

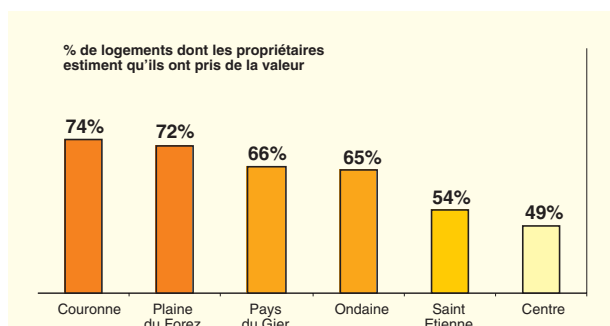
1-4 Les acteurs de l'habitat et leurs attentes

1.4.5 Association de propriétaires, lotisseurs et constructeurs

Les propriétaires

Sur l'ensemble de la région stéphanoise, les propriétaires interrogés ont un sentiment mitigé : 50% d'entre eux estiment que leur bien a perdu de la valeur.

Malgré des loyers modérés, les propriétaires connaissent des difficultés à louer. Les travaux effectués dans les OPAH ont parfois été superficiels.



Source : Enquête mobilité résidentielle, Epures 2000

Le marché est tellement distendu que les propriétaires hésitent à faire des travaux. La question de la rentabilité est importante. Plus d'un propriétaire sur deux (52%) n'a pas l'intention de réaliser des travaux dans son logement. Pour eux, les logements ont besoin de soleil et pour ce faire, il faudrait dédensifier pour avoir des logements moins sombres, plus ensoleillés.

Les constructeurs/lotisseurs.

De leur côté, les constructeurs regrettent la pénurie de terrains, surtout dans la proche couronne. En 20 ans, le prix du terrain a augmenté deux fois plus vite que celui de la construction. Aujourd'hui, le coût du terrain peut dans certains cas atteindre le prix de la maison. Les propriétaires peinent à faire de très fortes plus-values sur des terrains qui ont été équipés par la collectivité. Cette situation amène les constructeurs à proposer une participation des propriétaires aux coûts d'équipements. Les aménageurs voire lotisseurs adhérents au Syndicat National des Aménageurs (SNAL) souhaitent être des acteurs du développement local.

Le SNAL a conduit en partenariat avec le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture du Ministère de l'Équipement) une réflexion sur le thème de "la reconstruction de la ville sur la ville". Le relais a été pris par une autre démarche du PUCA sur le "lotissement dense".

Pour mettre en oeuvre ce "chantier", il serait favorable à un travail sur deux axes :

- un groupe de travail (associant constructeurs, architectes, urbanistes, aménageurs) pour établir un règlement de POS-PLU qui favorise ce concept et un règlement type de lotissement qui le traduise (organisation du stationnement permettant une intimité, implantation par rapport à la voie pour établir une vision urbaine, etc...).
- une réflexion collective à partir de cas concrets de projets d'urbanisation en périurbain. Cet exercice pourrait servir de base à l'élaboration de la charte de qualité des lotissements et de son contenu possible. Les constructeurs de maisons individuelles sont demandeurs d'un cahier de prescriptions en matière de qualité urbaine et paysagère. Ce type de document permet d'éviter qu'un dossier soit jugé de manière purement subjective.



Saint-Héand