

## Les nouveaux programmes finalisés de recherche et d'expérimentation

PUCA

### Le futur des villes à l'impératif du développement durable

Faire progresser les connaissances et éclairer l'action publique, constitue le cadre d'intervention du PUCA dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, de l'architecture et de la construction, au travers de ses programmes finalisés de recherche et d'actions d'expérimentation, de soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique. Son action est menée en coopération avec les collectivités locales et les milieux professionnels et coordonnée avec les programmes de recherche européens.

Le nouveau programme pluriannuel 2007-2012 qui repose sur les recommandations du Comité d'orientation et la validation du Comité des directeurs se décline autour des 4 grands enjeux stratégiques de la recherche urbaine :

- comment adapter le gouvernement des villes à leurs nouvelles responsabilités ?
- comment renforcer la cohésion sociale dans une ville marquée par les inégalités ?
- comment anticiper et prendre en compte les évolutions démographiques dans les domaines de l'habitat et de l'urbain ?
- comment aménager la ville pour réduire la contradiction entre développement économique et préservation des ressources ?

dans lesquels s'inscrivent les 8 nouveaux programmes finalisés qui vous seront présentés dans ce dossier sous une forme synthétique :

**gouvernement des villes et fabrique du bien commun** : articuler territoires des institutions et territoires vécus

**le renouveau urbain** : renforcer la cohésion sociale dans des villes marquées par des inégalités

**l'avenir des périphéries urbaines** : vivre en ville hors les villes

**comportements résidentiels et solidarités intergénérationnelles** : répondre aux défis démographiques

**l'accès au logement** : réduire la fracture entre demande sociale et offre immobilière

**l'innovation dans l'architecture et la construction** : concevoir et réaliser des logements diversifiés et accessibles

**territoires et acteurs économiques** : favoriser le développement économique local dans un contexte mondialisé

**vers des villes viables et acceptables** : améliorer la qualité du cadre de vie et anticiper les évolutions environnementales

Chacun des huit programmes définis montre des liens forts avec chacun des autres, dans une lecture transversale de leur finalité commune : décliner les changements précurseurs à l'œuvre pour le futur des villes à l'impératif du développement durable.



Programme finalisé **1**

# Gouvernement des villes et fabrique du bien commun

*Articuler territoires des institutions et territoires vécus*

Territoires vécus, territoires des institutions, quelle architecture territoriale pour favoriser la production du bien commun et être au service des citoyens ? Le développement des villes, aujourd'hui, est confronté à une double tension entre le fixe et le mobile, d'une part, et entre les dynamiques d'ajustement et les exclusions, d'autre part.

Il s'agit de mieux comprendre une réalité qui se redéfinit et de tenter d'identifier les perspectives et les ruptures éventuelles qui se dessinent pour l'avenir. Comment produire le bien commun dans le contexte actuel ? Un contexte marqué par la poursuite de la décentralisation avec l'attribution de compétences nouvelles aux collectivités territoriales, l'évolution du rôle de l'Etat, la dynamique de l'Europe, le remodelage de l'espace social lié à l'extension de l'urbanisation, les exigences de cohésion et de justice sociale et d'égalité des chances, les opportunités économiques, la mondialisation.

Désormais l'agglomération, le péri-urbain, la région urbaine, le phénomène de métropolisation, ces différentes échelles spatiales s'emboîtent. Dans le même temps on constate une imbrication croissante des échelles institutionnelles. Emboîtement et imbrication s'opèrent dans un cadre marqué par des pratiques diversifiées d'une norme indifférenciée. Ceci conduit à réinterroger le caractère uniformisant de la norme que celle-ci soit juridique ou technique.

## L'INTERCOMMUNALITÉ À L'ÉPREUVE DES FAITS

Dans cette configuration spatio-institutionnelle en pleine recomposition, comment les collectivités territoriales et l'Etat participent-ils à la fabrique du bien commun ? Comment les collectivités territoriales se saisissent-elles de leur nouvelles compétences, comment l'Etat, notamment l'Etat local, peut-il continuer à être garant des solidarités territoriales, compétence essentielle qu'il est seul à pouvoir exercer ? Parmi les questions qui se posent, certaines retiennent l'attention : la recherche inlassable du territoire

« pertinent », élément d'une démarche de mobilisation constante et d'inventivité institutionnelle ; « l'effervescence » actuelle des modalités de gouvernance à la poursuite des objectifs de la ou des « bonnes échelles » et de la « bonne coordination ».

## LA CITOYENNETÉ, FABRIQUE DU BIEN COMMUN ET DÉCISION URBAINE

La gestion politique de la ville est sujette à une grande opacité, le citoyen la ressent : Comment peut-il identifier ce que font ses représentants ? Qui est responsable de quoi ? Comment lire un bilan de mandat ? A qui attribuer les réussites ? Ainsi, en amont d'un débat portant sur l'articulation entre démocratie représentative et démocratie participative, elle-même, se trouve questionné le fonctionnement actuel de la ville. Par ailleurs, la dynamique européenne de développement durable se cristallise désormais dans la convention d'Aarhus porteuse de nouvelles exigences pour la citoyenneté notamment en ce qui concerne la prise de décision et l'association du public. Consultation, concertation, participation, débat public... quelles transformations dans le fonctionnement effectif de la démocratie « à la française » dans la décision urbaine pour les citoyens ? Ainsi, spatialement, socialement, institutionnellement, démocratiquement se trouve posée la question : Jusqu'où va la ville ?

### Pour en savoir plus

Patrice Aubertel  
patrice.aubertel@equipement.gouv.fr  
François Ménard  
françois.ménard@equipement.gouv.fr  
Luc Bousquet  
luc.bousquet@equipement.gouv.fr  
Nicole Rousier  
nicole.rousier@equipement.gouv.fr

# Le renouveau urbain

## *Renforcer la cohésion sociale dans des villes marquées par des inégalités*

Ce programme de recherche finalisé s'inscrit dans la lignée des travaux du PUCA qui envisagent les transformations de l'urbain pour leur impact social et même « sociétal », et qui, symétriquement, s'intéressent aux incidences de la vie sociale sur les dynamiques urbaines.

Il prend acte d'un certain nombre de travaux du programme « Ville pour tous » qui, dans le cadre du cycle précédent, avait permis de développer des recherches dans cette perspective.

Partant du constat du maintien et de l'aggravation des inégalités territoriales, l'accent a été mis sur *la cohésion sociale*, sur les conditions de son renforcement à travers le renouvellement urbain ou, a contrario, sur les risques de son affaiblissement. Partant des inégalités, l'enjeu est aussi l'égalité possible de construction de soi, autrement dit, les conditions urbaines de l'équité sociale dans la formation des individus.

Concernant le *renouveau des villes*, il s'agit de prendre en considération les opérations de renouvellement urbain pour leurs attendus et pour leurs conséquences et d'élargir la focale à des émergences ou à des transformations ne procédant pas directement de la puissance publique mais pouvant avoir une incidence sur elle, par effet de contexte ou par influence culturelle.

Trois grandes lignes de tension guideront l'ensemble des actions qui seront lancées.

### ENTRE COMPÉTITIVITÉ ET COHÉSION SOCIALE

La première est celle qui se noue, au cœur des opérations de renouvellement urbain, *entre compétitivité et cohésion sociale*. On notera les différentes logiques à l'œuvre dans la traduction spatiale et fonctionnelle de ce double impératif présent dans la plupart des projets urbains en Europe : entre intégration, composition ou opposition.

### ENTRE RISQUE ET RESSOURCES

La seconde tension est celle constituée par la dialectique risque/ressources. L'hétérogénéité sociale de l'espace urbain donne lieu à une hiérarchisation des espaces en fonction des risques qu'ils constituent (risques civils,

sociaux, etc.). La question des *ressources* apparaît dans les discours du développement durable et dans ceux de la ville attractive et créative. Cette dialectique est au cœur des stratégies urbaines, celles des opérateurs publics et privés, mais également celles des habitants sans que l'on sache toujours très bien si ce qui constitue une ressource pour les uns (capital social, équipement) ne constitue pas un risque pour les autres (empêchement, fermeture)...

### LES ÉCHELLES

La troisième tension porte sur les *échelles*. Le transfert de compétence des Etats centraux sur les collectivités territoriales ou sur des échelons intermédiaires, phénomène qui n'est pas propre à la France, se traduit par une transformation des modes de régulation sociale. L'ancien partage issu du monde industriel qui voulait qu'aux échelons territoriaux supérieurs correspondent les systèmes de redistribution de la richesse et aux échelons locaux, ceux de la ville, correspondent ceux de la socialisation, et de l'intégration sociale est ébranlé. Ce processus, inabouti, complexifie le rapport entre les dynamiques urbaines et les mécanismes de solidarité et de cohésion sociale. Il mérite d'être pris en compte et gagne à l'être à travers des comparaisons internationales.

Ces lignes directrices se retrouveront à des degrés divers dans plusieurs ateliers ou consultations de recherche, ayant des objets plus spécifiques. Certains sont déjà en cours (« renouveler l'urbain au nom de la mixité », « renouveler et recomposer des quartiers »), d'autres en phase d'engagement (« les enjeux culturels du renouvellement urbain », « culture et territoires en Ile de France »), et d'autres enfin à l'état de projets (« l'urbain face aux nouvelles figures de la vulnérabilité sociale », « autonomie et précarité énergétique »...).

# L'avenir des périphéries urbaines

## *Vivre en ville hors les villes*

Identifiés par de nombreux termes différents depuis les années soixante-dix, cela fait maintenant une quinzaine d'année que les phénomènes de périurbanisation constituent un objet d'attention pour les pouvoirs publics et pour les chercheurs : périurbain, périphéries urbaines, banlieues, ville émergente, rurbanisation, lotissements, entrées de villes anarchiques, mitages, ville diffuse ou ville franchisée... sont des expressions chargées de connotations politiques et symboliques qu'il conviendrait de clarifier et de situer dans une chronologie de la pensée urbaine, dont une caractéristique récente est d'avoir insisté sur l'absence d'urbanité des grands ensembles.

D'une part, le phénomène pris dans son ensemble semble toujours échapper à la maîtrise des politiques d'aménagement de l'espace urbain mise en œuvre par les collectivités locales et, d'autre part, la recherche urbaine semble en difficulté pour caractériser le phénomène, l'appréhendant tantôt à travers la question des mobilités, tantôt à travers celle des densités, analysant d'un côté, les formes de rupture, de clôture ou de sécession sociale et spatiale qui s'y dessinent, étudiant de l'autre, la transformation des fonctions urbaines, des services et des polarités qui affectent les agglomérations qui les ont vu naître. Parfois présentés comme l'échec de la planification urbaine, souvent comme une menace en raison de leur coût économique pour les ménages comme pour les collectivités et de leur coût environnemental dont celui des émissions de gaz à effet de serre, les espaces périurbains ont pu également être étudiés comme l'émergence d'une nouvelle figure de la ville, figure qu'on ne saurait définir simplement par son écart aux formes héritées d'urbanité.

*Vivre en ville hors la ville* souligne l'utopie selon laquelle, demain, nos concitoyens voudront vivre à la campagne avec l'accès à l'ensemble des services qu'offre aujourd'hui la ville. Ville-nature ou ville-campagne sont une représentation des villes territoires qui incluent les espaces agricoles dans ces régions urbaines sans limites en consommant indifféremment les espaces qui l'entourent.

Cette difficulté à maîtriser et à caractériser sans équivoque les territoires et les processus de la périurbanisation ou de la vie urbaine hors des murs de la ville tient sans doute à la multiplicité de leurs formes. Cette multiplicité ne traduit pas simplement une diversité de situations et de processus dont les paramètres (densité, intensité, localisation, composition sociale, morphologie, gouvernance des territoires, gestion environnementale...) permettraient de faire varier les compositions à l'infini, rendant difficile leur appréhension, mais sans doute constitue bien au contraire des systèmes d'action d'autant plus efficaces qu'ils génèrent simultanément à la fois leurs maintiens, leurs problèmes et leurs solutions.

### MESURER CES PHÉNOMÈNES

Pour mettre en œuvre ce programme, plusieurs axes sont proposés : il s'agit d'abord de mesurer ces phénomènes en France, mais aussi en comparant avec d'autres pays européens. Les perceptions et les mesures de la densité, les notions d'habitat individuel et d'habitat diffus, les persistances, dans les sondages, du rappel que les Français sont attachés à la maison individuelle, à son jardin et à la propriété doivent être analysées avec des outils critiques. En dehors de constats partagés d'un investissement à la campagne des populations retraités (françaises ou étrangères) quelles populations sont aujourd'hui concernées, quels modes de vie les accompagnent ou les contraignent : déplacements, accès aux énergies, cartes scolaires.... Quelles exigences sont mises en avant par ces citoyens pour conserver, dans la nature, les services habituellement propres à la ville ?

### APPRÉHENDER LES COÛTS

Il s'agit aussi d'appréhender les coûts de ces systèmes périurbains tant pour l'usager habitant que pour les différents niveaux de collectivités publiques. Des contraintes très fortes pèsent sur la capacité des collectivités publiques chargées de fournir les équipements publics et des services à des populations périurbaines toujours plus fortement demandeuses. De plus, l'actualité récente des incendies ou des inondations nous a montré également la vulnérabilité de ce système de périurbanisation et le coût de sa protection, en particulier dans les parties les plus exposées du territoire national. Enfin, les coûts de la mobilité quotidienne et de la dépendance à la voiture particulière qu'elle suppose est proportionnel à la très forte dilatation des bassins de vie et d'emploi concomitante à ces créations de nouveaux espaces urbains.

### PORTEURS DE RISQUES

Soulignons enfin que l'avenir des villes est certes dans le périurbain mais que les systèmes mis en place sont porteurs de risques : risques de fragmentation sociale et spatiale, de dévalorisation toujours possibles de certains espaces et certaines formes d'habitat périurbain pour lesquelles il pourrait peut-être se développer une perte de valeur patrimoniale à terme pour le propriétaire. La prolifération de friches, de locaux commerciaux ou d'entrepôts de piètre qualité peuvent légitimement alimenter la crainte d'une déqualification de ces espaces.

#### Pour en savoir plus

Jean-Paul Blais  
jean-paul.blais@equipement.gouv.fr

# Comportements résidentiels et solidarités intergénérationnelles

## Répondre aux défis démographiques

Les prévisions démographiques mettent fortement en évidence le vieillissement massif de la population dès les prochaines années. Ce nouveau contexte constitue un défi pour les acteurs du vieillissement, de l'habitat et de l'urbain pour prendre en compte les nouveaux besoins, mais il exige de porter en même temps une attention aux générations plus jeunes afin de ne pas catégoriser les réponses et favoriser la mixité intergénérationnelle dans la ville. Par ailleurs, la réflexion sur les besoins d'habitat des personnes âgées ne peut faire l'économie d'une prise en compte des transformations de la société intervenues ces vingt dernières années dans les rapports au travail et les structures familiales, qui ont engendré une diversité de modes de vie et de demandes de logements accessibles. Des recherches ou expérimentations sont à lancer notamment pour mieux comprendre et anticiper les comportements résidentiels des retraités, les solidarités intergénérationnelles à l'œuvre ou à développer dans la sphère privée et publique et promouvoir des démarches d'acteurs adaptées aux besoins des habitants dans la production de l'habitat et des services.

### LES COMPORTEMENTS RÉSIDENTIELS DES MÉNAGES RETRAITÉS

Il s'agit de mieux comprendre les comportements résidentiels des ménages retraités selon les différents âges dans la diversité des contextes locaux (sédentarité, déménagements intra-urbain, migrations définitives, double résidence...) et en particulier ceux des retraités étrangers (migrants européens et immigrés vieillissants). Cette connaissance devrait être élargie à celle des trajectoires résidentielles des ménages non seulement de plus de 60 ans mais de tous âges, avec une attention particulière aux jeunes, compte tenu de ce nouveau contexte. De même, il apparaît important d'analyser le rôle des retraités et notamment des étrangers sur les marchés locaux du logement, son impact sur les prix fonciers et immobiliers et la concurrence que ce phénomène peut induire entre les retraités et les jeunes ou plus généralement les actifs.

L'évolution des comportements résidentiels de populations à la durée de vie plus longue sera liée aux capacités de prise en compte par les acteurs publics ou privés des nouvelles demandes des personnes, en terme de production ou d'adaptation de l'habitat et de fournitures de services.

De nouvelles réflexions doivent être menées pour répondre à deux exigences :

- la nécessaire innovation dans les réponses architecturales et la construction d'immeubles diversifiés, accessibles physiquement et financièrement et permettant l'accès à l'ensemble des aménités urbaines
- une meilleure compréhension des besoins et de l'offre de services liés à la personne, à l'habitat et à la ville

### LES SOLIDARITÉS INTERGÉNÉRATIONNELLES

Dans ce contexte, la question des solidarités intergénérationnelles à l'œuvre ou à développer est cruciale. Quelle articulation entre les solidarités familiales et les solidarités publiques pour ne pas exclure les personnes modestes ? Notamment quelles nouvelles politiques publiques à initier conjointement entre les acteurs de l'habitat et de la vieillesse au niveau des territoires pour répondre aux nouveaux défis ? Quelle est en particulier la demande des personnes dépendantes ? quelle offre à développer ? A quels coûts ?

Comment les acteurs de la ville de demain peuvent-ils penser les liens entre les différentes générations (dans l'habitat, l'espace public, les services, au niveau de la cité..) ?

Il serait aussi nécessaire de conduire une réflexion à une échelle plus large, celle des territoires. En quoi ces évolutions démographiques peuvent-elles contribuer au développement économique local ? En quoi les personnes âgées peuvent-elles être des ressources pour le développement local ? En quoi ces évolutions peuvent-elles conduire à de nouvelles inégalités territoriales ?

#### Pour en savoir plus

Francine Benguigui  
francine.benguigui@equipement.gouv.fr

# L'accès au logement

## Réduire la fracture entre demande sociale et offre immobilière

Si la question des inégalités dans la ville et de la cohésion sociale ne se résume pas à la question du logement, celle-ci demeure centrale et prend, avec le renchérissement des prix de l'immobilier un relief particulier. Les difficultés actuelles à ajuster l'offre à la demande tant en quantité, en qualité qu'en termes de localisation ou d'accessibilité financière, la complexité des mécanismes des marchés locaux du foncier, de l'immobilier et de l'habitat, les mutations que connaît le logement social aujourd'hui du fait des lois de décentralisation et de la politique de rénovation urbaine, les différents paramètres qui interviennent dans les stratégies et les trajectoires résidentielles des ménages, mais de manière plus ciblée, des jeunes, des populations durablement précarisées, etc., l'hébergement comme composante de plus en plus fréquente de l'habitat (familles recomposées, jeunes en situation d'études prolongées, assistance à un parent dépourvu de logement) ; *toutes ces interrogations justifient que la question du logement fasse l'objet à elle-seule une programmation large et spécifique.* Le PUCA a conduit ces dernières années des programmes de recherche qui s'inscrivent dans cette perspective, notamment sur *l'accès au logement*, il a lancé des travaux, encore en cours, sur l'impact de la rénovation urbaine sur *les trajectoires résidentielles*, ainsi que des réflexions sur *le logement étudiant*. Il est important de poursuivre ces recherches et de les élargir dans le cadre de la nouvelle programmation qui pourra se décliner de la façon suivante :

### LES TRAJECTOIRES RÉSIDENIELLES DES MÉNAGES AU SEUIL DU 21<sup>ème</sup> SIÈCLE

Le contexte nouveau marqué par la hausse de l'immobilier, l'instabilité familiale, le marché de l'emploi précaire et éloigné du domicile influe sur la mobilité des ménages et par conséquent sur leurs trajectoires résidentielles. Les connaissances sur ce thème datant des années 80 tiennent à être actualisées en y intégrant des éléments sur les stratégies résidentielles des étrangers et immigrés. La question de l'accès des jeunes au logement et en particulier celui des jeunes des classes moyennes sera traitée.

### LES RECOMPOSITIONS INSTITUTIONNELLES DE L'OFFRE DU LOGEMENT

L'incidence de la décentralisation sur la gestion et l'offre de logement social et plus largement la reconfiguration des solidarités territoriales en la matière doit être explorée. De même pour les recompositions en cours dans le mouvement HLM sur les dynamiques de peuplement et l'offre de logements accessibles aux populations à faibles ressources. Quel est le rôle du logement social en Europe ? quelle est en Europe la mise en œuvre du droit au logement opposable ? quel est l'effet du logement abordable sur le marché du logement ? Comment concilier innovation dans le logement et coût abordable ?

### L'HÉBERGEMENT DANS LE LOGEMENT

Pratique sous évaluée, c'est en fait une fonction à part entière du logement. Question sociale ou de modes de vie, apprécier l'importance numérique de cette pratique, en étudier ses modalités, en examiner les alternatives, permettront de développer des connaissances sur un sujet pas traité par la recherche.

### ECONOMIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE ET MARCHÉS LOCAUX DE L'HABITAT

Améliorer notre compréhension des mutations de l'économie immobilière et foncière, étudier l'impact des types d'investissement et de dépenses en logement sur un territoire donné, repérer dans les analyses des marchés locaux de l'habitat le rôle des incitations financières nationales et les dynamiques locales spécifiques font partie des thèmes à développer. Les travaux lancés dans le cadre du GIS socio-économie de l'habitat (séminaire « marchés locaux de l'habitat et économie urbaine », groupe de travail européen « structure de financement, instabilité des marchés immobiliers et statuts d'occupation en Europe », etc.) constitueront le socle à partir duquel des recherches plus spécifiques pourront être menées.

#### Pour en savoir plus

Phuong Mai Huynh  
mai.huynh@equipement.gouv.fr

# L'innovation dans l'architecture et la construction

## *Concevoir et réaliser des logements diversifiés et accessibles*

Répondre à des demandes de logements diversifiés et de qualité, offrir des solutions constructives aux projets de rénovation urbaine, satisfaire aux exigences croissantes de qualité environnementale et énergétique, tels sont les enjeux actuels de l'innovation dans l'architecture et la construction.

Ces enjeux se déclinent en plusieurs axes de recherche et d'expérimentation.

### L'ÉNERGIE DANS L'HABITAT

Un premier axe de recherche et d'expérimentation concerne plus spécifiquement l'énergétique de l'habitat, l'évolution des modes constructifs, favorisant la réalisation d'habitat à haute performance environnementale et énergétique en lien avec le programme de recherche sur l'énergie dans le bâtiment (PREBAT). A ce titre, le PUCA développera plusieurs actions : appel à propositions d'expérimentation, appel à idées, observatoires ; et il conduira avec ses autres partenaires du PREBAT d'autres actions de recherches et d'expérimentation (bâtiments démonstrateurs, recherche-action sur les OPAH, analyse socio-économiques des milieux professionnels et des comportements des usagers en matière d'énergie, dans le neuf comme dans l'existant...).

### DES SYSTÈMES CONSTRUCTIFS AU SERVICE DE L'ARCHITECTURE ET DE LA QUALITÉ

Un deuxième axe de recherche porte sur l'évolution des systèmes constructifs recourant à des procédés industrialisés ouverts permettant des compositions architecturales variées et adaptables à différents sites. Ces procédés devront garantir la qualité de l'habitat et la prise en compte de nouveaux usages, ils devront également garantir un haut niveau de performance environnementale et énergétique.

A ce titre, le PUCA développe un programme sur le logement optimisé « CQFD », ainsi que le programme « CQHE », Concept Qualité Habitat Energie.

### CAPITALISER LES EXPÉRIENCES ET INCITER À L'INNOVATION

Un troisième axe de travail ouvrira d'une part, le champ de l'observation du bâtiment et d'autre part, la promotion de innovations la mise en œuvre par les milieux professionnels.

En premier lieu, il s'agit, au sein de l'observatoire des bâtiments durables, d'analyser les références de coût, de consommation, de qualité d'usage des bâtiments à (très) basse consommation énergétique et à haute qualité environnementale. En second lieu, le Palmarès de l'innovation permet de valoriser les innovations de chantier qu'elles proviennent d'entrepreneur, d'artisans, d'industriels ou de maîtrises d'œuvre.

### L'INNOVATION ARCHITECTURALE

Un quatrième axe porte sur l'innovation architecturale. Il s'agit de susciter l'innovation dans la conception des logements et plus généralement des bâtiments (logements, lieux de travail, équipements...) en développant des recherches sur la filière projet, sur le processus de la commande, sur les réactions des occupants. Les innovations recherchées se situent dans la perspective nouvelle du « projet négocié » et sont étroitement articulées sur l'exigence de développement durable.

Un thème concerne le processus de la programmation. Il vise à perfectionner l'articulation programme/projet, à permettre de mieux intégrer les nouveaux besoins des utilisateurs, à optimiser la coopération entre les différents métiers qui coopèrent à la réalisation des bâtiments. Un autre thème est celui des recherches sur le projet lui-même afin de développer et d'adapter les outils de la conception à l'échelle urbaine.

---

#### Pour en savoir plus

Hervé Trancart  
herve.trancart@equipement.gouv.fr  
Danièle Valabrègue  
danièle.valabrègue@equipement.gouv.fr

Programme finalisé **7**

# Territoires et acteurs économiques

*Favoriser le développement économique local dans un contexte mondialisé*

Les institutions publiques doivent prendre en compte les évolutions économiques globales et intégrer les objectifs de développement économique local dans leurs projets de territoires, en préalable à l'élaboration des documents de planification spatiale et à la mise en œuvre des politiques d'aménagement. Les contraintes financières accrues sur les budgets publics poussent à une évaluation rigoureuse des projets d'aménagement et d'urbanisme, en termes de coûts, mais aussi en termes de retombées. L'efficacité économique est attendue des responsables de projets urbains et des investisseurs publics locaux.

C'est pourquoi ce programme vise à développer des analyses d'économie territoriale et d'économie de l'aménagement, autour de trois axes.

## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL, ÉVOLUTION LOCALE DE L'EMPLOI ET DES REVENUS

Le contenu des politiques peut varier selon l'analyse du développement local et de ses moteurs. Quels sont les objectifs poursuivis, croissance des revenus, des emplois, de la richesse produite, priorité à la croissance à court terme ou à long terme ? Quels sont les moteurs du développement, en termes d'activités, d'entreprises, d'employeurs ? Il s'agit de poursuivre les travaux sur la dimension territoriale de l'économie, en focalisant l'analyse sur des aspects insuffisamment pris en compte : spécificité des moteurs du développement économique local : économie productive/économie présentielle ; composantes territoriales des dynamiques d'innovation ; relations économiques de proximité dans une économie globalisée ; analyse de l'évolution des marchés locaux du travail.

## ORGANISATION SPATIALE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La planification spatiale est confrontée à deux types de questions : comment les évolutions économiques transforment-elles l'organisation des relations inter et intra urbaines et dans quelle mesure les politiques d'aménagement du territoire et l'organisation de l'espace urbain contribuent-elles au développement économique local ? Ce rapport des activités économiques à l'espace intègre les analyses de la métropolisation, de l'évolution des centralités et, plus généralement, l'analyse du rapport des entreprises à l'espace urbain concret. Comment, et à quelle échelle spatiale, analyser l'efficacité économique de la spécialisation ou de la mixité fonctionnelle des espaces ?

## ECONOMIE DE L'AMÉNAGEMENT

La prise en compte des approches économique et financière dans les études d'aménagement est un enjeu important pour la recherche et la formation. Cet axe de réflexion fera l'objet d'une attention particulière et sera transversal à d'autres programmes. Les difficultés méthodologiques tenant aux sources d'information (problèmes de non-transparence, d'hétérogénéité, d'agrégation des données) sont à préciser dans l'analyse des coûts d'urbanisation et des externalités urbaines, comme dans la mesure des transferts financiers opérés par les dynamiques d'urbanisation ou les opérations d'aménagement. L'analyse des prix fonciers et immobiliers, modèles théoriques et évaluation des politiques de régulation, est un aspect essentiel de l'analyse économique urbaine : analyse de l'immobilier résidentiel (programme 5) et de l'immobilier d'entreprise.

### Pour en savoir plus

Nicole Rousier  
nicole.rousier@equipement.gouv.fr

# Vers des villes viables et acceptables

## *Améliorer la qualité du cadre de vie et anticiper les évolutions environnementales*

Le changement climatique à l'échelle de la planète, la forte croissance des pollutions, l'accroissement des inégalités sociales et environnementales (risques technologiques, nuisances sonores...) au sein des villes et des régions imposent de transformer profondément les manières d'aménager les territoires.

Cet impératif d'un développement durable, viable et acceptable à court et long terme confronte les décideurs, les professionnels de l'aménagement et les acteurs économiques à la nécessité d'articuler l'économique, le social et l'environnemental dans le développement d'un territoire et à rechercher des cohérences entre les logiques des acteurs publics et privés. Un aménagement durable nécessite d'organiser une concertation avec l'ensemble des acteurs concernés, de définir des indicateurs partagés pour une prise de décision acceptée, pour le suivi des opérations et l'évaluation des politiques. Par ailleurs, les politiques en faveur du développement durable doivent être pensées aux différentes échelles spatiales emboîtées qui vont du bâtiment au territoire.

Ce programme finalisé s'inscrit dans la continuité du programme de recherche « Politiques territoriales et développement durable » mené en partenariat avec le service de prospective de l'ex Ministère de l'écologie et du développement durable, des axes de recherche impulsés par le Prebat et des programmes expérimentaux European, Quartier durable et Villa urbaine durable.

Les actions de recherches permettant d'approfondir quatre axes de recherche aux différentes échelles, du quartier à la ville et l'agglomération, en articulant les trois piliers du développement durable :

*L'adaptation des documents de planification* (Agenda 21, SCOT, PLU, PLH...); l'évaluation des politiques de développement durable (indicateurs et instruments de mesure); les inégalités écologiques et les externalités

négatives; les risques environnementaux, technologiques ou industriels;

*Les pratiques d'aménagement du quartier à la ville :* les échelles de construction du développement durable; la mise en synergie des politiques d'Etat et locales ainsi que publiques et privées; la réversibilité des processus d'aménagement urbain dans le temps et dans l'espace;

*L'adaptation des systèmes urbains au changement climatique :*

les formes urbaines économes en émissions de gaz à effet de serre: la ville dense et compacte, le périurbain densifié avec une organisation polycentrique de l'agglomération; la ville, îlot de chaleur, peut-elle être ressource énergétique; un périurbain économe en

*La mixité fonctionnelle, la spécialisation des territoires et le développement durable :*

les échelles de la mixité fonctionnelle; les stratégies pour son maintien à long terme; la concentration spatiale des activités et l'équité sociale, comment l'assurer?

La mise en œuvre concrète de l'impératif de développement durable dans l'aménagement urbain se traduira par des recherches-actions et des expérimentations :

– des actions d'incitation en direction des professionnels de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre

à concevoir des programmes d'aménagement qui prennent en compte l'exigence d'articuler ensemble les trois dimensions du développement durable notamment pour les jeunes architectes, dans le cadre des concours European;

– la poursuite de l'action de recherche-expérimentation Villa Urbaine Durable qui vise à produire un habitat relativement dense dans les premières couronnes urbaines.

### Pour en savoir plus

Evelyne Lemercier  
evelyne.lemercier@equipement.gouv.fr





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ministère  
de l'écologie,  
du Développement  
et de l'aménagement  
durables

ministère  
du logement  
et de la ville

Direction générale  
de l'urbanisme  
de l'habitat et  
de la construction

Le plan | urbanisme | construction | architecture | PUCA depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : **Sociétés urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment ; le PUCA développe une recherche incitative sur le **Futur des villes à l'impératif du développement durable**.

Ce plan 2007-2012 se décline, selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés par des ateliers thématiques de bilan des connaissances et des savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche sur l'énergie dans le bâtiment.

## plan urbanisme construction architecture

### ► Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun

Planification sociale de l'urbain et services publics  
Citoyenneté et décision urbaine  
Intercommunalité et métropolisation

### ► Le renouveau urbain

Rénovation urbaine et mixité sociale  
Renouvellement et recomposition des quartiers  
Créativité et attractivité des villes

### ► L'avenir des périphéries urbaines

Territoires urbains et sûreté  
Architecture de la grande échelle  
Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité  
Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation  
Dynamiques et pratiques résidentielles

### ► Comportements résidentiels et défis démographiques

Vieillesse de la population et choix résidentiels  
Habitat et services aux personnes âgées  
Évolutions démographiques et inégalités territoriales

### ► Accès au logement

Trajectoires résidentielles  
Recompositions institutionnelles de l'offre de logement  
Modes et formes de l'hébergement  
Économie foncière et immobilière

### ► L'innovation dans l'architecture et la construction

Le futur de l'habitat  
Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai  
Concept qualité, habitat, énergie  
Observatoire des bâtiments durables  
Palmarès de l'innovation  
Évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT)  
Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)

### ► Territoires et acteurs économiques

Espaces urbains et dynamiques économiques  
Lieux, flux, réseaux dans la ville des services  
Développement économique local et mondialisation  
Économie de l'aménagement  
Attractivité des territoires

### ► Vers des villes viables et acceptables

Politiques territoriales et développement durable  
Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux  
Villa urbaine durable  
Quartiers durables  
Aménagement et démarches HQE  
Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)  
Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)

## PUCA - plan urbanisme construction architecture

Grande Arche de la Défense - Paroi Sud  
92055 La Défense cedex  
tél. 01 40 81 24 30 - fax 01 40 81 63 78  
www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca