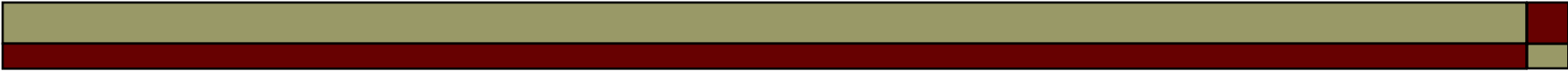


Le logement comme « produit financier »

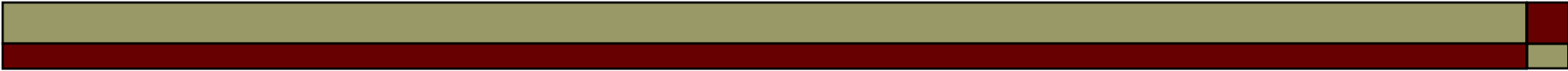
**Un révélateur de dynamiques
urbaines actuelles ?**

Outil d'aménagement ?



Plan suivi

- 1. Contextualisation
- 2. Méthodologie
- 3. Résultats et questionnements



1. Contextualisation

De la ville à la métropole

- La fin des villes et l'entrée dans le règne de l'urbain ?
- La métropolisation : d'économique et fonctionnel, l'émergence d'un concept politique, social et culturel
- L'avènement d'un péri-urbain bigarré et complexe (Dumont, Bossé, 2006)

L'étalement et la fragmentation sont deux dynamiques métropolitaines jugées essentielles par les chercheurs et les professionnels de l'aménagement

L'étalement urbain

- Production de tissu bâti en périphérie des centres, plus ou moins discontinu, peu cohérent, selon des degrés de densité qui décroissent en fonction de l'éloignement au centre.

Le modèle centre-périphérie est remis en cause
avec la métropolisation
mais ne disparaît pas totalement

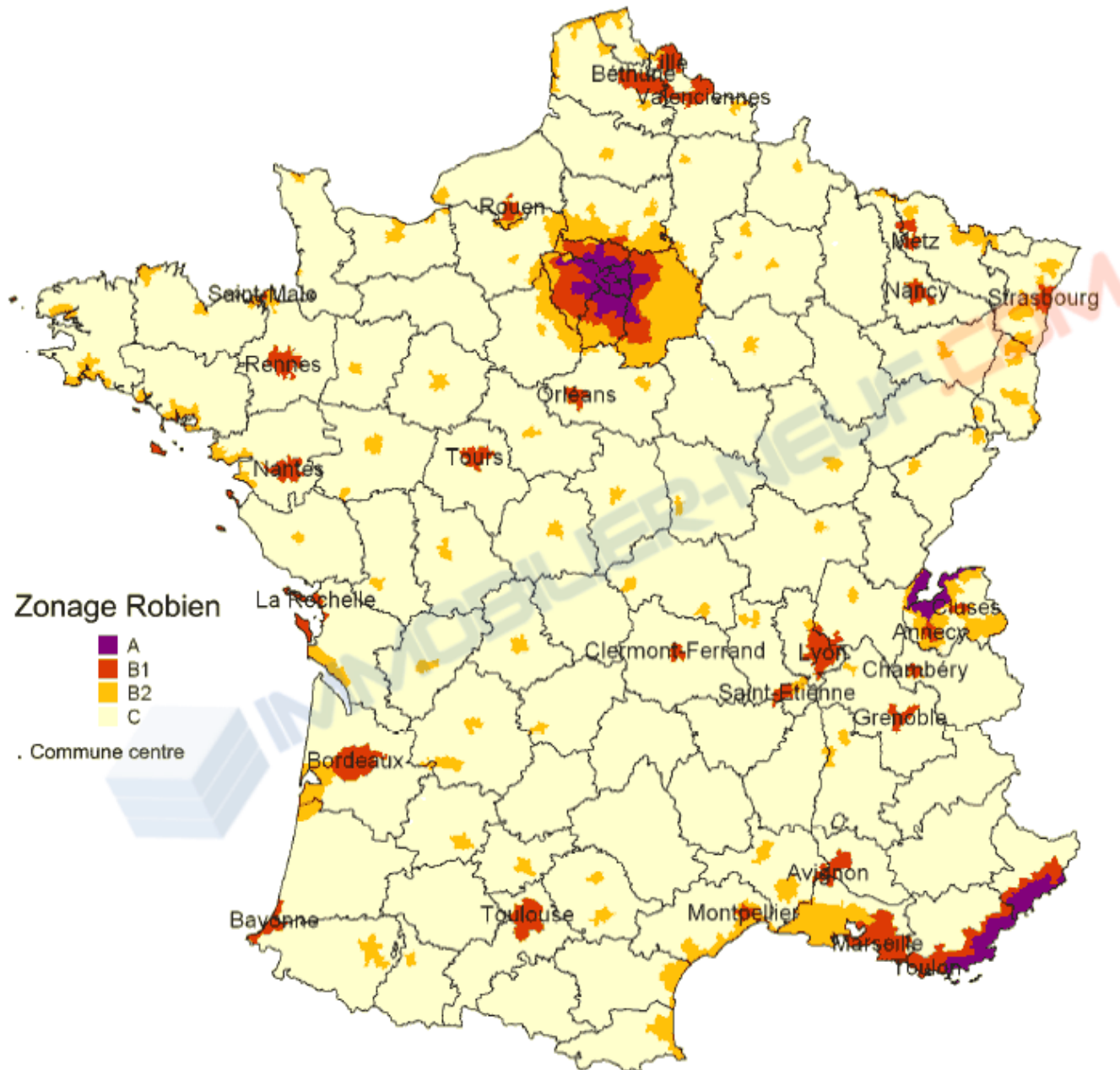
La fragmentation spatiale

- La fragmentation est partiellement liée à l'étalement urbain : elle peut être vue comme l'affirmation d'une individualisation territoriale à l'intérieur de la métropole.

La fragmentation se caractérise par un faisceau de discontinuités : matérielles (clôtures), temporelles, symboliques ...

Qu'est-ce que le logement locatif défiscalisé ?

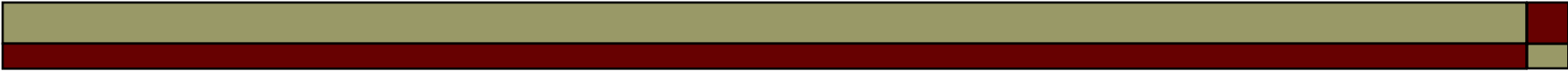
- ❑ Une tentative de réponse aux problèmes posés par l'inadéquation entre l'offre et la demande en logement ;
- ❑ Une mobilisation de l'épargne privée pour un dispositif favorisant un investissement «rentable» ;
- ❑ Un dispositif partiellement adapté aux inégalités de la pression foncière (cf carte zonage Robien).



Les hypothèses de travail :

- ❑ Ces logements encouragent l'étalement urbain : ils seront construits en périphérie sur des terrains peu coûteux ;
- ❑ Ces logements favorisent la fragmentation urbaine par la logique du système de l'investissement : il faut protéger le bien de toute dégradation pour assurer sa rentabilité sur quelques années ;
- ❑ L'actuelle gestion territoriale autorise la multiplication de ce type de programme immobilier.



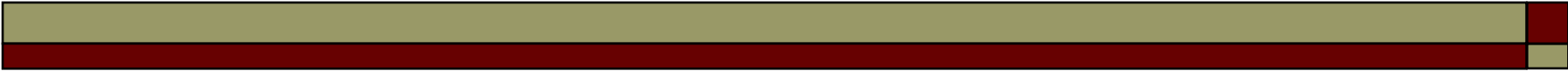


2. Méthodologie

Les problèmes et questions méthodologiques

- ❑ les manques de données nationales ;
- ❑ des données difficiles à obtenir et à construire;
- ❑ quelques études régionales existantes faites par des DRE.





La démarche choisie et ses limites

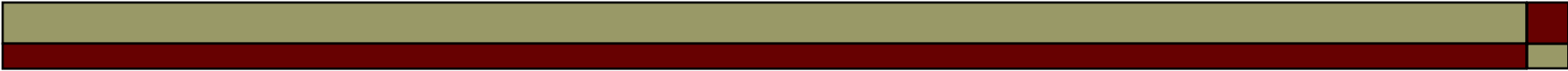
Les données utilisées

Deux principaux types de données :

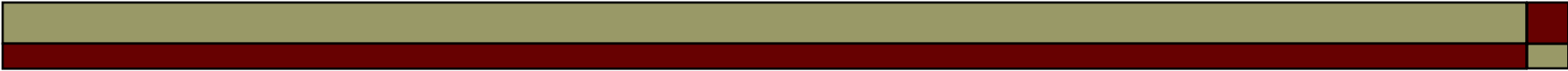
- ❑ un programme immobilier permettant un investissement « clé en main » ;
- ❑ l'ensemble des programmes immobiliers d'une société de gestion de patrimoine basée à Toulouse, spécialisée dans ce type de production de programmes immobiliers.

L'exploitation des données

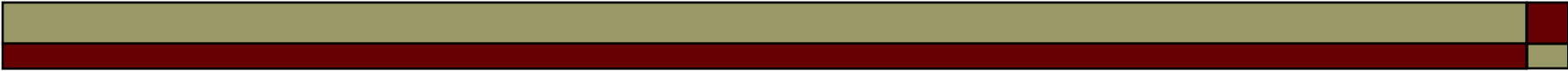
- ❑ L'analyse d'un programme immobilier et son insertion, à l'échelle micro, dans le tissu local : ces programmes immobiliers alimentent-ils la fragmentation urbaine ?
- ❑ La localisation des programmes à l'échelon métropolitain et le croisement avec la population communale : ces logements alimentent-ils l'étalement urbain ?



3. Résultats et questionnements



Les enseignements d'un programme immobilier



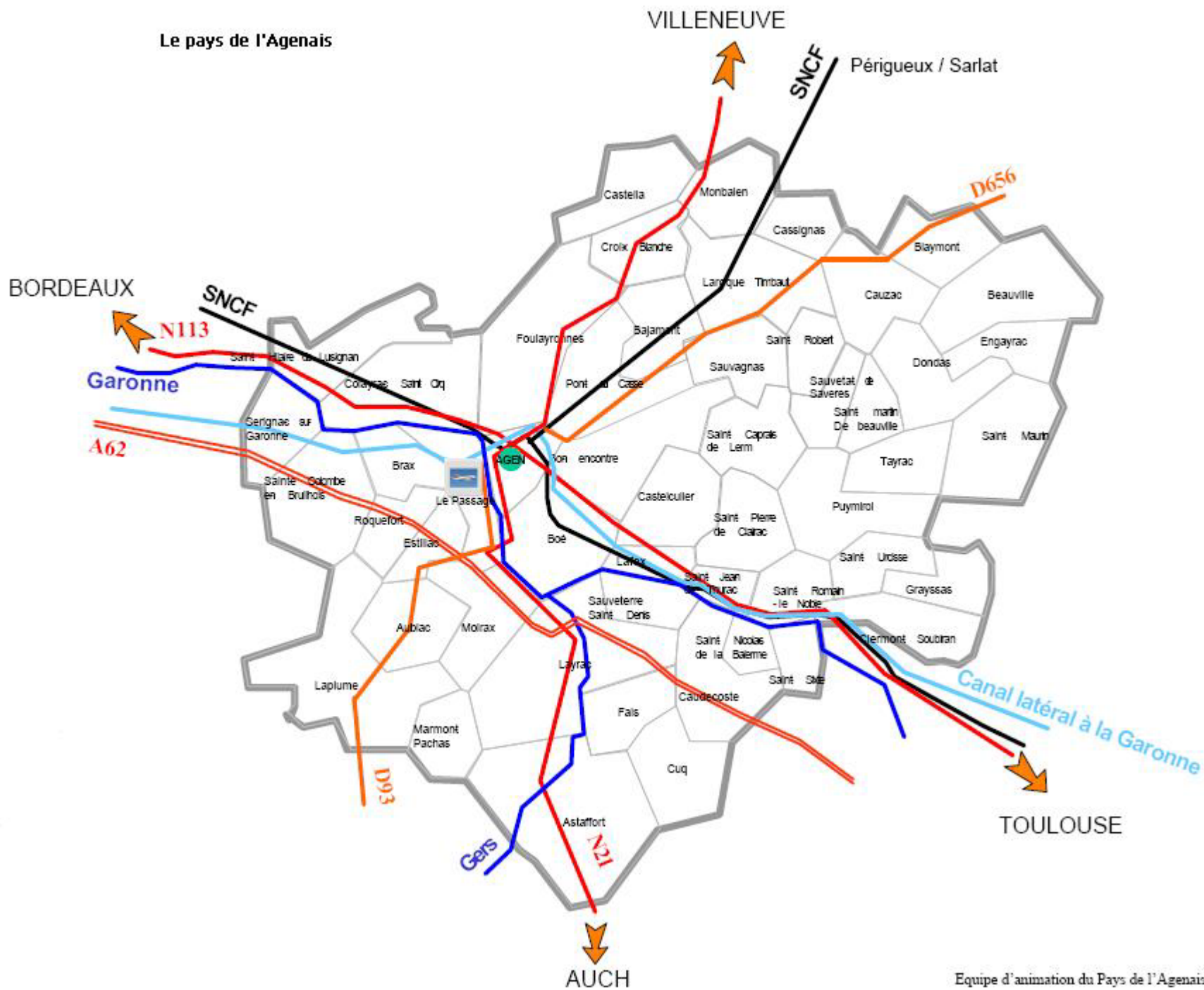
Quelques données de cadrage

- Un programme situé à Estillac, dans le Lot et Garonne, commune de 1300 habitants au sud d'Agen appartenant au Pays de l'Agenais.

Le pays de l'Agenais

- ❑ Une gouvernance du territoire qui se rapprocherait en apparence de celle d'une gouvernance à l'anglaise : plutôt apolitique, vue comme une offre de services divers dont celui du logement ;
- ❑ Une mosaïque de pouvoirs communaux qui restent en concurrence ;
- ❑ Des terrains importants voués au logement : 25 ares pour une maison n'est pas rare dans le sud-ouest.

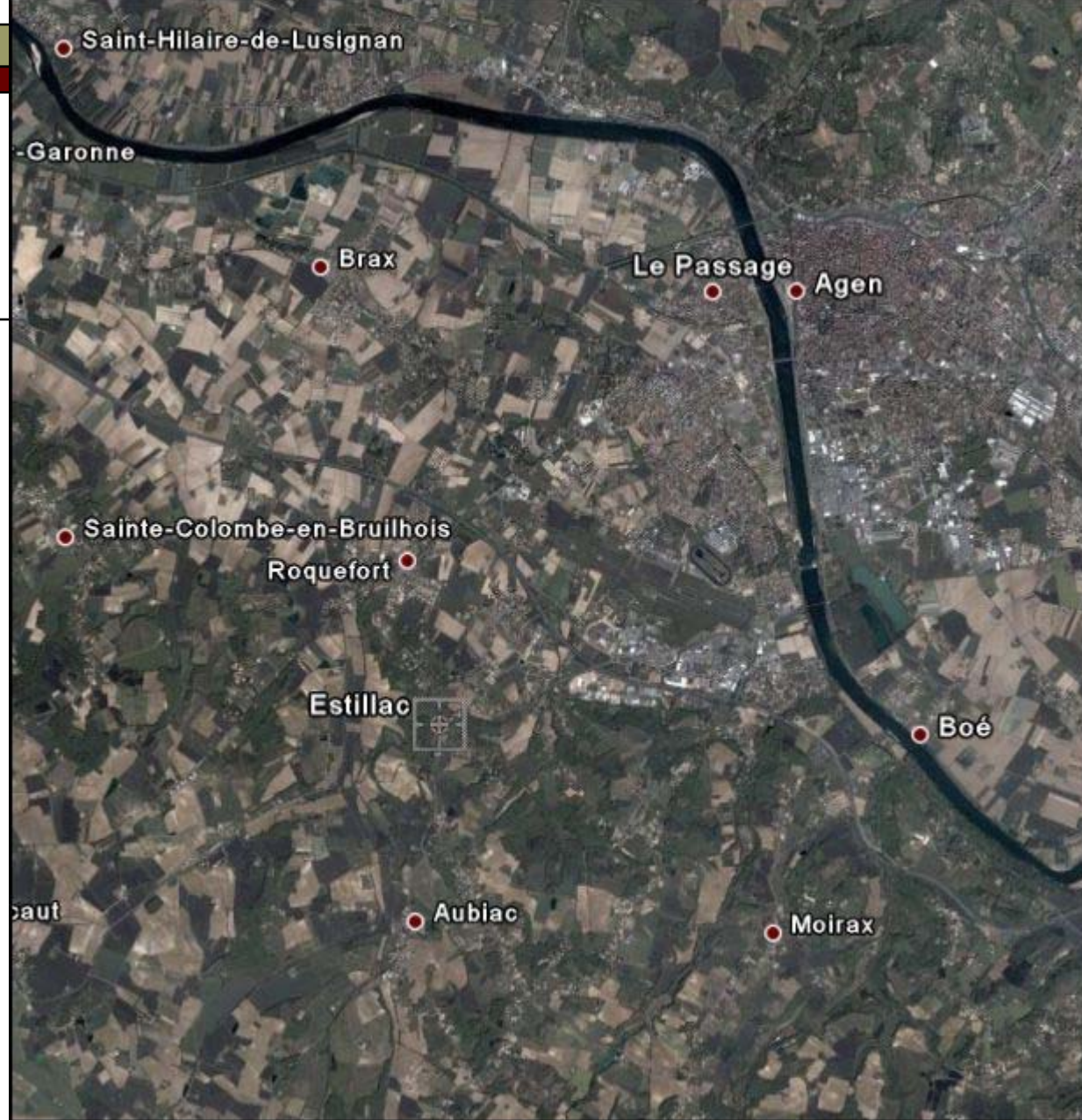
Le pays de l'Agenais



Le programme résidentiel

- ❑ 64 lots sur 6 bâtiments d'un étage, sur 100 ares environ de terrain : une certaine densification ;
- ❑ Des logements de petite taille calibrés pour l'investissement ;
- ❑ La mise en valeur d'une proximité d'emplois, de services, de la ville d'Agen et Toulouse ;
- ❑ La promotion du « vivre à la campagne et travailler en ville »
- ❑ Des « grilles s'ouvrant sur un petit paradis vert » : un espace résidentiel sécurisé par des grilles, des caméras et un gardien.

Un espace résidentiel peu inséré
dans son environnement proche



Source : Google Earth, septembre 2007



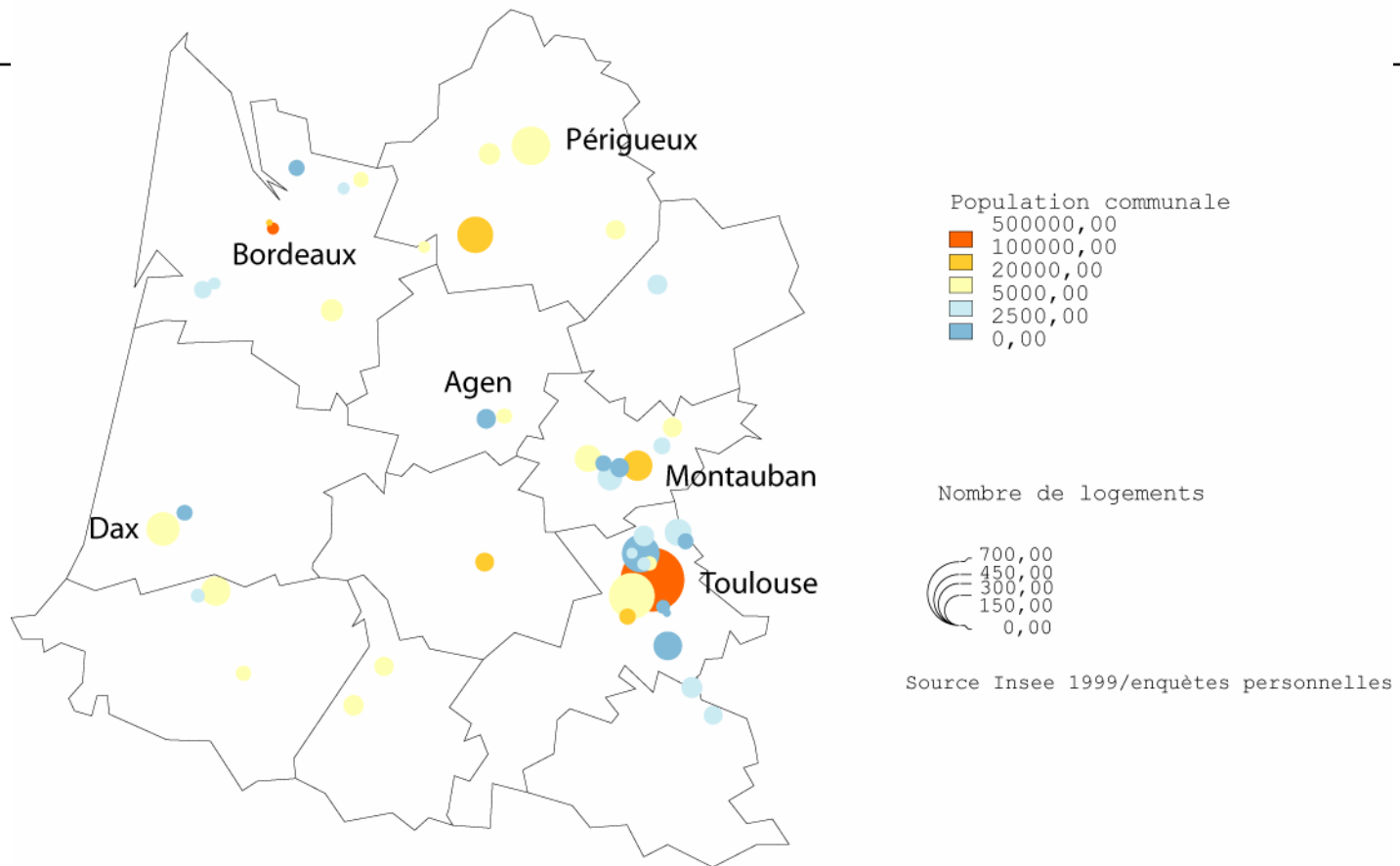
Quelle répartition des programmes immobiliers dans la métropole toulousaine ?

- Communauté d'agglomération de Montauban et des Trois Rivières
- Communauté d'agglomération de l'Albigeois
- Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet
- Communauté de communes du Pays de Pamiers
- Communauté de communes du Pays de Foix
- Communauté de communes du Saint-Gaudinois
- Communauté de communes du Grand Auch
- Communauté d'agglomération du Sicoval
- Communauté d'agglomération du Muretain
- Communauté d'agglomération du Grand Toulousain
- Syndicat Mixte pour entreprendre et mettre en œuvre la révision du schéma directeur de l'agglomération toulousaine (SMEAT)

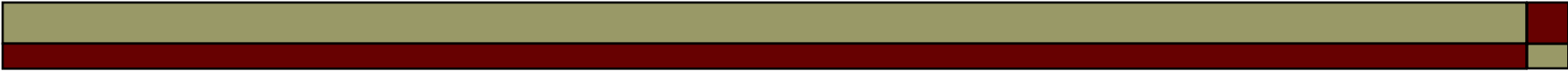


(c) apr - 16/12/2007

Programmes locatifs neufs défiscalisés Un exemple d'implantation dans le Sud-Ouest français



Fait avec Philcarto - <http://perso.club-internet.fr/philgeo>



Une répartition métropolitaine marquée d'abord par la densification de la commune de Toulouse, cœur métropolitain

La commune de Toulouse constitue la première commune d'implantation des programmes immobiliers alors même que cette commune ne constitue qu'une partie minime de l'agglomération toulousaine.

Les modalités de l'étalement à l'échelon métropolitain

- Une implantation privilégiée dans les communes centres des principales villes qui arment le système métropolitain toulousain (Toulouse, Montauban, Auch ...)
 - Une implantation dans des petites villes au riche passé urbain, périphériques du système métropolitain (Mirepoix, voire Gourdon ou Sarlat ...)
- = densification des centres urbains moyens

Les modalités de l'étalement à l'échelon des agglomérations

- La densification de la proche périphérie de Toulouse, particulièrement dans les communes des communautés d'agglomération
- L'implantation des programmes dans des petites villes proches des centres moyens (Caussade, Négrepelisse, Castelsarrasin ...)
 - = la densification des petits centres

Quelles modalités de l'étalement métropolitain ?

- Une implantation dans les communes rurales ? Des exceptions ;
 - Des communes de petite taille qui valorisent leur place dans la métropole et la proximité d'un centre majeur : Seilh et son golf international.
 - Une implantation majoritairement réalisée en périphérie des communes riches d'urbanité (densité, patrimoine urbain, variété des services ...)
- = Des ensembles résidentiels en quête de ville et d'urbanité

La fragmentation à l'échelon communal

- ❑ Une densification d'essence urbaine ?
- ❑ Quelle insertion dans le tissu urbain ?
- ❑ Espaces clôturés et sécurisés, sans aménagement spécifique permettant de les intégrer dans l'espace urbanisé ?
- ❑ Un habitat collectif aux mêmes logiques que la villa ? (Pinson, Thomann)

Des complexes immobiliers qui
« vampirisent l'esprit urbain » ?

Le politique, entre carence et impuissance ?

- ❑ Des programmes clé en main, une réponse facile à la carence en logement ;
- ❑ L'absence de vision urbaine : déficience d'espaces et de vie publics ?

Conclusion

- Ces programmes immobiliers, des révélateurs :
 - d'un étalement par densification des centres ;
 - des contradictions des attentes de l'habitant :
ville/nature –ouverture/repli ;
 - de la quête actuelle de la ville : mais de quelle ville s'agit-il ?
 - de l'enjeu politique de la fabrique du territoire du quotidien dans la métropole et de son articulation avec les différents échelons politiques qui font métropole.

Quelques références

- ❑ PINSON, D. THOMANN S., 2002, *La maison en ses territoires*, L'Harmattan
- ❑ KUBLER D., 2006, *Gouvernance métropolitaine et démocratie en Europe de l'Ouest, Une perspective comparative*, Disponible sur internet le 20 août 2007
http://www.vrm.ca/documents/IMO_kuebler.pdf
- ❑ Marc Dumont et Anne Bossé, "L'au-delà des villes contre l'entre-deux des villes.", *EspacesTemps.net*, Mensuelles, 17.05.2006
<http://espacestemps.net/document2003.html>
- ❑ Pour des dossiers relatifs à la région toulousaine : <http://www.auat-toulouse.org/> et au pays de l'Agenais : <http://www.agglo-agen.net/>