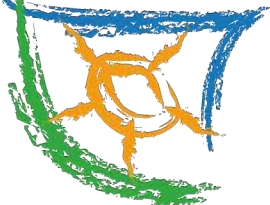


AUCAME



AGENCE D'ÉTUDES D'URBANISME
DE CAEN-MÉTROPOLE

ANTICIPER POUR AGIR MIEUX

*Cinq tendances lourdes
à prendre en compte*



L'éditorial du Président

Anticiper les évolutions en cours, jouer avec un coup d'avance. Telles sont deux des raisons qui ont conduit le territoire de Caen-Métropole à se doter d'une Agence d'Urbanisme.

En publiant ce document, l'Equipe de l'AUCAME nous montre qu'elle a parfaitement compris ce que nous attendons d'elle.

Synthétique mais documenté, ce rapport pose des questions importantes pour notre territoire métropolitain avec lucidité et sans la moindre concession.

A nous, membres de l'Agence et acteurs de l'aménagement de nous approprier ces questionnements et d'en nourrir nos réflexions collectives.

Telle est l'ambition affichée de ce document.

Je ne doute pas un instant que cet objectif sera atteint.

Le Président de l'AUCAME

Dominique VINOT-BATTISTONI

Préambule

Le présent document s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la mission « développer les réflexions prospectives » inscrite au programme de travail partenarial de l'AUCAME pour l'année 2007.

Il s'appuie sur les réflexions et débats à caractère prospectif qui se sont déroulés durant les Ateliers de la phase « construction d'un état des lieux partagés » mis en œuvre par l'Agence au cours du premier semestre 2007, dans le cadre des travaux de l'élaboration du SCoT « Caen-Métropole », pour le compte du Syndicat Mixte Caen-Métropole.

L'Agence a effectué un travail de synthèse et d'organisation de la teneur de ces débats, puis a procédé à des approfondissements des questions soulevées. Il ressort de cette analyse que cinq tendances lourdes à l'œuvre doivent absolument être prises en compte par les acteurs en charge du développement et de l'aménagement du territoire de Caen-Métropole, en raison de leurs effets déjà identifiables ou largement pressentis. Ces cinq tendances sont les suivantes :

- La mondialisation de l'économie.
- Le développement des technologies de l'information et de la communication.
- La croissance périurbaine comme mode de développement dominant.
- De nouveaux comportements sociaux.
- La prise de conscience environnementale.

Après une présentation rapide des principales caractéristiques de chacune de ces tendances, l'étude en présente les principales conséquences sur les territoires en général avant de tenter d'en déduire des enjeux plus spécifiques pour le territoire de Caen-Métropole.

Enfin, le présent document, qui constitue la vision de l'Equipe technique de l'AUCAME, n'a pour autre ambition que de susciter réflexions et débats parmi les membres de l'Agence, à un moment où va devoir être défini, notamment dans le SCoT, un véritable projet de territoire métropolitain.

La mondialisation de l'économie

Depuis les débuts de l'ère industrielle, l'organisation territoriale de l'économie n'a cessé d'évoluer.

Dans un premier temps, les activités de production se sont installées à proximité des gisements de matières premières et des sources d'énergie (sidérurgie en Lorraine, industrie textile dans le Nord, ...). Dans un deuxième temps, avec la généralisation de la consommation de masse, les industries se sont localisées à proximité des principaux sites de consommation (industrie automobile en Ile-de-France et en Vallée de Seine).

Afin d'accompagner ces évolutions, voire de les organiser, les Etats, particulièrement durant les deuxième et troisième quarts du XX^{ème} siècle, se sont révélés très dirigistes en matière économique, et pas seulement dans les pays de l'ancien bloc communiste de l'Est.

Le dernier quart du XX^{ème} siècle a vu l'effondrement progressif de ces modèles d'économie planifiée et de l'interventionnisme économique des Etats.

La généralisation à l'échelle mondiale du libéralisme économique qui a très largement ouvert les marchés, couplée au développement massif des transports et des moyens de télécommunications, ont entraîné une intensification considérable du commerce à l'échelle planétaire. On désigne aujourd'hui ces profondes mutations économiques par le vocable de « mondialisation », traduction insatisfaisante du terme anglais « globalisation ».

Cette nouvelle donne économique se caractérise par une déconnexion presque totale entre activités de production, présence de matières premières et proximité des sites de consommation. Cette évolution est rendue possible par un développement sans précédent des transports et de la logistique, notamment maritimes. Elle se traduit par une concurrence économique exacerbée au plan international qui affecte les pays dits « industrialisés », en particulier en détruisant des pans entiers d'une industrie à faible valeur ajoutée, devenue non-rentable en raison du coût élevé de la main-d'œuvre.

Cette évolution s'accompagne parallèlement d'un autre phénomène aussi massif que puissant et qui n'a pas encore produit tous ses effets : la « financiarisation » de l'économie. Les entreprises sont de plus en plus considérées comme des « centres de profit » dont la vocation première n'est plus de produire des biens et des services, mais de dégager des bénéfices afin de rémunérer les investisseurs.

Dans un tel contexte, maintenir un haut niveau de valeur ajoutée suppose d'accélérer le rythme de création de nouveaux produits et nouveaux services et donc d'innover continuellement.

La mondialisation et la financiarisation de l'économie ont également aujourd'hui des répercussions sur la façon de fabriquer les villes, dans la mesure où le secteur de l'immobilier est concerné par ces évolutions. Les territoires deviennent ainsi des supports d'investissement tant pour l'habitat que pour les activités. La recherche de la rentabilité à court terme survalorise certains espaces attractifs pour les habitants les plus sol-

vables et les activités les plus rentables.

Ainsi, aujourd'hui la richesse d'un territoire ne réside plus dans ses ressources naturelles, ni dans son potentiel de consommation, mais bien dans sa capacité, d'une part à attirer et à conserver le capital humain d'innovation, c'est-à-dire les actifs les plus formés, les plus compétents et les plus créatifs et, d'autre part, à attirer les investisseurs sans lesquels aujourd'hui aucune décision d'implantation ne se prend.

C'est pourquoi les organismes de notation des territoires, comme ce fut le cas pour les entreprises, prennent désormais une telle importance.

Toutefois, cette nouvelle donne économique est particulièrement difficile pour ceux de nos concitoyens qui ne disposent pas du niveau de formation nécessaire pour s'adapter aux changements rapides des contextes économiques. En effet, l'intensification de la concurrence et la recherche d'une rentabilité financière maximale poussent à la productivité, dont le corollaire au plan social est la précarisation de l'emploi et la faiblesse et l'irrégularité des revenus des habitants les moins qualifiés et / ou expérimentés.

Conséquences pour les territoires

La mise en concurrence des grandes agglomérations est donc l'un des effets de la mondialisation. Il apparaît ainsi qu'au plan économique, l'accueil des fonctions métropolitaines supérieures est devenu un enjeu pour les villes en quête d'attractivité. Le terme « fonctions métropolitaines supérieures » fait explicitement référence aux emplois de commandement et/ou à haut niveau de qualification et/ou qui contribuent à l'image de marque d'une ville. C'est bien sur ce champ que se jouera, ces prochaines années, la compétitivité économique des territoires. La question des secteurs moteurs de la croissance se trouve posée dans de nouveaux termes à l'ère de la tertiarisation.

La mondialisation de l'économie et des échanges fait ainsi émerger de nouvelles attentes des acteurs économiques en matière d'offre urbaine. Les entreprises ont des exigences de plus en plus élevées vis-à-vis de certaines prestations et services urbains, qu'il s'agisse de l'accès aux grands réseaux internationaux d'échanges, de qualité des infrastructures des T.I.C.¹, de l'offre culturelle, du patrimoine urbain, ou de la possibilité de collaboration avec des universités ou pôles de recherche.

Le résultat de ces évolutions est considérable pour les territoires. Car aujourd'hui ce ne sont plus les entreprises qui attirent les actifs, ce sont les actifs les plus créatifs qui choisissent un lieu correspondant à leurs aspirations professionnelles et de vie personnelle, ... et les entre-

Les critères fondamentaux	<p>Ce sont des critères « critiques » dont l'absence ou la déficience rend d'emblée impossible la réalisation d'un projet dans un lieu donné</p> <ul style="list-style-type: none"> la disponibilité d'une main d'œuvre qualifiée l'accessibilité aux marchés, aux consommateurs et aux clients la qualité des infrastructures nationales et internationales de transports la qualité du réseau de télécommunications 	jugés essentiels par 45 à 60% des investisseurs
Les critères de coût	<p>Ce sont des critères « discriminants » qui permettent de départager les sites tous bien dotés en critères critiques</p> <ul style="list-style-type: none"> le poids de la fiscalité et l'importance des aides accordées le coût du personnel le coût de l'immobilier d'entreprise la disponibilité du parc immobilier d'entreprise 	jugés essentiels par 25 à 35% des investisseurs
Les critères de bien être	<p>Ce sont des critères « différenciant » donnant un avantage spécifique au territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> la qualité des infrastructures de transport de la métropole la qualité de la vie des salariés la qualité de l'environnement (la pollution, le climat, les espaces verts) 	jugés essentiels par 10 à 20% des investisseurs

Source : FNAU/DGUHC : Immobilier de bureau et métropolisation – octobre 2007

prises, poussées par les investisseurs les suivent.

Les demandes en matière d'espaces à vocation d'activités évoluent également. Si les zones d'activités « classiques » constituent une partie de la demande qu'il convient d'honorer, il faut bien savoir que c'est aujourd'hui l'immobilier de bureau qui se trouve au cœur de la compétition entre territoires, dans la mesure où c'est bien le bureau qui est le réceptacle naturel des emplois métropolitain supérieurs.

Aujourd'hui, le rapport qualité/prix de l'offre d'immobilier de bureau, la fluidité du marché et la localisation des produits constituent des fon-

damentaux de l'attractivité économique d'un territoire.

Les professionnels de ce secteur s'accordent sur quatre conditions indispensables pour qu'un territoire prétende jouer dans cette compétition :

- une bonne lisibilité du projet territorial dans la durée,
- une bonne visibilité du territoire ainsi qu'une bonne accessibilité tant externe qu'interne,
- une capacité à véhiculer des valeurs, à susciter la confiance et à donner envie,
- une aptitude à mobiliser les acteurs privés pour mettre en œuvre l'ambition stratégique des collectivités.

La mondialisation de l'économie

Il convient également de souligner qu'en ce qui concerne l'immobilier d'entreprise, cette nouvelle donne rend également les entreprises beaucoup moins dépendantes des territoires, et ce d'autant plus que l'intensité capitaliste de l'activité est faible. En outre, le caractère spéculatif du marché, inhérent à la présence massive d'investisseurs, peut conduire à une déconnexion entre prix pratiqués et valeurs réelles, ainsi qu'entre offre et demande.

Enfin, la production massive d'une offre nouvelle, dont on sait qu'elle est attractive pour les entreprises, notamment parce qu'elle répond mieux aux critères environnementaux porteurs d'image, risque néanmoins de rendre obsolète une part substantielle du parc ancien.

Enjeux pour le territoire de Caen-Métropole

L'enjeu pour la Métropole caennaise consiste donc à attirer les investisseurs et cette « classe créative² » pour développer cette « économie de la connaissance » qui fonde la capacité à innover. Et force est de constater que dans cette compétition, les espaces littoraux en général et les villes littorales en particulier bénéficient d'un avantage concurrentiel certain. Il suffit pour s'en convaincre de regarder une carte des migrations résidentielles en France pour voir combien les côtes sont attractives.

Si le caractère maritime d'une ville constitue un plus dans cette compétition, il n'est pas suffisant. Il faut que ce caractère maritime offre un aménagement en adéquation avec les attentes de cette classe créative, et notamment une gestion attractive de l'espace de contact entre la ville et la mer, ou une organisation irréprochable des loisirs maritimes (baignade, nautisme, pêche). Il est clair que le développement des activités nautiques, au premier rang desquelles on trouve la plaisance, fait partie de cette stratégie d'aménagement d'une véritable vitrine urbaine maritime.

En matière d'immobilier d'entreprises, il convient d'agir avec pragmatisme et discernement dans la mesure où les conséquences des mutations des marchés, en raison de l'entrée en action des investisseurs, ne sont pas toutes connues. En tout état de cause, sur le territoire métropolitain caennais, outre le marché du bu-

reau, c'est désormais également le marché des grandes implantations commerciales qui connaît ces évolutions.

Il apparaît cependant que l'une des réponses que peuvent apporter les collectivités réside dans la mise en œuvre d'une coproduction effective de l'immobilier d'entreprise avec les acteurs privés. Encore convient-il d'éviter la confusion des genres et de mettre les compétences propres à chaque acteur en synergie. Il revient cependant toujours à la collectivité de définir le projet et de décider de sa mise en œuvre. Elle peut par exemple réaliser l'aménagement d'infrastructures et de superstructures nécessaires pour créer un environnement favorable à l'émergence puis au développement d'un marché immobilier. La valorisation de ce marché relève toutefois objectivement des professionnels du secteur.

Enfin, et ce n'est pas la moindre des responsabilités des collectivités, le territoire doit également jouer un rôle « d'amortisseur social » pour les plus fragiles de ses habitants. Il s'agit à la fois de maintenir et développer des activités économiques compatibles avec de faibles niveaux de qualification, notamment dans le champ de l'économie « résidentielle », et de mettre à dispositions des ménages les plus modestes des possibilités de logement et de transports à des coûts compatibles avec leurs moyens.

¹ T.I.C. : Technologies de l'information et de la communication

² Expression empruntée à Jacques ATTALI dans « Une brève histoire de l'avenir », Editions Fayard, 2006, 423 p



Le développement des technologies de l'information et de la communication

L'innovation technologique récente qui a connu le plus grand succès est incontestablement le téléphone portable. Au niveau mondial, le cap des deux milliards d'abonnés avait été atteint en 2004. Celui des trois milliards a été dépassé au cours du dernier trimestre 2006. C'est dire le caractère exponentiel de la croissance de la téléphonie mobile.

Aujourd'hui, le téléphone portable concrétise la « convergence » de l'informatique, des télécommunications et de l'audiovisuel. Devenu objet à tout faire, il est à la fois un téléphone, un agenda, un appareil photo, un GPS, un baladeur MP3 et bientôt un moyen de paiement.

La modification du rapport à autrui générée par ces nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC), incarnées par le développement d'internet et la généralisation des objets « nomades » (téléphones portables, baladeurs multimédia ...), constitue une évolution diffuse et difficile à appréhender et à expliciter.

En effet, en autorisant une certaine « ubiquité », ces technologies modifient profondément le rapport à l'espace puisque les relations interpersonnelles et professionnelles nécessitent de moins en moins la proximité physique. Les rapports professionnels notamment tendent à se déconnecter du lieu de travail et investissent progressivement d'autres espaces, notamment le logement. Même si le télétravail ne s'est pas encore autant développé que d'au-

cuns l'avaient imaginé, lieu travail et lieu de résidence sont de moins en moins étanches. Cela aura des conséquences sur la conception du logement (pièce dévolue au multimédia ?) et sur l'équipement de celui-ci (réseaux, prises ...), mais également sur l'implantation et la nature des services et donc sur la nature des mobilités.

Aujourd'hui, plus du tiers des ménages dispose d'une connexion à internet et la moitié des ménages est équipée d'un micro-ordinateur. Cette proportion atteint les deux-tiers pour ceux dont le chef est âgé de moins de 25 ans. La rapidité de la croissance de ce taux d'équipement a déjà des conséquences, notamment en matière de commerce. En effet, le chiffre d'affaire du commerce en ligne a doublé au cours de ces deux dernières années. Il devrait être multiplié par trois d'ici trois ans. Avec 13 millions d'acheteurs en ligne en 2005, le « e-commerce » a dépassé la barre des 1 % du total du commerce de détail. S'ils sont encore très ciblés sur les produits de nouvelles technologies, les livres et les voyages, les achats en lignes tendent à se diversifier, y compris au-delà des produits habituels de la vente par correspondance.

Si cette évolution ne devrait pas, au moins à court terme, entraîner la disparition des formes traditionnelles de commerce, elle va très probablement avoir des conséquences sur celui-ci qu'il conviendra d'anticiper.

Conséquences pour les territoires

Depuis la promulgation de la Loi du 21 juin 2004 sur la confiance de l'économie numérique, et à travers l'article L.1425-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, les collectivités et leurs groupements peuvent désormais « établir et exploiter des infrastructures et des réseaux de télécommunication » qu'elles peuvent mettre à la disposition d'opérateurs ou d'utilisateurs indépendants, sous réserve d'être cohérents avec les réseaux d'initiative publique existants. En outre, si le marché ne répond pas spontanément aux besoins, les collectivités peuvent mettre leurs infrastructures à disposition à un coût inférieur au prix de revient, voire compenser certaines obligations de service public.

Cela signifie que le risque numérique pris par les collectivités, pour indispensable qu'il soit, est réel.

En effet, l'objet est bien d'éviter qu'à la fracture sociale ne vienne s'ajouter une fracture numérique entre territoires couverts et territoires moins ou pas équipés. Les infrastructures que génèrent ces technologies doivent amener les décideurs locaux à s'interroger sur la nature du mode de développement de leur espace. Car en matière de numérique, les économies qu'entraîne la compacité des zones à équiper ne sont pas mineures.

Le développement des services en ligne, au premier rang desquels on trouve le commerce, est de nature à modifier l'implantation spatiale de certaines activités qui pourrait à terme adopter des logiques de fonctionnement qui se rapproche plus de la logistique. Ces évolutions, si elles n'en sont qu'à leurs débuts, pourraient avoir à terme des impacts sur l'organisation de l'espace qu'il convient de ne pas sous-estimer.

Enjeux pour le territoire de Caen-Métropole

Compte tenu de l'importance du développement de l'usage de ces technologies, les collectivités qui composent Caen-Métropole doivent être attentives à la qualité de leur niveau d'équipement en la matière. L'accès généralisé au haut débit, une couverture exhaustive en téléphonie mobile ou le développement des relais WIFI ne sont plus des atouts pour l'attractivité d'un territoire, ce sont désormais des préalables indispensables en l'absence desquels la marginalisation économique est inéluctable.

Cependant, la diffusion lointaine de la périurbanisation caennaise et sa faible densité risque de constituer un handicap pour la généralisation d'un accès satisfaisant au haut débit. Il convient d'être vigilant car lutter contre la fracture numérique pourrait générer des dépenses élevées.

Les collectivités locales doivent donc être désormais techniquement armées pour suivre les évolutions technologiques et comprendre la logique, notamment financière des opérateurs.



La croissance périurbaine comme mode de développement dominant

La ville est organisée physiquement de manière à optimiser les possibilités de rencontres entre les individus. C'est pourquoi le milieu urbain concentre sur un espace restreint un nombre important de fonctions : habitat, activités de production, activités commerciales, services publics, culture et loisirs.

En ville, ce n'est pas la distance qui compte, mais le temps de trajet. C'est pourquoi, jusqu'au développement des transports motorisés, l'échelle de la ville était celle du piéton.

En raison de l'explosion de la mobilité motorisée, notamment automobile, le modèle de la ville ancienne, distincte de la campagne et organisée autour d'un centre-ville unique et fort, évolue fortement.

Aujourd'hui la ville ne correspond plus à l'image d'espace physique bâti : elle englobe de vastes zones agricoles. L'urbanisation n'est plus continue et les centres (commerciaux, économiques, administratifs, culturels et de loisirs) se multiplient. C'est pourquoi on ne parle plus seulement de ville, mais également de « métropole » ou dans le cas de l'Île-de-France, de « région urbaine ».

Ce phénomène s'inscrit dans un mouvement mondial de forte croissance urbaine amorcé dès la « révolution industrielle ». Il constitue le co-

rollaire spatial de **la mondialisation de l'économie qui tend à concentrer les fonctions rares pour des raisons d'efficacité et de compétitivité.**

Les mécanismes à l'œuvre sont désormais connus. Les espaces urbains centraux, attractifs et convoités pour accueillir les fonctions urbaines supérieures connaissent une forte croissance de leurs valeurs foncières et immobilières. Les usages du sol qui n'ont pas absolument besoin d'une implantation centrale sont délocalisés en périphérie et notamment les équipements et activités économiques consommatrices d'espace. Suivent ensuite les activités à faible valeur ajoutée et les logements des ménages les moins aisés.

Avec la généralisation de l'automobile et l'élargissement du potentiel de localisation résidentielle qu'elle permet, les classes moyennes, pour lesquelles la zone centrale devient trop chère, « sautent » les banlieues populaires pour s'installer dans les villages périurbains.

Dès lors que le mouvement centrifuge est devenu important, certains services à la population, notamment le commerce, s'installe d'abord en périphérie proche, sur les principaux nœuds routiers, puis se diffusent sur tout le territoire pour se rapprocher des clients.

Les espaces urbains centraux deviennent difficilement accessibles depuis l'extérieur et connaissent une congestion croissante de la circulation automobile. Pour fluidifier cet accès, de nouvelles infrastructures routières sont créées, qui élargissent le potentiel de localisation résidentielle pour un même temps de déplacement.

Ce mode de développement se poursuit jusqu'à la limite physique du système urbain central. Si rien n'est fait pour maintenir une bonne accessibilité au centre, notamment l'organisation de transports collectifs attractifs et performants, celui-ci commence alors à perdre ses fonctions supérieures, qui se relocalisent sur les nœuds de communication, contribuant ainsi à l'expansion spatiale du système urbain.

Il convient de souligner que si la périurbanisation n'est pas une singularité française en Europe, son niveau d'éparpillement l'est en revanche en raison du morcellement de communes dotées de la compétence « droit des sols ».

Conséquences pour les territoires

Lorsqu'on interroge les Français sur leurs souhaits en matière de localisation de leur habitat, nos concitoyens répondent par un paradoxe. Ils déclarent en effet vouloir vivre dans un cadre campagnard ... dès lors que celui-ci offre les services et commodités de la ville : équipements, commerces, emplois et accessibilité.

Pourtant, pour des raisons économiques (optimisation des réseaux et équipements, meilleure valorisation du foncier ...), environnementales (limitation du nombre et de la longueur des déplacements automobiles, moindre consommation d'espaces naturels ...) et sociales (moindre dépendance à l'automobile, réseaux de sociabilité et d'entraide plus dense...), la production d'un bâti plus compact et plus dense est plus efficace et rentable pour la collectivité.

De plus, dans un souci de meilleure organisation de la vie collective et dans le respect de l'environnement, la loi nous oblige désormais, dans les dispositions relatives à la planification urbaine et à l'habitat, à favoriser tant la mixité sociale et générationnelle que la mixité des fonctions urbaines au sein d'un même espace.

Comment dès lors concilier aspirations des habitants à un logement vaste, sans vis-à-vis, dans un cadre verdoyant mais à proximité des servi-

ces, et exigences de l'intérêt général et du développement durable, et ce, de l'échelle du quartier à celle du territoire de l'aire urbaine ? La réponse, on le pressent, n'est ni simple, ni univoque. Pourtant, trois pistes de réflexions paraissent devoir être explorées :

- La question de la densité, car si nos concitoyens ne s'opposent pas à la densité urbaine en tant que tel, ils en rejettent certains aspects : la hauteur, un caractère trop minéral, un environnement trop bruyant notamment. De nouvelles formes urbaines répondant à ces exigences existent et paraissent devoir être analysées.
- La polarisation de l'urbanisation, qui permet d'organiser l'urbanisation autour de pôles équipés pour les besoins quotidiens et correctement reliés aux grands centres urbains par les transports collectifs.
- L'accessibilité, notamment par les transports publics, dont l'importance dans la forme du développement urbain est souvent sous-estimée alors qu'elle en constitue un des ressorts majeurs. Dans ce contexte, l'implantation des services et équipements et l'organisation de leur desserte paraissent constituer un levier d'action important.

La croissance périurbaine comme mode de développement dominant

Enjeux pour le territoire de Caen-Métropole

Le territoire métropolitain caennais s'inscrit dans cette logique de développement urbain. Il présente cependant des spécificités particulières. En effet, selon les analyses de Marc Wiel, la Métropole caennaise constitue, avec Amiens, un « type idéal » de périurbanisation à très forte diffusion lointaine. En effet, dans l'aire urbaine caennaise, la couronne périurbaine abrite aujourd'hui plus de la moitié de la population contre environ un quart en moyenne nationale.

L'intensité de ce phénomène périurbain s'explique localement par plusieurs facteurs :

- la proportion des emplois occupés par des habitants vivant hors de l'agglomération,
- l'absence d'obstacle naturel qui viendrait raréfier le foncier disponible,
- la qualité et la densité du réseau routier qui irrigue les espaces périurbains,
- le morcellement communal qui se caractérise par de nombreuses communes de faible superficie.

Au plan démographique, la période actuelle se caractérise par une stagnation du nombre d'habitants dans l'agglomération caennaise. En raison d'une insuffisance de la production de logements neufs dans la zone centrale, la population pourrait commencer à diminuer dans les années à venir.

De plus, cette relative pénurie de logements entraîne une augmentation des prix qui perturbe les parcours résidentiels locaux, pénalise les jeunes actifs qui souhaitent « dé-cohabiter » et peut, à terme, constituer un handicap dans l'attractivité économique du territoire, notamment en n'offrant pas l'habitat urbain auquel aspirent les jeunes cadres et chercheurs.

C'est pourquoi il est nécessaire de déterminer les moyens de relancer durablement la production de logements neufs. Parmi ces moyens, trois paraissent essentiels :

- **Mobiliser des terrains à bâtir grâce à une politique foncière** qui met en œuvre tous les instruments disponibles.
- Traduire les objectifs quantitatifs et qualitatifs de construction dans les **Plans Locaux d'Urbanisme** à l'échelle de chacune des communes.
- Poursuivre ou lancer la mise en œuvre **d'opérations d'aménagements d'initiative publique** d'une certaine ampleur.

Il n'y aura toutefois pas de réponse univoque, pas de plan type idéal, pas de « machine à habiter » reproductible. La réponse à la diversité des besoins, à l'individualisation des comportements et à la multiplicité des aspirations, réside probablement dans la diversité des tailles, des formes, des matériaux, mais aussi dans la réversibilité des fonctions, bref dans l'innovation et dans l'imagination.





De nouveaux comportements sociaux

L'exercice d'anticipation des évolutions sociodémographiques, s'il est indispensable, est aujourd'hui d'autant plus complexe que les paramètres qui entrent en lignes de compte sont de plus en plus nombreux et évolutifs. Si certains de ces paramètres sont quantifiables (dynamiques démographiques, allongement de la durée de la vie), d'autres sont beaucoup plus difficiles à appréhender : séparations familiales, mobilités résidentielles ..., notamment en raison des profondes mutations économiques que nous connaissons : tertiarisation, temps de formation plus long, moindre stabilité dans l'emploi, plus grande mobilité géographique ...

Quatre phénomènes sont déjà identifiés comme ayant des effets sur les territoires, notamment en termes de besoins en matière de logement et d'évolutions des déplacements : le vieillissement de la population, la croissance du nombre de ruptures familiales, la féminisation de la population active et l'intensification de la mobilité résidentielle.

Le problème du **vieillissement de la population** est connu, y compris au plan statistique. Ce phénomène s'explique par un double mouvement. D'une part on observe un allongement moyen de la durée de la vie qui progresse de quelques mois chaque année, au point qu'une petite fille née en 2007 a statistiquement toutes les chances de devenir centenaire. D'autre part, la génération nombreuse issue du « baby boom » arrive à l'âge de la retraite.

L'évolution des structures familiales constitue la deuxième tendance lourde ayant un effet substantiel sur l'organisation des territoires. On

sait en effet qu'un mariage sur trois en province se solde par un divorce (un sur deux en Ile-de-France). En outre, une part croissante des enfants naissent désormais hors mariage. Ces évolutions se traduisent à la fois par une croissance du nombre de familles monoparentales, mais également par des besoins accrus en matière de logements familiaux, en raison des pratiques de garde alternée des enfants.

Certes, on peut imaginer que des recompositions familiales se produiront. Elles se produisent déjà. Cependant, les statistiques montrent que quatre ans après un divorce, seule moins de la moitié des hommes et un peu plus du quart des femmes sont à nouveau en couple.

La féminisation de la population active, que l'on observe depuis les années 1950, fait aujourd'hui des françaises les plus actives des européennes. Elles représentent aujourd'hui 47 % des actifs et leur proportion continue d'augmenter alors que celle des hommes stagne. Cette troisième tendance sociétale se traduit par une **très forte proportion de biactifs au sein des ménages**.

La quatrième tendance lourde identifiée réside dans **l'intensification des migrations résidentielles** dont les trois premières tendances analysées constituent pour partie des éléments d'explication. On entend par mobilité résidentielle le fait que les ménages changent de plus en plus et de plus en plus souvent leur lieu de résidence.

Conséquences pour les territoires

Le phénomène de vieillissement de la population aura des conséquences croissantes sur la demande en matière d'habitat, en maintenant plus longtemps de petits ménages dans de grands logements. Il en aura aussi en matière de mobilité dès lors que l'on sait que la génération issue du « baby boom » est fortement motorisée et qu'elle ne se déplacera plus pour le motif « travail ». De surcroît, la progression importante du nombre de personnes très âgées va générer une demande spécifique en ce qui concerne l'adaptation des logements, mais également en matière de déplacements, plus proches du transport des personnes à mobilité réduite que du transport collectif.

Le cumul de l'augmentation du nombre de ruptures familiales et du vieillissement de la population contribue à la diminution de la taille moyenne des ménages. A cela s'ajoute les besoins de décohabitation des jeunes. La conjugaison de ces trois phénomènes nécessite d'augmenter le parc de logements de manière significative, même si la population totale n'augmente pas.

L'importance du nombre de ménages biactifs a déjà des répercussions importantes sur l'organisation de la vie familiale (besoins en matière de garde d'enfants) et sur la multiplication des déplacements motorisés (deux trajets domicile-travail). En outre, cette bi-activité conduit les ménages à rechercher une localisation résiden-

tielle qui optimise le potentiel d'emploi pour deux personnes. Ce sont donc les bassins d'emplois les plus importants, ceux dont l'offre est la plus développée et diversifiée, qui sont les plus attractifs. **Cette tendance explique pour partie le phénomène métropolitain.**

L'augmentation de la mobilité résidentielle signifie que la population est de plus en plus mobile au sein des territoires et entre les territoires. L'intensification de ce phénomène interroge les décideurs, notamment en ce qui concerne la programmation des investissements en matière d'équipements et de services aux habitants.

Enjeux pour le territoire de Caen-Métropole

D'ici à 2030 à l'échelle de l'aire urbaine caennaise, selon des estimations de l'INSEE, le nombre de personnes âgées de plus de soixante ans devrait doubler et celui des personnes âgées de plus de 80 ans devrait être multiplié par trois.

Le vieillissement de la population touchera finalement beaucoup plus les espaces périurbains qu'on ne l'avait initialement imaginé. Se posera, dans les années à venir, le problème de la mobilité automobile de personnes qui ont de plus en plus de mal à conduire, ou qui n'ont plus accès à ce type de mobilité, notamment à l'occasion d'un veuvage.

D'autre part la **modification des structures démographiques** (allongement de la durée de vie) **et sociétales** (augmentation du nombre de familles monoparentales et recomposées) engendreront d'importants besoins quantitatifs et qualitatifs en logements dans les prochaines années.

Selon l'INSEE, en 2005, pas moins de 38 % des ménages présents dans l'aire urbaine caennaise ont emménagé dans leur logement depuis moins de cinq ans. Même si cette hypothèse reste à confirmer, il apparaît que l'aire urbaine caennaise attire de plus en plus de ménages originaires du reste du département, probablement parce que premier bassin d'emploi de Basse-Normandie, la Métropole caennaise offre le plus

d'opportunités d'emplois aux couples biactifs. Ce mouvement, s'il devait se confirmer, engendrerait un besoin accru en logements.

Nous savons également que, toujours selon l'INSEE, 3 millions de nouveaux habitants viendront s'ajouter au six millions qui résident déjà dans une commune littorale française à l'horizon 2020, ce qui en matière de programmation urbaine veut dire demain.

Nous sommes donc condamnés à anticiper ce phénomène et à nous organiser pour y faire face sans dénaturer notre territoire, tout en attirant les plus intéressants économiquement de ces trois millions de personnes.

Nous ne devons gâcher aucune opportunité, c'est pourquoi nous devons chercher à faire cohabiter harmonieusement les différentes fonctions urbaines sur un même espace littoral, certes contraint.



La prise de conscience environnementale

En matière d'environnement, il n'y avait pas, à proprement parler, d'inquiétude de la communauté scientifique mondiale avant les années 80, même si quelques individualités avaient, dès les années 60 attiré l'attention du grand public sur les phénomènes de « pollution ».

C'est la remise du rapport de la « Commission Brundtland » en 1987 qui marque le véritable point de départ de la prise de conscience mondiale du problème environnemental. Ce rapport a popularisé le concept de « développement durable ». Il établit clairement un lien entre croissance du taux de gaz à effet de serre dans l'atmosphère, essentiellement le gaz carbonique (CO₂), et changements climatiques. A la suite de ce rapport, une conférence organisée à Toronto décide la mise en place d'un mécanisme intergouvernemental sur l'évolution du Climat (GIEC) pour étudier les changements climatiques ainsi que leur répercussions tant au plan environnemental, qu'aux plans économique et social.

Le problème prend alors une dimension politique mondiale qui se traduit par la rédaction d'une Convention-Cadre des Nations Unies sur les Changements Climatiques pour le Sommet de la Terre à Rio en 1992. Mise en application à partir de 1994, cette Convention a été renforcée à partir de 1998 sous le nom de « Protocole de Kyoto » entré en vigueur en 2005 et ratifié à ce jour par 172 pays, à l'exception notable des USA. Ce protocole comporte des engagements

absolus de réduction des émissions de six gaz à effet de serre pour 38 pays industrialisés d'ici 2012.

En France, c'est le Comité 21 qui, depuis 1995, fait vivre l'Agenda 21, un programme d'actions pour le développement durable ratifié au Sommet de la Terre de Rio. Ce comité d'experts organise rencontres et débats afin de sensibiliser le grand public aux enjeux liés à la protection de l'environnement.

Pour lutter contre le réchauffement climatique, le « Plan Climat » est mis en application par le Ministère en charge notamment de l'Écologie et du développement durable. Ce dernier a officialisé le label HQE (Haute Qualité Environnementale) pour les bâtiments neufs et finance la recherche sur les biocarburants.

C'est cette même logique qui a présidé à l'élaboration de la loi dite « SRU » du 13 décembre 2000 qui vise à inscrire le droit de l'urbanisme dans une perspective de développement durable.

Enfin, promulguée le 1er mars 2005, la Charte de l'environnement est placée au plus haut niveau de la pyramide des normes juridiques, au même plan que la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen. Son principal acquis est la formulation du « principe de précaution » et du « droit de chacun à vivre dans un environnement équilibré et respectueux de sa santé ». Cette Charte a été mise au point à l'initiative du

Président Chirac, sous l'impulsion de Nicolas Hulot.

Après Paul-Émile Victor, le commandant Cousteau, et Hubert Reeves, Nicolas Hulot donne, par sa notoriété, plus d'écho aux thèmes classiques de l'écologie. Il a ainsi fait signer son « Pacte écologique » aux candidats à l'élection présidentielle 2007, pour les inciter à placer les préoccupations environnementales au cœur de leurs programmes respectifs.

Le Président de la République nouvellement élu s'est ainsi engagé dans l'organisation du « Grenelle de l'environnement » qui doit conduire la France à prendre des mesures, notamment fiscales, pour favoriser un développement durable.

Conséquences pour les territoires

Les préoccupations environnementales, et parmi elles, celles liées à la pollution de l'air et au réchauffement climatique, sont désormais très présentes chez les Français. Cependant, il est difficile de mesurer un effet concret de ces préoccupations sur les comportements individuels. On observe cependant une indéniable montée des valeurs environnementales dans la communication des entreprises et dans la publicité, preuve de l'impact de cette prise de conscience dans la sphère de l'économie.

Il apparaît ainsi que le développement de territoires ne pourra plus être conduit selon les modalités anciennes. Déjà, les ménages sont plus exigeants quant au caractère durable de leur logement, tant en matière de consommation énergétique, de gestion de l'eau qu'en termes de moindre impact environnemental des matériaux et des techniques de construction.

Si cette prise de conscience environnementale devait s'amplifier, cela pourrait se traduire de différentes manières : remise en cause du modèle de développement urbain actuel, en optimisant l'utilisation de l'espace et les transports collectifs ; prolongations des tendances actuelles, mais en utilisant de nouvelles sources d'énergie ; ou diminution de la mobilité et changement des modes de vie individuels.

Enjeux pour le territoire de Caen-Métropole

Il apparaît aujourd'hui que cette prise de conscience environnementale est à l'œuvre dans le territoire de Caen-Métropole. En effet, tous les acteurs de l'aménagement locaux font désormais état de leur intérêt pour la prise en compte du développement durable et s'accordent sur la nécessité de mettre en œuvre de nouvelles pratiques en matière d'aménagement.

La **prise en compte des contraintes environnementales et énergétiques** tendent à se généraliser dans la conception des opérations d'aménagement : économie d'énergie, énergies renouvelables, récupération d'eau de pluie...

Il apparaît également que seuls des changements effectifs dans les comportements individuels sont de nature à apporter une réponse significative aux atteintes à l'environnement que génère notre mode de vie actuel. Cela suppose un véritable travail pédagogique auprès des habitants pour amplifier leur prise de conscience, mais également une réelle prise en compte de l'avis des populations dans tout projet affectant notre environnement.

Cela ne veut toutefois pas dire qu'un SCoT notamment n'aura aucun impact. Il peut avoir un effet très important en organisant l'espace de

façon plus rationnelle et cohérente de façon à limiter au maximum les déplacements individuels motorisés. Il peut également favoriser le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espaces, plus respectueuses du cycle de l'eau, plus économes en énergie. Il peut également préconiser et encourager l'utilisation des énergies nouvelles tant au niveau collectif qu'individuel.

Enfin, un certain nombre d'exemples locaux de bonnes pratiques (Campus Effi-science à Colombelles, Projet de ZAC habitat de Fleury-sur-Orne, Agenda 21 de la Ville de Caen, renouvellement urbain à Caen, Hérouville-Saint-Clair et Colombelles...) montrent que le territoire est apte à mettre en œuvre de tels projets.

Certaines initiatives sont déjà lancées telle que le Bilan carbone de la Région de Basse-Normandie ou plus récemment celui du Pays de Caen dont les objectifs opérationnels visent dans les deux cas à évoluer vers de véritables Plan Climat territoriaux.

Concilier avantages du mode actuel de développement de la Métropole caennaise et réduction de ses effets pervers, notamment sur l'environnement, suppose de faire œuvre d'imagination et d'innovation dans les pratiques de l'aménagement.

Conclusion

La configuration spatiale du territoire de Caen-Métropole, qui offre un cadre de vie très agréable aux habitants en raison de son caractère verdoyant et aéré, couplé à la proximité de la mer, constitue le facteur majeur de l'attractivité de l'ensemble du territoire de Caen-Métropole.

Toutefois, son mode de développement actuel, qui tend à concentrer les fonctions métropolitaines supérieures et à diffuser les habitants dans des espaces périurbains de plus en plus en plus éloignés n'est pas durable. Il rend le territoire dépendant à l'automobile, avec les conséquences néfastes sur l'environnement que cela génère, il impose des coûts de déplacements élevés pour les ménages, avec les conséquences sociales que cela peut entraîner et il tendra progressivement à congestionner le centre métropolitain, conduisant à terme à une perte d'attractivité économique.

Il s'agit donc de trouver un nouveau mode de développement permettant de préserver les fondements de l'attractivité tout en favorisant un urbanisme alliant performance économique, économie d'espace, efficacité des transports, cohésion sociale et excellence environnementale.

- **Jacques ATTALI** : « Une brève histoire de l'avenir », Editions Fayard, 2006, 423 p.
- **AUCAME** : « Le maritime : quel atout pour la métropole caennaise ? », intervention lors du Colloque Synergia « Quel port de Plaisance pour Caen-Ouistreham ? », AUCAME, juillet 2007, 9 p.
- **AUCAME** : « L'habitat et les attentes des citoyens », intervention lors du Colloque DDE14 / CAUE14 « L'étalement urbain dans les espaces urbains et ruraux du Calvados, un enjeu de développement durable », AUCAME, octobre 2007, 14 p.
- **Gérard BLANC** : « L'invasion des téléphones mobiles », Revue Futuribles n°328, mars 2007, 12 p.
- **Laurence DUBOIS FRESNEY** : « Atlas des Français aujourd'hui », Editions Autrement, 2006, 184 p.
- **Patrick GREPINET** : « La crise du logement », Editions L'Harmattan, 2006, 200 p.
- **Agnès HUET et Pascal BULEON** : « Collectivités territoriales : le défi du haut débit », Revue Futuribles n°328, mars 2007, 20 p.
- **Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme / Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction du Ministère de L'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables** : « Immobilier de bureau et métropolisation – reflet du marché & moteurs de développement », FNAU, octobre 2007, 103 p.
- **Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme / Fondation de France** : « Seniors – Quelle intégration dans les documents de planification et d'urbanisme », FNAU, novembre 2007, 61 p.
- **SMEAT / Agence d'Urbanisme de l'Aire Urbaine de Toulouse** : « Prospective ville : actes des rencontres prospectives de l'aire urbaine de Toulouse », AUAT, septembre 2007, six fascicules, 66 p.
- **Sous la direction de Claude LACOUR, Evelyne PERRIN et Nicole ROUSIER** : « Les nouvelles frontières de l'économie urbaine », Editions de l'Aube, 2006, 266 p.



AGENCE D'ÉTUDES D'URBANISME
DE CAEN-MÉTROPOLE

10 rue du Chanoine Xavier de Saint-Pol - 14000 CAEN
Tel : 02 31 86 94 00 - Fax : 02 31 39 88 83
contact@aucame.fr - www.aucame.fr