein de l'agence. Rarement sur le terrain, quasiment scotchée à son écran d'ordinateur, elle y « manipule des fichiers, des images » dans une démarche placée « au centre des chargés d'études et des études » et qui vise à « associer des objets graphiques à des données alphanumériques pour élaborer des cartographies avec des données qualitatives et quantitatives et en sortir ensuite des analyses ».

C'est un métier qui demande « beaucoup de logique, une base scientifique avec des mathématiques, des chiffres, beaucoup de chiffres ». Mais n'allez pas pour autant la traiter de super-comptable, à même de résoudre tous les problèmes de robinet de nos territoires, ni de cartomancienne. D'ailleurs, elle se dépeint elle-même comme « très cartésienne », car en fait, il s'agit de superposer très minutieusement plusieurs couches graphiques

géoréférencées, d'apporter aux politiques et techniciens une sorte de vision en 3 D des flux, des fréquentations... Voilà, c'est quand même pas compliqué à comprendre.

Ceci expliquant peut-être cela, c'est un métier « assez caché », « pas forcément mis en avant » alors même que, souligne-t-elle, « la carte illustre souvent mieux la réalité qu'un texte ou une suite de chiffres » que cette femme de chiffres analyse comme « souvent bavard ». Encore faut-il savoir « traiter les données avant de les analyser », les croiser entre elles. Cela implique « d'être dynamique, d'avoir du caractère pour défendre ses analyses mais aussi de savoir travailler en équipe et avec tout le monde », ce dont Myriam s'acquitte, nous a-t-il semblé, avec un certain humour. Il est vrai qu'elle était encore, il y a peu, « la benjamine de l'AURA », dans une agence à très grande majorité... féminine. Une équipe qu'elle rejoindra à l'issue de son congé maternité d'ici la fin de l'année. Rien de plus ne nous a été dévoilé car ses lectures, ses hobbies ne sont pas géoréférencés.

J.A.



Myriam Merraiouch,  
géomaticienne  
à l'Agence d'urbanisme  
de la région angevine (AURA)

# 27<sup>ÈME</sup> RENCONTRE NATIONALE DES AGENCES D'URBANISME

15 & 16 NOVEMBRE 2006 AU KURSAAL - DUNKERQUE



UN ÉVÈNEMENT ORGANISÉ SOUS L'ÉGIDE DE LA FNAU  
ET DE L'AGENCE D'URBANISME DE DUNKERQUE

Pour vous inscrire, rendez vous sur : [www.agur-dunkerque.org](http://www.agur-dunkerque.org)

metr

LE MONITEUR

la Gazette

france  
bleu  
nord

