

RESUME

L'opération de recherche menée par l'UMR CITERES dans le cadre du Programme interdisciplinaire « Architecture de la grande échelle » s'inscrit dans une évolution plus générale des objets de recherche de la discipline aménagement-urbanisme. Ces dernières décennies, la transformation des pratiques spatiales en matière d'habiter, la polarisation de l'urbanisation, l'affirmation de la décentralisation, tendent à modifier les processus de conception et de transformation des espaces, tant en termes d'échelle qu'en termes d'organisation. Sur le plan empirique, le questionnement qui sous-tend notre approche est le suivant : l'ingénierie des territoires se structure-t-elle de façon à mieux concevoir et anticiper les mutations territoriales ?

Portant sur des opérations d'habitat réalisées dans des communes des agglomérations d'Orléans et Tours, la recherche a comporté une forte part d'investigations de terrain, d'autant plus qu'elle était couplée à un dispositif de formation de futurs professionnels de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Parmi les principaux résultats obtenus, la recherche a permis de mettre en exergue le rôle charnière du plan local d'urbanisme (PLU). Ce dernier crée la relation entre intérêt général défendu par les municipalités et la contrainte économique à laquelle sont soumis les opérateurs. L'outil réglementaire influence efficacement la construction de logements, à condition qu'il soit associé à un véritable portage politique, ce qui n'est pas toujours le cas en milieu périurbain.

Les nombreux entretiens approfondis menés auprès des opérateurs privés de l'aménagement et de la construction ont confirmé une vision du marché de l'habitat à court terme, dans lequel leur objectif est de rester rentable en proposant un produit standard pour obtenir la satisfaction du client. Néanmoins, nous avons également constaté une prise de conscience, voire une aspiration à un changement allant dans le sens d'un aménagement mieux régulé. Il y a là une piste difficile mais à explorer pour que le monde des opérateurs de la croissance urbaine s'implique dans une logique de projets de territoires.

Du point de vue des habitants, les enquêtes confirment qu'être propriétaire d'une maison individuelle est un moyen de satisfaire leur désir d'intimité, d'espace et de sécurité. Les politiques d'accession à la propriété, l'offre très orientée des opérateurs et des habitants non sensibilisés au problème de l'étalement urbain ont assis la conviction que la maison individuelle offre une qualité de vie inégalable. Aussi, l'attachement inébranlable à la maison ne peut probablement pas évoluer sans incitation et communication sur le sujet.

Enfin, dernier résultat significatif de nos recherches : la faible présence Val de Loire dans le discours des différents acteurs du projet de l'habitat, et ce malgré l'inscription récente au patrimoine mondial de l'UNESCO. Le caractère patrimonial du Val de Loire est plutôt un fait acquis que l'on utilise pour donner une bonne image. La qualité des opérations étudiées est rarement en adéquation avec la valeur architecturale et environnementale conférée à ce territoire.

Au total, cette recherche a mis en évidence une forme de rupture entre l'habiter concret, quotidien et « localisé » (même s'il peut aller jusqu'à une vie en plusieurs endroits et/ou une vie « en réseaux »), et l'échelle de la gestion des (plus) grands territoires, au travers en particulier des documents d'urbanisme. Ceux-ci semblent relever pour les habitants, d'une autre logique : technocratique, politique, abstraite et/ou générée par des instances mal connues.