



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

ÎLE-DE-FRANCE

les Cahiers

Habiter dans le périurbain

PUBLICATION CRÉÉE EN 1964

Directeur de la publication
François DUGENY

Directrice de la communication
Corinne GUILLEMOT (01 77 49 76 16)

Responsable des éditions
Frédéric THEULÉ (01 77 49 78 83)

Rédactrice en chef
Sophie MARIOTTE (01 77 49 75 28)

Coordinateurs
Lucile METTETAL (01 77 49 78 21)
Émilie JAROUSSEAU (01 77 49 76 73)
Yann WATKIN (01 77 49 75 39)
Céline LOUDIER-MALGOUYRES

Secrétaire de rédaction
Nathalie RACHLINE

Contact presse
01 77 49 78 83

Fabrication
Sylvie COULOMB (01 77 49 79 43)

Maquette, illustrations
Olivier CRANSAC (01 77 49 75 16)

Cartographie
Jean-Eudes TILLOY (01 77 49 75 11)
Sylvie CASTANO (01 77 49 78 72)

Notes de lecture
Christine ALMANZOR (01 77 49 79 20)
Perrine DRAPIER (01 77 49 79 23)
Linda GALLET (01 77 49 79 63)
Lucile METTETAL (01 77 49 78 21)
Virginie PALISSE (01 77 49 79 66)
Yann WATKIN (01 77 49 75 39)

Médiathèque – photothèque
Claire GALOPIN (01 77 49 75 34)
Julie SARRIS (01 77 49 75 18)

Impression
Point 44

Couverture
© David Leahy/Getty Images

Crédits photographiques
p. 1 : Jean-Luc Comier/Le bar Floréal photographie/Région ÎdF
p. 2 : Christian Lauté
ISSN 0153-6184

© IAU Île-de-France

Tous droits de reproduction, de traduction et d'adaptation réservés. Les copies, reproductions, citations intégrales ou partielles, pour utilisation autre que strictement privée et individuelle, sont illicites sans autorisation formelle de l'auteur ou de l'éditeur. La contrefaçon sera sanctionnée par les articles 425 et suivants du code pénal (loi du 11-3-1957, art. 40 et 41).
Dépôt légal : 1^{er} trimestre 2012

Diffusion, vente et abonnement :
Olivier LANGE (01 77 49 79 38)

	France	Étranger
Le numéro :	20 €	23 €
Le numéro double :	33 €	35 €
Abonnement pour 4 numéros :	79 €	89 €

(Étudiants, photocopie carte de l'année en cours, tarif 2011) : remise 30 %

Sur place :
Librairie ÎLE-DE-FRANCE, accueil IAU - 15, rue Falguière, Paris 15^e (01 77 49 77 40)

Par correspondance :
INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE
15, rue Falguière - 75740 Paris Cedex 15
Abonnement et vente au numéro : <http://www.iau-idf.fr>



corinne.guillemot@iau-idf.fr

frederic.theule@iau-idf.fr

sophie.mariotte@iau-idf.fr

lucile.mettetal@iau-idf.fr

emilie.jarousseau@iau-idf.fr
yann.watkin@iau-idf.fr

sylvie.castano@iau-idf.fr

christine.almanzor@iau-idf.fr

perrine.drapier@iau-idf.fr

linda.gallet@iau-idf.fr

lucile.mettetal@iau-idf.fr

virginie.palisse@iau-idf.fr

yann.watkin@iau-idf.fr

claire.galopin@iau-idf.fr

julie.sarris@iau-idf.fr

olivier.lange@iau-idf.fr

Composition du conseil d'administration de l'IAU îdF au 1^{er} février 2012

Président

M. Jean-Paul HUCHON

Président du conseil régional d'Île-de-France

• Bureau

1^{er} vice-président

M. Daniel CANEPA

Préfet de la Région d'Île-de-France, préfet de Paris

2^e vice-président

M. Jean-Claude BOUCHERAT

Président du conseil économique, social et environnemental de la Région Île-de-France

3^e vice-présidente

Mme Mireille FERRI, conseillère régionale

Trésorière : **Mme Françoise DESCAMPS-CROSNIER**

Secrétaire : **M. François LABROILLE**

• Conseillers régionaux

Titulaires :

Jean-Philippe DAVIAUD

Christine REVAULT D'ALLONNES

Françoise DESCAMPS-CROSNIER

Muriel GUÉNOUX

Jean-Luc LAURENT

François LABROILLE

Alain AMÉDRO

Mireille FERRI

Claire MONOD

Pierre-Yves BOURNAZEL

Jean-Pierre SPILBAUER

Denis GABRIEL

François DUROVRAY

Suppléants :

Judith SHAN

Aurore GILLMANN

Halima JEMNI

Daniel GUÉRIN

Éric COQUEREL

Marie-José CAYZAC

Thibaud GUILLEMET

Marc LIPINSKI

Jean MALLET

Frédéric VALLETOUX

Martine PARESYS

Sophie DESCHIENS

Patrick KARAM

• Le président du conseil économique, social et environnemental de la Région Île-de-France

M. Jean-Claude BOUCHERAT

• Deux membres du conseil économique, social et environnemental de la Région Île-de-France

Titulaires :

M. Pierre MOULIÉ

M. Jean-Loup FABRE

Suppléants :

Mme Nicole SMADJA

M. Jean-Pierre HUBERT

• Quatre représentants de l'État

M. Daniel CANEPA, préfet de la Région d'Île-de-France, préfet de Paris ;

Mme Sylvie LAGARDE, directrice régionale de l'Insee, représentant le ministre chargé du Budget ;

M. Jean-Claude RUYSSCHAERT, représentant du ministre chargé de l'Urbanisme ;

Monsieur le représentant du ministre chargé des Transports : N.

• Quatre membres fondateurs

Le gouverneur de la Banque de France, représenté par **M. Bernard TEDESCO** ;

Le directeur général de la Caisse des dépôts et consignations,

représenté par **M. Patrick FRANÇOIS**, directeur interrégional ;

Le gouverneur du Crédit foncier de France,

représenté par **M. Florent LEGUY** ;

Le président du directoire du Crédit de l'équipement des PME,

représenté par **M. Dominique CAIGNART**, directeur du réseau OSEO Île-de-France.

• Le président de la chambre de commerce et d'industrie de Paris,

représenté par **Mme Valérie AILLAUD**.

Bulletin d'abonnement annuel

Souhaite s'abonner pour un an (3 numéros + 1 numéro double)
aux Cahiers de l'IAU Île-de-France

Nom

Organisme

Adresse

Code postal Localité

Pays

Mél.

Tarifs abonnement

France : 79 € Étranger : 89 €

Étudiant : remise 30 % (photocopie de la carte de l'année en cours)

Commande d'anciens numéros

N° 160 - Gouvernance (France : 20 € - Étranger : 23 €)

N° 159 - Paysage (France : 20 € - Étranger : 23 €)

N° 158 - 50 questions - n° double (France : 33 € - Étranger : 35 €)

N° 157 - Équipements et services (France : 20 € - Étranger : 23 €)

Habiter dans le périurbain



« Densité », « intensité urbaine », « ville compacte » sont autant de concepts venus sur le devant de la scène dans le débat métropolitain ouvert en Île-de-France avec la révision du schéma directeur régional porté par la Région. Faut-il pour autant en conclure que l'habitat individuel est une forme d'urbanisation à bannir ?

Nombreux sont ceux qui aspirent à habiter dans une maison, à disposer d'un coin de jardin, quitte à s'éloigner du centre, de l'emploi, des aménités urbaines, et à payer le prix fort de cet éloignement en termes de temps et de coût de déplacement.

Dans notre métropole, acheter ou louer un logement devient de plus en plus difficile et relève désormais du parcours du combattant. L'Île-de-France souffre d'une pénurie que le faible rythme de construction ne réussit pas à résorber : il faut doubler ce rythme pour répondre à l'augmentation de la population et au desserrement des familles, mais aussi pour renouveler le parc et satisfaire les demandes en attente, notamment dans le logement social.

Consciente du défi à relever, la Région Île-de-France a inscrit des objectifs ambitieux dans son projet de schéma directeur (Sdrif) et a délibéré en vue de créer une autorité organisatrice du logement réunissant tous les partenaires, en faveur d'une politique du logement plus juste et protectrice, adaptée aux besoins de tous les Franciliens. Les actions qu'elle mène en matière de transport public visent aussi à réduire les inégalités territoriales et à favoriser l'accessibilité au logement et à l'emploi.

Dans un tel contexte, comment concilier la maison individuelle – qui représente un art de vivre auquel aspirent de nombreux Franciliens – avec densité, ville compacte, cherté du foncier ?

Une part notable de la croissance du parc de logement se développe en périphérie proche ou lointaine de l'agglomération, ce que vise à canaliser le projet de Sdrif car la multiplication des lotissements est consommatrice d'espaces et ne répond pas à des critères de durabilité en termes d'accessibilité et de qualité de vie. Dès lors, il faut explorer des formes d'urbanisation contemporaines riches en exemples d'opérations groupées présentant à la fois densité et qualités du logement individuel.

Le présent numéro des *Cahiers* s'attache à comprendre les logiques économiques et sociétales qui sous-tendent ce type de production et à identifier les pistes à promouvoir pour développer un habitat individuel dense en alternative à l'habitat diffus, contribuant au développement de la métropole durable que nous appelons de nos vœux.

Jean-Paul Huchon

Président du conseil régional d'Île-de-France
Président du Syndicat des transports d'Île-de-France
Président de l'IAU Île-de-France



Avant-propos

Crise du logement, ville compacte et rêve de la maison individuelle



Difficulté grandissante à se loger, cherté des loyers et des logements, rythme insuffisant de la construction neuve, nombre croissant des sans-abri, précarité énergétique... autant de sujets qui marquent l'actualité de nos métropoles et qui préoccupent légitimement les Franciliens.

De longue date, les pouvoirs publics se sont mobilisés fortement pour mettre en œuvre des solutions. La

redistribution des compétences définie par l'« acte II de la décentralisation » n'ayant pas réellement changé la donne, les acteurs de l'aménagement et du développement de l'Île-de-France, au premier rang desquels la Région et ses partenaires, se sont fixés des objectifs ambitieux en matière de logement et étudient les moyens d'action.

Pour des raisons évidentes d'accessibilité logement-emploi, de contrainte énergétique et de consommation foncière, ces objectifs s'articulent avec la nécessité de penser une métropole plus durable, compacte et dense. C'est l'ambition du schéma directeur régional porté par la Région, et le sens de la délibération que celle-ci a prise pour créer une autorité organisatrice du logement réunissant les acteurs susceptibles de mettre en œuvre une politique du logement plus efficace et équitable, nécessaire au maintien de l'attractivité économique de notre métropole.

Dans ce contexte où les inégalités sociales s'exacerbent et imputent le parcours résidentiel, comment concilier difficulté à se loger et aspiration à habiter une maison individuelle ?

Aujourd'hui, en Île-de-France, l'habitat individuel ne concerne plus que le quart de la construction nouvelle, et le lotissement, moins de la moitié de ce type d'habitat. Après avoir été pendant des siècles l'outil avec lequel les villes se sont forgées, le lotissement serait-il devenu une forme urbaine résiduelle ? Les communes rurales ou périurbaines sont-elles condamnées à la stagnation urbaine ou peuvent-elles contribuer, aux côtés des villes petites ou moyennes, à offrir une qualité urbaine compatible avec la préservation de l'environnement régional ? Les innovations récentes, telles que l'autopromotion, l'autoconstruction ou encore l'habitat participatif, peuvent-elles favoriser la conciliation des stratégies urbaines et sociales ? Au fil de ce numéro des *Cahiers*, on verra que cela est possible à condition d'abandonner les lotissements extensifs au profit d'opérations plus denses et compactes, greffées sur les urbanisations existantes, prenant en compte leur structure, respectant leur écosystème, s'articulant à la bonne échelle avec des territoires de vie garants d'un niveau de service suffisant. Au-delà de la réforme en cours visant à simplifier les procédures d'urbanisme ou à étendre le droit de construire plus de logements sur toute parcelle ou en prolongement de toute construction existante ou à venir, il reste à répondre à la fragmentation de la gouvernance locale et à la faiblesse des moyens d'ingénierie et d'investissement disponibles pour que les collectivités périurbaines puissent trouver le chemin d'un vrai développement territorial durable, répondant à la demande sociale et économique.

François Dugeny

Directeur général de l'IAU Île-de-France

Éditorial : Habiter dans le périurbain
Jean-Paul Huchon 1

Avant-propos : Crise du logement, ville compacte et rêve de la maison individuelle
François Dugeny 2

Prologue : Habitat individuel organisé, une alternative à construire
Lucile Mettetal, Émilie Jarousseau, Yann Watkin 4



Comprendre

D'une procédure et d'un modèle à une production de masse
Émilie Jarousseau, Philippe Montillet, Yann Watkin 6

La diversité des formes d'habitat organisé
Sandrine Barreiro, Delphine Callen 12

L'individuel groupé : production et occupation du sol
Marion Delplanque, Valérie Constanty, Sophie Foulard 16

Le concept de l'habitat à la française : une approche datée
Loïc Gandais 22

Vivre en lotissement pavillonnaire : entre spécificités et uniformité
Lionel Rougé 24

Habitants et tissus pavillonnaires à l'épreuve du temps
Annabelle Morel-Brochet 28

La périurbanité : entre conditions sociales et genres de vie
Yannick Sencébé 31

La tentation soupçonnée du repli extrême
Céline Loudier-Malgouyres 35

Le lotissement, un fait urbain incontournable
Anne Querrien 37

Agir

Bouygues Immobilier, vers un habitat individuel plus mixte et convivial
Interview de Philippe Jossé, Philippe Morel 40

Kaufman & Broad, répondre aux nouvelles attentes
Interview de Christian Delapierre 42

Quand l'esthétique investit le champ du social
Lucile Mettetal 44

Le Snal, un outil au service de l'aménagement concerté
Interview de Pascale Poirot 46

Les opérateurs face à un marché de plus en plus contraint
Amélie Darley 48

La concertation avec les habitants, un préalable au bien vivre ensemble
Interview de Olivier Thomas 50

L'élú au service du vivre ensemble et de l'innovation
Interview de Françoise Descamps-Crosnier 52

De la diffusion d'un discours à son appropriation
Interview de François Delouvrier, Bruno Charpentier 54



Récit de vie d'une habitante du Bois de Maurepas
Lucile Mettetal, Xavier Desjardins 56

Autoconstruction et habitat groupé, un modèle d'avenir
Interview de Fabrice Blais 58

Le jeu d'acteurs et ses rouages
Interview de Dominique Bonini 60

Production résidentielle et aménagement du territoire
Interview de Jean-Christophe Rigal 63

Vues d'ici et d'ailleurs
Lucile Mettetal, Émilie Jarousseau, Yann Watkin 66

Anticiper

Ville dense, ville douce
Flore Bringand 70

Concevoir des lotissements évolutifs
Amélie Darley, Gwenaëlle Zunino 74

Avoir un dessein collectif et faire acte de création
Élisabeth Rojat-Lefebvre 78

Outils pour un développement périurbain plus durable
Jean-Pierre Palisse 80

Gouverner les lotissements, le rôle des intercommunalités
Agnès Parnaix 84

Le périurbain, eldorado métropolitain ?
Martine Liotard 88

La construction politique du périurbain au prisme des regards
Tanguy Le Goff, Lucile Mettetal 91

La ceinture verte, un espace de vie à inventer
Nicolas Laruelle, Corinne Legenne 97

Ressources

À lire 101

Habitat individuel organisé, une alternative à construire

L'image vulgarisée de l'habitat périurbain est celle du lotissement pavillonnaire de grande couronne, qui répète à l'infini, sur un terrain abstrait, la figure basique d'une villa isolée sur son terrain, emblème d'une périurbanisation explosée et peu dense, loin du modèle de la ville européenne, compacte et imbriquée. Accusée d'être consommatrice d'espace et assimilée à une volonté de mise à l'écart, au refus du vivre ensemble de la part de ses occupants, cette figure urbaine souffre d'une image négative. Pourtant, dans l'histoire de l'architecture contemporaine, l'habitat individuel groupé est riche en exemples alternatifs réussis, comme celui de la cité jardin de l'entre-deux-guerres, caractérisée par l'imbrication de logements individuels et de logements collectifs, d'espaces verts et d'équipements en vue de former un quartier harmonieux et relativement autonome.

Si un nombre important de travaux sont aujourd'hui réalisés sur les mobilités et plus largement sur la géographie sociale des espaces périurbains, les producteurs de ces espaces et leurs stratégies sont en revanche quelque peu négligés. La mobilisation difficile du foncier ne permet plus aujourd'hui la production de maisons individuelles à des prix maîtrisés, et la demande, à savoir les aspirations d'une partie des habitants, reste insatisfaite. Au-delà des inconvénients liés à l'éloignement des aménités urbaines et des risques d'isolement pour les moins mobiles, habiter une maison en lotissement offre un certain nombre de garanties en termes d'environnement et de sociabilité, et reste adapté à une étape du cycle de vie.

Afin de dépasser un discours parfois moralisateur qui tend à définir le « lotissement » comme un anti-modèle social et spatial, responsable de la monotonie et de l'inélégance du périurbain, il s'agit de démontrer et de porter les potentialités des formes organisées de l'habitat individuel dans un discours sur la ville durable. Comment créer des alternatives à la maison individuelle isolée qui permettent de répondre au besoin d'intimité, en adéquation avec les exigences économiques et spatiales, mais aussi les modes de vie désirés et exprimés d'une partie des ménages franciliens ? Comment négocier avec les logiques de marché des opérateurs ? Comment intégrer le lotissement dans une politique communale ? Comment gouverner ces unités résidentielles, à quelle échelle et sous quelle autorité ?

Parce qu'il faut accompagner les territoires périurbains vers plus de maturité, faciliter la diversification du logement et l'émergence de micro-centralités, l'objet de ce *Cahier* est d'interroger, de déconstruire puis de dépasser les postures idéologiques afin de proposer des pistes d'action.

Il s'adresse aux politiques, aux professionnels et aux habitants franciliens, dans un contexte où le marché de la maison se réinvente. Il observe un urbanisme du quotidien, et tend à montrer que la maison individuelle groupée peut devenir un des leviers majeurs de mixité, de qualité architecturale, voire de densité, au sein d'un périurbain en devenir, souvent considéré en creux, et qui fait encore l'objet d'un certain nombre de malentendus et de clichés.

Lucile Mettetal, Émile Jarousseau, Yann Watkin
IAU île-de-France



Comprendre

Des premières opérations du XIX^e siècle, le long du chemin de fer en développement, jusqu'aux « villages » créés *ex nihilo* et inspirés du modèle américain, l'approche historique permet de comprendre comment ces ensembles pavillonnaires ont été conçus et en quoi ils ont considérablement modifié le paysage de la métropole parisienne. Ils illustrent aujourd'hui la pluralité des ressorts du périurbain, trop souvent réduits au refuge des classes moyennes. L'habitat organisé, communément appelé « lotissement », répond pourtant à des logiques variées, à des formes juridiques diverses et son poids, tant démographique que politique, nécessite une analyse particulière. Pour les habitants, le choix de la localisation, même s'il est réalisé sous contrainte financière, se révèle porteur d'un grand nombre de raisons profondes et symboliques, peu réductibles au seul calcul de la rationalité économique. Choix par défaut, idéal villageois ou espace de transit, l'habitat périurbain procède d'un appariement entre conditions sociales, genres et cycles de vie. Par leur capacité d'autonomie, certains vont maîtriser et s'approprier l'environnement, pour d'autres ménages moins mobiles, l'installation périurbaine sera parfois synonyme de repli et d'isolement. Entre attachement et ancrage, la palette des représentations et des pratiques du territoire donne à voir la diversité des profils des habitants du périurbain.

Émilie Jarousseau
Philippe Montillet
Yann Watkin
IAU île-de-France

D'une procédure et d'un modèle à une production de masse



Le lotissement est, dès l'origine, un phénomène urbain dont l'objet est de continuer à faire de la ville, voire d'en créer.

Les villes ont historiquement connu un mode de croissance relativement lent, basé sur la densification du bâti et le prolongement des axes routiers existants, notamment depuis la capitale.

Au XIX^e siècle, avec l'explosion démographique et le développement du chemin de fer, la croissance urbaine prend une tout autre dimension.

Les lotissements, la ville et l'aménagement

Le lotissement, qui consiste à construire un ensemble d'habitats *ex nihilo*, sur des terrains considérés comme sans usage (anciennes terres agricoles, domaines et parcs de châteaux), est alors la procédure la plus adaptée face à la croissance d'une banlieue qui se constitue presque 100 fois plus vite que le Paris intra-muros⁽¹⁾. La croissance démographique, liée à la migration des ruraux vers la capitale pour les besoins de main-d'œuvre d'une industrie naissante, nécessite la construction de nombreux logements ouvriers. Le modèle du pavillon avec son jardin répond à la recherche d'un habitat spécifique pour une population déracinée qui trouve dans une ville congestionnée des logements généralement insalubres. Parallèlement, les transports urbains (trains, tramways), en changeant le rapport à l'espace et au temps, accompagnent la séparation domicile/travail. De nombreux quartiers se construisent alors successivement et de manière multipolaire autour des stations. Le lotissement est un moyen de faire évoluer la ville, d'abord de

L'histoire du lotissement commence au XIX^e siècle avec l'arrivée du chemin de fer. Aux premières opérations d'avant 1914 se substitue, avec l'essor de l'industrie, une « marée pavillonnaire » destinée aux plus modestes. Il faudra attendre l'après-guerre pour en corriger les nombreux dysfonctionnements, et voir aujourd'hui, une offre issue de quelques grands opérateurs se diversifier et s'adapter au gré des conjonctures, des habitants comme des territoires.

façon pragmatique, puis de plus en plus encadrée. Couramment qualifiée comme étant l'antithèse de l'urbain, par sa consommation d'espace et l'individualisme qu'il génère, cette rupture n'est cependant pas perçue des premiers lotisseurs qui opéraient déjà, depuis la fin de l'Ancien Régime, autant sur les espaces « libres » urbains qu'au-delà des enceintes de la ville. Le lotissement est en fait, dès l'origine, un phénomène urbain⁽²⁾ dont l'objet est de continuer à faire de la ville, voire d'en créer. La terminologie de certaines opérations en témoigne, comme le lotissement « Sablonville », première étape de la croissance du village de Neuilly-sur-Seine. La taille de certaines opérations est telle que les communes en prennent le nom, comme Levallois-Perret, du nom de ses lotisseurs, créée en 1866 ; Le Raincy, dont le lotissement entraînera la création de la commune en 1869 ; Le Vésinet, devenu une commune autonome dès 1875, ou encore Le Perreux-sur-Marne, détaché de Nogent-sur-Marne en 1887. Paris passe, entre 1870 et 1910, de 2 à 3 millions d'habitants. Cependant, en banlieue, contrairement à ce qui se réalise dans la capitale avec les réformes haussmanniennes (réflexions sur

(1) Il a fallu plus de vingt siècles pour constituer le Paris intra-muros et moins de deux pour une banlieue 10 fois supérieure en surface. Voir Jean-Pierre Lecoq « L'habitat individuel en région parisienne », in *Urbanisme*, n° 151, 1975.

(2) Parallélisme important entre les lois sur l'urbanisme (en 1919, 1924, 1928, 1935) et celles sur les lotissements (défectueux). Voir Jean-Pierre Demouveau et Jean-Pierre Lebreton, *La naissance du droit de l'urbanisme, 1919-1935* « Gridaugh », éditions du J.O., Paris, 2007, p. 10.

les voiries, équipements publics, égouts et réseaux d'adduction d'eau), l'accompagnement du développement urbain n'est pas envisagé par les pouvoirs publics. La loi Siegfried de 1894 aborde le lotissement comme un mode privé de construction, et non en tant que volet d'une politique urbaine. L'État n'intervient que par des exonérations fiscales incitant des sociétés à construire des logements salubres à bas loyers. Cela explique en grande partie la théorisation postérieure, et non en amont, du phénomène du lotissement, d'où une certaine déconvenue, tant pour les usagers que pour la puissance publique. Par comparaison, l'extension de Barcelone est réfléchiée dès 1859 par I. Cerda et l'ouvrage de C. Sitte *L'art de bâtir des villes* est publié en 1889 à Vienne⁽³⁾.

En l'absence de droit de l'urbanisme, c'est le droit civil qui s'applique avec la toute-puissance reconnue depuis 1804 au droit de propriété. Les terrains nus sont vendus par des sociétés mutualistes ou privées, à charge pour les acquéreurs d'y construire ce qu'ils veulent. La situation devient rapidement désastreuse, et perdurera pendant près d'un siècle.

Avant 1914, des villas pour classes aisées aux lotissements ouvriers

Les premiers lotissements s'adressent d'abord aux classes aisées, qui souhaitent acquérir une maison dans un espace de qualité que la ville, devenue trop vaste et polluée, ne leur offre plus. Quelques lotissements sont créés dans Paris, souvent d'accès privé et nommés « villas », comme l'opération de la plaine de Passy ou encore la Villa Montmorency, datant de 1852 et édifée entre l'ancien mur des Fermiers Généraux et les fortifications de Thiers. Cependant, l'essentiel de la production se situe le long d'un chemin de fer qui permet de rendre la campagne accessible à « 25 minutes de la capitale ». Les lotissements se positionnent alors sur les hauteurs pour offrir de jolis points de vue, les grandes parcelles et les secteurs boisés sont privilégiés. Le morcellement de parcs de châteaux permet la construction de belles villas imitant la demeure aristocrate, à l'exemple de l'opération de Maisons-Laffitte. Durant la seconde moitié du XIX^e siècle, les opérations d'habitations se généralisent à l'ensemble des catégories sociales et s'établissent dans les secteurs moins favorisés, plus proches du centre de l'agglomération et de ses fonctions majeures, notamment industrielles. Les lotissements ouvriers, comme leurs prédécesseurs bourgeois, sont majoritairement privés. Les opérations prennent des formes très diverses allant de l'initiative philanthropique patronale à de simples opérations de valorisation foncière. Les modes de gestion sont, eux aussi, très variés, des sociétés coopé-



« La Cité coopérative "Paris-jardins" n'est pas un lotissement organisé en vue de la spéculation, c'est une ville modèle édifée dans un site admirable par des coopérateurs convaincus et désintéressés. »

ratives⁽⁴⁾ jusqu'aux montages pré-esquissant les copropriétés contemporaines. Notons l'apparition de l'ancêtre des logements sociaux avec des lotissements précaires édifés avec les moyens du bord et des statuts d'occupation allant de l'accession pour les classes moyennes au locatif. Ce dernier est parfois d'initiative patronale et propose aux ouvriers des maisons contre un faible loyer. Citons la Cité Gévelot à Issy-les-Moulineaux pour les employés de la Société française des munitions, ou encore le lotissement des Gondoles à Choisy-le-Roi, lié aux établissements Boulenger. La proximité d'une gare étant essentielle à l'implantation de ces opérations, ces dernières s'établissent au fur et à mesure de leur ouverture, le prix du terrain variant selon leur éloignement. Le lotissement de la Faisanderie à Villeneuve-le-Roi s'implante sur la ligne du Paris-Orléans, tout comme celui de Rosny-sous-Bois avec l'ouverture de la gare en 1856 sur la ligne Paris-Mulhouse. Des quartiers s'érigent ainsi uniquement parce qu'il est possible de rejoindre Paris en moins d'une heure.

Début du XX^e siècle, opérations défectueuses et premières réglementations

Le paysage de la métropole parisienne se modifie au gré des nombreuses opérations de lotissements. La population augmente de 350 000 habitants entre 1911 et 1921 et de 950 000 entre 1921 et 1931. Quelques belles opérations,

(3) Il ne sera traduit en français qu'en 1912.

(4) Voir, par exemple, *Du château seigneurial de Draveil à la cité coopérative Paris-Jardins, histoire d'un domaine*, Collectif, Association des Amis de l'histoire du château de Draveil, Milau, 2005.

Lotissements du début du xx^e siècle
en briques - Saint-Denis.



comme le lotissement du parc Saint-Gratien⁽⁵⁾ en 1904, se poursuivent. La Première Guerre mondiale donne cependant un coup d'arrêt à ces fastueuses maisons de campagne. Avec l'afflux de main-d'œuvre provinciale, le besoin en logement est si fort que la spéculation immobilière n'a plus de limite. Malgré les équipements prévus par la loi sur les associations syndicales (1865), la situation devient rapidement désastreuse. C'est la grande époque des lotissements anarchiques, des opérations isolées des villes existantes et carencées en réseaux et espaces publics. Le binôme lotissement-train devient quasi secondaire au profit du moindre coût.

La stabilisation de la population ouvrière se réalise sur les terres non convoitées par la petite-bourgeoisie. Suite aux dispositions en faveur de l'accession à la propriété avec la loi Ribot (1908), de nombreuses publicités, telle l'affiche intitulée « Tous Proprios », vantent les avantages de la campagne, du grand air et des ressources cultivées du jardin. On garantit les facilités de paiement, de desserte ou d'équipement urbain à venir. Ces ensembles ne font que quelques hectares, les lots sont plus petits que précédemment (400 m² en moyenne⁽⁶⁾), la maison est désormais très simple dans ses formes (2 pièces sous un toit à 2 pentes) et ses matériaux peuvent être de récupération. En réaction à ce logement populaire non maîtrisé, la puissance publique va enfin donner un cadre juridique et réglementaire, ce dernier ayant trop longtemps manqué.

Les lois Cornudet (1919) et Ribot (1924), qui introduisent pourtant la notion de plan d'aménagement de ville et obligent l'investisseur à obtenir une autorisation pour lotir une propriété, ne résolvent rien. La situation est telle qu'à défaut des paradis aux portes de la ville, annoncés dans les réclames, la réalité est celle d'« innombrables lotissements qui sortent de terre sans qu'aucun travail de viabilité ait été exécuté, sans canalisation d'eau potable ni évacuation d'eaux résiduaires et sans raccordement avec les voies existantes (...) parfois réalisés sur des terrains impropres à l'habitation ou inondables une partie de l'année⁽⁷⁾. Une fois les lotissements vendus, les promoteurs se

désengagent du lieu, et les associations de propriétaires, qui auraient dû en assurer le suivi, ne sont pas mises en place ou s'avèrent incapables d'agir du fait de leur insolvabilité. Le scandale des « taudis boueux » éclate et la loi Sarraut (1928) oblige leur aménagement. La même année, la loi Loucheur lance un programme de 260 000 logements à bon marché, à réaliser en cinq ans. Paris construit alors sa « ceinture rose » d'habitation Bon Marché pour le collectif et le développement pavillonnaire à bas prix est soutenu par des prêts d'État dans toute la région parisienne.

1920-1940, la particularité des cités-jardins

Pour remédier à la question du logement, les offices publics, avec l'aide de maires militants de banlieue comme Henri Sellier, envisagent la construction de « cités-jardins », traduction littérale de la « Garden City » de l'urbaniste anglais E. Howard (1898). L'opération se distingue spatialement du lotissement par l'imbrication de logements individuels et de logements collectifs, d'espaces verts et d'équipements en vue de former un quartier harmonieux et relativement autonome. Sa différence tient aussi, contrairement à une opération réalisée par un promoteur privé, à ses installations collectives et au statut public de la propriété qui permet d'éviter la spéculation foncière.



Cité-jardin de Stains, construite entre 1921
et 1933, composée de 456 logements individuels
et 1 220 logements collectifs.

(5) Le prince Louis-Napoléon vend 25 ha du parc du château à l'Immobilier de la banlieue de Paris qui prévoit la division en 439 lots, des voies nouvelles, des constructions RC+2+combles, un arrêt sur la nouvelle ligne de la Compagnie des chemins de fer du Nord et le prolongement de la ligne des tramways électriques d'Enghien à la gare de Saint-Gratien.

(6) Voir *Du cabanon au pavillon ou le développement des lotissements à Athis-Mons, 1896-1935*, Centre culturel d'Athis-Mons-Maison de la Banlieue, 1993.

(7) Voir la proposition de loi relative aux plans d'aménagement et d'extension des villes et aux lotissements, exposé des motifs, JOCD, Doc. Parl., p. 1254. Cité dans *La naissance du droit de l'urbanisme, 1919-1935*, par Jean-Pierre Demouveau et Jean-Pierre Lebreton (Gridaugh), éditions du J.O., Paris, 2007.

Cette nouvelle production de la ville s'oppose à la ville polluée et à la campagne mal desservie. En Île-de-France, ces nouveaux quartiers sont surtout envisagés comme des opérations concertées de logements sociaux. Entre les deux guerres, l'Office public d'habitations à bon marché (OPHBM) construit en banlieue parisienne une vingtaine de cités-jardins, principalement dans les communes de l'ancien département de la Seine et de la Seine-et-Oise (en proche couronne). Ces opérations représentent, en 1930, plus de 20 000 logements, les plus importantes étant à Suresnes (2 500 logements), Stains (1 680 logements) et Châtenay-Malabry (1 500 logements). Elles comportent toutes des équipements nécessaires à la vie quotidienne : groupe scolaire, lieux de culte, théâtre, équipement sportif, bains-douches voire magasin coopératif, et les logements respectent les normes de sécurité, de surfaces, de coûts et d'hygiène.

Ces opérations groupées vont servir d'exemples aux lotisseurs qui, pendant des dizaines d'années, ont détérioré la banlieue. La crise de 1929 marque cependant la fin de l'expérience, la conception horizontale cédant le pas au collectif au fur et à mesure que les difficultés financières s'accroissent. À la veille de la Seconde Guerre mondiale, cette première phase historique de l'urbanisation pavillonnaire est marquée par l'absence de coordination des politiques du logement et de l'aménagement. L'encadrement du développement pavillonnaire (Cornudet, Ribot, Loucheur, plan Prost, PARP⁽⁸⁾), son aide financière par l'exonération (Siegfried, Strauss) puis par le subventionnement (Sarault), sa programmation par l'investissement dans la part sociale de la production (Bonnevay, Loucheur/Sellier) sont autant de réponses partielles qui devront attendre la période suivante pour se réaliser pleinement.

Une mise en suspens le temps de se réorganiser

Au lendemain de la guerre, la France est confrontée à une crise du logement sans précédent. La région parisienne, relativement épargnée par les destructions, subit le contrecoup d'un retard accumulé depuis des décennies avec un exode rural non résolu et un manque d'investissements dans la construction et l'entretien du patrimoine bâti. La faible rentabilité de l'immobilier depuis la Première Guerre mondiale n'incite toujours pas les acteurs privés à s'investir dans le logement. Sans moyen ni instrument, notamment pour mobiliser l'épargne, ces derniers ne peuvent répondre à une demande qui est peu solvable. Face à la pression démographique, à l'absence d'un jeu d'acteur organisé et à une action publique plu-

tôt malthusienne (plan Prost, PADOG⁽⁹⁾), la croissance urbaine tarde à venir. Le frein dû à la Seconde Guerre mondiale va permettre aux pouvoirs publics de rattraper les retards techniques, idéologiques et politiques vis-à-vis du « déferlement pavillonnaire » de la période précédente.

La reconstruction se réalise au départ sans prospective ni coordination. Les efforts oscillent entre la question cruciale du logement⁽¹⁰⁾ et une gestion pointilliste héritée du problème des lotissements d'avant-guerre⁽¹¹⁾. Les pouvoirs publics, cependant, s'outillent en matière d'aménagement, notamment au niveau foncier : les réserves héritées de la période précédente sont mises à profit, les moyens techniques et financiers se mettent en place (SEM, fiscalité, ZUP)⁽¹²⁾. L'effort de l'État se porte alors sur le logement collectif, notamment avec la construction des cités d'urgence. Il faudra attendre la décennie suivante pour que la réponse à ces objectifs devienne réellement massive. La production de logements individuels passe au second plan et se ralentit fortement. Les opérations, discrètes, procèdent d'un régime identique à celui d'avant-guerre, exception faite de quelques projets en autoconstruction⁽¹³⁾ qui tentent de pallier l'insuffisance de la production dont l'essentiel se réalise en zone urbaine par le comblement des tissus existants⁽¹⁴⁾, selon des densités d'environ 20 logements/ha⁽¹⁵⁾. L'urbanisation pavillonnaire reste en fait relativement classique, sa compacité, par rapport aux opérations ultérieures, ne s'expliquant qu'au regard de moyens individuels de déplacement tout juste démocratisés.

(8) Plan d'aménagement de la région parisienne, présenté en 1934, appelé également « plan Prost ».

(9) Plan d'aménagement et d'organisation générale, approuvé en 1960.

(10) 1948 : loi Courant. 1950 : création du Fonds national d'aménagement du territoire (FNAT). 1954 : lancement du programme pour les cités d'urgence suite à la campagne de l'abbé Pierre.

(11) 1952 : modification de la loi Loucheur. 1954 : aides aux projets. 1958 : prescriptions aux lotisseurs.

(12) 1951 : création des Sociétés d'économie mixte (SEM). 1953 : prêts et défiscalisation. 1958 : création des zones d'urbanisation prioritaire (ZUP).

(13) Les Castors : mouvement coopératif d'autoconstruction apparenté aux Cottages sociaux de l'entre-deux-guerres. La majorité des opérations franciliennes adopte le concept de quartier pavillonnaire avec, parfois, un immeuble collectif. Leur répartition géographique est contrastée : absence totale en Seine-et-Marne et nombreuses opérations dans le Val-de-Marne.

(14) Voir « L'habitat individuel en région parisienne », article de Jean-Pierre Lecoïn, in *Urbanisme*, n° 151, 1975.

(15) Voir « Le milieu pavillonnaire », DAFU/IAURP, mars 1976, et sa base MOS : *Les Cahiers de l'IAURIF*, n° 48/49, « L'occupation du sol en région d'Île-de-France », décembre 1977, résultats d'études montrant de plus faibles densités mais supposant la non-saturation des tissus. Voir Bauer G. et De Lataulade B., « Vers des lotissements denses », recherche réalisée par et pour le ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, DGUHC, Plan Urbanisme Construction Architecture, septembre 2000.

Opération Castors :
mouvement coopératif
d'autoconstruction apparenté
aux Cottages sociaux
de l'entre-deux-guerres.



P. Montillet/IAU idF

Dès 1960, la relance de l'État et l'organisation de la filière

La posture du PADOG, qui limite l'extension urbaine dans la continuité du PARP en misant sur la densification notamment des banlieues pavillonnaires, est totalement renversée par une croissance démographique et économique toujours plus forte. La vision expansive du schéma directeur (SDAURP⁽¹⁶⁾) qui le remplace s'appuie sur de nouvelles prévisions démographiques escomptant près de 14 à 16 millions d'habitants pour la région. L'État mène de grands travaux qui modifient profondément l'organisation, le fonctionnement et la pratique de l'espace régional : infrastructures routières et de transports rapides, grands ensembles, lancement des villes nouvelles, etc.

L'avènement d'une société de consommation encadrée par un État-Providence tout-puissant permet la relance de la production pavillonnaire, et surtout son évolution. Suite aux divers concours lancés par la puissance publique⁽¹⁷⁾, la production s'industrialise avec le développement des opérations groupées commerciales (nouveaux villages, opérations clés en main) et des maisons sur catalogue inspirées du modèle américain. L'appareil de production voit l'arrivée de « builders » spécialisés (Levitt and Sons, Kaufman & Broad, Bréguet, Phénix...) et une concentration progressive des maîtres d'ouvrages traditionnels (bailleurs sociaux, promoteurs privés). Enfin, le montage financier et foncier du lotissement peut se jouer



Les Grèvières, 1972 © MEDPHL

Ensemble pavillonnaire
communément appelé
Les Chalandonnettes,
issu du concours maison
individuelle de 1969.

différemment avec la mise en œuvre de la procédure de ZAC⁽¹⁸⁾ qui vient compléter la collaboration entre initiative publique et privée et marque l'abandon, en 1969, des ZUP.

L'habitat individuel répond alors à la demande solvable désireuse de quitter les grands ensembles d'habitat collectif, facteurs d'un malaise social grandissant. Le désengagement de l'État en matière de politique du logement s'amorce à mesure que le marché de l'individuel s'organise. En 1966, le marché hypothécaire et la création du PEL en 1969 facilitent l'aide à l'accession. Le développement, observé sur la période précédente, de l'habitat individuel dans les communes urbaines de la grande couronne se stabilise alors au profit d'une croissance dans les communes périurbaines et rurales (entre 15 et 30 km de Paris). Cette consommation de l'espace toujours plus loin des villes-centres ou programmée en villes nouvelles, malgré des densités plus fortes dans les opérations en permis groupés (25 logements/ha et plus), génère globalement de très faibles densités avec des opérations en lotissement de 7 à 10 logements/ha seulement. Pour sortir de cette production fortement consommatrice au niveau foncier et répondre dans le même temps au problème des grands ensembles, l'habitat intermédiaire fait l'objet de réflexions et s'expérimente sur les secteurs innovants et planifiés par l'État (villes nouvelles). Cette production, comme celle des cités-jardins de l'entre-deux-guerres, reste encore très limitée et manque d'être relayée par les acteurs privés. Elle pose cependant les bases d'une moyenne densité qui sera reprise, enrichie et à nouveau expérimentée à la fin des années 1990.

Des années folles au coup d'arrêt

Autour de 1975, les communes périurbaines prennent définitivement le relais des banlieues. Face à la crise économique, le dysfonctionnement des grands ensembles s'accélère, aboutissant aux premières mesures relevant de la politique de la ville, et à une stratégie qui passe du « tout-construction » à l'amélioration des logements existants dans le cadre du VII^e plan (1976). La réforme du financement du logement de 1977 facilite l'accession à la propriété en déplaçant les aides de la pierre à la personne⁽¹⁹⁾. La périurbanisation est cependant beaucoup moins forte à partir du milieu des années 1980. Le SDAURP, remis en cause, fait l'objet d'une révision avec le SDAURIF⁽²⁰⁾ de

(16) Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne, 1965.

(17) District en 1964, Villagexpo en 1966, Maison individuelle en 1969.

(18) Les zones d'aménagement concerté (ZAC) sont créées en 1964.



Logements intermédiaires : comment superposer deux habitats individuels ?

1976. Les budgets et prévisions sont revus à la baisse avec seulement 12 millions d'habitants pour la fin du siècle, et une réduction des infrastructures de circulation, notamment autoroutières. L'urbanisation pavillonnaire de la grande couronne atteint ainsi son point culminant au début des années 1980, les opérations groupées prennent encore la part belle à ce développement en urbanisant 6 736 ha entre 1960 et 1994⁽²¹⁾. Dans les villes nouvelles, cependant, la proportion de logements individuels baisse au profit d'un recentrage sur le collectif. La dégradation des conditions d'emploi et de crédit réduit, à partir des années 1990, les possibilités d'accès au pavillonnaire des catégories les plus modestes⁽²²⁾. L'urbanisation pavillonnaire se reporte alors aux portes de l'Île-de-France, voire sur ses départements limitrophes, là où le foncier est moins cher. Face à un développement urbain encore insuffisamment maîtrisé, et suite à la loi de décentralisation de 1983 qui introduit la notion de « limitation de l'utilisation de l'espace », le schéma régional est révisé (SDRIF en 1994⁽²³⁾). Mais, entre des cycles immobiliers de plus en plus serrés, une forte concentration des acteurs de l'habitat individuel⁽²⁴⁾, et des contraintes environnementales et foncières grandissantes, la production pavillonnaire s'amenuise au point de ne plus pouvoir exister sans adjoindre une production de logement collectif et définir une commercialisation très ciblée en fonction du revenu des acquéreurs et sur des territoires de plus en plus dédiés. Parallèlement, les expériences d'habitat intermédiaire des années 1970 sont reprises dans une nouvelle perspective, autant dans le réinvestissement des tissus existants que dans la production nouvelle. Les appels à expérimentation PUCA Villa Urbaine Durable⁽²⁵⁾ (2001, 2006), dont l'ambition est de répondre aux

enjeux de politique publique pour le logement, issus de la loi SRU (2000), tentent alors de proposer de nouvelles formes d'habitat intermédiaire, mixte et durable. Le programme de recherche BIMBY⁽²⁶⁾, pour sa part, réexplore aujourd'hui de manière qualitative et dynamique les réflexions menées sur les capacités de densification du tissu pavillonnaire des années 1980⁽²⁷⁾. L'actuelle conjoncture économique et environnementale pose en fait les bases d'une réflexion esquissée de longue date, mais devenue cruciale, sur un périurbain de basse densité, peu compact et dont les potentialités d'adaptation ne demandent qu'à être investies. Le défi est cependant grand, entre une industrie de l'urbain, où le jeu des acteurs devrait se dénucléariser et se relocaliser, et des aspirations habitantes dont nous supposons le nécessaire mais lent changement comportemental.

(19) Création du prêt à la propriété (PAP) et de l'aide personnalisée au logement (APL).

(20) Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la Région Île-de-France.

(21) Soit une augmentation de plus de 20 % contre seulement 14 % pour les lotissements et le diffus cumulés. Voir l'*Atlas des Franciliens*, tome I : « Territoire et population », pp.22-23, IAURIF/INSEE 2000.

(22) 13 % des ménages ouvriers y emménagent entre 1992 et 1996, contre 23 % entre 1982 et 1990, voir l'*Atlas des Franciliens*, tome II : « Logement », IAURIF/INSEE, 2001.

(23) Schéma directeur de la région Île-de-France.

(24) Delphine CALLEN, *La fabrique des lotissements périurbains par les grands promoteurs immobiliers en Île-de-France : des modèles standardisés ?*, Manuscrit auteur, publié dans « Les premières journées du Pôle Ville de l'Université Paris-Est : ville, transport, territoire, quoi de neuf ? », Champs-sur-Marne, France, 2010.

(25) Trois projets d'habitat collectif sont réalisés en Île-de-France : Paris Fréquel-Fontarabie, Orly et Bagnolet.

(26) Build In My Backyard, voir le site bimby.fr, ainsi que la note de lecture, p. 104.

(27) *Le milieu pavillonnaire*, IAURIF/STU, 1980 ; Note sur la capacité résiduelle des zones pavillonnaires existantes, IAURIF, avril 1984.

Références bibliographiques

- BAUER Gérard, BAUDEZ Gildas, ROUX Jean-Michel, *Banlieue de charme ou l'art des quartiers-jardins*, Paris, Pandora, 1980.
- BAUER Gérard et de LATAULADE Bénédicte, *Vers des lotissements denses*, recherche réalisée par et pour le ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, DGUHC, Plan Urbanisme Construction Architecture, septembre 2000.
- BENOÎT-LÉVY Georges, *La cité-jardin*, éd. H. Jouve, 1904, 287 p., rééd. et augmenté en 1910.
- DAFU-IAURP, *Le milieu pavillonnaire*, mars 1976.
- DEMOUEAUX Jean-Pierre, LEBRETON Jean-Pierre (Gridauh), *La naissance du droit de l'urbanisme, 1919-1935*, Paris, éditions du J.O., 2007.
- DEZÈS Marie-Geneviève, *La politique pavillonnaire*, L'Harmattan, 2001.
- FOURCAUT Annie, « Débats et réalisations de l'entre-deux-guerres, ou le lotissement comme anti-modèle » dans Voldman Danièle (dir.), *Les origines des villes nouvelles de la région parisienne (1919-1969)*, Paris, Les Cahiers de l'ihpt, n° 17.
- FOURCAUT Annie, « La cité-jardin contre le lotissement. 1900-1930 », *Urbanisme* n° 309, Le xx^e siècle : de la ville à l'urbain, novembre-décembre 1999.
- HOWARD Ebenezer, *Garden Cities of To-Morrow (Cités-jardins de demain)*, 1^{re} édition 1902, édition française, éd. Sens & Tonka, 1998.
- IAURIF/STU, *Le milieu pavillonnaire*, 1980.
- IAURIF, *Note sur la capacité résiduelle des zones pavillonnaires existantes*, avril 1984.
- IAURIF, « L'occupation du sol en région d'Île-de-France », *Les Cahiers de l'aurif* n° 48/49, décembre 1977.
- LECOIN Jean-Pierre, « L'habitat individuel en région parisienne », dans *Urbanisme*, n° 151, 1975.
- Maison de la Banlieue, *Du cabanon au pavillon ou le développement des lotissements à Athis-Mons 1896-1935*, Centre culturel d'Athis-Mons, 1993.
- POUVREAU Benoît, COURONNÉ Marc, LABORDE Marie-Françoise, GAUDRY Guillaume, *Les cités-jardins de la banlieue du nord-est parisien*, Paris, éd. du Moniteur, 2007, 143 p.
- ROZE Thierry, « Les cités-jardins de la région d'Île-de-France », *Les Cahiers de l'IAURIF*, vol. 51, mai 1978.
- SOULIGNAC Françoise, *La banlieue parisienne. Cent cinquante ans de transformations*, Paris, La documentation française, 1993.
- VERGES Véronique, « Le pavillonnaire dans tous ses états en Seine-Saint-Denis : densification ou disparition », commandé par le CAUE 93, juillet 2007, 140 p.

Sandrine Barreiro
IAU île-de-France
Delphine Callen
UMR 8504
Géographie-Cités

La diversité des formes d'habitat organisé



Des ensembles pavillonnaires réalisés selon des logiques industrielles.

Par simple référence aux formes urbaines standardisées communément projetées, on englobe souvent sous la notion de « lotissement » des objets aux formes juridiques distinctes, comme le permis groupé.

Des formes urbaines parfois identiques mais des formes juridiques distinctes

Diviser pour mieux céder : le lotissement

Technique usuelle et ancienne, le lotissement consiste à diviser un terrain en parcelles en vue de les céder à des constructeurs.

Opération d'aménagement, le lotissement peut aussi être producteur de règles. Ce sont souvent ces règles qui sont visées comme étant des freins à son évolution urbaine, notamment au processus de densification. Divers documents peuvent être produits lors de la création d'un lotissement tels que le règlement et le cahier des charges, non obligatoires mais néanmoins très répandus.

Le règlement, rédigé par le lotisseur, précise et complète les règles d'urbanisme applicables au terrain (implantation du bâti, aspect extérieur des constructions...). Son objectif est donc d'adapter la règle commune à la composition urbaine souhaitée. Passé dix ans, le règlement de lotissement cesse de s'appliquer, au profit du document d'urbanisme en vigueur dans la commune, sauf si les colotis décident de le maintenir.

Le cahier des charges est un document contractuel qui fixe les conditions de vente des

Pour évoquer les ensembles d'habitat individuel des territoires périurbains, on emploie fréquemment le terme de « lotissement pavillonnaire », englobant d'autres formes juridiques comme l'opération groupée du promoteur. Si le lotissement fait toujours appel à plusieurs opérateurs, l'offre en matière d'habitat groupé est concentrée au sein de quelques grands groupes dont les logiques de production varient, en termes de standing, de taille, ou encore de localisation.

lots et définit les droits et obligations régissant les rapports entre colotis : activités autorisées, stationnement... Il ne doit contenir que des dispositions de droit privé afin de ne pas contractualiser sur les règles d'urbanisme et de limiter, le cas échéant, les obstacles à l'évolution urbaine du lotissement. La caducité au bout de dix ans ne concerne donc pas le cahier des charges.

Pour autant, le règlement du lotissement et le cahier des charges ne sont pas intangibles durant dix ans et il est même possible d'imposer leur évolution aux colotis. Tout d'abord, en cas d'approbation d'un plan local d'urbanisme postérieurement après l'autorisation d'un lotissement, l'autorité publique peut imposer la mise en concordance des documents du lotissement après enquête publique et délibération du conseil municipal. Ensuite, la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec le règlement du lotissement emporte modification de ce document.

Malgré ces dispositions, qui tentent de faire prévaloir l'intérêt général sur la règle d'urbanisme, plus « particulière », l'évolution urbaine du lotissement pour une meilleure intégration ou une plus grande densification reste difficile. Face à ce constat, les groupes de travail sur l'urbanisme de projet conduits par Benoît Apparu ont formulé des propositions, présentées en mai 2011, visant à clarifier et à améliorer les procédures de création et de gestion des lotissements, « dans le but de faciliter le passage à l'acte de construire et d'introduire de la sou-

plasse dans l'évolution des lotissements vers plus de densité et de qualité ». Un projet de décret pour l'application de l'ordonnance du 22 décembre 2011 redéfinit le champ respectif des lotissements soumis à permis d'aménager et de ceux soumis à déclaration préalable en supprimant le critère lié au nombre de lots issus de la division. Selon ses termes, un lotissement est donc soumis à permis d'aménager, et ce quel que soit le nombre de lots créés sur une période de dix ans, dès lors qu'il prévoit la réalisation de voies, d'espaces ou d'équipements communs ou qu'il est situé dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé.

Il fixe également des dispositions relatives à la subdivision de lots, en vue de favoriser la construction en fond de parcelle et la densification.

Le permis groupé : un seul opérateur ?

Le permis groupé, tel que défini par l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme, constitue un permis valant division. Le permis groupé concerne les opérations de « construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division avant l'achèvement du projet ». Les divisions de terrains effectuées dans ce cadre ne relèvent donc pas du régime des lotissements, mais la distinction *a priori* des champs respectifs des deux régimes n'est pas évidente car la division peut intervenir avant l'achèvement des travaux et avoir plusieurs constructeurs. Interrogé sur la distinction entre le lotissement et le permis de construire valant division, le ministre concerné a précisé que « les divisions de terrains effectuées dans le cadre d'un permis de construire valant division, visé par l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme, ne constituent pas des lotissements et ne sont pas soumises à permis d'aménager. L'article R. 442-1 les exclut, en effet, du champ d'application de la réglementation sur les lotissements. La distinction entre un lotissement et le permis de construire valant division réside dans le mode opératoire. Les opérations réalisées sous forme de lotissement font appel à plusieurs opérateurs : un lotisseur qui procède aux divisions et à l'équipement des lots et un ou plusieurs constructeurs qui intervient (ou interviennent) pour la réalisation des constructions sur les lots issus de la division. Les opérations réalisées sous forme de permis de construire valant division, quant à elles, peuvent faire intervenir un ou plusieurs opérateurs. Lorsque le permis de construire a été obtenu par plusieurs personnes, celles-ci sont solidaires de la réalisation des équipements et du paiement des taxes. Par contre, lorsque le permis de construire a été obtenu par une seule personne, il est nécessaire

de procéder par modification du permis d'origine pour en faire bénéficier d'autres personnes. Le permis de construire modifié doit alors mentionner le ou les noms du ou des nouveaux titulaires, lesquels deviennent solidairement responsables de la réalisation des équipements et du paiement des taxes ».

Le projet de décret pour l'application de l'ordonnance du 22 décembre 2011 lève l'ambiguïté entre les deux procédures et précise que les divisions ayant pour objet la construction d'une maison individuelle⁽¹⁾ par chacun des maîtres d'ouvrage relèvent du régime du lotissement.

Quant à la copropriété horizontale, qui, dans la forme urbaine, s'apparente à ce qu'on peut mettre derrière le terme « lotissement » pavillonnaire, elle ne relève pas d'une procédure d'urbanisme mais d'un mode de gestion des biens. Elle est constituée de pavillons individuels et de voiries, de bâtiments collectifs, d'équipements techniques ainsi que du terrain sur lequel ces pavillons sont construits qui constituent des parties communes et appartiennent en indivision à tous les copropriétaires.

Vers une typologie des ensembles d'habitat groupé

Les périphéries des grandes métropoles offrent aux visiteurs des paysages rapidement reconnaissables... Nombre de ces opérations sont produites dans le cadre d'opérations « groupées » par des promoteurs qui ont intégré les différentes étapes. Elles apparaissent comme une « image type » de l'étalement urbain et sont souvent « accusées » d'uniformiser les paysages et les types d'espaces périurbains. Deux éléments semblent favoriser la standardisation des formes produites : la concentration de l'offre au sein de quelques très grands groupes de promotion immobilière, et la production d'ensembles pavillonnaires de type standardisé, propres aux différents types de promoteurs. Cette logique de « marque » est appréhendée ici par la réalisation d'une typologie⁽²⁾ des ensembles pavillonnaires produits dans la grande couronne francilienne.

Profil d'ensembles pavillonnaires : logiques de marque des promoteurs

Les ensembles pavillonnaires franciliens présentent des profils morphologiques nets (taille des parcelles, homogénéité pour la taille des

(1) Au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

(2) Classification ascendante hiérarchique réalisée sur les 609 ensembles pavillonnaires produits par des promoteurs immobiliers dans la grande couronne francilienne entre 1999 et 2007, soit environ 17 000 maisons, source Greecam.

Lotissement et réglementation

Le lotissement induisant du développement urbain, le droit de l'urbanisme l'a réglementé dès 1919 et soumis à autorisation par une loi du 12 juillet 1924. Le régime du lotissement, issu de la réforme globale des autorisations d'urbanisme de 2007, a distingué deux procédures de création de lotissements :

- les lotissements soumis à permis d'aménager, définis par l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme comme « les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité » ;
- les lotissements soumis à déclaration préalable, c'est-à-dire ceux qui ne sont pas soumis à permis d'aménager.

L'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme procède à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du code de l'urbanisme relatives aux lotissements et aux autorisations de construire. La modification de l'article L. 442-1 a pour objet de préciser et clarifier la définition du lotissement. D'une part, il supprime l'obligation de prendre en compte les divisions intervenues dans les dix années précédentes, ce qui rend plus clair le régime juridique auquel une division est soumise. D'autre part, il précise qu'un lotissement peut concerner plusieurs unités foncières contiguës.

maisons, présence ou non de logements collectifs, niveau de standing...). Ces types, au nombre de six, sont associés de façon statistiquement significative à des localisations et à des promoteurs particuliers : « locaux », nationaux et internationaux. Deux groupes principaux se dessinent d'abord : d'une part, des programmes aux maisons relativement petites et bon marché ; de l'autre, des opérations de standing.

Entre opérations de gamme « moyenne »...



Un premier type d'ensembles concerne 303 opérations dont le prix et la surface des logements sont faibles. Plutôt éloignées de la gare, ces opérations de « petits programmes denses et homogènes pour classes moyennes » sont surreprésentées de façon significative dans le Val-d'Oise. Elles sont produites très majoritairement par des promoteurs « traditionnels », mais c'est également l'un des types dominants pour Nexity. On note par ailleurs une nette sous-représentation de Kaufman & Broad et des Nouveaux Constructeurs dans leur production.

Un deuxième type, proche du premier, pourrait être qualifié de « programmes de petites maisons isolées, pour classes moyennes, homogènes et loin des gares ». La distance à la gare est la principale particularité des 77 ensembles de cette catégorie particulièrement surreprésentée en Essonne et sous-représentée dans le Val-d'Oise et les Yvelines. Ces programmes sont produits pour moitié par des promoteurs locaux, mais ils sont aussi une spécialité de Nexity.

Le troisième type regroupe seulement 9 opérations. Les maisons y sont petites, dans des programmes de taille très réduite (moins de 10 maisons), homogènes, leur particularité principale étant d'être associées à des logements collectifs. Parmi les constructeurs de ces opérations, les promoteurs « internationaux » sont sous-représentés de façon significative (à l'exception des Nouveaux Constructeurs).

... et opérations de standing



Au sein du deuxième groupe, deux types de programmes sont assez proches et un troisième se distingue de façon plus nette. Le premier concerne 30 « assez grands programmes haut de gamme, très hétérogènes ». Ils sont plus grands que le profil moyen (au-delà de 30 maisons), avec des logements de taille très hétérogène, mais en moyenne bien plus grands que le profil moyen. Les maisons y sont chères et très majoritairement isolées au sein des parcelles. Essentiellement situés en Seine-et-Marne, ils sont également présents dans les Yvelines. Les promoteurs traditionnels sont plutôt spécialisés dans ce type : ils en réalisent 63 %, et Nexity est encore l'un des promoteurs de ce produit. En revanche, Kaufman & Broad et Bouwfonds sont sous-représentés parmi ces producteurs. Le deuxième type de ce groupe concerne un nombre assez faible de programmes (23) qualifiés de « très grands programmes haut de gamme et bien situés ». Ils sont également caractérisés par une importante hétérogénéité des logements et des parcelles, de tailles variées, et leur situation est particu-

lièrement privilégiée en termes d'accès aux transports en commun. Kaufman & Broad a été très spécialisé dans ce type d'ensembles. Enfin, le dernier type apparaît à la fois plus spécifique et plus partagé puisqu'il concerne 167 opérations. Celles-ci pourraient être qualifiées d'« opérations de maisons isolées de standing, homogènes, de taille moyenne ». Les maisons et les parcelles sont de taille relativement homogène (à 80 % des maisons isolées sur une parcelle), mais elles sont également nettement plus grandes et plus chères que celles du profil moyen. Ces programmes de taille moyenne (un peu plus de 25 maisons) sont situés de façon nettement préférentielle dans les Yvelines, et sont produits essentiellement par des promoteurs locaux ou « traditionnels » (pour 56 % de ces programmes) et par Kaufman & Broad. Bouygues et Nexity sont particulièrement sous-représentés dans la production de ces ensembles. Chaque grand groupe a donc bien une

logique de production particulière, et chacun diffuse à son niveau (au niveau national et en Île-de-France) des types de produits particuliers, standardisés (c'est-à-dire sans grande distinction entre les différents ensembles d'un même promoteur). Ainsi, que l'on se trouve dans une commune rurale de Seine-et-Marne ou dans une commune plus proche de l'agglomération, dans l'Ouest parisien, par exemple, on retrouve, dans les ensembles pavillonnaires de Kaufman & Broad par exemple, bien des points communs, non seulement architecturaux mais également dans la taille, l'homogénéité ou le niveau de gamme des ensembles. Les logiques de production à l'œuvre au sein de ces grands groupes expliquent en partie ces points communs : ainsi, chaque promoteur est spécialisé dans une gamme ou un type de « produit » et les ensembles pavillonnaires apparaissent comme des biens de consommation réalisés selon des logiques industrielles.

Profils des six types d'ensembles pavillonnaires issus de la Classification ascendante hiérarchique sur l'ensemble des opérations réalisées en 1999 et 2007 selon des critères morphologiques, de localisation, d'hétérogénéité et de standing.



Marion Delplanque
Valérie Constanty
Sophie Foulard
IAU île-de-France

L'individuel groupé : production et occupation du sol



DR - San de Sémar/Ph. Caumes

L'individuel groupé dans le mode d'occupation du sol : des maisons le plus souvent identiques et disposées régulièrement.

Le suivi statistique de la construction

La base de données Sit@del2, gérée par le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, rassemble les informations relatives aux mises en chantier transmises par les services instructeurs des permis de construire. La construction de maisons par les promoteurs immobiliers et les bailleurs sociaux peut y être identifiée par le suivi des mises en chantier de « logements individuels groupés » (un seul permis de construire pour plusieurs logements). Par contre, l'individuel issu d'opérations organisées (lotissements ou ZAC) est comptabilisé en diffus, dès lors que chaque permis de construire est déposé isolément. L'analyse de ces données est donc restreinte à un certain type de produit logement. En complément, l'analyse des données de l'observatoire immobilier du GRECAM⁽¹⁾ réalisée par Emmanuel Trouillard⁽²⁾ apporte des éléments qualitatifs sur la typologie des opérations réalisées par les promoteurs (taille des logements, mixité de l'opération avec du collectif, taille des parcelles minimales et maximales...).

(1) Groupe de recherche sur l'économie de la construction et de l'aménagement.

(2) La promotion immobilière privée en Île-de-France, étude géographique d'un marché immobilier.

A lors que la lutte contre l'étalement urbain et la densification sont au cœur des réflexions depuis de nombreuses années, la statistique publique ne permet pas aujourd'hui d'aborder dans son ensemble la question de la production de logements individuels sous forme organisée. Une première approche peut être menée par l'analyse de la production de logements individuels identifiés comme « groupés » par les permis de construire, qui correspond principalement à l'activité des promoteurs immobiliers et des bailleurs sociaux.

Après la rupture des années 1990, une construction relativement stable depuis 2000

Sur les vingt-cinq dernières années, la construction d'individuel groupé a concerné 12 % des mises en chantier de logements en Île-de-France (l'individuel pur, en diffus ou au sein d'opérations organisées, constituant 18 % de la production résidentielle et les logements collectifs, 70 %). Plus du tiers des logements individuels groupés commencés depuis 1986 l'ont été avant la chute brutale qui a affecté la construction et les marchés immobiliers au début des années 1990. Avec un volume de production divisé par quatre entre le pic de production (1987) et l'année plancher (1996), l'individuel groupé est ainsi le mode de développement résidentiel qui fut le plus affecté par les restrictions touchant les dispositifs d'aide à l'accès sociale⁽¹⁾ à la fin des années 1980, puis par le krach immobilier de 1991.

Quelle a été la production d'habitat individuel groupé en Île-de-France ces dernières années ? Où sont situés ces ensembles ? Quelles surfaces occupent-ils ? À quel rythme s'étendent-ils ? Mais est-il encore utile de s'interroger alors que les grands groupes immobiliers semblent abandonner ce type de produit ? Oui, sans aucun doute, car leur situation ne doit rien au hasard, et pour les politiques publiques d'aménagement, ils représentent des sites à enjeux.

La production a redémarré lentement jusqu'au début des années 2000, favorisée certainement par l'instauration du Prêt à taux zéro. Elle reste stable depuis : autour de 4 200 logements individuels groupés mis en chantier par an. Si elle n'a pas partagé la reprise soutenue entre 2002 et 2007 de la construction en collectif, qui accompagnait l'envolée des prix immobiliers, elle ne subit ni l'érosion lente mais continue de l'individuel pur depuis 2000, ni la nouvelle rupture de production que connaît le collectif suite à la crise financière de 2008.

Une concentration de la construction au sein des villes nouvelles et de l'agglomération centrale

Entre 1986 et 2010, plus de quatre logements individuels groupés sur cinq ont été mis en chantier au sein de l'agglomération parisienne. Dans le périurbain francilien, l'essentiel des logements produits concernait des communes appartenant aux autres unités urbaines de la région, une part très réduite seulement étant construite en zone rurale.

Les villes nouvelles ont joué un rôle moteur décisif dans ce mode de développement résidentiel, en accueillant plus du quart de la production d'individuel groupé (pour 10 % du collectif). Même si les dynamiques de production et leurs inflexions sont très hétérogènes entre

(1) Non-revalorisation des plafonds de ressources permettant de bénéficier du PAP et réduction progressive des ouvertures de droit, non-revalorisation des barèmes de l'APL accession.

chaque ville nouvelle, les volumes de mises en chantier y restent globalement stables depuis le début des années 1990 (autour de 1 000 logements par an), alors que la production totale de logements a tendance à s'y essouffler.

En dehors des villes nouvelles, l'individuel groupé se développe essentiellement dans l'agglomération centrale⁽²⁾. La mise en place de politiques favorisant la densification et la maîtrise du développement, associée à l'envolée progressive des prix immobiliers et fonciers, a induit une diminution très marquée de la construction de logements individuels purs dans ces territoires depuis la seconde moitié des années 1990, au profit du collectif. Pourtant, dans cette conjoncture peu favorable au pavillonnaire, l'individuel groupé construit par des promoteurs immobiliers ou des bailleurs sociaux y reste globalement stable, autour de 1 500 logements par an.

En grande couronne périurbaine, alors que la maison individuelle représente plus de deux logements construits sur trois, l'individuel groupé reste un produit peu sollicité et essentiellement concentré dans les communes appartenant à une aire urbaine. En zone rurale, même s'il tend à progresser lentement au sein de la construction, il reste un produit marginal (en nombre de logements produits mais pas nécessairement en consommation d'espace).

Un développement et un recentrage de l'individuel groupé en petite couronne

À la fin des années 1980, les opérations d'individuel groupé ne semblaient pas un marché destiné au centre de l'agglomération parisienne, qui concentrait 10 % de la production francilienne, pour le tiers du développement résidentiel global.

Depuis la fin des années 1990, ce mode de production se développe et se recentre, et ce, dans les trois départements de petite couronne, alors même que l'envolée des prix immobiliers et la rareté apparente du foncier pourraient sembler plus favorables aux logements collectifs. Sur les années les plus récentes, entre 2006 et 2010, c'est maintenant une maison individuelle groupée de la région sur trois qui est mise en chantier au sein du centre de l'agglomération.

Une partie de ces évolutions est corrélée à l'activité des bailleurs sociaux. Les communes où l'on construit le plus d'individuel groupé sont également celles où des bailleurs sociaux diversifient leur parc : Colombes, Gennevilliers ou Nanterre dans les Hauts-de-Seine, Saint-Ouen ou Montreuil en Seine-Saint-Denis, Villejuif ou Champigny-sur-Marne dans le Val de-Marne. Mais ces villes sont également le lieu de politiques de mutation urbaine importantes. Les opérations d'envergure, au foncier maîtrisé, per-

mettent le développement d'une offre diversifiée. L'individuel groupé qui se développe dans le centre de l'agglomération parisienne relève ainsi majoritairement de l'habitat intermédiaire, entre collectif et maison, où la taille des logements, comme celle des parcelles, se réduit⁽³⁾.

Des pratiques en zone périurbaine qui restent à observer

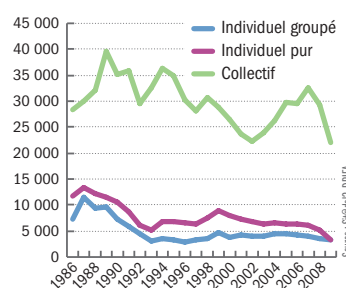
Au regard des données sur les mises en chantier, l'individuel groupé⁽⁴⁾ est un mode de développement résidentiel qui concerne finalement plus les zones urbaines que périurbaines ou rurales. Ces chiffres reflètent essentiellement l'activité des promoteurs immobiliers, qui se recentrent ces dernières années sur les zones valorisées où les risques de commercialisation sont les plus faibles. Mais les évolutions du nombre de logements produits et de leur localisation ne préjugent pas de la forme urbaine donnée à ces produits et de la consommation d'espace induite. L'analyse des évolutions du mode d'occupation du sol peut permettre d'appréhender cette question, notamment en périurbain.

(2) Voir la carte p. 21.

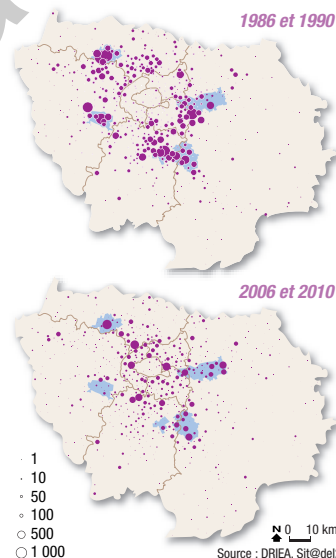
(3) Par exemple à Saint-Ouen en 2008 (source GRECAM) : commercialisation de maisons jumelées de 3 et 4 pièces, sur des parcelles de 36 à 100 m², associée à un programme de 108 appartements.

(4) Au sens de Sit@del2, c'est-à-dire à l'exclusion de la majeure partie des lotissements.

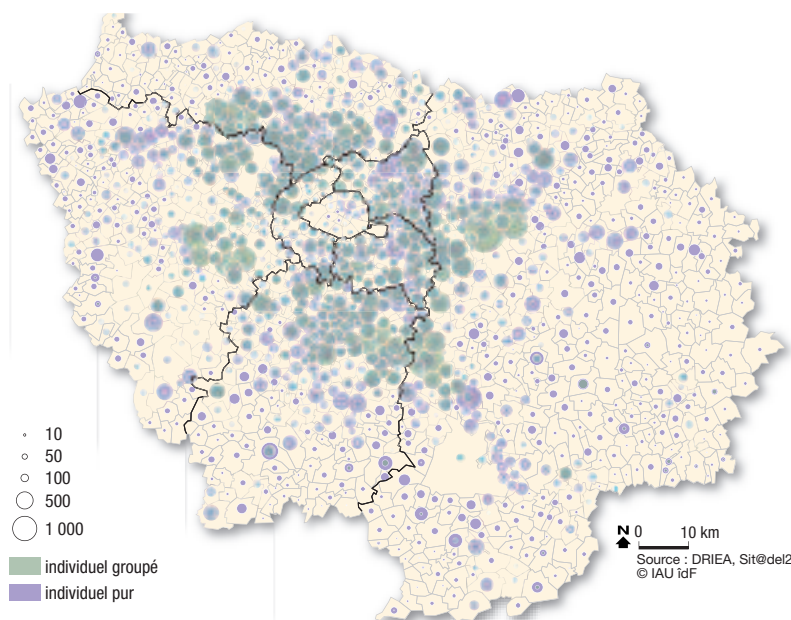
Mises en chantier annuelles



Mises en chantier d'individuel groupé (période de 5 ans)



Mises en chantier de logements individuels de 1986 à 2010



L'habitat individuel identique et le Mos

En règle générale, les surfaces identifiées au Mos sous le poste 31 sont des ensembles construits par un même promoteur. En revanche certains, en particulier de petites surfaces, se retrouvent agrégés au reste de l'habitat individuel (poste 30). En effet, d'autres formes d'habitat individuel construites à l'issue d'une procédure de lotissement peuvent également revêtir une forme très organisée. Mais en l'absence de promoteur, l'implantation des maisons sur les parcelles est beaucoup moins régulière et le bâti peut-être assez différent d'un pavillon à l'autre. Ce type d'ensemble pavillonnaire n'est pas étudié ici⁽¹⁾. À noter enfin que le Mos étant établi à partir d'un travail de photo-interprétation au 1/5 000^e, les difficultés d'interprétation pour distinguer les deux postes sont dans certains cas indéniables et les erreurs possibles.

(1) Dans le Mos, cet habitat relève du poste 30 qui rassemble les constructions individuelles autres que celles du poste 31.

Une occupation du sol qui ne doit rien au hasard

Le mode d'occupation du sol (Mos) est un inventaire de l'affectation de l'espace francilien conçu à partir de photos aériennes et rendant compte périodiquement (sept inventaires entre 1982 et 2008) et précisement de l'occupation des sols (les parcelles, d'une surface minimum de 500 m², sont définies par superposition sur une orthophotographie numérique de résolution 20 cm). La classification s'opère à travers 81 postes de légendes. Les formes d'habitations individuelles étudiées dans le cadre de cet article sont définies dans le Mos comme un « ensemble d'habitations réalisé par un même promoteur, maisons le plus souvent identiques et disposées régulièrement⁽⁵⁾ ». À noter toutefois que ces ensembles organisés de maisons peuvent comporter des logements qui ne sont pas toujours strictement identiques (les constructeurs peuvent proposer un choix de modèles différents aux propriétaires, plusieurs constructeurs peuvent intervenir sur un même lotissement). Mais même dans les cas de maisons légèrement différentes les unes des autres, au sein d'un même ensemble, c'est une impression de grande homogénéité du paysage pavillonnaire qui ressort.

Le Mos permet donc de décrire, depuis 1982, l'évolution de la construction de nouveaux ensembles d'habitat individuel identique, les nouvelles surfaces gagnées, l'occupation du sol antérieure et, bien sûr, la localisation précise de ces ensembles pavillonnaires.

Les ensembles d'habitat individuel identique : diversité des formes et des densités

Les exemples ci-après montrent la grande diversité de formes et surtout de densités de logements des ensembles d'habitat individuel identique, les villes nouvelles et ex-villes nouvelles comprenant une grande partie de la gamme. On peut, en première analyse, dégager trois niveaux de densités :

- Les densités les plus faibles, inférieures à 10 logements par hectare et même parfois à 8, se rencontrent dans des ensembles de haut de gamme composés de grands pavillons, situés par exemple en bordure de forêt (occupant alors souvent un sol précédemment boisé) ou dans des golfs. Ce type de produit est encore proposé entre 2003 et 2008 (dans les Yvelines ou en Seine-et-Marne par exemple).

(5) Il s'agit de la définition du poste 31 du Mos, http://www.iau-idf.fr/cartes/base_de_connaissance.

Ensembles d'habitat individuel identique à Marne-la-Vallée...



- Une bonne partie des ensembles observés affiche une densité d'environ 15 logements par hectare et se retrouve dans toutes les villes nouvelles.
 - Des densités supérieures à 25 logements par hectare, voire supérieures à 35, sont atteintes quand l'ensemble comprend des maisons en bande. Ce type d'habitat s'observe avant 1982 sur de vastes emprises, puis sur des emprises beaucoup plus réduites par la suite.
- Dans les plans locaux d'urbanisme (Plu) franciliens élaborés ou révisés ces dix dernières années, les zones ouvertes à l'urbanisation pour l'accueil d'habitat individuel – quel qu'en soit le type – ont souvent une densité de logements comprise entre 13 et 15 logements par hectare.

Très fort ralentissement des nouvelles surfaces produites depuis quinze ans

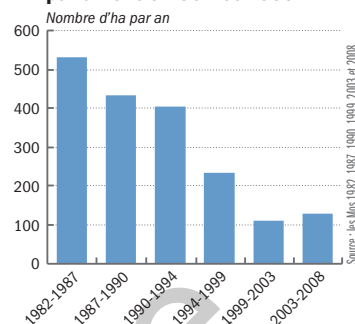
Le Mos 2008 identifie 17 000 ha d'ensembles d'habitat individuel identique. Ce type d'opérations, apparu en France dans les années 1960 et qui connaît un fort développement dans les années 1970, occupait déjà plus de 9 000 ha en 1982, date de la première observation de l'occupation du sol francilien par le Mos. Depuis cette date, ils se sont étendus en moyenne de 300 ha/an, avec un net ralentissement depuis

le milieu des années 1990. Les surfaces produites passent en effet de plus de 400 ha/an entre 1982 et 1990 à environ 100 ha/an depuis 2000.

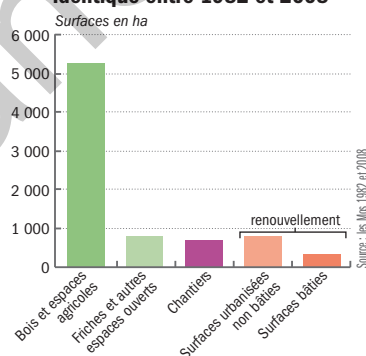
Ce constat est corroboré par le témoignage des grands promoteurs (Nexity, Bouygues Immobilier et Kaufman & Broad, pour ne prendre que les trois plus grands) qui expliquent dans ce *Cahier* (p. 40) qu'ils ne commercialisent plus, ou presque plus, ce type de produit. De fait, sur le site Internet de Bouygues Immobilier, en novembre 2011, n'étaient proposées à la vente en Île-de-France que 41 maisons... contre plus de 700 appartements! Ces opérations ont été construites pour moitié sur des terres qui étaient labourées en 1982 (4 000 ha), c'est-à-dire des terres aisément constructibles. À noter toutefois que 15 % des surfaces en lotissements ont été produites sur des espaces urbanisés (chantiers non compris). Si ce type d'habitat se fait bien d'abord en extension, le renouvellement urbain, c'est-à-dire la construction de ces lotissements sur des espaces urbanisés bâtis ou non bâtis⁽⁶⁾, n'est pas absent pour autant.

(6) Bois et espaces agricoles: postes 1 à 8, friches et autres espaces ouverts: postes 9 à 15, surfaces urbanisées non bâties: postes 16 à 29; surfaces bâties: postes 30 à 80, à l'exception du poste 31.

Nouvelles surfaces d'habitat individuel identique créées par an entre 1982 et 2008



Types de sols sur lesquels a été construit l'habitat individuel identique entre 1982 et 2008



La moitié des surfaces en lotissement ont été produites sur des terres qui étaient labourées en 1982 et 15 % sur des espaces urbanisés (chantiers non compris).

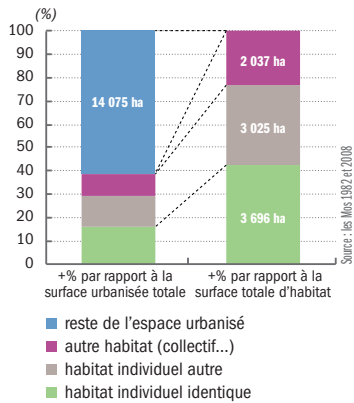
... et à Saint-Witz : diversité des formes et des densités



Source : IAU/Idf - Mos 2008/Argis Online - Bing Map



Poids de l'habitat individuel identique dans l'habitat des villes nouvelles et ex-villes nouvelles en 2008 (ha)



Villes nouvelles, grands axes de transports en commun et voies rapides

Les ensembles d'habitat individuel identique sont essentiellement recensés dans les départements de grande couronne et la périphérie du Val-de-Marne. Ils se concentrent le long des principaux axes de transports routiers ou de transports en commun, ainsi que dans les villes nouvelles et ex-villes nouvelles où ce type de logements représente plus de 40 % des surfaces d'habitat.

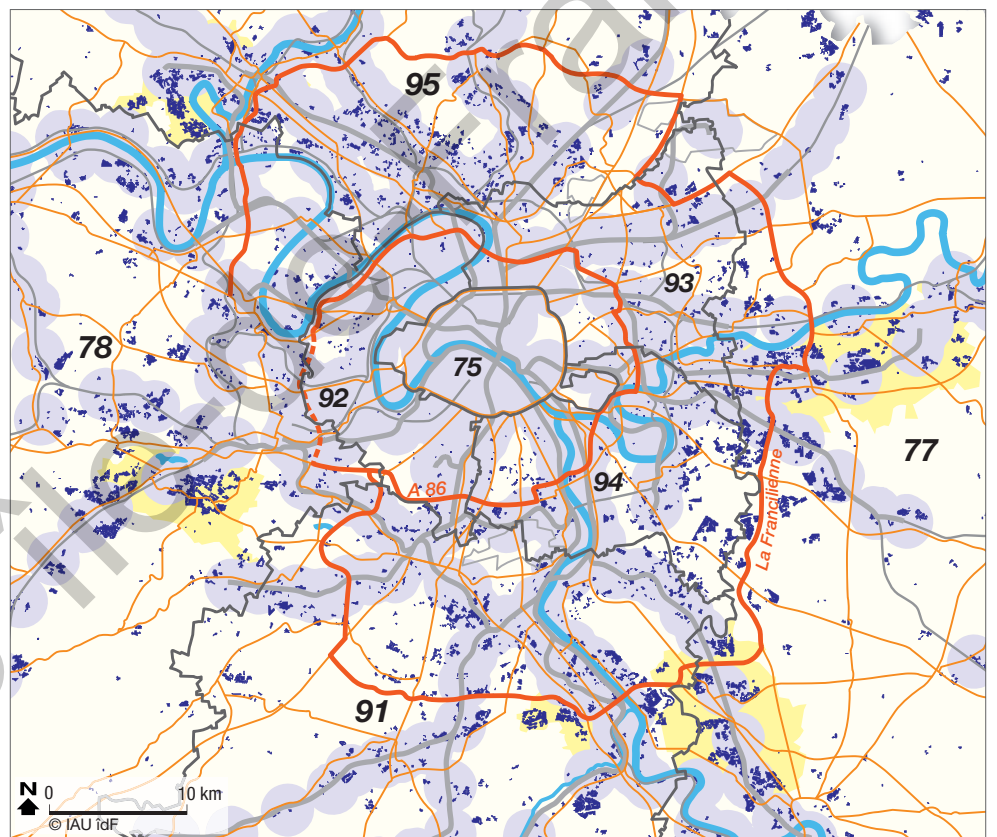
En se calant sur un découpage de l'Île-de-France en grandes entités géographiques⁽⁷⁾, les communes rurales ne représentent que 6 % des surfaces d'habitat individuel identique, alors que 65 % de ces lotissements se situent dans

les communes bien desservies de l'agglomération centrale et un quart dans les autres agglomérations franciliennes.

Si l'ensemble des quadrants franciliens comprend des opérations groupées de promoteurs, entre 2003 et 2008, les constructions, qui se sont beaucoup réduites, apparaissent pour l'essentiel à l'est d'une ligne N2-A10 et sont largement portées par les deux seules villes nouvelles encore actives d'Île-de-France, Marne-la Vallée et Melun-Sénart, toutes deux en Seine-et-Marne.

(7) Il s'agit d'une actualisation du découpage dit en « grandes entités géographiques » du projet de schéma directeur régional d'Île-de-France, p. 18.

Les ensembles d'habitat individuel identique en Île-de-France en 2008



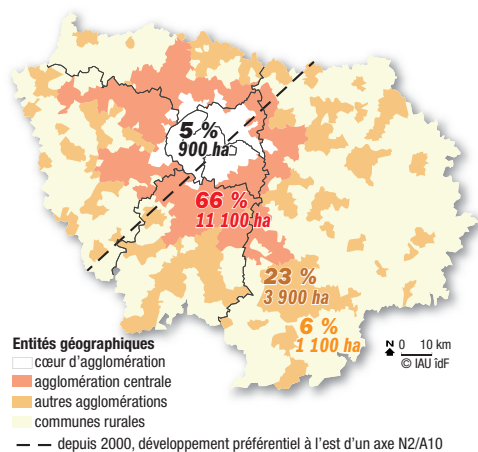
Les ensembles d'habitat individuel identique en Île-de-France en 2008

Plus précisément, les lotissements de promoteurs se regroupent sur onze grands secteurs :

- L'ex-ville nouvelle d'Évry et le long de la N 104, depuis Brétigny-sur-Orge jusqu'à Saint-Germain-lès-Corbeil.
- La ville nouvelle de Melun-Sénart, en particulier le long du RER D depuis Combs-la-Ville jusqu'à Vaux-le-Pénil.
- Le long de la N 104 (Francilienne) depuis le contournement de Brie-Comte-Robert (avec des ensembles récents en forme de demi-lune qui comblent l'espace intermédiaire entre la Francilienne et le bâti plus ancien) jusqu'à Pontault-Combault.
- Dans le Val-de-Marne depuis Mandre-les-Roses jusqu'à La Queue-en-Brie le long des voies routières qui relient la N 4 et la D319.
- Le long du RER E depuis Pontault-Combault jusqu'à Tourna-en-Brie.
- La ville nouvelle de Marne-la-Vallée depuis Champs-sur-Marne jusqu'à Magny-le-Hongre le long du RER A et plus à l'est le long de l'A4.
- Aux alentours de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, le long du RER D (Gonesse, Louvres) et le long de la N 2 de Villepinte à Dammartin-en-Goëlle et Othis. De façon générale, dans le quadrant nord entre l'Oise et la Marne, les nappes d'habitat individuel identique sont à la fois moins nombreuses et moins vastes.
- La ville nouvelle de Cergy-Pontoise, où de très importantes surfaces de lotissements apparaissent jusqu'en 1990 (ralentissement des surfaces produites après cette date).
- Le long de la Seine en aval de Paris, à l'extérieur de la Boucle de Chanteloup (de Poissy à Vernouillet) puis dans le Mantois (Magnanville, Mantes-la Ville, Limay).
- Entre Bois-d'Arcy et Beynes, le long de la voie ferrée.
- Sur le secteur de l'ex-ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines avec, comme à Cergy-Pontoise, de vastes lotissements réalisés avant 1982 comme à Maurepas ou à La Verrière, puis échelonnés jusqu'au milieu des années 1990 à Voisins-le-Bretonneux ou Guyancourt.

Les surfaces d'habitat individuel identique en 2008 par grandes entités géographiques

(en % de la surface totale de l'habitat individuel identique francilien et en ha)



Des lotissements près des gares

Plus de 90 % des lotissements de promoteurs se situent à moins de 2 km d'une gare francilienne. La part de ces mêmes opérations situées à moins de 800 m est inférieure à 20 %. Les promoteurs ont donc produit l'essentiel de leurs lotissements dans un secteur éloigné de 1 à 2 km des gares, faisant de la proximité des transports en commun un argument commercial efficace. C'est également ce qu'écrit Delphine Callen⁽⁸⁾, qui, décrivant les stratégies des principaux promoteurs en Île-de-France, met en avant leur poids financier et leur capacité de négociation face aux collectivités locales pour réaliser d'importantes réserves foncières tout en choisissant la localisation. Ainsi, l'association systématique entre voiture et lotissement est, dans le cas des opérations de promoteurs, largement à nuancer. S'il n'est pas douteux que leurs habitants aient besoin de la voiture particulière, l'affirmation d'une complète dépendance à celle-ci est probablement à modérer. Des études seraient à mener pour étudier finement les modes de déplacements sur ces types de programmes. Une telle proportion de lotissements à proximité des gares laisse penser que les potentialités d'amélioration de leur accès aux gares par des modes de transports autres que la voiture individuelle, en particulier le vélo, sont importantes, ainsi que l'amélioration des conditions de rabattement en voiture particulière et de leur stationnement.

Des produits abandonnés par les grands promoteurs, mais des enjeux d'aménagement bien actuels

Les ensembles d'habitat individuel identique sont-ils une forme d'habitat qui appartient déjà au passé ? Les nouvelles surfaces produites se

sont très fortement réduites : entre 2003 et 2008, elles ne concernaient plus qu'une centaine d'hectares par an, participant bien moins que dans les années 1970, 1980 et même 1990 à l'étalement urbain. S'agit-il d'un effet de cycle, les faibles surfaces produites ces dernières années signifiant finalement une reprise future, même à des niveaux inférieurs à ceux atteints dans les années 1970 ou 1980 ? Ou bien le déclin est-il amené à perdurer ? La fin annoncée de ce type de logement individuel par les grands groupes de promoteurs immobiliers, si elle se réalise, ne rend pas pour autant caduc l'intérêt à porter à ce type d'habitat. Deux questions restent en suspens.

Si les grands groupes semblent abandonner ce type de produit, de petits promoteurs, sur des surfaces moindres, continuent d'en proposer. On l'a vu, 80 % de ce type de lotissement est situé à une distance comprise entre 1 et 2 km d'une gare. Cela doit largement à la capacité financière et de négociation de ces grands groupes face aux collectivités locales (Cf. art. D. Callen). Mais qu'en est-il des petits promoteurs ? Maintenant que l'essentiel des « bonnes places » est occupé, quel est l'état de la demande en particulier dans les communes moins bien desservies ? Il y a là probablement un point de vigilance à maintenir, sachant cependant que les surfaces concernées sont en régression.

Ensuite, la localisation de ces ensembles pavillonnaires à proximité des gares doit amener à réfléchir à leur desserte. Les potentiels d'amélioration des déplacements par des modes autres que la voiture particulière sont à explorer. Un meilleur accès aux gares mais aussi aux autres équipements, particulièrement aux écoles et collèges qui génèrent des déplacements quotidiens, dans de bonnes conditions de confort et de sécurité, pourrait être plus systématiquement un objectif des PLU.

Encore plus que la densification de ces tissus pavillonnaires, c'est sans doute l'évolution de leur voirie qui est en jeu dans les communes.

Les quartiers de gare dans le projet de Sdrif

À noter que, pour le projet de schéma directeur régional de l'Île-de-France, les secteurs compris dans un rayon de 2 km autour des gares déterminent des « secteurs de développement » qui peuvent, à l'horizon 2030, bénéficier d'une « extension de l'urbanisation, de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal ». À ces possibilités s'ajoute un objectif de densification pour les secteurs compris dans un rayon de 1 km : « Les quartiers de gare doivent être des lieux privilégiés de densification [...]. Les décisions d'urbanisme doivent favoriser des densités plus importantes que celles existantes dans les quartiers définis par un rayon de plus de 1 000 m autour d'une gare ferroviaire [...]. » Les ensembles d'habitat individuel identique sont donc des secteurs à enjeu pour le projet de Sdrif.

(8) Delphine CALLEN, UMR Géographie-cités, « La fabrique des lotissements périurbains par les grands promoteurs immobiliers en Île-de-France : des modèles standardisés? », 2010.

Loïc Gandais⁽¹⁾
Conseil régional
d'Île-de-France

Le concept de l'habitat à la française : une approche datée



Le jardin à la française, parabolique d'un cadre juridique particulièrement figé.

Il convient d'abord de considérer que l'objectif du vivre ensemble est d'autant mieux porté qu'il est contrebalancé par un temps récurrent de retrait ou de repli sur soi, qui autorise un équilibre permanent entre, d'une part, l'exposition et, d'autre part, l'indispensable ressourcement personnel.

Il est donc important d'éviter toute réduction simplificatrice : la mise à l'écart des flux, fugace et passagère, dans le cadre de l'habitat individuel groupé, ne doit pas être perçue comme un geste de repli absolument antinomique avec l'exigence de participation à la vie collective et publique et peut même s'analyser comme l'une des contreparties permettant de bien valoriser chaque sphère, publique comme privée, toutes deux vécues comme autant de temps distincts.

Certes, si l'on adhère à l'idée, actuellement défendue par Jacques Donzelot, que la ville devient le cadre d'expression d'une citoyenneté renouvelée, on est alors tenté de mettre à l'épreuve les éléments constitutifs de l'urbain pour en tester la dynamique citoyenne. C'est, cependant, leur prêter bien des vertus.

Car, comment parler d'engouement ou d'affinité pour l'habitat individuel groupé alors que le modèle juridico-économique, imposé par le régime libéral issu de 1789, n'offre aucune alternative ? On sous-estime en effet l'impact extraordinaire de la conception « monobloc » du droit de propriété introduite par la Révolution française et le Code napoléonien, qui standardise et restreint considérablement les modalités

Plusieurs raisons incitent à souscrire à l'idée selon laquelle l'habitat individuel groupé ne correspond pas nécessairement à une démarche de type sécessionniste ou à un refus du vivre ensemble. Dès lors, il n'y a pas lieu de le stigmatiser d'emblée.

d'organisation de la propriété immobilière : l'usus, l'abus et le fructus étant intégralement imbriqués dans ce même droit, il reste très peu de marge pour un démembrement effectif de ce droit – à la différence de ce qui avait cours au Moyen Âge.

Cette impossibilité d'introduire un coin dans le cadre juridique particulièrement figé qui caractérise le système français trouve une illustration dans une pratique assez récente et, de surcroît, extra légale, puisque dénuée de texte fondateur : la division en volumes.

Là, l'hypothèse d'un refus du vivre ensemble est beaucoup plus palpable, avec le paradoxe singulier que cette volonté de s'extraire du groupe s'effectue en milieu urbain dense, par définition. Le fait de faire abstraction du sol et de proscrire toute partie commune reliant les différentes entités coprésentes (volumes), au prix d'un nombre considérable de servitudes, témoigne bien d'une volonté de séparatisme et de maîtrise souveraine de son espace privé. Afin d'éviter la division en volumes, il aurait été plus opportun d'actualiser la loi du 10 juillet 1965 organisant le régime de la copropriété – laquelle n'a d'ambition, il est vrai, que d'établir une règle de gestion et de partage des responsabilités, sans prendre d'option précise sur la vocation résidentielle de ces ensembles immobiliers dont l'envergure peut varier, en pratique, de 2 à 6 500 lots.

(1) Loïc Gandais est chargé de mission à la Direction du logement et de l'action foncière, unité Société.

Si, depuis vingt ans, certains cabinets ministériels tentent régulièrement d'introduire une dimension de projet dans ces sociétés de moyens à vocation d'habitat, c'est en vain, tant les résistances sont fortes.

À n'en point douter, il y a une sorte de génie français à promouvoir une neutralité axiologique au sein de formes juridiques chargées d'esquisser, plus que de régir, le cadre d'habitat de dizaines de millions de concitoyens.

Comment, dans ces conditions, caractériser l'appropriation de ces cadres par les ménages? D'abord, les lotis ne sont pas les lotisseurs, et l'habitude d'accéder à une gamme de produits finis obère d'emblée la capacité à concevoir par soi-même son propre cadre.

Ensuite, la propriété n'étant pas répartie de manière homogène entre les âges (elle est bien plus répandue chez les seniors que chez les juniors), un biais évident peut conduire à des conclusions hâtives sur la vocation présumée de telle ou telle forme d'habitat.

Qui plus est, l'hypermobilité imposée par le contexte socio-économique et l'accélération corrélative des mutations résidentielles (moins de dix ans de maintien dans un même lieu pour la grande majorité des propriétaires) font, plus que par le passé, obstacle à un enracinement durable dans la vie locale, quel que soit le mode résidentiel retenu.

Enfin, et plus déterminant sans doute, notamment en Île-de-France, la lutte pour les places imposées par la hiérarchisation sociale conduit de nombreux ménages à opter pour un pied-à-terre en grande périphérie urbaine, économiquement accessible et donc, le plus souvent, en lotissement. Là encore, ne prenons pas l'habitat subi pour de l'habitat choisi.

Bien évidemment, des exemples foisonnent de lotissements d'ortoirs, de lotissements ouverts, de lotissements qui rayonnent, comme d'autres plus ou moins invisibles ou d'accès interdit, sans pouvoir inférer la dimension nécessairement centrifuge de ce modèle. Et la relation à la centralité urbaine comme la tolérance à la porosité sociale interrogent bien d'autres paramètres qui sont à chercher tant sur le plan local que sur le plan des représentations et des dynamiques sociétales.

Par rapport au présent débat, trois éclairages me paraissent devoir être apportés.

En premier lieu, la ville elle-même a succombé à ce qu'il est convenu d'appeler l'« isomorphisme institutionnel » : la ville entreprise, la ville créatrice de richesses, la ville attractive, et qui sait se vendre, est devenue le modèle de ville incontournable.

La recherche d'une optimisation effrénée des « ressources urbaines » annonce une dérive vers l'économisme, et il n'est pas dit que cette évo-

lution soit compatible que ce soit avec la dimension domestique attachée à l'habitat et à l'espace résidentiel ou même avec la dimension politique et citoyenne justement conférée à la vocation publique de la personne morale que la commune, ou son groupement, se doit, en droit, de rester.

En second lieu, c'est pour avoir bien saisi et compris l'amplitude de ce mouvement que les ménages ont intégré l'idée que la conflictualité sociale s'exerçait désormais non plus de manière prépondérante dans le champ de l'entreprise, ou de la vie active et de la production, mais dans celui de l'habitat et des cours d'école. Et si l'hyperconcentration spatiale de catégories sociales se vérifie, c'est bien pour les classes les plus riches.

En troisième lieu, c'est bien un sursaut citoyen et solidaire qui semble animer l'émergence actuelle d'un mouvement assez prometteur sous l'égide de l'habitat participatif. La conviction profonde que la promotion immobilière privée est devenue globalement incontrôlable depuis dix ans, que le logement social ne répond plus à la mission initiale qui était la sienne, en référence à la propriété sociale, anime et impulse de nombreuses démarches visant à réformer le cadre, uniformément spéculatif, dans lequel tout espoir de pouvoir habiter et de s'approprier un cadre de vie vecteur de reconnaissance et d'expression de la dignité ne trouve plus à s'investir.

Il va falloir compter avec ce mouvement qui aidera, souhaitons-le, à reformuler la question, utilement posée dans le cadre de ce dossier, d'un meilleur équilibre formel entre les deux facettes qui structurent la relation entre l'habitat et le vivre ensemble : celle de l'enracinement et celle de l'émancipation.



Photo montage: Simon Bourévin, Halesmann, 2005

Références bibliographiques

- ARNAUD André-Jean, « Essai d'analyse structurale du Code civil », éditions LGDJ, 1973.
- DONZELOT Jacques, « Vers une citoyenneté urbaine », éditions Rue d'Ulm, 2009.
- DONZELOT Jacques, « La ville à trois vitesses. Gentrification, relégation, périurbanisation », *Esprit*, n° 3-4, mars-avril 2004, pp. 14-39.
- GAU-CABÉE Caroline, POUMARÈDE Jacques (Préfacer), « Droit d'usage et Code civil, l'invention d'un hybride juridique », éditions LGDJ, 2006.

La conception « monobloc » du droit de propriété introduite par la Révolution française et le Code napoléonien perdue et cause encore bien des tracas.

Vivre en lotissement pavillonnaire : entre spécificités et uniformité

Lionel Rougé⁽¹⁾
Université de Caen



Dans les années 1970, vivre en maison individuelle ouvrait de nouvelles perspectives de qualité de vie.

Plusieurs travaux ont marqué la recherche sur l'habiter pavillonnaire, notamment les travaux conduits dans les années 1960 par l'Institut de sociologie urbaine (ISU) qui ont identifié les traits structurants (Haumont, Raymond, Dezès, Haumont, réed. 2001). Depuis, la maison individuelle s'est largement diffusée dans la société française et a accompagné sa « moyennisation⁽²⁾ ». Le monde pavillonnaire, en se développant, s'est diversifié : maisons anciennes des quartiers urbains, groupements d'habitations des communes périurbaines, maisons sur « catalogue » des lotissements, ou encore construites sur une grande parcelle au milieu des champs... Nous avons choisi ici de nous intéresser à l'univers des lotissements qui constituent le cadre commun d'un grand nombre de pavillonnaires⁽³⁾.

Une diversification des parcours et des motivations résidentielles

Pour une grande part des ménages rencontrés, acquérir et habiter une maison individuelle s'inscrit dans des trajectoires de vie où se succèdent des temps séquencés et ne vient plus nécessairement clore une trajectoire résidentielle ascendante ou marquer la volonté de s'enraciner dans un lieu (Jaillet, Rougé, al., 2005). La maison devient un habitat circonstancié, adapté à une étape du cycle de vie, celle où les couples ont de jeunes enfants à élever et éduquer. Ainsi, elle est moins investie symboliquement et le rapport que ses occupants entretiennent avec elle est plus pragmatique :

Si ce monde s'en trouve resserré, l'univers des lotissements n'est pas pour autant homogène ou uniforme. Bien des éléments participent à sa différenciation et cette forme urbaine, quelles que soient ses caractéristiques morphologiques, offre à celui qui y habite un certain nombre de « garanties » sur lesquelles nous allons tenter de revenir.

« Ce n'est pas le coup de foudre, mais une bonne opportunité... » Pour ces familles, ce type d'habitat offre la possibilité à chacun de pouvoir régler sa distance à autrui, de pouvoir maîtriser la fréquence, l'intensité et le moment de ses relations. Cela vaut au sein du groupe familial, entre membres du couple, mais également pour chacun des enfants. Il leur faut donc disposer de suffisamment d'espace pour accéder à des « coins » et « recoins » qui permettent de s'isoler du groupe et de vaquer à ses occupations, de choisir de se rapprocher des autres ou de s'en tenir à distance. Le jardin lui-même n'est plus un espace productif, ni même ornemental. Il prend une fonction d'agrément pour les enfants, permet un contact individualisé à la nature et offre la possibilité de se sentir à la fois « au dehors et chez soi ». Il devient alors un « coin supplémentaire », une « pièce à vivre les beaux jours », un prolongement extérieur de la maison. Ainsi, la maison comme objet investi symboliquement s'efface au profit d'une maison qui doit être fonctionnelle, commode, facile à vivre, adaptable et modulable, sans remettre en cause la dimension idéologique qui lui est prêtée d'accomplissement d'une « plénitude

(1) Lionel Rougé est maître de conférences en géographie et aménagement, université de Caen Basse-Normandie, ESO-Caen UMR 6590 CNRS.

(2) L'augmentation de l'importance relative des couches sociales intermédiaires.

(3) Ce texte prend appui sur diverses enquêtes réalisées auprès de résidents de plusieurs lotissements dans les aires urbaines de Toulouse et de Paris et sur les articles afférents cités en bibliographie.

familiale » et d'une « insertion sociale ». Toutefois, à mesure que posséder sa maison devient commun, se distinguer tient davantage à la localisation, tant par l'environnement que par la promesse de plus-value ou d'échange qu'elle autorise. Ainsi, l'attention des pavillonnaires s'est-elle pour partie déportée de la maison au « lieu ».

Pour autant, au-delà de cette figure du pavillonnaire « moyen », la maison individuelle, et sa possession, reste encore un signe de distinction sociale pour les strates sociales plus modestes (Rougé, 2005 et 2010). Son acquisition requiert toujours une forte mobilisation, financière (avec les risques de surendettement), physique (du fait de défauts de construction) et morale (avec un fort sentiment de sacrifice). Dans ce cas, la réalisation du projet se fait le plus souvent dans le cadre d'un dispositif très contraint, peu maîtrisé et dicté par le budget disponible. La maison est ici un bien qu'il faut tenir, c'est l'investissement d'une vie pour nombre de ces accédants aux revenus modestes : « C'était inaccessible, pour moi c'était un château, quand j'ai fait construire, c'était un château, je m'endettais pour vingt ans... » Le projet résidentiel, qu'il soit déjà bien avancé ou qu'il ait abouti, a permis néanmoins un enjeu de transformation vers un mode de vie plus en adéquation avec ses aspirations, une aventure certes difficile, mais qui, lorsqu'elle est réussie, souligne les « bons côtés » et minimise les « à-côtés » : « C'est un rêve qui continue ! C'est le pied quoi ! Pourquoi on s'en sort bien avec un petit salaire ? C'est que je fais les comptes et que je ne vis pas au-dessus de mes moyens. »

Cet attachement à la maison, on le retrouve auprès des résidents âgés qui peuplent de plus en plus ces espaces pavillonnaires (Berger, Rougé, al., 2010). Il semble être proportionnel à la durée d'occupation du logement et est construit par le statut de propriétaire et la mobilisation qu'a nécessité, du moins pour ces générations, l'accès à ce statut synonyme de promotion sociale (Bonvalet, 2007). Pour ces ménages vieillissants, quitter la maison, « sa » maison, serait un signe de renoncement au projet résidentiel qui a guidé toute une vie. Si rester, demeurer chez soi signifie continuer à vivre avec son identité et son intériorité, se séparer de ce bien peut suggérer le renoncement à un confort, un style de vie, une position sociale, tout un ensemble d'éléments qui font que l'abandonner c'est abandonner une partie de soi-même. Mais au-delà de ces dimensions, ce qui offre une résistance de ce type d'habitat au vieillissement, c'est sa plasticité. L'usage des pièces de la maison est modifié pour assurer un confort de vie adapté aux besoins évolutifs

de la personne ou du couple. Cette réaffectation de l'espace domestique permet de recevoir autrement les enfants et les petits-enfants, d'individualiser les pièces. Dans le même sens, le jardinage et le bricolage sont des activités liées à la maison individuelle qui permettent d'occuper des « temps mous » et favorisent la mise en place des routines et de mesures de protection (Kauffmann, 2004). Le jardin et/ou la pièce individualisée facilitent la gestion d'une cohabitation quotidienne bien plus importante qu'auparavant : « Au début, ça n'a pas été évident de se retrouver tous les deux ici, toute la journée. Il a fallu trouver vite un nouveau mode de fonctionnement et ça a été facilité par le jardin – lui, c'est son truc, le jardin, et il s'y est mis. Moi ça me permettait d'occuper le dedans. Le plus dur c'est l'hiver quand il ne peut pas rester dehors trop longtemps. » Ainsi, ces « pièces du dedans ou du dehors » permettent une activité qui donne du sens à soi, de rester en prise.

Entre maîtrise de son environnement et risque de la « captivité »

Ce que garantit avant tout le lotissement à chaque résident c'est la quasi-certitude d'un environnement social trié « à son image » : dans l'archipel que constitue désormais la ville, tout lotissement peut être considéré comme une « île », voire un « club » (Charmes, 2011). Chacun, selon son niveau social, son statut de ressources, ses préférences pour un environnement urbain, périurbain ou campagnard, est assuré d'en trouver un à « sa mesure » et de vivre dans un environnement social et avec un voisinage qui lui ressemble, protégé d'une trop grande différence. À ce titre, l'installation périurbaine combine, pour les ménages qui la choi-



J.-C. Pottel/Urba Images/IAU rlf

L'homogénéité sociale reste une aspiration qui conditionne les modes d'habiter.

sissent, un idéal villageois comme « espace de projection et de réservoir de sens » (Bidou, 1982, 68), l'absence d'une offre en logement adéquate à leurs yeux (de grands logements à des prix raisonnables dans des secteurs « biens cotés » de l'agglomération), et une relative faiblesse financière les amenant à s'implanter dans des espaces où les prix du foncier et de l'immobilier sont moins élevés. Habiter une maison en lotissement, c'est au fond disposer d'une qualité particulièrement précieuse, à savoir la tranquillité sociale que procure le sentiment d'un environnement maîtrisable et qui, avec la montée en âge, est survalorisée.

En lotissement, la relative proximité physique n'oblige à rien. Le jardin sert d'espace tampon et, aussi petit soit-il, permet de mettre à distance le voisin, de choisir de l'ignorer ou au contraire de le voir. Même dans les lotissements qui lais-

saient entrevoir des signes de tensions (Rougé, 1995), ces derniers tendent à s'estomper sous l'effet d'un double mouvement : celui de la culture du « chacun chez soi » d'une part, du « travail du temps » d'autre part, favorisant l'apaisement et parfois même l'interconnaissance (Rougé, 2010). L'émergence d'un « nous » à l'échelle de chaque lotissement se manifeste selon des modalités différentes. Dans un cas, les logiques de peuplement par regroupement affinitaire amènent certaines familles, hier isolées, à côtoyer de nouveaux ménages plus récemment installés, aux trajectoires considérées comme semblables, et auxquels il devient possible de s'identifier. Se dessinent alors des objectifs communs, des intérêts à défendre (l'amélioration physique du lotissement et donc, à long terme, de son image ou de sa culture avec le noyau villageois) qui tendent à faire exister socialement ces familles qui se sentaient, hier, à l'écart. Dans d'autres cas, le « nous » se structure plutôt par l'effet du temps et la relative stabilité du peuplement. Il prend alors la forme d'une solidarité de proximité et l'affirmation d'une spécificité par rapport au reste du village. C'est cette même logique construite par les sociabilités nouées avec le voisinage qui est également source d'un ancrage dans le pavillon périurbain pour les ménages âgés interrogés : « On s'entraide... ? On sait tous ce que c'est que vieillir, alors on se donne des coups de main, on se rend des visites. » C'est d'ailleurs cette sociabilité, considérée comme « villageoise », reconstruite avec l'âge et le temps, qui pousse certains ménages à se relocaliser à l'intérieur même de la commune, en particulier quand celle-ci a vu son offre en commerces et services s'étoffer. On vend alors la maison du lotissement pour racheter un petit pavillon ou un appartement dans le centre de la commune. Ainsi, alors que la maison individuelle est souvent suspectée, par les milieux de l'urbanisme, de gaspillage d'espace ou de repli individualiste, elle continue d'assurer, avec l'avancée en âge de ses habitants, l'ensemble de ses prérogatives en garantissant au moment de la retraite la continuité d'un projet de vie. Mais cette adaptation aux diverses situations sociales, qui fait la force et la résistance du mythe pavillonnaire, ne signifie pas pour autant que tous les ménages y vivent de la même manière, en particulier dès lors que l'on interroge la mobilité – et en l'occurrence le plus souvent l'automobilité.

Pour les ménages les plus modestes et les moins mobiles, cette culture de l'individu et de l'autonomie est difficile à vivre, notamment lorsque les liens sociaux sont tout aussi limités en dehors du lotissement et que la contrainte financière joue dans la capacité d'amélioration



J. Bruchet/IAU idF



J. Bruchet/IAU idF



J. Bruchet/IAU idF

L'habitat individuel en lotissement prend des formes variées dans la maîtrise de l'environnement.



Aujourd'hui, habiter une maison individuelle, et en être propriétaire, reste encore un signe de distinction sociale.

du logement. La trop grande mise à distance et le repli sur soi conditionnent alors une appréciation négative du quartier. Ces « éternels repliés », isolés, illustrent par là le maintien en « captivité ». Ces ménages formulent des discours empreints d'une amertume ou d'un ras-le-bol qui conduit à rejeter une région, une ville ou une forme urbaine (celle du lotissement). La quotidienneté de ces familles apparaît toujours en tension entre des « aspirations situées de classes moyennes » (Fournier, 2005) et les conditions de leurs réalisations.

Le périurbain, terre d'expérience d'habitats, aux formes et statuts diversifiés

Au-delà des désagréments ou des réels inconvénients de ce « choix » de localisation (trajets, risque d'éloignement et d'isolement), propriété, maison individuelle et installation dans une périphérie urbaine apparaissent comme les trois piliers d'une aventure réussie si elle arrive à son terme. Le confort spatial et social de ce mode d'habiter, même au prix d'une longue période de souffrance, offre un « chez-soi » valorisé auquel se rajoute la figure du « village » ou du « lotissement » comme espace sécurisant. Cette forme réappropriée par l'urbain permet une connaissance à défaut d'une reconnaissance, elle offre aux yeux des pavillonnaires rencontrés la possibilité d'être dans un ici, de la localité, et dans un ailleurs, de l'espace urbain et de la ville.

On ne pourra pas freiner la dilution urbaine par la seule énonciation de principes de « durabilité » ou risquer un renchérissement du coût

énergétique des déplacements. Il faut d'un côté, à travers les modes pavillonnaires, entendre le besoin exprimé dans des formes de logements plus individualisées et de l'autre accepter d'accompagner les territoires périurbains vers plus de maturité. Ces espaces même les plus en marge ne sont-ils que des périphéries résidentielles absorbantes? Ne peuvent-ils pas être des lieux de facilitation d'une diversification du logement dans ses formes et dans ses statuts, permettre l'émergence de microcentralités mêmes temporaires (marchés, commerces ambulants...)? S'ils sont marqués par des dynamiques de spécialisation sociale nées des modes de production du logement, ils apparaissent aussi peut-être comme porteurs du germe d'une reconstitution de l'intégrité urbaine. Ainsi, au-delà des discours d'angoisses quant à l'éparpillement, les difficultés quotidiennes des périurbains les plus modestes soulignent moins les limites du modèle pavillonnaire et des lotissements que, comme le soulignait déjà Guy Burgel, « l'incapacité des sociétés urbaines contemporaines à se penser et à vivre dans une continuité des territoires et des échelles » (Burgel, 1989, 6).

Références bibliographiques

- BERGER Martine, ROUGÉ Lionel, THOMANN Sandra, THOUZELLIER Christiane, « Vieillir en pavillon : mobilités et ancrages des personnes âgées dans les espaces périurbains d'aires métropolitaines (Paris, Marseille, Toulouse) », in *Espace, Populations, Sociétés*, 2010 – 1, pp. 53-67.
- BIDOU Catherine, *Les aventuriers du quotidien – essai sur les nouvelles couches moyennes*, Paris, PUF, 1984, 200 p.
- BONVALET Catherine, OGG Jim, DROSSO Ferial, BENGUIGUI Francine et HUYNH PHUONG Mai (dir.), *Vieillesse de la population et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*, Paris, La documentation française, Puca, 2007, 509 p.
- BURGEL Guy, « Le lotissement : la ville en miettes ? », *Villes en parallèle*, « La ville fragmentée. Le lotissement d'hier et d'aujourd'hui », n° 14, juin 1989, pp. 5-7.
- CHARMES ÉRIC, *La ville émiétée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, PUF, coll. « La ville en débat », 2011, 288 p.
- FOURNIER Pierre, « Une industrie nouvelle en zone rurale : de la fabrique d'une main-d'œuvre à la fabrique de destins sociaux territorialisés ? », in *Cahiers d'économie et de sociologie rurales*, n° 76, 2005, pp.72-92.
- HAUMONT Nicole, *Les pavillonnaires*, coll. « Habitat et Sociétés », Paris, Harmattan, 2001 (1966 première édition), 151 p.
- JAILLET Marie-Christine, ROUGÉ Lionel, THOUZELLIER Christiane, « Vivre en maison individuelle en lotissement », in TAPIE G. (dir.), *Maison individuelle, architecture, urbanité*, Paris, Éditions de l'Aube, coll. « Monde en cours », 2005, pp. 11-23.
- KAUFFMANN Jean-Claude, *L'invention de soi. Pour une théorie de l'identité*, Paris, Armand Colin, 2004, 352 p.
- RAYMOND Henri, HAUMONT Nicole, DEZÉS Marie-Geneviève, HAUMONT Antoine, *L'habitat pavillonnaire*, coll. « Habitat et Sociétés », Paris, Harmattan, 2001 (1966 première édition), 115 p.
- ROUGÉ Lionel, *Accession à la propriété et modes de vie en maison individuelle des familles modestes installées en périurbain lointain toulousain. Les « captifs » du périurbain*, Thèse de doctorat, université de Toulouse-le Mirail, CIRUS-cieu, 2005, 381 p.
- ROUGÉ Lionel, « Mobilité et modes de vie dans les espaces faiblement denses du périurbain toulousain : entre recomposition des clivages socio-spatiaux et formes d'autonomisation », in DUMONT M. et HELLIER E. (dir.), *Les nouvelles périphéries urbaines. Formes, logiques et modèles de la ville contemporaine*, PUR, coll. « Espace et Territoire », 2010, pp. 25-38.

**Annabelle Morel-
Brochet⁽¹⁾**

Laboratoire de Recherches
Interdisciplinaires Ville,
Espace, Société
ENTPE/RIVES

Habitants et tissus pavillonnaires à l'épreuve du temps



Photo montage: Simon Gardin, Semi-cu

Le défi de la densification
peut être source créatrice.

Les lotissements sont considérés comme inaptes à évoluer et leurs habitants enclins à développer un syndrome de type Nimby⁽²⁾ face à toute dynamique sociale ou urbanistique menaçant le *statu quo* résidentiel local. Partant de ce présupposé, nous avons, dans le cadre d'une recherche collective portant sur les stratégies de densification, de diversification et de régénération des tissus pavillonnaires⁽³⁾, conduit une enquête par entretiens et observation portant sur deux lotissements⁽⁴⁾ ouvriers de l'entre-deux-guerres où le processus de densification résidentielle est avéré; la densité résidentielle étant entendue comme le rapport entre le nombre de logements et une surface donnée.

Le propos s'intéresse ici aux types de changements intervenus au fil des décennies et aux contextes favorisant ces évolutions. Il aborde enfin la réception sociale de la densité dans ces quartiers, mais questionne également les effets mal maîtrisés de ces processus spontanés.

Densification : qu'y a-t-il derrière ce mot ?

Ces quartiers illustrent ce que Jean-Michel Léger appelle la « densification par le bas », une densification spontanée, progressive, qui n'est pas le résultat d'une opération portée par la puissance publique. La maille du tissu pavillonnaire se remplit petit à petit, au rythme où se succèdent divisions parcellaires et nouvelles constructions pavillonnaires. Là où la densifi-

Parce que la forme pavillonnaire porte une responsabilité incontestable dans l'étalement urbain, les injonctions à densifier les zones d'habitat individuel ne manquent pas. Mais elles se heurtent, outre un certain nombre d'obstacles ou de restrictions d'ordre réglementaire, à la réticence des élus locaux craignant la réaction hostile de leurs administrés à toute tentative de densification. Les habitants des lotissements sont-ils réfractaires au changement ?

cation résulte de l'action publique, des immeubles sortent de terre, en lieu et place d'espaces non construits ou de pavillons. La démarche est interventionniste et le paysage microlocal s'en trouve alors partiellement modifié. En revanche, contrepartie non négligeable, ces opérations peuvent s'accompagner d'un gain d'aménités urbaines (commerces, équipements...).

Si la densification par le haut saute aux yeux du promeneur, même peu observateur, la densification par le bas tantôt s'affiche lorsque les époques et les styles de constructions voisines se succèdent sur rue ou bien lorsqu'une maison se construit dans l'interstice de deux autres. Tantôt, elle se fait discrète et se dérobe au regard du curieux, cachée en fond de parcelle, derrière la maison en front de rue. Ce type de processus implique une densification aussi bien bâtie qu'humaine.

(1) Annabelle Morel-Brochet est géographe.

(2) Nimby désigne une position éthique et politique qui consiste à ne pas tolérer de nuisances dans son environnement proche.

(3) Recherche intitulée « Stratégie de densification, de diversification et de régénération des tissus pavillonnaires », financée par le programme ANR « Villes durables », édition 2009.

(4) Le quartier du Bois-du-Roy, situé à Avrillé, en proche périphérie d'Angers (Maine-et-Loire), et le quartier des Cou-dreaux, à Chelles (au nord-est de Paris). Le premier s'est embourgeoisé sans devenir pour autant un quartier huppé; quant au second, resté plus populaire et ayant conservé une réputation mauvaise, il est marqué par la coprésence parfois tendue de plusieurs communautés (portugaise, gens du voyage, maghrébine...).

Parfois, la densification n'est qu'humaine : décohabitation parentale de plus en plus tardive, hébergement d'un aîné âgé au sein de la maison, collectif dissimulé en pavillon que trahit la présence de plusieurs boîtes aux lettres sur le portail, pavillon dont les occupants âgés louent une partie à des étudiants.

Elle peut aussi n'être que bâtie lorsque, comme cela se fait si fréquemment, les occupants « s'agrandissent » : la maison est rehaussée d'un étage, une extension est réalisée, le garage se transforme pour y accueillir une activité personnelle (peinture, bricolage...) ou professionnelle, ce qui est plus fréquent qu'on ne le pense (bureau d'un agent d'assurance, d'un paysagiste, cours de création de vitraux, etc.).

Dans tous ces cas de figure, ces habitants, à leur échelle, participent à l'évolution du quartier et sont en cela acteurs de sa diversification et de sa densification, par petites touches.

Un faisceau convergent pour une densification spontanée

Au Bois-du-Roy comme aux Coudreaux, le dessin des parcelles et la diversité des maisons témoignent de l'importance que la densification spontanée représente dans l'évolution de ces quartiers pavillonnaires, dans le visage qu'on leur connaît, et donc dans la fabrique de la ville et son renouvellement. L'hétérogénéité est aujourd'hui une des caractéristiques de ces quartiers originellement de mal-lotis, nés au début du xx^e siècle (soit à partir de 1914) ; elle participe de leur identité. Aux dires des habitants comme des élus, elle fait une partie de leur charme et les distingue des « lotissements », issus d'opérations de promotion de grande ampleur, où l'uniformité architecturale est forte. Ces dynamiques sont susceptibles de concerner tous les tissus à dominante pavillonnaire, mais un certain nombre d'éléments de contexte, urbanistique ou sociodémographique, favorisent leur enclenchement ou leur intensification.

Certains éléments tiennent aux rythmes de l'évolution urbaine. En effet, l'urbanisation connaît des phases de croissance plus fortes que d'autres, et les périphéries pavillonnaires y sont sensibles comme d'autres secteurs d'agglomération. Les périodes de crise du logement accentuent la pression sur ces espaces préexistants, bien que les grandes impulsions de la politique en faveur de la propriété pavillonnaire aient profité plus encore à la conquête de zones jusque-là vierges d'habitations. Les projets urbains⁽⁵⁾ encadrant le Bois-du-Roy jouent un rôle d'accélérateur sur les nouvelles divisions et sur les constructions pavillonnaires en son sein ; quant aux Coudreaux, la demande de logements est telle en Île-de-France que la

densification par division parcellaire se poursuit alors même que le quartier souffre d'une mauvaise réputation.

D'autres facteurs relèvent plus spécialement du domaine urbanistique : le type de trame viaire (pour les lotissements étudiés, la grille est orthogonale) ou la taille des parcelles. Les règles d'urbanisme surtout sont primordiales : celles du lotissement (s'il existe un cahier des charges, un règlement de copropriété) et celles inscrites au règlement d'urbanisme de la commune. Si la densification dans les quartiers étudiés a pu et peut prendre des formes variées, c'est que les règlements de copropriété éventuels sont inappliqués, tombés en désuétude et que les associations syndicales libres sont depuis longtemps en sommeil. Toutes les voies d'accès collectives ont été rétrocédées à la municipalité et, malgré la persistance de minima parcellaires d'ailleurs plutôt modestes⁽⁶⁾, le règlement d'urbanisme est assez souple concernant la fixation du COS, de la SHON ou encore de la hauteur autorisée des bâtiments.

Enfin, les caractéristiques sociodémographiques des occupants comme celles des aspirants jouent également un rôle non négligeable. Si les cycles urbains impactent l'intensité de la densification douce, le cycle de vie des habitants du quartier est déterminant par les effets qu'engendre le vieillissement : évolution des besoins et capacités d'entretien des ménages âgés, libération de foncier au moment de la vente d'un morceau de parcelle, d'un départ en foyer logement par exemple ou d'un décès, de la mise en vente de maisons parfois à rénover voire à transformer. Les nouveaux occupants peuvent être du quartier : retraités cherchant plus petit, mais aussi parfois plus grand, ou enfants natifs du quartier désirant y

(5) Ouverture de la ligne de tram, construction d'un éco-quartier faisant face au quartier, rénovation urbaine de l'ensemble d'habitat social et du petit centre commercial du Bois-du-Roy.

(6) 500 m² aux Coudreaux et 300 m² au Bois-du-Roy.



Les Coudreaux, Chelles.

Les pavillonnaires ne sont pas toujours aussi hostiles qu'on le pense aux transformations de leur quartier.



demeurer, mais sans grands moyens. Ceux-là, comme les jeunes couples primo-accédants allochtones, trouvent dans la mise sur le marché de parcelles ainsi divisées le moyen d'accéder à la propriété sans trop s'éloigner.

Densité, vous avez dit densité ?

Il est vrai que les mots *densité* et *densification* font peur aux habitants et que les élus locaux se gardent bien de les employer. C'est bien souvent parce qu'à ces mots est associée l'image caricaturale de grands immeubles d'habitat social dont l'ombre portée couvre le jardin du petit propriétaire pavillonnaire, ainsi dépourvu de lumière directe et indisposé par la vue plongeante qu'ont les occupants du collectif sur son intimité domestique. Dans la réalité, et si l'on évite l'emploi de ce vocabulaire, la densité ne semble pas tant les effrayer.

Témoins, tous les habitants, au cours de leur expérience résidentielle dans le quartier, et pour certains dès leur installation, ont été habitués au paysage certes pavillonnaire mais relativement composite de leur environnement résidentiel, habitués aussi à le voir évoluer : une maison qui s'agrandit ici, un petit immeuble qui se fond dans le décor de la rue. D'autres, on l'a dit, sont à l'origine même de ces transformations.

Si certains n'apprécient pas ou craignent les évolutions en cours, cela ne se traduit pas nécessairement par des actions, qu'elles soient individuelles ou collectives. Même lorsqu'un immeuble R+2 de 23 logements se construit en plein cœur du quartier, le permis n'est pas attaqué. En effet, les oppositions ouvertes sont rares, mais pas les appréhensions, qui se manifestent volontiers au travers d'échanges inquiets par-dessus la haie ou sur le trottoir, devant la supérette. Aussi les élus se méfient-ils davantage des

lotissements les plus aisés, ou les plus jeunes – là où les premiers occupants sont encore nombreux, où le renouvellement de la population est peu avancé –, car les habitants y semblent parfois plus prompts à s'organiser collectivement pour faire valoir leur pouvoir sur les évolutions de leur quartier.

L'individualisme pavillonnaire, le chacun chez soi, si souvent désigné responsable d'un lien social défaillant et favorisant le repli sur soi, apparaît en la circonstance comme un ingrédient essentiel de l'acceptation du changement sociospatial local, du moins de sa tolérance. Il pousse l'habitant à être peu enclin à se mobiliser collectivement, y compris dans une posture défensive et protectionniste. Celui-ci se montre plutôt résigné face aux transformations qui lui déplaisent : « Ce toit plat, c'est très laid. Je trouve ça moche, eh bien, je fais pousser un arbre dans l'axe et, en attendant, je regarde de l'autre côté », « Que voulez-vous que j'y fasse ? Si c'est là, c'est que ça a été autorisé, que c'est conforme au règlement d'urbanisme. Donc, j'ai rien à dire. » Il se montre même plutôt « compréhensif » à l'égard de la démarche du voisin : bien que le projet ne lui soit pas amène, il imagine vouloir un jour réaliser une transformation, et apprécierait que son voisin ne s'y oppose pas. Certains arguments pour justifier l'absence d'opposition donnent même à voir un certain sens de l'intérêt collectif lorsqu'ils font leurs des propos tels que : « Les choses changent, c'est normal, c'est dans la logique des choses » ou « Il faut bien loger les gens »... Dans le pire des cas, lorsque, pour certains habitants, le quartier est jugé trop dégradé, qu'il a perdu son attrait initial de tranquillité ou son charme villageois – ce qui est plus souvent lié à des évolutions sociales que spatiales –, ils choisissent de partir. Et en partant, il n'est pas impossible, si leur parcelle s'y prête, qu'ils divisent leur terrain afin d'accroître la rentabilité de l'opération.

Ainsi, les pavillonnaires ne sont pas toujours aussi hostiles qu'on le pense aux transformations de leur quartier ; ils peuvent même en être acteurs. Cependant, si les logiques de densification purement privée (habitants, agents immobiliers ou promoteurs-constructeurs) participent à lutter contre l'étalement urbain, elles ne sont pas sans produire quelques effets indésirables. Parmi ceux-ci, on peut citer l'émergence de conflits liés au manque de stationnement ou à des pratiques inciviles de parcage ou encore une certaine dégradation de la cohérence urbaine avec la multiplication de parcelles en drapeaux, qui sont autant d'éléments invitant les pouvoirs publics à encadrer les mutations spontanées des quartiers pavillonnaires.

Références bibliographiques

- CARTIER Marie, COUTANT Isabelle, MASCLÉ Olivier, SIBLOT Yasmine, *La France des « petits-moyens », Enquête sur la banlieue pavillonnaire*, Paris, La Découverte, 2008.
- CASTEL Jean-Charles, « Les coûts de la ville dense ou étalée », *Études foncières*, n° 119, 2006.
- CHARMES Éric, *La ville émiétée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, PUF, 2011.
- Dossier « Effet de mode ou solution durable ? La densification en débat », *Études foncières*, n° 145, mai-juin 2010.
- Dossier « Faibles densités et coûts du développement urbain », *Flux*, n° 79-80, 2010/1.

Yannick Sencébé⁽¹⁾
UMR CESAER –
INRA-AgroSup Dijon

La périurbanité : entre conditions sociales et genres de vie



© PHOTOPORE/Ouest-France/Thierry Creux

Une vie périurbaine liée, pour certains, à une appartenance rurale plus ou moins ancienne.

Dans le premier programme de recherche, dix ménages navetteurs (5 autochtones et 5 allochtones) ont été rencontrés dans le périurbain dijonnais à leur domicile pour de longs entretiens, permettant de référer les cheminements quotidiens aux trajectoires sociales et résidentielles⁽²⁾. La seconde recherche⁽³⁾ élargit le regard par une comparaison des pratiques culturelles et de sociabilité des ménages urbains, ruraux et périurbains à l'échelle nationale. Celle-ci amène à considérer ces pratiques à la croisée de conditions sociales d'existence et de genres de vie. Les conditions de vie peuvent être définies par l'environnement (logement, transports, cadre de vie et de voisinage, accès aux services, équipements, loisirs...) avec lequel les ménages composent au quotidien en fonction de leurs ressources (au sens large : financières, professionnelles, culturelles...). Le genre de vie intègre des éléments plus subjectifs (des préférences) tenant aux itinéraires de socialisation, aux ancrages spatiaux et socioculturels (Keck, 2005).

À l'abri ou à proximité de la ville

L'analyse des entretiens a révélé un certain nombre de points communs dans le mode de vie des ménages, que l'on met souvent en exergue. Si la périurbanisation, et le mode de vie mobile qui l'accompagne, est une étape liée aux cycles de vie, elle s'avère décisive de par son impact sur la vie sociale des ménages. Elle redéfinit le rapport à la ville dans un sens plus

Le périurbain : lieu d'une urbanité non citadine, espace de repli d'une classe moyenne fragilisée, milieu de l'entre-soi partagé derrière quelques haies de thuyas... Voici quelques images qu'il convient de dépasser, pour proposer une vision moins uniforme du périurbain à travers les logiques sociales qui sous-tendent son développement. C'est le sens de cet article, qui reprend les résultats de deux programmes de recherche pour le Puca.

limité (Sencébé, 2006), marqué par la péricentralité (fréquentation des banlieues commerçantes de l'agglomération dijonnaise) et le repli domestique (la maison concentre l'essentiel des loisirs et des dépenses). Si nous en restions là, nous pourrions conclure à la nécessité de mettre un frein à l'étalement urbain sous peine de voir se développer une ville à trois vitesses (Donzelot, 2004) : le centre bourgeois, la banlieue précaire et le périurbain, refuge des classes moyennes. Ce schéma, traduisant de grandes tendances, a néanmoins l'inconvénient de passer sous silence la pluralité des ressorts du périurbain (Sencébé, 2007). En effet, l'univers de socialisation et le parcours biographique viennent également ordonner les manières de s'approprier des lieux et d'entretenir des liens, selon les ressources acquises et construites pour maîtriser la mobilité et ses

(1) Yannick Sencébé est maître de conférences en sociologie au sein du Centre d'économie et de sociologie appliquées à l'agriculture et aux espaces ruraux (Cesaer), un laboratoire de l'Inra spécialisé sur les relations ville-campagne. Ces travaux portent notamment sur les mobilités et modes de vie dans le périurbain.

(2) Consultation Mobilité et territoires urbains, cf. HILAL M. & SENCÉBÉ Y. (coord.), *Analyse des processus d'ancrage et des formes de territorialité des populations marquées par l'éclatement de leur lieu de travail et de résidence dans les communes à la périphérie des pôles urbains*, Rapport final, Dijon, INRA-ENESAD, 2002.

(3) Programme de recherche *Cinquante ans de mobilités résidentielles et quotidiennes : quelles formes territoriales pour un mode de vie urbain durable ?* coordonné par Hilal M. dans le cadre de la consultation de recherche Puca « La mobilité et le périurbain à l'impératif de la ville durable : ménager les territoires de vie des périurbains », 2009-2011.

Pour 6 personnes sur 10,
l'univers urbain n'est pas menaçant.
Elles s'estiment vivre à la campagne
proche de la ville où elles se rendent
régulièrement, notamment
pour les festivités.



conséquences (Montulet, Kaufmann, 2004). On peut ainsi distinguer deux formes d'appartenance périurbaine.

L'attachement, qui concerne quatre enquêtés, relève d'une logique de repli dans l'espace (social et géographique), matérialisé par la résidence. C'est à partir de celle-ci que s'entretient l'essentiel sinon l'exclusivité des relations et que se construisent le parcours et la projection dans l'avenir. En effet, les relations sont entretenues dans la proximité. Soumis aux aléas et aux coups durs de l'existence (chômage, précarité, séparation), ces ménages ont développé des comportements de protection. Ils sont avant tout les habitants de la campagne à l'abri de la ville. Le repli dans un lieu sécurisé donne un sens positif à l'éloignement de la ville et justifie tous les sacrifices consentis pour se maintenir sur place (endettement, coût et temps de trajets). Ce sacrifice est d'autant plus facilement consenti qu'il constitue le seul moyen accessible à ces ménages pour préserver et préparer l'avenir de leurs enfants. Conformément à d'autres études (Juan, 1997), la logique de repli sur la résidence s'accompagne en effet d'une certaine radialité des déplacements quotidiens. La résidence est toujours le lieu de départ et d'arrivée. Il y a très peu de déplacements associés, d'une part car la gestion du quotidien vise à réduire le temps passé hors du domicile, et d'autre part parce que les trajets, en dehors de ce lieu central, sont vécus comme des occasions de tracas et d'imprévus. Le déploiement dans l'espace social (sociabilité) et géographique est assez routinier avec l'alternance de deux séquences. Au déploiement contraint de la semaine entre résidence et travail répond, le week-end, un recentrage sur l'espace familial et domestiqué de la résidence et une temporalité plus lâche.

L'ancrage caractérise les six autres personnes qui entretiennent un rapport à l'espace et au temps davantage maîtrisé. Celles-ci planifient leur carrière résidentielle en fonction des cycles de vie du ménage qui sont anticipés (départ des enfants, arrivée à la retraite). Habitues aux changements et socialisées dans un milieu social hétérogène, l'univers urbain ne leur paraît pas menaçant, et elles s'estiment vivre à la campagne proche de la ville. L'espace social ne se construit pas à partir de ce qui est donné (famille) ou accessible (voisins) mais à partir de ce qui est reconstruit à chaque étape de la vie : l'entretien des amitiés même à distance et les réseaux tissés de proche en proche marquent leur sociabilité. Ces cheminements biographiques ont également des répercussions sur les cheminements quotidiens. Le lieu de résidence les polarise beaucoup moins et l'on observe des déplacements associés. En semaine, le rythme intense doit permettre de « caser » toutes les activités nécessaires à l'entretien du ménage (travail, courses, activités des enfants, rendez-vous), débordant ainsi les sphères du travail et de la résidence. Le week-end, planifié longtemps à l'avance, constitue le second temps de rayonnement du ménage vers d'autres lieux et liens.

Le périurbain : un espace non durable ? Diversité et ancrage rural des modes de vie périurbains

La seconde recherche vise à comprendre dans quelle mesure le mode de vie des navetteurs du périurbain, souvent décrit comme peu durable, est le résultat de contraintes non exclusives du périurbain mais qui y sont amplifiées par les conditions sociales d'existence (moindre accessibilité, importance des temps contraints, ressources limitées...). Il s'agit aussi d'identifier les « genres de vie » périurbains en prenant en compte les ancrages et origines sociales qui orientent les pratiques socioculturelles. Ce questionnement entend éclairer les débats actuels concernant la « ville durable ». Dans cette perspective, nous nous sommes appuyés sur le volet « participation et contacts sociaux » de l'Enquête permanente sur les conditions de vie (EPCV) de l'Insee. Cette vaste enquête (55 878 ménages compilés) permet d'examiner les différences de sociabilités et de pratiques culturelles entre espaces urbains, périurbains et ruraux sur la période 1999-2004, ainsi que leurs déterminants sociodémographiques (au niveau de l'individu et du ménage).

Les résultats font apparaître une certaine domesticité des pratiques culturelles (plus de bricolage et de couture, moins de sorties au cinéma et au théâtre que pour les ménages urbains) et une sociabilité marquée par la

proximité (déjeuner en famille les jours de travail, fréquentation quotidienne des voisins plus forte qu'en ville). Ainsi observe-t-on également un lissage des différences de pratiques entre catégories sociales : les cadres périurbains fréquentent davantage les manifestations sportives que leurs homologues urbains, se rapprochant ainsi des habitudes de catégories populaires fortement présentes dans le périurbain. Mais ces caractéristiques sont à relier à deux facteurs explicatifs : la composition sociodémographique et l'ancrage rural de la population. La structure périurbaine se différencie des autres territoires sur trois dimensions : les catégories sociales, avec moins de cadres et plus d'ouvriers ; la prédominance des couples avec enfants et une proportion plus grande qu'ailleurs d'accédants à la propriété. Autant de facteurs qui accroissent les contraintes (de temps, d'argent) pesant sur le quotidien et qui réduisent les possibilités de pratiques extérieures et d'une sociabilité élargie. Mais on peut aussi interpréter autrement que sous forme de manque la spécificité de ce mode de vie. Rappelons que le périurbain n'est pas l'espace vierge de déversement d'une « incontinence urbaine » : il s'inscrit dans la trajectoire d'un espace rural devenu attractif qui garde les traces de son histoire (Charmes, 2009). Les tables de mobilité intergénérationnelle associées au fichier exploité font apparaître l'ancrage rural des populations périurbaines. Ainsi, les périurbains sont deux fois plus que les urbains à être fils d'agriculteurs (13 % contre 7 %). Si l'on remonte aux retraités du périurbain, 18 % d'entre eux exerçaient cette profes-

sion (2 % pour les retraités urbains) et un tiers d'entre eux ont grandi dans une famille agricole. Le genre de vie actuel est, pour certains, lié à une appartenance rurale plus ou moins ancienne. Bien que pouvant apparaître relativement routinier et casanier, il n'est pas forcément signe d'un repli ou d'un rétrécissement de la vie sociale mais bien plutôt d'un attachement à la résidence et à certains habitus ruraux. Les contacts sociaux sont moins diversifiés mais pas forcément moins stables et moins intenses ; les pratiques culturelles sont marquées par la ruralité, ce qui n'est pas en soi « non durable » : faut-il mieux jardiner, bricoler ou aller au théâtre et au cinéma ?

Mais ce genre de vie marqué par l'importance des contraintes quotidiennes (effet cycle de vie et surreprésentation des catégories populaires) et par l'ancrage rural ne saurait épuiser la diversité des pratiques et conditions de vie qui tiennent davantage aux caractéristiques sociales (classes sociales et cycles de vie notamment) qu'aux catégories d'espaces. Par exemple, les étudiants, quel que soit l'espace, surpassent toutes les catégories quant à la fréquentation des salles de cinéma, loin derrière les retraités. Les cadres périurbains fréquentent un peu moins les salles obscures que les cadres urbains (effet des conditions périurbaines d'éloignement et du cycle de vie) mais toujours beaucoup plus que les ouvriers. Si la périurbanité tire ainsi les classes supérieures vers un genre de vie marqué par la domesticité, elle n'annule pas les différences de conditions sociales d'existence.



Extrait de « Les Bidochon » Tome 4 © Biney/Fluide Glacial

Références bibliographiques

- CHARMES Éric, « L'explosion périurbaine », *Études foncières*, n° 138, 2009, pp. 25-35.
- DONZELOT Jacques, « La ville à trois vitesses. Gentrification, relégation, périurbanisation », *Esprit*, n° 3-4, mars-avril 2004, pp. 14-39.
- JUAN Salvador et al., *Les sentiers du quotidien: rigidité, fluidité des espaces sociaux et trajets routiniers en ville*, Paris, L'Harmattan, coll. « Villes et Entreprises », 1997.
- KECK Frédéric, « Vie sociale et genres de vie. Une lecture des causes du suicide de Maurice Halbwachs », *Revue d'histoire des sciences humaines*, n° 13, 2005, pp. 33-50.
- MONTULET Bertrand, KAUFMANN Vincent (Éd.), *Mobilité, fluidité... liberté?*, Bruxelles, Presses des facultés de Saint-Louis, 2004.
- ROUGÉ Lionel, *Inégale mobilité et urbanité par défaut des périurbains modestes toulousains*, EspaceTemps.net, 25 avril 2007 : <http://espacetemps.net/document2237.html>, 2007.
- SENCÉBÉ Yannick, « Individualisme de repli sécuritaire ou d'ouverture affinitaire: la pluralité des ressorts du périurbain », *Annale de la recherche Urbaine*, n° 102, « Individualisme et production de l'urbain », 2007, pp. 59-68.
- SENCÉBÉ Yannick, « Mobilités quotidienne et ancrages périurbains: attrait pour la campagne ou retrait de la ville? », in BONNET M. et OBERTEL P. (dir.), *La ville aux limites de la mobilité*, Paris, PUF, 2006, pp. 153-160.

Un incontournable traitement social au service de l'appariement entre résidence, conditions et genre de vie

Ces résultats pointent, pour les aménageurs, l'importance d'un traitement social et non seulement spatial des aménagements, en considérant les genres de vie spécifiques et les conditions sociales présents en chaque espace. Le « périurbain » accueille ceux dont les conditions sociales trouvent ici – de préférence ou à défaut d'une localisation urbaine – matière à satisfaire des genres de vie liés à des ancrages ruraux, à des cycles de vie nécessitant de l'espace. Choix par défaut, ancrage maintenu, espace de transit ou de rétention: tous les motifs de localisation s'y retrouvent et renvoient au défi d'un traitement social mais aussi différencié des populations qui y vivent pour favoriser l'appariement entre résidence, conditions et genre de vie.

Deux voies peuvent être empruntées par les pouvoirs publics pour favoriser cet appariement, en s'appuyant soit sur l'aménagement, soit sur le déménagement. Dans le premier cas, il s'agit de développer les accessibilités (aux équipements, services, emplois...) autour du lieu de résidence, en favorisant ainsi l'ancrage de ceux qui souhaitent rester dans le périurbain parce qu'ils y trouvent l'environnement (spatial, social, culturel) le mieux adapté à leur genre de vie. On pense ici aux « habitants du rural » qui ont dû aller chercher leur emploi dans la ville d'à côté, mais aussi aux ménages venus d'ailleurs qui se sont installés et souhaitent rester malgré le manque d'équipements adaptés à leur avancée en âge. En effet, les attentes ne sont pas figées et ceux qui souhaitent des maternelles un jour peuvent désirer de l'aide à domicile des années plus tard. Dans le second cas, il s'agit de favoriser la mobilité résidentielle vers des lieux mieux ajustés aux cycles de vie, genre et conditions de vie. Les

ménages modestes et captifs (Rougé, 2007) vivent ainsi dans les communes « low-cost » du périurbain, dont les caractéristiques empirent leurs conditions de vie (éloignement des lieux d'emplois, faible accessibilité aux services et équipements) sans offrir des occasions d'une plus forte intégration ou reconnaissance (relégation accentuée par l'éloignement, stigmatisation accrue par la faible densité). Les ménages – parfois aisés – venus pour satisfaire leur besoin d'espace durant un cycle de vie peuvent hésiter à repartir vers des horizons plus adéquats une fois leurs enfants partis, en l'absence d'une certaine fluidité sur le marché immobilier et face à l'effort consenti sur l'autel de l'accès à la maison individuelle – alimentant eux aussi l'engorgement du marché. Les étudiants ou jeunes adultes, enfin, qui ne peuvent accéder à un logement en ville et doivent prolonger la cohabitation dans le périurbain, n'offrant que peu d'adéquation avec leurs conditions et genre de vie, pourraient également bénéficier d'une politique du déménagement. Mais le risque serait de choisir l'un plutôt que l'autre de ces volets de la ville durable. Le tout-aménagement peut favoriser une certaine mixité, mais cela favoriserait la fermeture des populations ainsi ancrées sur un territoire leur offrant tout ce dont on peut désirer de la naissance à la vieillesse. Le tout-déménagement (ce qui suppose pour les aménageurs d'entrer sur le territoire de la propriété privée jusque-là peu fréquenté par l'État) peut favoriser l'ouverture des horizons de chaque catégorie sociale naviguant ainsi entre les lieux selon le cycle de vie, mais cela générerait une spécialisation fonctionnelle des différents secteurs et réduirait leur mixité intergénérationnelle. Par conséquent, si la durabilité tient au traitement social et différencié de l'aménagement, la politique visant à faire de chaque Français un propriétaire n'est certainement pas la voie la plus durable...

La recherche d'une certaine qualité de vie offerte par la maison individuelle nécessite parfois des concessions.



Extrait de « Les Bidochon » Tome 4 © Biney/Fluide Glacial

Céline Loudier-
Malgouyres⁽¹⁾

La tentation soupçonnée du repli extrême



Si la fermeture est un phénomène mineur, d'autres formes traduisent un besoin de séparation avec l'environnement.

En France, ces figures urbaines apparentées aux *gated communities* effraient non pas pour ce qu'elles sont mais pour ce qu'elles supposent : plus que de la ségrégation, encore une logique de sécession urbaine.

L'angoisse d'une ville privée et fermée

Déjà en 1999, la géographe Marie-Christine Jaillet disait qu'on ne trouvait dans les villes européennes nul « phénomène qui s'apparenterait aux *gated communities* et viendrait attester la volonté d'autonomisation politique de certains groupes sociaux⁽²⁾ ». Mais alors pourquoi s'en inquiéter ? Pourquoi en parler tant et toujours ? « Parler abondamment des *gated communities* agirait alors comme une sorte de catharsis collective », rajoutait-elle. Il est vrai qu'en France ces figures renvoient à une sérieuse remise en cause de la validité d'une tradition urbaine, plébiscitant la solidarité, l'urbanité ou encore l'espace public mais aussi le rôle de la puissance publique. Mais que sont les *gated communities* au juste ? Une définition américaine récapitule : un contrôle d'accès formel privatisant des espaces normalement publics, une fourniture de services et de biens publics privatisée contre rétribution financière par les usagers et un microgouvernement pour administrer. Dans certains cas, cependant rares, parvenus à un équilibre presque complet, elles font sécession, c'est-à-dire passent au statut de municipalité (c'est l'*incorporation*). Finalement, bien d'autres modèles que ceux que l'on peut repérer en France en matière de fermeture résidentielle⁽³⁾.

Les « résidences fermées » sont présentées comme un phénomène nouveau et inquiétant. Le milieu pavillonnaire se trouve soupçonné d'une nouvelle tentation : le repli extrême derrière des murs et des grilles. La fermeture résidentielle est donc devenue un véritable sujet, sans cesse renvoyée à un modèle américain, symbolique, la *gated community*. Quelles sont, au fond, les questions soulevées par ces figures urbaines ? Quelles sont les réalités ?

Une mesure francilienne de la fermeture résidentielle

En Île-de-France, une méthode expérimentale mise au point pour tenter un aperçu chiffré et un descriptif du phénomène aboutit à des résultats apaisant les inquiétudes ambiantes mais réorientant le débat⁽⁴⁾. La démarche s'est concentrée sur les ensembles de maisons individuelles construits ces deux dernières décennies, les plus symboliques des préoccupations dont il est question ici.

Quantitativement, le phénomène s'avère tout à fait minoritaire, presque anecdotique. Entre 1992 et 2006, seulement 64 programmes fermés de maisons individuelles ont été construits en Île-de-France. 1 500 logements environ, ne représentant qu'une part infime de la production francilienne : 2,5 % de la production de logements individuels groupés et 0,2 % de la

(1) Ancienne chargée d'études à l'IAU îdF et aujourd'hui consultante en études urbaines à Toulouse, elle est à l'initiative de ce *Cahiers*.

(2) Dans un numéro de la revue *Esprit* qui a fait date, intitulé « Quand la ville se défait », novembre 1999.

(3) Différents travaux de recherche s'appliquent à mesurer le phénomène de la fermeture en France. Voir les travaux de François Madoré, Gérard Billard et Fanny Vuillat ou encore les recherches menées dans le cadre du programme PUCA « Territoires urbains et sûreté », 2007-2010.

(4) L'IAU îdF a réalisé un travail dans le cadre du programme de recherche intitulé « Partenariat public-privé dans la production des espaces périurbains », financé par l'Agence nationale de la recherche, et piloté par Renaud le Goix, Paris I Panthéon-Sorbonne, UMR Géographies-Cités. Voir LOUDIER-MALGOUYRES Céline, *L'enclavement et la fermeture des ensembles d'habitat individuel. Première approche à partir des aspects morphologiques en Île-de-France*, IAU îdF, octobre 2010.

production totale⁽⁵⁾. Qualitativement, l'analyse morphologique dégage un profil majoritaire : un petit ensemble de moins de vingt logements, composé de maisons en bande ou jumelées et construit dans un tissu urbain déjà constitué. 80 % des opérations observées ont ainsi correspondu au renouvellement du tissu urbain sur lui-même, et parfois à sa densification. On est donc loin des images initiales véhiculant de vastes ensembles pour une population aisée voulant se mettre à l'écart de la ville. Cette catégorie, qui existe néanmoins, ne représente qu'environ 10 % de la production fermée relevée. Alors pourquoi tant de préoccupation ?

L'enclavement, première des caractéristiques

Des analyses plus fines sur le profil majoritaire identifié montrent des modèles récurrents : traduisant de petits ensembles denses s'intégrant ainsi bien à leur environnement, s'adaptant au parcellaire existant et se fondant dans leur paysage. Mais ils partagent aussi une position en retrait au sein de l'îlot. Leur fine insertion permet une certaine discrétion depuis la rue publique, et tout autant une intimité vécue depuis l'intérieur, mais elle produit également leur introversion et leur imperméabilité. Davantage que la fermeture, parfois plus un artifice qu'un véritable contrôle d'accès, c'est la forme même de l'opération qui produit cet enclavement et se trouve vecteur de son étanchéité.

Or, cette mécanique se retrouve très clairement dans des formes résidentielles, elles, beaucoup plus courantes : les ensembles de maisons individuelles structurés sur le principe de l'impasse, de la boucle ou de la raquette. Parce qu'on ne peut pas les traverser, parce que leur morphologie marque la séparation avec leur environnement, on peut les qualifier d'« enclaves résidentielles ». Généralement introverties, par la disposition des maisons vers l'intérieur de l'ensemble, parfois de grandes surfaces, composées d'une combinaison, générant de petites enclaves au sein d'une plus vaste, elles peuvent être aussi isolées géographiquement de la zone urbaine de référence, ce qui leur confère un degré d'enclavement supplémentaire. Or, ce type morphologique représente près de 40 % de la surface consacrée à l'habitat individuel francilien⁽⁶⁾. Enclaves et fermetures partagent donc des principes communs : le retrait, la séparation avec l'environnement voisin, l'introversion, l'exclusivité d'usage des espaces internes. Cependant, ils n'existent pas dans les mêmes proportions. L'enclavement est une forme dominante de l'habitat individuel groupé ; la fermeture, un phénomène mineur dans le paysage urbain, et pourtant, c'est la fermeture qui retient les discours et cristallise les débats.

Le désir discuté de la tranquillité résidentielle

Tous ces ensembles ne sont pas de taille, d'histoire, de situation identiques ni même habités de la même manière. Mais ces morphologies résidentielles témoignent néanmoins d'un désir résidentiel concentré sur la tranquillité, une volonté plus ou moins forte de mettre ce temps de l'habitat à l'écart de l'animation urbaine. Le « lotissement » permet en cela de créer des espaces intermédiaires entre l'espace domestique et l'espace de la ville, investis du rôle de transition et de passage, du chez-soi au dehors. Le « lotissement » enclavé, et encore plus celui fermé, a par sa composition morphologique un effet supplémentaire de valorisation des espaces intermédiaires, qui appuie d'autant plus cette fonction de protection entre le dedans et le dehors, le privé et le public.

Certaines inquiétudes, certains risques même sont pointés. Enclaves et fermetures sont des espaces privés ou de logiques privatives. Ce sont des formes urbaines rigides, faiblement mutables, qui ont de fortes capacités de résistance face aux changements dans leur environnement. Elles sont aussi homogènes socialement, correspondent à des logiques d'appariement, de regroupements affinitaires. Néanmoins, elles correspondent à un objet désiré et légitime. Peut-être, dans cette métropolisation des modes de vie, représentent-elles même une fonction moderne. Pour l'écu, pris entre une demande légitime et une politique communale construite pour l'intérêt général (et aussi la logique de marché de l'opérateur), comment se positionner ?

La collectivité publique possède deux leviers forts pour encadrer ces objets urbains et maîtriser leurs impacts :

- son projet urbain, fixé par le plan local d'urbanisme (PLU), qui doit faire référence dans ses relations avec le secteur privé (opérateur comme copropriétaires) ;
- son espace public, et sa compétence en la matière qui lui permet de mettre en avant le principe d'une trame urbaine capable de maîtriser les « morceaux » de son développement urbain, dont les enclaves et les fermetures font partie.



Tetrahty/Flickr-CC



Betaam/sxc.hu



Soldmail/sxc.hu



Wimjas/Flickr-CC

La fermeture peut prendre des formes variées.

(5) Ces résultats sont à prendre avec précaution, compte tenu des limites de la méthode expérimentale utilisée. Néanmoins, les proportions obtenues rendent compte d'une dynamique assez tranchée.

(6) LOUDIER-MALGOUYRES, *op.cit.*

Le lotissement, un fait urbain incontournable

Anne Querrien⁽¹⁾



Le besoin de retour à la nature s'exprime universellement, y compris en milieu particulièrement dense et urbain.

En France, les deux tiers des logements nouvellement construits sont des maisons individuelles, et un tiers de la construction neuve nationale se fait en lotissement. En Île-de-France, l'habitat individuel ne concerne plus que le quart des nouvelles constructions, et le lotissement regroupe moins de la moitié d'entre elles. Le lotissement est-il une forme urbaine résiduelle ou une forme d'avenir?

Lorsque le groupement complet dans l'immeuble est aux trois quarts la règle, le semi-groupement autour d'une voie commune ne séduit plus autant que la dispersion au gré des opportunités foncières. Les trois options également choisies par qui veut changer de logement sur l'ensemble du territoire national tendent à se réduire à deux dans la métropole parisienne; l'attrait pour le lotissement semble moindre qu'ailleurs. Ces options correspondent à des publics différents: jeunes et personnes seules dans les immeubles d'appartements des centres-ville ou des premières couronnes, ménages avec enfants dans les pavillons du périurbain, personnes huppées ou au contraire marginalisées par la pauvreté dans l'habitat dispersé. Seules les personnes âgées échappent en partie à ce modèle: beaucoup préfèrent rester dans la maison périurbaine dont elles se sont rendues propriétaires plutôt que tenter le retour au centre, tant que leurs conditions de santé le permettent.

La maison individuelle est un produit attractif d'abord par sa taille: deux pièces de plus que

Le développement durable repose tout d'abord sur la possibilité donnée à l'ensemble des habitants, déjà établis ou en cours d'établissement, d'avoir les moyens d'y participer, là où ils sont. Plutôt que de s'interroger sur la typologie des formes urbaines sous prétexte qu'elle produirait plus ou moins de gaz carbonique, il s'agit d'agir pour faire mieux à partir de là où on est, dans le respect du patrimoine collectif accumulé.

dans l'appartement de ville et une surface quasiment double. La possibilité d'avoir chacun son « coin », ses activités préférées, de recevoir famille et amis, de développer un mode de vie d'autant plus convivial que la difficulté des transports rend le quotidien pénible. Le parking, rare en ville, permet d'abriter la voiture, exigée par la distance des lieux de travail ou de loisirs. Cette distance demande sans doute un peu d'organisation pour la dépose des enfants à l'école ou dans leurs activités, et cette organisation maîtrisée renforce le sentiment d'être entrepreneur de soi-même, sentiment que la politique d'accession à la propriété a cherché à développer.

L'absence de murs mitoyens donne la possibilité de se parler de jardin à jardin par-dessus les clôtures si on en a envie, mais de rester dans la totale indifférence si on le désire, protégés par la couche d'air plus ou moins large qui entoure la maison sur la parcelle. Il faut, bien sûr, veiller au respect de la tranquillité des voiries secondaires; il faut aussi veiller à leur entretien puisqu'elles commandent la maison. La copropriété du sol et des aménagements extérieurs qui faisait l'originalité du lotissement tend à disparaître encore plus vite que la copropriété d'appartements au profit d'une gestion municipale, souvent critiquée dans son manque d'attention aux micro-aménagements et aux détails

(1) Anne Querrien est sociologue et urbaniste. Elle fut responsable des annales de la recherche urbaine. Ses travaux portent notamment sur la politique de la ville et du logement social, mais aussi sur l'école comme « espace à libérer ».



Le pédibus est une nouvelle forme de ramassage scolaire, qui peut s'avérer bien utile pour les habitants des lotissements.

chérés par les uns et par les autres, mais très attendue dans le traitement du paysage et la gestion des déchets.

Dans les grandes agglomérations devenues métropoles, comme la Région Île-de-France, le lotissement a changé de sens. Il n'est plus une adjonction à un noyau villageois, encore dominé par la vie rurale. Il est devenu un lointain quartier de la grande ville, régi par les rythmes des migrations alternantes, et polarisé par les loisirs urbains que permettent d'atteindre les transports en commun ou la voiture. Entre anciens habitants et notables locaux d'un côté, nouveaux habitants pris par leurs horaires et leurs difficultés d'installation de l'autre, les tensions sont d'autant plus fréquentes que la logique municipale ancienne demeure en partie, malgré le développement des intercommunalités. C'est vers l'élu que se tournent l'attitude revendicative et la recherche de solutions pratiques.

Anciens et nouveaux habitants partagent le souci d'une proximité de la nature, mais n'en ont pas les mêmes représentations. Allant de soi pour les uns, elle doit être aménagée, facilitée pour les autres, tout en gardant autant que possible l'allure que lui donnent les livres d'enfant : vaches laitières, prairies verdoyantes, eaux limpides, agriculture non polluante, diversité des paysages. Une image qui resurgit dans les préoccupations du développement durable, derrière les recherches scientifiques sur la biodiversité. Une image sur laquelle peut se constituer un accord relatif entre tous les acteurs impliqués dans le périurbain, dans le respect de spécificités locales. Ainsi, lotissements, noyaux villageois, groupes de loisirs des immeubles de ville pourraient participer ensemble à l'entretien et au développement d'un paysage agreste et d'espaces verts ruraux, grâce à des

pratiques agricoles renouvelées.

Parce que le développement durable ne doit pas imposer une forme urbaine plutôt qu'une autre au mépris de l'histoire de chacun, dans les pays émergents, tels que le Brésil ou le Mexique, on a arrêté d'exproprier les occupants des favelas et engagé des programmes de réhabilitation, pour permettre aux habitants de s'inscrire dans un développement durable de leurs propres trajectoires. Cette modification radicale des politiques foncières est intervenue à la suite du sommet de l'ONU à Istanbul en 1996, consacré à la ville durable.

Le manque de durabilité du lotissement ou de l'individuel diffus est attribué à sa consommation d'espace. Les études de différents groupes d'architectes dont le néerlandais MRDV ont montré que les logements eux-mêmes occupent approximativement la même surface au sol pour le même nombre d'habitants dans les différents groupements. Ce sont les circulations qui changent et qui demanderaient à être pensées différemment. Le partage de la voiture commence à s'organiser en prévision des hausses de prix de l'énergie. Le ramassage scolaire peut emprunter la forme collective et piétonne du « pédibus ». Le vélo, éventuellement électrique, deviendra progressivement le principal moyen de locomotion des courtes distances dans la ville. Incités à s'entraider pour affronter la cherté des déplacements motorisés ou pour mutualiser l'accompagnement des enfants, les habitants du lotissement vont se faire plus attentifs aux micro-aménagements qui leur permettraient d'améliorer la vie quotidienne. Les instances de gestion de la copropriété vont retrouver leur sens. Des espaces limitrophes vont être recherchés et négociés avec la municipalité et les propriétaires agricoles pour des activités de jardinage, alimentaires ou d'agrément.

Cette organisation locale du développement durable sera proposée aux nouveaux arrivants dans les lotissements existants, ou par les municipalités aux lotisseurs leur demandant de nouveaux permis de construire. Le lotissement cessera d'être l'installation dont tous les acteurs se font une raison à défaut de pouvoir l'interdire. Il sera le moteur de la promotion d'une nouvelle qualité du vivre ensemble dans les périphéries urbaines.

Références bibliographiques

- CHALAS Yves, *La demande urbaine contemporaine d'habitat*, novembre 2011.
- « Individualisme et production de l'urbain », *les annales de la recherche urbaine*, n° 102, octobre 2007.
- « Offrir la ville », entretien avec Anne Querrien, *Vacarmes*, n° 42, 2008.



Agir

Depuis la fin des années 1990, le secteur de la construction des ensembles pavillonnaires a subi d'importantes transformations, et notamment une concentration de l'offre au sein des principaux promoteurs pendant que les aménageurs-lotisseurs, repoussés aux marges de l'Île-de-France, se partagent un marché de plus en plus restreint. Aujourd'hui, pour l'ensemble des opérateurs, les difficultés liées à la mobilisation du foncier constituent un obstacle majeur à la réalisation de maisons individuelles. En 2011, les grands groupes immobiliers semblent avoir abandonné ce mode de construction, au profit du petit collectif ou d'opérations mixtes. Les contraintes économiques et environnementales poussent à réinventer notre mode d'habiter : plus dense, plus écologique et moins éloigné des aménités urbaines. L'habitat participatif, solidaire et économique, semble une alternative crédible à la promotion classique, privée ou sociale. Conscients de ces nouveaux enjeux, les élus deviennent plus exigeants vis-à-vis des opérateurs et travaillent à l'intégration des lotissements existants, se heurtant souvent aux règles de droits privés qui les régissent et parfois aux réticences des habitants eux-mêmes. En vue de relier les ensembles pavillonnaires avec les tissus avoisinants et de les densifier qualitativement, l'assouplissement des règles d'urbanisme n'est pas suffisant et conduit à créer les conditions d'un urbanisme de proximité.



Interview

Philippe Jossé, diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris et de l'IHEDREA, a intégré Bouygues en tant que responsable de projets en 1979. Il devient directeur Europe de Bouygues Immobilier en 1999, et prend la tête de la direction Développement et Services, en septembre 2005. En 2007, il est nommé directeur général du pôle Logement France.

Philippe Morel, diplômé de l'École supérieure de commerce de Nantes/Audencia, a occupé différents postes dans le secteur de l'automobile. Après avoir rejoint Finaref en 2002, il a intégré le Groupe Bouygues Immobilier en 2006 comme directeur commercial central pour la France et l'Europe. Nommé en janvier 2011 directeur général Maisons France, il a aujourd'hui pour mission la réalisation de maisons en entrée et moyenne gammes.

Bouygues Immobilier, vers un habitat individuel plus mixte et convivial

Les Cahiers – Comment se sont développées les opérations de maisons individuelles groupées en Île-de-France ?

Philippe Jossé, Philippe Morel – À partir de 1975, le développement des villes nouvelles a permis de répondre massivement à une forte demande en maisons individuelles. De grosses opérations sont réalisées notamment par Kaufman ou Bréguet et proposent un style « à l'américaine ». C'est dans les années 1980 que la maison individuelle groupée devient le produit phare chez Bouygues Immobilier en réponse à une demande provenant largement des vagues d'immigration. Mais l'évolution sociologique des années 1990 crée des besoins en logements plus petits. Et, avec la fin de l'offre foncière des villes nouvelles, le logement collectif redevient un produit demandé, favorisé par les plans locaux d'urbanisme (PLU), au détriment de la maison individuelle groupée accusée d'être consommatrice d'espace. La part de l'individuel chez Bouygues Immobilier est désormais très faible : 4 % de la production.

L. C. – Est-ce que l'on aspire toujours à la maison individuelle et au jardin ?

P. J., P. M. – Bien qu'il y ait une part d'habitants très urbains qui ne voudront jamais acquérir de maison, l'habitat préféré des Français reste la maison individuelle. Aujourd'hui, la demande comprend une double exigence combinant les avantages de la ville et ceux de la maison. C'est pourquoi nous avons envisagé des maisons différentes de celles que nous faisons il y a trente ans. Le client veut de la mixité, de la convivialité, de l'individualité et la possibilité de pouvoir profiter d'un espace extérieur. Il y a une vraie demande de jardin mais 100 m² suffisent pour jouer avec les enfants, faire du jardinage, avoir un potager et installer un barbecue. Concernant l'aménagement intérieur, il a peu évolué en dehors d'une cuisine plus ouverte et d'une petite pièce dédiée au multimédia. La différence se fait par le biais de la décoration, c'est la manière dont les ménages s'approprient leur maison. L'aspect extérieur compte beaucoup, notamment les pentes de toit, les fenêtres, les marquises, les couleurs. Le besoin de distinction architecturale est assorti d'une exigence d'harmonie, style « petit village ». C'est ce qui nous a amené à associer différents modèles, contrairement aux opérations groupées des années 1980 qui se caractérisaient par de grands jardins aux maisons identiques.

L. C. – Pourquoi les opérations de maisons sont-elles désormais plus denses ?

P. J., P. M. – La maison a été associée à un désir d'individualisme au sens péjoratif du terme puisque nous avons tous en tête ces grandes maisons au milieu de vastes jardins, sans espace commun ni réflexion d'ensemble. On a bien conscience que si l'on met 2000 m² de jardin autour de chaque maison, on s'éloignera d'autant plus des services. Les habitants ne veulent plus être à 30 km du premier cinéma et pour cela ils savent que leur demande doit être raisonnable. C'est la « petite ville » avec tous les services qui est plébiscitée, l'opération d'aménagement qui combine du petit collectif, de l'intermédiaire et des maisons aux parcelles réduites avec un jardin de 100 à 150 m². Chez Bouygues Immobilier, nous souhaitons désormais intégrer et relier nos opérations au paysage urbain, et c'est avec les élus que nous menons la réflexion : connexion aux réseaux de transports verts, aux commerces, aux crèches et aux écoles en analysant les impacts de l'arrivée des familles sur la commune. L'accompagnement est indispensable, et il est plus conséquent en milieu rural.

L. C. – Qui habite aujourd'hui une maison individuelle au sein d'une opération groupée ?

P. J., P. M. – La maison correspond principalement à une demande de jeunes couples avec enfant(s). La rotation des produits immobiliers est de sept ans et ils doivent accompagner le parcours résidentiel de chacun. Trois catégories de familles sont concernées :

- Des familles primo-accédantes, parfois issues du parc locatif social, qui souhaitent se réaliser au travers de l'acquisition d'une maison individuelle. Elles s'installent dans des opérations périurbaines denses voire très denses, très connectées à l'espace urbain. Elles sont à la recherche de parties privatives, d'un petit jardin, d'une maison fonctionnelle, moderne, économique à l'achat comme à l'utilisation, qu'elles garderont globalement plus longtemps de par une faible augmentation de leurs revenus.
- Une clientèle majoritairement primo-accédante : jeunes familles entre 25-35 ans avec ou sans enfant(s), issues du parc locatif privé ou propriétaires d'un appartement. Elles viennent s'installer dans des opérations périurbaines à forte densité où un soin est apporté aux par-

ties privatives, et plus particulièrement aux parties collectives de la résidence, plus statutaires. Pour elles, cette acquisition est une étape importante, mais l'évolution professionnelle et familiale (nombre et âge des enfants) les amènera à revendre pour une maison plus spacieuse.

- Des familles secondo-accédantes d'environ 35-45 ans, avec des enfants adolescents nécessitant plus d'espace. Elles ont un besoin professionnel, familial, culturel de rester très connectées à un environnement urbain. Avec l'élévation de leur niveau de vie et le départ des enfants, elles vont parfois sortir de l'opération groupée pour une maison individuelle dans le diffus.

L. C. – Comment réussir à créer de la ville avec ces ensembles d'habitat ?

P. J., P. M. – Traditionnellement, notre positionnement est en entrée et moyenne gammes où se trouve le cœur du marché. Nous sommes clairement dans une stratégie où nous voulons faire de la ville avec des opérations mixtes : petit collectif, intermédiaire (appelé « maisons superposées »), maisons individuelles groupées. Mais, sur les 13 000 logements commercialisés par Bouygues Immobilier en 2010, la maison individuelle groupée reste très minoritaire. Le marché de la construction de maisons est concentré dans le diffus alors que, d'un point de vue urbanistique, nous pensons que la maison individuelle groupée doit devenir l'un des leviers majeurs de mixité et de qualité architecturale. C'est cette ambition que nous partageons avec les élus.

L. C. – Y a-t-il une prise en compte croissante des espaces collectifs au sein de ces opérations ?

P. J., P. M. – L'optimisation des espaces communs est une attente réelle des habitants. Nous constatons une attention croissante portée à la cohérence d'ensemble, et un important travail est réalisé pour analyser les besoins futurs de nos clients, en particulier sur ces espaces collectifs. La taille de l'opération (plus de 20 maisons) nous permet d'investir en soignant tout particulièrement ces parties communes, créant ainsi un cadre de vie agréable et des conditions propices aux relations de bon voisinage. Un autre changement important dans l'aménagement de ces espaces communs concerne l'impasse, qui est une forme urbaine dépassée. Les élus préfèrent aujourd'hui des opérations mieux intégrées et ouvertes au reste de la ville, desiderata partagés avec nos clients. Quant aux voiries internes, espaces piétons et espaces communs de ces ensembles, elles sont de façon quasi systématique rétrocédées à la commune.

L. C. – Quel type de maison individuelle proposez-vous aujourd'hui ?

P. J., P. M. – Pour nous, le marché de la maison individuelle groupée doit se réinventer avec de nouvelles formes d'habitat et de mode constructif. C'est pourquoi nous avons par exemple initié la maison à structure en bois, plus écologique, plus facile à labelliser, très résistante dans le temps, plus économique à l'utilisation comme à la réalisation. Il faut aussi anticiper les nouvelles normes environnementales, et donc la labellisation, même si au départ cela induit toujours un surcoût, pas facile dans un métier de promotion immobilière mais qui, au final, sera salvatrice pour les entreprises de la profession.

L. C. – La qualité énergétique est-elle un critère de vente ?

P. J., P. M. – Il y a deux types d'acquéreurs : celui qui achète sa résidence principale et celui qui achète un bien en investissement locatif. Quand on vend une maison dans le groupé, vous avez une part relativement significative de personnes qui investissent sans se soucier réellement de ce critère. Pour les résidences principales, au travers du PTZ+ par exemple, des incitations existent en faveur d'un habitat performant. Les attentes en matière d'économies liées à l'usage de la maison individuelle varient alors selon les familles. C'est au promoteur immobilier d'expliquer les avantages d'un logement à haute performance énergétique tels que ceux labélisés BBC Effinergie.

« Nous pensons que la maison individuelle groupée doit devenir l'un des leviers majeurs de mixité et de qualité architecturale au sein de la commune. C'est cette ambition que nous partageons avec les élus. »

Propos recueillis par Émilie Jarousseau
et Lucile Mettetal



Aujourd'hui, l'enjeu est de réussir à combiner densité et intimité.



B. Besset/IAU idF

Interview

Christian Delapierre est directeur général adjoint en charge du pôle Ventes Investisseurs chez Kaufman & Broad.

Après des études de droit, il débute une carrière dans l'immobilier. Pendant plus de 23 ans, il occupe divers postes chez Kaufman & Broad, à la mission Développement, en tant que directeur d'agence puis directeur régional chargé de la maison individuelle.

Kaufman & Broad, répondre aux nouvelles attentes

Les Cahiers – Quelle est l'histoire de la maison individuelle chez Kaufman & Broad ?

Christian Delapierre – Le groupe américain s'est implanté en France en 1968 et a livré sa première maison en région parisienne en 1970. Il conçoit, construit et commercialise des maisons groupées dans ce que l'on appelait à l'époque la « grande banlieue », de 20 à 30 km de Paris. Le besoin de se loger était tel que pendant dix ans de très grosses opérations, de 500 à 1 000 maisons, vont voir le jour, là où les disponibilités foncières le permettent, dans de petites communes en grande couronne comme Soisy-sur-Seine (91) ou Claye-Souilly (77). Les règles d'urbanisme sont alors souples, le droit des sols étant régi par le RNU, et les POS tout juste naissants. Dans les années 1980, les opérations sont encore fréquentes mais de moindre taille (de 200 à 400 logements) ; elles sont réalisées au sein d'un concours d'aménagement, avec l'intervention de la commune via une SEM et dans le cadre d'une ZAC. Dans les années 2000, avec un foncier plus rare, l'évolution démographique et la volonté politique de ne plus développer de grandes opérations, les « villages » à l'américaine se raréfient.

L. C. – Comment définiriez-vous le modèle Kaufman & Broad ?

C. D. – Le principe est celui du « village ouvert », et nous étions les premiers à le proposer, avec Levitt, une autre société américaine. Le concept de pavillons implantés en série dans des lotissements ouverts à toujours plu car il mettait en valeur les espaces verts. Aujourd'hui, nous poursuivons ce concept d'*openspace* mais pour des raisons économiques nous ne faisons plus d'opérations sur des parcelles de 1 000 m². Nous devons donc composer intelligemment notre plan masse avec des patios favorisant les jardins à l'arrière, sans vis-à-vis. Nous souhaitons renouveler nos produits en travaillant sur une écriture plus contemporaine (toitures typées, terrasses, grandes baies vitrées, etc.), en conservant des modèles traditionnels pour certains secteurs comme celui du Vexin, où les villages sont très protégés. Les normes environnementales (BBC et PASSIF) nous incitent également à élaborer une nouvelle ligne architecturale, intégrant toitures végétalisées ou panneaux solaires. L'agencement intérieur évolue aussi avec les modes de vie, nécessitant par exemple aujourd'hui une meilleure accessibilité des pièces aux personnes âgées et à mobilité réduite.

L. C. – Quelles sont les difficultés aujourd'hui pour produire de la maison individuelle ?

C. D. – Très peu d'opérations groupées ont été construites en 2011 en Île-de-France bien que les Français aspirent toujours à la maison, selon les enquêtes réalisées. Le coût du terrain est primordial pour que notre clientèle (majoritairement des jeunes ménages) accède à la propriété. Les aides sont nécessaires : le PASS foncier a permis la vente de 70 % de nos maisons ces deux dernières années ; je suis moins convaincu par l'efficacité du PTZ+. Actuellement, les taux d'intérêt sont encore bas mais les salaires ont peu évolué, et le prix de vente de nos produits a fortement augmenté. Vous ne trouverez pas une maison de 100 m² à 40 km de Paris à moins de 250 000 € TTC. De fait, pour adapter notre offre aux moyens financiers de notre clientèle, nous devons mettre sur le marché des produits plus petits au sein d'opérations plus denses. La politique menée par les pouvoirs publics et par les urbanistes contre l'étalement urbain et en faveur du renouvellement urbain a également impacté la construction. Construire la ville sur la ville, c'est surtout faire du collectif. Certains élus rejettent la maison en village Kaufman, trop stigmatisée.

L. C. – L'élu a-t-il encore du mal à imaginer que l'on puisse faire des opérations individuelles denses ?

C. D. – Les urbanistes doivent convaincre les élus que l'on peut faire de la maison tout en luttant contre l'étalement urbain. Aujourd'hui, si l'on veut répondre aux besoins, deux produits sont à développer : la maison classique avec un grand jardin autour, à plus de 30 km de Paris (voire en dehors de l'Île-de-France, mais le sujet est en débat), et un produit de maisons avec des densités de 40 logements à l'hectare, plus proche de Paris ou dans des communes rurales déjà bien équipées. Parmi nos dernières opérations réalisées, nous pouvons citer celles de Thiais (94) avec 80 maisons sur 2 ha, de Montesson (78) avec 23 maisons sur 5 000 m² de terrain ou encore du Plessis-Bouchard (95) avec une quarantaine de maisons à l'hectare.

L. C. – Quelles sont les exigences des élus ?

C. D. – Le maire, lorsqu'il prend la décision d'urbaniser un secteur, va forcément prendre des risques puisque nombre de ses administrés refusent les nouvelles constructions, nécessitant

par ailleurs la création d'équipements comme les écoles et les crèches. Il nous arrive assez souvent de proposer, dans le cadre du nouveau projet, de participer à des financements d'équipements. On constate une plus grande exigence des élus. Ils attendent notamment une certaine qualité architecturale de manière à pérenniser la « bonne » image de leur ville et à protéger les espaces naturels. De notre côté, pour répondre aux exigences des PLU, il nous faut imaginer des opérations mixtes regroupant des maisons de ville combinées à des produits collectifs et intermédiaires afin de bénéficier de prix de sortie compétitifs, comme nous l'avons fait dernièrement à Othis (77) et à Bruyères-sur-Oise (95). C'est aussi proposer une palette de statuts d'occupation : de l'accession au locatif social, ce que l'on appelle le « parcours résidentiel ».

L. C. – Quelles sont les erreurs du passé sur ce type d'opération ?

C. D. – La principale critique est liée au manque d'intégration de nos opérations. Dans les années 1970, c'était la campagne, le vieux village typique le long de la grande rue avec un bâti assez dense et quelques commerces. L'image que nous vendions était celle du « village » dans un univers soigné avec parfois un terrain de tennis, voire un petit centre commercial. L'urbanisation a ainsi été étendue sans réflexion globale sur le développement de la commune, dans un contexte de forte demande. Ces communes se sont désormais développées autour des opérations et cherchent à retisser du lien. L'autre critique, c'est d'avoir trop industrialisé les produits même si, toutefois, l'idée novatrice de départ était d'offrir une maison à la portée des ménages.

L. C. – Parlez-nous de votre production en logements individuels groupés et des procédures utilisées.

C. D. – Nous travaillons principalement en permis groupé et de moins en moins en ZAC. Il y a dix ans, nous ne faisons que de la maison individuelle, alors qu'aujourd'hui l'essentiel de nos réalisations se trouve être du logement collectif (2000 livraisons de logements collectifs contre 250 maisons en 2009-2010). C'est la rareté du terrain et la crise économique de 2008 qui ont secoué le secteur de la construction de maisons individuelles axées principalement sur des produits dédiés aux secondo-accédants, au prix de départ de 350 000 €. Ce n'est plus notre clientèle, le cadre supérieur ne représente que

10 ou 15 % de nos ventes depuis la crise et laisse la place au primo-accédant ou au jeune ménage. Pour cela, il fallait changer de produit, c'est-à-dire plus petit et moins cher. C'est la loi Scellier qui nous a permis de vendre 50 % de nos appartements, alors qu'il y a très peu d'investisseurs qui achètent des maisons pour les louer. Aujourd'hui, en grande couronne, le prix de nos maisons se situe dans une fourchette de 200 000 € à 300 000 € TTC, la maison à 100 000 € n'étant qu'un effet d'annonce conditionnée par la gratuité du terrain.



L. C. – Comment ces ensembles sont-ils gérés ? Y a-t-il une réflexion sur les voiries par exemple ?

C. D. – Pour le fonctionnement de ces ensembles, je pense que la commune doit en maîtriser la gestion, même si certains élus sont encore réticents. Il est aujourd'hui nécessaire que l'opération redevienne un quartier de la ville et que les équipements publics appartiennent à la collectivité. Par ailleurs, nous réfléchissons à la place de la voiture au sein de nos opérations : plusieurs pistes sont évoquées comme le stationnement des véhicules aux abords, la construction de maisons sans garage (il faudrait modifier la réglementation), le développement des modes doux, etc., mais tout cela est assez utopique car les habitants veulent leur véhicule au plus près de leur domicile et ne sont pas encore prêts à l'exclusivité des circulations piétonnes dans les opérations de maisons groupées. Et les promoteurs ne vont pas se risquer à faire un produit qui ne répond pas aux attentes des habitants.

Vers une écriture « contemporaine » favorisant par ailleurs les jardins à l'arrière, sans vis-à-vis.

« Il est aujourd'hui nécessaire que l'opération redevienne un quartier de la ville et que les équipements publics appartiennent à la collectivité. »

Propos recueillis par Émilie Jarousseau et Lucile Mettetal

Quand l'esthétique investit le champ du social

Lucile Mettetal
IAU île-de-France



Communication de la mairie de Chelles

À Chelles : sept maisons de ville avec jardin privatif, construites avec la participation des futurs locataires.

En Île-de-France, seulement 3 % des logements sociaux sont considérés comme des logements individuels⁽¹⁾. Mais si la production de logements sociaux est globalement en baisse depuis 35 ans, la part de l'habitat individuel dans le parc social a tendance à progresser. Inexistante, ou presque, dans les années 1970, elle atteint 9 % de la production sociale entre 2000 et 2008. En effectif, cette production reste faible puisqu'il s'agit de quelque 6 500 logements individuels sociaux construits, dont une part importante en Seine-et-Marne. Deux bailleurs ont accepté de nous parler du parc individuel social et de ses spécificités.

L'exemple des Foyers de Seine-et-Marne

Les Foyers de Seine-et-Marne, nés, en 1989 de la fusion de deux sociétés anonymes (le Foyer familial de Melun et le Foyer provinois), produisent environ 300 logements par an dont 95 % en collectif et 5 % en maisons de ville. La part des maisons de ville est constante dans sa production. Leur principale préoccupation est de répondre aux besoins de la collectivité locale et de s'insérer au mieux dans le tissu urbain existant. La proximité de leurs centres de gestion, celle des transports en commun et des services de proximité sont quelques-uns des critères essentiels de localisation de leurs opérations. Cette logique d'implantation les amène tout naturellement à se positionner sur la frange nord-ouest de la Seine-et-Marne. Le prix du foncier est très variable en fonction des coûts de viabilisation, FSM estime cependant

Afin de revaloriser l'image du logement social, les opérations récentes mélangent les typologies en rassemblant individuel et collectif. Les programmes hybrides sont de plus en plus fréquents, en réponse à des élus qui souhaitent privilégier de petites opérations, mieux acceptées par la population et mieux intégrées aux formes urbaines existantes.

que celui-ci ne peut pas dépasser 250 € le m² de surface utile. L'intégration dans l'environnement existant est une préoccupation constante, elle vise avant tout à protéger le voisinage par une trame raisonnée du bâtiment (hauteur, longueur, orientation...) et à faire évoluer la ville par l'intégration de plusieurs notions : une densité renforcée et maîtrisée (intégrer des petits collectifs dans un secteur pavillonnaire), une architecture plus moderne (forme, matériaux, normes thermiques).

Les opérations d'habitat individuel actuellement réalisées n'ont pas de gardien car elles sont, pour la plupart, de petite taille (15 à 40 logements). Le problème de la gestion de proximité est maîtrisé de la manière suivante : peu de parties communes à gérer, une localisation des locaux à ordures ménagères sur les voiries existantes, une résidentialisation avec contrôle d'accès des sites.

L'habitat individuel est financé comme le collectif : 20 % en PLAI et 80 % en PLUS. Il concerne majoritairement des familles avec un ou deux enfants mais les règles d'attribution sont les mêmes que dans le collectif. FSM se veut particulièrement vigilant dans la maîtrise ou la réduction des charges, à travers la réalisation d'opérations certifiées BBC, la diminution des espaces communs et l'absence de personnels sur les petites opérations. Globalement, FSM a fait le pari qu'un investissement supplémentaire au moment de la réalisation représente

(1) Données EPLS 2009 (Enquête parc locatif social).

un gain à terme sur les travaux de réinvestissement locatif. Qu'il soit individuel ou collectif, le locataire s'approprie son habitat quand celui-ci est de qualité. On remarque néanmoins une rotation plus faible dans le parc individuel. À Vert-Saint-Denis, « la qualité paysagère et architecturale de cet ensemble livré en 2005 est inspirée des cités-jardins des années 1930 et a pour objectif de privilégier un mode de vie convivial, basé sur l'appropriation des espaces communs. Les 19 logements sociaux sont pensés et construits au service de l'individu dans son rapport au collectif, avec cette idée forte : l'esthétique peut et doit investir le champ du social. Des espaces collectifs sont prévus, notamment avec un jardin central, espace intermédiaire entre l'espace public et l'espace privé. Le stationnement est concentré dans un parking à l'extérieur de l'opération. Un léger décrochement dans l'alignement de chaque trame préserve l'individualité des pavillons mitoyens. Leurs façades arrière s'ouvrent sur une terrasse et un jardinet privatif. Les maisons collectives se composent de T4 en duplex, de T2 et de T3 pièces en superposition. Les sept maisons sont des T4. Comme un dessin d'enfant, chaque maison adopte une expression simplifiée, déclinée en 13 variations, ce qui individualise chaque habitation. La réussite de cette réalisation est due en grande partie au partenariat entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, avec le soutien du CAUE 77⁽²⁾ ».

L'exemple de la SA d'HLM Pierres et Lumières

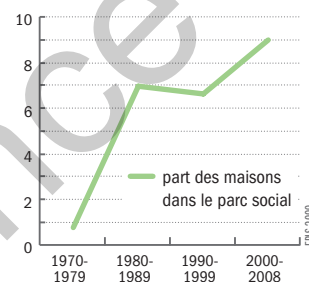
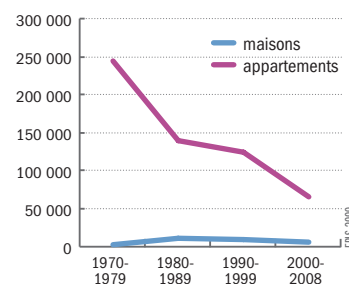
Fondée en 1967, la SA d'HLM Pierres et Lumières est une entreprise sociale, héritière du mouvement coopératif pour l'habitat. Depuis sa création, Pierres et Lumières a construit 4325 logements dont 2921 en Île-de-France. Entre 2003 et 2011, Pierres et Lumières a réalisé plusieurs opérations mixtes permettant la construction de 121 logements dont 53 pavillons, principalement en Essonne. Il s'agit majoritairement de T3 et de T4 entre 65 et 85 m². Leur stratégie d'implantation dépend en grande partie du prix du foncier, qui joue un rôle important pour l'équilibre des opérations, mais aussi du profil des communes et de la collaboration avec les élus. Les opérations mixtes sont privilégiées (individuels adossés aux collectifs) et bénéficient du même gardien, afin d'optimiser les enjeux liés à la gestion. L'objectif est également de respecter le volume des formes existantes en privilégiant des typologies de maisons de ville (R+1 + combles) qui évitent de stigmatiser le logement social. À noter également que le parc individuel pourrait se vendre avec plus de facilités dans le cadre de la relance de l'accession sociale.

La concertation entre l'architecte et les élus est un des éléments essentiels à la bonne intégration d'une opération. Concernant les espaces communs, Pierres et Lumières aménage des jardins familiaux par le biais de l'association, Aprodél⁽³⁾, qui assure également l'intégration des familles en difficultés.

À Villiers-le-Bâcle, une opération de 20 logements a été lauréate du concours Essonne aménagements exemplaires 2011, organisé par le CAUE 91 et la DDT 91, en partenariat avec le conseil général de l'Essonne. « L'originalité du programme, conçu par l'Atelier d'Architecture Po&Po, tient à ces 20 logements groupés en îlots, formant un quartier et un véritable lieu de vie attaché à la ville. À la fois traversants et ouverts, ces îlots articulent espace public et espace privé, favorisent les rapports de voisinage tout en préservant l'intimité de ses habitants. C'est aussi un jardin habité au cœur de la ville pavillonnaire, qui offre des espaces pouvant changer de fonction. L'architecture est pensée tout en lumière, conçue dans l'idée de simplicité : une "maison type" avec sa toiture à double pente, au ton chaud, retombant sur les pignons. Le volume, compact, limite les espaces résiduels et un léger socle en rez-de-chaussée propose une façon délicate de poser les maisons sur le sol⁽⁴⁾ ».



La construction sociale en Île-de-France



Si la construction sociale affiche une baisse régulière entre 1970 et 2008, la part du logement individuel dans le parc social progresse.

Vert-Saint-Denis (77) :
opération composée de 12 logements en collectif et 7 en individuel.
Maîtrise d'ouvrage :
Les Foyers de Seine-et-Marne (bailleur social).
Maîtrise d'œuvre :
Architectes : B. Palisson/
J.-C. Galligaro Agence PO&PO.

Villiers-le-Bâcle (91) :
opération composée de 20 logements type « maisons en bande ».
Maîtrise d'ouvrage :
Pierres et Lumières et la ville de Villiers-le-Bâcle.
Maîtrise d'œuvre :
Architectes : B. Palisson/
J.-C. Galligaro Agence PO&PO.

(2) Densité, opérations de logements et quartiers urbains. Étude réalisée par Gwenaëlle Zunino, IAU idF, août 2009.

(3) L'actionnaire majoritaire de Pierres et Lumières dont les missions sont l'insertion et l'accompagnement social.

(4) Extrait de « Les Rendez-vous du logement social durable », Partenariat MDH/CAUE 91.



Interview

Pascale Poirot est présidente du Syndicat national des aménageurs lotisseurs (Snal) depuis 2009, pour une durée de trois ans. Elle a notamment pour objectif de faire connaître et reconnaître le métier d'aménageur lotisseur, d'identifier les thèmes en amont de la construction et de conforter le rôle du Snal comme plate-forme de propositions et d'échanges de bonnes pratiques.

Créé en 1980, le Snal est l'unique organisation représentant les professionnels de l'aménagement privé en France. Il regroupe environ 300 sociétés membres, soit 85 % de la profession. Laboratoire de réflexion, le Snal assure à ses adhérents la formation et l'information sur les évolutions techniques, administratives, législatives, économiques et sociales de la profession et de son environnement.

Le Snal, un outil au service de l'aménagement concerté

Les Cahiers – Avez-vous remarqué une demande moins forte pour la maison individuelle ces dernières années ?

Pascale Poirot – La maison individuelle a toujours autant de succès, et nombreuses sont les familles contraintes de quitter l'agglomération pour assouvir ce désir. Malgré les différentes aides, les budgets sont serrés et force est de constater que les ménages ont de moins en moins d'apport personnel. Le budget plancher pour une maison individuelle en grande périphérie est de 250 000 €, ils doivent donc faire des concessions et acceptent des jardins de plus en plus petits, la mitoyenneté, des surfaces réduites, autant de « sacrifices » volontiers consentis par les acquéreurs à condition d'une relative proximité des transports et des services.

L. C. – En quoi la programmation urbaine est-elle indispensable pour éviter l'étalement urbain ?

P. P. – En France, seulement 26 % des maisons individuelles sont réalisées dans des opérations d'aménagement concertées avec les collectivités. Tout le reste de la production est réalisé dans le diffus, au coup par coup, sans aucune planification ni prévision des équipements publics nécessaires pour l'arrivée de nouveaux habitants. Ce sont ces constructions non programmées qui sont responsables de l'« émiettement » urbain. Il faut que la collectivité planifie son développement en prévoyant des typologies variées d'habitat pour que la densification et la mixité puissent s'organiser. En ce sens, le Snal prône des opérations où logements collectifs et individuels « cohabitent », permettant une meilleure densité moyenne et des logements adaptés aux desiderata de chacun. Concernant les procé-

« Si la collectivité planifie son développement en prévoyant des typologies variées d'habitat, alors la densification et la mixité peuvent s'organiser. »

dures opérationnelles, nous ne disposons pas d'études permettant de savoir s'il y a plus de maisons individuelles denses au sein d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) ou de permis d'aménager (lotissement). Pour ce dernier, nous observons en revanche que les opérations sont plus petites et plus nombreuses. Depuis la création, en 2009, du projet urbain partenarial (PUP), outil souple et sûr pour le financement des équipements publics, de nombreuses collectivités considèrent que le permis d'aménager est une bonne alternative à la ZAC.

L. C. – En quoi le métier d'aménageur lotisseur a-t-il évolué ces dernières années ?

P. P. – L'aménageur organise l'espace afin de créer de nouveaux quartiers, de prévoir leur insertion en les reliant à leur environnement naturel et urbain, de mettre en place les équipements nécessaires à la satisfaction des besoins des populations, en partenariat avec les élus. Il intègre également les objectifs du Grenelle, en matière d'énergie, de gestion de l'eau ou des déchets, de densité, de mixité sociale et fonctionnelle, de mobilité, d'accessibilité, etc. Il travaille de plus en plus sur des opérations accueillant des typologies variées d'habitat et de l'individuel plus dense, lorsque les élus l'acceptent et que les documents d'urbanisme le permettent, ce qui n'est pas le cas partout en Île-de-France.

L. C. – Depuis combien d'années le Snal travaille-t-il sur l'habitat individuel dense ?

P. P. – Depuis le début des années 2000, le Snal réfléchit aux questions de densité au sein des opérations de maisons groupées et multiplie les guides de bonnes pratiques. En 2002, il a organisé, conjointement avec le PUCA, un concours national, « Quand le lotissement retrouve le chemin de la ville », permettant de démontrer que le lotissement d'habitat individuel peut s'insérer au tissu urbain, composer harmonieusement la ville et offrir une alternative à l'habitat groupé et collectif. Nous avons aussi travaillé avec le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, ainsi qu'avec Guy Bauer (architecte), sur les documents d'urbanisme qui empêchent l'individuel dense. Puis nous

avons édité en 2008 le « Guide de l'éco-aménagement », traitant de développement durable et donc de densité, pointant l'indispensable concertation avec les élus, et l'incontournable pluridisciplinarité pour concevoir une opération d'ensemble. Nous avons aussi participé, au sein de l'association HQE, à l'élaboration de la démarche « HQE aménagement » avec des expérimentations sur des opérations d'aménagement ; la certification de cette méthodologie a été officiellement lancée fin 2011. Enfin, le Snal a initié les « Trophées de l'aménagement au service de la collectivité » intégrant les trois

pilliers du développement durable, dont un des critères retenus fut la densité. Les opérations les plus exemplaires ont été récompensées en mai 2011.

L. C. – Comment peut-on garantir le bon fonctionnement d'une opération individuelle groupée ?

P. P. – La phase du « diagnostic » est essentielle pour une bonne intégration à l'environnement. Puis la concertation avec les élus, les habitants et les associations locales permet l'acceptation d'une nouvelle opération et l'évolution du projet. Enfin, le traitement des espaces communs, lieux de rencontre des futurs habitants, est fondamental. L'aménageur, bien qu'il ne construise pas directement les bâtiments, peut prévoir leur implantation, leur volume et leur cohésion à travers un règlement très précis, dont le respect est contrôlé lors de chaque dépôt de permis de construire. La procédure de lotissement n'est pas exclusive d'évolutivité. Dorénavant, le règlement de celui-ci devient caduc au bout de dix ans si la collectivité ne reprend pas ses dispositions dans son plan local d'urbanisme. Les difficultés parfois rencontrées sur d'anciens lotissements proviennent de dispositions d'urbanisme inscrites dans le cahier des charges de l'opération, qui perdure puisque relevant du droit privé. De fait, nous préconisons de n'inscrire aucune disposition d'urbanisme ou de constructibilité dans ces cahiers des charges. Nous soutenons, par ailleurs, la proposition reprise dans le projet de loi Dolidgé, où, dans le cahier des charges, la limitation du droit de construire devient caduque cinq ans après l'achèvement du lotissement s'il n'a pas fait l'objet d'une publication au bureau des hypothèques. En cas de publication, le cahier des charges peut être modifié selon les règles de double majorité⁽¹⁾.

L. C. – La difficulté majeure est de mobiliser du foncier, mais y en a-t-il d'autres ?

P. P. – Nous souffrons beaucoup de l'« instabilité » juridique et réglementaire alors que l'échelle de temps d'une opération d'aménagement ou de construction est longue. Toute modification qui intervient pendant son montage ou sa réalisation fragilise sa faisabilité technique ou financière. Nous souffrons de l'empilement des législations parallèles même si de récentes réformes se sont attachées à encadrer les délais. Pour accélérer la mobilisation du foncier et lutter contre la rétention des terrains à bâtir, le Snal propose de modifier la taxation des plus-values des terrains constructibles. Une neutralité fiscale pourrait être envisagée : taxer les terrains devenus constructibles au même taux, quelle que soit leur durée de rétention.

Aujourd'hui, les plus-values immobilières bénéficient d'un abattement progressif puisqu'il faut attendre trente ans pour qu'il soit total. Une autre proposition du Snal serait de majorer les aides d'accession à la propriété uniquement pour les logements situés dans des opérations d'aménagement d'ensemble ou lorsque ces logements ont été prévus dans un programme local d'habitat (PLH). Cela permettrait de favoriser la programmation urbaine par la mise en place de PLH et de mieux tenir compte des politiques locales du logement.



L. C. – L'Île-de-France est-elle en retard ou en avance dans ces réflexions ?

P. P. – Elle n'est pas très en avance et nous avons beaucoup à apprendre de certains voisins européens qui laissent une large place à la discussion et à la concertation préalables, le règlement étant au service du projet. Les professionnels de l'aménagement et de la construction réclament des règles spécifiques pour l'agglomération capitale. Il devrait y avoir quelques avancées dans les textes résultant des réflexions menées par le comité de pilotage baptisé « Pour un urbanisme de projet » constitué en juin 2010 par Benoist Apparu, secrétaire d'État chargé du Logement et de l'Urbanisme. Le Snal a participé aux réflexions, et j'ai coprésidé le groupe de travail sur les documents d'urbanisme de nouvelle génération. L'objectif est de passer d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet, et de réfléchir à la manière de simplifier les procédures de révision et de modification des documents d'urbanisme, de clarifier la hiérarchie des normes, d'améliorer la procédure du permis d'aménager, la délivrance des autorisations d'occuper le sol, etc. Au-delà de ce travail de réécriture du Code, l'urbanisme de projet passe par une évolution des mentalités et des pratiques. Il faut inciter financièrement les élus à bâtir, à lever leurs craintes et à apporter des solutions pour un développement raisonné de leur territoire. Les propositions du comité de pilotage doivent nourrir les ordonnances de simplification du droit de l'urbanisme prévues par la loi Grenelle 2.

La phase du diagnostic est essentielle pour une bonne intégration à l'environnement.

Propos recueillis par Émilie Jarousseau

(1) Article L.442-10 du code de l'urbanisme.

Les opérateurs face à un marché de plus en plus contraint

Amélie Darley
IAU île-de-France



Les métiers de l'aménagement ont beaucoup évolué et amènent l'opérateur à s'impliquer durant toute la durée de l'opération.

Les opérateurs « aménageurs constructeurs » de maisons individuelles en Île-de-France

Une opération d'aménagement consiste à transformer et à préparer les terrains pour les revendre et à les céder à des constructeurs sous forme de charges foncières correspondant à des droits à construire.

On peut identifier quatre grands types d'opérateurs « aménageurs constructeurs » qui interviennent sur le marché de la maison individuelle :

- les sociétés civiles immobilières structurées localement ;
- les aménageurs lotisseurs ;
- les sociétés de promotion immobilière ;
- les opérateurs de logements sociaux.

Les outils d'aménagement à disposition de ces opérateurs sont caractérisés par différents niveaux :

- le permis de construire est la forme la plus élémentaire des procédures ;
- le permis d'aménager a remplacé le lotissement ;
- la zone d'aménagement concerté (Zac) est la procédure la mieux adaptée aux projets complexes ;
- le contrat de projet urbain partenarial, qui est d'initiative privée.

Derrière l'objectif de construction de 70 000 logements par an en Île-de-France, la difficulté majeure est de produire des maisons individuelles à des prix maîtrisés et compatibles avec la demande de ménages aux revenus moyens qui constituent aujourd'hui l'essentiel du marché.

Un marché à se partager

Ces dix dernières années, la concurrence s'est accrue entre promoteurs immobiliers et aménageurs lotisseurs au-delà de la zone urbaine dense où avaient classiquement coutume de se positionner les seuls promoteurs. Ces derniers sont de plus en plus nombreux à intervenir désormais à toutes les étapes de réalisation des opérations de maisons individuelles, de l'achat du foncier à la commercialisation. En se positionnant également sur de petites opérations, ils repoussent les aménageurs lotisseurs aux marges de l'Île-de-France. Ainsi, aujourd'hui, les « principaux promoteurs nationaux [...] produisent plus de 40 % des lotissements "groupés" en Île-de-France » [Callen, 2010]. Face à eux, les aménageurs lotisseurs, pour la plupart de petits entrepreneurs, se partagent un marché de plus en plus restreint et jouent sur leur connaissance fine du marché pour saisir des opportunités. Les opérateurs de logements sociaux investissent par ailleurs de plus en plus le marché de la maison individuelle, répondant ainsi à un enjeu du maintien des populations et à une demande sociale clairement identifiée [Observatoire régional du foncier, 2007].

Les précédents articles montrent que les opérateurs s'inscrivent dans des logiques différentes en fonction de leur histoire, de leur gestion ou encore des produits sur lesquels ils se positionnent. Mais, pour tous, le foncier est aujourd'hui l'obstacle majeur à la réalisation de maisons individuelles. Reste à développer des outils adaptés et à innover dans la manière d'appréhender collectivement la question de l'habitat et de sa diversité.

Des métiers en évolution

Les opérations d'aménagement et de construction étant plus complexes⁽¹⁾, les métiers et le processus classique de l'aménagement « achat de terrains, portage foncier, aménagement et revente de droits à construire » ont beaucoup évolué et amènent l'opérateur à s'impliquer durant toute la durée de l'opération. Ce dernier intervient ainsi de plus en plus comme un « ensambleur » aux différentes étapes de la réalisation de l'opération, impliquant donc un investissement sur de nouveaux métiers et une vision stratégique opérationnelle à dix ou quinze ans minimum. Dans ce contexte, les gros opérateurs ont un avantage évident.

Un foncier rare et cher : une idée à nuancer

L'offre foncière disponible en Île-de-France permettrait peut-être de répondre quantitativement aux besoins de construction, mais ce foncier ne répond pas aux critères qui permettent sa mobilisation par les opérateurs. Mal localisé, avec une péréquation souvent difficile entre les plus-values qu'il génère et le coût de sa mobilisation (achat du terrain, aménagement et frais de portage), le foncier ne permet plus aujourd'hui la production de maisons individuelles à un prix abordable. Il est en effet de plus en plus long à mobiliser pour les différentes raisons évoquées dans les articles pré-

(1) De nombreuses opérations en renouvellement urbain : pollution de sols, déconstruction...

cédents (délais des procédures d'autorisation d'aménagement, aléas liés aux recours, complexité des raccordements aux réseaux existants, etc.). Ce temps de portage foncier pèse éminemment sur l'équilibre financier d'une opération. Le problème du prix du foncier n'est donc plus tant dû à sa rareté qu'au temps et donc aux coûts de son portage.

L'opacité des prix du foncier

Bien que le coût du foncier semble un frein majeur, aucune observation des prix fonciers n'est actuellement possible. Aucune donnée statitique exploitable n'existe et, selon les opérations, la définition de la charge foncière peut intégrer des coûts très différents. Selon les cas étudiés, la part du foncier peut ainsi représenter entre un quart et plus de la moitié du bilan d'une opération. C'est cette opacité et ce manque de visibilité qui contribuent de surcroît à augmenter le risque d'aménager pour un opérateur.

Le déclin de l'urbanisme opérationnel : une autre manière d'aménager

Outre ce problème de coût et de visibilité, le déclin de l'urbanisme opérationnel est souvent mis en avant comme la cause principale d'un déficit de foncier. Depuis le début des années 1990, on constate en effet une diminution importante du nombre de créations de zones d'aménagement concerté (Zac). En 2009, seulement 16 % des logements franciliens ont été réalisés en Zac. Le déclin de l'urbanisme opérationnel est-il à l'origine du ralentissement de la construction? Difficile de répondre à cette question, mais, à travers ce constat, nous savons que, pour les opérateurs, la manière de financer et de conduire des projets d'aménagement a nécessairement changé et s'inscrit dans des cadres juridiques qui laissent une part plus grande à la négociation.

Les effets de cycle sur la réglementation

On reproche aussi aux documents locaux de planification (notamment les PLU) d'être « malthusiens » en limitant trop fortement les droits à construire. Une étude détaillée des PLU nous incite pourtant à nuancer ce constat. Il est vrai qu'en matière d'urbanisme réglementaire, on observe des effets de cycle qui se manifestent à l'échelle communale. Après une période de forte ouverture de droits à construire, les communes ont généralement besoin d'assimiler les constructions neuves et de ralentir la constructibilité. Il s'agit moins d'une politique malthusienne que de la nécessité de considérer qu'un tissu urbain, même sous-occupé, ne peut produire des droits à construire de manière constante.

Mobiliser le foncier, mais pour quel usage ?

Derrière l'objectif de construction de 70 000 logements par an en Île-de-France, si l'on raisonne en termes de parcours résidentiels et de typologie de logements, nous voyons, à travers les articles précédents, que, dans le cadre d'un marché foncier librement régulé, la difficulté majeure pour les opérateurs est de produire des maisons individuelles à des prix maîtrisés et compatibles avec la demande de ménages aux revenus moyens qui constituent l'essentiel du marché. Entre logements aidés et logements haut de gamme, il y a donc un pan important de la gamme des logements neufs à construire – qui ne peut être financé dans le cadre d'un marché librement régulé – et qui appelle donc des aides publiques spécifiques permettant de minorer le coût du foncier. Il est en effet difficile de réaliser des maisons à 250 000 € avec des montants de charges foncières qui dépassent 500 €/m².

Adapter les pratiques

En dépit d'aides publiques ponctuelles telles que la mise à disposition de foncier à prix plafonnés pour rentabiliser leurs opérations de maisons individuelles, les opérateurs sont amenés à faire évoluer leurs pratiques. Pour beaucoup d'opérateurs, le meilleur moyen de rentabiliser leurs opérations est d'accroître au maximum les densités en réduisant la taille des parcelles et en travaillant sur les formes urbaines.

Cette tendance a permis de développer des réflexions intéressantes sur la manière de produire une ville compacte dans laquelle la qualité de vie et l'intimité peuvent être ménagées. Au-delà de cette piste, des solutions en termes de montages financiers peuvent être trouvées. La commande politique qui vise à créer de la mixité et de la diversité urbaine est, à ce titre, une opportunité permettant aux opérateurs de jouer sur la péréquation financière entre les différents produits immobiliers d'une même opération. Mais cela implique d'encadrer cette péréquation par la mise en place de structures financières solides et par le montage de partenariats entre opérateurs pour pouvoir mutualiser les risques. Opérateurs privés et opérateurs de logements sociaux s'associent ainsi dans le cadre d'opérations pour mutualiser les coûts et les risques.

Les propriétaires fonciers peuvent également être des acteurs actifs de la faisabilité d'un projet en s'associant au montage opérationnel. Enfin, il serait temps de dépasser le blocage culturel qui pèse sur les dispositifs dissociant propriété foncière et construction.

Références bibliographiques

- CALLEN Delphine, « La fabrique des lotissements périurbains par les grands promoteurs immobiliers en Île-de-France : des modèles standardisés? », manuscrit auteur publié dans *Les premières journées du pôle Ville de l'université Paris-Est, Ville, Transport, Territoire, Quoi de neuf?*, Champs-sur-Marne, France, 2010.
- Observatoire régional du foncier, *Offre foncière et choix de localisation des opérations de constructions*, rapport de groupe de travail, novembre 2007, 24 p.



Interview

Olivier Thomas est maire de Marcoussis (91), conseiller régional d'Île-de-France, président de l'AEV et de l'association du Triangle Vert.

Né en 2003, le Triangle Vert regroupe les communes de Marcoussis, Saux-les-Chartreux, Champlan, Nozay, Villebon-sur-Yvette, ainsi que leurs agriculteurs. Ensemble, ils et travaillent à concilier un développement harmonieux des villes et le maintien d'une agriculture économiquement viable, dans une optique de développement durable du territoire.

Né en 1976, l'Agence des espaces verts est un établissement public responsable de la mise en œuvre de la politique « verte » d'Île-de-France. Son action vise à participer au maintien de l'agriculture périurbaine, à gérer des forêts, à réhabiliter des sites dégradés, à préserver les milieux naturels d'intérêt écologique majeur, ou encore à aménager des coulées vertes.

La concertation avec les habitants, un préalable au bien vivre ensemble

Les Cahiers – En tant qu'élu, qu'est-ce qu'une opération réussie, selon vous ?

Olivier Thomas – En premier lieu, je pense qu'il est nécessaire que chaque opération d'habitat soit intégrée à la ville. Deuxièmement, qu'il s'agisse d'une opération sous forme de lotissement ou d'une opération groupée, il y a une question de taille critique et de phasage. Sachant que la construction d'un nombre important de logements et un apport massif de population bouleversent l'équilibre communal, nous réalisons plus volontiers des petites opérations, échelonnées dans le temps, et réparties dans l'espace communal : 10 logements dans un quartier, 15 ou 30 dans un autre, jusqu'à 40, pas plus, car c'est une taille critique d'apport de population mais aussi d'acceptation des habitants. De nombreux maires évoquent en effet les pétitions qu'ils reçoivent lorsqu'ils décident de faire du logement social. Nous n'avons pas eu de pétitions ni de recours jusqu'ici car, avec une vie de village pourtant très forte, les habitants acceptent d'autant mieux de nouveaux logements que les plans sont dessinés conjointement, en concertation avec eux.

Les logements sociaux ont de surcroît la taille des pavillons, et sont parfois de meilleure qualité. À regarder l'espace, les matériaux nobles comme la pierre et le bois, l'équipement solaire, les gens nous disent : « On ne vous croit pas, ce ne sont pas des HLM. » Nous sommes parvenus, sur le terrain voisin du Clos des Célestins, malgré la réticence de certains habitants, à réaliser une opération de logements sociaux en pavillons. Aujourd'hui, les gens se battent pour y vivre. La première question que je me pose lorsque je construis du logement social sur la commune, et que tous les maires devraient se poser, c'est de savoir si je pourrais y vivre. Selon moi, réussir une opération, c'est également parvenir à résoudre le problème des voitures. Il y en a de plus en plus, les couples avec enfants dans les lotissements en ont souvent deux, puis trois ou quatre lorsque les enfants grandissent et passent le permis. À Marcoussis, l'absence de RER rend la voiture indispensable. Les maisons n'étant pas très grandes, les garages sont devenus des buanderies, on y met le congélateur, les vélos, etc. Le stationnement, n'étant pas prévu dans l'espace « public », devient pour le coup anarchique. Faire en sorte que la voiture ne prenne pas autant de place dans les lotissements et parvenir à rationaliser son stationnement me paraît être un des enjeux à relever pour les opérations futures.

L. C. – Et quelles sont les erreurs du passé ?

O. T. – Certains lotissements sont fermés sur eux-mêmes, ils fonctionnent en autarcie, souvent de par leur conception enclavée, faite d'impasses, mais aussi de par leur situation géographique dans la commune, parfois loin du centre, en bordure de zone agricole, avec des pavillons qui tournent le dos à la ville. À Marcoussis, le Clos des Célestins a été conçu de cette manière, sans soucis d'intégration. La notion de domaine public interdisant évidemment toute fermeture, en contrepartie de la rétrocession de la voirie et de l'éclairage, nous avons négocié que le lotissement reste ouvert. Le quartier de l'Orme, réalisé par Bouygues en 1992, est par contre situé en centre-ville. L'école construite en même temps a été un facteur d'intégration. Cependant, malgré une typologie variée de maisons, la programmation de quelques logements sociaux, il a fallu du temps pour que cet ensemble fonctionne bien. Cette opération aurait mérité à l'époque d'être davantage conçue avec les habitants de Marcoussis qui, pour certains, étaient à la recherche d'un pavillon à acquérir. 300 maisons ont été construites d'un seul bloc, habitées presque exclusivement par une population extérieure à la commune. L'arrivée massive d'une population du même âge, à peu près tous les trente ans, avec des enfants de 7 ou 8 ans, a été compliquée à gérer pour une petite commune comme la nôtre. Face à l'ouverture des classes de l'école primaire puis à leur fermeture, les enfants allant ensuite au collège, il aurait été préférable de prévoir un phasage afin d'amortir le choc dans les services publics ou dans les associations.



Une exigence des élus vis-à-vis des promoteurs : anticiper les besoins des habitants dans la durée.

L. C. – Quel regard portez-vous sur la copropriété ?

O. T. – Je pense que le régime de la copropriété est un système très compatible avec le développement durable car il offre la possibilité de mutualiser. Dernièrement, des habitants sont venus me voir pour un projet de géothermie. Je leur ai suggéré de se grouper à quatre ou cinq maisons et de partager les frais. La copropriété permet de réfléchir intelligemment à la mise en commun d'équipements comme les garages, le local à vélos ou encore un espace dédié au tri sélectif. L'exercice du partage est néanmoins difficile, le besoin de posséder est culturel. Le fait que chacun ait son jardin pose problème en termes de consommation d'espace. À l'image de l'expérience d'autopromotion des Jardies à Meudon avec des logements, un jardin et une série de pièces communes partagées, nous mettons actuellement en place une opération dans un ancien garage avec 19 logements et un jardin potager partagé.

Certains projets ne voient cependant pas le jour. Le projet, pour quelques personnes âgées de la commune, d'un lieu où elles se sentiraient

moins seules, leur permettant de mutualiser les aides à la personne ou les visites à domicile, avec des services communs type buanderie ou des chambres supplémentaires partagées pour l'accueil des petits-enfants, a ainsi été abandonné sous prétexte, au final, que chacun voulait rester chez soi. La mutualisation est avant tout volontaire, et propre à chaque besoin, à chaque âge de la vie. Ce mode de gestion requiert une évolution des mentalités qui ne peut se faire que de manière progressive, avec un accompagnement et un encadrement des plus adaptés.

Par exemple, dans le cadre de la fusion prévue au règlement initial des quatre copropriétés du quartier de l'Orme, l'association mère devait reprendre en gestion un certain nombre d'éléments, notamment l'antenne collective de télévision. Cette situation a été source de dysfonctionnements et d'incompréhensions, les présidents de copropriété refusant la fusion, le promoteur ne voulant pas continuer à payer quitte à se retourner vers la municipalité pour la maintenance, etc. Nous avons refusé pour des raisons d'équité par rapport aux autres habitants de la commune. Une semaine plus tard, l'antenne collective était démontée et il a fallu changer le règlement pour autoriser les para-

boles que la mutualisation, prévue initialement mais mal anticipée, aurait pu éviter. Je donnerais comme conseil aux promoteurs de bien anticiper les logiques de partage de l'espace comme celui des équipements. Ils doivent s'assurer que le mode de fonctionnement qu'ils mettent en place peut s'inscrire dans la durée.

L. C. – La municipalité a-t-elle eu à intervenir sur un règlement de lotissement ?

O. T. – Nous avons délibéré pour rendre caduc le règlement du lotissement de l'Étang-Neuf, un lotissement d'une cinquantaine de maisons, qui date des années 1970. Au départ, toutes les maisons étaient identiques, elles se sont transformées au fil du temps : les habitants ont modifié des cloisons, ajouté des vérandas, posé des clôtures, fait construire des abris de jardin. Finalement, le lotissement s'est densifié en termes de

surface bâtie, même si le nombre d'habitants est resté sensiblement le même. Cette évolution en douceur, par appropriation, à travers une succession de petites modifications, qui relèvent de décisions individuelles et spontanées, offre, un résultat cohérent et harmonieux. L'intégration d'une opération est réelle à partir du moment où l'ensemble écrit l'histoire de la commune, du quartier, des habitants, à partir du moment où l'attachement des familles à leur maison est tel qu'au départ à la retraite des premiers occupants, les enfants rachètent la maison de leurs parents pour ne pas quitter l'endroit où ils sont nés.

« Je donnerais comme conseil aux promoteurs de bien anticiper les logiques de partage de l'espace comme celui des équipements, et de s'assurer qu'ils puissent s'inscrire dans la durée. »

Propos recueillis par Lucile Mettetal et Yann Watkin



Ville de Rosny-sur-Seine

Interview

Françoise Descamps-Crosnier est maire de Rosny-sur-Seine (78), conseillère régionale et membre du conseil d'administration de l'IAU îdF. Elle est par ailleurs vice-présidente de la communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines, en charge de l'aménagement de l'espace communautaire.

L'élu au service du vivre ensemble et de l'innovation

Les Cahiers – Comment définiriez-vous le rôle de l'élu vis-à-vis du promoteur ?

Françoise Descamps-Crosnier – L'élu est responsable de la qualité du bâti et de l'architecture, mais aussi du fonctionnement global, et donc de la vie sociale. J'établis un lien entre l'aménagement et la qualité de vie en société, et je pense que l'élu a une grande responsabilité, même si une partie des maires laissent trop souvent la voie libre aux promoteurs et n'imposent pas leurs choix. En l'absence de directives municipales, l'aspect esthétique des lotissements est souvent très monotone. Les constructeurs proposent des produits standard et dissuadent les ménages de tout désir d'originalité, arguant d'un surcoût. Les architectes semblent malheureusement avoir déserté le marché de la maison individuelle. Vis-à-vis des promoteurs, j'exige une certaine unité, un ensemble harmonieux, mais je tiens également à la diversité des formes architecturales, en jouant sur les hauteurs, les couleurs ou encore les volumes. Si la variété est nécessaire, l'évolution de la maison me paraît également indispensable. Je pense que nous devons investir sur l'aspect évolutif des constructions, afin de pouvoir adapter son habitat aux différents cycles de vie : la naissance des enfants, leur départ de la maison familiale, ou encore la vieillesse et une mobilité réduite. La négociation avec le promoteur porte également sur les espaces communs. J'exige une rétrocession des voiries à la ville car leur statut privé est source de problèmes liés aux coûts d'entretien, et je m'oppose aux configurations en impasse. L'impasse referme le lotissement sur lui-même et se révèle non fonctionnelle quant à la circulation et au stationnement. Dans certains lotissements, les propriétaires ne savent pas où garer leur voiture et le retournement s'avère impossible. On me rétorque que les impasses sont propices à la sécurité des enfants qui jouent dans la rue, mais je préfère que des espaces spécifiques, destinés aux enfants, soient conçus à l'amont et intégrés au projet. Et, pour finir, je dirais que la mentalité de certains promoteurs a évolué favorablement, mais certains restent rigides dans leur façon de travailler, ni inventifs ni coopérants. Nous évitons soigneusement de travailler avec ceux-là.

L. C. – Que dit votre PLU au sujet de l'habitat individuel groupé ?

F. D. -C. – Les zones AU (à urbaniser) ainsi que les zones à projet⁽¹⁾ que nous avons intégrées

dans notre PLU permettent à la commune d'imposer ses choix. La constructibilité des terrains, conditionnée par une modification du PLU, ne survient qu'une fois un accord trouvé avec le promoteur. Celui-ci ne peut plus travailler seul, il doit composer un projet avec la municipalité et tenir compte des attentes locales. Dans le cadre de la réalisation des projets d'urbanisation, nous avons ainsi mis en place des PAE (Programme⁽²⁾ d'aménagement d'ensemble), et plus récemment un PUP (Projet urbain partenarial) qui a l'avantage de pouvoir intégrer des projets en cours de construction. À titre d'exemple, nous sommes en train de construire une école et de faire une extension du restaurant scolaire ; grâce au PUP, le promoteur va participer financièrement à ces équipements, au prorata bien sûr de la population bénéficiant de cette nouvelle opération. Le PAE ne le permet pas si les travaux ont déjà débuté.

L. C. – Quel type d'habitat pavillonnaire souhaitez-vous privilégier dans votre commune ?

F. D. -C. – À Rosny-sur-Seine, l'habitat est majoritairement pavillonnaire, du groupé qui s'est implanté par étapes, mais aussi du diffus. À travers le PLU, nous souhaitons privilégier des formes organisées d'habitat individuel. Elles permettent d'allier densité et intimité, d'établir un schéma d'ensemble cohérent sur des parcelles de petites tailles mais sans vis-à-vis, pour éviter toute gêne entre voisins. Ces formes organisées offrent la possibilité de créer des espaces communs qui favorisent la vie collective. Dans le diffus, même si les parcelles sont plus grandes, la distance entre les maisons n'empêche pas les tensions de voisinage. Un habitat groupé bien conçu me semble plus propice au « vivre ensemble », qu'il ne faut pas confondre avec « vivre à côté ». Le principal défaut des ensembles existants est leur incapacité à évoluer, ils sont relativement figés par le règlement de copropriété, par la configuration des lieux, le découpage parcellaire ou encore la volonté des habitants de sanctuariser leur lieu de vie. Certains ont utilisé leur garage pour en faire une pièce, ou agrandir leur séjour, d'autres ont aménagé les combles ou construit des vérandas, mais il s'agit de transformations mineures.

(1) Gelées pour 5 ans selon l'art. L123 2a du code de l'urbanisme.

(2) Dispositif de participation des constructeurs au financement, en tout ou partie, d'un programme d'équipements publics qu'une commune.

On remarque également l'apparition de clôtures ou de murs de deux mètres là où la façade avant des maisons était ouverte sur l'extérieur. Même si je comprends l'envie de chacun de se sentir chez soi, je souhaite privilégier les formes ouvertes et inciter les habitants à se côtoyer.

L. C. – Quelle est la responsabilité de l'élu en matière de cohésion sociale ?

F. D.-C. – L'élu est là pour rassembler, il n'est pas là pour favoriser des logiques communautaires, qui opposent les quartiers les uns aux autres. Je suis particulièrement sensible à ce sujet suite à une anecdote personnelle qui m'a marquée lorsque j'étais jeune maman. Il y a deux groupes scolaires dans notre commune, l'un à l'ouest et l'autre au centre-ville. Lors des activités sportives qui réunissaient les enfants des deux secteurs, j'ai en mémoire une haine farouche quartier contre quartier, comme si la commune était scindée en deux, ou plutôt comme si le quartier des Baronnes était relégué et ne faisait pas partie de Rosny, et les enfants relayaient cette forme de ségrégation.

« J'aimerais que ma commune devienne un laboratoire en matière d'habitat participatif. »

En tant que maire, j'ai toujours eu à cœur de faire en sorte que les habitants se mélangent, se rencontrent et partagent un sentiment d'appartenance à la commune. Les activités des centres de loisirs, celles organisées par le centre socioculturel, par la médiathèque, le marché multicolore, le marché de Noël ou encore la chasse aux œufs sont autant de moments qui permettent de fédérer, de favoriser une certaine conscience collective. Je fais aujourd'hui le constat d'une participation croissante à la demande de vie associative, et c'est pour moi un très bon signe.

L. C. – Que pensez-vous de l'autopromotion ?

F. D.-C. – J'y suis favorable, cela permet aux familles de penser ensemble leur habitat. Les ménages qui décident de se lancer dans un projet d'autopromotion expriment finalement le souhait d'une pratique collective et solidaire au quotidien. Nous avons une vingtaine de Castors⁽³⁾ sur la commune de Rosny-sur-Seine, nous avons fêté leur anniversaire en juin 2010, et ils avaient invité les anciens. À l'origine, les maisons se ressemblaient toutes, construites sur le même modèle pour des raisons d'équité : ils avaient organisé un tirage au sort pour désigner la maison de chacun avec la possibilité d'échanger par la suite. Aujourd'hui, certains sont partis, d'autres sont arrivés, les maisons se sont personnalisées et la végétation a trans-

formé les lieux. Lors de cet anniversaire, ils ont évoqué la difficulté du montage de l'opération, le temps quotidien qu'il fallait y consacrer, et la fatigue également. J'aimerais que ma commune devienne un laboratoire en matière d'habitat participatif, et pas exclusivement dans le cadre de l'éco-quartier. J'ai reçu récemment une personne qui cherche un terrain pour une opération d'autopromotion avec six familles. Leur projet est, entre autres, de mutualiser la chambre d'amis, les activités de service, la buanderie ou encore le potager. J'aimerais bien qu'ils choisissent ma commune, cela permettrait peut-être de donner envie à d'autres.

L. C. – Existe-t-il du locatif social en maison individuelle sur votre commune ?

F. D.-C. – Oui, à Rosny-sur-Seine, nous avons du pavillonnaire social géré par la Soval. Ces maisons permettent de répondre à un besoin de grands logements avec des loyers au mètre carré à peu près identiques au collectif social

et souvent de meilleure qualité que certaines maisons en accession. D'où un taux de rotation extrêmement faible, les familles s'y trouvent bien

et souhaitent rester. Lorsqu'elles partent, c'est souvent contraintes par une mutation professionnelle. Lorsque la première tranche de 44 logements s'est construite, je pensais que nous aurions un apport scolaire conséquent, et j'ai milité auprès de l'inspection académique pour ouvrir des classes. Ce sont finalement des familles avec de grands ou de très jeunes enfants qui se sont installées. Cette opération est difficilement reproductible. Aujourd'hui, les politiques publiques privilégient le collectif ou le logement intermédiaire – économie d'espace et coût d'aménagement obligent ! Montrer que l'habitat social et celui des propriétaires de leur maison pouvaient cohabiter, ce n'était pas gagné vu les campagnes de discrédit contre le logement social menées à l'époque ! Cette expérience a permis, et permettra encore lors des mutations, à des familles d'accéder à la maison individuelle et à son jardin ! C'est encore le rêve de beaucoup de nos concitoyens ! À nous de leur montrer qu'il existe d'autres formes urbaines, qu'il faut innover aussi dans nos comportements et nos habitudes.

Propos recueillis par Lucile Mettetal et Yann Watkin

(3) Après la Seconde Guerre mondiale, la pénurie de logements a provoqué la naissance d'un mouvement coopératif original. Des hommes se sont regroupés pour construire eux-mêmes leurs maisons d'habitation. Ils devenaient ainsi des Castors.



Ville de Rosny-sur-Seine



Ville de Rosny-sur-Seine

À Rosny-sur-Seine, le maire s'oppose aux configurations en impasse.



Interview

Bruno Charpentier est architecte urbaniste. Après avoir travaillé à la réalisation de grands projets comme le Louvre et le Stade de France, pris la direction de l'aménagement de l'EPA Seine-Arche à Nanterre, puis celle d'une SEM du réseau SCET, il est DGA de la CAECE, chargé du développement économique et territorial depuis octobre 2008.

François Delouvrier est urbaniste. Après avoir exercé diverses fonctions dans le domaine du développement urbain depuis 1987, il est actuellement chargé de mission à la Direction du développement économique et territorial de la Communauté d'agglomération d'Évry-Centre-Essonnes (CAECE).

La Direction du développement économique et territorial de la CAECE gère les secteurs regroupant les compétences en urbanisme et en développement économique de l'agglomération. Avec une trentaine de personnes réparties dans quatre directions, elle intervient en urbanisme, sur une quarantaine de projets, qu'elle réalise partiellement (jusqu'à la consultation d'aménageur) ou en totalité, comme par exemple les opérations Anru du territoire.

De la diffusion d'un discours à son appropriation

Les Cahiers – Comment le discours sur la ville, notamment sur les ensembles d'habitat individuel organisé, est-il porté, négocié et approuvé par les différents acteurs de l'aménagement ?

François Delouvrier, Bruno Charpentier – Il convient de rappeler le mode d'organisation de ce tissu urbain et le cadre de sa production, car c'est à partir de cette réalité que le discours se construit. L'extension urbaine pavillonnaire s'est réalisée dans la plupart des communes sur un foncier rural, en fonction des opportunités foncières et des décisions politiques sans anticipation préalable des besoins en infrastructures, en équipements et services publics, et sans aborder la question de la qualité de vie et de l'environnement générée par cette production au fil de l'eau.

Dans les années 1970, alors que certains secteurs connaissaient des opérations de construction ou d'aménagement majeures, le regard sur la ville est marqué par le rejet du grand collectif et du logement social. Cette vision caricaturale, opposant grands ensembles sociaux et pavillons en accession, se modifie progressivement avec la relance de la construction neuve – la qualité des nouvelles opérations dédramatisant le processus de densification. C'est dans cette dichotomie entre réalité et perception que s'est construite la dimension politique et sociale de l'habitat individuel.

Le degré de polarisation ou de sanctuarisation des secteurs dans lesquels ces tissus urbains s'inscrivent joue sur leur capacité d'évolution. Le processus de densification des lotissements anciens se fait aujourd'hui le long des axes urbains structurants du territoire, avec la construction d'une maison entre deux autres, ou celle d'un petit immeuble de dix logements sur un terrain sous-occupé. À l'inverse, les mesures conservatoires prises sur les espaces verts ont tendance à figer les opérations.

À une échelle plus fine, celle des tissus urbains, la taille et l'âge des opérations déterminent pour l'essentiel le caractère de ces ensembles. Souvent construits d'un seul tenant avec un règlement interne, clés en main dans le cas du permis groupé, ces derniers ont des caractéristiques spatiales, fonctionnelles et réglementaires particulières. Le découpage foncier (des lots inférieurs à 400 m²) et le cadre juridique (un règlement trop rigide) des opérations constituent un obstacle à leur évolution, qui se limite à la véranda, la récupération des combles et celle des garages. La construction entre deux maisons

ou encore le rehaussement de l'existant semblent exclus. Toutes les autres formes de tissus bougent hormis celui-là. Il finira par évoluer, mais où, quand et selon quelles conditions ?

Le système de production nous paraît ici déterminant car il est assez caricatural, à l'image de la fabrique de la ville caractérisée par deux modes de faire : les grands ensembles sous forme de ZUP abandonnés au profit du mécanisme ZAC et la production pavillonnaire sous forme de lotissements ou de permis groupés. Ce système semble en fait incapable de proposer des alternatives. C'est sur cette uniformité, cette standardisation conceptuelle et économique, que nous devons travailler pour accompagner les acteurs de la production d'habitat individuel. S'il est admis aujourd'hui, pour économiser l'espace, qu'il est possible d'avoir du mixte individuel-collectif dans des zones de faible densité, qu'il n'est plus souhaitable de construire avec un COS de 0,3, les professionnels sont encore incapables de mener une action conjointe, et la réglementation reste trop rigide et inadaptée aux spécificités locales ; les mentalités progressent, mais plutôt dans les secteurs déjà fortement urbanisés.

L. C. – Quels sont, selon vous, les acteurs les plus à même de permettre une évolution positive ?

F. D., B. C. – Le jeu d'acteurs est une combinaison, pacifique la plupart du temps, entre les intérêts de chacun. Les opérateurs privés sont généralement sur le court terme, liés à la production et à la commercialisation de leurs produits. L'action de l'État, à la fois producteur/financeur et maître d'ouvrage, accompagné d'autres intervenants publics, s'inscrit dans le long terme, et conditionne le marché par le biais des niches fiscales type loi Scellier, ou encore du PTZ et du Pass Foncier qui ont un impact sur la solvabilisation des ménages.

Particulièrement essentiels dans le dispositif, les élus sont quant à eux contraints de s'affranchir du décalage entre le temps long des opérations et celui, plus court, des mandats communaux. De ce jeu d'acteurs résultent bien souvent des opérations introverties qui requièrent *a posteriori* le portage par la collectivité de leur intégration, voire de leur gestion, en termes d'espaces, d'équipements et de services publics. L'enjeu est alors la mutualisation des coûts, pour la collectivité, des opérations de développement qu'elle n'a pas su ou pas pu maîtriser.

Il ne s'agit pas de juste lâcher le règlement, mais aussi de donner un cadre nouveau à l'ensemble pour amorcer son évolution. Si l'enjeu semble déjà difficile dans le cas d'un immeuble, il l'est davantage dans celui des copropriétés horizontales. Le schéma classique du recyclage urbain, de l'évolution à la casse, par paupérisation et délaissement, ne semble pas encore de mise sur ce type de tissus en Île-de-France, même si l'on observe une fragilité des populations dans certains ensembles. Il s'agit alors d'accompagner les opérateurs et de mobiliser les propriétaires et usagers.

L. C. – La solvabilité des ménages, mise en avant par les professionnels pour expliquer la baisse actuelle de l'offre en maisons individuelles en Île-de-France, peut-elle contribuer à l'émergence d'autres segments plus alternatifs comme celui de l'habitat intermédiaire ?

F. D., B. C. – La production de nouvelles formes d'habitat dépend de plusieurs leviers. Pour parvenir à une densité et à une offre intermédiaires aux schémas classiques précités, l'équation se construit entre une volonté politique forte, un foncier disponible, relativement maîtrisé en amont, une desserte et une accessibilité aux aménités métropolitaines et locales de qualité, des conditions économiquement et socialement favorables dans le jeu de l'offre et de la demande.

Ce qui distingue structurellement le logement individuel du collectif, c'est le phasage des coûts liés aux aménagements (en amont pour le collectif, et *a posteriori* pour l'individuel). À titre d'exemple, la production de logements collectifs déclenche plus rapidement la programmation d'un collège que la succession d'opérations d'habitat individuel. Cette péréquation tend à privilégier l'habitat individuel par rapport à une offre intermédiaire ni assez dense pour déclencher les mêmes logiques que celles du logement collectif, ni assez « individuelle » pour renvoyer au fil de l'eau le reste de l'aménagement. L'enjeu de l'offre intermédiaire se situe ainsi dans l'équilibre financier des opérations. Pour nous, la pression économique entraînera la réalisation à grande échelle de ce type d'opérations.

L'enjeu est aussi politique et culturel. Le logement individuel reste associé à une forme de bien-être, au jardin, à l'intimité, à la possibilité de s'agrandir, etc., mais il pose problème en termes d'économie globale. Cette prise de

conscience nous oblige à changer nos modes d'interventions et à exiger des densités plus importantes. Si nous ne sommes pas capables d'introduire une coercition suffisamment forte entre les acteurs et de réaliser des produits attractifs, nous continuerons à avoir du mitage par étalement urbain.

L. C. – Existe-t-il un décalage entre les exigences relativement récentes de densité et de compacité et les aspirations habitantes ?

F. D., B. C. – Les contraintes économiques et environnementales poussent à réinventer l'habitat, mais aussi l'« habiter ». Actuellement, un jeune ménage installé dans un studio ou un deux-pièces privilégie encore la maison individuelle à l'arrivée d'un enfant. Cependant, et parce qu'ils sont de moins en moins solvables, l'accessibilité des ménages à ce type d'habitat diminue. La prise de conscience des coûts externes liés aux déplacements quotidiens devrait accélérer cette mutation. L'enjeu est donc d'offrir un produit intermédiaire, compétitif sur le plan de la qualité et du prix, offrant les avantages de l'individuel sans ses contraintes.

On peut difficilement imaginer la disparition complète des ensembles type lotissement, mais le ralentissement de ce genre de production est certain. En fonction de la solvabilité de la demande, les ensembles existants devraient

observer un destin contrasté entre survalorisation ou dépréciation. Car contrairement aux tissus pavillonnaires anciens, mixtes, progressifs, leurs caractéristiques les amènent à des scénarios unilatéraux, volontaires ou contraints : leur isolement est apprécié ou subi, leur homogénéité les solidarise au niveau social et économique, leur inertie réglementaire et juridique les formate, leurs qualités déterminent leur adaptation ou non aux contraintes environnementales et économiques. Cette uniformité, déjà évoquée, pose encore la question de l'espace et du temps. Si nous reconnaissons que la variété, urbaine comme rurale, est donnée par la superposition des époques, nous pouvons espérer une intégration et une évolution de ces ensembles, les modes opératoires et conceptuels semblent pressentis, et peut-être sommes-nous à l'orée de ces changements.

« En fonction de la solvabilité de la demande, les ensembles existants devraient observer un destin contrasté entre survalorisation ou dépréciation. »

Propos recueillis par Lucile Mettetal et Yann Watkin

Lucile Mettetal
IAU île-de-France
Xavier Desjardins
Université Paris I
Panthéon-Sorbonne

Récit de vie d'une habitante du Bois de Maurepas



Pour certains, il s'agit de renouer avec un imaginaire rural.

Dans le cadre d'une enquête⁽¹⁾ sur les comportements et les discours des ménages face à la question énergétique, effectuée en 2009 auprès de 150 ménages de trois communes des périphéries franciliennes (Maurepas et Sonchamp dans les Yvelines, Villemareuil en Seine-et-Marne), il nous a semblé intéressant de comprendre les modalités spécifiques de l'habiter périurbain. En effet, si des travaux expliquent les processus sociaux et territoriaux de la dynamique périurbaine, pour comprendre les effets potentiels des questions énergétiques sur la vie périurbaine, il faut déceler le sens que les individus donnent à ce choix résidentiel.

L'exploration des parcours résidentiels a permis de relever les principaux motifs spontanément exprimés par les ménages dans le récit de leur itinéraire résidentiel. Si le prix du foncier joue indéniablement un rôle majeur, le choix n'est pas réductible à la seule contrainte budgétaire. Quand les ménages parlent de prix, c'est souvent pour évoquer le regret de n'avoir pu choisir une zone périurbaine plus valorisée.

Parmi les personnes rencontrées, seul un tiers évoque, explicitement ou implicitement, le rejet d'une ou de plusieurs composantes jugées négatives (insécurité, promiscuité, qualité de vie, etc.) de la vie urbaine comme motif d'installation dans une commune périurbaine. Pourquoi ? Tout d'abord, près de la moitié des personnes rencontrées n'a jamais habité au cœur de l'agglomération francilienne. Parmi celles qui y ont résidé, elles l'ont souvent quitté pour

Pourquoi vivre autour des villes ?

Les espaces périurbains sont le lieu de modes de vie spécifiques.

Pour beaucoup, le choix de s'installer dans ces périphéries serait un choix par défaut, dicté par les prix du foncier ou le rejet de la vie urbaine, alors que de nombreux habitants de ces espaces n'ont jamais quitté le cœur de l'agglomération (puisqu'ils n'y ont jamais résidé). Une enquête qualitative conduit à nuancer et à complexifier ces logiques résidentielles périurbaines.

les attraits d'un cadre de vie jugé plus agréable et le choix d'un autre mode de vie centré sur la maison individuelle et la famille. Plus que le rejet de la ville comme lieu de l'insécurité, le choix d'un environnement résidentiel plus propice à l'éducation des enfants revient dans les trois communes avec des occurrences à peu près comparables.

Les ménages ne viennent pas simplement chercher des prix fonciers moins élevés, mais aussi, bien souvent, renouer avec des attaches familiales ou un imaginaire rural. Pour certains, il s'agit d'un retour vers des territoires qu'ils ont dû quitter ou de renouer avec un mode de vie perdu. Pour d'autres, le choix a été fait de s'approcher de lieux importants pour la pratique sportive, les loisirs ou encore de se situer à proximité de l'axe routier ou ferroviaire qui mène vers la région d'origine ou des lieux de vacances passés ou présents. Le choix de la localisation, même s'il est réalisé sous contrainte économique, se révèle porteur d'un grand nombre de raisons profondes et symboliques, peu réductibles au seul calcul de la rationalité économique.

(1) « L'habiter périurbain face à l'enjeu énergétique » dans *L'amélioration énergétique du parc résidentiel francilien : les enjeux socio-économique*. Étude réalisée par l'IAU îdF, le CSTB et l'université Paris I pour le Puca dans le cadre du Prebat, par Lucile Mettetal et Xavier Desjardins, 2009.

Marie, habitante du Bois de Maurepas⁽²⁾, raconte :

« Nous sommes arrivés en région parisienne en 1971, j'avais trouvé un emploi à Paris et mon mari à Versailles. En province, les enfants avaient pris l'habitude de jouer dehors et nous nous sommes mis à la recherche d'une maison. L'idée de s'installer entre Versailles et Paris a vite été abandonnée pour des raisons économiques, et un ami nous a conseillé de prospecter le long de la ligne de chemin de fer, au-delà de Versailles. C'est là que nous sommes tombés sur une publicité dans *Le Monde* pour une nouvelle opération : le « Bois de Maurepas », à 35 km de Paris. Nous avons rapidement été séduits par l'environnement et la proximité de la forêt ; pouvant bénéficier du crédit foncier, d'un prêt familial et d'un prêt fonctionnel, nous avons pris la décision d'acheter. En fait, on arrivait tous de nos provinces avec de jeunes enfants et un grand besoin de nous faire de nouvelles relations et de recréer des racines. Les enfants allaient et revenaient de l'école ensemble. Les parents échangeaient les outils, achetaient une tondeuse en commun, organisaient des pique-niques. Au départ, il fallait vraiment y tenir pour venir vivre ici. Pour arriver au bois, il fallait passer dans la boue, l'école n'était pas construite, le quartier était isolé. Le cadre était formidable mais loin de tout, on se sentait un peu comme des pionniers, avec un quartier à fabriquer, une vie sociale à inventer, et tout ça a participé à forger une conscience collective. Nous avons d'ailleurs un projet politique commun, on est rentré dans un mouvement qui s'appelait le GAM, Groupe d'action municipale. Le GAM avait un journal qu'on distribuait dans les boîtes et dont nous étions les principaux rédacteurs. Ce mouvement a eu une influence énorme sur la vie de Maurepas. Si la gauche est passée deux ans après, c'est en partie grâce au travail du GAM.

L'homogénéité sociale a peut-être participé à cette cohésion, les gens qui sont arrivés ici avaient tous le même salaire. Le fait aussi que ce soit une copropriété, ce n'est pas neutre, il y a un lien institutionnel. Les décisions se prennent ensemble, lorsqu'il s'agit d'entretenir nos équipements communs comme la piscine ou les tennis, certains payent pour d'autres à certains moments et vice versa. Lorsqu'il a fallu remettre la voirie à la ville, tout le monde a été d'accord, mais on a tenu à conserver nos impasses : c'est un énorme atout quand on arrive avec des petits enfants, ils peuvent jouer dehors tous ensemble, la rue est calme et tranquille. Et on ne fait pas n'importe quoi, le règlement garantit une cohérence d'ensemble sur un plan esthétique, ça passe même par la couleur des volets. Tant pis pour l'originalité, qui

est à l'intérieur des maisons. Même si ça peut être tentant de concevoir sa propre maison en fonction de ses goûts, c'est finalement anecdotique par rapport à cette harmonie d'ensemble. Si on laissait plus de liberté à l'évolution des maisons, ce serait dommage, il y a un lien entre le lieu et les gens qui y vivent. L'architecte était un artiste, même s'il a fait quelques erreurs du point de vue du réalisme, il avait le sens du beau. C'est vrai qu'au départ, on avait été tenté par une maison au village, en vieilles pierres, mais finalement on aime beaucoup cette maison, et c'est là qu'on a notre histoire. Nous sommes attachés au quartier et à la commune également. On mourra à Maurepas et on sera enterrés à Maurepas. La ville aura des racines quand les pionniers commenceront à pourrir au cimetière.

De jeunes ménages sont aujourd'hui attirés par le quartier, parce qu'on vit dans la forêt, que l'environnement est exceptionnel, et l'absence de vis-à-vis permet des relations de voisinage pacifiques. Aujourd'hui, la population s'est renouvelée, de jeunes ménages se sont installés et semblent vouloir conserver l'esprit communautaire qui fait la particularité de la résidence. Le syndic est toujours bénévole, la relève a été prise. Même si on perçoit parfois un peu plus d'individualisme, j'ai le sentiment que le quartier reste imprégné d'une aventure commune : celle des années 1970. »

(2) Maurepas est une commune des Yvelines, en limite sud-ouest de la zone agglomérée francilienne. Intégrée à la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines jusqu'en 1984, la commune est assez représentative des zones pavillonnaires des franges de l'agglomération.



Les pionniers du Bois de Maurepas au début des années 1970.

Références bibliographiques :

- BERGER Martine, « Les périurbains de Paris, de la ville dense à la métropole éclatée ? », CNRS Éditions, 2004, 317 p.
- BERGER Martine, ROUGÉ Lionel, et alii, « Vieillir en pavillon : mobilités et immobilités des personnes âgées dans l'espace périurbain », rapport pour le Puca, 2008, 206 p.
- BROCHET Annabelle, « Ville et campagne à l'épreuve des modes d'habiter. Approche biographique des logiques habitantes », Thèse, université Paris I Panthéon-Sorbonne, 2006, tome I, 418 p.
- Commissariat général au développement durable, « Type d'habitat et bien-être des ménages », *Études et documents*, n° 63, janvier 2012.
- GOYON Marie et ORTAR Nathalie, « Désir de maison à l'aune du parcours résidentiel : Quelle promotion sociale dans le périurbain ? », *Articulo*, n°5, 2009.
- PERETTI-NDIAYE Marie et TREHIN-LALANNE Rémi, « Ville nouvelle, quarante ans après : les pionniers vieillissants de Maurepas », *Articulo*, n°5, 2009.
- SENCÉBÉ Yannick, « Mobilités quotidiennes et ancrages périurbains : attrait pour la campagne ou retrait de la ville ? » dans BONNET M. et OBTEL P. (dir.), *La ville aux limites de la mobilité*, Paris, PUF, 2006, pp.153-160.



B. Besset/IAU idF

Interview

Fabrice Blais est responsable du service Création d'activités et Économie sociale et solidaire de la Maison de l'emploi et de la formation de Sénart. Ses missions l'ont amené à mettre en œuvre l'expérimentation Fabrique à initiatives de l'AVISE et à créer la Manufacture INNOVE en avril 2011.

La Maison de l'emploi et de la formation de Sénart accompagne les collectivités locales, les entreprises, les associations dans le montage et la mise en œuvre de leurs projets ; anime le réseau des intervenants du développement économique de l'emploi et de la formation tout au long de la vie ; assure une veille permanente sur les informations économiques et sociales et les appels à projets utiles au territoire, qu'elle diffuse auprès des acteurs concernés. La Manufacture INNOVE, société coopérative d'intérêt collectif (Scic) créée en 2011, traite la construction, la promotion immobilière, et l'autoconstruction écologique accompagnée. Les partenaires et soutiens financiers sont à la fois publics et privés : Fondation MACIF, Clubs CIGALES, Garrigue, France Active, Réseau Entreprendre, CDC Nationale.

Autoconstruction et habitat groupé, un modèle d'avenir

Les Cahiers – **Vous allez nous parler d'un projet d'autoconstruction à Lieusaint (77), comment est-il né ?**

Fabrice Blais – Sénart est une ville nouvelle en cours de développement, dont l'économie est orientée vers la logistique et la grande distribution. Les salariés de ce secteur ont souvent un faible niveau de qualification et de rémunération, et des difficultés d'accès à l'offre locale de logement. C'est pourquoi les élus cherchent à diversifier les activités économiques du territoire, à travers notamment l'éco-pôle dédié au développement durable, tout en essayant de rendre les logements plus abordables. Le concept d'autoconstruction écologique accompagnée (ACEA), développé par la Scic « la Manufacture INNOVE », tente de répondre à ces deux préoccupations.

La réflexion a débuté en 2009 sous l'impulsion de la Fabrique à initiatives de Seine-et-Marne portée par la Maison de l'emploi et de la formation de Sénart (MDEF), avec l'Établissement public d'aménagement (EPA), propriétaire du foncier, les Foyers de Seine-et-Marne (FSM), promoteur social habitué à sortir des produits à coûts maîtrisés, et trois maires. La prise de connaissance d'autres projets d'ACEA (Toit par toi en Poitou-Charentes, les Compagnons bâtisseurs en Bretagne) nous a permis, en plus d'assurer l'encadrement technique des acquéreurs, de comprendre l'intérêt d'un encadrement financier et assurantiel. La Manufacture INNOVE est ainsi devenue à la fois promoteur et constructeur afin de maîtriser autant le programme que le modèle économique, en termes de maîtrise d'ouvrage comme de responsabilité civile constructeur. Assurer l'ensemble de la prestation nous permet aussi de baisser la marge classique d'un promoteur, généralement comprise entre 8 et 10 %, à 3 ou 4 % plus cohérente avec la vocation sociale du projet.

Contrairement à l'autopromotion, les familles n'acquiescent donc pas le terrain, ne conçoivent pas intégralement le programme immobilier et n'assurent pas l'ingénierie financière. L'autoconstruction inclut en fait une participation très concrète au chantier : 3 week-ends par mois et 5 semaines d'été sur une durée de 18 mois, soit 127 jours de travail. La part financière de ce travail représente 35 à 40 % du coût du chantier réalisé par la Manufacture INNOVE, qui nécessitait en amont de faire appel à des procédés techniques de construction bois, relativement simples et accessibles pour des personnes non qualifiées.

L. C. – **Comment s'est faite la sélection des candidats ? Quel est leur profil ?**

F. B. – La réunion publique de présentation a fait l'objet d'une annonce dans le magazine de la commune de Lieusaint⁽¹⁾ afin de privilégier la population locale. Les exigences du projet, en termes de disponibilité, d'organisation familiale ou de résistance physique, ont été dissuasives. Son caractère social et innovant comme ses échéances imprévisibles ont été portés politiquement afin d'éliminer toute velléité spéculative et tout quiproquo sur une opération loin d'être clés en main. Six familles se sont finalement portées volontaires, de jeunes couples avec ou sans enfants, ayant un revenu mensuel moyen par ménage d'environ 2 000/2 600 €. L'investissement dans la construction est aussi l'opportunité pour certains de se reconvertir professionnellement. Une famille monoparentale (une femme avec trois enfants) y participe également, et bénéficiera d'une logique d'entraide inhérente au projet.

L. C. – **Quel est le programme que vous avez finalement développé, et quelles difficultés avez-vous rencontrées ?**

F. B. – Le programme initial comprenait la construction de 14 maisons, mais face aux exigences urbanistiques de l'EPA, nous avons dû nous limiter à 12. La réunion publique avec les familles nous a permis d'affiner le préprogramme en termes de typologie et d'abandonner les T2 et T3 pour privilégier des T4 et T5. Concernant le plan masse, la proposition de l'EPA obérait les potentiels bioclimatiques de la moitié des logements. Comme outil d'aide à la décision, nous avons dû réaliser un comparatif des propositions, afin d'évaluer les déperditions thermiques et apports solaires. Le projet compte au final 8 maisons réellement bioclimatiques, les 4 restantes bénéficiant d'une exposition ouest-sud-ouest. Au niveau financier, la complexité du projet a nécessité une importante pédagogie. Pour l'accompagnement à la promotion immobilière, le crédit coopératif demande théoriquement 20 % de fonds propres et travaille plus souvent sur des projets d'autoconstruction d'initiative individuelle. En tant que structure naissante, porteuse d'un projet d'autoconstruction accompagnée, il ne nous a pas été facile de convaincre. Contrairement à l'autoconstruction accompagnée par des

(1) Commune de la ville nouvelle de Sénart où se déroulera le premier programme immobilier.

«coachs», la sécurité assurantielle que nous apportons aux familles a plaidé en notre faveur. Concernant les assurances, la SMABT (Société mutuelle assurance bâtiment travaux publics) a eu quelques réticences sur le volet construction écologique du projet, notamment en termes de certification des matériaux. La MAIF, présente dans le groupe d'expérimentation nationale de la Fondation de France, a validé le dossier en reconnaissant nos moyens techniques et d'encadrement, à savoir une équipe d'architectes, des bureaux d'études spécialisés en structure bois, structure béton, fluides, thermiques, un bureau de contrôle sur la mission solidité, sur l'accessibilité. La vocation sociale était aussi un point fort pour eux, seul le double statut promoteur-constructeur posait réellement problème. L'opération sera livrée sous forme de copropriété, avec des parties privatives et communes. Le programme comporte des logements de 90 à 110 m² habitables, soit des surfaces légèrement au-dessus des moyennes proposées localement. Les prix sont de 1 600 € TTC/m² pour les 110 m² en autoconstruction, et s'échelonnent entre 2 800 et 3 000 € TTC/m² pour les autres maisons en accession. Le terrain a été vendu à un prix marché intermédiaire entre celui accordé aux bailleurs sociaux et celui aux promoteurs privés. L'autoconstruction étant accompagnée et assurée, les familles pourront revendre leur maison dans les dix premières années, sans être tributaires d'une responsabilité sur la construction, au final portée par nous.

L. C. – Le modèle économique de votre projet est-il reproductible ou reste-t-il une expérience à la marge ?

F. B. – Le modèle économique de la Manufacture INNOVE ne repose pas sur des prêts type Caisse des dépôts et consignations (CDC), mais contractualise avec des établissements bancaires privés. La gestion du risque de l'opération prend donc une forme relativement classique ou le bailleur social, ici FSM, actionnaire de la Scic, pose une garantie d'achat sur les programmes invendus. Libre à lui, par la suite, d'en faire une seconde commercialisation ou de transférer le produit dans son parc locatif.

Le mécanisme doit permettre d'amorcer un processus capable de s'autogérer par la suite dans ses dispositifs, voire de rendre l'argent à la collectivité publique. La phase d'innovation réalisée aujourd'hui est un modèle économique qui doit créer lui-même ses ressources pour se pérenniser, et financer d'autres expérimentations.

Notre expérience est en train de baliser le champ de l'autoconstruction accompagnée. Nous pouvons aller encore plus loin. L'Italie a des coopératives qui fonctionnent très bien



depuis 10-15 ans, l'autoconstruction étant appuyée et réglementée par la politique gouvernementale. Le taux de TVA passe ainsi de 19 à 4 %, et le foncier subit une décote de 20 à 30 %. En Angleterre, les agences communautaires pour l'autoconstruction sont des centres d'information permettant de connaître la procédure de montage d'une opération, d'être accompagné par des experts, ou encore de s'inscrire directement dans un programme d'autoconstruction en cours de commercialisation en maîtrisant ses caractéristiques financières et constructives. Cet engagement dans l'autoconstruction officialise et encadre un processus courant, diffus et naturel, qui a permis la construction de rues entières par la communauté portugaise de Saint-Maur, ou de quartiers grâce au mouvement des Castors. En France, la synthèse menée par les Compagnons bâtisseurs dans le cadre de l'expérimentation France-Active (Fondation de France) a proposé de mettre en place, à l'instar du congé individuel de formation, un congé individuel d'autoconstruction accompagné et assuré. Cette proposition sous-entendait pour l'organisme accompagnateur d'avoir un statut de formateur, et pour les familles de participer au chantier en semaine tout en recevant une indemnité en fonction du temps passé. Pour que ce modèle économique puisse fonctionner, la plus-value réalisée à la revente des biens par les familles doit permettre de rembourser les frais du congé individuel. Ce type de montage est déjà amorcé dans nos contrats VEFA avec une clause de limitation de la plus-value. L'autopromotion a également été initiée pour contrecarrer la marge des promoteurs de 8 à 12 %. En fait, la CDC est très intéressée par le projet, notamment si la direction tend vers la production de logements collectifs.

Les familles assurent une participation très concrète au chantier mais ne sont pas responsables du programme immobilier.

« La mise en place d'un congé individuel d'autoconstruction accompagné et assuré, à l'instar du congé individuel de formation, a été proposé. »

Webographie

- www.mdef-senart.fr/
- www.avise.org/spip.php?page=imp_article&id_article=1979.

Propos recueillis par Lucile Mettetal et Yann Watkin



Interview

Dominique Bonini, architecte-urbaniste, est investi sur le logement depuis 1979 avec la mise en œuvre d'une OPAH en centre ancien et un travail sur la politique du logement très social dans l'Île de la Réunion. Suite aux démarches de planification et d'urbanisme opérationnel menées au sein de la DDE de Seine-et-Marne, il rejoint le CAUE 77 en 1989 comme architecte-urbaniste-conseils et participe aujourd'hui au projet de territoire dans son développement innovant.

Le CAUE 77, créé en 1979, a une mission de service public : information et sensibilisation, formation des maîtres d'œuvre et d'ouvrage, conseil aux collectivités et aux particuliers en architecture, urbanisme, environnement et paysage. Animateur et développeur, il coopère autant à l'Atlas des Paysages de Seine-et-Marne qu'au prix départemental d'Architecture contemporaine, notamment au concours d'idées « formes urbaines en commune rurale », ou à la signature de la charte pour la qualité des lotissements et son guide méthodologique, « Les six temps du lotissement ». Il développe, avec l'École d'architecture et l'université de Marne-la-Vallée, l'IFU, un cycle annuel d'études sur les problématiques d'aménagement des territoires.

Le jeu d'acteurs et ses rouages

Les Cahiers – Quelle est la posture des collectivités vis-à-vis de la production d'habitat individuel, et plus particulièrement des ensembles organisés ?

Dominique Bonini – Le réseau CAUE accompagne les élus et les collectivités avec un discours assez constant de progressivité dans l'aménagement. Nous rappelons que, pour être économe en espace et en équipements, il s'agit d'abord de mobiliser le potentiel bâti et foncier intra-muros existant et, lorsqu'il est épuisé, d'imaginer et de concevoir des extensions urbaines denses.

Les élus comprennent bien la démarche, même s'ils sont parfois sceptiques quant aux aspects positifs d'un tissu pavillonnaire plus intense et de meilleure qualité, au partage des objectifs de la collectivité et du privé, à la maîtrise du peuplement comme celle des coûts liés aux équipements et infrastructures. Ce scepticisme est, je crois, l'un des premiers freins à la logique de densification, auxquels on peut rajouter le manque de compétences adaptées des porteurs de projets pour répondre à cette exigente, nécessaire et qualitative intensification.

L. C. – Existe-t-il des réticences sociales ou administratives, notamment vis-à-vis des règlements de copropriétés et des documents d'urbanisme ?

D. B. – Nous revenons toujours à l'élu et à la collectivité car, en l'absence de démarches des copropriétaires visant à préserver les caractéristiques initiales de l'opération, le règlement d'un lotissement tombe, au bout des dix ans à compter de l'arrêt de lotir, au profit de la règle d'urbanisme élaborée par la commune. La collectivité doit être vigilante à la lecture du règlement initial et introduire, parallèlement, dans les règles d'urbanisme communales les conditions d'une évolution possible des tissus existants et à venir. Les avancées de la SRU et du Grenelle réinsistent sur les caractères essentiels et obligatoires des articles 6 et 7 des POS/PLU sur lesquels les CAUE préconisent depuis longtemps la modération. Le premier gère le rapport à l'espace public, l'autre aux voisins. Ces deux articles restent très sensibles et fondent les attaques d'une opposition à l'arrivée d'une opération immobilière pouvant perturber l'équilibre ambiant. Les distances entre limites sépa-

ratives et constructions neuves ou extensions sont alors surévaluées pour atteindre 6 voire 8 m. Avec le souci d'une optimisation de la constructibilité, nous suggérons plutôt à l'élu de revenir aux règles générales d'urbanisme qui prévoient un minimum de 3 m. Nous plaçons aussi pour l'attrait et la qualité des quartiers anciens des villages et des villes moyennes faits d'une imbrication issue du code civil, et rappelons qu'un bon règlement de PLU est

celui qui n'interdit pas la qualité lorsqu'elle se présente. Dans l'accompagnement d'un document d'urbanisme, il s'agit de privilégier le projet avant de passer à la règle stricte, de réinventer et de réinjecter

« Privilégier le projet avant de passer à la règle stricte, réinventer, réinjecter du qualitatif là où il risque de disparaître. »

du qualitatif là où il risque de disparaître par la simple ouverture du règlement du POS ou du PLU. La connaissance et la mémoire des lieux sont primordiales, et le réseau CAUE, avec des équipes stables, permet cette appréciation qualitative.

L. C. – La structure intercommunale a-t-elle changé le jeu des acteurs, voire la production de cet habitat ?

D. B. – L'articulation fine prônée par le Grenelle 2 entre le plan local intercommunal, le programme local de l'habitat, comme le plan local de déplacements, nécessite quelques préalables, notamment une compétence renforcée en matière d'aménagement. Avec des regroupements essentiellement constitués autour des politiques de petite enfance, du développement économique ou de la gestion des déchets, le logement reste généralement le grand absent. Seul le programme local de l'habitat permet d'appréhender sur un ensemble de communes les chaînons manquants. Mais avant d'en faire une obligation, il convient de convaincre de l'intérêt d'un tel outil, capable de porter un regard, diagnostic puis prospectif, sur cette question. Il faudra cependant, avant d'arriver à l'établissement de services intercommunaux d'urbanisme, que les élus acceptent de lâcher une partie de leurs compétences, notamment celle, non des moindres, du permis de construire. Bien que la mutualisation des études au service des PLU d'un ensemble de communes soit de mieux en mieux acceptée, il reste encore un grand pas avant de créer un PLU intercommunal, d'autant que le Grenelle,

bien qu'insistant sur ce sujet, ne porte aucune obligation. Pour amener les intercommunalités à s'engager sur cette voie, un travail pédagogique est à faire sur ce qui relève d'un SCOT et sur l'apport complémentaire et fin d'un PLUI. Mieux affirmer la logique descendante et l'articulation entre les deux niveaux de planification viendra emporter l'adhésion des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre.

L. C. – Le CAUE travaille donc avec les élus et les habitants.

Travaille-t-il avec les promoteurs ?

D. B. – Nous avons été, dans les années 1990, l'un des premiers CAUE à mobiliser les divers partenaires présents dans l'acte d'aménager et de créer un lotissement. Une charte sur la qualité de ces ensembles⁽¹⁾ a été établie, rassemblant, parmi les signataires, l'Association des maires de Seine-et-Marne, des promoteurs FNAIM, le SNAL (Syndicat national des aménageurs lotisseurs⁽²⁾), des géomètres, des urbanistes, des architectes, la DDE, les notaires... Le principe d'échanger et de partager un projet sous forme partenariale est au cœur même de la notion de charte. Cette proximité entre acteurs a été réitérée en 2006 en Essonne⁽³⁾, puis de nouveau en Seine-et-Marne, dans l'Hérault, en Saône-et-Loire, etc. Cette démarche a été malheureusement impactée par la crise immobilière et par la difficulté à mobiliser les porteurs de projet et les aménageurs.

L. C. – Observez-vous, dans les différents secteurs de la Seine-et-Marne, une évolution de la morphologie, de la taille, du fonctionnement et de la réglementation de ces ensembles d'habitat individuel ?

D. B. – Le constat est variable. La notion de densité et de compacité ne peut être la même en contexte rural ou en proximité de l'agglomération parisienne. Dans la frange ouest du département, avec un foncier réputé rare et cher, nous observons une moindre consommation d'espace, avec des lots pouvant descendre à 200 voire 150 m², et une meilleure maîtrise dans la conception générale des opérations. À l'est, au contraire, nous trouvons des zones à urbaniser en conquête du plein champ, avec des terrains à bâtir de 600 à 800 m², ou plus, une implantation du bâti en milieu de parcelle et des volumétries très éloignées de la tradition briarde. L'économie d'espace imposée par le Grenelle⁽⁴⁾ est un objectif compris par tous. Mais le mes-

sage que nous évoquions précédemment – à savoir: «Extension d'accord, après avoir consommé un potentiel intra-muros, mais extension dense» – varie d'un territoire à l'autre selon le marché foncier, les caractéristiques spatiales et fonctionnelles, les ambiances liées à l'environnement urbain ou rural, les outils réglementaires en place et les logiques d'acteurs.

L. C. – Voyez-vous une logique ou des rapprochements opportuns entre la dimension du projet et son portage par les acteurs ?

D. B. – Sur des ensembles d'habitations ayant un bâti homogène, nous sommes généralement interpellés par les propriétaires occupants pour des extensions plutôt mineures. L'intervention sur la totalité ne peut s'envisager que si, à l'initiative d'une copropriété encore active ou celle du maire, les demandes de déclaration de travaux ou de permis de construire déstabilisent l'opération en attendant à ses qualités. Avec un accompagnement qui s'arrête là où commence la notion de maîtrise d'œuvre, comme le définit la loi sur l'architecture de

«Le propos sur la densification est à graduer en fonction du milieu rural ou urbain dans lequel s'insèrent les opérations.»



P. Montillet/JAU i&F

Éviter les distances trop importantes entre constructions et limites séparatives, favoriser la mutualisation de l'accès à l'arrière des parcelles.

(1) «Les six temps du lotissement», charte pour la qualité, CAUE 77, 1995.

(2) Voir l'interview du Snal, p. 46.

(3) Voir la Charte de l'art urbain pour les lotissements d'habitation en Essonne 91 – SNAL/Séminaire Robert Auzelle/DDE 91/SDAP/CAUE 91, septembre 2006.

(4) En exigeant de faire un état des lieux de la terre agricole actuelle et de montrer en quoi le PLU respecte ou vient consommer ce bien.

1977, le CAUE peut alors, par sondage ou illustration, apporter des conseils bien utiles, mais assez rarement sur la création de logements supplémentaires. En comparaison avec les « permis de lotir » devenus permis d'aménager, les opérations de permis groupés ont pour particularité de porter en elles les germes de la densification verticale et d'être les plus à même de permettre une intensification maîtrisée des tissus pavillonnaires. La diversité (taille, location, accession...) dans l'offre de logement doit cependant être optimale pour répondre à la demande sociale et éviter son report géographique.

L. C. – Est-il possible d'imaginer un nouveau cadre de développement pour ces ensembles ?

D. B. – Avec l'idée de progressivité dans l'aménagement, nous passons aujourd'hui d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet. La déclinaison de ce dernier sur les quartiers pavillonnaires, en vue de leur valorisation et densification, nous amène cependant à inventer les conditions d'un urbanisme de voisinage, d'un urbanisme de proximité. Au-delà des garanties à donner aux élus sur les questions de peuplement et d'équipements liées à une opération, il s'agit de changer nos façons de faire pour partager, plus que jamais, les enjeux d'un projet. Cet urbanisme de la proximité porte en lui une dimension économique et sociale, et nous interroge sur le type même de société que nous voulons faire perdurer ou émerger.

En référence au projet BIMBY⁽⁵⁾, nous suggérons de passer des initiatives individuelles à la parcelle à des logiques constituées de groupements pouvant fonder un intérêt général, notamment dans des îlots lâches où le potentiel foncier peut représenter 3000, parfois 5000 m² sur 10 à 15 parcelles. Ce périmètre global, comme les orientations d'aménagement et de programmation imposées par le Grenelle aux zones à urbaniser, pourrait ainsi faire l'objet de schémas d'aménagement, requérant cependant l'élaboration de plans locaux d'urbanisme capables d'inventer des orientations d'aménagement progressives pour encadrer ce renouvellement urbain. Il s'agit alors de repérer dans ces copropriétés les 3 ou 5 parcelles qui permettront de relier l'ensemble avec les tissus avoisinants, de densifier qualitativement et de répondre quantitativement aux besoins des habitants. L'assouplissement des règles d'urba-

nisme est indispensable mais non suffisant. De nombreux outils existent qui nous interpellent dans leur portée et leur efficacité, comme par exemple l'OPAH. Cet outil d'intervention sur le bâti dégradé, à l'échelle communale et de plus en plus intercommunale, s'arrête sur des périmètres précis, engage un diagnostic fin du bâti, intègre l'habitant dans sa dimension sociale et économique (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, locataires...), propose des interventions sur l'existant accompagnées le cas échéant de nouvelles constructibilités ou de nouveaux équipements, bénéficie de la compétence d'animation d'une équipe sur 3 à 5 ans, et apporte des aides financières aux porteurs de projets privés dans une finalité sociale, selon des critères ciblés et toujours à partir d'un volontariat dans l'adhésion à la démarche. Pourquoi ne pas songer à la mise en place d'un outil *ad hoc* d'aide à l'intensification des tissus pavillonnaires, porté par les intercommunalités dans le droit fil des PLUI et soutenu par une politique nationale? Le code de l'urbanisme pourrait s'enrichir d'un nouveau sigle: opération programmée d'amélioration de l'habitat et d'intensification urbaine (OPAHIU).

Propos recueillis par Yann Watkin
et Lucile Mettetal

(5) Build In My Back Yard, voir le site bimby.fr, ainsi que la note de lecture, p. 104.



Interview

Jean-Christophe Rigal est urbaniste. Après avoir travaillé dans le secteur de l'habitat puis intégré l'Agence d'urbanisme et développement de la Seine Aval (AUDAS) en 1998, il en est le directeur depuis 2010.

L'AUDAS est un organisme d'études et de veille territoriale, associant l'État, le conseil général des Yvelines, le conseil régional d'Île-de-France et près de 70 collectivités locales de Seine Aval dans le nord-ouest des Yvelines (400 000 habitants et 130 000 emplois du Mantois à Poissy-Achères-Conflans). Elle est l'un des outils de l'Opération d'intérêt national (OIN) Seine Aval, aux côtés de l'Établissement public du Mantois Seine Aval et de l'Établissement public foncier des Yvelines. Comme toutes les agences d'urbanisme, l'AUDAS est un centre de ressources du territoire et un lieu d'échanges entre ses adhérents. L'Agence réalise ses missions en assurant l'articulation des échelles (locale/OIN), la transversalité des approches, la continuité de ses analyses dans le temps, la neutralité et l'égalité de traitement de ses adhérents.

Production résidentielle et aménagement du territoire

Les Cahiers – **En termes de logement individuel, existe-t-il une géographie de l'offre et de la demande ?**

Jean-Christophe Rigal – Avec un objectif de 2500 logements par an, le développement résidentiel occupe une place importante dans le projet de territoire de Seine Aval. Sans écarter la production de logements individuels, il s'agit de renouveler l'offre dans un objectif d'économie d'espace.

L'habitat individuel représente environ la moitié du parc de logements du territoire, et a été marqué par le produit lotissement jusqu'à il y a une dizaine d'années. Celui-ci s'est progressivement tari du fait de la « rareté » foncière et, sauf exceptions, a quasiment disparu pour se reporter plus à l'ouest, aux franges extérieures de l'Île-de-France.

La production actuelle de logements se traduit ainsi majoritairement par du collectif, fortement axée sur du renouvellement ou de l'optimisation urbaine (8 logements sur 10 construits). Son évolution tend vers des opérations groupées mixtes ou intermédiaires, associant collectifs et maisons de ville, ou des opérations de maisons « clés en main ». Il existe cependant des disparités géographiques dues à la nature des sites, aux dynamiques et logiques d'acteurs qui s'y jouent. Les opérations sont globalement plus denses et plus innovantes dans les cœurs de ville et en vallée de la Seine que dans les secteurs périphériques ou ruraux. Contrairement au discours souvent caricatural de la profession, il nous semble important d'intégrer cette sensibilité du territoire car, à trop stigmatiser et simplifier ces tissus urbains d'un point de vue formel et social, nous finissons par idéaliser une production et un mode de vie essentiellement urbains au détriment des diversités locales et de leurs potentiels.

L. C. – Comment s'organisent donc territorialement la production et le renouvellement de l'habitat individuel organisé ?

J.-C. R. – La question, à mon avis fondamentale en Île-de-France, est d'apporter une réponse à la demande de logements familiaux, qui ne soient plus obligatoirement individuels et qui restent accessibles financièrement. La Seine

Aval est, depuis longtemps, un territoire d'accueil de familles plutôt modestes qui éprouvent, aujourd'hui, de plus en plus de difficultés à se loger. Cet élément est central dans de nombreuses stratégies territoriales, à l'échelle de l'OIN Seine Aval ou à l'échelle locale, notamment à travers les PLU et PLH.

La position et le statut de Seine Aval ont, en effet, beaucoup changé en quinze ans : ce territoire, y compris son secteur ouest/Mantois le plus éloigné de Paris, est aujourd'hui plus intégré à la dynamique immobilière francilienne. Le décalage croissant entre offre et demande de logements mais aussi l'explosion des prix immobiliers dans le cœur de l'agglomération parisienne y sont pour beaucoup. Il faut également souligner l'effort colossal réalisé par les collectivités de Seine Aval en matière de rénovation de leur centre-ville et de renouvellement urbain des ZUS qui ont amorcé un réel changement d'image. Enfin, avec une meilleure accessibilité à la Défense et à Paris (prolongement du RER E), il y a fort à parier que cette attractivité résidentielle « francilienne » se renforcera encore.

Tous ces aspects positifs ont cependant leur revers : la flambée des prix locaux remet en cause la vocation de « terre d'accueil » des familles – modestes ou non – du territoire. Avec la question de la décohabitation des jeunes et de la primo-accession, les politiques locales de l'habitat se sont focalisées sur l'enjeu central de la maîtrise des prix de sortie des opérations de logements. Aujourd'hui,

au-delà de 225/250 K€, nous savons que nous perdons une grande partie de la demande locale (surtout les primo-accédants) qui reste encore majoritaire sur le marché. Les deux types de ménages qui peuvent acheter un logement individuel sont, en fait, soit des retraités locaux ayant vendu leur pavillon situé dans l'espace périurbain pour se rapprocher des centres-ville et disposer d'une maison de ville confortable et à l'entretien aisé (petits terrains), soit des ménages extérieurs au territoire disposant de revenus supérieurs mais ne parvenant pas à acheter dans le cœur de l'agglomération parisienne. Ces derniers se reportent tant sur les offres localisées en centres urbains que sur celles des communes périphériques ou rurales.

« En Île-de-France, il est fondamental d'apporter une réponse à la demande de logements familiaux, qui ne soient plus obligatoirement individuels et qui restent accessibles financièrement. »

Pour le neuf, de nombreuses collectivités agissent dans deux directions pour remédier à cette situation et permettre une accession sociale à la propriété des familles : l'anticipation foncière, très souvent avec le soutien de l'Établissement public foncier des Yvelines (EPFY), et la promotion d'opérations mixtes (mêlant individuels et collectifs, statuts d'occupation) en mutualisant le bilan financier global. Ces opérations, qualifiées d'« intermédiaires », ouvrent de nouvelles perspectives, y compris sur un plan architectural et urbain. La promotion d'une accession sociale à la propriété peut apparaître alors comme une solution miracle, mais le surenchérissement des prix fonciers rend parfois le montage de ces opérations difficile et l'atteinte de l'objectif social incertaine.

L. C. – La taille et la localisation des opérations récentes comme passées semblent jouer sur le potentiel de densification et d'intégration des tissus pavillonnaires. Quels sont les leviers pour y parvenir ?

J.-C. R. – Nous avons vu que le jeu de l'offre et de la demande est en pleine mutation sur notre territoire. L'évolution du parc existant, avec des villages, où se sont greffés parfois d'énormes lotissements dans les années 1970 et 1980, n'est cependant pas encore de mise. La nature des sites peut jouer comme pour le Domaine de la Vallée à Mantes-la-Ville⁽¹⁾, mais les freins majeurs tiennent essentiellement à la pression sociale, aux modes et aux coûts d'intervention. Les potentiels se situent beaucoup plus sur les franges, dans l'environnement immédiat des tissus pavillonnaires existants. Il s'agit alors de restructurer des tissus souvent industriels et désaffectés. Certaines opérations se font dans la dentelle, sans bouleversement, par un travail de terrain et au plus proche des habitants. L'implantation, par exemple, d'un équipement de loisirs pour les enfants aux franges d'un quartier pavillonnaire de la commune de Rosny-sur-Seine engage le possible réaménagement de ce dernier. Le point délicat reste la question du temps de l'aménagement. La réintroduction d'équipements publics et collectifs, le désenclavement de ces quartiers sont en effet étroitement liés à des opportunités foncières difficilement mobilisables. La restructuration lourde d'un tissu pavillonnaire, avec des accès supplémentaires, une densification bâtie notable, une optimisation du foncier et une restructuration de l'espace public, semble encore difficile à atteindre.

« Il s'agit de s'adapter progressivement à des modes de vie et des comportements qui devraient tendre demain à la proximité et à l'économie. »

En ce sens, l'enjeu majeur mais discret des mobilités douces est une évolution significative dans l'approche sur les ensembles organisés comme plus généralement sur la ville. La réintroduction d'une échelle pour les piétons et les modes doux dans ces quartiers construits uniquement sur un mode routier est primordiale sur l'ensemble des sites, que ce soit dans le fonctionnement interne du quartier, comme à l'échelle de la commune. Il s'agit de s'adapter progressivement à des modes de vie et des comportements qui devraient tendre demain à la proximité et à l'économie.

L. C. – Inventer et promouvoir de nouvelles formes de logement individuel paraît essentiel.

Qu'en est-il concrètement sur le terrain, à l'échelle d'un territoire ?

J.-C. R. – En termes d'habitat individuel, nous l'avons vu, il n'y a quasiment plus de lotissements sur notre territoire, mais les opérations groupées décrites plus avant. Ces nouvelles formes du développement urbain tranchent avec l'urbanisme précédent. L'optimisation du foncier, exigence économique et réglementaire aidant, est passée de 10/20 logements à 50/60 logements à l'hectare. L'évolution de la demande elle-même des ménages tend vers une maison avec un petit terrain nécessitant peu d'entretien pour plus de temps libre. Les opérations sont, au final, moins consommatrices d'espace, disposent de fonctions plus imbriquées et amorcent une proximité et une mixité dans le périurbain. L'enjeu de la qualité urbaine est prégnant. Il s'agit de permettre une accessibilité renforcée des habitants au territoire et à ses aménités, de gérer plus finement l'intimité du logement, etc. Cette qualité n'est pas généralisée. Les opérations exemplaires qui tirent vers le haut la production actuelle sont souvent à l'initiative de collectivités locales particulièrement sensibles à ces questions. L'environnement conditionne aussi le degré d'innovation des projets : l'intégration d'un espace extérieur au logement avec une loggia, une terrasse ou un jardin, ou la promotion d'une archi-

(1) Cette importante opération groupée sous forme de lotissement pavillonnaire a été encouragée par la politique nationale et a été réalisée sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC) suite au concours international de la Maison individuelle initié par Albin Chalendon en 1967. L'ensemble fait l'objet, dans le cadre du PLU, d'une réglementation spécifique empêchant toute construction nouvelle. La zone réglementaire est de 69 ha comprenant environ 400 maisons, deux écoles, une voirie interne en boucle (2 accès) sur laquelle le bâti est organisé sous forme de hameaux entourés de placettes et d'espaces verts. Véritable ville dans la ville, l'ensemble compte près de 3 000 habitants.

ecture plus contemporaine, varient selon que l'on se situe en plein centre-ville ou en milieu rural. La qualité n'est possible que dans la réponse la plus juste aux attentes locales, et non en reproduisant un produit standardisé. La sensibilisation à la qualité urbaine de l'aménagement, notamment de l'EPAMSA, du CAUE 78 ou de l'Agence, est ainsi bien reçue par les acteurs locaux qui cherchent à s'appuyer sur des exemples concrets. Les opérations innovantes, comme celle d'un habitat individuel superposé en renouvellement urbain (les Meuniers) à Buchelay, ou celle de la Cité Renault aux Mureaux, sont peut-être précurseurs de l'offre individuelle des prochaines années.

Si l'innovation dans la production d'habitat individuel est amorcée, la réponse est cependant aujourd'hui essentiellement architecturale. Il semble, en effet, difficile de garantir qu'un projet innovant, érigé à tel endroit, concilie toutes les réponses aux enjeux de peuplement, de précarité énergétique, d'articulation urbaine, d'optimisation du foncier ou de respect de l'environnement.

L. C. – L'acceptation sociale et l'organisation des acteurs sont aussi des conditions nécessaires pour amorcer ces changements. Comment faire ? Quelle stratégie mettre en place ?

J.-C. R. – Il y a effectivement aujourd'hui une vraie difficulté à faire évoluer ces tissus urbains, mais peut-être encore plus les acteurs eux-mêmes. Les opérations, par leur taille vis-à-vis de leur environnement, ont parfois fini par avoir un poids non négligeable au niveau politique dans la gestion communale. La densification et l'intégration des quartiers pavillonnaires requièrent un accompagnement spécifique compte tenu des réticences locales et de la complexité des ensembles.

Longtemps stigmatisés, les lotissements offrent une vie sociale plus riche que ce qu'ils laissent paraître. Sur notre territoire, ils présentent une diversité de combinaisons entre des espaces publics inexistant, très pauvres ou dégradés, et de nombreux usages par appropriation ou détournement. La place réservée aux enfants est, me semble-t-il, intéressante en termes de lecture, pour le lien social qu'elle peut apporter à l'espace public et, par extension, à l'intégration des tissus. Citons l'exemple d'une commune, où le délaissé qui servait de lieu de rassemblement pour les jeunes a finalement été aménagé pour accompagner cet usage, où l'équipement pour la petite enfance construit non loin de là amène assez logiquement les acteurs à une réflexion sur l'échelle de proximité.

Derrière tout cela se pose la question de l'adap-

tation de la ville aux besoins des habitants. L'espace public comme les équipements sont des enjeux sensibles dans la gestion communale. Économiquement et politiquement, il me semble que l'investissement croissant des habitants sur les points évoqués plus avant de la proximité et de la mobilité est le gage de prochains changements pour l'ensemble des tissus périurbains.

Le jeu des acteurs doit aussi évoluer car de nombreuses collectivités se retrouvent sous la pression d'opérateurs avec des projets clés en main sans ces réflexions préalables. Ces territoires, souvent démunis en termes d'expertise technique et d'aide à la décision, génèrent une production de logements dont ils pourraient souffrir dans le temps. L'évolution législative des documents d'urbanisme les oblige actuellement à définir et étayer leurs programmations et leurs aménagements. Il paraît de plus en plus indispensable qu'un architecte ou un urbaniste conseil puisse aider ces collectivités. Cet accompagnement nécessite une ingénierie locale mutualisée à même de pouvoir intervenir aux diverses échelles convoquées. L'Agence d'urbanisme tente de mieux répondre à ce besoin auprès de ces collectivités adhérentes, comme le CAUE ou les intercommunalités avec leurs communes membres. L'idéal cependant serait de réunir toutes les compétences – architecturale, urbaine, foncière et opérationnelle – pour aider les élus à décider, car la diversité des approches est un gage de qualité future. C'est en tout cas le bilan que nous faisons à l'Agence quand nous nous retrouvons aux côtés de l'EPFY et de l'EPAMSA pour réfléchir avec la collectivité à un projet urbain.

Cette aide à la décision doit intervenir le plus en amont possible. Cependant, les sollicitations viennent trop souvent après coup, et entraînent une remise en cause délicate d'un projet déjà défini.

L'urbanisme de projet, dont la philosophie par rapport au PLU est de définir le projet avant d'adapter et d'établir les règles pour ainsi obtenir une mise en œuvre « sur mesure », me semble être une réponse appropriée et évidente. Elle présente cependant un vrai renversement des pratiques.

Propos recueillis par Yann Watkin



AUDAS/OPIEVOY



AUDAS/3F

L'optimisation du foncier : des formes imbriquées et des opérations moins consommatrices d'espace.

Vues d'ici et d'ailleurs

Lucile Mettetal
Émilie Jarousseau
Yann Watkin
IAU île-de-France



« Maison-Vague » dans le lotissement communal de Sillery (près de Reims). Architecte Patrick Nadeau.

Les notions de qualité font référence à des critères qui varient selon les acteurs impliqués dans l'élaboration d'un projet de construction, et selon les époques bien sûr. La qualité urbaine est aujourd'hui associée à la densité, la qualité d'usage à l'intimité, la qualité architecturale à l'originalité ou à la modernité, la qualité environnementale s'est réduite aux performances thermiques.

La grande nouveauté est bien le changement d'ampleur dans les exigences environnementales. Alors que la démarche HQE prônait une approche globale et de bon sens, l'objectif de construire des bâtiments économes en énergie a donné lieu à des réglementations de plus en plus ambitieuses, centrées sur la consommation théorique des constructions. Le risque soulevé est celui d'un projet architectural qui ne soit qu'une simple réponse aux exigences réglementaires de performances. En effet, les certifications et les labels énergétiques foisonnent et submergent des acteurs entièrement concentrés sur un objectif unique à atteindre. Cette accélération suscite d'autres interrogations comme la capacité des usagers à financer et à entretenir des systèmes techniques de plus en plus complexes. Les surcoûts de construction sont acceptables par le jeu des subventions et l'innovation nécessite aujourd'hui l'intervention des pouvoirs publics. Enfin, ces exigences réglementaires sont-elles sources créatrices, au service de la diversité et du renouvellement des formes architecturales ou vont-elles créer de nouveaux standards, une architecture perfor-

Les lotissements comme les opérations d'habitat individuel groupé des promoteurs souffrent souvent d'une image de monotonie et d'un manque d'identité. Certaines opérations, en France ou ailleurs, font preuve d'ambition en proposant des formes originales, en soignant la qualité environnementale ou en révélant le paysage. Malheureusement, les exemples restent peu nombreux, tout comme le foncier disponible pour les espaces de projet.

mante mais normée et appauvrie? Si le risque existe dans un futur proche, les six opérations présentées ici illustrent une certaine variété architecturale. Elles donnent à voir l'innovation avec des formes nouvelles d'habitat individuel comme l'opération des Coccinelles en Alsace, qui mise sur les apports solaires passifs d'un espace habitable évolutif, et inspiré du hangar à avion. Aux Pays-Bas, c'est l'image de la grange qui permet de requalifier une offre nationale (Vinex) par une opération alliant densité et individualité et optant pour une trame aléatoire destinée à éviter un aspect visuel répétitif et trop régulier. À Kingersheim (Alsace) et à Ormesson (IdF), deux opérations nous montrent que la vocation et l'occupation sociale des habitations ne sont pas incompatibles avec la qualité environnementale. La première est une opération destinée à accueillir d'anciens nomades sédentarisés, l'efficacité énergétique et l'adaptation de l'habitat à un mode de vie spécifique ont été les deux priorités de ce projet. À Ormesson, les logements sociaux en bois s'intègrent à la lisière qui les accueille, tout comme à Champagne-au-Mont-d'Or, où un traitement paysager particulièrement soigné, l'absence de clôtures et des matériaux d'origine végétale permettent de libérer et de valoriser le paysage. Enfin, éviter la monotonie par le jeu des couleurs et des ouvertures n'est pas la seule particularité de l'opération Pioniersveld aux Pays-Bas qui répond à de hauts standards écologiques.

Les Coccinelles – Sainte-Croix-aux-Mines.

Alsace

Le site de l'ancienne gare de triage, délaissé urbain en plein cœur de village, a été l'opportunité pour la commune d'accueillir une nouvelle population, sans réaliser d'infrastructures routières, tout en préservant ses terres agricoles. Issu du concours à projets innovants lancé en 2002 par la Région Alsace, le projet privilégie un découpage parcellaire systématique, une trame bâtie aléatoire, une architecture écologique, adaptable et évolutive (éléments standardisés, enveloppe simple, éco-matériaux), et une occupation du sol durable (place restreinte de la voiture et gestion alternative des eaux pluviales grâce à la toiture arrondie et aux noues). Posée sur pilotis, la voûte habitable de ces 15 maisons ouvre sur le Sud pour bénéficier des apports solaires passifs.



Réinventer le lotissement en expérimentant une nouvelle façon d'habiter.

Vinex-Housing – Vijfhuizen. Pays-bas

En 1990, le Plan Vinex prévoyait 20 zones de développement urbain à travers le pays. Face aux critiques sur ces nouveaux ensembles de logements résidentiels suburbains, dénonçant leur uniformité formelle, fonctionnelle et sociale, un concours a été lancé en 1998 pour la diversification des projets nationaux Vinex. Le projet retenu par la municipalité de Haarlemmeer se situe sur un ancien terrain agricole en frange d'agglomération à une vingtaine de kilomètres d'Amsterdam. Il comprend 52 maisons individuelles. La déclinaison aléatoire d'une trame et d'un mode constructif standard et réguliers (découpage en bandes et plan architectural inspiré de la grange) permet la diversité, la densité, l'appartenance et l'intimité, l'économie, la qualité, et l'évolutivité des espaces et des usages.



Une architecture inspirée des fermes, des façades en cèdre rouge et taules d'acier.

Maisons pour nomades sédentarisés – Kingersheim. Alsace

En juin 2007, cette opération a permis aux gens du voyage de quitter leurs caravanes, implantées depuis les années 1930 sur un terrain insalubre de la commune de Kingersheim. Réalisé par les architectes M. Laperelle et P.Koscielski, ce lotissement HQE de 37 logements à ossature bois a dû s'adapter au mode de vie de cette population : de grandes surfaces de salons permettant un espace de vie collective autour de l'insert et des petites chambres, accessibles de l'extérieur pour apporter à chacun de l'autonomie. Le confort thermique repose sur le chauffage au bois bûche, optimisé par un réseau de ventilation qui irrigue toute la maison (l'air extérieur se réchauffe au contact de la terre cuite avant d'entrer dans le logement), et l'implantation des maisons optimise les apports solaires.



Des maisons économes en énergie et adaptées à la culture d'une population sédentarisée.



OpMAAT/Madeleine D'Erst

Des formes traditionnelles mais un ensemble vivant, animé par le jeu des couleurs.



B. Rauxy/IAU idF

Des logements sociaux à ossature et façades en bois, en harmonie avec l'environnement immédiat.



Erick Salliet

Un lotissement qui a su respecter le paysage : ni clôtures ni accès ne viennent l'abîmer.

Pioniersveld - EVA-Lanxmeer - Culemborg. Pays-Bas

Pioniersveld est une opération de maisons colorées, réalisée par OpMAAT Architectes en 2005. La particularité de ce projet est sa qualité environnementale, des coûts de construction et des frais d'exploitations abaissés. Les maisons sont en grès calcaire aux façades recouvertes de bois, les plafonds sont en béton préfabriqué et les toits, recouverts de plaques de fibres-ciment ondulées, permettent une isolation optimale. À cela s'ajoutent de hauts standards écologiques comme l'utilisation de la chaleur résiduelle de l'eau de douche ou des eaux usées des toilettes pour une installation au biogaz. De plus, les formes d'habitation, bien que traditionnelles, offrent des variantes et évitent une répétition monotone : maisons jumelées en décalé et façades différentes (couleurs, organisation des fenêtres).

Logements sociaux à ossature bois. Ormesson. Val-de-Marne

Livrée en 2004, il s'agit d'une opération de 16 logements individuels locatifs sociaux (PLA), en lisière d'un parc boisé, sur un terrain vendu à l'OPAC 94. Ses contraintes : une pente à 15 % et un sous-sol argileux instable. La consultation est remportée par l'atelier da.u, Pascal Arsène-Henry, qui propose une typologie en demi-niveau, en adéquation avec le site. Tout en préservant le caractère individuel, par l'absence de front bâti uniforme, la disposition d'ensemble évoque l'idée du collectif. L'ossature bois permet de répondre aux contraintes du site ainsi qu'à l'économie du projet, en évitant le recours à des fondations lourdes et onéreuses. Par le choix du bois, le projet répond à une dimension environnementale. La performance thermique est optimisée et la consommation d'énergie réduite.

Quatre maisons dans un vallon. Champagne-au-Mont-d'Or. Rhône-Alpes

Le cahier des charges est celui d'un lotissement, assez précis pour garantir la qualité : ouvert sans clôtures ni marquage de propriété, mise à distance généreuse des maisons et traitement paysager astucieux ont permis d'obtenir un véritable sentiment d'intimité. L'ancien verger est restitué, conférant un caractère bucolique à l'ensemble, situé à quelques minutes du centre de Lyon. Seule la partie haute du site a été construite afin de libérer le bas du vallon. Le projet, dessiné par l'agence Tectonique en 2010, s'organise à partir d'un ensemble de terrasses et de soubassements en béton qui constituent le support des quatre maisons construites en bois. Les accès sont organisés en corniche sur le haut du terrain, libérant ainsi le paysage.



Anticiper

La politique du logement en Île-de-France doit pouvoir concilier stratégie urbaine et stratégie sociale, en répondant aux besoins d'espace, de nature et d'intimité des habitants, tout en mobilisant les acteurs dans la production de lotissements moins consommateurs d'espace et mieux connectés. Si les outils de planification et de projets existent, la fragmentation de la gouvernance locale et la faiblesse des moyens d'ingénierie et d'investissement disponibles sont autant de freins à un développement périurbain plus durable. Le renforcement de l'intercommunalité va dans le bon sens mais encore faudrait-il que la compétence d'urbanisme leur soit confiée, et aucune intercommunalité francilienne ne s'est lancée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal. L'évolution des ensembles pavillonnaires existants est également un enjeu fort, qui se heurte aux obstacles d'une production immobilière stéréotypée, normée et contrainte, comme à l'acceptabilité des habitants. Comment mettre en place un projet collectif à partir de l'initiative individuelle privée ? Par quel processus, incitatif et réglementaire, densifier les lotissements sans dévaloriser les biens individuels ?

Réinterroger ces ensembles standardisés doit s'accompagner d'un travail des urbanistes et des paysagistes qui consiste à tenter de les couder le mieux possible entre eux, et avec le paysage qui les accueille. Mais dans cet espace intermédiaire, les références communes semblent manquer. Entre influences urbaines et héritages ruraux, quelle est l'identité des territoires périurbains ?

Ville dense, ville douce

Flore Bringand⁽¹⁾
ENSAB



La densité n'exclut pas la qualité si le projet est intelligemment conçu. Projet Chavagne, ville sensible.

La densification de la ville ne va pas de soi, et nous avons assisté, ces dix dernières années, à une première étape de sensibilisation visant à « dédramatiser la densité⁽²⁾ » et à mobiliser l'énergie d'un système d'acteurs très actif dans la production de lotissements moins consommateurs d'espaces, mieux placés, mieux connectés et intégrés.

Ville dense

En France, quelques opérations exemplaires sont issues de ce « premier âge » de la ville dense, qui ont donné naissance à des lotissements de qualité, souvent en frange urbaine, entre ville et campagne. Le « second âge » de la ville dense est en phase exploratoire avec des réflexions qui s'orientent, cette fois, sur la densification de la ville existante, comprenant ses lotissements, ses zones d'activité et commerciales. Les enjeux et les vertus de la transformation de la ville existante et de sa densification ont ainsi été réactivés et élevés au rang des ambitions d'une métropole du XXI^e siècle par de nombreuses équipes de la consultation internationale du « Grand Paris ». Qu'il s'agisse des grands ensembles, des tissus pavillonnaires ou des zones d'activité, cette consultation a valorisé les potentialités cachées de ces quartiers, et les possibilités d'une mutation radicale fondée sur une valorisation des structures existantes. De nouvelles dynamiques de mutation ont été explorées, renouvelant les visions de ces morceaux de ville jusqu'alors gelés par l'inertie profonde de leur représentation.

Le lotissement, parent pauvre de l'aménagement du territoire, constitue bien souvent le premier plan des bourgs et communes périurbains soumis à la pression foncière des villes-centres d'agglomération. Leur densification est un enjeu majeur pour le développement de l'habitat individuel, désiré par de nombreux Français, et la recherche d'une compacité vertueuse de la ville.

Ville douce

Si la densification de la ville existante est aujourd'hui admise, il faut encore lui donner du sens. Elle doit être profitable pour les habitants pionniers et désirable pour la génération suivante. Elle doit aussi compléter les structures existantes en apportant une meilleure « habitabilité de la ville ». L'hypothèse d'une ville douce correspond à l'idée d'une ville mieux habitable, où chaque intervention sur le corps existant de la ville doit s'accompagner d'un bénéfice immédiat pour les citoyens et constituer un nouveau « confort collectif ». Un projet de ville qui cherche, au-delà de l'acceptation sociale du développement urbain, la mise en place de nouvelles interactions sociales, de nouveaux usages, une manière renouvelée de bien vivre ensemble. Les finalités sociales du développement urbain sont au centre des préoccupations d'aménagement de la ville douce.

La ville douce, c'est aussi une philosophie du « faire avec » : faire avec l'existant, les habitants pionniers, les entités urbaines composites et sectorisées des villes, l'organisation multipolaire

(1) Flore Bringand est architecte urbaniste, lauréate du Palmarès des Jeunes Urbanistes 2008, enseignante à l'École nationale supérieure d'architecture de Bretagne (ENSAB).

(2) Une sensibilisation des acteurs de l'aménagement à la densification des nouveaux lotissements a été menée ces dix dernières années, en particulier avec le travail pédagogique de la mission « projet urbain » du MEDDAT, dirigée par Ariella Masbouni. L'intitulé « Dédramatiser la densité » est issu de l'ouvrage *Faire ville avec les lotissements* (2008), qui valorise les opérations exemplaires en France de lotissements denses et s'insurge contre une « certaine forme de médiocrité de la production générale des lotissements en France ».

des territoires. Sans s'opposer aux actions lourdes sur la ville (recomposition urbaine par substitution, infrastructure de transport polarisant le développement urbain...), la ville douce propose une voie alternative ou complémentaire qui procède à l'amélioration des tissus urbains existants par transformation ponctuelle et ciblée de « micro-lieux »⁽³⁾. La répétition de l'action de transformation ponctuelle sur une grille de points d'intervention dans l'espace public ou privé permet d'initier une nouvelle dynamique et de fabriquer une cohérence à partir d'organisations existantes. Une manière d'« acupuncture urbaine » qui suppose une connaissance fine des situations, l'analyse des potentialités inexploitées des lieux et la prise en compte participative des énergies humaines locales (habitants, associations, élus locaux...). La transformation progressive de la ville est une autre dimension de la ville douce. Dans le cas de la densification des lotissements existants, la mutation aléatoire et lente due au rythme de l'initiative individuelle privée (bien qu'accéléérée par l'ouverture de nouveaux droits à construire) peut être considérée comme une valeur ajoutée permettant une assimilation progressive du développement et un ajustement du projet collectif au gré des opportunités sociales, urbaines et économiques.

« Faire ville » à partir de l'initiative individuelle privée

Densifier les lotissements existants demande des réponses urbaines et architecturales innovantes qui produisent du sens mais aussi une véritable stratégie opérationnelle dans des sites composés d'une multitude de propriétés privées juxtaposées⁽⁴⁾. Une situation d'aménagement complexe qui suscite de nombreuses questions, dont la formulation même constitue une étape décisive dans la compréhension du sujet et la mise en place d'une stratégie de projet.

Comment mettre en place un projet collectif à partir de l'initiative individuelle privée? Comment densifier les lotissements sans dévaloriser les biens individuels? Comment maîtriser la forme urbaine et architecturale de nouveaux droits à construire utilisés individuellement? Quelles formes d'habitat favoriser, acceptables par l'habitant pionnier, et désirables pour la génération future? Quel rôle donner aux lotissements dans la nécessaire réinvention des centralités périurbaines, en phase avec une société éclectique et en réseau? Par quel processus incitatif, réglementaire et régulateur densifier un lotissement en évitant les phénomènes de gentrification et d'exclusion (avec une augmentation non maîtrisée des droits à construire et de la valeur des biens fonciers)? Comment concilier stratégie urbaine et stratégie sociale?

La recherche de réponses architecturales, urbaines et sociologiques à ces multiples questions posées par la densification des lotissements existants suppose de penser une stratégie opérationnelle mixte mêlant intervention publique et privée pour solidariser, inciter et réguler.

Solidariser, en repensant le rôle du lotissement dans le dispositif communal et territorial et mettre en place les conditions d'une nouvelle cohérence entre le lotissement, le centre-bourg et les quartiers voisins, par opposition à la juxtaposition souvent stérile des entités urbaines⁽⁵⁾ (centre-bourg/lotissement/équipements/zones d'activité et commerciales/éco-quartiers).

Inciter, en créant de nouveaux droits à construire, et réguler en déterminant un développement partagé par des habitants actifs, propriétaire vendeur, bâtisseur ou autopromoteur. Une densification du lotissement doit sous-entendre la fabrication d'un projet collectif, seul garant d'une acceptabilité sociale des nouveaux « vis-à-vis ».

(3) Cette réflexion sur la ville douce fait écho aux travaux de l'équipe LIN du Grand Paris qui a développé l'idée d'une « métropole douce » où la transformation des structures existantes est un levier pour la mutation de la métropole à la fois radical et discret.

(4) Le projet BIMBY (Build In My Back Yard), sélectionné en 2009 par l'Agence nationale de la recherche dans le cadre de son appel à projet « Villes durables », tend à définir un dispositif opérationnel générateur d'un processus d'intensification urbaine dans les tissus pavillonnaires existants. Voir note de lecture, p. 104.

(5) Sectorisation que décrit David Mangin dans son ouvrage *La ville franchisée*, Éditions de la Villette, 2004.



Une densification du lotissement doit sous-entendre la fabrication d'un projet collectif, seul garant d'une acceptabilité sociale des nouveaux « vis-à-vis ».



C. Blanchard et M. Maclova/ENSAB - K. Contzen et E. Le Bourdonnec/Université Rennes-II

L'imbrication de volumes bas et fractionnés autour de jardins : une densification discrète.

Hybridation fertile

Dans la densification des lotissements existants, la prise en compte des préoccupations et du point de vue de l'habitant pionnier oblige à penser une densification douce, acceptable, garantissant au propriétaire vendeur, dans le cas d'une division de terrain, le maintien de la valeur de son bien en instaurant la « bonne distance⁽⁶⁾ » entre lui et la nouvelle construction. Inversement, la densification doit apporter une plus-value au lotissement, le rendant désirable à de nouveaux habitants tentés par l'offre de logements neufs en périphérie des communes. Toute la difficulté réside dans le degré de densification car doubler la capacité d'accueil d'une parcelle par l'ajout d'une maison en fond de jardin ou entre deux maisons est relativement aisé (encore faut-il l'encourager et le rendre possible), déjà pratiqué et accepté socialement dans des quartiers soumis à une pression foncière.

Au-delà, lorsqu'il s'agit de passer de 10 logements/ha (densité brute courante des lotissements) à 40 logements/ha, il faut inventer de nouvelles formes d'habitat capables de s'imbriquer en douceur dans la grille pavillonnaire existante, c'est-à-dire de s'insérer dans les espaces mobilisables pour l'accueil de nouveaux habitants au moindre impact pour les habitants pionniers (moindre vis-à-vis, conservation de l'ensoleillement du jardin et des maisons, préservation de l'intimité et de vues dégagées).

L'exploration fine et méthodique des formes possibles d'habitat sur ces espaces conduit à imaginer de nouvelles typologies d'habitat interstitielles, et finalement leur croisement avec la forme basique et régulière du lotissement, composée de maisons individuelles plus

ou moins identiques et isolées sur des parcelles de taille comparable. C'est le principe d'hybridation qui s'opère avec la mise en place de stratégies urbaines et architecturales équilibrées entre évitement et rapprochement.

Une nouvelle combinaison du lotissement en découle où l'implantation, la disposition et la hauteur des nouvelles constructions mettent en place à la fois les conditions de l'intime, de l'être chez soi et de l'accueil de l'Autre.

Remettre « en ville » nos lotissements, l'expérience rennaise du renouvellement des lotissements pionniers d'après-guerre

Le Pays de Rennes, bien que structuré par une politique urbaine forte d'une « ville archipel » concentrant le développement dans les pôles existants et préservant la campagne du mitage, connaît une périurbanisation dévoreuse d'espace agricole (250 ha de terres agricoles consommées par an⁽⁷⁾). Un phénomène à double détente avec l'extension et le durcissement des franges urbaines des communes « satellites » de Rennes souvent « écoquartierisées⁽⁸⁾ » et l'affaiblissement concomitant, pour certaines d'entre elles, de leur substance interne, centre-bourg et lotissements riverains de « première génération⁽⁹⁾ ».

Ces lotissements sont aujourd'hui sous-occupés, inadaptés à une population vieillissante. Ils sont, par ailleurs, concurrencés par des lotissements neufs proposant des maisons plus petites et moins chères, répondant à la diversité des modes de vie actuels (familles monoparentales, primo-accédants, personnes âgées, familles recomposées...).

Dans ce contexte, le renouvellement urbain de ces lotissements pionniers d'après-guerre, situés stratégiquement au cœur des communes, est devenu prioritaire pour les acteurs locaux du Pays de Rennes.

Hypothèses de densification de lotissements pionniers d'après-guerre par hybridation de nouvelles typologies d'habitat interstitielles
Parmi les projets de l'atelier de projet de l'ENSAB⁽¹⁰⁾, deux ont exploré tout particulièrement la notion de « ville douce » en proposant deux formes d'hybridation du lotissement existant.

(6) « L'hostilité au changement de la bonne distance » est un phénomène décrit dans le projet de recherche « Lotir les lotissements, conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel » réalisé par Guy Desgrandchamps, Marylène Ferrand, Jean-Michel Léger, Bernard Le Roy et Marine le Roy (IPRAUS).

(7) Données chiffrées du SCOT du Pays de Rennes.

(8) Ce qui ne retire en rien les qualités intrinsèques des éco-quartiers mais relativise leurs impacts lorsqu'ils sont des actes isolés de l'aménagement d'un territoire.

Zoom sur l'atelier de projet

L'atelier de projet « De l'architecture au territoire, du territoire à l'architecture » de l'ENSAB⁽¹⁾ a répondu à l'appel à idées « Remettre en ville nos lotissements » initié par le Pays de Rennes et l'AUDIAR⁽²⁾ en février 2011. Cet atelier de projet particulier, réunissant des étudiants en architecture de 4^e année de l'ENSAB et des étudiants urbanistes du master Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Immobilière (MOUI) de l'université Rennes-II a mené l'exploration du renouvellement urbain et architectural de deux lotissements des années 1960-1970 situés au cœur des communes de Chavagne et de Liffré, en seconde et troisième couronnes de l'agglomération rennaise.

(1) Atelier de projet de l'École nationale supérieure d'architecture de Bretagne, créé initialement par Jean-François Revert, architecte urbaniste et grand prix de l'Urbanisme 1990. L'atelier est dirigé actuellement par Flore Bringand. Laurent Lagadec, architecte, a également codirigé les travaux de l'appel à idées « Remettre en ville nos lotissements ».

(2) Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise.

L'un s'appuyant sur les fonds de parcelle, l'autre sur les interstices en limites séparatives pour assurer un équilibre entre le rapprochement inévitable des constructions, la préservation de l'intimité individuelle et la fabrication d'un tiers espace, lieu possible de la rencontre et des échanges.

L'occupation du fond de parcelle est sans doute la manière de s'installer la plus évidente lorsque les parcelles sont profondes et les maisons existantes relativement proches les unes des autres. Mais elle est sans doute la plus délicate car le nouveau vis-à-vis est frontal. Pour compenser les effets du rapprochement par réduction de la distance de façade à façade, le projet « Médine Chavagne » prévoit une occupation horizontale et proliférante s'inspirant du « métabolisme urbain » des médinas.

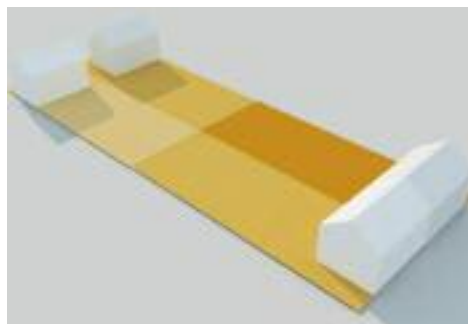
L'imbrication de volumes bas et fractionnés autour de patios et de jardins clos de murs assure l'intimité par le resserrement des espaces et le cadrage des vues, l'ensoleillement et l'ombrage par la diversité et l'irrégularité des volumes bâtis et le rapport à la nature avec la préservation de jardins contigus. Une ville basse qui permet une densification significative mais discrète, en cœur d'îlots, perçue uniquement depuis les venelles et les jardins privés.

L'insertion d'un nouveau logement entre deux maisons existantes est usuelle mais le développement d'un habitat linéaire en limite séparative l'est moins. C'est la proposition du projet « Chavagne, ville sensible », qui repose sur le principe d'une implantation latérale privilégiant des vues obliques aux vues frontales. Ce développement en lanières est rendu possible avec l'amplification du système des venelles piétonnes, dispositif déterminant de la cité-jardin originelle. La démultiplication de ces venelles permet une densification sensible en rive de celles-ci générant une nouvelle offre de logements plus urbains tout autant qu'une nouvelle porosité du quartier, support de lien social.

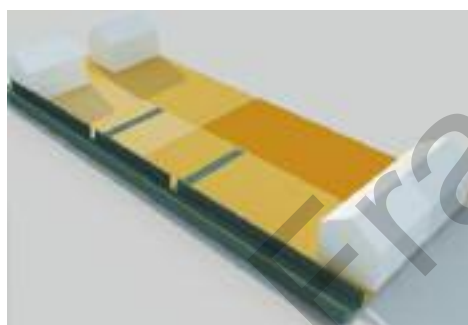
(9) Si l'on exclut les lotissements de l'entre-deux-guerres qui sont les véritables lotissements pionniers mais dont l'impact sur le paysage urbain est moindre comparativement aux lotissements d'après-guerre.

(10) Les travaux de l'atelier de projet, remarqués par les initiateurs du projet BIMBY, sont présentés sur le site Bimby.fr pour illustrer les voies possibles de la densification des lotissements.

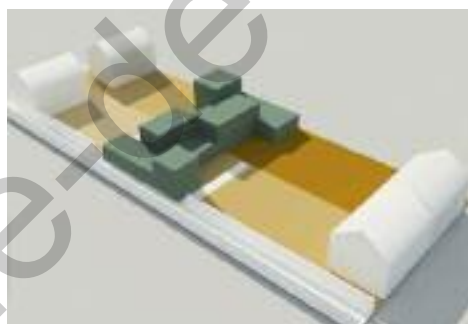
Hypothèses de densification par hybridation



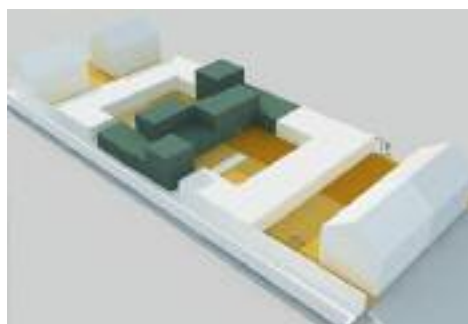
1 - Existant



2 - Création de la venelle



3 - Construction en fond de parcelle - R+0/R+1



4 - Construction en cœur de parcelle - R+0

C. Blanchard et M. Makhova/ENSAB - K. Contzen et E. Le Bourdonnec/Université Rennes 2

Concevoir des lotissements évolutifs

Amélie Darley
Gwenaëlle Zunino
IAU île-de-France



L'anticipation des évolutions est un atout au service de l'urbanisme durable. Opération Villas Vanille (Montpellier).

Les trois dimensions de l'évolutivité de la ville

Le cadre juridique regroupe les servitudes diverses, les règlements d'urbanisme et les règles contractuelles, les normes de construction, le statut des espaces et leur mode de gestion.

La trame urbaine recouvre le découpage des îlots (voirie, taille et organisation des parcelles), la structure foncière (découpage parcellaire, structure de la propriété) et le partage de l'espace public.

La forme architecturale intègre la programmation, la définition des gabarits (règlement du PLU, cahier des charges de ZAC) et des formes architecturales selon une typologie dépendante de la programmation (logements, bureaux, activités, équipements), ainsi que les techniques de construction (structures et matériaux).

Dans un contexte où les réflexions sur l'urbanisme durable conduisent à promouvoir des organisations et des formes urbaines évolutives, adaptables et transformables au gré des usages, il convient de s'interroger, dans une vision prospective, sur la manière dont il est aujourd'hui possible d'anticiper ces transformations futures dans la conception de nouveaux quartiers. Cet article propose de présenter la manière dont aménageurs, architectes et promoteurs appréhendent cette évolutivité et les démarches qu'ils développent pour la faciliter. Trois dimensions sont prises en compte : le cadre juridique, la trame urbaine et la forme architecturale.

Le cadre juridique

Le cadre juridique, au lieu d'être une entrave à l'évolutivité, doit pouvoir être mis à profit pour permettre d'anticiper les évolutions de la ville.

Prévoir des réserves de constructibilité et garantir les autorisations de construire

Les logiques de marché conduisent à rentabiliser au maximum les surfaces disponibles au sein des opérations, rendant de fait délicate la constitution de réserves pour des extensions urbaines. C'est pourquoi, dans le cadre d'un projet de lotissement, il peut être intéressant de prévoir juridiquement des réserves de constructibilité pour anticiper les extensions futures des constructions, par exemple, en inscrivant dans les règlements de plan local d'urbanisme (PLU) une part de Shon « résiduelle ».

La ville se transforme en permanence, ce qui est non seulement inévitable mais surtout souhaitable. Les quartiers conçus aujourd'hui évolueront également dans les trente prochaines années et l'urbanisme, s'il veut être durable, doit intégrer ces transformations futures pour les faciliter. Produire de la ville durable, c'est avant tout s'interroger sur son devenir.

De même, les possibilités d'extension des logements doivent être prévues dès le permis de construire : soit dans le permis de construire d'origine, soit au moyen de deux permis de construire pour une même opération (un premier de l'état initial et un autre intégrant les extensions et constituant une autorisation de principe). Le règlement de copropriété peut également prévoir ces extensions ultérieures et le cahier des charges de construction en définir les modalités.

Clarifier les statuts d'occupation et éviter les systèmes de gestion complexe

Faire évoluer des lotissements est facilité par la clarté des statuts d'occupation et de propriétés. Ce qui n'est pas le cas, compte tenu de la réglementation actuelle, des copropriétés, dont les règlements de droit privé sont souvent trop contraignants et prévalent sur le droit des sols défini par les documents d'urbanisme. Il serait préférable que les règles de constructibilité soient définies dans le PLU et non dans les règlements de copropriété qui figent le quartier pour une durée indéfinie. De même, la gestion des ensembles pavillonnaires assurée par les associations de copropriétaires peut s'avérer bloquante dans la mesure où le statut privé des espaces rend difficiles les transformations. De manière générale, pour faciliter l'évolution du lotissement par ses habitants, il faut éviter de les rendre responsables d'une gestion lourde et complexe. Enfin, dès la conception du lotissement, il est important d'anticiper les rétroces-

sions des voiries à la commune. Cette réversibilité de la voirie est un enjeu fort d'évolution urbaine et le cahier des charges de l'opération doit prévoir un traitement identique à la voirie municipale existante. Cela nécessite un travail avec la ville en amont pour une meilleure compatibilité.

La trame urbaine

Les processus d'évolution des trames urbaines traditionnelles sont aujourd'hui bien connus. Les grands ensembles commencent à se transformer sous l'effet des politiques de renouvellement urbain. De la même manière, les tissus pavillonnaires périurbains et les zones d'activités économiques, aujourd'hui souvent figés, finiront également par évoluer. Les difficultés rencontrées dans la modification de ces différents tissus nourrissent les réflexions sur le développement futur des nouveaux lotissements.

Découper le foncier aux bonnes dimensions

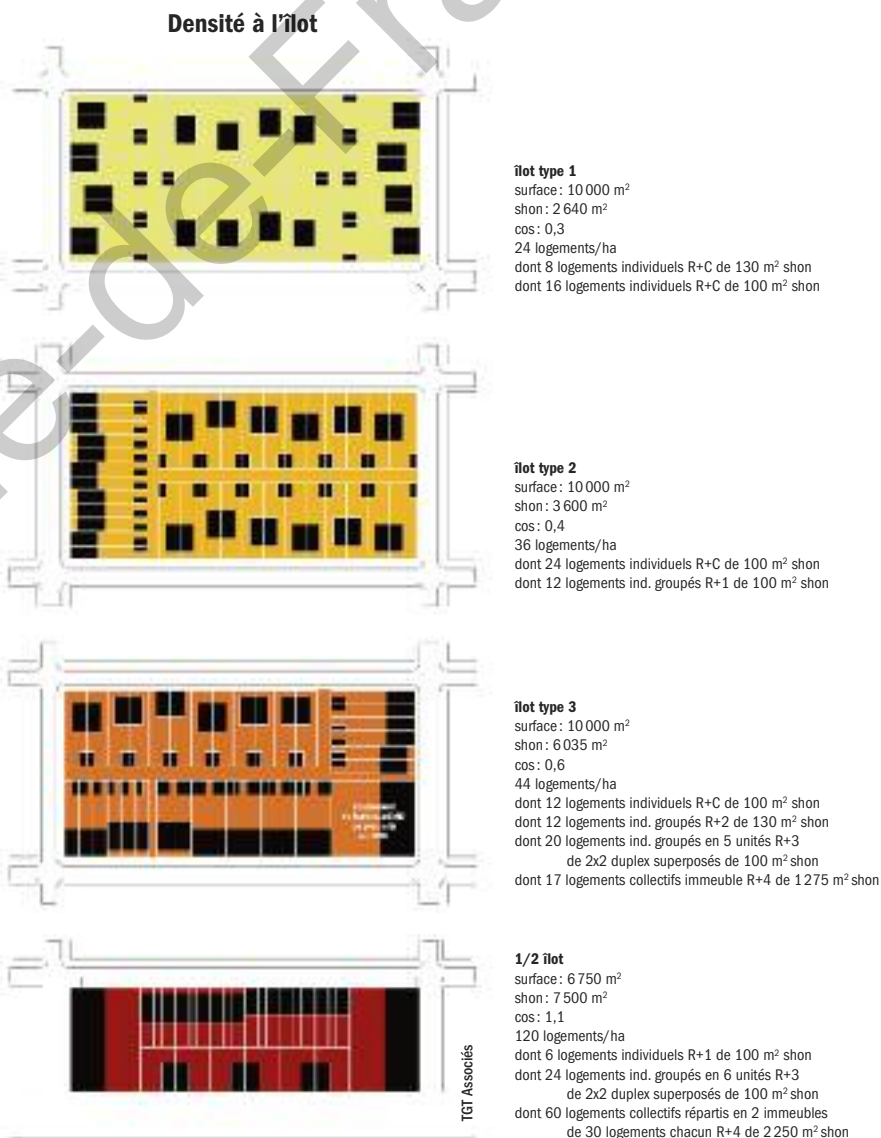
La rigidité des espaces urbains est souvent la conséquence d'une trame foncière trop lâche. Dans la conception des nouveaux lotissements, il paraît donc important de dessiner finement la trame foncière en considérant qu'un découpage foncier fin n'interdit pas des regroupements ultérieurs, alors que l'inverse est plus difficile. Dans cette idée, l'opération des villas Vanille à Montpellier (Cusy Maraval Architectes) propose une solution peu consommatrice de foncier, qui se base sur un parcellaire fin et proche de la typologie d'habitat des centres-ville.

Quelle est la bonne dimension ? Il n'existe pas de réponse normative, car le découpage foncier s'adapte au site et à l'environnement du projet. Les différents entretiens nous montrent en effet que les réponses sont variées. L'atelier Jam pour l'opération d'aménagement de l'îlot des Droits de l'Homme à Saint-Denis propose quant à lui un découpage parcellaire en cinq degrés qui permet de moduler la taille des parcelles, d'imaginer des divisions et ainsi de s'adapter à des programmes de différentes tailles, allant de l'équipement collectif sur grande parcelle à la maison individuelle. Au degré le plus fin, le découpage est fait de telle manière que chaque parcelle doit pouvoir fonctionner individuellement avec une desserte systématique.

Découper de manière simple et lisible

Les trames urbaines classiques traditionnelles se dessinent à partir d'îlots fermés par des constructions continues et alignées sur la rue. Ce type de trames facilite la tendance progressive car il permet de venir ultérieurement s'inscrire en continuité de l'existant plus facilement,

en prolongeant la taille, la forme des îlots et l'alignement des constructions. De plus, une trame régulière rationalise l'usage de l'espace. Cela évite les délaissés dont le statut de la propriété et, par voie de conséquence, la gestion ne seront pas clairs. Il est également important de privilégier des découpages simples des lots pour faciliter les regroupements ou divisions de parcelles ultérieurs. Dans la Zac Andromède à Blagnac, pour faciliter les évolutions parcellaires futures, l'agence TGTFP a dessiné des îlots de forme rectangulaire simple, ayant des dimensions identiques et régulières de 70 m x 150 m. Ce dimensionnement, associé à une desserte par les quatre côtés de l'îlot, offre différentes possibilités de découpages parcellaires pouvant s'adapter dans le temps à différents types de programmes (logements individuels, logements collectifs, bureaux ou équipements).



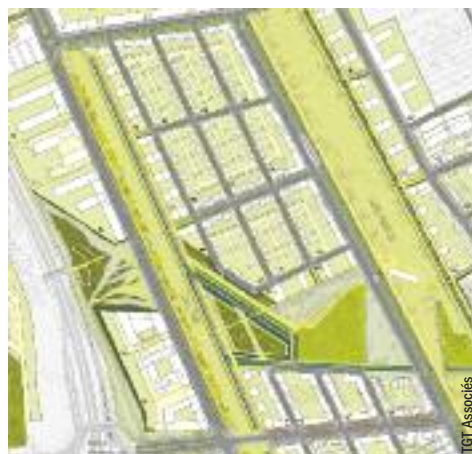
Possibilités variées de découpage d'un îlot s'adaptant à différentes typologies de logements - Zac Andromède (Blagnac) - TGTFP architectes.

Concevoir la desserte comme levier d'évolutivité

Une parcelle pourra être réutilisée et se transformer plus facilement si elle bénéficie d'un accès bien identifié et d'un adressage clair et lisible sur l'espace public. Dans ce sens, les îlots de la Zac Andromède sont systématiquement ceinturés par des rues sur leurs quatre côtés permettant de créer un accès à chaque parcelle. De plus, une venelle carrossable à l'intérieur de chaque îlot permet une double desserte systématique de la parcelle. Dans l'opération des villas Vanille, chaque parcelle bénéficie d'un double accès dans l'hypothèse d'une division future du logement ou d'évolutions des pratiques de la famille (possibilité d'un accès privatif pour un étudiant ou une personne âgée). Dans la même idée, on observe que la présence de voiries traversantes dans les ensembles pavillonnaires périurbains constitue un levier majeur de transformation urbaine. Enfin, les plans des réseaux et des servitudes associées conditionnent également les possibilités d'évolution de la trame urbaine. En effet, des réseaux techniques établis suivant la voirie sont plus facilement transformables. Cette dimension doit donc être prise en compte lors de l'aménagement.



T&T Associés



T&T Associés

La forme architecturale

Actuellement, les pratiques de promotion immobilière, notamment en logement individuel, conduisent à des produits immobiliers stéréotypés. De plus, les commandes passées aux architectes pour leur conception ne permettent pas de penser les transformations en amont du projet. Cette rigidité conduit à la production d'un immobilier normé et contraint qui rend difficiles les évolutions et les changements d'usages dans le temps. Néanmoins, les réflexions sur l'évolutivité sont actuellement plus abouties dans le domaine de l'habitat et les principes de logements évolutifs se développent.

Imaginer les extensions futures des bâtiments

Les expériences consistant à ajouter des extensions en volumes sur des bâtiments existants sont nombreuses. Par exemple, il est possible de créer des structures principales pouvant accueillir à terme des volumes supplémentaires. Ces volumes sont ainsi désolidarisés du bâtiment existant avec une structure qui leur est propre.

Les logements conçus selon une trame modulaire sont un autre type de réponse à l'amélioration de l'habitat. Ce concept s'applique facilement aux maisons individuelles groupées qui offrent une souplesse d'adaptation à travers des possibilités d'agrandissement, de division et d'autofinition. Les villas Vanille sont réalisées selon ce concept : elles permettent d'une part de créer des pièces supplémentaires en étage (les calculs de charges étant adaptés et les possibilités d'installer un escalier anticipées) et d'autre part de diviser les maisons, notamment grâce à un double accès des parcelles.

Suivant le même concept, des extensions sont possibles par ajout de modules sur des toits terrasses. Dans le cadre de la Zac Monges Croix-du-Sud à Cornebarrieu (Cusy-Maraval Architectes), des maisons individuelles à patio permettent des extensions par l'ajout de modules en toiture en proposant trois modules de tailles différentes.

Enfin, dans la perspective d'une réduction de l'utilisation de la voiture, on peut également s'interroger sur la manière de réutiliser les espaces de stationnement dans le futur. Par exemple, en mutualisant le stationnement dans les lotissements, il sera plus facile de mobiliser cet espace pour une éventuelle construction future.

Penser des logements évolutifs

Pour qu'une maison individuelle puisse facilement évoluer, l'allègement des systèmes constructifs est un premier enjeu. Il existe des systèmes légers et donc évolutifs tels que les structures de type poteaux-poutres.

Contrairement aux lotissements enclavés, la Zac Andromède (Blagnac) propose des îlots de forme simple, avec une double desserte des parcelles, permettant des évolutions parcellaires et bâties.

La générosité des espaces intérieurs et extérieurs favorisent cette évolutivité. Par exemple, les séjours en double hauteur offrent la possibilité de densifier le logement par une ou deux pièces et de multiplier le panel d'adaptation des logements à l'évolution des ménages. De la même manière, l'importance des espaces extérieurs (terrasses, loggias, patios) facilite cette transformation car les extensions sont déjà « fabriquées ». Pour cela, le traitement du seuil entre l'intérieur et l'extérieur doit l'anticiper. Il peut être également intéressant de prévoir des combles non aménagés, suffisamment dimensionnés pour permettre des aménagements ultérieurs. Toutefois, ces dispositions sont coûteuses pour les promoteurs qui préfèrent bien souvent valoriser ces surfaces habitables potentielles dès la mise en vente du logement.

Choisir des matériaux facilement « déconstructibles »

Dans la perspective d'une transformation des constructions, il est intéressant d'utiliser des matériaux facilement recyclables. Aujourd'hui, l'organisation du recyclage des matériaux de construction permet de recycler la majorité d'entre eux, à l'exception des dérivés du pétrole (PVC, filtres bitumés, etc.) et des isolants non naturels (laine de verre, laine de roche, etc.).

Par ailleurs, certaines techniques de construction sont plus facilement déconstructibles, notamment les structures assemblées (boulonnage avec profilés bois ou acier, éléments empilés de type « boîtes »). Néanmoins, il peut parfois être plus rentable de démolir et de recycler en granulats que de déconstruire des structures assemblées, longues et coûteuses à démonter. Les quelques expériences et idées développées dans cet article montrent qu'il est important d'intégrer le plus en amont possible les perspectives évolutives à différentes échelles spatiales, de l'ensemble de la ville jusqu'au bâtiment et pour chaque étape de la vie du quartier.



Les logements individuels de la Zac Monges Croix-du-Sud à Cornebarrieu anticipent différentes possibilités d'agrandissement, soit en investissant une partie du patio, soit en ajoutant une « boîte » sur le toit.

Avoir un dessein collectif et faire acte de création

Élisabeth Rojat-Lefebvre⁽¹⁾
CAUE 78



Le modèle de la maison dans son jardin est issu du château, du pavillon de chasse et de la maison bourgeoise.

Références bibliographiques

- CHARMES Éric, *La ville émietlée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, Paris, PUF, 2011.
- CHARMES Éric, *Au-delà du rêve du village : le club et la clubbisation*, Métropolitiques, 16 mai 2011. <http://www.metropolitiques.eu/Au-delà-du-reve-de-village-le-club.html>.
- CHEMETOFF Alexandre, *Le plan-guide (suites) L'île de Nantes*, Archibooks +, Sautereau éditeur, 2010.
- CHEMETOFF Alexandre, *Patrimoine commun*, Leçon inaugurale de l'école de Chaillot prononcée le 26 janvier 2010, Silvana Editoriale, Cité de l'architecture et du patrimoine.
- DEMERLÉ-GOT Anne, *État des lieux sur le coût global*, Ekopolis, 2009. <http://ekopolis.fr/ressources/etat-des-lieux-sur-le-cout-global>.
- URCAUE, *Habitats, État et prospective de la qualité architecturale en Île-de-France*, actes du séminaire, 2009, www.urcaue.fr.

Nous sommes aujourd'hui face à un paradoxe : alors que l'architecture et l'urbanisme des centres anciens sont reconnus, appréciés et souvent protégés, la banalisation des paysages gagne partout ailleurs, dans la ville étalée. Perte de qualité et souvent perte d'identité : comme tout produit destiné au plus grand nombre, que ce soit dans la production cinématographique, en cuisine ou dans la construction, tout a le même goût, tout se ressemble !

Depuis plusieurs dizaines d'années, l'approche technique de l'urbanisme communal, sans vision spatiale et sans architecture, a répandu sur l'ensemble du territoire français des règlements méconnaissant le contexte, la forme urbaine et la manière d'habiter un lieu. Cet urbanisme hors sol ne s'intéresse ni à la géographie, ni à la topographie, produit des surfaces minérales, des réseaux et de la maison de masse mais ne produit ni espaces publics, ni convivialité. Les extensions de ville ont ainsi perdu la mémoire des usages contenus parfois encore dans la toponymie. Places, rues, venelles, cours urbaines, pignons sur rue, murs gouttereaux, alignements... ont disparu au profit d'impasses, de raquettes de retournement, de jardins grillagés et de haies de thuyas. Du côté de l'habitant, on constate une forte volonté individuelle d'une partie aisée de la population de construire de vastes maisons de standing ou d'acheter des maisons villageoises pour s'installer au milieu de ses pairs. C'est le phénomène de clubbisation décrit par Éric Charmes (Charmes, 2011) : on achète le droit d'entrer dans le club et d'y rester entre soi. Toute nouvelle construction sera ensuite prohibée (URCAUE, 2009) et le paysage sanctuarisé. Parallèlement, la paupérisation d'une partie de la population ne trouvant plus à se loger dans la ville et se retrouvant à défaut dans une maison à bas coût, en périphérie de plus en plus éloignée de la ville et des transports en commun, est également une relégation entre soi. L'entre soi désiré ou subi, deux modèles d'habiter qui

consomment des terres agricoles en voirie, en centres commerciaux et en espaces de loisirs, là aussi sans réflexion sur deux points fondamentaux : l'histoire et l'usage du territoire. Mais qui s'intéresse aujourd'hui à cette mémoire du territoire ?

Par ailleurs, jamais l'urbanisme n'est considéré en coût global, intégrant coûts sociaux et environnementaux, portés pourtant par la collectivité tout entière. Dans le domaine du bâtiment (Demerlé-Got, 2009), cette démarche est approchée mais se heurte à une difficulté : la nécessité de changer de comportement pour tous les acteurs de la chaîne dès le début du processus, de changer de mode de penser depuis la conception jusqu'à la démolition. Il s'agit également d'anticiper les conséquences des mesures financières (la maison à 100 000 euros, le PTZ, le Pass foncier...) qui, en favorisant la maison individuelle, ont contribué à l'uniformisation des paysages.

La responsabilité est énorme pour les acteurs de l'acte de construire : élus, aménageurs, promoteurs, bailleurs et urbanistes. Toute construction nouvelle, à plus forte raison tout quartier, laisse en effet une trace indélébile dans le territoire pour des générations, quels que soient les bons ou mauvais choix. Quels modes d'habiter souhaitons-nous pour demain ? Quelle place veut-on donner aux citoyens dans les pro-

(1) Élisabeth Rojat-Lefebvre est directrice du Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement des Yvelines (CAUE 78).

cessus de décision? Le défi des élus est de se projeter dans l'avenir, d'avoir une vision à long terme de leur commune ou intercommunalité qui puisse tisser de la forme urbaine et du lien social entre l'ancien et le nouvel habitant : avoir un dessein collectif, un projet politique en faisant acte de création dans la vision urbaine. La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 a institué « le projet » dans les plans locaux d'urbanisme (PLU). Mais pour le législateur, était-ce le projet-programme politique ou le projet spatial? De fait, la culture du projet urbain spatialisé n'est pas encore entrée dans la pratique. C'est pourtant la seule manière de concevoir la transformation de la ville et des paysages en prenant en compte tout leur potentiel, passé, présent et à venir, en pouvant l'exposer et le partager avec la population.

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public », rappelle la loi sur l'architecture de 1977⁽²⁾. Depuis cette date, s'est-on amélioré? Le territoire n'est plus une page blanche depuis des siècles et l'étude des cartes anciennes, trop peu exploitées, nous le montre. Rechercher les dynamiques du site pour les révéler, comprendre les articulations entre les formes du bâti existant pour en jouer, mettre en valeur la permanence des traces dans la voirie et le parcellaire, analyser la couverture végétale, les usages et les pratiques des habitants pour en tirer parti, autant d'éléments qualitatifs qui devraient être totalement intégrés dans le processus de projet au même titre que les programmes quantitatifs de logements, de commerces, d'équipements et de voirie. Le nombre croissant de normes et de labels, la réglementation toujours plus complexe ne facilitent pas la prise de décisions en poussant les maîtres d'ouvrage à réfléchir partiellement, alors même que le projet nécessite une réflexion globale. Dans une période où l'argent public sera de plus en plus rare, il serait judicieux de s'appuyer dans la durée sur une ingénierie composée des nombreuses structures partenaires et de conseil existant⁽³⁾, et sur les professionnels compétents dont la région abonde.

Le tissu urbain existant et ses franges doivent accueillir la forte demande de logements à construire dans les années à venir car consommer encore des terres agricoles en Île-de-France pour des extensions urbaines est irraisonnable. Les lois SRU et Grenelle 2 nous rappellent combien les ressources foncières et naturelles sont rares, et Benoist Apparu propose de redonner ses lettres de noblesse à l'« urbanisme de pro-

jet ». Il existe en effet des alternatives à la ville informelle du fil de l'eau. Le plan d'embellissement du XVIII^e siècle racontait dans son dessin le projet sur les espaces extérieurs, voirie et accompagnement végétal, la forme des îlots et la localisation des équipements. Le plan-guide proposé par Alexandre Chemetoff (Chemetoff, 2010) superpose l'existant au projet afin que chacun comprenne l'origine des dynamiques de transformation. Les documents graphiques et les orientations d'aménagement sont deux outils des PLU mal exploités, qui permettent pourtant de donner à voir, notamment par le dessin, les changements et évolutions à venir. Encore faut-il concevoir le projet de vie – politique, urbain et architectural – au préalable : proposer des formes urbaines qui donnent envie d'habiter, offrant des espaces d'intimité pour chacun mais également des lieux publics de partage. L'architecture est aussi un facteur d'enrichissement de la ville qui ne doit pas être le lieu de l'ennui mais bien au contraire le lieu où se créent le lien et le plaisir du vivre ensemble.

- (2) Loi 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture qui a créé les CAUE.
 (3) Début 2012, les bases de données documentaires des CAUE d'Île-de-France seront consultables sur Internet.

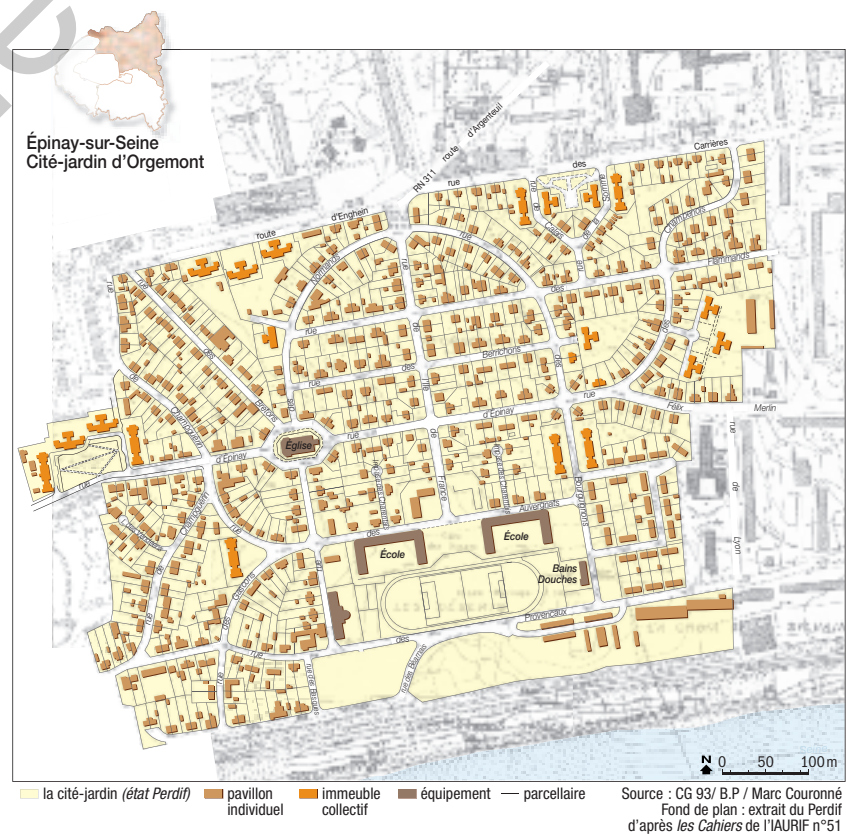


E. Rojat-Lefebvre



E. Rojat-Lefebvre

Le savoir-faire des anciens (adaptation au relief) est parfois oublié au détriment d'une qualité fonctionnelle et esthétique.



Avoir un dessein collectif, un projet politique en faisant acte de création dans la vision urbaine.

Outils pour un développement périurbain plus durable

Jean-Pierre Palisse⁽¹⁾
IAU île-de-France



L'insertion et la qualité d'un projet s'appuient en amont sur une bonne planification.

Dans un contexte de mondialisation et de compétitivité à toutes les échelles, l'exercice délicat est d'arriver à concilier compétitivité métropolitaine et exigence quotidienne d'une qualité de vie certaine avec des services de proximité et un environnement préservé.

Un enjeu de développement durable pour la métropole francilienne

Alors que les autorités de niveau régional, dans le cadre du projet de Schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif)⁽²⁾ ou des travaux du Grand Paris, prônent une métropole plus dense et plus compacte, les communes rurales ou périurbaines sont-elles condamnées à la stagnation urbaine ou peuvent-elles contribuer, à côté des agglomérations urbaines constituées, à proposer une offre urbaine de qualité compatible avec la préservation de l'environnement régional? Les articles qui précèdent montrent que cela est possible à condition d'abandonner le mode d'urbanisation extensive des anciens lotissements au profit d'une urbanisation plus dense et compacte, greffée sur les villages, prenant en compte leur structure et respectant leur écosystème. Mais aussi à condition de bien articuler l'échelle du village avec celle de son territoire de vie, garant d'un niveau de service suffisant. Il faut alors avoir à l'esprit que la seule juxtaposition d'opérations, quelle que soit leur qualité urbanistique ou architecturale interne, ne permettra pas d'assurer cette intégration et cette articulation.

Les communes de grande couronne se trouvent face à des injonctions et à des attentes paradoxales, sinon contradictoires. Il leur est demandé à la fois d'arrêter l'étalement urbain, de contribuer à la relance de la construction, de préserver le paysage rural et toutes les richesses naturelles, mais aussi de répondre à la demande de logements et aux exigences de services urbains engendrés. Comment faire ?

Une étude, réalisée par l'IAU îdF en 2009 pour le parc naturel régional du Gâtinais et l'établissement public foncier de l'Île-de-France⁽³⁾, a montré qu'il existait un potentiel foncier important, bâti ou non, au sein ou aux franges des bourgs et villages, qui pourrait être mobilisé pour accueillir de telles opérations, permettant d'accroître sensiblement la production de logements tout en maîtrisant l'étalement urbain et en préservant la qualité de vie dans ces territoires ruraux.

Des outils de planification et de projets sous-utilisés

En théorie, les communes disposent d'outils efficaces pour maîtriser et organiser leur aménagement urbain. La planification urbaine peut permettre à l'« urbanisme de projet » de trouver toute son efficacité, sa cohérence et sa durabilité. Les schémas de cohérence territoriale (SCoT) à l'échelle intercommunale et les plans locaux d'urbanisme (PLU) à l'échelle communale sont conçus pour donner une vision du futur, définir une stratégie d'aménagement

(1) Jean-Pierre Palisse est directeur général adjoint et directeur du département Urbanisme, aménagement et territoires de l'IAU îdF

(2) Le projet de Sdrif a été adopté en septembre 2008. Il localise notamment des secteurs d'urbanisation préférentielle qui doivent permettre de favoriser des densités soutenues, au moins égales à 35 logements par hectare sur l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat, et une plus grande qualité urbaine grâce à leur desserte en transports collectifs et à l'accessibilité aux équipements et services.

(3) Voir « Stratégie foncière et maîtrise de l'urbanisation dans le Gâtinais français », *Note rapide*, IAU îdF, à paraître en 2012.

urbain et de valorisation des espaces naturels, et fixer les conditions et les règles de sa mise en œuvre. Ils devraient constituer un socle solide pour fonder et coordonner l'ensemble des politiques d'aménagement local, habitat, développement économique, mobilité, environnement, permettant de garantir un développement urbain durable et de qualité. Accompagnés de documents plus spécifiques tels que les plans locaux de l'habitat (PLH), les plans locaux de déplacement (PLD), les Agendas 21, etc., ils offrent une panoplie complète d'instruments permettant d'orienter, d'encadrer et d'animer le développement local. Dans l'esprit de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, le plan d'aménagement et de développement durable (PADD), fondant les SCoT et les PLU, devait être l'expression du projet de développement territorial et communal garantissant sa cohérence intersectorielle, interscalaire et temporelle, et surtout affichant une vision de long terme et une stratégie pour y parvenir. À l'analyse des documents d'urbanisme locaux des communes périurbaines et rurales d'Île-de-France (exercice auquel se livre l'IAU ÎdF en appui à la Région depuis la décentralisation de 1982), force est de constater que ces outils ne sont pas utilisés à leur pleine efficacité.

En raison de la faiblesse de la coopération intercommunale, les SCoT sont relativement rares et se contentent généralement de fixer la destination générale des sols, se gardant d'empiéter davantage sur les compétences communales en matière de foncier et d'urbanisme. C'est pourtant à cette échelle, celle des bassins de vie, que pourrait être conçue une approche adaptée de l'offre résidentielle et économique et son articulation avec l'écosystème du territoire. C'est aussi à cette échelle que pourraient être mises en œuvre des politiques foncières, immobilières et environnementales efficaces. Malheureusement, la légitimité des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) en charge d'élaborer les SCoT n'est pas encore reconnue et les communes ne sont pas prêtes à leur laisser arbitrer des enjeux aussi sensibles que le foncier et l'urbanisme. Le développement récent des intercommunalités en Île-de-France, communautés de communes ou d'agglomération, constitue un progrès indiscutable en renforçant la collaboration entre communes, mais, du point de vue de la planification territoriale, son impact est limité par l'étroitesse des territoires communautaires, et surtout par l'absence de représentativité directe de leurs conseils conduisant à privilégier systématiquement l'intérêt communal plutôt que l'intérêt communautaire.

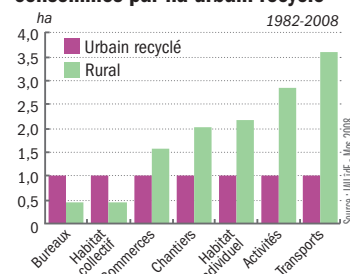
La couverture des communes franciliennes en PLU est beaucoup plus importante, presque totale, mais les communes n'ont que très rarement répondu à l'appel de la loi SRU, se contentant généralement d'exposer dans leur PADD des objectifs standard et une vision schématique de l'aménagement communal. La plupart des PLU des communes rurales et périurbaines sont restés, comme l'étaient les plans d'occupation des sols (POS) qui les précédaient, des documents réglementant l'usage des sols et leur constructibilité. À la décharge de ces communes, il faut souligner leur manque de ressources et leur difficulté à mobiliser les moyens d'ingénierie leur permettant de réaliser les travaux et la concertation nécessaires pour élaborer un véritable projet de développement communal. Cette difficulté explique aussi l'absence de documents sectoriels de référence (PLH ou PLD par exemple) qui permettraient de fonder solidement le projet communal ou territorial. Il s'avère souvent qu'à trop privilégier l'investissement dans des aménagements matériels et visibles au détriment de la réflexion stratégique, les communes conduisent des politiques allant à l'encontre de l'économie et de la durabilité de leur territoire.

Pour une planification stratégique plus efficace

La relance et l'amélioration de la qualité de la planification territoriale et locale, c'est-à-dire des documents d'urbanisme locaux, SCoT et PLU, sont donc un enjeu majeur et une condition *sine qua non* d'un développement maîtrisé et durable des territoires périurbains et ruraux de l'Île-de-France, c'est-à-dire de 60 % des communes de la région.

La planification intercommunale, qui permet de traiter les problématiques du développement territorial à l'échelle la plus efficace, doit être relancée et renforcée. L'élaboration de SCoT déclinant localement les orientations du Sdrif et assurant la cohérence entre les PLU est pour cela nécessaire mais, dans bien des cas, n'est pas suffisante. L'établissement de PLU communautaires insérés dans des SCoT intercommunautaires permettrait une réelle avancée en mutualisant les moyens d'ingénierie et d'aménagement, et favoriserait surtout l'établissement des projets de développement sur un espace significatif en termes de bassin de vie. Le territoire du SCoT ou du PLU doit disposer d'un véritable projet de développement durable. Ce PADD doit être fondé sur une connaissance approfondie du territoire et des processus d'évolution économique, sociale et environnementale à l'œuvre. Une réflexion prospective est nécessaire pour que soient envisagés les différents futurs possibles, et arbitrés

Urbanisation : nombre d'ha ruraux consommés par ha urbain recyclé



Entre 1982 et 2008, la création de nouveaux espaces d'habitat individuel s'est réalisée selon le ratio suivant : 2,2 ha d'espace rural pour 1 ha d'espace urbain recyclé ; la création de nouveaux espaces d'habitat collectif, selon le ratio 0,5 ha d'espace rural pour 1 ha d'espace urbain recyclé.

les choix essentiels en tenant compte de leur impact sur l'écosystème du territoire. C'est au regard de cette vision prospective que peut être tracé le chemin pour y parvenir, que peut être définie la stratégie d'aménagement et de développement du territoire nécessaire pour concevoir intelligemment les orientations, les plans et les règles du SCoT ou du PLU, mais aussi les politiques sectorielles qui doivent l'accompagner en matière d'action foncière, d'équipement, de mobilité ou d'aménagement environnemental. Trop de PADD se contentent de formuler des objectifs pleins d'intentions louables mais qui ne sont que des vœux pieux sans conséquences pratiques sauf celle de justifier l'immobilisme et l'absence de projet.

Dans le contexte complexe et fragile des communes périurbaines et rurales, plusieurs domaines nécessitent une vigilance particulière et donc des travaux plus approfondis comme les ressources naturelles, la trame foncière, le paysage bâti et naturel, les modes de vie particuliers des habitants et des actifs.

Le plan et le règlement doivent être adaptés au territoire et à son PADD sans oublier de laisser place à l'initiative et à l'innovation. Entre la normalisation au nom de l'esthétiquement correct et le laxisme au nom de la créativité, il n'est pas facile de trouver la voie qui permettra aux nouvelles opérations de se greffer à l'urbanisation existante et à celle-ci de s'adapter et de se densifier en douceur. Le règlement est un frein qui doit être utilisé avec beaucoup de modération là où l'on souhaite une dynamique urbaine et avec beaucoup de vigueur là où l'on souhaite lui faire barrage. À côté de zones N solides qui stabiliseront la trame verte et bleue, les zones U et AU doivent favoriser la densification et ne permettre une extension mesurée que dans le respect de l'identité du site et dans la mesure de sa desserte présente ou à venir. Leurs règles doivent donc être à la fois souples et ajustées au contexte particulier. Il est souvent préférable de distinguer les zones déjà urbanisées, accueillant ponctuellement des constructions nou-

velles qui devront s'insérer dans un tissu pré-existant, des zones susceptibles d'accueillir des opérations groupées ou collectives sur des terrains libres ou à recycler. Ces dernières peuvent faire l'objet d'orientations et de schémas d'aménagement (cf. l'article L.123-1, 3^e alinéa du code de l'urbanisme) organisant la greffe urbaine avec davantage de finesse que le règlement. S'agissant de lotissements ou de constructions groupées, il faut prendre garde à ne pas laisser établir, dans les cahiers des charges contractuelles de lotissement ou de copropriété, des contraintes de droit civil trop rigides. Souvent plus stricts que les règles de droit public des PLU, ces documents ne peuvent être modifiés qu'avec l'accord unanime des propriétaires, accord généralement introuvable, et sont un frein important à l'évolution et à la densification, même modeste, des quartiers. Dans le PLU, les règles facultatives concernant les découpages fonciers, les implantations, les épannelages ou la densité doivent être établis au regard des processus urbains propres aux sites concernés dans l'objectif d'une économie d'espace, donc de densité, mais aussi de durabilité, et par conséquent d'évolutivité du tissu bâti permettant une densification ou un changement d'affectation à plus long terme.

Surtout, il faut aller plus loin que la planification réglementaire en adoptant une démarche de développement proactive. Avec l'aide des établissements publics fonciers (EPF), des actions peuvent être conduites pour favoriser la mobilisation foncière, susciter le dégel des terrains constructibles, faciliter des remembrements et des reconversions de terrains bâtis, délaissés ou sous-utilisés. Il faut aussi réussir à mobiliser des opérateurs capables de concevoir et de mettre en œuvre des projets fonciers et immobiliers correspondant au projet d'aménagement durable par leur densité, la mixité de leur programme et la qualité de leur conception. Malheureusement, les opérateurs pratiquant ce genre de démarche (EPA, SEM, promoteurs-aménageurs, bailleurs du logement social, etc.)

L'opération d'aménagement (OA) :
un nouvel outil des PLU
qui permet d'organiser la greffe
urbaine avec davantage de finesse
que le règlement.





PNR de la HVC, Ville de Mesnil-Saint-Denis, Maïland Wilquet et Associés avec Annie HORN architecte.



Opération en cœur d'îlot au Mesnil-Saint-Denis (78) dans le PNR de la Haute vallée de Chevreuse. Création de voie nouvelle, exploitation du foncier disponible en cœur de bourg, 35 logements construits (87 lgts par ha).

sont peu nombreux à intervenir dans le milieu rural ou périurbain où les opérations de petites tailles nécessitent un travail en dentelle. Bien que le Syndicat national des aménageurs lotisseurs (Snal)⁽⁴⁾ œuvre dans le sens de cette nouvelle approche pour leur permettre de conserver leur marché, les aménageurs lotisseurs, plus familiers de ces territoires, sont encore rares à avoir modifié leurs pratiques d'aménagement. Il faut également que les collectivités locales puissent mettre en place et faire fonctionner en temps utile les équipements, réseaux et services nécessaires en anticipant le plus souvent sur les ressources fiscales apportées par les nouveaux habitants ou les nouvelles activités.

Dépasser l'obstacle de la fragmentation communale

Cette longue description de la démarche grâce à laquelle les collectivités rurales et périurbaines pourraient trouver le chemin d'un développement territorial durable, répondant à la demande sociale et économique tout en préservant leur paysage et leur environnement, montre bien où se situent aujourd'hui les principaux obstacles : la fragmentation de la gouvernance locale et la faiblesse des moyens d'ingénierie et d'investissement disponibles. Isolée, aucune commune rurale ou périurbaine ne peut conduire et financer une telle démarche et apporter sur son seul territoire une réponse adaptée. L'action des PNR montre ce que peut apporter une démarche intercommunale au développement d'un territoire, mais la compétence d'urbanisme restant au niveau communal, il leur est difficile d'aller beaucoup plus

loin que la sensibilisation ou le conseil. Il en est de même des CAUE, heureusement très présents dans ces territoires où ils jouent un rôle pédagogique essentiel.

Le renforcement de l'intercommunalité, en conduisant à une couverture générale des territoires ruraux et périurbains par des communautés, va dans le bon sens mais, pour être efficace dans le domaine de la planification et du projet, il faudrait que la compétence d'urbanisme leur soit confiée, ce qui n'est pas encore le cas. En attendant qu'une telle révolution culturelle et politique soit enclenchée, une mutualisation plus grande de l'ingénierie permettrait la mise en œuvre d'une planification plus stratégique. Elle faciliterait l'intervention d'opérateurs plus dynamiques en dégagant des potentiels d'intervention multisites, les conduisant à travailler à la taille suffisante pour assurer les péréquations et les économies d'échelles nécessaires à la faisabilité financière des opérations. La création, dans les territoires périurbains et ruraux d'Île-de-France, d'organes d'ingénierie urbaine et rurale, agences d'urbanisme par exemple, placés sous la gouvernance de syndicats ou d'associations de collectivités territoriales, ne serait-elle pas un premier pas vers un développement plus durable ?

(4) Voir, dans ce numéro, l'interview du Snal, p. 46.

Gouverner les lotissements, le rôle des intercommunalités

Agnès Parnaix
IAU île-de-France



Représentation de l'agencement des volumes bâtis dans l'hypothèse de densification, CASQY, projet BIMBY.

A lors que les territoires périurbains accèdent à une certaine maturité, ces questions revêtent, en Île-de-France, une résonance particulière tenant à l'acuité des besoins en logements et au coût du foncier. Cet article explore les défis auxquels sont confrontées les intercommunalités franciliennes et les moyens qu'elles mettent en œuvre pour tenter de les relever.

Des enjeux multiples et contradictoires

Au-delà de la fragmentation de la gouvernance

L'échelle du lotissement, celle du quartier, suggère tout d'abord l'implication des communes, qui prennent en charge notamment, l'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU), l'octroi des permis de construire et, pour partie, l'attribution des logements sociaux. Des situations communales très contrastées s'en suivent (part de la surface urbanisée occupée par le secteur pavillonnaire, densités, hauteur du bâti, etc.). Les intercommunalités qui exercent leur activité à une échelle plus large prennent appui sur des compétences spécialisées (aménagement, habitat, transport, équipements, voirie, etc.). Sur cette base, elles ont vocation à articuler les politiques et les secteurs de villes, à leur donner un sens commun. Cette recherche d'externalités positives est rendue plus complexe par un cadre institutionnel instable (réformes de la taxe professionnelle et des collectivités territoriales).

La généralisation des intercommunalités à l'horizon de juin 2013⁽¹⁾ suscite des attentes pour la mise en œuvre de politiques transcendant les approches municipales. Comment les intercommunalités perçoivent-elles les enjeux liés à la présence de lotissements⁽²⁾ sur une part parfois importante de leur territoire, comme dans la couronne périurbaine de la région ? Quelles orientations sont-elles en mesure d'insuffler pour ces espaces ? Par quels leviers ?

Satisfaire des besoins en logement qui évoluent

Au cours des deux dernières décennies, la part des maisons individuelles dans la construction d'habitations s'est réduite, jusqu'à disparaître des programmes des grands promoteurs en Île-de-France. Ce type de production, qui devient résiduel (CAECE⁽³⁾), répond néanmoins aux aspirations d'une partie des ménages et contribue, par la diversification de l'offre résidentielle, au maintien de ménages sur les territoires. Les évolutions démographiques (vieillesse, décohabitation) conduisent à une mutation des modes de vie, avec des logements trop petits (CAECE, CAMY⁽⁴⁾), d'autres trop grands (Sénart) et mal adaptés (CCPB). Les PLH rendent compte des déséquilibres locaux et régionaux (carence en logements sociaux pour les personnes âgées, pour les étudiants).

(1) Dans le cadre de la loi de réforme des collectivités territoriales, les départements de Paris et de la petite couronne ne sont pas soumis à l'obligation de couverture intercommunale intégrale.

(2) Par souci de simplification, le vocable de « lotissement » désigne, dans le cadre de cet article, les formes urbaines correspondant aux zones pavillonnaires organisées, bâties grâce à la procédure du lotissement, que le règlement associé soit actif ou non, et aux ensembles de maisons groupées réalisées par des promoteurs. Il s'agit donc des maisons individuelles, hors construction dans le diffus.

(3) Par exemple, 20 % de logements individuels programmés (phase 1) dans le cadre de la ZAC « les Portes de Bondoufle » (environ 1 500 logements).

(4) Sur le bassin de Mantes, une carence en logements familiaux est constatée, la construction privée récente s'étant orientée vers des produits défiscalisés d'investissement (petits logements locatifs privés).

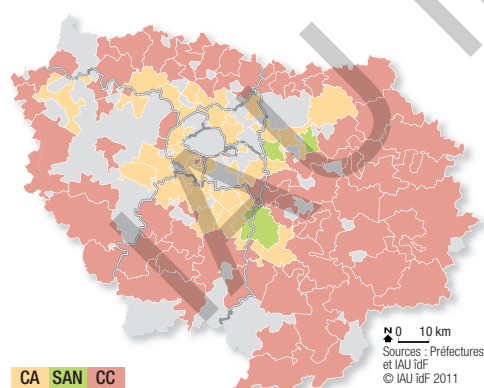
Nous tenons à remercier chaleureusement les services ou les élus des intercommunalités sollicitées dans le cadre de cet article pour leur contribution déterminante. Les points de vue exprimés n'engagent pas les intercommunalités citées au cours de l'article. Communautés d'agglomération : Cergy-Pontoise (CACP), Evry Centre Essonne (CAECE), Mantes-en-Yvelines (CAMY), Portes de l'Essonne (CALPE), Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY). Communautés de communes : Plateau Briard (CCPB), Roissy Porte de France (CCRPF). SAN : Sénart Ville Nouvelle.

Compte tenu de l'évolution du pouvoir d'achat, la production résidentielle à prix maîtrisés fait défaut. Ainsi, le turnover est proche de zéro pour les logements individuels locatifs (CASQY), tandis que l'offre dépasse la demande sur d'autres créneaux (le logement étudiant à Sénart). L'enjeu serait de produire une offre qui, en favorisant la mobilité résidentielle à l'échelon intercommunal, remettrait des produits sur le marché.

Répondre aux priorités nationales et régionales

Les objectifs de production de logements attendus par l'État⁽⁵⁾ peuvent dépasser ceux des PLH intercommunaux (CASQY). Des intercommunalités acceptent une hausse des objectifs affichés, moyennant un effort de l'État (infrastructures de transports en commun à Cergy-Pontoise). Les éco-quartiers, l'appel à projet régional des nouveaux quartiers urbains (NQU) sont l'occasion de guider les acteurs locaux vers des pratiques plus vertueuses qui répondent aux priorités nationales et régionales en matière de développement durable (Grenelle de l'environnement I et II, projet de Sdrif) et de mixité sociale (art.55 de la loi SRU). Toutefois, les intercommunalités sont confrontées au vieillissement de leurs parcs individuel et collectif, y compris sur le secteur des villes nouvelles. Elles perçoivent le risque d'orienter les financements vers le logement neuf au détriment du renouvellement urbain.

Intercommunalités à fiscalité propre d'Île-de-France (2011)



Les lotissements pavillonnaires, secteurs à enjeu

En cas de pressions foncières, les habitants des lotissements anciens opèrent des divisions parcellaires, transforment, agrandissent leurs pavillons (rehaussement, garages, vérandas, découpage en appartements, combles). Ainsi, les tissus pavillonnaires, de faible densité, sont porteurs de potentialités urbanistiques et foncières (CALPE, CASQY, CACP). Toutefois, les opé-

rations groupées des 40 dernières années échappent en partie à ces évolutions, pour des raisons juridiques (règlements de copropriétés stricts), foncières (réduction de la taille des parcelles à partir des années 1970) et sociologiques. Les habitants n'ont pas le désir, à court terme, de faire évoluer leur habitat. Les mutations s'avèrent plus faciles en bord de voirie ou à proximité des gares qu'en cœur d'îlot.

La densification pavillonnaire par le marché et ses limites

Dans les secteurs valorisés, la densification s'opère progressivement, sur pression des propriétaires et des opérateurs du marché immobilier, alors que les règles des PLU, qui visent à préserver les tissus urbains, sont souvent bloquantes. Sur les autres secteurs (éloignés de Paris, mal desservis, terrains pollués), les extensions urbaines demeurent plus rentables. Le faible poids des petites communes face aux promoteurs dans les années 1970, leurs moyens insuffisants ont conduit à un déficit en infrastructures d'accompagnement, de transport notamment. Dans ces cas, le recours à la voiture demeure indispensable pour les habitants (CCRPF, CCPB). Les secteurs qui se dévalorisent attirent peu à peu des ménages en situation parfois précaire. En l'absence de régulation publique, le marché renforce les disparités géographiques sur le secteur pavillonnaire (CASQY, CACP, CCRPF), opposant des « ghettos », en voie de gentrification, et d'autres fragilisés qui risquent le décrochage urbain et social. L'enjeu des politiques locales est donc de mettre en place des mécanismes correcteurs et, mieux encore, de rendre improbables ces évolutions.

Quels leviers communautaires ?

Les intercommunalités mènent des interventions diversifiées, mais variables, dans leur ambition et leur efficacité.

Planifier et aménager des lotissements durables

Visant à orienter le développement spatial, la planification de l'espace s'opère au travers des SCoT, qui relèvent de la compétence des CA, parfois des CC. Toutefois, leur mise en œuvre à l'échelle intercommunale ou au-delà, dans le cadre de syndicats mixtes, est partielle en Île-de-France.

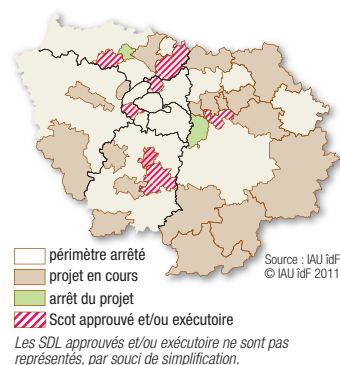
(5) Ces objectifs régionaux sont quantifiés par l'État à 70 000 logements dans le cadre de la territorialisation des objectifs de logements (contre 60 000 pour le projet de Sdrif de septembre 2008).

Territoire de la CCRPF : des enjeux d'aménagement multiples

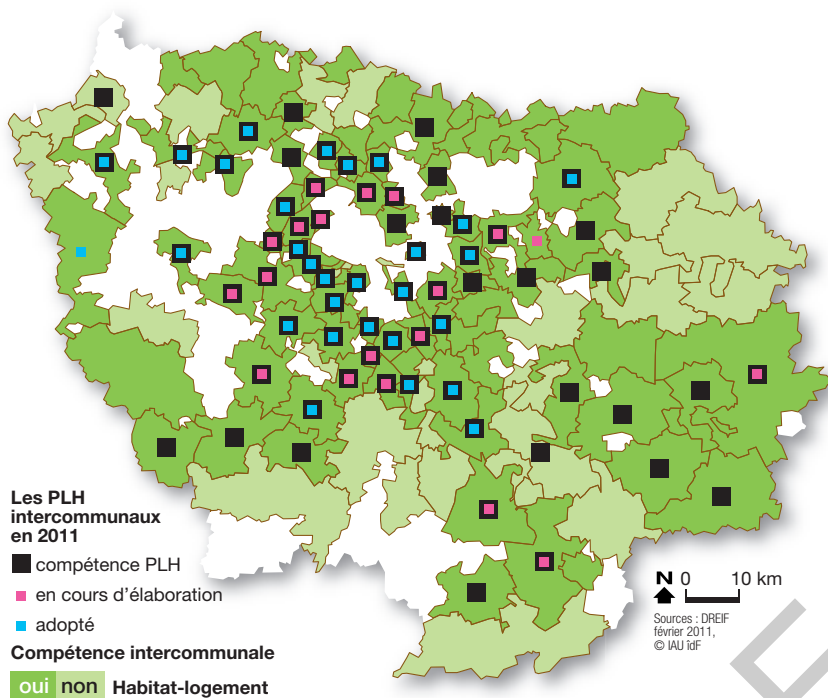
La CCRPF, à proximité de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle, est soumise à des enjeux d'aménagement multiples. La desserte ferrée lourde du territoire et son interconnexion, envisagée dans le cadre du Grand Paris, permettraient aux habitants du territoire d'accéder plus rapidement aux emplois du site aéroportuaire. Les armatures urbaines existantes doivent être confortées. Dans les centres-ville, la densité doit être accrue en résorbant les « dents creuses ». Dans les lotissements, qui fonctionnent plus ou moins bien, un renouvellement doit être opéré, pour créer un espace public plus généreux (stationnement, voies adaptées au passage des camions poubelles), des cheminements pour les piétons et les cyclistes vers les écoles, le centre-ville. L'accueil de populations nouvelles, notamment dans le cadre de l'éco-quartier de Louvres-Puiseux⁽¹⁾, pose aussi le problème de leur insertion sociale et de leurs modes de vie.

(1) La population des deux communes atteint 13 000 habitants (45 % du total intercommunal). Le projet d'éco-quartier, qui prévoit de doubler le nombre de logements de ces communes d'ici 2016, comprendra, selon les secteurs, entre 50 % et 70 % de maisons individuelles isolées, en bande ou intermédiaires (logements superposés et entrée privative).

Schémas de cohérence territoriale (septembre 2011)



Compétences intercommunales en habitat/logement et PLH (2011)



Les PLH intercommunaux, déclinaison des SCoT en matière d'habitat, organisent les objectifs de production de logement (notamment social), la diversification de l'offre, des formes urbaines (individuel, individuel dense, collectifs, etc.). Les PLH deviennent plus sincères, grâce à de nouvelles normes déclinées au niveau des communes et à une meilleure concertation dans le cadre de la 2^e génération (CAMY, CASQY). Relayées par les EPF (convention avec l'EPFY en discussion pour la CASQY), les intercommunalités soutiennent la construction par leur politique foncière (réserves foncières, subventions pour surcharge foncière, droit de préemption). Les PLU communaux, comme les PLH intercommunaux, doivent être compatibles avec les SCoT. Sans pallier l'absence de SCoT, l'instruction intercommunale des PLU (CASQY, agence d'urbanisme pour la CAMY, CCRPF) améliore leur cohérence spatiale. Malgré le soutien de l'État⁽⁶⁾, aucune intercommunalité francilienne ne s'est lancée dans l'élaboration d'un PLUI. Aujourd'hui, l'étalement urbain traduit les lacunes et l'insuffisante articulation des stratégies urbaines : chaînons manquants entre les documents d'orientation (SDRIF, SCoT) et le droit des sols opposable (PLUI, PLU), échelles inappropriées (SCoT trop étroits, PLU communaux), planification sectorielle insuffisante (PLH, PLD). Sur le plan opérationnel, les intercommunalités, en particulier les plus structurées d'entre elles, disposent de moyens éprouvés dans le cadre de ZAC. Des opérations d'extension urbaine (éco-quartiers, NQU, etc.) intègrent des densités différenciées,

plus soutenues vers les centres urbains ou les gares (CCRPF, Rosny-sous-Seine, CACP) : petits collectifs, logements superposés (R+2), maisons de ville, maisons individuelles groupées, lotissements.

Favoriser les mutations dans les lotissements, un pari à relever

Les SCoT peuvent faciliter l'intensification du bâti, en encadrant les dispositions des PLU. Ainsi, le projet de SCoT de Sénart devrait aider les SAN à planifier leur renouvellement, en dehors des ZAC où l'EPA est compétent. Le SCoT de Cergy-Pontoise identifie des secteurs d'intensification urbaine⁽⁷⁾. Mais les maîtrises d'ouvrages publiques sont rares en secteur pavillonnaire. Les intercommunalités étudient des mesures incitatives à l'adresse des particuliers. Celles qui instruisent les PLU mesurent, face aux risques encourus, l'opportunité pour la filière individuelle d'assouplir les PLU. L'élévation des règles de constructibilité peut détériorer la qualité urbaine et architecturale (divisions parcellaires en drapeau par exemple), engendrer des nuisances pour les particuliers (vis-à-vis, réduction de l'ensoleillement, etc.) et publiques (voiries et stationnement inadaptés, équipements saturés, déséquilibres sociaux, etc.). Les habitants des lotissements stratifiés tirent davantage parti de nouveaux droits à construire que ceux des quartiers plus récents, dont les besoins sont satisfaits à court terme. Les CAUE ont un rôle éducatif à jouer vis-à-vis des particuliers. Le projet BIMBY⁽⁸⁾ (voir note de lecture p. 104), auquel participe la CASQY, mise sur un renouvellement progressif des tissus pavillonnaires, dans le respect des intérêts particuliers et collectifs.

Des intercommunalités aident les propriétaires dans leurs efforts de maîtrise énergétique : opérations programmées d'amélioration de l'habitat (CALPE), thermographie aérienne (CALPE, Sénart, CCPB), conseils (CALPE, CASQY, CCPB). La transposition de ces aides à d'autres domaines est étudiée (CASQY).

Le projet BIMBY

Une typologie nouvelle d'habitat interstitielle ou en fond de parcelle est proposée, respectueuse de l'intimité des habitants. Cette nouvelle filière de production de la ville repose sur l'étude de sa faisabilité économique pour les particuliers, qui financent les modifications de leur logement en cédant une partie de leur parcelle et pour la collectivité porteuse. Les importants financements publics⁽¹⁾ et l'ingénierie habituellement consacrés aux extensions urbaines (ZAC, interventions foncières) sont réorientés vers le renouvellement pavillonnaire, par l'aide aux propriétaires désireux, en raison de l'évolution de leurs besoins en logement, de « changer d'habitat sans changer de lieu ». Ces opérations permettraient, pour la collectivité, d'exploiter le « gisement urbanistique » des lotissements, d'optimiser l'utilisation des équipements déjà existants (voirie, écoles, réseaux, divers équipements publics), voire de financer leur remise à niveau.

(1) Néanmoins, le modèle économique proposé dans le cadre du projet BIMBY serait-il financièrement viable en cas de crise immobilière et de baisse des prix immobiliers et fonciers ?

(6) Dans le cadre d'un appel à projet du ministère du Développement durable (2011), un financement, à hauteur de 50 000 €, est offert aux intercommunalités qui se lancent dans l'élaboration de PLUI tenant lieu de PLH et, le cas échéant, de PLD. En revanche, le transfert des PLU au niveau communautaire a été plusieurs fois repoussé.

(7) La CACP entend, par exemple, renforcer une amorce de centralité à Jouy-le-Moutier, en prenant appui sur le patrimoine d'un organisme de logements sociaux et sur un périmètre d'intervention qui l'autorise à préempter des parcelles privées.

(8) Build In My Back Yard (BIMBY), projet sélectionné en 2009 par l'agence nationale de recherche, dans le cadre de son appel à projet « Villes durables ». <http://bimby.fr>

Mixité fonctionnelle, l'apport des intercommunalités

Les intercommunalités planifient l'équilibre des fonctions habitat, emplois et loisirs dans leur SCoT. L'offre d'équipements communautaires qui dépend de la déclinaison locale des compétences (culture, sport, enseignement, voirie, etc.) complète celle des communes. Elle s'illustre par de nombreux exemples. Les agglomérations des ex-villes nouvelles répondent aux besoins des habitants habitués à une offre d'équipement très haute, par une optimisation continue des services. En cas d'urgence, la CACP soutient les communes pour le rachat des parties privatives des lotissements (voirie, éclairage, réseaux). Aidée par l'EPA Plaine de France, la CCRPF envisage un recalibrage de certains espaces publics. Elle a mis en place un musée d'archéologie à Louvres, un cinéma à Fosses. Les communautés pèsent, à leur mesure, sur les décisions des acteurs des transports lourds : l'État (contrats de plan et de développement territorial), les opérateurs publics (RATP, SNCF, RFF, etc.) pour l'aménagement des gares. Leur contribution tient aussi au maillage fin par bus de leurs territoires, qu'elles peuvent négocier auprès du STIF : contrats de 2^e génération (Versailles Grand Parc par exemple), statut d'autorité organisatrice de proximité, si elles sont couvertes par un plan local de déplacements (Plateau de Saclay). Cet enjeu, de même que l'aménagement de cheminements piétons ou cyclistes, est bien adapté à leur échelle.

La participation citoyenne : un potentiel à développer

Des expériences communales ou communautaires soulignent la qualité des échanges avec la population et ses effets positifs sur la définition des projets. Initiées fréquemment dans le cadre d'Agendas 21, elles gagneraient à être développées lors de l'élaboration de PLH ou de SCoT et l'aménagement de ZAC. À Rosny-sur-Seine, où la concertation est pensée très en amont des projets, des pratiques collectives seront introduites à la demande des habitants (buanderies, ateliers, chambres d'ami). Ailleurs, ce sont des jardins partagés, des parcelles réservées à l'autopromotion ou des expériences intergénérationnelles. À Cergy-Pontoise, au terme d'une expérience participative, une copropriété va bâtir sur les parties communes d'un immeuble, afin de financer des travaux d'isolation thermique coûteux. Pour la CCRPF, l'intégration de nouvelles populations (3 000 logements en extension urbaine à Louvres-Puiseux) pourrait être facilitée par des expériences participatives en ateliers favorisant le lien social et le développement du tissu associatif, moins coûteux que la construction d'équipements.

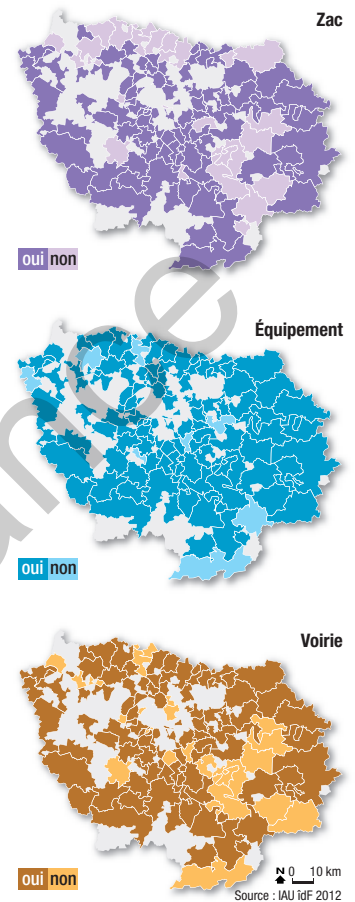
L'intercommunalité, échelon de concertation, de mutualisation et d'ingénierie

La collaboration entre acteurs publics, encouragée par la loi de réforme des collectivités locales (mutualisation, services communs), contribue à dépasser la complexité des fonctions métropolitaines. Face à ce défi, les intercommunalités ne disposent ni de la même expérience, ni de la même ingénierie. Au travers du « millefeuille territorial », les collectivités les plus structurées dispensent un appui aux autres. La CCRPF épaula les communes dans leurs choix urbains et les aide à définir les services connexes. Elle cherche à initier des projets exemplaires, qui pourraient être reproduits au niveau communal. De plus, elle intervient aux côtés d'acteurs compétents sur les échelles plus larges (EPA Plaine de France, SIEVO⁽⁹⁾, CAUE). Sur le territoire de la CAMY, des équipes pluridisciplinaires appuient les communes dans leurs décisions. L'efficacité des orientations d'aménagement dépend aussi des objectifs partagés avec les opérateurs privés. Les CA issues d'anciennes villes nouvelles imposent des prescriptions techniques, urbanistiques, paysagères et architecturales aux constructeurs et aménageurs (cahier des charges). La CAMY a adopté en 2011 une charte d'information aux promoteurs privés et sociaux, non contraignante. Une offre équilibrée et diversifiée à des prix maîtrisés, des exigences de développement durable, une qualité urbaine et architecturale et plus de densité sont recherchées.

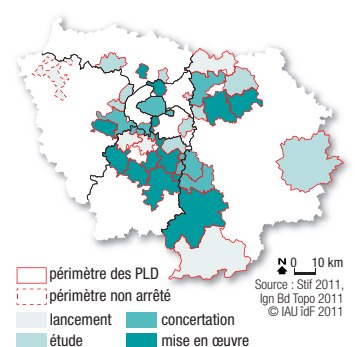
La jeunesse des structures intercommunales, l'absence de ville-centre contribuent, pour l'Île-de-France, à l'atomisation de la gouvernance locale. Néanmoins, la présence actuelle ou historique de l'État sur le territoire (OIN, EPA), d'agences d'urbanisme et la structuration communautaire progressive participent, au contraire, à faire de certaines d'entre elles des « laboratoires ». La mutation des lotissements vers plus de densité et de durabilité passera sans doute par une réflexion sur leur gouvernance. La répétition de micro-décisions privées crée les conditions pour que les intercommunalités s'emparent du sujet, légitimé par le renforcement de l'autorité politique des Présidents, dès 2014. Parions que l'efficacité des actions nécessitera une bonne dose de concertation locale. L'expérience de certaines communautés en matière d'animation du réseau des acteurs locaux s'avère, dès aujourd'hui, irremplaçable.

(9) Syndicat intercommunal de programmation pour le développement de l'ouest du Val-d'Oise (SIEVO).

Compétences intercommunales (2011)



Plans locaux de déplacements (avril 2011)



Le périurbain, eldorado métropolitain ?

Martine Liotard
IAU île-de-France



Le périurbain, terre promise vouée à pallier les manques de la nébuleuse urbaine dense.

La planification spatiale francilienne tente, depuis quarante-cinq ans, de structurer et, maintenant, de limiter la périurbanisation. L'extension ralentit, entre lotissements et zones d'activité ou de logistique. Elle persistera malgré un certain retour vers la zone dense, tant que le prix de l'essence ne sera pas dissuasif. Et, de toute façon, la métropole compacte qu'appellent tous les défis environnementaux se fera dans les périphéries comme dans les secteurs denses et polarisés. Parce que peu dense, souvent monofonctionnel, presque toujours non desservi, le périurbain reste à l'écart des représentations de la métropole mondiale, nourries par l'hypercentralité et les pôles stratégiques. Les outils de l'observation courante le laissent peu visible alors que, par exemple dans l'habitat (collectif à 72 %⁽²⁾ en Île-de-France), le pavillonnaire compte respectivement pour 20 % et 53 % en première et grande couronnes. Cet article traite de la place du périurbain dans la métropole et de celle qu'il pourrait y prendre à l'avenir, entre deux possibles impasses métropolitaines : l'hyperdensité congestive et sélective ou l'intensité zéro dé-socialisante. Il suggère un renversement du regard sur la métropole francilienne en considérant aussi les valeurs que peut porter le périurbain, moyennant une mobilisation inédite ; en écho à la révision du Sdrif, interrompue en 2008 et relancée avec le Grand Paris ; en référence avec la déstabilisation, pour faits de crise, des modèles de développement en vigueur.

La fin prévisible de l'énergie bon marché semble condamner à terme le « périurbain » au profit de la ville compacte. Mot trop imprécis ? Destinée peut-être moins évidente ? Détecter, dans des secteurs peu denses, mal desservis de la métropole, un gisement d'adaptation aux multiples ruptures à engager dans un futur proche : ces idées cheminent, avec un certain écho dans la consultation du Grand Pari(s) de 2008⁽¹⁾. Revue de détail, à l'abord du nouveau Sdrif.

Le périurbain métropolitain, *quid est* ?

Dans la ville-monde, on reconnaît les territoires de la métropole mondiale (ceux qui fondent sa valeur et sa performance). Ceux de la métropole ordinaire⁽³⁾ (arpentée par les équipes de la consultation du Grand Pari(s) de 2008) sont plus indistincts et, pourtant, très pratiqués. Le périurbain, entre les espaces de gentrification et de relégation⁽⁴⁾ ? Le chaos mondialisé de la ville générique⁽⁵⁾ ? La ville périphérique sectorisée, lotie et franchisée⁽⁶⁾, aux franges des centralités urbaines historiques ? Tous ces concepts interrogent, dans la métropole francilienne, l'ensemble hétéroclite des franges extérieures (mais aussi intérieures), entre-deux de la nébuleuse urbaine dense. Pour identifier ces matières périurbaines, bâties et non bâties, quelques critères sont proposés : densité, mixité fonctionnelle, structure, desserte et, en général, valeur urbaine. La cartographie fait encore défaut pour montrer la diversité du bâti « faible » de première et grande couronnes et des espaces naturels et ruraux vus comme des

(1) Les dix équipes de 2008 ont intégré un Atelier international du Grand Paris, lieu d'expertise métropolitaine prévu par la loi éponyme de 2010 (renouvellement par appel à projets en 2012).

(2) Enquête logement de 2006.

(3) Distingo proposé aux architectes de l'AIGP dans un séminaire en décembre 2011 sur le Sdrif en révision.

(4) Jacques Donzelot, *La ville à 3 vitesses*, Éditions de La Villette, 2008.

(5) *The generic city*, Rem Koolhaas, 1994, in *S, M, L, XL*, 1995, 010 Publishers, *Junkspace*, 2001, Éditions Payot en 2011.

(6) David Mangin, *La ville franchisée*, Éditions de la Villette, 2004.

vides dans l'approche statistique, possibles éléments de réponse aux défis de la métropole durable. Les surfaces urbanisables, repérées pour l'essentiel en ceinture verte et en zone rurale⁽⁷⁾, nourrissent la densification près des gares⁽⁸⁾ plus que celle du périurbain.

Le périurbain métropolitain diffère du périurbain ailleurs en ceci que la diffusion des dynamiques de développement et des réseaux de transport rend, en Île-de-France, son éloignement relatif et réversible. Aulnay/Clichy-sous-Bois, seuls ou entre Roissy, Descartes et le territoire de l'Ourcq ? Une connexion peut relever de dispositifs relativement légers et engager des grands pôles et leurs franges dans une relation de vitalité métropolitaine partagée, hors de la ville dense, continue et intriquée.

Mobilité et périurbain, nouvelles vues ?

La logique du Grand Paris Express – compromis de 2011 entre Grand Paris et Sdrif – renforce la densification autour des gares. Certains nouveaux pôles périphériques – « clusters » spécialisés – pourront instaurer de fortes valeurs foncières, à front renversé dans la gradation centrifuge des prix de l'immobilier, ce qui questionne le devenir de leurs abords. Le Sdrif de 1994 proposait une structuration en bassins de vie autour de « villes-relais » périphériques, dont une carte du Sdrif de 2008 a tiré une figure enchevêtrée de petits espaces de proximité. L'aire de déplacement des métropolitains, ces grands itinérants, n'est-elle pas à la fois plus étendue et plus proche (butinage/voisinage) ? Il manque une sociologie du vécu métropolitain qui, au-delà des enquêtes transport, en restituerait les systèmes : comment vit-on l'Île-de-France depuis Louvres, Fontainebleau, Livry-Gargan, Brétigny ? En complément du réseau magistral, le maillage fin de tout type de transports collectifs et individuels peut-il favoriser une irrigation périurbaine métropolitaine ? Des villes comme Bâle ou Berlin, moins denses, parient sur la vitesse moyenne, théorisée par l'équipe Secchi du Grand Paris(s), avec un maillage de tramways alternatif au nouveau réseau rapide. Lin ou AUC imaginent une mobilité individuelle diffuse, mutualisée par des services locaux multifonctions. D'autres illustrent une mutation opportuniste du réseau viaire pour des bus rapides (Descartes sur l'A4, Lin sur des segments de route) et l'urbanisation induite (Descartes). À côté des grands projets stratégiques à desserte rapide, la crise qui s'installe peut donner du poids à ces visions prospectives ou plus pragmatiques, comme l'étude de la mutation d'un segment de l'A4 par la Communauté Est ensemble. Prémices, en Île-de-France, d'une expérimentation métropolitaine déconcentrée, d'une coopération verticale liant



© L'AUC, Pavement des cultures et des hybrides, Grand Paris(s).



© L'AUC, Pavement des cultures et des hybrides, Grand Paris(s).



© L'AUC, Stimulation, Grand Paris(s).

AUC 2008, De la gare au RER, de la zone industrielle au jardin, une agglomération hybride.

études locales et expertise systémique métropolitaine ? Dans des réseaux congestionnés, toute modification locale doit être étudiée dans ses effets globaux à court et moyen termes (perturbation, gains qualitatifs, nouveaux comportements). Un exercice démocratique qui ouvrirait la voie à une activation périurbaine dans une logique métropolitaine. Soudain moins irréaliste, dans notre nouvel horizon économique et dans la perspective des ruptures à engager ?

(7) Évaluation environnementale du Sdrif de 2008.

(8) « Pastilles » du Sdrif, zones des 11 (22 à terme) Contrats de développement territorial du Grand Paris.

Seine Amont sud, segment de l'armature verte : activités, loisirs, habitats mêlés dans une gestion fine des risques d'inondation, consultation internationale du Grand Paris(s), 2008-2009.



Équipe STUDIO 09, Secchi-Vigano.

Travailler, habiter, se détendre métropolitain : vivre dans le périurbain

Outre l'impératif de la mobilité diffuse, il faut imaginer les formes de l'activation du périurbain, les fonctions, usages, évolutions morphologiques à même de créer de nouvelles valeurs, une nouvelle intensité métropolitaine. La densification du tissu pavillonnaire est prônée, *via* la libération réglementaire, par l'AIGP (Descartes, Nouvel), *via* le redécoupage parcellaire dans le projet Bimby⁽⁹⁾. Sa transformation, par des extensions individuelles, par l'insertion de fonctions ou de petits collectifs sur les grands axes, peut être encouragée mais est souvent limitée : forte valorisation (Paris, Yvelines, abords de gares), petit parcellaire inadapté à la découpe ou menacé par une paupérisation rampante (logements subdivisés en Seine-Saint-Denis). Elle peut aussi contredire l'objectif de renaturation dans un tissu pavillonnaire qui reste un facteur d'attractivité et de mixité sociale (proche Est francilien). L'enjeu de la densité/mixité est plus prégnant dans les opérations nouvelles. À cet égard, si l'inventivité des premiers quartiers durables n'est pas encore décisive, la restructuration des tissus mixtes et autres « vides » périurbains enchâssés dans la zone dense peut générer de nouvelles polarités. L'AIGP illustre abondamment cette reconquête (« haut lieu » du port de Gennevilliers par

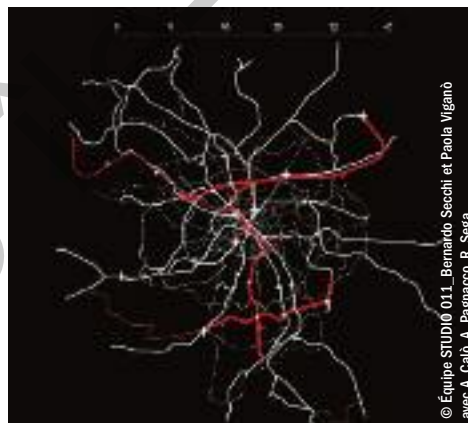
l'équipe Nouvel, gare routière de Bobigny dynamisée par AUC). Ces images emblèmes signalent des opportunités de projet (aérodrome de Brétigny) plus que des modes opératoires, mais pointent bien ces enjeux d'intensité par la mixité plus que la seule densité.

Plus prometteuse est la piste des zones d'activité, monofonctionnelles par principe de rentabilité, peu denses, souvent peu gérées mais mutables sous la pression d'évolutions socio-économiques. La densification étant souvent synonyme de tertiarisation (la SILIC à Orly-RunGIS), la difficulté est de maintenir des activités, de les juxtaposer et de les superposer dans un jeu de diversification fonctionnelle, avec services et espaces mutualisés, voire habitat (mais gare à l'enclavement, si le projet urbain n'est pas géré globalement). Amateur de la métropole diffuse tokyoïte, AUC imagine cette hybridation dans un patchwork d'entrepôts, de PME et d'habitat, non loin d'un étrange jardin botanique, d'un aéroport et d'une connexion au réseau majeur.

Cette vision d'une inversion future est fortement incarnée dans les « polarités vertes » de l'équipe Lin, qui postule une égalité de valeur avec les polarités urbaines, ou dans la macrostructure végétale métropolitaine suggérée par Secchi (et Rogers, à une échelle moindre), dans une métropole élargie et décongestionnée. Descartes teste une requalification périurbaine à partir des abords des lacs d'Essonne. Ils imaginent, dans ces franges mêlées de « nature », le cadre fluide de nouveaux modes de vie, de travail et de détente, où l'intensité l'emporte sur la densité pure et devient un complément précieux à la haute condensation métropolitaine. On rapprochera ces images floues de ce que l'on sait de quelques métropoles secondaires (Zurich, Helsinki...), mais très compétitives dans l'économie de la connaissance : centre dense et périphéries mixtes immergées dans la verdure collaborent dans un réseau de fonctions complémentaires, mêlant travail et recherche, loisir et vie urbaine. Avec des liaisons à vitesse moyenne et dans une intensité urbaine, que nos villes nouvelles franciliennes (ou l'actuel projet sur Saclay) n'ont pas encore vraiment inventées.

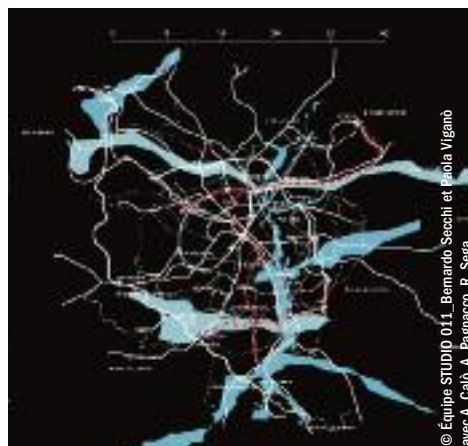
Entre ce futur en hypothèses plus ou moins radicales et des projets locaux investigateurs, une réflexion sur l'anticipation des ruptures a sa place, alors que les grands projets se calent pour les vingt, trente ans à venir, dans les incertitudes que l'on connaît.

Des connexions tous modes confondus, un tissage entre des modes différents, avec des vitesses différentes, adaptées aux flux concernés. Le transport en commun comme vecteur d'habitabilité.



© Équipe STUDIO 011, Bernardo Secchi et Paola Viganò avec A. Calò, A. Pagniacco, R. Segà.

Un réseau de transports légers superposé à de nouveaux sites stratégiques, grandes figures territoriales qui traversent la métropole.



© Équipe STUDIO 011, Bernardo Secchi et Paola Viganò avec A. Calò, A. Pagniacco, R. Segà.

(9) Build In My Backyard, voir le site bimby.fr, ainsi que la note de lecture, p. 104.

Tanguy Le Goff
Lucile Mettetal
IAU île-de-France

La construction politique du périurbain au prisme des regards



Edbramaley/Flickr-CC

Les territoires périurbains auraient aujourd'hui acquis une maturité et tendraient à s'affirmer comme un véritable tiers espace, comme un espace spécifique des systèmes métropolitains, telle est la thèse défendue par certains chercheurs. Dans un contexte de mutation territoriale, économique, sociale, le périurbain est-il une terre d'avenir métropolitaine ? Pourquoi ? Et comment ?

Une série de questions se pose : Pourquoi parlons-nous aujourd'hui de maturité des territoires périurbains ? S'agit-il d'indépendance symbolique, de rapports moins contraints à la ville mère, de sentiments d'appartenance ou encore d'inventions de nouveaux projets politiques ? Le périurbain s'accompagne-t-il d'une transformation des pratiques, notamment de la part des élites politiques locales, et de nouvelles demandes des habitants, et comment les caractériser ? Quelle place occupent ces territoires dans le système métropolitain ?

Trois chercheurs experts des questions périurbaines et, d'une manière plus générale, des politiques territoriales se sont réunis au sein de l'IAU îdF le temps d'esquisser le récit d'un nouveau périurbain.

Martine Berger est professeur de géographie à l'université Paris-1, experte des caractéristiques et des dynamiques des territoires périurbains, et auteur d'un ouvrage intitulé *Les périurbains de Paris, de la ville dense à la métropole éclatée* ? Lionel Rougé est maître de conférences en géographie à l'université de Caen Basse-Normandie, son approche vise à déconstruire les images simplistes véhiculées sur le périurbain, et il s'est intéressé aux couches sociales modestes à travers sa thèse, « Les captifs du périurbain ». Enfin, Philippe Estèbe, politiste, est directeur d'études à Acadie et directeur de l'Institut des Hautes Études de développement et d'aménagement des territoires en Europe. Spécialiste des politiques territoriales, il a abordé la question du

périurbain dans un ouvrage intitulé *Gouverner la ville mobile* dans lequel il décrit « le nouveau régime politique des territoires périurbains ».

Comment caractériser ou spécifier les territoires périurbains ?

Martine Berger – Je pense que le périurbain fait l'objet de nombreux malentendus. On oublie souvent qu'il s'agit d'un territoire morphologiquement très varié et qui se transforme relativement vite. Par commodité, il est défini de manière statistique par le zonage en aires urbaines. Or, il s'agit d'un zonage fonctionnel et non morphologique, qui ne permet pas, dans le cas particulier de l'Île-de-France, de décrire la réalité des fonctionnements. Un grand nombre de petits et moyens pôles urbains apparaissent statistiquement comme du périurbain parisien parce qu'ils sont dans l'orbite du pôle parisien. Ainsi, un quart des communes classées comme périurbaines sont urbaines au sens morphologique du terme et elles représentent deux tiers de la population périurbaine. La question se pose aussi de savoir comment définir des communes rurales qui sont devenues urbaines. Doit-on les qualifier de périurbain « mûr » ?

Un autre malentendu consiste à associer systématiquement le périurbain au lotissement pavillonnaire, qui ne représente que 8 % des résidences principales de la grande couronne, et à un territoire hébergeant essentiellement des familles avec enfants. Pourtant, la composition démographique du périurbain s'est diver-



B. Basset/IAU îdF

Martine Berger est professeur de géographie à l'université Paris I Panthéon - Sorbonne et membre de LADYSS.



Lionel Rougé est maître de conférences en géographie à l'université de Caen, Basse-Normandie.

sifiée, avec de plus en plus de retraités, de familles monoparentales, de jeunes qui décohabitent tout en restant dans ces territoires, une population variée dont il faut pouvoir accompagner le parcours résidentiel. À cette mixité démographique s'ajoute une mixité sociale réelle – ne réduisons pas le périurbain à une terre d'accueil des classes moyennes – et potentielle puisqu'on s'aperçoit que c'est dans les tissus moins denses que les exclusions sont moins fortes, que la distance et l'espace favorisent la cohabitation des groupes sociaux. Pour poursuivre sur le sujet de l'habitat, j'aimerais mettre en avant la faible mobilité résidentielle des ménages du périurbain : on observe un fort attachement à la maison dont on est propriétaire pour ce qu'elle symbolise, parce que c'est dans cette maison qu'on a élevé ses enfants, parce que c'est là qu'ils se retrouvent une fois qu'ils ont quitté la famille, et parce que les périurbains ont beaucoup moins de résidences secondaires que les urbains. La maison périurbaine, souvent réduite à un choix soumis à une rationalité économique, est un fort lieu d'ancrage, et ces aspects anthropologiques ont été peu étudiés.

La mixité fonctionnelle devient également une des composantes du périurbain. Certes, le ratio entre le nombre d'emplois offerts et le nombre d'actifs reste insuffisant, mais il a cessé de se dégrader. Nous devrions nous pencher sur les emplois récemment créés dans le périurbain afin de prendre la mesure d'une dynamique qui dépasse certainement l'économie résidentielle.

Concernant le supposé individualisme des pavillonnaires, je pense qu'il est largement à nuancer ; les solidarités qui se forment à l'installation des familles et souvent par le biais des enfants s'expriment autant en lotissement qu'au sein d'un grand ensemble collectif, et se traduisent par une richesse associative dont le périurbain n'est pas privé.

Enfin, le débat sur la non-durabilité spatiale, qui tend à stigmatiser le lotissement pour la consommation abusive qu'il fait de l'espace, oublie d'être objectif en rappelant la part consommée par les infrastructures de circulation qui permettent de relier les villes et qui profitent beaucoup aux urbains, ou encore la part consommée par les zones d'activité qui se déconcentrent dans des espaces moins coûteux, et qui profitent également aux urbains qui viennent y travailler et y faire leurs achats.

En résumé, souvent fustigé au nom de la durabilité spatiale, énergétique ou encore sociale, le périurbain fait l'objet de simplifications issues d'un certain nombre de malentendus qu'il convient de nuancer en se posant les bonnes questions afin de dépasser le mythe d'un espace informel, homogène et monofonctionnel.

Quelle est la nature des changements que l'on peut observer dans ces territoires ?

Lionel Rougé – En m'appuyant sur mes enquêtes auprès des populations captives, on constate que leur rapport à l'espace, comme leur rapport aux autres habitants, évolue au fil des années. Le discours de certains captifs a changé, passant d'une forme d'aliénation à une appropriation de l'environnement résidentiel en tant que lieu de vie.

On voit se dessiner des formes d'apprentissage chez ces ménages qui passent progressivement d'une dépendance à la ville à une sorte de complémentarité, organisant un quotidien entre une ville mère, leur territoire d'investigation et d'autres petites villes à proximité, reconstruisant des spatialités beaucoup plus complexes qu'un simple rapport centre/périphérie. Ce réajustement des pratiques des populations habitantes conduit les territoires périurbains à

sortir d'une logique défensive, à se penser autrement, en dépassant leur fonction exclusivement résidentielle ou leur statut simplement périphérique.

Les habitants du périurbain ne sont pas tous des ex-urbains : certains

« On voit se dessiner des formes d'apprentissage chez ces ménages qui passent progressivement d'une dépendance à la ville à une sorte de complémentarité. »

Lionel Rougé

sont présents de longue date sur ces territoires, certains y sont nés, certains sont des ex-ruraux qui se sont périurbanisés. Les strates se succèdent, se chevauchent et, entre conflit et coopération, réorganisent le rapport au local. C'est cette diversité qu'il est intéressant d'approcher finement, en regardant le périurbain pour ce qu'il est, avec son potentiel de socialisation qu'on a trop souvent tendance à sous-estimer, victime d'un regard très urbano-centré.

Dans cette diversité, on constate des processus de maturation, voire une réelle maturité dans la capacité à s'organiser, à se penser complémentaires et à différentes échelles, à se détacher de l'agglomération. Bien sûr, les degrés varient, les configurations sont multiples, mais il me paraît essentiel d'être capable de les mesurer.

Que pensez-vous de cette idée d'autonomisation des territoires périurbains ?

Philippe Estèbe – Je suis très heureux qu'on se mette à parler du périurbain autrement qu'en termes négatifs pour évoquer la « non-ville », refusant d'admettre une réalité. Pour autant, évitons de fabriquer une espèce d'idéologie périurbaniste, comme on s'était fabriqué une idéologie urbaniste de la compacité, en célébrant un périurbain devenu l'avenir de la ville. À ce sujet, le dernier appel d'offres du Puca⁽¹⁾ est volontairement provocateur, en nous invitant à penser le périurbain comme laboratoire de la ville durable. Bien sûr, c'est intéressant de se poser la question en ces termes, en inversant les polarités, mais il faut conserver une distance critique pour une analyse objective.

Cela étant posé, ce que l'on a longtemps appelé le « périurbain » correspond, me semble-t-il, à la conquête ou plutôt à la reconquête de son espace par la population française, un espace longtemps dominé par une occupation diffuse plus que concentrée. Il s'agirait donc de renouer avec un substrat de très longue durée, qu'est la petite propriété parcellaire, comme mode dominant et culturel de l'occupation de l'espace en France. Le périurbain ne correspond pas seulement à une logique de desserrement d'ex-urbains mais bien à une logique de répartition des Français dans l'espace, celle qui permet d'avoir la bonne distance par rapport au voisin.

J'aimerais surtout rappeler que, depuis la fin de la Première Guerre mondiale, les périphéries ont toujours été des lieux d'expérimentations politiques et ont eu des impacts extrêmement intéressants, positifs ou négatifs, sur la conception générale de la gestion urbaine et des régimes politiques urbains. Citons comme exemple celui de la ceinture rouge, magnifique laboratoire, dans les années de l'après-Deuxième Guerre mondiale, d'un nouveau mode de gestion politique, dans lequel on invente, un peu après le socialisme municipal, le collectif communal avec les associations, les équipements, etc.

Le second exemple est celui des banlieues socialistes de la deuxième partie des années 1970, le socialisme à visage urbain, et je vous renvoie au livre d'Albert Mabilleau, *Gouverner les villes moyennes*, où la périphérie réinvente un deuxième modèle, sorte de renouveau démocratique, basé sur l'idée d'une gestion communale à l'image du fonctionnement d'une association. Donc, ces espaces faiblement organisés sont des lieux d'interrogation politique qui ne questionnent pas simplement le centre mais la totalité du système.

Et aujourd'hui, quelle est la particularité de ces espaces périurbains d'un point de vue politique ?

Philippe Estèbe – On repère l'émergence de régimes politiques spécifiques, des régimes démocratiques de type communautaire dans lesquels on gouverne entre soi.

On constate, en effet, en observant les orientations sociales d'un certain nombre d'intercommunalités de périphéries ou de grandes périphéries, qu'il s'agit souvent de mariages endogames; des communes ayant des profils sociaux relativement proches s'assemblent, par-delà les clivages partisans. Les alliances intercommunales semblent déterminées plus par le substrat social que par affinité politique. Ainsi, parallèlement à cette vision d'un régime idyllique urbain qui serait le régime d'une société de brassage et de mixité, est expérimenté, dans les périphéries, un régime démocratique de type communautaire, loin des logiques de diversité sociale, nécessitant la fabrication de compromis entre les différents groupes sociaux. Cette démocratie communautaire, de ressemblance, de continuité entre les élites politiques et leurs habitants, n'est pas moins légitime que la démocratie de représentation au sens classique et urbain du terme, et, sans être un régime majoritaire, il s'étend spatialement.

Ainsi, la période qui s'ouvre s'annonce passionnante à cet égard, les pôles métropolitains seront certainement des instruments politiques d'agrégation de régimes territoriaux extrêmement différents, avec de grandes villes fonction-

(1) Intitulé *Du périurbain à l'urbain*.



Philippe Estèbe est politiste à Acadie.

« Cette démocratie communautaire, de continuité entre les élites politiques et leurs habitants, n'est pas moins légitime que la démocratie de représentation. »

Philippe Estèbe

Le périurbain correspond à une logique de répartition des Français dans l'espace.



nant sur le modèle du compromis social dans une logique représentative et des espaces périurbains fonctionnant sur un mode communautaire, dans une logique de défense et d'illustration des intérêts de la communauté.

Donc, sans parler d'une maturité qui sous-entend qu'il y ait eu une enfance du périurbain, je préfère insister sur ces formes d'organisations politiques, qui illustrent une certaine autonomie et questionnent le système politique territorial dans son ensemble.

En quoi le questionne-t-il ?

Philippe Estèbe – Avec Magalie Talandier⁽²⁾, nous avons fait l'hypothèse que ces espaces périurbains sont des lieux privilégiés de fabrication de ce que l'on appelle des « clubs ». On observe des logiques de cooptation et une tendance à l'homogénéisation qui résulte d'un processus de sélection relative. En résumé, des politiques publiques destinées à un certain type de population qui donnent naissance à des clubs de retraités actifs, par exemple. Sans la défendre, le grand avantage de la démocratie communautaire, c'est qu'elle permet des politiques territoriales ciblées et spécialisées et donc un rapport relativement simplifié et très direct à la demande locale. Nous sommes là dans du « rousseauisme pavillonnaire »...

Martine Berger – Pour revenir sur les propos de Philippe Estèbe, je m'avoue inquiète face à l'idée d'un développement d'une démocratie de type communautaire, parce que, finalement, gouverner entre soi, nous avons vu le résultat que cela donne dans les *suburbs* nord-américaines. Sans aller aussi loin, il suffit de se rendre à Neuilly ou à Bourg-la-Reine pour observer des phénomènes de clubbisation... Au sujet de l'émergence de régimes politiques spécifiques du périurbain, j'aimerais souligner que, au début de la périurbanisation les politologues se sont énormément

intéressés à la question de la succession des élites municipales. De nombreux colloques ont été organisés sur le sujet dans les années 1980, avant qu'il soit complètement négligé. J'ai noté que, au moment des dernières sénatoriales, on a fait l'hypothèse d'un renversement de majorité lié à la part prise par des élus de communes périurbaines qui ne pensent plus la politique comme avant. Il me paraît indispensable d'étudier plus finement ce changement de posture des nouvelles élites politiques. Il faut réinvestir un sujet trop longtemps oublié.

En revanche, ce qui est clair, c'est que nous n'avons plus à faire aux mêmes périurbains qu'il y a 20 ou 30 ans : ils viennent de territoires plus proches, ce sont des ménages dont beaucoup étaient déjà en très grande banlieue et qui viennent s'installer dans le périurbain. Nous sommes loin du phénomène des années 1970 et d'un mouvement entre la proche banlieue et la campagne. Le profil des périurbains a changé, ils n'ont plus le même rapport à la ville-centre, ni la même demande vis-à-vis des services.

En quoi le profil des ménages a-t-il changé ?

Philippe Estèbe – Il me semble que les femmes jouent un rôle décisif dans cette question de réoccupation de l'espace, et qui donne une qualité particulière à ce que nous appellerons provisoirement le « périurbain » que Lionel Rougé nomme à juste titre le *zwischenstadt*, c'est-à-dire l'entre-urbain.

L'accession massive des femmes au travail dans les quinze dernières années a modifié radicalement la solvabilisation des ménages et permis un accès plus rapide à la propriété. Je fais l'hypothèse que la femme au travail est un puissant facteur de desserrement des ménages.

Par ailleurs, un couple bi-actif aura tendance à calculer la localisation du domicile en fonction de ses trajets domicile-travail, d'où le développement exponentiel des communes multipolarisées. Installés entre deux aires urbaines, les couples vont maximiser leur marché potentiel du travail. J'ai en tête un certain nombre de travaux sur l'aire urbaine toulousaine, qui montrent que la localisation intermédiaire entre Toulouse, la ville mère, et les villes moyennes de la grande périphérie toulousaine permet

effectivement la subsistance de deux actifs, avec, pour forcer le trait de la caricature, l'homme qui va travailler dans le productif toulousain et la femme dans les services publics des villes moyennes.

Disons, pour résumer, que le périurbain correspond à une transformation profonde des relations entre genres, ou que l'égalité homme-femme passe, d'une certaine façon, par la périurbanisation.

Lionel Rougé – Pour poursuivre sur le sujet, le périurbain des années 1970 n'est probablement plus le même, et j'insisterai sur l'évolution du

*« Se poser les bonnes questions
afin de dépasser le mythe
d'un espace informel, homogène
et monofonctionnel. »*

Martine Berger

(2) Maître de conférences en aménagement et urbanisme à l'université Joseph-Fourier de Grenoble.

rôle de la femme dans l'accession à la propriété en maison individuelle. On voit de plus en plus de familles monoparentales, de ménages qui divorcent et de femmes qui désirent rester dans le périurbain parce qu'elles y trouvent un avantage, en termes de réassurance, de scolarisation, peut-être aussi de voisinage. Il y a, bien sûr, de grandes différences selon les catégories socioprofessionnelles, comme le montrent les enquêtes menées à Chevry, à Saint-André-de-l'Eure ou encore celles d'Annabelle Morel-Brochet en Seine-et-Marne. On voit bien que, selon les milieux sociaux, le rôle de la femme n'a pas la même dimension, comme la place de la maison ou le rapport à la ville n'ont pas le même sens. Il y a aussi des différences liées au contexte, le mythe de la maison individuelle n'a pas atteint le même niveau de puissance symbolique dans les territoires de forte métropolisation comme la Région Île-de-France ou la région toulousaine. À Caen ou dans certaines petites villes comme Flers, le mythe du pavillon comme l'espace de la réussite sociale fonctionne de manière plus puissante qu'à Toulouse et en région parisienne où, finalement, c'est assez banal d'être propriétaire d'une maison individuelle. Le sujet mériterait aujourd'hui davantage d'investigations, mais une chose est sûre, il faut qu'on sorte d'une vision trop homogène du périurbain. Il y a des périurbains, il y a des processus de périurbanisation, il y a des étapes dans cette périurbanisation qui ne sont pas les mêmes, qui se chevauchent, qui se superposent. Il y a des substrats variés qui conditionnent les pratiques sociales et les pratiques spatiales de manière très différenciées. Entre une périurbanisation

qui se développe sur un substrat de villégiature, une périurbanisation qui se développe sur un substrat anciennement industriel et une périurbanisation qui se développe sur un substrat agricole dépourvu de petites villes et de bourgs, il n'y a pas le même degré de transformation, de mutation ou de maturation des espaces. Quant au profil des élus, une caractéristique majeure se dégage : c'est qu'une grande partie d'entre eux sont, aujourd'hui plus qu'hier, des périurbains eux-mêmes. Une telle configuration change le regard qu'ils portent sur leur territoire, la manière dont ils l'organisent, la manière dont ils ont envie de l'organiser. Ce sont des élus qui acceptent, de plus en plus, les charges de centralités, positives et négatives : équipements, services, emplois, logement social, la diversification des formes du bâti... des élus de moins en moins repliés sur eux-mêmes, de moins en moins ruraux et qui ne sont plus dans une logique féodale. On entend de leur part une volonté de construction et d'autonomisation, ils ne semblent plus dépassés par les événements et montrent qu'ils veulent reprendre en main leur territoire, jusqu'à instrumentaliser les logiques de club, dans le cadre d'une stratégie de « marketing » territorial. Certains expriment un besoin d'aide en termes d'ingénierie, signifiant qu'ils veulent densifier ou encore imposer de nouvelles formes de lotissement mais qu'ils se sentent insuffisamment armés face aux promoteurs. Je pense qu'il y a aujourd'hui des innovations sociales, politiques, urbanistiques qui méritent d'être approchées et qui peuvent offrir une alternative à la manière dont on peut penser le périurbain, l'accompagner et l'aider politiquement.





B. Basset/IAU îdF



B. Basset/IAU îdF



B. Basset/IAU îdF



B. Basset/IAU îdF

Réactions des experts de l'IAU île-de-France

« Si certains espaces périurbains ont acquis une maturité, c'est parce que les ménages se sont ancrés dans ces territoires, qu'ils ont envie d'y rester et que certaines de leurs revendications, en termes d'équipements de proximité ou encore de desserte, ont été entendues. La présence d'une génération qui est née dans le périurbain et qui a choisi d'y vivre me paraît déterminante dans la "fabrique" de la ville. Les élus doivent favoriser cet ancrage territorial en fluidifiant le parcours résidentiel, pour permettre la décohabitation et offrir à chacun un logement à sa mesure et à la mesure de ses capacités financières. »

Christine Corbillé

« Il y a des singularités qui ne touchent pas que le périurbain. Si l'on regarde la part des déplacements de loisirs après 20 heures, seuls les Parisiens se distinguent avec une proportion de sorties nocturnes plus importante que la moyenne francilienne. Le reste du territoire montre une grande uniformité des comportements, les ménages du périurbain ne sortent pas moins le soir que ceux de Neuilly ou de Boulogne. Bref, il est inutile d'aller dans le périurbain pour se retrouver démunis, il suffit de passer le périphérique... »

Alain Meyère

« Je m'interroge sur l'espace public de voirie. En mettant l'accent sur les longues distances que doivent parcourir les habitants du périurbain, on néglige les déplacements de courtes distances qui permettent de rejoindre des centralités locales ou des pôles de transport. Le partage de l'espace public pour offrir une place plus généreuse à d'autres pratiques, à d'autres modes de déplacement que la voiture individuelle, est un enjeu fort en termes de mutation, tout autant que de renoncer à la maison en milieu de parcelle sur ses 2 500 m². »

Dominique Riou

« N'oublions pas les franges, ces territoires désaffiliés, dépourvus de centralités proches, et où la question de l'espace vécu à travers la mobilité devient absolument essentielle. Et je souhaite insister sur les inégalités entre l'Ouest francilien, qui bénéficie d'une unité de lieu, de l'emploi à proximité, d'une certaine homogénéité sociale, et l'Est, réservoir de main-d'œuvre de l'Île-de-France... »

Martine Liotard

Nicolas Laruelle
Corinne Legenne
IAU île-de-France

La ceinture verte, un espace de vie à inventer



Le parc du château Bleu à Tremblay-en-France offre un espace de détente et d'animations entre ville et campagne : d'un côté, le village rural du Vieux-Pays, isolé dans son enclave agricole et, de l'autre côté, l'aéroport de Roissy, porte d'entrée internationale de la région-capitale.

Lorsque, venant des espaces les plus éloignés et les plus ruraux de la région, on arrive à une trentaine de kilomètres de Paris, la part des espaces urbanisés est en quelques kilomètres multipliée par quatre (de 10 à 40 %), et la densité humaine de ces espaces urbanisés l'est par deux (de 30 à 60 habitants + emplois par hectare). Mais la part des espaces boisés ne varie pas, se maintenant à un niveau étonnamment élevé d'environ 25 % : on est dans la ceinture verte de l'Île-de-France, avec son ruban quasi continu de massifs boisés (dix d'entre eux comptent plus de 750 ha et sont accessibles au public : Montmorency, Ferrières, Rougeau...), pris dans un collier de plaines et de plateaux agricoles (plaine de Versailles, plateau de Saclay, plaine du Pin...). C'est cette ceinture verte, située à cheval sur tous les départements de petite comme de grande couronne, que la Région Île-de-France cherche à préserver et valoriser, depuis plus de trente ans, au travers de son Agence des espaces verts⁽¹⁾.

Un espace très intégré au fonctionnement métropolitain

Mais les massifs boisés, espaces de détente et de ressourcement, comme les plaines et les plateaux agricoles, les espaces de production alimentaire ne sont pas les seuls éléments par lesquels la ceinture verte participe au fonctionnement métropolitain. On trouve en ceinture verte, outre les villes anciennes (Versailles, Lagny-sur-Marne, Corbeil-Essonnes...) et les

Un discours simpliste résume parfois l'Île-de-France à un cœur urbain dense, entouré d'un vaste espace périurbain dédié à l'habitat individuel. Pourtant, les deux tiers des logements individuels franciliens sont situés entre 10 et 30 km de Paris, dans un périmètre intermédiaire où l'habitat collectif est plus nombreux que l'individuel, et les espaces boisés et agricoles plus étendus que ceux bâtis. Un espace spécifique, à redécouvrir de toute urgence !

cinquante villes nouvelles qui continuent à polariser une part importante de l'habitat et de l'activité économique, les deux grandes plates-formes aéroportuaires (Roissy et Orly), les deux pôles les plus créateurs d'emplois (plaine de France et plateau de Saclay), le site le plus visité hors Paris (Disneyland), la grande majorité des bases de plein air et de loisirs, les plus grands centres commerciaux, mais aussi les trois gares d'interconnexion TGV (Massy, Roissy et Chessy), la troisième rocade routière (la Francilienne), les plus grandes zones logistiques, la plus grande station d'épuration, les grands postes électriques qui ponctuent la « boucle 400 kV » assurant la sécurité de l'alimentation électrique de toute la région.

Le résultat de cette intégration métropolitaine accrue est qu'un actif francilien sur cinq habite et travaille en ceinture verte, et que deux sur cinq y habitent et/ou y travaillent. Et si l'on compte ceux qui la traversent de part en part, dans un sens ou dans l'autre, pour aller travailler, et ceux qui s'y rendent pour leurs achats (grandes surfaces d'ameublement, de bricolage ou d'habillement) ou pour leurs loisirs (golf, équitation, voile, promenades en forêt, cueillettes de fruits et légumes...), c'est plus de la moitié des habitants de notre région qui se croisent dans cet espace charnière : au magasin Ikéa de Plaisir, comme dans le parc du château de Versailles (Yvelines), se côtoient des habi-

(1) Extrait vidéo INA, « La Ceinture verte d'Île-de-France », juillet 1991.



La ceinture verte est composée d'une multitude de situations urbaines, qui composent une mosaïque de fonctions très diverses (habitats individuels ou collectifs, commerces, équipements), trop souvent pensées comme des modèles isolés.

tants de l'Eure et des Hauts-de-Seine, des expatriés anglais ou japonais venus chercher entre Saint-Quentin et Saint-Germain la base familiale de leur mission professionnelle à la Défense, des étudiants parisiens arrivés en train par la gare toute proche... L'approche par « faisceaux », développée par l'IAU idF au cours de la dernière décennie, est d'ailleurs fondée sur la reconnaissance de vastes bassins de vie s'étendant de Paris aux régions voisines et s'articulant notamment autour de pôles, anciens ou plus récents, situés dans cet espace intermédiaire qu'est la ceinture verte.

Des modules standardisés mal cousus entre eux

Hélas, l'intégration métropolitaine de la ceinture verte s'est faite depuis plus de trente ans par la juxtaposition souvent aussi aléatoire que brutale de modules standardisés et monofonctionnels. Ces modules sont, au moins autant que le lotissement, pavillonnaire : la zone d'activités économiques, le centre commercial, l'échangeur autoroutier, la déviation routière, le rond-point, le bassin de rétention d'eaux pluviales, la station d'épuration. Leur juxtaposition est souvent plus révélée qu'adoucie par le merlon planté, la clôture en panneaux soudés vert sapin, la pelouse sans usage que l'on s'empresse d'entourer de fossés ou de blocs de pierre pour dissuader l'installation des gens du voyage. Elle a souvent pour principale conséquence de couper les habitants des espaces boisés ou agricoles qui faisaient la qualité de leur cadre de vie en ceinture verte, comme on peut le voir entre Marne-la-Vallée et la forêt de Ferrières (Seine-et-Marne), autour de la plaine de Pierrelaye (Val-d'Oise) ou du plateau de Vert-le-Grand (Essonne).

Faute de pouvoir toujours réinterroger la pertinence même de ces modules standardisés, le travail des urbanistes et des paysagistes consiste souvent à tenter de les couder le mieux possible entre eux, et avec le paysage qui les accueille. La voirie et plus généralement l'espace public sont des supports propices à ce travail de couture. Mais dans cet espace de transition spatiale (entre le cœur d'agglomération et l'espace rural) et temporelle (entre la ville d'aujourd'hui et celle de demain), les références communes semblent manquer :

- Des boulevards urbains, avec réverbères et plantations d'essences exotiques, se prolongent dans les champs où ils semblent attendre que l'urbanisation les rejoigne.
- À l'inverse, des routes départementales encore très rurales, aux dépendances non aménagées encore semées de bornes de pierre, desservent des quartiers depuis longtemps urbanisés.

- Des portions réalisées de projets d'autoroutes abandonnés débouchent sur des voies urbaines étroites.

Et ce qui est vrai de la voirie l'est de la plupart des objets et services urbains. Dans cet espace intermédiaire où tout semble possible, le choix entre emprunts à des références plutôt urbaines (habitat collectif, bonne desserte en transports collectifs...) ou plutôt rurales (habitat individuel, rabattement vers les gares en voiture exclusivement...) semble souvent résulter du hasard ou des circonstances.

Ceinture verte et identité francilienne

Or, c'est dans cet espace intermédiaire qu'il apparaît le plus judicieux de localiser préférentiellement les futurs développements périurbains de la région, en raison à la fois du niveau de desserte en transports collectifs que l'on peut y prévoir et des densités relativement élevées que l'on peut y escompter. Le risque est donc grand de voir s'y poursuivre une périurbanisation sans projet d'ensemble, ignorante de la géographie comme de l'histoire, sourde à la qualité et à la spécificité de cet espace qui tient notamment à un équilibre fragile entre espace ouvert et espace urbain. Alors, quelles seraient les principales pistes pour éviter le chaos?

Première piste, resituer cet espace intermédiaire dans l'espace régional: croiser les approches par « faisceaux » et par « couronnes », réinterroger notamment la localisation relative des fonctions métropolitaines entre les différentes couronnes et les faisceaux – pour éviter par exemple qu'une opération louable de renouvellement urbain dans le nord-ouest du cœur d'agglomération ne s'accompagne d'une consommation accrue d'espaces agricoles dans la ceinture verte seine-et-marnaise (par transfert d'anciens entrepôts de distribution sur un site trois fois plus étendu, par stockage des terres excavées sur une montagne artificielle de déchets inertes...).

Deuxième piste, reconsidérer les tissus existants, d'autant plus que les secteurs de ceinture verte les mieux préservés sont aussi les plus densément peuplés, les plus mixtes socialement et les plus prospères économiquement, reconquérir les centralités traditionnelles comme les plus récentes (centre des villes nouvelles, zones commerciales), réinvestir les grandes emprises monofonctionnelles autant que les quartiers pavillonnaires⁽²⁾.



(2) Sur l'intervention dans les quartiers pavillonnaires, voir Nicolas Laruelle, *Sortir de l'impasse*, Vacarme n° 42, hiver 2008, disponible en ligne.

La ceinture verte est l'espace de transition entre la ville et la campagne, juxtaposant des silhouettes urbaines fortes – parc des expositions, lignes à très haute tension, lotissements pavillonnaires, à des espaces ouverts de qualité, plaine agricole, forêts et buttes boisées, petites rivières qui sont autant de propositions de détente pour les Franciliens (promenades, loisirs sportifs, cueillettes).

Troisième piste, traiter les fronts urbains pour qu'ils se traduisent à la fois par une limite tangible, dans le sens où ils expriment la volonté de contenir l'étalement urbain, et par un espace de lien et de transition entre l'espace bâti et l'espace ouvert. Le front urbain ne devrait donc plus être considéré comme une « ligne de front », comme un espace d'affrontement entre la ville et l'espace ouvert. Il s'agit de faire en sorte que chaque espace regarde l'autre, que ces espaces différents se nourrissent l'un de l'autre, s'influencent positivement et se transforment ensemble.

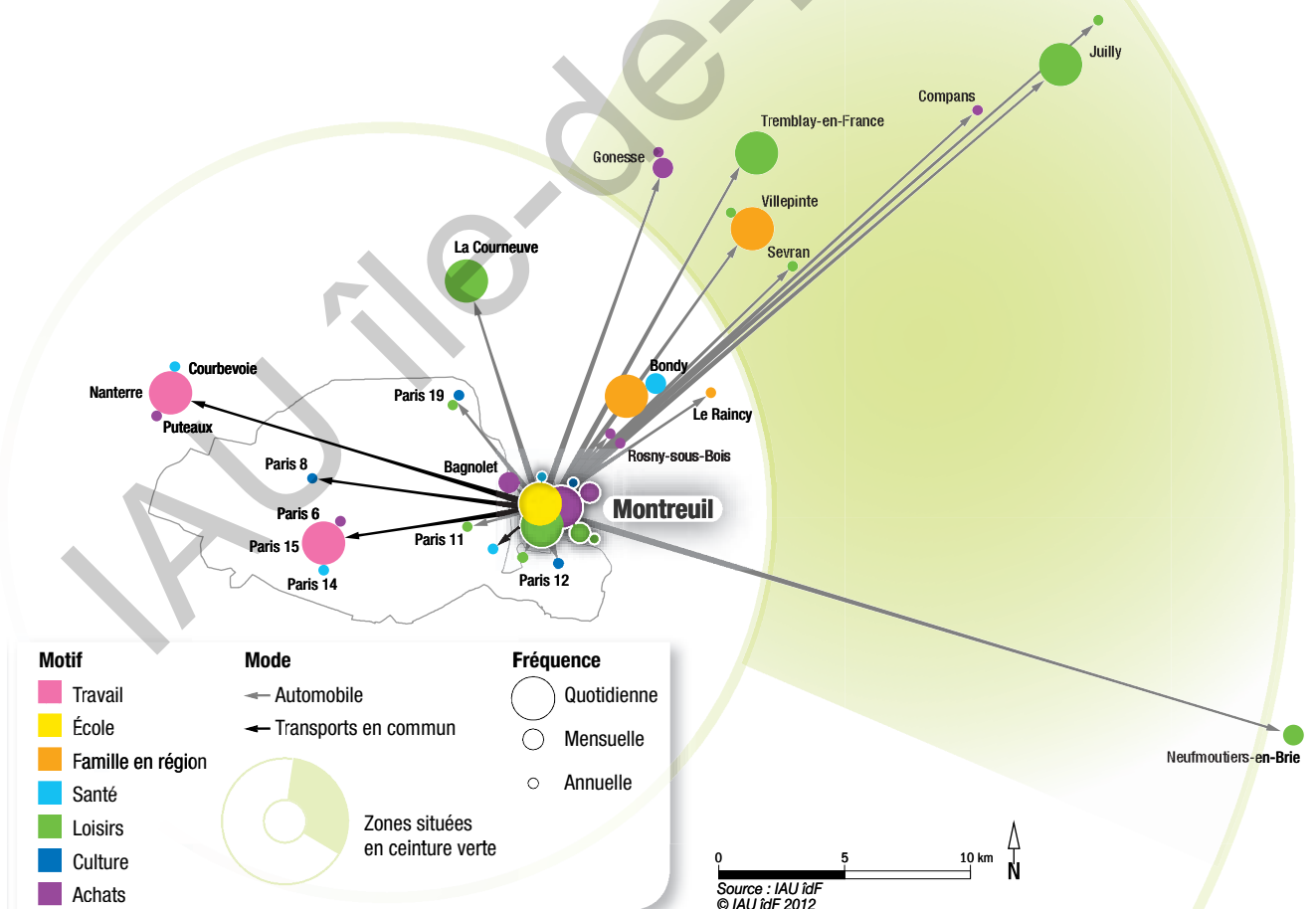
Quatrième piste, imaginer un jeu de mobilités spécifique, organiser la « fluidité lente » du trafic automobile par une limitation coordonnée de la vitesse, faciliter l'accès aux gares les mieux desservies (notamment celles qui permettent de rejoindre en moins de 30 minutes deux

gares parisiennes et une gare de ville nouvelle : Juvisy-sur-Orge, Saint-Cyr, Ermont-Eaubonne...), encourager les modes actifs (vélo, marche à pied), particulièrement adaptés aux densités urbaines de la ceinture verte⁽³⁾.

Ce n'est peut-être pas « la » ville de demain qui doit s'inventer dans cet espace intermédiaire, mais en tout cas un espace de vie particulier, porteur dans sa diversité d'une identité perceptible, assumée et enfin reconnue. Une identité qui, entre « Paris, ou presque » et « la campagne, vraiment », constituerait la composante essentielle qui manque encore à l'identité francilienne.

(3) LARUELLE Nicolas et LEGENNE Corinne, *La ceinture verte d'Île-de-France, un espace de vie à réinventer – éléments pour un nouveau partage de l'espace périurbain dense*, IAU îdF, décembre 2005, disponible en ligne.

Trajets d'une famille de l'Est parisien pendant un an*



* Sur le modèle du diagramme « Trajets d'une jeune fille du xv^e arrondissement pendant un an », réalisé en 1957 par le sociologue urbain Paul Chombart de Lauwe.



Ressources

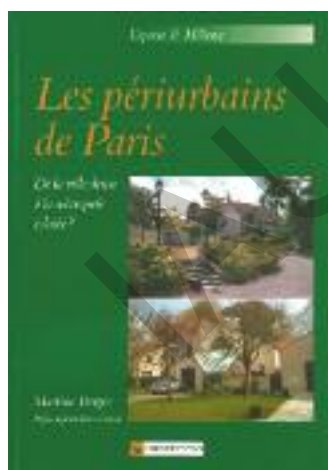




Sous la direction d'Ariella Masbouni
Faire ville avec les lotissements
Éditions Le Moniteur, Paris, 2008, 159 p.

CET OUVRAGE PROLONGE UNE RENCONTRE ORGANISÉE par le ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer le 30 mai 2006 à Paris. Les lotissements, permettant l'accès à la maison individuelle pour de nombreux Français, pâtissent souvent d'une image négative. L'ouvrage tente de réconcilier le lotissement et la ville en donnant des exemples d'opérations, tant en ville qu'en périphérie, répondant aux exigences du développement durable quant à la qualité architecturale, à l'intégration paysagère et à la densité. La première partie revient sur les conditions nécessaires pour qu'un lotissement fasse ville : prendre en compte de façon large le développement durable (déplacements, intégration dans la ville) ; dédramatiser la densité en préservant la qualité, l'intimité et le paysage ; privilégier une qualité d'usage plutôt qu'une architecture remarquable ; penser le lotissement comme un projet urbain (topographie, espaces publics, liens avec le bâti existant). Le sociologue Alain Bourdin et l'anthropologue Pascale Legué présentent leurs travaux sur les attentes des habitants. La deuxième partie décrit des expériences réussies de lotissements en ville. Celui de Louvain-la-Neuve, construit à la fin des années 1960, reste une référence en la matière. Plusieurs situations sont présentées : densification des faubourgs (Saintes, Rochefort), revalorisation

de quartiers (friches industrielles de Lille et Tourcoing) ou encore le développement par greffe à La Flotte-en-Ré. La densité est également présentée comme outil de qualité architecturale fondée sur l'évolutivité des habitats, que l'on retrouve à Saint-Jacques-de-la-Lande (l'architecte Nasrine Seraji), dans l'agglomération rennaise ou à Bordeaux. La troisième partie s'intéresse aux lotissements situés en périphérie dans lesquels des projets de qualité émergent grâce à des stratégies publiques (métropole rennaise). À l'échelle départementale, les CAUE ont un rôle important à jouer, à l'instar du CAUE de Charente-Maritime qui s'emploie à faire naître une nouvelle culture parmi les élus et les professionnels. Au niveau communal, les maires peuvent agir sur l'ambition des documents d'urbanisme pour favoriser des démarches de projets. Certains opérateurs cherchent par ailleurs à prendre en compte des critères de qualité en sus des critères économiques. Enfin, des concepteurs imaginent comment renouveler le vocabulaire urbain et architectural, et inventent de nouvelles typologies d'habitat telles les maisons de campagne en ville d'Alexandre Chemetoff. Ces expériences, bien qu'encourageantes, nécessitent un fort engagement de tous les acteurs et relèvent de l'exceptionnel tandis qu'une certaine médiocrité de la production générale persiste.



BERGER MARTINE
Les périurbains de Paris.
De la ville dense à la métropole éclatée ?
Cnrs éditions, 2004

CET OUVRAGE EST UN RÉFÉRENTIEL THÉMATIQUE et méthodologique sur la dynamique spatiale de l'Île-de-France et de ses franges depuis les années 1970. Il analyse le renversement d'un modèle urbain, à partir notamment des fichiers détails du recensement. Ceux-ci permettent de croiser des variables et de reconstituer ainsi les étapes et formes de périurbanisation permettant d'identifier les différentes trajectoires résidentielles. L'originalité de cette approche repose sur l'analyse des stratégies résidentielles déployées par les ménages en quête de logements et d'emplois. Leurs comportements de mobilité et leurs préférences résidentielles sont mis en lumière, dans un contexte économique et politique favorisant l'accession à la maison individuelle par le plus grand nombre. De 1974 à 1992, la perte du tiers des emplois dans l'industrie francilienne a bousculé la culture urbaine alors fondée sur la proximité des salariés et de l'usine structurant l'espace des banlieues. Le renforcement et le gonflement des cadres et des couches moyennes salariées, à la recherche de nouveaux repères pour se loger et en soif de nouvelles pratiques distinctives, ont impacté spatialement les recompositions sociales. Le transfert de population et d'activités a contribué à

accroître les inégalités. Les grands ensembles d'habitat social ont alors perdu la part la plus solvable de leurs habitants, et la gentrification de la capitale et des banlieues les mieux desservies ou les mieux cotées s'est accentuée. La notion de distance a été remplacée par celle d'accessibilité en un temps donné. Les emplois accessibles en un temps donné restent plus faibles en zone périurbaine qu'en zone dense, handicap supplémentaire en termes de ressources fiscales et d'équipements pour les résidents. L'accès aux emplois et aux services est fortement inégalitaire selon les groupes socio-démographiques, compte tenu de leur équipement automobile, de leurs revenus et du maillage du réseau de transport dont ils disposent. Le découplage lieu de travail/lieu de résidence des mobilités quotidiennes permet de décrire correctement la qualification sociale des communes ou des quartiers. La trame des déplacements doit être de plus en plus considérée comme un élément de l'identité sociale. Si l'évolution des mobilités résidentielles et leurs trajectoires sont peu connues, l'analyse des aires de migration résidentielle montre que les citadins, de plus en plus mobiles, semblent de plus en plus attachés à l'homogénéité sociale de leur lieu de résidence.

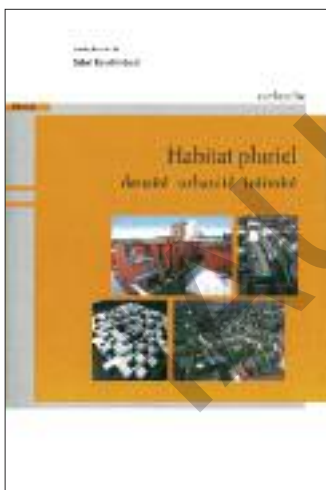


MORICE-PERLEIN LAURENCE,
DRUON PHILIPPE (DIR.)
Lotir autrement
CAUE Pas-de-Calais, 2008, 120 p.

L'AUTEURE, LAURENCE MORICE-PERLEIN, PART DU constat que la forte progression du prix du foncier et des logements urbains pousse nombre de ménages à quitter la ville pour des espaces ruraux. Force est néanmoins de constater que ce choix engendre de nombreuses et nouvelles contraintes telles que le coût des déplacements domicile-travail, la plus grande dépendance à la voiture, une vie sociale moins riche, un étalement urbain incessant, des terres agricoles menacées, une faible attractivité des plans d'urbanisme, sans parler du modèle identique des bâtis.

C'est ce qui a motivé l'auteure à proposer une méthode expérimentée dans le Pas-de-Calais, permettant d'avoir des plans d'urbanisme de qualité et de maîtriser le foncier. Elle s'est inspirée des modèles réussis à l'étranger et a systématisé le principe de l'approche environnementale de l'urbanisme, en tenant compte de l'humain, des modes de vie. Elle a tout d'abord positionné la géographie physique au centre de l'étude. L'aménageur doit comprendre le paysage avant de construire. La création d'un quartier, d'un lotissement doit être le fruit d'une réflexion sur le développement urbain, l'économie, la société, dans un objectif de durabilité. C'est la commune qui doit mener la réflexion. Maître et responsable de l'opération, elle doit

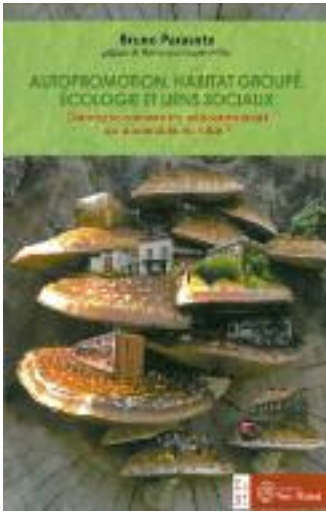
rédiger un programme d'urbanisme et d'habitat cohérent : analyser le site (atouts, contraintes), les besoins des habitants, le type d'habitat à implanter (collectif, individuel, locatif...), les équipements, la qualité énergétique, et évaluer les coûts. Pour ce faire, la commune doit s'assurer l'expertise des professionnels de l'écologie mais également des urbanistes, paysagistes et architectes, sans oublier la concertation avec les habitants et leur participation. Des exemples de quartiers à aménager, d'identité à préserver, selon leur implantation (donc leur taille), sont décrits. L'auteure laisse à voir, grâce à des plans masse et des photos, deux situations d'aménagement, l'une à éviter, l'autre à préférer. Divers conseils sont donnés : l'espace public comme lieu de sociabilité, la diversité des logements, sociaux comme privés, la mixité des usages, le respect paysager et environnemental, l'accessibilité et les déplacements, mais aussi la voirie douce, allant même jusqu'à pousser la réflexion sur le stationnement, l'éclairage public, le mobilier urbain, la gestion des déchets... Une sélection de nouveaux quartiers exemplaires en matière environnementale et durable est proposée, dans le Pas-de-Calais et dans plusieurs autres régions. La ville se fabrique dans la qualité et dans la durabilité.



SOUS LA DIRECTION DE SABRI BENDIMÉRAD
**Habitat pluriel :
densité, urbanité, intimité**
Éditions Puca, La Défense, 2010, 172 p.

LES FRANÇAIS AURAIENT UN RÊVE, UN MODÈLE indépassable : habiter une maison individuelle. Déjà plus de deux Français sur quatre occupent une maison avec jardin, et le troisième aspire à les rejoindre dans le périurbain. La dispersion des habitations dans des zones rurales de plus en plus reléguées ne peut être attribuée à un désir d'« isolation » spatiale et sociale. L'explosion des coûts, en particulier celui du foncier, y participe lourdement. L'aspiration à vivre chez soi, sans subir le voisinage, est une aspiration légitime. Mais l'aspiration à vivre ensemble, c'est-à-dire à bénéficier dans une aire de proximité des services urbains, permettant de ne pas prendre sa voiture pour déposer les enfants à l'école ou faire ses courses par exemple, ou encore d'accéder facilement aux services de santé... est une aspiration également très forte. La satisfaction de ces besoins contradictoires est-elle imaginable ? Comment dépasser l'opposition entre habitat collectif et habitat individuel ? La densification, l'optimisation des lots et parcelles encore disponibles dans des secteurs disposant d'un niveau d'équipement et de service appréciable peut-elle apporter une réponse ? Pour beaucoup, la densité est synonyme d'une concentration exagérée de logement social. À l'inverse, la diffusion pavillonnaire générant étalement urbain et mitage du territoire n'est plus durable.

Mais la densité renvoie à d'autres représentations. Elle suppose aussi de la mixité, une offre qui cumule plusieurs catégories de fonctions : habitat, équipements, infrastructures, services... L'habitat pluriel et son dérivé, l'habitat individuel dense, présentent les formes les plus collectives et les plus denses de l'habitat individuel. Ils regroupent les formes agglomérées de l'habitat individuel : maisons superposées, mitoyennes, dos à dos ou simplement groupées. Ces formes nouvelles d'habitat pourraient-elles être une alternative ? Quelles réalités de terrain recouvrent-elles ? Engendrent-elles des modes de vie et d'habiter spécifiques ? Qu'en est-il à l'étranger, aux Pays-Bas notamment, pays qui fait figure de modèle en Europe ? Suite à l'appel d'offres lancé par le PUCA sur le thème « Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité », cet ouvrage présente une synthèse des éléments de réponse apportés par les neuf équipes de recherche sélectionnées. Les contributions éclairent sur la demande sociale et ses aspirations contradictoires, les dimensions de l'intimité dans les zones d'habitat individuel dense, des interactions entre dispositifs architecturaux et urbains et déploiement des modes d'habiter, de la complexité des enjeux liés aux conditions de production de l'habitat et à ses représentations.



BRUNO PARASOTE
**Autopromotion, habitat groupé
et liens sociaux.**
Éditions Yves Michel, 2011.

À L'HEURE OÙ LA CRISE IMMOBILIÈRE REND DIFFICILE l'accès au logement, l'autopromotion est une alternative à la promotion classique, privée ou sociale, une voie différente, solidaire et économique. L'ouvrage de Bruno Parasote a pour ambition de définir le concept d'autopromotion, d'expliquer son intérêt pour l'individu et la société, mais aussi de donner au lecteur les outils méthodologiques à travers quelques exemples aboutis, comme le quartier des Béalières à Meylan, La Salière à Grenoble, Diwan à Montreuil, ou encore La Fonderie de Vanves. De nombreux témoignages ponctuent cet ouvrage qui se veut avant tout pragmatique. Le principe de l'autopromotion est la forme la plus participative de l'habitat groupé puisqu'un groupe d'habitants, partageant le contenu idéologique du projet qui fait socle commun, est maître d'ouvrage, pilote la maîtrise d'œuvre et supervise les travaux. Personnaliser son logement, construire de manière économe et bâtir un cadre relationnel plus intense avec des voisins que l'on connaît bien après avoir partagé de longues discussions lors de l'élaboration du projet, tels sont les principaux atouts de l'habitat groupé en autopromotion. Afin de convaincre les collectivités locales encore hésitantes à soutenir ce type de projet, Bruno Parasote souhaite montrer que

l'autopromotion répond aux enjeux du développement durable et peut devenir un des principaux moteurs de leur développement urbain, en termes d'évolution écologique et sociale. L'habitat groupé garantit une certaine densité et induit souvent une architecture nouvelle qui augmente l'attractivité d'un quartier. Et si l'autopromotion n'est pas un gage de respect de la biodiversité, les projets conçus par un groupe d'habitants prévoient fréquemment la réalisation de surfaces plantées, de zones humides, de potagers, ou encore la pose de nichoirs à oiseaux. Enfin, la diversité sociologique et générationnelle de l'habitat partagé offre un réseau d'entraide qui permet de répondre aux problématiques quotidiennes diverses.

Mais l'auteur ne sous-estime pas la complexité de l'aventure et insiste sur la nécessité d'un accompagnement professionnel. Il indique au lecteur qu'il faut savoir solliciter le panel de compétences tant pour la qualité du terrain que pour la bonne structure juridique (notaire, conseiller fiscal) et s'assurer d'un soutien politique afin d'éviter les désillusions. Parce que l'habitat groupé en autopromotion est fondé sur la vie de groupe, il faut utiliser les capacités de chacun et bien définir les rôles, l'erreur serait d'imaginer que l'enthousiasme suffit à la réussite d'un tel projet.



BIMBY
www.bimby.fr

LE PROJET DE RECHERCHE BIMBY (« BUILD IN MY Back Yard ») : « construire dans mon jardin », sélectionné en 2009 par l'Agence nationale de la recherche dans le cadre de son appel à projets « Villes durables », a pour ambition de définir et d'expérimenter « une nouvelle filière de production de la ville capable d'intervenir là où les filières classiques ne le sont pas ». Le site Internet, plate-forme collaborative alimentée et construite par les échanges des membres du réseau et les retours d'expérience des partenaires du projet, s'adresse aux acteurs susceptibles de mobiliser le foncier pavillonnaire : l'habitant, l'élu, l'urbaniste, la filière. L'enjeu est de démontrer les ressorts individuels possibles du renouvellement et de la densification progressive des quartiers pavillonnaires, la maîtrise et l'orientation de ces initiatives individuelles vers l'intérêt général. En Île-de-France, le projet fait l'objet de divers travaux et expérimentations en matière d'urbanisme participatif, de méthodologie exploratoire et de communication avec la DRIEA IF/CETE IF et la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY), partenaires du projet (le CETE IF est copilote avec le CETE Normandie Centre).

À Saint-Quentin, en intégrant au PLH la fiche action intitulée « Production de formes urbaines économes en espace et diversifiées », l'objectif à terme est la mise en place d'outils tels que des fiches typo-morphologiques par quartiers, ou encore la production de guide ou de charte. Les résultats de l'étude du gisement urbanistique menée dans ce but font l'objet de communication aux habitants. La DDT des Yvelines, le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et les communes du Tremblay-sur-Mauldre et des Essarts-le-Roi se sont engagés dans des démarches expérimentales avec des habitants des deux communes dans le cadre de l'élaboration de leur PLU. À Tremblay, la démarche de concertation avec les habitants consiste par exemple à réaliser une maquette numérique illustrant le devenir des parcelles, en considération des aspirations individuelles. Les préconisations issues de l'exercice et livrées aux élus doivent permettre d'illustrer et d'étayer les orientations et les marges de manœuvre en vue de l'élaboration du document d'urbanisme. Le projet BIMBY prévoit d'autres expérimentations en 2012 que le site diffusera en ligne progressivement.

Toutes les publications de l'IAU îdF,
agence métropolitaine régionale,
sont en ligne sur www.iau-idf.fr



Les principales publications de l'IAU Île-de-France sont vendues en ligne, au numéro ou à l'abonnement.



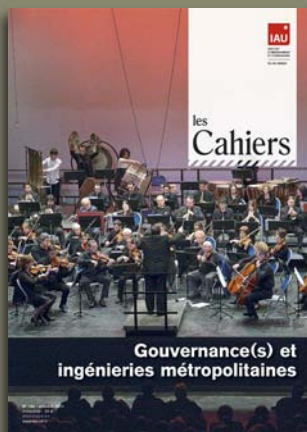
Flashez ce code pour accéder à la vente en ligne



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME
ÎLE-DE-FRANCE

Derniers Cahiers parus

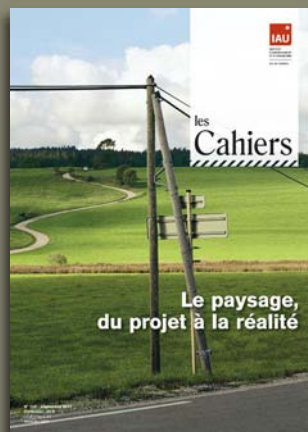
////////////////// n° 160



Gouvernance(s) et ingénieries métropolitaines

octobre 2011
France : 20 €
Étranger : 23 €

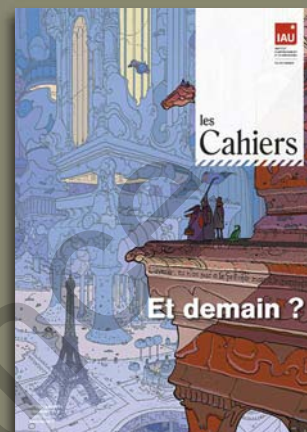
////////////////// n° 159



Le paysage, du projet à la réalité

septembre 2011
France : 20 €
Étranger : 23 €

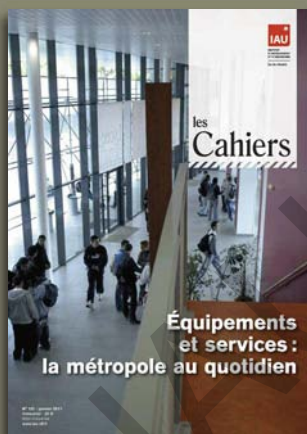
////////////////// n° 158



Et demain ?

juin 2011
France : 33 €
Étranger : 35 €

////////////////// n° 157



Équipements et services : la métropole au quotidien

janvier 2011
France : 20 €
Étranger : 23 €

////////////////// n° 156



L'économie en mode actif

septembre 2010
France : 18 €
Étranger : 20 €

////////////////// n° 155



Les villes face à l'insécurité

juin 2010
France : 18 €
Étranger : 20 €



En vente à l'IAU île-de-France

15, rue Falguière, 75740, Paris Cedex 15 - Tél. : 01 77 49 79 38 - www.iau-idf.fr

