

Habiter l'Orléanais

Renouveler les modes d'habiter des petites villes

Intervention : Isabelle Thauvel, directrice du CAUE du Loiret

Université d'Orléans

10 octobre 2018

Attractivité et identité des petites villes de l'Orléanais :

Le maillage de petites villes (entre 2000 et 20 000 habitants) est un élément historique identitaire fort pour le Val de Loire.

On n'habite pas l'Orléanais, pas plus que le Loiret, mais plutôt le Val de Loire, la Sologne ou encore Beaugency, La Ferté-Saint-Aubin...

L'ancien duché de l'Orléanais était cependant plus connu que la Sologne autrefois, mais aujourd'hui l'Orléanais n'est plus porteur d'identité.

Les petites villes ligériennes ont été les témoins d'un passé historique très riche et de ce fait, leur notoriété et identité sont particulièrement fortes. Pour la Sologne, l'identité s'est constituée plus récemment, au XIXème ou, asséchée pendant le second Empire, elle est devenue le symbole des week-ends de chasse entre riches propriétaires de chasses et de châteaux.

L'Orléanais pose la question de la définition d'un territoire par rapport à une ville centre, une métropole. Cela peut être ressenti pour ses habitants comme « dégradant », voire comme un territoire de relégation, de « banlieusards ».

L'attractivité des petites villes ligériennes, de la Forêt et de la Sologne progresse. Le nombre d'habitants est en augmentation pour les villes les plus proches d'Orléans -ou proches des secteurs d'activités de la métropole : La Ferté-Saint-Aubin au Sud, Fay-aux-Loges au Nord, Chateaufort-sur-Loire à l'Est... - et reste relativement stable pour les autres. Cette attractivité est soutenue par la définition des SCoT de ces petites villes en pôles.

Cependant, ces villes ne sont pas égales en attractivité, on constate que, outre l'activité économique, la qualité des paysages et le caractère patrimonial des centres - villes, la convivialité et le dynamisme des centres constituent aussi importants dans la classification des éléments attractifs. Et nous savons que les petites villes se sont souvent développées de façon multipolaire, les constructions de bâtiments commerciaux et d'activité, les nouveaux quartiers résidentiels se sont étendus dans le périurbain, vidant ainsi les centres des commerces et des lieux d'activité, ainsi que de leurs habitants.

La reconquête des centres est devenue une priorité des politiques d'aménagement du territoire.
Quels seront les futurs usages et pratiques pour les centres des petites villes ?

Formes d'habitat et attentes des habitants :

La « demeure bourgeoise » de centre de petite ville fait rêver pour une acquisition familiale : grand logement avec beau jardin, identité forte, image valorisée, ancrage local, mais ce type de bien ne représente qu'une très faible part du bâti en vente sur les petites villes. Les logements collectifs, les maisons sans espace extérieur, et surtout les petits logements qu'ils soient individuels ou collectifs, peinent à trouver acquéreur au profit de maisons plus récentes, plus grandes et avec terrain, construites dans des quartiers en extensions de ces petites villes. Ces nouveaux quartiers étant souvent en discontinuité avec la ville du XIXème, mais proches des secteurs d'activité et des zones de commerces-.

Il faudrait donc songer à renouveler le parc immobilier existant dans les centres afin de proposer des logements et des locaux plus proches des attentes des éventuels acquéreurs en termes de surface, d'accessibilité et d'ouverture sur des espaces extérieurs. Pour cela, il faudra tout d'abord procéder à de véritables diagnostics du bâti, impliquant des évaluations patrimoniales et fonctionnelles.

Puis, aborder la programmation de projet urbain, y compris en termes d'animations commerciale et culturelle, et pour résorber le bâti vacant et faire revenir habitants et activités au cœur des villes, envisager d'avoir recours à des procédures lourdes comme les remembrements urbains et ne plus craindre les démolitions justifiées.

Pour parler plus précisément des attentes des habitants sur les formes d'habitat, elles sont évidemment diverses, et il faut maintenant se « désintoxiquer » des pubs des constructeurs de maisons individuelles des années 80 à 2000, qui étaient les seuls à publier des résultats d'enquête sur les attentes des français en matière de logement (X % des français préfèrent la maison individuelle !) qu'ils finançaient pour la promotion de leurs produits...Les attentes sont certainement beaucoup plus fluctuantes et diverses, et il convient aujourd'hui de communiquer sur les objectifs d'économie du foncier et de réemploi du bâti existant.

Tout ceci implique donc de travailler avec les habitants. Ceux-ci sont les porteurs de projets et il faut pouvoir travailler avec eux afin de valoriser les initiatives individuelles en projet collectif.

On connaît maintenant un certain nombre de méthodes et outils pour travailler avec les habitants, et accompagner leurs projets, mais cela demande de redéfinir les rôles de chacun y compris les élus et les professionnels afin d'avancer ensemble (voir les expériences de l'initiative Idée en Campagne : forums, ambassadeurs : les-villages-dans-leurs-paysages.eu).

L'Orléanais ville invisible ?

On a vu comment l'urbanisme de la charte d'Athènes de zonages a laissé la place à la mixité des fonctions et des déplacements dans les années 90-2000, puis on a pu constater les limites de la mixité « voulue »... Dans les années 2010, le développement du télétravail a fait craindre un certain repli individualiste, mais aujourd'hui l'émergence des initiatives citoyennes, comme les tiers-lieux, ou littéralement (trad. de l'américain) les « troisièmes lieux » ou « lieux d'un troisième type » ou se mélangent co-working, loisirs sportifs ou culturels, et surtout convivialité, tout en restant près de lieux choisis de résidence peuvent à nouveau redistribuer les cartes et modifier les questions de mobilité. Ce sont aussi les lieux de débat permanent (les ex ateliers publics des années 70 ?) d'ou pourraient émerger les formes d'habiter de demain.