

# Vers des politiques publiques de densification et d'intensification douces ?

Séminaire du 2 juin 2014



EXTENSION D'UNE MAISON ET SURELEVATION A MONTREAL (414 LAURIER EST)

Ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires  
Ministère de l'Écologie, du Développement durable  
et de l'Énergie

Plan Urbanisme Construction Architecture

Grande Arche de la Défense

92055 La Défense

Site internet :

<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca>

Directeur de la publication : Emmanuel Raoul,  
secrétaire permanent du PUCA

Responsable : Anastasia Touati, chargée de projet au  
PUCA

Coordination éditoriale : Bénédicte Bercovici,  
chargée de valorisation au PUCA

Avec la participation d'Astrid Caloren-Bielz, stagiaire au  
PUCA

Crédits photos :

couverture : extension-rénovation d'une maison à  
Montréal totalisant 15 logements, architectes Tremblay  
et Lespérance

Droits réservés

ISSN 0246-5612

ISBN 978-2-11-138137-7

Impression : MEDDE/MLET, septembre 2014

# **Vers des politiques publiques de densification et d'intensification douces ?**

Compte-rendu du 2<sup>ème</sup> séminaire du 2 juin 2014





## Sommaire

### **Introduction**

Anastasia TOUATI, chargée de projet au PUCA et  
Astrid CALOREN-BIELZ, stagiaire au PUCA 7

### **Bilan du projet de recherche BIMBY et présentation de deux études financées par le PUCA**

Bilan du projet de recherche BIMBY et suites données  
Marion GERBEAUX et Bruno SABATIER (CEREMA) et  
Franck FAUCHEUX (DGALN/DHUP) 15

Echanges avec la salle 48

Présentation de l'étude PUCA sur les effets quantitatifs  
de la densification douce en France  
Béatrice MARIOLLE et Damien DELAVILLE 57

Echanges avec la salle 68

Présentation de l'étude PUCA sur la typologie des  
différentes formes de densification douce,  
Sabri BENDIMERAD 73

Echanges avec la salle 89

## **Quelles incarnations territoriales de la densification douce ?**

La production de logements sociaux par la densification douce : le cas de SNL, Etienne PRIMARD, Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL)	91
Echanges avec la salle	103
La démarche "Hisser pavillons" : présentation de l'Observatoire des mutations, des ateliers universitaires et des actions ressource, Christine LECONTE et Nolwenn MARCHAND, CAUE 91	113
Echanges avec la salle	135
Premiers retours d'expériences des projets de densification douce dans l'Eure et au sein du mouvement des CAUE, Michel ROUSSET, CAUE 27	138
Echanges avec la salle	152

## Introduction

ANASTASIA TOUATI, CHARGÉE DE PROJET AU PUCA ET RESPONSABLE  
DU PROGRAMME DE RECHERCHE SUR LA DENSIFICATION DOUCE  
ET ASTRID CALOREN-BIELZ, STAGIAIRE AU PUCA

### **Anastasia TOUATI**

Bonjour, je vous remercie tous d'être venus aujourd'hui si nombreux pour participer au deuxième séminaire du programme de recherche du PUCA sur la « densification douce ». Cette deuxième séance fait suite à une première journée à laquelle plusieurs d'entre vous ont pu assister le 7 octobre dernier. L'objectif du séminaire de lancement était de poser ensemble un certain nombre de constats et questionnements que pose cette forme particulière de densification et de les discuter à la lumière de la diversité des disciplines d'appartenance et des sensibilités de chacun. Avant de lancer un programme de recherche sur ces questions, nous avons ainsi souhaité engager une discussion avec l'ensemble des acteurs concernés de près ou de loin par la densification douce.

Et peut-être d'abord pour rappel, dans le cadre de ce programme, le PUCA privilégie une définition large de la densification douce. Elle englobe différents types de dispositifs et de pratiques, formels ou informels qui impliquent une très grande diversité d'acteurs. La densification douce des tissus pavillonnaires consiste ainsi à densifier le tissu urbain existant, sans destruction du bâti. Elle donne lieu notamment à l'insertion ou à l'aménagement de nouveaux logements qui ne changent pas de manière significative les formes urbaines.

C'est donc sur la base de cette définition large de la densification douce que nous avons pu échanger lors de notre séminaire de lancement. La journée du 7 octobre été riche en discussions et a permis de poser un certain nombre de

constats, de questionnements et de perspectives notamment en matière de recherche et d'expérimentation. Vous retrouverez d'ailleurs l'intégralité de ces échanges dans les actes du Séminaire que nous avons publiés sur le site du PUCA et dont vous trouverez quelques exemplaires en version papier sous la forme de livrets, sur la table de presse près de l'entrée.

Ces échanges ont ainsi permis de consolider nos réflexions et de préciser nos attentes en matière de recherche et d'expérimentations. A la suite du séminaire de lancement, nous avons ainsi lancé, à la mi-octobre 2013, une consultation internationale de recherche sur ces questions, intitulée : « Vers des politiques publiques de densification douces ? Intérêts, limites et opportunités ».

Un des objectifs de cette consultation était entre autres de constituer un panel d'observation, d'analyse et d'évaluation des pratiques de densification douce dans toute leur diversité, en France et à l'étranger. Il s'agissait également de procéder à une analyse en profondeur de ces processus notamment pour certains cas en adoptant une perspective d'analyse historique sur le temps long afin de contribuer à l'analyse des mécanismes économiques, sociologiques, politiques, morphologiques, institutionnels et territoriaux qui leurs sont sous-jacents et de repérer les opportunités, les intérêts et les limites de chacune des pratiques observées. Il s'agissait de s'intéresser à tout processus de densification douce, qu'il soit ou non le fruit d'une politique publique constituée, intervenant dans un tissu pavillonnaire périurbain, en France ou à l'étranger.

Trois principaux axes ont structuré cette consultation de recherche :

- Un premier axe centré sur les effets économiques et socio-spatiaux de la densification douce ;
- Un second sur la production de logements abordables par la densification douce ;

- Un dernier sur la densification spontanée et informelle.

Cette consultation a été clôturée le 10 décembre 2013, et a suscité un vif intérêt de la part de la communauté des chercheurs, mais également de la part d'autres organismes tels que des bureaux d'étude ou encore des cabinets d'architecture.

Au total, ce sont 25 réponses de très bon niveau qui ont été reçues par le PUCA.

Il existait néanmoins un déséquilibre dans les réponses reçues puisque près de 75% des réponses étaient presque exclusivement centrées sur l'axe C de la consultation, à savoir l'axe qui concernait la densification spontanée et informelle.

A l'issue d'un Jury et d'un comité interne, le PUCA a pu sélectionner 5 équipes, qui démarreront leurs travaux de recherche très prochainement.

Je vais donc laisser la parole à Astrid Caloren-Bielz, qui travaille sur ce projet au PUCA, et qui va vous présenter brièvement les projets de recherche sélectionnés.

### **Astrid CALOREN-BIELZ**

Le premier projet nous vient de l'Université Paris-Est Marne-la-Vallée et son Laboratoire Eau Environnement Systèmes Urbains. L'équipe Génie Urbain est menée par Joël Idt, et composée de Margot Pellegrino, Bruno Barroca et Serge Bethelot.

Intitulée "*Les Acteurs publics face aux phénomènes de densification spontanée : une comparaison franco-italienne*", cette proposition de recherche s'inscrit dans la troisième problématique posée par le PUCA : densification spontanée et informelle. Cette équipe pose l'hypothèse originale que l'intervention des services technico-administratifs et des élus est plus importante non pas au niveau des politiques volontaristes envisagées au préalable mais plutôt au travers de leurs actions publiques au quotidien et de leur gestion des faits a posteriori. Parmi ces actions exécutées en aval, l'équipe va s'intéresser d'une part à la gestion des règles, et notamment du droit du sol, et d'autre part, à la gestion des

effets pervers de la densification, quant aux équipements et services publics, risques sociaux et environnementaux. La recherche se fera à travers la comparaison de quatre cas : deux en région parisienne et deux en province de Milan. Elle reposera essentiellement sur des entretiens semi-directifs avec les acteurs publics concernés et les propriétaires ayant densifié.

La deuxième proposition de recherche provient du laboratoire CRESSON et de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble, avec la collaboration de l'Universitat Autònoma de Barcelona, Urban Fabric Organisation SARL, Salm & Stegen Géographes Urbanistes, et la fabrique in situ de l'Ecole d'Architecture de Lyon. Elle est menée par Rainer Kazig et Magali Paris, avec Houda Bendib et Inès Amamou.

Intitulée *"D'une Densification subie à une densification collaborative ? Vécus comparés de la densification douce Allemagne, Espagne et France"*, cette recherche s'inscrit dans les axes 1 et 3 proposés par le PUCA. Il s'agit d'une approche originale qui consiste à s'intéresser au point de vue non pas des habitants ayant densifié mais plutôt de ceux qui en subissent les effets, c'est-à-dire leurs voisins, afin de comprendre les dimensions concrètes au quotidien ainsi que les dimensions ineffables de la perte de qualité de vie associée à la densification douce spontanée. Elle cherche de ce fait à identifier les facteurs qui mènent à une opposition à son égard pour pouvoir les dépasser par la pensée collaborative « bottom up » en explorant l'idée de compensation. La recherche prendra la forme d'une étude comparée entre 3 terrains : Vaulx-en-Velin, Munich et Barcelone, qui sera menée en deux temps : premièrement une investigation sur les politiques publiques nationales et deuxièmement une enquête basée sur des entretiens avec lesdits voisins. Cette recherche aboutira avec la réalisation d'un outil numérique visuel de simulation de densités qui sera utilisé au sein d'entretiens collectifs dans chaque pays. Un exercice pédagogique sera d'autre part réalisé par des étudiants en master à Lyon qui auront la mission de développer un projet de densification pour Vaulx-en-Velin et de le

« confronter » aux habitants via des outils de dialogue.

L'Institut d'urbanisme de Lyon (Université Lumière Lyon 2) et son Laboratoire Triangle mènent la troisième proposition de recherche avec Rachel Linoissier, Gilles Novarina, Jérôme Rollin et Lou Herrmann.

*"La densification des périphéries urbaines par les activités économiques : processus en marche ou piste nouvelle à explorer pour l'urbanisme ?"* Cette recherche, inscrite surtout dans l'axe C, mais aussi dans l'axe A, s'interroge sur la densification douce spontanée résidentielle versus économique. Elle cherchera à examiner la présence (ou l'absence) d'une logique de mixité fonctionnelle lors de la densification douce spontanée afin de pouvoir l'intégrer formellement dans les règles et politiques d'urbanisme. En effet, elle voit l'insertion d'activités économiques comme un complément nécessaire à la densification résidentielle du fait de ses contributions envers le développement durable, la cohésion et le dynamisme sociale, l'organisation spatiale, etc. Un examen des quartiers pavillonnaires des banlieues de Lyon et de Grenoble sera complété par celui de l'agglomération de Lausanne. Suite à la recherche sera élaborée une typologie détaillée des cas concrets d'initiatives et de possibilités d'actions afin d'enrichir la « boîte à outils » de l'intervention urbaniste.

La quatrième proposition de recherche que nous avons retenue, *"Les filières de la densification – Comment promouvoir une densification douce organisée et abordable ?"* est menée par le Centre Scientifique et technique du bâtiment (Université Paris-Est) en partenariat avec Logiville, avec Marie Llorente et son partenaire Thierry Vilmin.

Ce projet cherche à comparer la majeure partie de la densification douce qui est d'initiative individuelle à celle, moins abondante, effectuée à travers des opérations d'ensemble, et d'explorer les raisons derrière la rareté de cette deuxième. Il s'agit d'un sujet intéressant car les opérations d'ensemble sont beaucoup plus optimales en termes d'organisation urbaine et

de consommation d'espace, or elles subissent malheureusement des coûts de transaction beaucoup plus élevés. Après avoir établie une typologie des deux modes, qui seront référés à leur marché local, l'équipe élaborera des pistes d'action publique permettant de minimiser ces coûts et de favoriser la densification douce dans les domaines formels et informels. En visant de ce fait la création de logement dit abordable, cette proposition de recherche s'inscrit dans l'Axe 2. Les territoires à examiner ne sont pas encore établis mais l'équipe envisage des lieux où elle possède des contacts soit l'Eure, les Yvelines, Angers, Grenoble et Rennes.

Le dernier projet nous vient de l'University of Sheffield – Town and Regional Planning et l'Université de Liège – Economic Geography Unit (ECOGEO). L'équipe est menée par John Henneberry et Jean-Marie Halleux, et composée de Aidan While, Ed Ferrari, Peter Bibby, Simon Pzrid, Richard Dunning, Nick Taylor-Buck, Berna Keskin et a pour titre "*Les expériences anglaises en matière de densification douce : quel apport pour l'élaboration d'une politique publique construite ?*"

Ces équipes proposent donc de nous faire profiter des expériences anglaises en matière de densification douce qui sont très riches du fait de leur importance et de leur ancienneté, de la variabilité des contextes anglais et du fait des politiques locales récentes des 10 dernières années, qui visent à encadrer l'urbanisation des jardins. Enfin, le modèle de Londres sera utile pour enrichir la gestion de la région parisienne. La recherche s'articulera en deux phases : la première à l'échelle nationale de l'Angleterre, visera à comprendre la variabilité et l'intensité spatiale de la densification ainsi que son impact sur la composition des quartiers, et la deuxième phase se concentrera sur quatre études de cas locaux : deux en région londonienne, une agglomération marquée par le déclin industriel et une avec un profil semi-rural. L'ambition de ces études de cas est d'apporter des éléments de clarification sur les trois problématiques posées par le PUCA à la fois: l'impact sociodémographique et environnemental de la densification



douce, les acteurs qu'elle implique, son impact sur les services collectifs, sur la production de logements abordables, et sur les politiques locales d'encadrement.

### **Anastasia TOUATI**

Cette journée sera structurée en deux temps, puisque la matinée est consacrée à un bilan du projet de recherche BIMBY, dont je me réjouis de voir aujourd'hui plusieurs de ses participants, et à la présentation des résultats de deux recherches-évaluatives financées par le PUCA.

Le projet BIMBY, financé par l'Agence Nationale de la Recherche, comme la majorité d'entre vous le sait, a permis de populariser entre autres une véritable démarche d'accompagnement de la division parcellaire et de construction sur parcelle détachée, qui nous y reviendrons, constitue une des modalités de la densification douce qui nous intéresse ici. Nous reviendrons donc au cours de cette matinée, sur le bilan de ce projet de recherche avec Marion Gerbeaux et Bruno Sabatier du CEREMA.

Cet après midi, nous nous intéresserons à différents types d'incarnations territoriales de la densification douce, avec les témoignages d'Etienne Primard, co-fondateur de l'association Solidarités Nouvelles pour le Logement et président de SNL Union, qui nous parlera des actions de SNL pour la production de logements sociaux en densification douce. Christine Leconte et Nolwenn Marchand, chargées d'étude au CAUE 91, nous présenteront quant à elles la démarche « Hissez pavillons » menée en Essonne. Enfin, nous aurons le plaisir de clore cette journée par l'intervention de Michel Rousset, directeur du CAUE 27, qui nous livrera un premier retour d'expérience de projets de densification douce menés dans le département de l'Eure mais aussi dans d'autres départements.

Et donc, sans plus attendre, je laisse la parole à Marion Gerbeaux et Bruno Sabatier, tous deux chargés d'études au CETE Normandie Centre, qui vont, avec l'appui de Franck Fauchoux, pilote de la démarche Ecoquartier au ministère,

nous dresser un bilan et quelques perspectives du projet de recherche BIMBY.

## **Bilan du projet de recherche BIMBY et suites données par le ministère**

MARION GERBEAUX ET BRUNO SABATIER, CHARGÉS D'ÉTUDES URBANISME AU CEREMA, ET FRANCK FAUCHEUX, PILOTE DE LA DÉMARCHE ÉCOQUARTIER À LA SOUS-DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DURABLE (DGALN/DHUP)

### **Bruno SABATIER**

Bonjour à tous et tout d'abord merci au PUCA de nous permettre de tirer un premier BILAN du projet de recherche BIMBY qui a permis de populariser une nouvelle filière de production de logements par la densification des tissus pavillonnaires.

Avec la densification par division parcellaire, nous sommes sur une marche qui n'est qu'une des diverses façons d'optimiser le foncier. Il faut bien voir notamment, mais en termes stratégiques d'abord pour chaque commune, ce qu'il s'agit de faire comme conditions de logement. À côté, les bâtis à reconvertir, la vacance à gérer, des friches, des dents creuses. Effectivement, nous sommes bien sur une filière qui est un des modes parmi d'autres de densification douce.

Cette filière a son esprit propre, cette logique particulière qui s'impose. C'est d'abord agir avec les particuliers et pour les particuliers plutôt qu'en allant d'abord, lorsque c'est du foncier, procéder avec des opérateurs spécialisés. Nous redonnons à la question une place dans le processus d'urbanisme. Et finalement, c'est quelque chose qui nous amène un peu à revenir dans le temps, à remonter à l'époque où, avant la restructuration des métiers, des professions, c'était les particuliers qui créaient des terrains, au XIX<sup>e</sup> siècle typiquement, et qui ont fait ce qui aujourd'hui sont plutôt les faubourgs et les banlieues de nos villes. Effectivement, nous allons essayer de revenir à ce moment où le particulier occupait une place importante, pour les intégrer, puisque de toute façon

ils sont de plus en plus appelés à l'être dans le processus d'urbanisme.

Nous avons déjà vu le deuxième esprit. Effectivement, il s'agit de créer de nouvelles maisons individuelles conformément à l'aspiration majoritaire des Français, parce que – nous y reviendrons – c'est le logement moins cher très généralement. C'est la catégorie de tissus (l'individuel pur) qui connaît un grand succès et qui participe beaucoup à l'étalement parce qu'elle est la filière moins chère. Là, il s'agit de la recentrer sur l'existant au profit de la densification et non plus du seul étalement. Puis, effectivement, concernant les quartiers souvent appréciés pour leurs atouts, horizontalité, des quartiers qui se sont faits sur le long terme, où la qualité a pu être un produit de la sédimentation des actions en microactions, il s'agit également de ménager cet objet, c'est-à-dire de l'intensifier, voire de l'augmenter lorsque c'est possible. Cela n'empêche pas de rejoindre certains seuils de densité, qui sont proches de l'objectif, voire de les dépasser dans certains cas. Par exemple, les régions du Nord, ont une densité individuelle très forte. Et là, nous tombons sur une des conclusions des études : à partir d'un certain seuil, des déclenchements se font de façon spontanée aussi, qui permettent d'aller vers la diversification fonctionnelle, c'est-à-dire la création ou l'insertion d'activités au-delà du résidentiel stricto sensu.

Comment ? C'est un peu ce que nous avons essayé d'apporter comme plus-value. C'est effectivement agir sur le terrain auprès des collectivités locales, en fournissant des billes pour savoir ce qu'il se passe, comment, quelques méthodes, quelques moyens généraux pour augmenter le droit à construire de façon encadrée. Nous parlons d'augmentation raisonnée de droit à construire. Cela suppose un travail fin avec les collectivités, étroitement, et adapté au contexte. Il y a divers types de contexte. C'est un peu mettre les mains dans le cambouis avec les collectivités pour faire un travail fin. Et là-

dessus, sur ces esprits spécifiques que nous impose un peu cette filière, si nous rajoutons des intérêts qui sont effectivement connus et que nous n'oublierons jamais – mais j'ai tenu à préciser d'abord les intérêts spécifiques - les intérêts stratégiques ont un intérêt majeur, autant du point de vue des collectivités que de l'État, effectivement c'est de bien gérer le foncier et produire des logements abordables.

À partir de cette filière, il y a une hypothèse générale qui s'est apparentée comme le credo de la recherche-action. Cela existe, cela se fait déjà. Il y a un potentiel important de création de logements de qualité. Il est possible d'activer cette filière en la maîtrisant. D'abord, il y a eu pas mal de questionnements dans la recherche auxquels nous avons dû répondre. C'est le type de tissus : où il faut-il aller, à la campagne ou à la ville ? Nous nous sommes dit qu'il fallait pouvoir répondre à tous les types de situations. Donc, nous ne sommes plus dans une réponse qui s'adresse simplement aux agglomérations. C'est clair. Il s'agit de pouvoir répondre y compris aux communes qui sont encore rurales et qui le resteront peut-être un bon moment. Et effectivement, répondre aussi aux priorités qui sont de densifier les agglomérations et notamment les banlieues, là où il y a un véritable enjeu par rapport à la question et au potentiel. Nous avons effectivement fait ce travail important d'analyse de l'existant. Que se passe-t-il, quelles sont les réalités urbaines, sociologiques, géographiques ? Ainsi que quelques questions politiques pour un peu identifier ce qui se fait déjà et savoir de quoi nous parlons.

Après, nous avons proposé des méthodes pour renouveler les tissus non individuels, que nous allons détailler un peu tous azimuts sur les procédés constructifs, sur l'architecture, sur la planification, tout ce qui est réglementaire et les outils de l'urbanisme, pour sortir du logement et aller un peu vers le quartier et l'aménagement de façon plus large.

Ce qu'il faut retenir aujourd'hui, c'est que nous ne sommes pas

du tout sur un étiquetage, une démarche qui serait BIMBY. Cela a déjà explosé. Au-delà même du terme générique dans cette version pavillonnaire, nous voyons, lorsque nous échangeons avec les divers types d'acteurs en région, de-ci, de-là, que chacun s'est approprié ou a décliné cette démarche générale, de densification douce dans les tissus individuels à sa manière. Il y a donc plusieurs formules en usage qui sont déjà utilisées. Typiquement, je construis une maison individuelle dans un tissu résidentiel existant, mais après j'optimise mon foncier par division de terrain à bâtir et par construction de maisons intercalaires. Je renouvelle par maisons individuelles et j'intensifie, et bien d'autres. C'est très bien. C'est déjà un grand résultat de la recherche-action que d'avoir permis que cela parte comme cela de façon adaptée.

La recherche s'est structurée avec beaucoup de partenaires relevant de divers métiers. Ils se sont plus ou moins attachés, chacun, à une tâche principale. Les tâches 1 : analyse d'ensemble des gisements économique, politique, urbanistiques et social. C'est ce que nous verrons à partir de maintenant.

**Marion GERBEAUX, chargée d'études Urbanisme au CEREMA**

Pour détailler un peu, notamment la tâche 1, il s'est agi de repérer les densifications qui s'étaient déjà faites de manière spontanée et de les analyser, comprendre le jeu d'acteurs et savoir déjà un peu comment cela se passe actuellement. Ici, nous avons mis trois exemples qui montrent un peu toute la complexité et les imbrications que peuvent avoir ces différents projets.

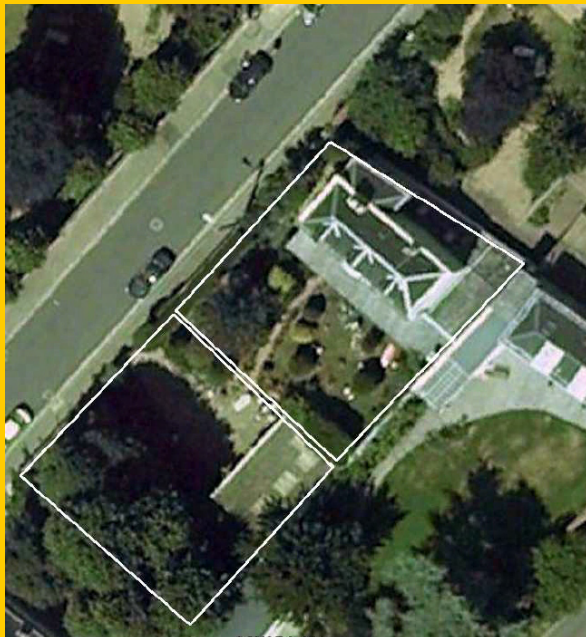


Ce projet A est un projet qui ressort des études menées par le CETE Île-de-France. Nous voyons le logement bleu qui est à l'avant. C'est un triplex, une toute petite maison qui est vraiment insérée au chausse-pied dans la parcelle des habitants qui habitaient la maison du fond à l'origine et qui souhaitaient utiliser ce triplex pour le louer. Ils l'ont tellement bien réalisé que finalement ils ont déménagé dans ce triplex et ont revendu la maison d'origine. Nous voyons comment, finalement, un projet qui s'insère de façon qualitative dans ce contexte convainc même les habitants qui avaient à l'origine une grande maison.

Le deuxième exemple permet de voir comment, par une même division parcellaire, nous sommes arrivés avec divers parcours de vie. À l'origine, la maison et la parcelle étaient les deux carrés blancs que vous voyez réunis. La dame qui habitait ici seule depuis le décès de son mari a décidé de diviser pour mieux vendre et pour partir dans une maison adaptée. Ensuite, les voisins que vous voyez derrière ont souhaité acquérir la



parcelle détachée – sur laquelle vous voyez un petit bâtiment qui est en fait un garage – pour éviter qu'une construction de logements collectifs se fasse à cet endroit. Et ils ont décidé de profiter de cette opportunité pour réaménager le garage en F2 et le louer. Cela a permis à une femme qui travaillait dans un commerce juste à côté de venir habiter sur la commune, dans un logement plus abordable. Et la maison d'origine a été revendue à un couple avec un enfant qui souhaitait déménager du centre de cette commune qui est en périphérie de Rouen. Ces personnes venant d'avoir un enfant souhaitaient déménager du centre, mais sans trop s'éloigner de la ville.







Le dernier exemple est un peu extrême. C'est pour vous montrer à quel point la pression peut être forte par endroits et à quel point il est vraiment important de maîtriser cette densification. C'est une division multiple qui a été réalisée par un agent immobilier suite à une opportunité. Le propriétaire de la maison ancienne (la maison rectangulaire sur le côté) n'avait presque plus de terrain. Le propriétaire est décédé. L'agent immobilier a saisi l'opportunité, a racheté le terrain et l'a divisé. Et les trois nouveaux lots sont partis la même journée, dès que cela a été mis en vente. Il y a vraiment une pression foncière par endroits, qui justifie que nous nous y intéressions de près.

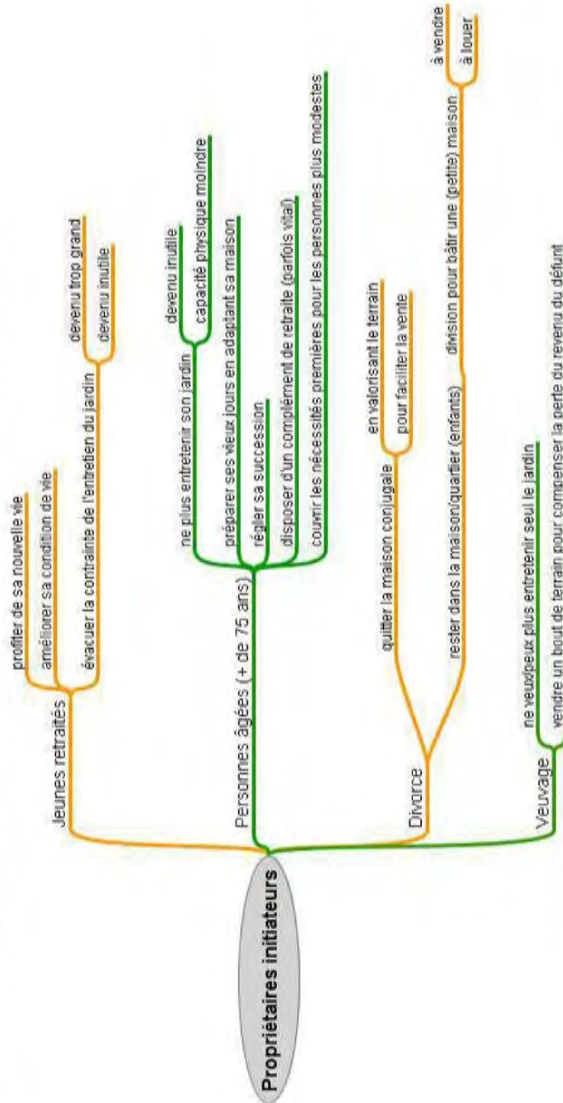
La tâche 1 était également l'occasion de comprendre pourquoi ces habitants qui avaient divisé l'avaient fait. Nous avons pu mettre en évidence deux types d'explications. La première est qu'ils correspondent à un certain type de profil que nous avons trouvé régulièrement. Ils ont toujours un peu les mêmes justifications pour diviser. Par exemple, les personnes âgées ayant plus de 75 ans sont généralement des profils que nous retrouvons beaucoup, puisqu'ils souhaitent réduire leur jardin, parce qu'ils n'ont plus le temps et les capacités d'entretenir. Ils souhaitent préparer leurs vieux jours en réhabilitant leur maison d'origine ou en s'en faisant construire une plus adaptée, mais dans leur quartier d'origine pour ne pas changer leurs habitudes et leurs connaissances. Nous avons également le profil des personnes qui divorcent, avec un conjoint qui part et le deuxième qui aimerait bien rester dans le quartier, notamment pour les enfants scolarisés à proximité. Mais il ne peut plus payer la maison dans laquelle il habite actuellement. C'est donc un moyen soit de quitter la maison conjugale, mais d'aller habiter sur le terrain juste à côté, ce qui est plus abordable, soit de rester dans la maison d'origine, mais en se créant une entrée de revenus supplémentaires.

Ici, vous avez un exemple du type de rendu que cela peut faire. C'est un exemple concret de personnes qui correspondaient au profil jeunes retraités. Ils avaient plusieurs projets à financer et se sont servis de la division de leur terrain pour leurs finances.

## Gisement de l'offre - explication

Les ménages divisent leur terrain, car :

**A. à une étape de la vie, ils correspondent à des "profils" ayant des besoins**



Il y a la deuxième grande catégorie, ce sont des personnes qui ne correspondent pas à un profil. Cela peut être n'importe qui, ce sont des situations de la vie qui peuvent toucher tout le monde. La première raison est de loger ses proches, que ce soit loger sa grand-mère dans son jardin comme on le dit souvent, dans une petite maison plus adaptée, proche de sa famille pour l'aider ; mais également loger ses enfants qui souhaitent revenir sur leur commune d'enfance et qui ne trouvent pas de terrain abordable, trop grand ou trop éloigné, voire pas d'offres du tout. Et donc, de cette façon, les parents permettent à leurs enfants de venir se loger.

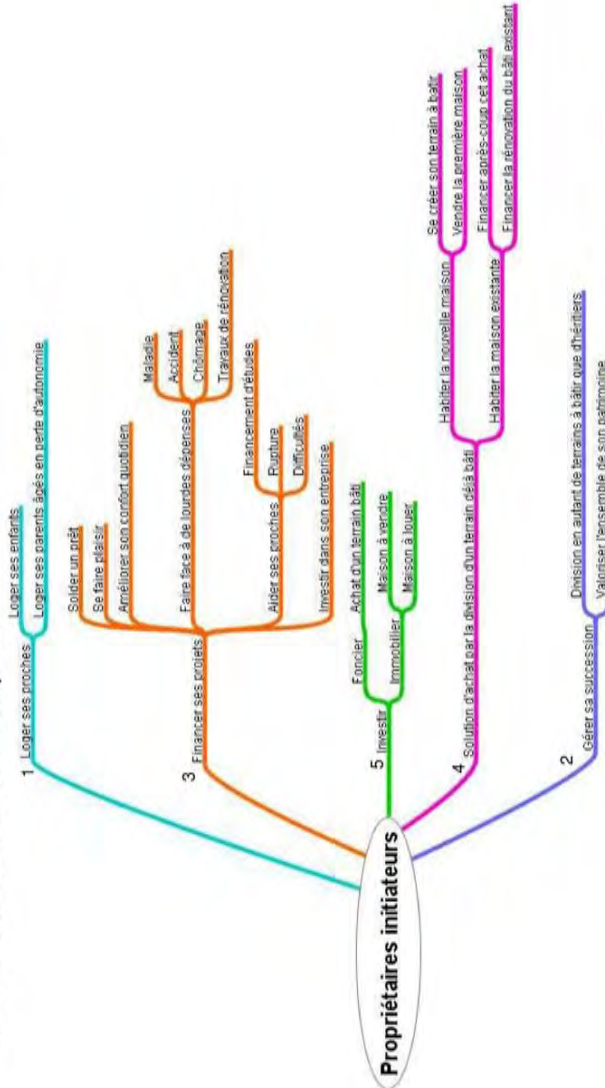
### **Bruno SABATIER**

Ce qu'il faut retenir est que nous sommes face à des situations très variées des ménages qu'ils connaissent à un moment donné dans leur vie, puisque la maison a été construite sur un modèle de vie familiale qui correspond en fait à une tranche de vie assez réduite. Il y a une adéquation entre ce modèle et les besoins qui font qu'il y a division, recherche d'autre chose.

Ces évolutions ordinaires font que les quartiers pavillonnaires ne sont pas du tout des quartiers figés. Les quartiers pavillonnaires d'aujourd'hui bougent comme ont bougé, depuis qu'ils existent, les anciens quartiers de logements individuels. Donc, l'univers pavillonnaire n'est pas figé et de moins en moins. Donc, s'il y a bien quelque chose dont il faut avoir conscience, c'est pour dire premièrement que ce n'est pas possible puisque cela bouge beaucoup. Et deuxièmement, à ces occasions-là, il y a des choses qui ne sont pas souhaitables. Il y a certaines mobilités qui ne sont pas souhaitables. Par exemple, le cas des divorcés, le cas des personnes âgées, il y a de vrais enjeux, notamment celui du maintien à domicile des personnes âgées, auxquels il faut répondre lors des mutations foncières ou immobilières. Ce qu'il faut voir – nous n'avons pas le temps de développer – c'est que là, nous avons décrit les raisons de l'offre, mais elles sont aussi beaucoup imbriquées surtout lorsqu'il y a des pressions

## Gisement de l'offre - explication

**B. Les ménages divisent aussi leur terrain, car ils expriment d'autres besoins variés, non nécessairement liés à des "profils"**



foncières, avec la demande qui joue comme levier supplémentaire. Nous avons également détaillé de nombreux profils de demandeurs de maisons sur petit terrain.

Là, justement, loin des centres-villes, nous sommes aussi allés faire des enquêtes. C'est juste une illustration pour vous montrer comment cela peut partir un peu partout. Là, nous sommes sur une deuxième couronne périurbaine.

La bande verte est du bois. Donc, tout de même un caractère rural dans une petite agglomération de province qui est Rouen. Une commune de 900 à 1 000 habitants. Des enquêtes nous montrent que x terrains ont été créés à partir de division (tous ceux qui sont hachurés) et x maisons (en rouge) sont arrivées de façon très aérée dans le temps, depuis le milieu des années 80. Sur 25 à 30 ans, il y a eu ainsi une part importante de la création de logements et de fonciers qui s'est faite par division ou construction de maisons supplémentaires sur du terrain sans division. L'élus en est à peu près conscient puisqu'il voit passer les autorisations d'urbanisme et les signe. Mais comme c'est diffus, ils n'ont pas une vision stratégique. Cette cartographie et d'autres éléments également ont donc permis de voir que c'était important, qu'il fallait qu'ils s'en saisissent, que cela se passait plus ou moins là, que cela se passait de cette façon. C'est pour cela que nous voyons les étiquettes qui renvoient au motif de division, à la taille des terrains à créer, à la date, pour qui, pour quel type de ménage, quelle demande il y a derrière. Et finalement, tous ces éléments ont constitué un tableau de bord, pour que les élus se mettent en position plus active pour mieux gérer les situations futures à l'aune de ce qu'il s'est passé jusque-là.





Là, nous avons l'illustration de la même chose : des maisons viennent s'insérer ponctuellement par petites touches dans le tissu existant, sans que nous le remarquions forcément. Mais là, c'est le résultat des consultations des habitants dans une autre commune périurbaine francilienne cette fois-ci, de la même taille, à peu près, Tremblay-sur-Mauldre, où 80 logements dont la création a été proposée suite à des consultations individuelles avec des architectes. Nous voyons effectivement que toutes ces insertions ne se font pas de façon massive, sont assez fines. C'est du sur-mesure, à la parcelle, au cas par cas. Spontanément, les habitants qui vivent là ne cherchent pas à dénaturer leur quartier, bien au contraire. Ils reprennent les modèles architecturaux existants, que ce soit la longère ou que ce soit l'arrière-cour. Par rapport à un ensemble neuf, il y a un recours spontané à l'existant, puisque ce sont des logements produits par les particuliers. Et donc, nous évitons un peu certains contrastes qui peuvent être liés aux opérations d'ensemble.

Là, j'ai tenu à préciser que sur ce type de créations de logements, nous sommes bien sur quelque chose en densification douce, pas massive, où cela contraste avec ce que nous avons pu remarquer en Île-de-France dans certains secteurs où beaucoup de logements ont été créés un peu n'importe comment, y compris avec les problèmes d'inégalité dans des contextes en voie de paupérisation, plutôt populaire. Ce cas a été pointé justement pour les problèmes qu'il soulève. Ce n'est pas le cas majoritaire dans toutes les communes de France. Nous constatons plutôt des choses qui relèvent de la cartographie précédente et de celle-ci.

Ceci est le premier point de vigilance. Il y a un autre point. C'est qu'il faut bien distinguer la division foncière et la création de logements supplémentaires issue de la division du bâti, c'est-à-dire je divise mon logement pour en faire deux ou plus. Elle pose effectivement de sérieux problèmes. Là-dessus, il n'y a pas de services qui permettent de savoir combien de logements sont créés. Du coup, nous pouvons très bien arriver





à des besoins qui explosent sans que nous nous en apercevions, parce que nous n'avons aucun moyen de l'anticiper, notamment sur les réseaux et les équipements. Il faut bien rappeler que le constat général, hormis ces deux cas-là qui méritent vigilance, c'est plutôt celui d'une acceptabilité sociale forte du renouvellement pavillonnaire, puisque nous avons des évolutions faibles, localement lissées, avec plutôt une habitude de s'adapter à l'existant de la part des particuliers.

Pour finir sur la tâche 1, nous avons eu deux grands apports. Le premier est celui d'Anastasia Touati sur l'Ouest francilien en termes de gisement politique au niveau des communes. Une analyse a été menée et a dégagé deux grands types : un de densification forte, plutôt interventionniste, qui modifie effectivement beaucoup la forme urbaine et un de densification

douce, plus incitatif, qui ne change pas la forme de manière radicale, qui s'apparente à la démarche BIMBY et qui se gère dans la durée.

L'intérêt est de voir que ces deux grands types s'inscrivent dans des stratégies locales de construction de positions dans la hiérarchie urbaine. Soit l'on cherche la centralité, soit l'on cherche à s'affirmer, soit l'on est plutôt sur une optique de développement modéré. Globalement, c'est cela. Effectivement, l'un des mérites est de montrer que les politiques locales jouent un rôle important dans la création des marchés fonciers.

Le deuxième grand apport est celui de Max Rousseau sur le Grand Lyon qui a montré – c'est une autre grille de lecture – comment dans un contexte très contrasté (est – populaire / ouest - chic), la densification pavillonnaire n'est pas utilisée de la même façon. En termes de rééquilibrage socio-économique d'un côté ou au contraire de préservation de la composition sociale chic de l'autre. C'est assez intéressant, notamment sur les communes populaires. Du coup, nous pouvons lier les stratégies des communes en croisant ces deux types d'analyse.

Typiquement, nous avons un exemple que nous avons pu faire ainsi sur Rouen. Nous avons vu qu'il y avait des communes qui étaient en Rive gauche qui se développent, qui veulent augmenter les droits à construire dans les tissus de logements individuels, pour attirer les classes moyennes parce que ce sont des communes d'origine ouvrières, donc populaires, qui s'inscrivent dans cette stratégie de « Voilà, je construis par rapport à la ville centre qui est Rouen ». Et elles attirent des cadres. C'est un peu le mix entre je construis une position sur la hiérarchie locale et je diversifie mon profil sociologique.

### **Marion GERBEAUX**

Nous pouvons passer maintenant à la tâche 2, « Recherche

architecturale et constructive ». C'est l'ENSA Paris-Belleville qui a été pilote de la tâche et qui avait déjà travaillé sur le sujet en 2008, grâce à une étude menée pour le PUCA, qui s'appelait « Lotir les lotissements ». Ils ont en fait étudié plusieurs lotissements de la région d'Annecy, pour voir dans quelle mesure ils avaient bougé. Suite à cette première étude en travaillant pour l'ANR, ils ont permis de développer une réflexion théorique sur comment une nouvelle maison pourrait s'intégrer dans un tissu déjà existant. En proposant diverses possibilités d'implantation, à l'arrière de la maison, sur les côtés, dans la pente naturelle du terrain, etc. Nous voyons que cela rejoint les pratiques des habitants que nous avons pu identifier dans la tâche 1. Notamment, nous avons identifié des cas intéressants avec le CETE Île-de-France qui avait le territoire le plus contraint et où les habitants se sont donc révélés les plus inventifs.

Leur travail a également consisté à faire une analyse sociologique des lotissements et de montrer que, finalement, cela bouge même dans ces endroits qui sont encore plus contraints que les tissus pavillonnaires classiques, puisqu'il y a un règlement à respecter, un cahier des charges, c'est plus compliqué de faire bouger les choses. Cela bouge et généralement le premier qui se lance entraîne dans sa suite de nombreuses personnes qui divisent aussi leur terrain, après avoir été contre au début.

Cela a été l'occasion de travailler sur ce groupe particulier du tissu de logements individuels qu'est le lotissement. À ce sujet, à la direction territoriale Normandie – Centre, nous avons réalisé une fiche renouvellement pavillonnaire dans les lotissements, qui reprend un peu ces conditions.

### **Bruno SABATIER**

Les conditions favorables à l'évolution des lotissements. Sachant qu'elle sera beaucoup modifiée puisque la loi Alur ne va pas beaucoup dans ce sens-là.

## **Marion GERBEAUX**

Ensuite, la tâche 4. Le CAUE de l'Eure en a été le pilote. L'objectif de cette tâche était en fait d'analyser les jeux d'acteurs. Nous vous avons déjà expliqué le jeu d'acteur principal de la filière BIMBY. Nous avons un premier ménage qui souhaite construire un nouveau logement, qui souhaite diviser. Un deuxième ménage arrive pour habiter ce nouveau logement. Nous avons les voisins, nous avons la mairie bien entendu qui chapeautera tout cela. Et nous avons également plusieurs professionnels qui peuvent entrer en jeu. Dans cette tâche 4, Thierry Vilmin s'est attaché à détailler ce jeu d'acteur professionnel : comment est-ce qu'ils se positionnent par rapport à cette filière, notamment les notaires, mais aussi les agents immobiliers ? Cela rejoint l'exemple que je vous ai présenté tout à l'heure. Et également comment se positionnent les communes, les intercommunalités par rapport à cette filière-là aussi ? Ensuite, le CAUE 27 a proposé un certain nombre de briques conceptuelles, opérationnelles pour montrer comment nous pourrions, avec les outils d'aujourd'hui, favoriser la filière BIMBY, la maîtriser, la contrôler, travailler sur cette filière. Notamment dans cette tâche 4, la DTerNormandie – Centre a également travaillé sur le sujet. C'est ce que nous vous présenterons.

Il y a une série de fiches PLU qui seraient en fait des propositions, des explications de chaque article du PLU. Comment est-il rédigé actuellement ? Qu'est-ce qui peut coïncider ou pas par rapport à la filière BIMBY ? Et comment pourrions-nous le rédiger à nouveau pour un PLU qui augmente les droits à construire tout en maîtrisant le développement. La dernière fois, Astrid Tanguy du CETE Île-de-France nous avait présenté une OAP (Orientation d'aménagement programmé). Nous, nous sommes plus penché sur les articles et essayons d'apporter chaque fois une réponse aux différentes questions que pose la filière BIMBY par rapport à la façon dont sont écrits les articles actuellement.

## **Bruno SABATIER**

Au niveau de la tâche 6, il y a eu énormément de choses. La tâche 6, c'est l'expérimentation. Nous mettons les mains dans le cambouis, dans les territoires locaux et il y a des choses qui ont été faites par beaucoup des partenaires, notamment deux ici présents : l'École d'Architecture de Marseille et le CAUE 27. C'est très riche. Nous n'avons pas le temps de tout présenter. Nous présentons uniquement les nôtres, puisque c'est ce que nous maîtrisons.

## **Marion GERBEAUX**

Pour continuer sur la tâche 6, les expérimentations locales, nous avons en fait conduit des consultations en allant voir les habitants. C'est ce qu'expliquait aussi Astrid Tanguy la dernière fois. Avec une méthode d'entretien. Nous recevons les ménages qui souhaitent construire un nouveau logement, qui souhaitent même des fois juste savoir ce qu'est BIMBY ou souhaitent juste faire une extension à leur logement existant. Nous recevons vraiment tout le monde. Pendant une heure, chaque ménage est reçu par un architecte qui va discuter avec lui, comprendre son projet, lui faire une modélisation 3D. C'est ce que vous voyez sur la page de droite.


Au fur et à mesure – cela se lit de gauche à droite et de haut en bas – nous voyons que le projet évolue en fonction de la discussion qui se passe entre l'architecte et le ménage. L'idée aussi est que nous sommes dans des communes qui ont décidé de réviser leur PLU. Nous nous affranchissons donc des règles existantes. Nous réfléchissons vraiment au projet par rapport aux contraintes architecturales urbanistiques que pourra voir l'architecte et aux besoins et envies du ménage.

Le bilan de ces expérimentations que nous avons menées sur la Communauté d'agglomérations de Rouen. Cela a été mené sur 4 communes. Les 4 étaient identifiées par l'intercommunalité comme étant potentiellement intéressantes et qui souhaitaient réviser leur PLU. Nous sommes donc allés


## T6 – expérimentations locales : une démarche (vraiment) consultative

Pour faire du PLU un outil de régulation et de dynamisation du tissu existant (pas si habituel), pédagogie : **ouvrir le champ des possibles**


- consultation / médiation habitants
- élaboration ingénierie multi-facette (archi, urba, socio, immo, réglementaire)




ARCHITECTES



1 heure d'entretien




modélisation 3D




~~POUR IMAGINER AVEC LES RÉGLEMENTAIRE~~


### Les entretiens avec les habitants




**EL-DITRANS** 38 personnes rencontrées



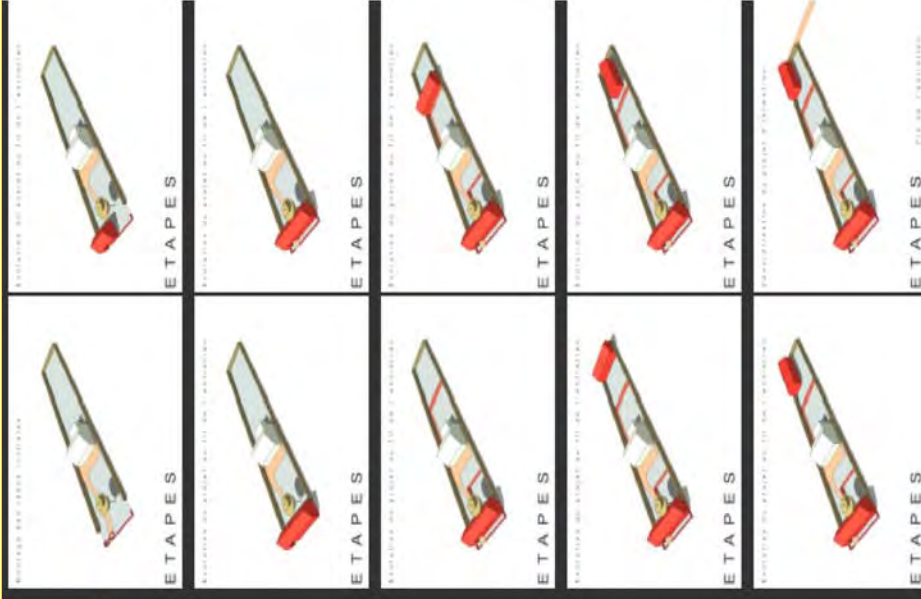
**BOUCRESCHELLE** 32 personnes rencontrées



**MULLERBAUX** 34 personnes rencontrées



**BOUCRESCHELLE** 22 personnes rencontrées



10 illustrations de l'évolution d'un quartier à travers 10 étapes de densification progressive, montrant l'ajout de logements et de services.



rencontrer les habitants. Et préalablement à cela, deux diagnostics ont été réalisés pour préparer le terrain. Le premier est un diagnostic socio-immobilier. L'idée a été de repérer l'offre actuelle de terrains à bâtir sur la commune, les prix, les tarifs des terrains, les tailles des maisons et d'évaluer également quelles étaient les divisions qui se seraient déjà réalisées de façon spontanée. Le deuxième diagnostic a été d'identifier le potentiel foncier purement théorique et morphologique. C'est la carte que vous voyez.



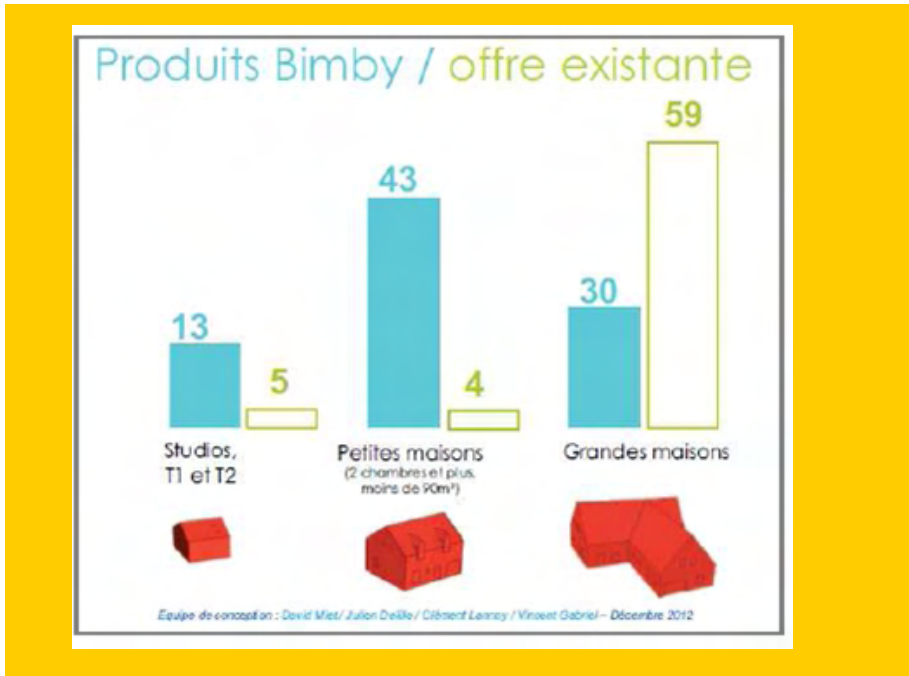
INous avons identifié dans la commune différents types de tissus et de logements individuels. C'est le centre-bourg, différentes générations de lotissements, des choses comme cela. Et pour chaque tissu, nous sommes allés voir concrètement combien de parcelles pouvaient être divisées. Cela donne un potentiel théorique qui est à croiser bien évidemment avec les consultations que nous avons menées après, où nous avons vraiment reçu les personnes qui souhaitaient diviser ou qui souhaitaient se renseigner sur le sujet et qui ne sont donc pas nécessairement celles que nous avons identifiées avant. L'idée est de montrer à la commune ces deux choses-là pour qu'elle puisse faire le tri dans ces éléments. Il ne s'agit pas de dire que pour toutes les personnes reçues en consultation il faut maintenant se débrouiller pour que le PLU leur permette de construire. C'est surtout pour leur dire : « Attention, regardez dans ce quartier, cela bouge beaucoup. Nous avons reçu plusieurs personnes. » Or, c'est un quartier où, pour telles et telles raisons, au contraire vous ne voulez pas que cela bouge. C'est une manière d'orienter sa stratégie pour que la commune rédige ensuite son PLU en connaissance de cause.

### **Bruno SABATIER**

Beaucoup de productions sont sorties de ces consultations locales à destination des élus et des services techniques pour justement leur dire : « Vos habitants proposent ceci, souhaiteraient cela ». Nous avons des fiches projet, nous avons des cartographies de l'ensemble des projets sur la commune. En gros, ce que nous voyons à gauche, c'est que déjà beaucoup de projets sont possibles.

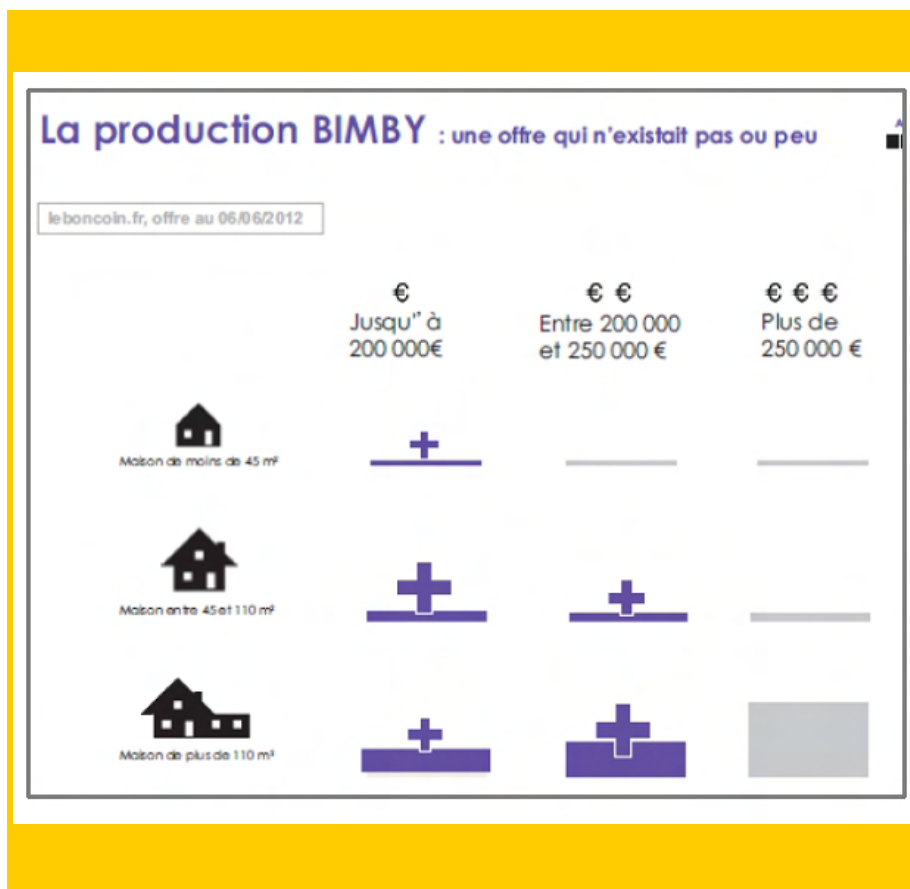
Sur 64, il n'y en a eu que 2 qui n'étaient pas réalisables avec l'actuel PLU. Ce qui veut dire que dans la plus part des cas – nous parlons des communes où il est décidé d'activer cette filière – l'enjeu n'est pas tant la création de logements, parce que les habitants seraient prêts à activer la création, seraient prêts à le faire eux-mêmes, à partir du moment où nous leur





laissons envisager la possibilité. L'enjeu est plutôt de maîtriser et encadrer. Et donc raisonner sur le droit à construire. Pas forcément augmenter, mais justement encadrer. Le faire de façon à ce que cela serve à la stratégie urbaine de la commune. Quel type de ménages est-ce que je veux accueillir ? Quels types de services est-ce que je veux avoir ? Quels logements ? Quelle vie est-ce que je veux instaurer dans tel ou tel quartier ?

En termes de logements abordables, nous avons vu à gauche que par rapport à d'autres lotissements souvent standardisés en grandes maisons, ce que proposent les habitants permet en fait de rééquilibrer, de diversifier l'offre de logement en allant plus vers des moyens et petits. Et les prix suivent. C'est-à-dire que sur des terrains plus petits, des maisons plus petites, nous sommes sur des prix beaucoup plus abordables. Là, nous avons un peu fait un exercice de repositionnement par rapport à l'offre existante sur la commune en question ce que seraient les offres proposées par les habitants. Nous voyons que nous revenons vers quelque chose de plus abordable très vite.



### Marion GERBEAUX

Le bilan de ces expérimentations pour l'intercommunalité est déjà un gros avantage, car elle va intégrer cette démarche dans sa stratégie générale. Elle est en train de rédiger son SCoT et elle a rédigé son PLH en fonction aussi de cette filière BIMBY. Puisque ce que nous constatons c'est que lorsque nous comparons les projets qui sont sortis des consultations aux objectifs logements qui étaient dans le PLH, nous nous rendons compte que finalement une grosse part de la production de logements pourrait être réalisée par cette filière. Et donc, sans étalement urbain, sans nécessité de construire de gros projets d'opérations groupées. Du coup, c'est vraiment un intérêt pour l'intercommunalité dans ce cas précis de favoriser cette filière, puisqu'elle permettra de diversifier son

offre et d'offrir une vraie alternative aux extensions que nous pouvons voir habituellement, notamment en lotissements. Et, je l'ai déjà dit, cela diversifie sa typologie.

Ce sont également des intérêts que nous pouvons retrouver pour la commune qui a donc tout intérêt à consulter avant de réaliser son projet de PLU, puisqu'elle pourra adapter en fonction de la température que nous avons pu prendre auprès des habitants. Cela aura aussi un gros intérêt de rétablir la démocratie locale par la participation, qui est plus une concertation que l'on peut avoir habituellement, qui est généralement très informative – le projet est déjà bouclé et la participation arrive après. Là, nous consultons en amont et nous intégrons les habitants en les remettant au centre de la démocratie.

Il y a également l'aspect où nous permettons à plus de personnes de détenir du potentiel foncier et de s'en servir pour créer du logement. Au sein d'une commune, nous n'aurons pas seulement quelques propriétaires fonciers qui ont un grand terrain agricole, potentiellement urbanisable et qui pourront influencer sur la commune. Là, c'est mieux réparti et finalement plus de personnes peuvent se saisir de cette opportunité. Bien sûr, l'enjeu est d'intégrer ces possibilités de construire de nouvelles maisons finement dans le PLU en prenant en compte tous les critères pour être sûr de ne pas se faire déborder et de maîtriser cette densification. C'est un développement qui s'est fait par le biais de l'ANR et qui continue à se faire avec le soutien de l'État. Il répond à une forte demande des services déconcentrés. C'est ce que disait Bruno en introduction. Cela a déjà explosé. Cela se fait partout. L'idée est vraiment d'être là pour accompagner, pour être sûr que cela se fasse dans de bonnes conditions.

### **Anastasia TOUATI**

Je vous propose d'enchaîner avec l'intervention de Franck Fauchoux qui nous parlera des suites données par la DHUP justement au travail de recherche.

**Franck FAUCHEUX, pilote de la démarche éco quartier à la Sous-direction de l'Aménagement Durable (DGALN/DHUP)**

Le bureau AD4 de la Sous-direction de l'Aménagement Durable est plus client que prescripteur sur le sujet aujourd'hui BIMBY, mais globalement la question de la densification. Nous dirons que sur ces sujets-là, l'administration centrale essaie plutôt d'être catalyseur, de récupérer ce qui remonte du territoire, que ce soit sur la démarche BIMBY ou sur la démarche éco quartier. Dans les deux cas, c'est vrai que nous nous rendons compte que nous sommes bien dans la pratique. Sur le terrain, nous allons dire que l'éco quartier, au moins, est pratiqué dans le discours. Tout le monde veut faire son éco quartier. Et sur BIMBY, il y a déjà une pratique de densification spontanée, naturelle. Est-ce qu'il y a vraiment un marché ou est-ce qu'il y a déjà une filière ? En tout cas, nous voyons bien que l'idée pour l'État est d'observer, de capitaliser sur ces pratiques pour essayer de voir s'il y a soit besoin d'un encadrement parce qu'il y a une dérive, soit simplement de faire passer une information à l'ensemble des élus sur ces sujets qui vont toucher à l'urbanisme. Nous sommes dans cette dichotomie étonnante où finalement, même si les règles se font au niveau central, l'application et la compétence sont auprès des collectivités. L'idée est donc plutôt de voir comment le droit classique permettrait justement d'une façon originale de faire la ville.

Par rapport à la démarche éco quartier qui était aussi les mêmes hypothèses que le projet BIMBY, aujourd'hui, nous voyons bien sur le territoire français une inversion sur la production. Pendant très longtemps, nous courrions après le logement, notamment après la construction d'un habitat plutôt collectif, qui s'est très spontanément remplacé par un habitat individuel pur, qui se faisait de façon très spontanée et rarement organisée. Globalement, 80 % des permis de construire sont des permis de construire de maisons individuelles sur des terrains individuels, qui ne se font même pas dans un cadre au moins de procédure de lotissement, qui serait déjà un mode d'organisation. Cet urbanisme spontané

qui se fait, comme vous le disiez, pour les élus, par un permis de construire, puis deux, trois, dix jusqu'à se rendre compte que la tâche urbaine a augmenté et que finalement l'école est saturée, etc., donc un manque de maîtrise. C'est plutôt sur ce manque de maîtrise globalement que le ministère essaie de travailler tant sur les questions de densification que sur les questions d'éco quartier, que vraiment sur la forme même, sur la pratique professionnelle de construction de maisons individuelles.

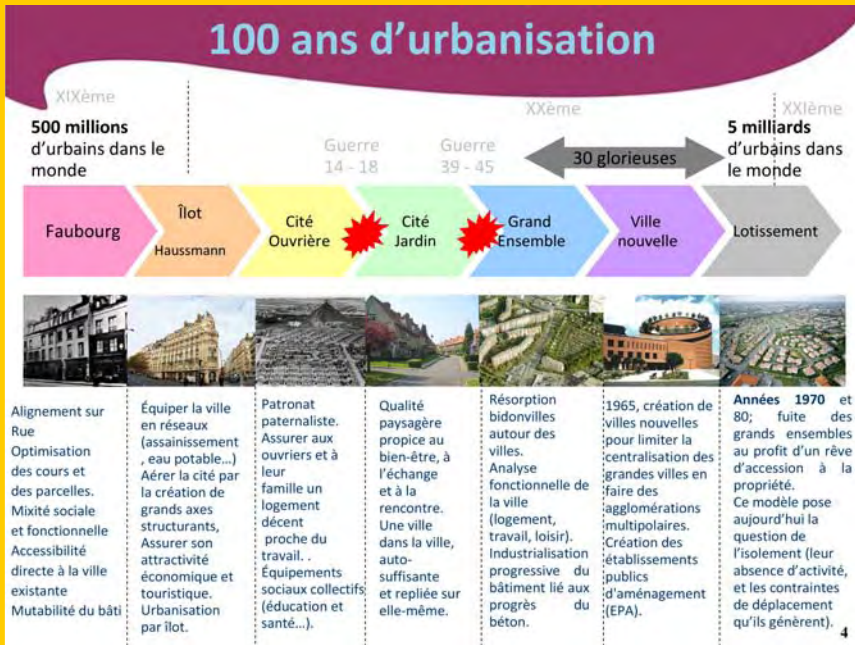
Pour revenir un peu sur Rouen, d'où nous sommes partis il y a 4 ou 5 ans, les hypothèses de départ, à la fois de BIMBY et à la fois de la démarche éco quartier, étaient de prendre un temps d'observation de ce qui se passe sur le territoire et de ne pas opposer un modèle à un autre. Ces deux images avaient été sorties dans le cadre du démarrage éco quartier, parce qu'en fait nous nous rendions compte que dans les années 2008 on nous montrait ceci comme l'horreur absolue : « Quelle horreur ! Des gens qui vivent dans leur maison et qui font le tour de leur maison à pied » en disant que c'est le bonheur absolu. Vous avez une image du quartier Bedzed à Londres. En fait, nous nous rendions compte que nous allions opposer un modèle à un autre, sachant que ce modèle, même à Bedzed, est extrêmement intéressant en termes constructifs, mais n'a pas forcément fait d'émules. D'ailleurs, en face de Bedzed, nous avons fait encore plus de maisons comme cela, presque par opposition. Nous nous rendons compte que la question de la lutte contre l'étalement urbain, d'une densification uniquement portée par le logement est un peu difficile, et d'ailleurs n'était pas adaptée globalement au territoire français et à la demande des Français. Nous avons assez régulièrement des sondages qui nous montrent que les Français veulent vivre dans des maisons individuelles.

Les Français veulent bien sûr vivre dans leur maison individuelle, mais en même temps il faut bien sûr venir chercher leurs déchets, emmener leurs enfants à l'école, avoir

l'ADSL. Par exemple, dans le cadre du Code Éco quartier, nous avons eu un petit groupe de travail qui était centré sur les maires ruraux. Un maire a posé la question aux autres : « Aujourd'hui, sur tous les lotissements ou les terrains à bâtir que j'offre, tout le monde me demande si j'ai 100 mégabits. Pourquoi 100 mégabits ? » C'est un stagiaire qui nous a dit que 100 mégabits, c'était pour la Vidéo à la demande. En fait, les personnes veulent vivre dans un environnement de village avec un idéal d'entre soi, de voisinage, mais ils veulent tout de même la vidéo à la demande. Nous nous rendons compte finalement qu'il y avait aussi un décalage entre les demandes qui sont faites aujourd'hui sur les services communs, qui sont souvent urbains, avec une densification qui ne permet pas ces services-là. Toute la question pour nous est de nous dire qu'entre ces maisons individuelles et ce logement plus collectif, plus dense, qui aurait aussi l'apanage du monde rural, il y a certainement entre les deux tout un panel extrêmement intéressant à observer d'habitat dense, groupé, superposé, etc. L'idée étant aussi pour nous de ne pas travailler, notamment en termes d'étalement urbain, sur un terrain vierge avec une concurrence qui commence à se faire avec le terrain agricole. Nous n'en voyons pas beaucoup forcément en France, mais nous pourrions en parler bientôt.

L'idée n'était surtout pas de mettre un nouveau modèle ici, mais d'abord de prendre quelques années pour réfléchir à la façon dont s'est faite la ville. Le titre de ces diapositives est « 100 ans d'urbanisation ». L'urbanisme est né il y a 100 ans en France. D'ailleurs, nous nous rendons compte que lorsque nous regardons aujourd'hui les villes qui sont autour de nous, si nous faisons un petit trait sur la carte, le centre-ville a mis 2 000 ans à se construire et finalement nous regardons ce qu'il se passe en 100 ans : en 100 ans, nous avons fait la ville que nous voyons tous les jours, mais nous avons multiplié par 10, par 50, par 100 cette fameuse tâche urbaine avec des modèles qui étaient pragmatiques, des modèles qui étaient aussi dus aux innovations et aux demandes et que nous arrivons







les points positifs et les points négatifs de ces différentes formes urbaines, l'idée étant pour nous que l'idéal d'un éco quartier soit justement de réinvestir ces formes urbaines, ces territoires déjà constitués pour apporter ce qui manque. Apporter des questions d'espace vert, des questions de diversification de logement dans les territoires les plus urbains et les plus denses. Et apporter sur les territoires les moins denses, les grands ensembles de lotissements la diversification. C'est vrai que concernant le terme densification douce, depuis ce matin nous parlons de densification, mais de diversification : comment apporter dans un parc résidentiel d'autres logements, de la maison individuelle et du plus petit logement dans des zones qui n'ont que des appartements ou de grands appartements ? Apporter aujourd'hui peut-être de l'activité dans des zones qui sont uniquement pavillonnaires, qui vieillissent et auraient bien besoin d'une pharmacie, d'une supérette, etc.

Comment pouvons-nous réinvestir dans ce territoire pour apporter un autre type de logement ? Nous nous rendons compte que la vraie difficulté aujourd'hui est cette anticipation.

Également le fait de comment réintégrer une part publique dans un territoire qui a été totalement lâché aux particuliers avec aujourd'hui des particuliers qui payent des impôts locaux et qui ont des demandes. Aujourd'hui nous expliquons qu'une pharmacie ne viendra pas à 2 logements par hectare, parce qu'elle n'aurait tout simplement pas assez de clientèle. Ce qui fait qu'il faut peut-être monter à 10, 15, 20, 30, 35 logements par hectare pour monter une certaine activité. C'est une activité qui peut aussi venir spontanément. Nous pouvons parfois avoir des lotissements où nous en faisons un, puis deux, puis une zone un peu plus dense et finalement se créent des besoins. Mais nous n'avons pas imaginé que de l'activité pourrait se mettre dans une zone qui était prévue pour du logement. C'est là que vous voyez parfois qu'un sous-sol devient « Martine Coiffure ». Sauf que nous n'avons pas pensé que dans le

sous-sol nous ferions un salon de coiffure. « Martine Coiffure » est donc à 5 mètres derrière la palissade. Nous ne voyons donc pas que c'est « Martine Coiffure ». Vous posez un gros panneau « Martine Coiffure » qui est dans le quartier. Ce n'est pas très commercial. Alors que finalement, si le garage avait été mis sur rue, le garage pourrait devenir une grande vitrine et « Martine Coiffure » serait plus visible. Nous nous rendons compte que dans ces quartiers, peut-être que les premières maisons, les carrefours sont peut-être potentiellement des formes urbaines qui pourraient accueillir une activité plus visible. Nous nous rendons compte également que la vraie question de la diversification est l'évolutivité, l'évolution. Ou alors dans les éco quartiers, ce que nous regardons est la possible évolutivité de la forme urbaine que nous essayons de mettre en place.

Ce n'est donc pas tellement sur la question de la forme urbaine et sur l'évolutivité de la densité que nous jouerons. C'est plutôt sur la question des services, et notamment peut-être sur la question des réseaux. Dans des territoires nous avons souvent des égouts. Dans ces territoires, nous avons très facilement fait passer la fibre optique, parce que nous n'avons pas à faire de trous, nous passions par les réseaux. Et nous nous rendons compte que nous pouvons également avoir une énergie demain hors zone de chaleur, une énergie qui peut être imaginée en cogénération dans l'ensemble. Et travailler aussi sur une amélioration de la qualité du cadre de vie.

Nous nous rendons compte finalement que nous pouvons imaginer beaucoup de choses dans ces territoires-là. Soit en densité pour rapporter les consommateurs, pour apporter ce qui manque en termes d'activité. Soit en qualité et pas uniquement sur une question de bâti. La question pour nous était de repérer ce qui se faisait déjà, les bonnes pratiques qui se faisaient spontanément en France. Là, nous retrouvons tous les exemples que je vous ai donnés d'habitat

intermédiaire, de maisons à vendre. Beaucoup d'exemples d'ailleurs qui viennent du programme Villa urbaine du PUCA qui avait été lancé dans les années 2001 – 2009. Ce sont ces questions de comment faire du logement plus dense, plus lisse, plus environnemental, en jouant sur le niveau de compromis de densité permettant une densité support investissement collectif, mais en même temps qui reste très généreux dans l'espace de vie.

Aujourd'hui, l'intérêt pour nous est de ne pas aller pas trop vite pour l'administration centrale. C'est aller trop vite sur la façon dont nous dirons qu'il y a une politique publique. Aujourd'hui, c'est vrai qu'il y a une pratique, une demande, que ce soit des demandes d'éco quartiers ou que ce soit dans la pratique BIMBY. Nous voyons qu'il y a de temps en temps un marché, un besoin de logements et donc, spontanément les personnes vont demander à acheter un morceau de parcelle pour densifier. Parfois, il y a un besoin qui monte et qui mériterait d'être cadré, encadré, notamment pour avoir, côté collectivité, la même maîtrise. Si un lotissement se met spontanément à se densifier, nous pouvons avoir le même problème de maîtrise de la taille de l'école, voire de questions aussi de trafic routier, de station d'épuration. À la fois pour BIMBY et à la fois pour éco-quartier, c'est à la fois comment nous pouvons capitaliser, repérer, repérer les conditions de réussite de marchés, de professionnels pour voir aussi comment nous pouvons donner des conseils au plus près des collectivités, soit dans la façon dont elles peuvent permettre cette liberté dans les documents qu'elle a émis. Le PLU sera central dans l'imbrication de densification spontanée dans le biais d'une certaine diversité d'action.

Est-ce une politique publique ? Aujourd'hui, elle est locale. C'est des maires qui acceptent cette liberté, qui acceptent d'encadrer, qui acceptent de donner ce terrain à construire. Doit-elle devenir nationale ? Au niveau national, nous voyons bien qu'aujourd'hui il s'agit plutôt de garder le cadre du PLU, pour

montrer que les procédures sont là, les procédures de permis de construire, de préemption, d'encadrement, d'autorisation pour pouvoir rentrer dans un nouveau modèle. C'est vrai qu'aujourd'hui nous restons très prudents, pour savoir comment nous aboutirons. C'est vrai que le lot PLU / BIMBY nous faisait un peu peur : « Attention, il ne faut pas que nous rentrions dans une nouvelle mode ». En tout cas, nous voyons bien aujourd'hui comment les demandes, les dépôts de permis de construire pourraient plus facilement s'instruire dans le cadre d'un PLU. Au plus près, nous voyons bien que la question de ces densifications, des incitations, doit être dans la dentelle, la qualité, la contextualisation. C'est plutôt dire aux élus que l'important est de se faire entourer par des personnes qui sauront, qui accompagneront, que ce soit d'un point de vue réglementaire, mais aussi d'un point de vue de la forme urbaine et de paysage. Aujourd'hui, ce sont les CAUE, les agences d'urbanisme, les parcs qui sont pour nous des partenaires importants, à la fois pour un cadrage opérationnel sans que nous rentrions dans une réglementation qui pourrait finalement aller à l'encontre de cette densification.

BIMBY, la partie recherche aboutit aujourd'hui à un certain nombre d'enseignements. L'idée est de continuer de voir comment ces conditions se mettent en place au plus près du territoire, comment cela s'intègre et s'articule facilement avec les PLU. Quelles sont les conditions de marché ? Quelles sont aujourd'hui, en termes de filières, les formations qu'il faudrait avoir pour que ces filières deviennent plus porteuses de cette réponse ? Et demain, nous verrons si nous pouvons vraiment parler de politique publique, que ce soit sur la question de cette densification, cette diversification qui sera dans ce cas-là portée par l'État.

## **Emmanuel RAOUL**

Deux questions et commentaires, histoire de lancer la discussion. Ma première réaction commentaire est que ce qui est très frappant – et cela a été très bien décrit – c'est qu'en fait la densification est un processus extraordinairement ancien et qui s'est développé de manière insidieuse. Les élus, finalement, n'ont pas toujours pris conscience du phénomène et s'aperçoivent tout à coup de ce qu'il s'est passé. De ce point de vue, ce qui est intéressant, me semble-t-il, c'est de voir en quoi l'intérêt général n'est pas la somme des intérêts individuels. Et, comme cela a été dit, ce sont bien les externalités qui font que c'est différent. C'est par exemple les besoins de services collectifs du service public, c'est les réseaux. Et toutes ces questions, effectivement, ne sont pas traitées pour la somme des intérêts individuels. Elles sont posées par ces questions de densification.

Cela veut bien dire que dans mon esprit la question de la densification pose de manière extraordinairement pointue ce qui a été dit par Franck : finalement, quel est le rôle des élus ? Que doivent-ils faire ? Jusqu'où doivent-ils aller ? Jusqu'où peuvent-ils aller dans l'encadrement ? Et l'encadrement, comme l'a dit le CEREMA aussi, sans casser, sans arrêter. Et donc, cette question de quel est le positionnement de notre initiative individuelle qui est tout de même largement ce qu'est la densification et l'action collective, l'action des élus est un des sujets extraordinairement difficile qui nous est posé. Mais en tout cas, qui est un sujet posé à l'action publique, qu'elle soit au niveau national ou au niveau local. C'était ma première réaction, mon premier commentaire.

Deuxième commentaire. Tout cela a des fondements économiques extrêmement puissants. En fait, c'est le mode le plus économique de production de logements. C'est ce que l'on nous a expliqué. Ce qui veut dire d'ailleurs aussi que lorsque, par exemple, nous évoquons la création ou non de logements sociaux, nous pourrions tout aussi bien évoquer ou non la

création de logements en location à des baux bas, mais privés. Ce n'est pas forcément non plus le public qui doit là aussi être présent sous tous azimuts. Nous avons bien une sorte d'écosystème de la densification avec un rôle du privé extrêmement important. Là aussi, je crois qu'il faut être extrêmement attentif à quelle est la bonne articulation entre cet écosystème privé en quelque sorte et sa partie publique. Donc, ne pas aller dans le tout public bien entendu. Nous ne pouvons pas non plus aller dans le tout privé, mais là aussi je crois que la position du curseur est une question qui nous est posée.

**Benoît LANUSSE, Association des professionnels de l'urbanisme de Midi-Pyrénées, urbaniste à la communauté urbaine de Toulouse Métropole**

Je voulais réagir sur un dernier élément sur lequel, M. FAUCHEUX, vous avez dit : « Au ministère, nous ne voulons pas aller trop vite. Nous voulons prendre notre temps. » C'était faisable il y a une année. Depuis, l'État a décidé de supprimer des outils. C'est fini. Nous ne pouvons plus attendre. Des milliers d'élus se retrouvent aujourd'hui avec des PLU vides. Parce que le seul « petit truc » qu'ils avaient pour réguler la constructivité dans leurs documents d'urbanisme, c'était les COS. Pas bien utilisés, nous sommes bien d'accord. Mais en tout cas, aujourd'hui, nous nous retrouvons avec une dizaine de milliers d'élus « à poils ». C'est là, aujourd'hui, où le développement des réflexions sur la densification douce doit trouver des méthodes collaboratives et rapides pour partager des expériences, parce qu'il y a des expériences qui se multiplient, bonnes et moins bonnes. Et les professionnels de l'immobilier n'attendront pas un énième séminaire pour agir. Je le vois tous les jours dans les permis de construire que je reçois.

**Franck FAUCHEUX**

Lorsque je parlais de prendre le temps, l'idée est que ce soit à la fois, en faisant des formations, en tirant les enseignements de BIMBY, en se basant sur les agences d'urbanisme, sur les

CAUE et sur les parcs, qui nous permettent d'aller au plus près des élus qui auraient des demandes, et bien sûr les services de l'État. Mais c'était de faire attention de ne pas prendre des décisions justement parce qu'il y a un an et demi dans tous les PLU c'était 20 % de BIMBY. Il faut juste le rendre possible, montrer que c'est possible dans le cadre d'instructions de permis de construire. Et si cela ne rentre pas dans les cases, justement, c'est là qu'il faut peut-être instruire les permis de construire au lieu d'avoir des règles. Mais lorsque nous voulions faire une densification entre deux maisons, cela ne rentrait pas dans les cases et n'était donc pas possible. En fait, c'était justement pour permettre cette originalité qui est possible, mais par contre qui ne peut pas se régler par une règle pour tout le monde. C'est forcément au moment de l'instruction que cela doit se passer. La décentralisation a fait que les élus sont un peu tout seuls en face de cette instruction. Mais d'où l'idée aussi de leur ramener les réseaux qui sont près d'eux, notamment le réseau des CAUE – j'insiste – ou alors les architectes-conseils qui sont dans les directions territoriales et qui permettent, sur ces points-là, de les aider.

### **Michel ROUSSET**

Juste un mot en tant que CAUE et après un commentaire en tant que membre de la recherche BIMBY. D'abord, c'est vrai que lorsque nous écoutons Franck, il nous dit : « Soit l'État encadre, soit il fait de la pédagogie » grosso modo. J'aime bien la question de l'urbaniste de Midi-Pyrénées. C'est vrai que nous sommes dans le désarroi total, parce que dans le discours sur la pratique de l'urbanisme, nous avons un « truc » très plaisant qui existe depuis très longtemps et qui est inutile, c'est-à-dire que la filière professionnelle a complètement disparu. Je me pose une véritable question sur la manière dont nous travaillons sur ce renouvellement des savoir-faire professionnels qui accompagne une mutation totale de la pratique de l'urbanisme avec un droit des sols ou une planification que nous mettons en exergue et sur lesquels nous sommes très mobilisés, mais qui ne servent à rien. Regardez le



territoire de l'Eure. C'est un territoire sur lequel chacun fait ce qu'il veut, et plutôt les plus petits d'entre nous qui sont les premiers à être chassés de la ville. Donc, il y a un vrai problème de filière professionnelle. Et j'ai regretté du coup ma question à Bruno SABATIER : est-ce qu'il peut nous dire deux mots de la tâche 5 et de l'évolution des savoir-faire professionnels ?

### **Bruno SABATIER**

J'ai volontairement éludé la tâche 5 parce qu'effectivement elle a consisté à proposer un renouveau des pratiques professionnelles. C'est la chose la plus compliquée, parce que nous ne sommes pas, en tant qu'agents d'État, sur un rôle qui est normalement le nôtre. Nous étions donc dans le cadre de cette recherche et avons fait quelques propositions. Mais il y a aussi un manque de temps qui fait que nous n'avons pas pu nous pencher là-dessus. Nous avons effectivement des idées, mais qui n'ont pas été assez exploitées. Par ailleurs, les anciens pilotes ont répondu en partie à leur manière à cette question en démissionnant du ministère pour aller eux-même participer à ce renouveau des pratiques professionnelles, c'est-à-dire mettre la main dans le cambouis en tant que bureau d'études, pour accompagner et encadrer la filière dans x communes sur le territoire national. Effectivement, cela sort un peu à la fois de ce que nous étions capables de faire dans la recherche et de notre travail en tant qu'agent d'État.

Pour la réponse à apporter, je rejoins la réflexion de M. RAOUL. Nous sommes tout à fait sur un basculement, après des décennies d'exercice de la part des professionnels, opérateurs identifiés. Cela ronronne. Là, nous sommes clairement sur un basculement vers l'initiative des particuliers, où se saisir de l'action des particuliers pour créer le logement pose la question de la qualité urbaine. Effectivement, il faut vite s'en saisir, vite être auprès des territoires. C'est quelque chose que nous ne sommes pas habitués à faire. Il y a un véritable enjeu. Et effectivement, nous travaillons un peu dans l'urgence.

**Christine LECONTE, Chargée d'études au CAUE 91**

Je voulais réagir à la fois sur l'intervention de Franck Fauchoux et sur votre intervention, Monsieur, et un peu croiser les deux choses. Franck, je remercie le fait que tu as parlé des partenaires qui sont au plus près des collectivités concernant les conseils. Je pense que c'est notre travail au quotidien et que nous essayons de le faire dans une neutralité et une indépendance qui soient bons pour les projets du territoire. Quand nous voyons Monsieur qui parle de l'urgence qu'il y a sur les territoires, nous nous rendons compte qu'il y a une urgence parce que nous avons aussi beaucoup de nouveaux élus qui débarquent dans un contexte urbain avec de nouvelles lois qui les envahissent et pour lesquelles ils ne connaissent rien. Nous le voyons sur le territoire de l'Essonne, l'urgence est là.

Comment réintégrer une part publique ? Comment pouvons-nous donner des conseils aux élus ? Comment faire une politique de service public, puisque pour moi l'urbanisme est un service public ? Or, en ce moment, nous voyons par exemple la loi sur les SEM à usage unique qui, à mon avis, ne va pas dans ce sens-là, c'est-à-dire qu'elle donnerait plus les moyens à un urbanisme du coup par coup ou d'opportunité, où la neutralité de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre ne serait pas là. Et ce qui m'étonne un peu, c'est comment nous pouvons faire passer des choses qui aillent dans l'ordre du conseil et exactement ce que tu défends, c'est-à-dire aller vers les politiques et élus locaux pour leur donner des outils et ne pas leur donner des outils qui seront en fait des outils pour construire des choses qui ne seront pas un outil politique, mais d'opportunité économique.

**Sébastien BOIME gérant de ID de Ville et urbaniste à Bordeaux**

J'ai une question plutôt pratique, notamment pour le CEREMA et notamment par rapport au travail qui a été fait sur les communes. J'aimerais savoir comment vous avez travaillé sur

l'estimation du potentiel de maisons supplémentaires par type de tissus que vous avez identifié. C'est une question qui me semble d'actualité par rapport à la loi Alur et notamment aux études de gisement qu'il y a à faire dans les documents d'urbanisme, à savoir comment vous l'avez fait.

Et ensuite, la question de la temporalité. Vous avez parlé d'intégrer des objectifs dans les PLH. Les PLH sont faits sur six ans. La question est de savoir comment nous intégrons la temporalité dans les projets des particuliers qui vont diviser leur terrain ou qui vont construire. Comment faire pour maîtriser cette temporalité, pour définir qu'un quartier va se densifier à l'avenir, dans 5 ans, dans 20 ans ou 50 ans ?

Ensuite, juste une remarque sur les PLU. Il ne faut pas tout miser sur les PLU. J'en fais depuis 15 ans. La règle est compliquée à gérer. Je ne pense pas que la solution ne vienne que des PLU lorsque nous parlons de qualité. Après, il faut savoir ce que nous voulons comme qualité. Mais je pense que la solution ne vient pas de la règle du PLU qui est toujours forcément limitée. Et si nous voulons pouvoir encadrer toutes les situations, il faut une règle relativement souple tout de même. Il ne faut pas qu'elle soit trop stricte. Je pense que c'est également l'accompagnement post PLU qui compte dans la recherche.

### **Bruno SABATIER**

Effectivement, la question est tout à fait pertinente. Vous avez compris que nous avons fourni pas mal de billes ou commencé à élaborer des outils. Nous continuons. Nous ne vous avons présenté qu'une toute petite partie. Effectivement, il y a une partie que nous n'avons pas détaillée, qui s'appelle les méthodes de gisement, sur un tissu parcellaire donné. C'est la direction territoriale d'Île-de-France qui s'est penchée là-dessus. Nous sommes vite passés à des méthodes plus statistiques. Il n'y a pas qu'une seule façon d'estimer de façon précise un potentiel. Là encore, il y a plusieurs façons, je ne

vais donner de détail que sur deux points. Nous ne parlons pas de la construction de maisons sans division. Sur un exemple de terrain à bâtir qu'on est capable de créer sur une commune donnée par division, il a été jugé que la taille de terrain acceptable correspondait souvent au second décile de la taille du terrain en surface sur une commune. C'est-à-dire que nous prenions l'ensemble des terrains, le second décile, cela fait 1/5e déjà du terrain existant. Nous nous disons qu'à partir de là nous pouvons considérer que nous pouvons créer des terrains supplémentaires parce que 20 % des terrains sur la commune ont déjà accueilli des maisons sur cette surface.

C'est une méthode. Après, nous l'appliquons avec des limites, des points de vigilance sur toutes les communes pour la transposer de façon claire, en prise avec les différents types de tissus. Souvent le second décile n'a pas la même signification. Cela dépend beaucoup, parce que sur une commune nous avons plusieurs types de tissus. Il faudrait pouvoir le décliner sur un type de tissu. Cela devient très compliqué. Après, il y a la question de l'économie générale des moyens. Nous n'allons pas développer des méthodes d'analyse de potentiel très fines qui vont consommer du temps en études pour une commune qui a mieux à faire. Et de toutes façons, ce n'est pas non plus pertinent.

Après, il devra gérer – et là, c'est votre deuxième question – l'incertitude. Une fois qu'il aura augmenté les droits à construire et prévu tel projet urbain pour son quartier de logements individuels, l'élu devra effectivement gérer l'incertitude. Et cette incertitude, il faudra effectivement l'intégrer dans la temporalité du PLH. Là, pour répondre à votre question clairement, l'élu a déjà du mal... Et nous allons aussi le conseiller. C'est un des nouveaux axes, des nouvelles actions dans le cadre du plan d'action que nous avons avec la DHUP, c'est d'essayer de gérer cette incertitude en renseignant les élus sur ce à quoi ils peuvent s'attendre sur leur terrain s'ils augmentent localement les droits en fonction du temps.

Après, l'élu est dans un jeu classique de négociation pour savoir effectivement dans quelle mesure l'objectif que va lui imposer l'intercommunalité pourra être réalisé avec les ressources supplémentaires autorisées. En fait cette incertitude est assez bien gérée par l'intercommunalité dans la mesure où l'intercommunalité comprend bien aussi que nous avons une fourchette globale, que nous pouvons raisonner par objectif. Après, il va falloir négocier au coup par coup. Il va falloir un ajustement permanent.

**Grégoire PALIERSE, CEREMA, Direction territoriale d'Île-de-France**

C'était simplement pour revenir sur la question du gisement foncier. Et avec le deuxième décile qui est finalement le premier critère que nous avons pris, nous nous sommes rendu compte que sur les communes entièrement pavillonnaires, cela ne fonctionnait pas. Parce que finalement, lorsque nous sommes sur une commune avec une tâche très homogène, le deuxième décile ne veut rien dire. Il n'y aura aucune maison qui correspondra.

Après, nous réfléchissons à de nouvelles méthodes, notamment en réfléchissant sur la taille des terrains, donc des tailles de terrain acceptables, avec des seuils, avec des maisons qui correspondraient. Par exemple, où pourrions-nous placer une maison de moins de 90 m<sup>2</sup> ? Parce que Bruno avait présenté tout à l'heure des maisons avec moins de deux chambres ou alors des grandes maisons. Nous réfléchissons actuellement à de nouvelles méthodes. Cela fait partie des gros axes de travail de cette année.

Après, sur l'analyse, lorsque nous parlons de gisement, nous ne pensons pas forcément au nombre de maisons qui pourront être construites. Nous avons tel potentiel, mais évidemment la difficulté sera de passer du potentiel théorique au nombre de maisons qui sont effectivement construites. Lorsque l'on présentait le nombre de maisons, le pourcentage de maisons

qui peuvent être réalisées en BIMBY par rapport aux objectifs du PLU, c'était évidemment issu d'un travail de terrain avec les habitants et de voir combien de maisons ils étaient prêts à faire, etc. Ce n'est pas un travail généralisable à grande échelle, puisque cela demanderait trop de moyens.

**Anastasia TOUATI**

Je passe la parole à Béatrice MARIOLLE et Damien DELAVILLE qui ont fait un travail financé par le PUCA sur les effets quantitatifs de la densification douce en France. Je vous signale au passage que Béatrice MARIOLLE et Damien DELAVILLE ont rédigé un "4 pages du PUCA" à cet effet, téléchargeable sur le site du PUCA.

## **Présentation de l'étude PUCA sur les effets quantitatifs de la densification douce en France**

BÉATRICE MARIOLLE ET DAMIEN DELAVILLE

### **Béatrice MARIOLLE**

L'agence Brès et Mariolle, nous sommes à la fois architectes, urbanistes et chercheurs. Pourquoi nous intéressons-nous à la densification, à la densification douce et notamment à ses effets quantitatifs ? D'abord, en tant que chercheur, j'appartiens à un laboratoire de recherches de l'IPRAUS. Donc j'ai suivi d'assez près la démarche BIMBY, avec beaucoup d'intérêt.

Ensuite, en tant qu'urbanistes, nous avons été amenés plusieurs fois à travailler sur des PLU. Ce n'est pas une de nos grandes spécialités, mais je trouve que c'est un sujet extrêmement intéressant et notamment en première couronne parisienne. Nous étions vraiment confrontés à cette question de la densification dans le diffus, de fait. Et nous avons essayé de voir quels effets cela produisait, des effets à la fois positifs et négatifs. Nous étions assez mobilisés sur ce sujet.

C'est vrai que lorsqu'Anastasia TOUATI m'a appelée en me disant : « Comment pourriez-vous contribuer à cette question-là ? », c'est une grande question que je me posais : finalement, est-ce que le BIMBY existe déjà, de fait ? Et est-ce qu'il y a un effet vraiment quantitatif ?

Nous pouvons déjà commencer par l'importance de la forme pavillonnaire en France. L'équipe de BIMBY l'a bien mis en valeur, puisque nous avons 75 % des espaces bâtis en France qui sont pavillonnaires. Et en nombre de logements, c'est 50 % des logements et 60 % de la construction neuve, en tout cas sur ces 10 dernières années. Chaque année, nous avons tout de même 200 000 pavillons qui se construisent. C'est une moyenne de ces 10 dernières années. Et nous voyons



l'occupation pavillonnaire en France : la Basse-Normandie avec une occupation pavillonnaire de 89 % des zones urbanisées et une part pavillonnaire de construction de logements sur ces 10 dernières années de 80 %. En Île-de-France, qui n'est pas des moindres non plus, nous avons 60 % du territoire urbanisé en pavillonnaire et 33 % de la part pavillonnaire dans la construction de logement. Les quartiers pavillonnaires sont en effet un enjeu totalement essentiel, fondamental. Il faut donc s'y intéresser.

Est-ce un gisement foncier important pour autant ? C'est une vraie question. Ces quartiers pavillonnaires sont-ils densifiables ? Sont-ils transformables ? C'est vrai qu'aujourd'hui ils apparaissent surtout comme des territoires relativement figés. Tous les quartiers nouveaux, genre ZAC, éco quartiers, etc., évitent les quartiers pavillonnaires, parce que ces derniers apparaissent comme des quartiers sur lesquels il est un peu difficile d'intervenir de manière volontariste.

Nous avons un peu cherché quelles étaient les bases de données à notre disposition – je laisserai Damien présenter cela – qui nous permettaient assez rapidement d'avoir une gestion quantitative et d'arriver à des résultats quantitatifs. Ce sur quoi nos résultats sont vraiment pertinents, c'est sur la division foncière. Tout le monde sait ce qu'est la division foncière, je passe rapidement. C'est vraiment la division d'une parcelle pavillonnaire avec construction d'une maison indépendante.

### **Damien DELAVILLE**

Afin de mener notre recherche, nous avons décidé d'utiliser la base MAJIC de l'établissement général des impôts. C'est une base foncière qui informe pour chaque parcelle cadastrale en 2011, de l'année de construction du bâtiment le plus récent, du plus ancien, du numéro de la parcelle ainsi que le nombre de logements présents sur la parcelle, mais également la taille de

la parcelle. Nous avons exploité ces données pour l'année 2011, mais nous nous sommes aperçu que nous pouvions facilement arriver à remonter le temps et à comprendre la situation antérieure d'une parcelle à partir de ces données. Grâce à cela, nous avons pu étudier, essayer de comprendre et analyser les processus de construction de logements entre deux périodes, 1999 et 2011. Nous avons pu, grâce aux bases MAJIC comprendre et compter globalement le nombre de maisons pavillonnaires, logements individuels, construits entre 1999 et 2011. Ensuite, nous avons essayé de quantifier les différents processus qui ont mené à la construction. C'est bien d'un côté la création de logements par densification douce, par division parcellaire. Et de l'autre côté, les autres processus de construction, par extension de tâche urbaine, sur les zones agricoles, par doublement de parcelles non bâties au sein d'un village ou d'une ville.

Pour revenir plus sur le processus de construction, nous connaissons à partir des bases MAJIC le numéro de la parcelle primitive. Et nous avons comparé en fait sur les parcelles déjà bâties et sur les parcelles bâties entre 1999 et 2011, quelles étaient les parcelles partageant le même numéro de parcelle primitive, c'est-à-dire que c'était les parcelles issues d'une même parcelle antérieure, où il y avait eu construction. Grâce à cela, nous avons pu mettre en avant les parcelles densifiées.

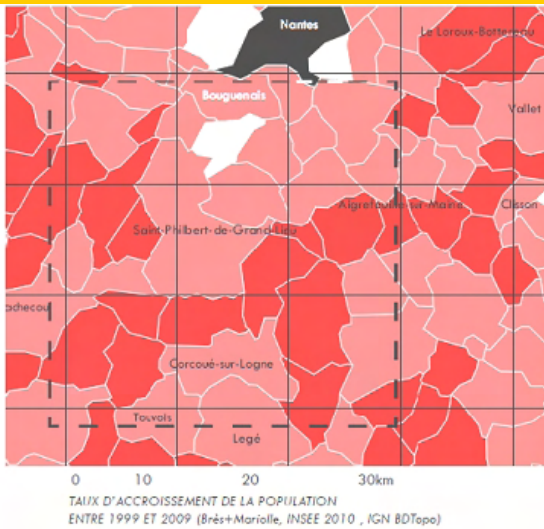
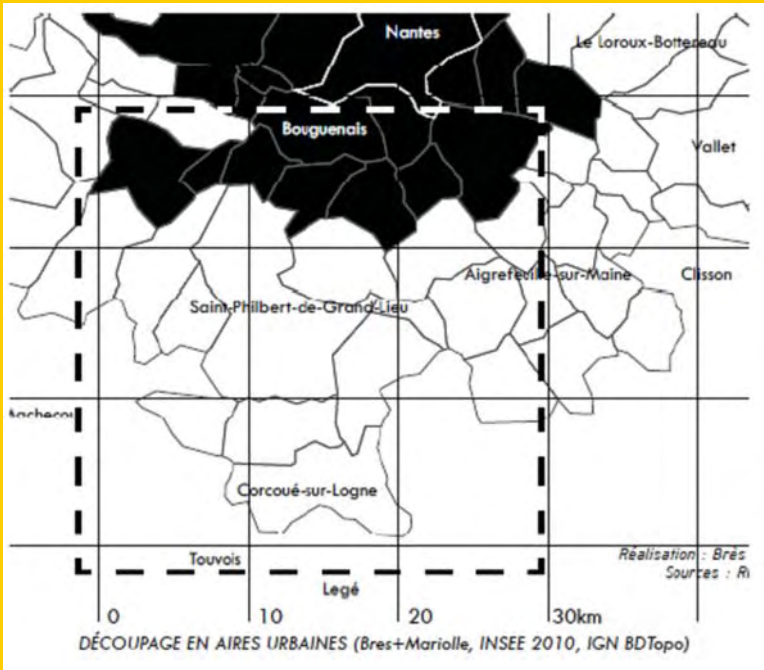
### **Béatrice MARIOLLE**

Nous nous sommes posé la question des territoires – nous avons ces données sur l'ensemble de la France – sur lesquels il serait pertinent de zoomer et de prélever des échantillons. Nous nous sommes d'abord dit qu'il serait intéressant de le faire dans des endroits de tension foncière, donc à proximité des métropoles régionales. Nous avons pris des carrés de 25 km par 25 km, en périphérie de Toulouse, Rennes, Nantes, Marseille, qui sont plutôt des territoires d'évolution démographique positive, avec une tension importante. Et après, comme par ailleurs nous travaillons beaucoup sur le

Limousin, nous nous sommes dit qu'il serait également intéressant de comparer un territoire plutôt de faible évolution démographique. Nous avons ainsi pris un carré en limite de Limoges. Et comme nous travaillons, comme je l'ai dit tout à l'heure, par ailleurs en grande couronne parisienne, nous avons pris un carré entre Meaux et Paris et à proximité de Nancy.

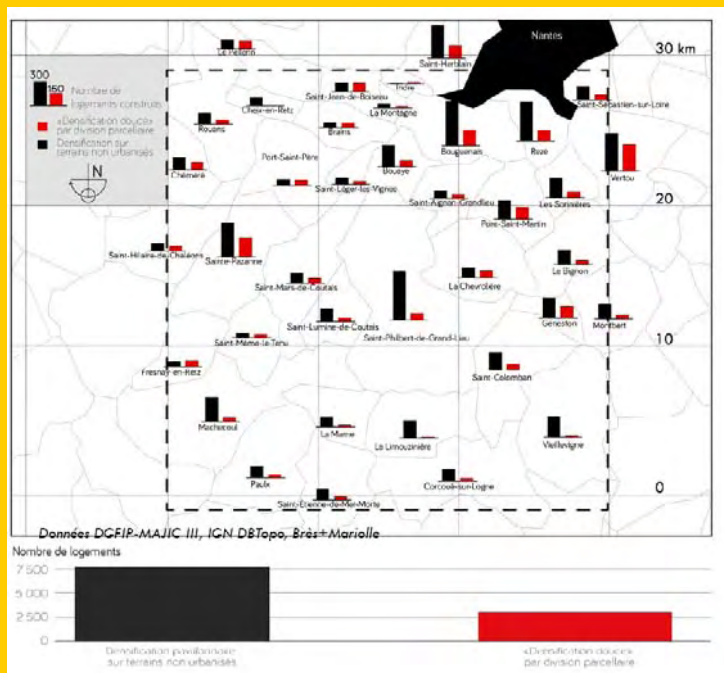
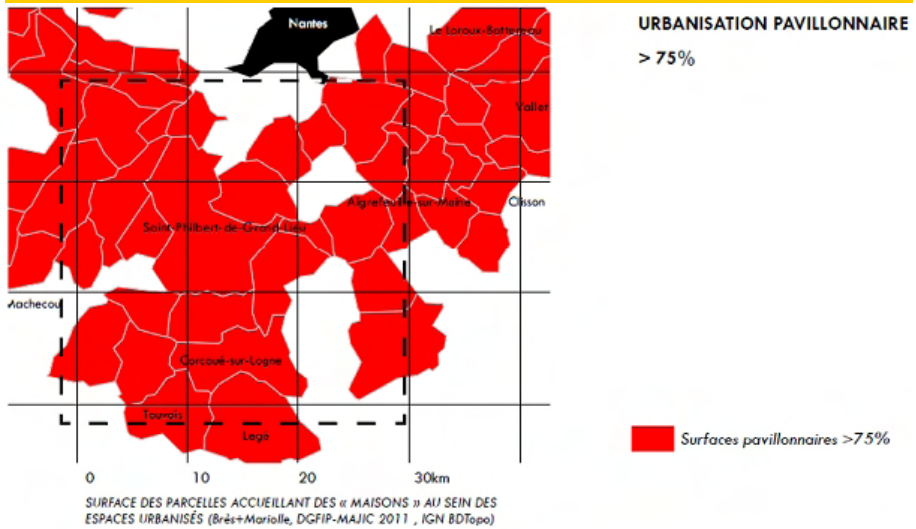
Pour positionner ce carré, nous nous sommes demandé quels seraient les critères de sélection. Aujourd'hui, à Toulouse par exemple, dans le carré prélevé, nous avons 21 000 logements ; sur Rennes, 16 000 ; sur Nantes, 18 000 ; sur Meaux, 60 000 ; sur Limoges, 3 000 ; sur Aix – Marseille, 10 000 ; et sur Nancy 4 500. C'est une base théorique sur laquelle nous travaillons dans le cadre de l'ANR frugal. Ne pas faire de différences entre ce qui est rural et ce qui est périurbain. Nous avons donc pris ces échantillons assez proches, juste en limite de la ville. Vous voyez celui de Nantes – nous nous appuyons sur Nantes pour cette présentation. Nous avons à la fois des pôles urbains en noir, du périurbain en blanc, et des pôles ruraux à cet endroit-là. En termes d'INSEE, ce sont donc des territoires assez différents. Ensuite, nous nous sommes dit qu'il était important d'avoir un taux d'accroissement démographique relativement important. À Nantes, nous avons un taux d'accroissement, en rose, supérieur à 0 % et en rouge, supérieur à 25 %. Un taux d'accroissement positif. Ensuite, une couverture pavillonnaire. Là, nous voyons en rouge la couverture pavillonnaire en zone urbanisée supérieure à 75 %, soit une couverture vraiment importante.

Je ne sais pas si c'est très lisible, mais vous avez là en noir la densification, le nombre de logements pavillonnaires construits au total et en rouge le nombre de logements pavillonnaires construits en densification douce. Nous disons division parcellaire, parce qu'il faudra peut-être que tu le dises après, nous avons également regardé d'autres formes de densification douce.



DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

- Taux d'accroissement >0%
- Taux d'accroissement >25%



### **Damien DELAVILLE**

Nous avons aussi essayé d'étudier tout ce qui était densification sur des parcelles déjà urbanisées, donc la création de nouveaux logements, de nouvelles maisons sur les parcelles sans division parcellaire, ainsi que les divisions pavillonnaires, c'est-à-dire la séparation d'une maison en plusieurs appartements. Et les chiffres, là, sont plutôt des estimations, des données brutes assez fiables et les chiffres étaient assez bas. En fait, nous nous apercevions que pour ce qui était de la division parcellaire, cela représentait 80 % de la densification douce.

### **Béatrice MARIOLLE**

Pour les autres critères, nous avons été obligés d'extrapoler. Alors que celui de la division parcellaire est vraiment très précis et très fiable.

Par exemple, sur Nantes, nous avons, comme je le disais avant, 18 000 logements construits entre 1999 et 2011, dont 44 % en extension, donc en « étalement » et 20 % en densification douce. Si nous reprenons la construction pavillonnaire, nous avons 28 % des maisons qui ont été construites en division parcellaire. Cela veut dire que nous avons tout de même une quantité extrêmement importante de cette construction dans le diffus.

Nous avons essayé dans le rapport, sur chaque territoire étudié, de comprendre s'il y avait des raisons pour cela. Est-ce qu'il y a une différence si nous avons par exemple un document d'urbanisme ou non, si nous imposons un PLU intercommunal ? Il n'y avait absolument aucune différence déterminante. Est-ce qu'il y a une différence en fonction des revenus des ménages ? Les résultats ne sont pas du tout significatifs. Est-ce qu'il y a une différence relative à la taille moyenne des parcelles pavillonnaires ? Là non plus, nous n'avons pas réussi à trouver une explication. Et est-ce qu'il y a une différence selon que nous sommes proches ou non de la



ville ? Là aussi, nous n'avons vraiment pas trouvé d'explication. Finalement, la conclusion à laquelle nous sommes arrivés est que c'est un phénomène qui est très général, qui se fait autant dans des communes périurbaines que dans des communes rurales.

Ce qui est intéressant avec cette base MAJIC, c'est que toutes les opérations sont géoréférencées. Nous avons donc pu, comme vous le voyez là, repérer très précisément – après, nous avons zoomé, nous avons pu trouver réellement les parcelles qui avaient fait l'objet de divisions parcellaires – et différencier ici en noir les densifications sur terrain non urbanisé, par étalement. Nous voyons très souvent le phénomène de lotissement, mais pas uniquement. Lorsque nous n'avons qu'un petit point noir, nous pourrions dire aussi, quelque part, que c'est de la densification douce.



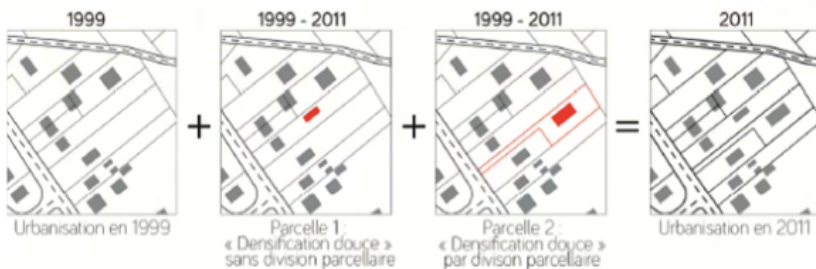
- «Densification douce» par division parcellaire
- ⊕ «Densification douce» par division pavillonnaire
- ⊙ «Densification douce» sans division parcellaire
- Densification sur terrains non urbanisés



Densification douce sur un terrain qui n'était pas urbanisé avant, mais qui est tout de même inclus dans un tissu déjà urbanisé au sens large du terme. En fait, nous ne l'avons pas compté. Nous n'avons compté que la division parcellaire, donc de parcelles déjà urbanisées. Ensuite, en point rouge, nous avons la densification douce par division parcellaire. En cercle rouge, nous avons la densification douce sans division parcellaire. Et en croix par division pavillonnaire.

Nous pouvons effectivement opposer cette production de logements dans le diffus par opérations ponctuelles par rapport à celle de production par lotissements. Une forme de dispersion de diffus par rapport à une production en groupement. Une densification, nous pourrions dire de la ville sur la ville, de la campagne sur la campagne, à l'urbanisation là où les territoires sont déjà urbanisés par rapport à des opérations d'étalement. Et une forme de diversification architecturale, même si ces pavillons – ce serait également quelque chose à regarder – sont majoritairement issus peut-être de catalogues de pavillonneurs, contre une répétition dans les lotissements majoritairement construits avec des maisons similaires.

Là, nous avons zoomé sur différentes parcelles, avec un exemple de l'évolution d'une parcelle entre 1999 et 2011. Nous voyons ici différents phénomènes. Le deuxième phénomène est la densification douce sans division parcellaire (construction d'une maison, comme l'a expliqué Damien tout à l'heure). Densification douce par division parcellaire. Puis l'urbanisation en 2011.



Puis, nous avons regardé sur chaque territoire les moyennes parcellaires avant 1999.

### **Damien DELAVILLE**

Nous sommes arrivés à des chiffres très importants et en fait nous nous sommes aperçus qu'il y avait deux ou trois parcelles qui devaient présenter des erreurs de renseignement.

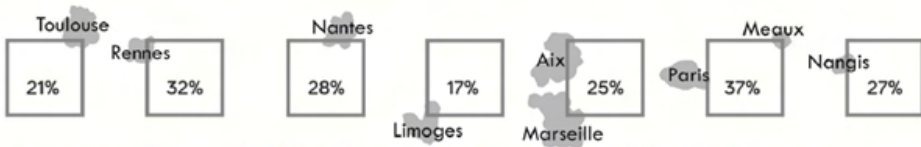
### **Béatrice MARIOLLE**

Mais nous arrivons tout de même à des moyennes parcellaires extrêmement importantes. Si nous continuons, en fait les parcelles pavillonnaires construites entre 1999 et 2011 avaient tout de même une moyenne à 1 200 m<sup>2</sup>, donc entre 360 et 12 000 m<sup>2</sup>. Là aussi, c'est quelque chose de très complexe à manipuler, parce qu'il y a des différences très importantes.

Nous pouvons questionner les différents enseignements. Sur les territoires que nous avons étudiés en cumulé, nous arrivons à un pavillon sur six en moyenne réalisé en densification douce par division parcellaire. 60 % des logements construits entre 1999 et 2011 en France sont des pavillons et 33 % en Île-de-France. Et entre 17 et 37 % de la construction de pavillons, basé sur nos échantillons, se font en densification douce. Si nous faisons une estimation un peu par péréquation un peu rapide – il faudrait évidemment vérifier –, nous aurions donc entre 380 000 et 800 000 pavillons qui auraient été réalisés de cette manière-là, entre 1999 et 2011, en extrapolant à l'ensemble de la France. Néanmoins, si nous regardons juste les 7 échantillons sur lesquels nous avons travaillé, nous avons tout de même 4 % des logements construits en France uniquement comme ça. Quelle que soit la manière dont nous prenons les chiffres, nous arrivons tout de même à des quantités extrêmement importantes. Nous nous disons qu'il y a un vrai sujet et qu'il faut voir comment nous prenons ce sujet. Je pense que le débat a vraiment été bien lancé en début de matinée. Quels risques ? Quels avantages ? Évidemment, c'est un avantage énorme – nous en sommes tous conscients –

puisque cela ne coûte pas cher au public. Et en même temps, il y a des risques extrêmement inquiétants. C'est un peu ces questions-là que nous voudrions soulever.

C'est une production de logement qui est non planifiée, nous l'avons déjà vu. Dans les documents d'urbanisme, c'est vrai qu'aujourd'hui et depuis un moment, nous ne pouvons plus contraindre la taille des parcelles. Maintenant, nous avons en plus la suppression du COS. Donc, aujourd'hui, nous avons très peu d'outils. Nous l'avons vu dans les PLU sur lesquels nous avons travaillé, où vraiment la demande des élus était de réussir à maîtriser ce phénomène-là. Nous avons peu d'outils à notre disposition. Nous pouvons aujourd'hui peut-être imposer des quartiers paysagés, puisqu'ils sont une des qualités fortes de ces territoires. Il y a également un enjeu très fort à préserver des cheminements, de préserver l'utilité publique dans ces quartiers pavillonnaires qui sont aujourd'hui peu traversés, peu perméables, et donc peu ouverts aux autres quartiers de ces communes. Pourquoi ne pas imposer un coefficient de Biotope ? En tout cas, il y a un véritable enjeu sur les questions environnementales, notamment sur la question de la gestion des eaux pluviales, sur les réseaux d'assainissement, l'ensemble des réseaux d'ailleurs. Et après, sur la question de la qualité architecturale, puisque là aussi nous avons une production maison par maison dans des quartiers pavillonnaires qui sont de qualité très diverse. Mais en tout cas, c'est tout de même une forme architecturale qui marque aujourd'hui très fortement notre pays. Il est donc important qu'il y ait une réflexion sur la qualité. Je pense que les CAUE sont à la pointe de ce genre de démarche. Mais nous savons que l'impact quantitatif est en général assez faible, parce qu'il y a toute une filière constructive très organisée. Nous en sommes tous bien conscients. Là, en bas, nous avons le pourcentage, sur chacun des territoires étudiés, de la construction en densification douce. Nous voyons que nous avons un pourcentage important.



Part de la construction en division parcellaire dans la construction totale de pavillons entre 1999 et 2011 (Bris+Mariolle, DGFIP – MAJIC III 2011)

Évidemment, cette recherche qui a été très rapide pose un certain nombre de questions aussi sur le futur, sur ces mutations, mais aussi sur la conception des futurs quartiers, sur les outils des PLU, sur la mutation programmée des quartiers pavillonnaires, des lotissements, sur la manière dont les éco quartiers dont nous parlions tout à l'heure, les ZAC, etc., pourraient intégrer également des quartiers pavillonnaires. Aujourd'hui, nous avons tout de même des outils d'urbanisme qui gardent toujours une espèce de « zoning » avec les quartiers à densité collective et les quartiers pavillonnaires. Nous pourrions tout à fait avoir des zones mixtes, beaucoup plus mixtes, qui poseraient un certain nombre de questions justement sur la qualité environnementale, sur la présence végétale, sur la question des réseaux, de l'assainissement et de la gestion alternative des déchets, de l'eau, de l'énergie, etc. Finalement, je trouve assez intéressant que nous nous posions les mêmes questions sur ces quartiers pavillonnaires, bien heureusement, que sur des quartiers totalement planifiés. Je pense qu'il y aurait une véritable innovation, invention d'outils qui poseraient de manière un peu équivalente notre ambition environnementale et architecturale à l'échelle de l'ensemble de notre territoire.

## ECHANGES

### Stéphane HANROT, Ecole d'Architecture de Marseille

Est-ce qu'il n'y a pas une corrélation néanmoins entre les secteurs pavillonnaires sans réglementation de lotissement et les secteurs de lotissement ? C'est-à-dire qu'en général les lotissements contraignent la division parcellaire ou la limitent dans leur propre réglementation. Je me demandais donc s'il n'y avait pas, dans les territoires que vous avez observés, un rapport entre réglementation des lotissements et effectivité des divisions parcellaires.

### **Damien DELAVILLE**

Nous n'avons pas eu le temps de regarder. Mais ce serait intéressant de le faire.

### **Béatrice MARIOLLE**

Nous avons regardé les documents d'urbanisme, comme je le disais tout à l'heure : s'il y avait des PLU ou une carte communale. Mais nous n'avons effectivement pas regardé cela.

Et effectivement, c'est quelque chose que j'aimerais bien faire. C'est voir si sont plus mutables les lotissements récents ou les quartiers beaucoup plus anciens.

### **Intervenant**

J'avais une question pour la DHUP. En fait, c'est de promouvoir une politique de densification douce et en vous écoutant nous comprenons que si nous n'injectons pas un peu de qualité dans ces démarches-là, nous sommes dans des processus de division en drapeau ou d'inconfort de circulation, de stationnement, enfin bref je ne vous fais pas le panel, mais vous l'avez bien remarqué. Est-ce que, dès lors que nous intégrons de la qualité dans ce processus, nous pouvons toujours espérer que ce soit la filière la moins coûteuse ? Ou est-ce que nous ne la tuons pas dans l'œuf tout de suite ?

### **Emmanuel RAOUL**

C'était bien l'objet de mon intervention tout à l'heure. C'est bien la difficulté de positionner le curseur au bon endroit, à la fois entre réglementer et ne pas tuer, et entre l'économie collective et l'économie individuelle. Ce sont les deux problèmes du curseur. Aujourd'hui, nous nous cherchons, c'est évident. Ce que les pouvoirs publics se disent aujourd'hui, c'est qu'avant de réglementer quelque chose de plus, évitons de tuer ce qui a l'air de produire tout de même beaucoup de logements. Et ce que je trouve justement intéressant dans le travail qui est fait, c'est que cela permet déjà de voir sur une période assez longue tout d'abord de ce mode d'organisation, l'offre de

logement. Et cela me permet bien de rajouter qu'avec l'utilisation de fichiers comme MAJIC, nous pouvons tout à fait imaginer, sans que ce soit complètement délirant, de faire une cartographie de la France entière. Une fois que la méthode a été bien rôdée sur un certain nombre de zones, nous pourrions tout à fait imaginer de lancer un travail, parce que je crois que l'information est le premier élément. Pour les élus, avoir ce type d'informations est extraordinairement important, de façon à se dire : que s'est-il passé ? Nous voyons bien que la construction des villes, qu'elles soient dans des zones faiblement denses ou fortement denses, se fait de toute façon sur de très longues périodes. La question est déjà de prendre conscience de cette évolution historique de façon à pouvoir en tirer des leçons sur l'action d'aujourd'hui et de demain. Sachant que, bien entendu, cette action jouera aussi sur une très longue période.

Pour moi, l'idée est d'utiliser ce type d'approche en nous disant : « Sommes-nous capables de la généraliser pour apporter une information aux élus et qu'ils puissent s'en saisir ? » – je parle des élus au sens large, pas simplement les élus en tant qu'individus, mais les collectivités, parce que nous avons parlé tout à l'heure aussi de la démocratie participative très en amont des projets. Pour moi, c'est aussi cela en réalité. Mais pour cela, il faut de l'information. Et donc, il me semble que ce type de travail a beaucoup de potentiel de ce point de vue, pour apporter l'information permettant de nourrir les débats collectifs autour de ces questions. Et c'est de ces débats, à mon sens, que naîtra justement le positionnement du curseur entre tout encadrer ou rien du tout et le curseur entre rendre tout public et rien ne se fait parce qu'il n'y a plus d'argent public. Il y a bien cette question, qui est une question, je trouve, de démocratie et de débat collectif, mais à partir d'informations. D'où l'importance de ce type de travail.

### **Béatrice MARIOLLE**

Je voudrais juste rajouter que nous avons tout de même un outil qui ne coûte rien. C'est le PLU. Enfin, il ne coûte rien...



Non. Mais c'est tout de même une action publique qui permet de contraindre des choses sans pour autant avoir à investir dans les lieux. Nous pouvons préserver des cheminements. Nous pouvons préserver des cœurs d'îlots paysagers. Nous pouvons donner des coefficients d'emprise au sol. En fait, tout cela donne juste des règles sur la manière dont les choses vont se faire toutes seules après.

### **Anastasia TOUATI**

Effectivement, il y a des avancées dans la loi Alur. Nous l'avons dit, c'est peut-être un peu rapide. En tout cas, des verrous réglementaires ont été levés. Maintenant, nous sommes juste dans une première étape et ce que nous observons sur les territoires également, c'est qu'il y a un manque d'accompagnement des processus. C'est ce qui est en train de se développer, de manière pas forcément très uniforme, puisque nous voyons qu'il y a des filières professionnelles qui sont en émergence et qui permettent ponctuellement d'accompagner ces processus. Maintenant, comment faisons-nous pour accompagner de manière plus systématique ? Et pas seulement pour les communes qui ont les moyens. Il y a également ces questions qui se posent aujourd'hui. Ce n'est pas forcément le rôle du PUCA, mais en tout cas nous mettons en exergue ces points de questionnement et ces difficultés. C'est l'idée aussi que chacun puisse apporter ses billes : qu'est-ce que la loi ou le règlement peut faire de plus demain aussi pour que nous allions vers plus de qualité dans ces opérations ? Nous voyons bien que nous sommes au début d'un processus qui va, nous l'espérons, mûrir et s'améliorer.

### **Peggy MERTINY, CEREMA, Direction territoriale Nord Picardie**

Juste en matière d'enjeux et d'ingénierie, je voulais noter un travail très important qui est en cours aujourd'hui, qui est fait sous l'égide du pôle foncier et stratégie foncière, notamment dans le développement d'outils méthodologiques sur l'évaluation et l'étude des fichiers fonciers qui sont issus de



MAJIC justement, puisque nous les retraits maintenant tous les ans. Et c'est aujourd'hui un outil de plus en plus utilisé pour l'observation et la quantification de ces phénomènes. Ces fichiers qui sont d'origine fiscale ont beaucoup de limites, mais il faut savoir un peu comment les utiliser et capitaliser les différentes expériences, comme les vôtres, mais aussi au niveau des services déconcentrés, car beaucoup d'études sont faites au niveau local et utilisent ces ressources. Là-dessus, il est important – et c'est un des objectifs du CEREMA – de pouvoir les mettre à disposition de l'ensemble des acteurs publics, les services déconcentrés en premier lieu, puisqu'aujourd'hui tous les services déconcentrés ont tous les ans les fichiers fonciers au local. Il y a l'exhaustivité du territoire français décrit à la parcelle. Il faut savoir que cela existe et ne coûte rien. Vous parliez de coût, c'est important. Mais derrière, il faut savoir les utiliser. Donc, il y a effectivement toute cette ingénierie d'observation qui est très importante à la fois pour quantifier, mais pour faire des états zéro par exemple, pour développer une politique, pour l'évaluation. Là-dessus, ces outils-là sont en train d'être développés et sont justement mis à disposition en tant que méthodologie simple et facile d'accès.

## **Présentation de l'étude PUCA sur la typologie des différentes formes de densification douce**

SABRI BENDIMERAD

Je suis architecte et enseignant à l'École d'Architecture de Normandie et membre du laboratoire ACS de l'École nationale supérieure d'Architecture de Paris-Malaquais.

Je vais vous exposer quelques éléments d'une réflexion portant sur l'architecture de la densification douce. Tout d'abord, en liminaire, nous pouvons dire que la densification douce devrait permettre d'augmenter l'habitabilité d'un territoire de bas en haut. C'est un processus qui procède de ce que les Anglo-Saxons appellent le bottom up, opposé au processus classique de planification top down. Si la densification douce est le processus, elle est également phénomène, c'est-à-dire qu'elle a des effets visibles, perceptibles. Et pour être douce, elle doit être discrète au sens mathématique du terme. C'est-à-dire qu'elle doit être correctement distribuée, à petite dose pourrait-on dire.

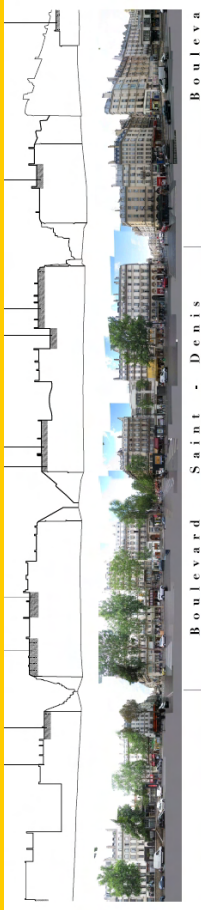
Il y a trois manières de faire de la densification douce : par addition du bâti, par division du sol et par division du bâti. Je ferai un petit propos très rapide sur l'histoire. La densification douce, c'est un peu aussi l'histoire de la ville telle qu'elle s'est aussi fabriquée. Jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle, nous pouvons dire que la croissance radioconcentrique des villes a alterné entre un mode intensif et extensif. Pour aller vite, en temps de paix nous nous étendions et en temps de guerre ou lors d'époques plus troublées nous construisions la ville sur la ville. Et c'est d'ailleurs historiquement ce qui a motivé l'un des premiers règlements de la ville de Paris : « agir » sur l'excessive élévation des maisons, tel que cela est dit dans le préambule 2783 du règlement 1783. En fait, cette affaire de densification douce est assez ancienne. Nous voyons ici des

maisons médiévales auxquelles nous avons ajouté progressivement des étages et qui sont devenues petit à petit des maisons à loyer, comme on le disait à l'époque avant qu'arrive l'immeuble.

Au XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> siècle, les grands boulevards parisiens issus des percées haussmanniennes ont également fait l'objet de surélévations très fréquentes, aujourd'hui qui sont relativement assimilées au paysage et que seul un œil averti peut reconnaître. Notamment, le règlement de 1902 a permis à l'époque de gagner un niveau, voire deux niveaux à Paris, ce qui a été assez spectaculaire dans ses effets. Et lorsque nous regardons bien ces percées haussmanniennes – c'est issu d'un travail de recherche que j'ai fait avec mon collègue Philippe SIMON il y a quelque temps, nous avons travaillé à la fois en archive et sur place – nous voyons que la plupart des immeubles ont été surélevés. Parfois, cela se voit, parfois cela ne se voit pas.

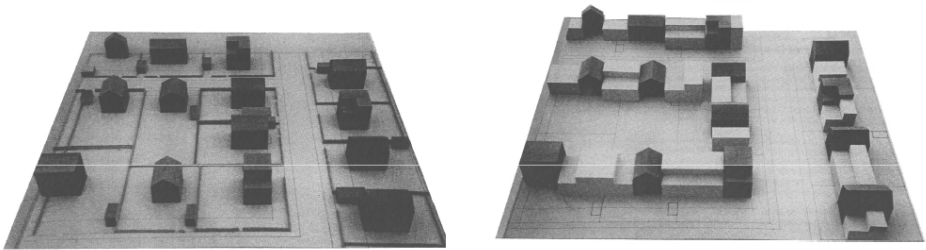
Il n'y a pas que dans la ville dense que cette densification est effective. Elle est également fabriquée dans les faubourgs et alentour avec le tissu réticulaire de la ville profonde par division parcellaire en drapeau sur la base d'un parcellaire agricole, comme nous le voyons ici par exemple avec cette photo satellite de Montreuil.

Passé ce petit détour dans l'histoire, nous pourrions nous interroger sur quelques-unes des raisons qui font aujourd'hui que nous renouons avec une certaine manière de faire, fabriquer des villes sur la ville. Bien entendu, il y a la motivation économique qui est souvent mise en avant, mais il y a également une autre raison. Il y a plusieurs raisons d'ailleurs, mais une dont nous parlons peut-être moins, qui est le slogan de l'époque : « Habiter ensemble, mais séparément ». C'est bien la question du desserrement et du vieillissement de la population qui peut accélérer le phénomène de la densification douce, ce qui peut d'ailleurs apparaître comme paradoxal d'une



certaine manière, car cette mise à distance conduit à la densification.

Ici, ce sont des planches extraites d'un travail que j'avais fait pour le PUCA avec d'autres personnes. Elles montrent comment une génération vit sur un territoire et comment ce processus de desserrement s'opère.



43 Dans beaucoup de règlements l'ordre non-continu est le cas normal, l'ordre continu l'exception (valable exclusivement au centre-ville). Ce rapport serait alors inversé.

Je voudrais faire un petit détour sur les modèles architecturaux qui sont opératoires. Il y a plusieurs manières de faire de la densification douce : par l'extension, la requalification, voire le déplacement d'une maison. Paul Chemetov nous en donne quelques exemples. Paul Chemetov a construit plusieurs maisons présentées dans un ouvrage qui s'appelle « Chacun sa maison », qui est très intéressant. Et deux ont retenu mon attention dans cet exposé. L'une est le remontage d'une charpente sur un autre terrain et l'autre est une extension dans le prolongement exact d'une longère existante. La prolongation exacte du volume est une manière très contemporaine de faire de la densification douce, comme nous le voyons avec cette maison de la cité expérimentale de Noisy-le-Sec. Il y a aussi une autre attitude qui est illustrée ici avec cette surélévation manifeste construite à Rotterdam par l'agence néerlandaise MVRDV qui entend installer une nouvelle couche.

La division en volume est également une manière de faire de la densification. Dans un logement collectif, depuis les années 90, quelques architectes se sont intéressés à des dispositifs de plans permettant aux logements d'être divisé ultérieurement.

Je voudrais revenir à la ville d'aujourd'hui. Je ne vais pas vous parler de BIMBY. Mais densifier le pavillonnaire est une idée qui a été exploitée depuis une vingtaine d'années. Il y a eu le programme BIMBY bien sûr. Mais il y a eu d'autres recherches d'action qui sont intéressantes. En 1992, par exemple, l'EPFL, l'école polytechnique fédérale de Lausanne, a produit une recherche d'exposition pour montrer les formes et les bienfaits de la densification douce sur le territoire. Il s'agissait en fait de produire des maquettes à hauteur d'œil. C'était une exposition ouverte uniquement au milieu de l'architecture, qui avait une vertu pédagogique.

Vous voyez qu'ici nous sommes à peu près dans ce que nous décrivons de la densification douce. 1992, c'est assez ancien. En 2010, dans le cadre du programme de recherche PUCA, Guy Desgrandschamps, Marylène Ferrand, Bernard Le Roi et Jean-Michel Léger ont proposé des stratégies de densification des lotissements – je crois que c'était la recherche « Lotir les lotissements » – en étudiant des cas concrets dans des régions frontalières où la pression foncière a rendue plus vive la demande de densification. Il s'agissait en fait de la région d'Annecy.

Plus récemment, un autre programme de recherche auquel j'ai participé, puisque je fais partie des 15 équipes de l'atelier international du Grand Paris, c'est tout le travail qui a été fait dans la première mouture sur la densification du pavillonnaire de l'Île-de-France. Comme le disait tout à l'heure Béatrice Mariolle la proportion de ce qui se construit en pavillonnaire est inversée par rapport au territoire français. Il n'empêche que la question à laquelle nous sommes confrontés ici est toujours la question du nombre, puisqu'il faudrait construire 70 000 logements par an, et nous n'en construisons que la moitié.



Beaucoup d'équipes ont exploré le territoire du pavillonnaire comme un territoire possible pour la densification. C'est là où nous touchons à la limite du doux. Vous voyez bien qu'ici, cet exemple montre que nous sommes plus proches de la saturation que du doux.

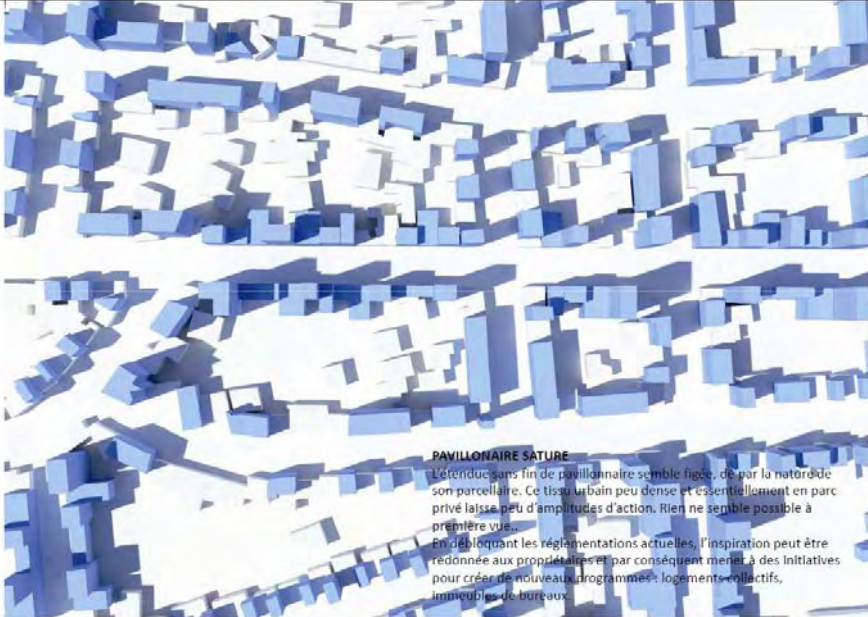
Et ce qui est intéressant également à noter, c'est la stratégie des uns et des autres, des différentes équipes. Certaines se sont plus attachées au bâti, d'autres plus à la parcelle, d'autres plus à la programmation de ces zones pavillonnaires. Comment est-ce que nous pouvons profiter de cette densification pour amener des activités économiques ? Quel type de programme et d'équipement faut-il faire ? Certaines équipes ont proposé de construire 20 m<sup>2</sup> de logement en plus. Quelques exemples.

Que signifierait aujourd'hui la densification douce de la ville dense ? Parce qu'il y a également la ville dense, et les ressources sont importantes. S'agit-il d'investir les dents creuses, de surélever la ville d'un ou de plusieurs étages comme le permettait le règlement de 1902 ? Nous pouvons dire qu'il y a en la matière plusieurs positions, que l'opinion évolue et semble être de plus en plus réceptive à l'idée que la surélévation peut être un moyen de construire la ville, comme l'a montré un sondage récent de la revue électronique seloger.com.

Comme nous l'avons dit précédemment, nous avons identifié trois modes : la division parcellaire, la division interne et l'extension du bâti, l'addition. Pour ces modes, nous pouvons proposer six types correspondant à des niveaux croissants de l'entité.

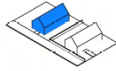


Pavillonnaires saturés (MVRDV + ACS + AAF)

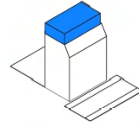


Pavillonnaires saturés (MVRDV + ACS + AAF)

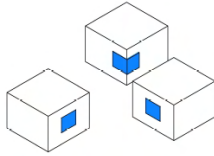




A-DIVISION PARCELLAIRE



C-EXTENSION BATIE/ADDITION

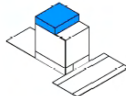


B-DIVISION INTERNE

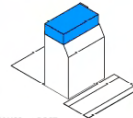
3 « GENRES » DE DD PAR TYPES



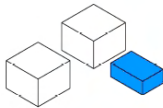
PAVILLONNAIRE  
8-25 logts/ha



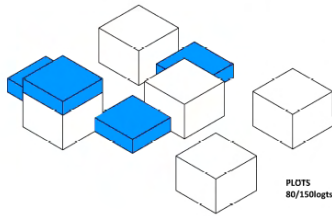
PETIT COLLECTIF  
80/150logts/ha



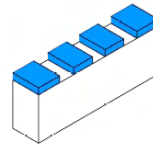
HAUSS. et POST  
250/350 logts/ha



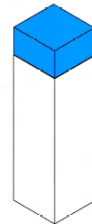
INTERMEDIAIRE  
25/100 logts/ha



PLOTS  
80/150logts/ha



GRANDS ENSEMBLES/BARRES  
150/200 ogts/ha



Évidemment, comme nous pouvons le voir, les possibilités théoriques ne sont pas les mêmes quels que soient les types considérés. Par exemple, au-delà des singularités de chaque contexte, tous les types n'offrent pas les mêmes capacités de densification douce selon les modes convoqués.

Prenons par exemple le plot que nous verrons tout à l'heure, figure idéale de la division interne, mais figure limitée en ce qui concerne l'extension, car le PLOT est souvent construit sans ascenseur. Il faut donc payer l'ascenseur pour pouvoir se payer la surélévation. Ce sont des choses qui peuvent être importantes. C'est en fait l'inventaire des manières de faire de la densification, qu'elle soit douce ou pas d'ailleurs. Si nous examinons la division en volume ou la division interne, dans le cas de la division pavillonnaire, ce qui permet cette division est l'existence de dépendance et un garage. Le garage est la pièce qui permet l'articulation des choses, qui permet de passer d'un état à l'autre. Il est fréquemment utilisé pour les pièces en plus et peut servir à des stratégies de division du logement. Voilà des exemples pris dans cette recherche, où nous avons fait à la fois des relevés de plans habités et des relevés de plans tels que les habitants le souhaiteraient.

Si nous prenons le cas de l'immeuble haussmannien, tout à l'heure quelqu'un faisait remarquer qu'effectivement l'architecture haussmannienne était extrêmement évolutive et souple. Dans l'immeuble haussmannien, nous avons déjà ces qualités. Nous voyons ici les appartements qui peuvent être divisés très facilement. Il y avait souvent dans un appartement un petit appartement. Et le système permet également d'associer cet appartement ici avec celui-là. Il y avait de nombreux autres scénarios possibles. En théorie, nous pouvons gagner presque deux logements par étage. C'est intéressant de regarder les choses de l'intérieur et pas uniquement de l'extérieur, lorsque nous évaluons les questions de division interne et de division en volume.

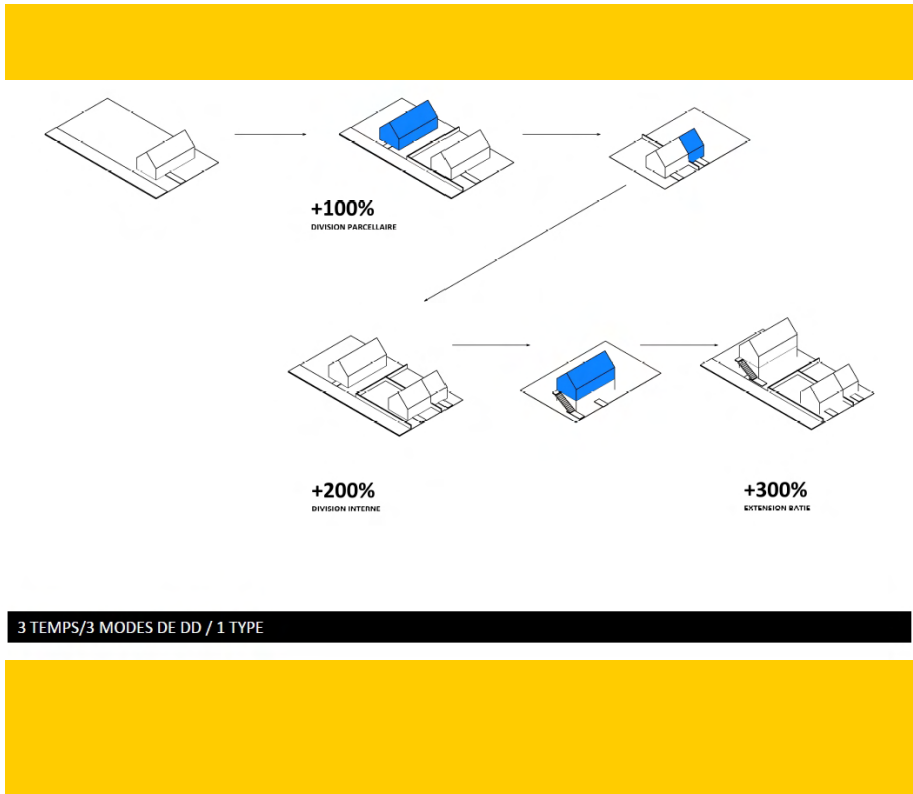
Puis, il y a cet exemple dans l'habitat intermédiaire que je trouve assez intéressant, même s'il n'est pas totalement abouti. C'est l'opération Boscop à Nantes. Nous voyons en fait qu'une pièce en plus est proposée, une pièce en vis-à-vis qui permet en fait à deux générations d'habiter sous un même toit. Nous avons presque deux logements. D'ailleurs, il y a deux compteurs électriques. Ce qui manque, c'est le point d'eau.

De là, nous pouvons passer à la densification par l'adjonction. Pour un même type et un même mode, plusieurs solutions sont envisageables : dessus, en retrait, derrière, en dessous, contre le mur mitoyen, etc. Le choix de telle ou telle solution procède d'une négociation entre la prise en compte du contexte, les possibilités réglementaires, l'optimisation environnementale, l'accessibilité. Cette question de l'accessibilité est importante, parce que lorsque nous densifions, c'est aussi la possibilité de mettre un ascenseur, d'optimiser. Ce n'est pas uniquement densifier pour densifier.

Tout cela nous conduit en fait à une matrice, dont nous pouvons discuter les résultats, mais qui croise à la fois les types et les trois modes de densification douce. Elle permet de tirer les conclusions suivantes. Nous avons deux indicateurs principaux : le rapport entre la surface initiale et la surface créée et le rapport entre le nombre de logements existants et le nombre de logements créés. Il apparaît logiquement que ce sont les types qui possèdent les tissus les moins denses qui ont les meilleurs potentiels d'optimisation. Densifier le tissu pavillonnaire récent est donc en théorie plus prometteur que de densifier la ville dense. Toutefois, ces résultats doivent être absolument pondérés par au moins deux éléments : d'une part la densification douce relève aussi d'une question de perception. Densifier ce qui est dense doit paraître moins brutal en termes de modification du paysage sur un temps court que de densifier ce qui ne l'est pas. Et d'autre part, s'il peut paraître plus efficace de densifier par division interne en termes de consommation du sol et d'optimisation des indicateurs

précédemment cités, il faut également considérer que ces scénarios sont aussi plus incertains à déployer en raison de l'hétérogénéité de la qualité technique du bâti et des réseaux. De la même manière, nous pouvons aussi supposer que surélever une maison individuelle ou une barre de logements sociaux d'un grand ensemble peut être moins hasardeux à entreprendre que de surélever un immeuble de faubourg, dans la mesure où la maîtrise du projet ne nécessite pas automatiquement d'en négocier le principe au sein d'une copropriété. Voilà ce qui bloque dans la ville dense : c'est la copropriété.

Donc, la recherche de l'optimisation de la densification passe par la combinaison des types et des modes. Nous voyons ici un exemple où nous prenons bien type et mode. La succession des modes permet en théorie l'augmentation de 300 % en termes de logements créés. C'est important tout de même.



3 TEMPS/3 MODES DE DD / 1 TYPE

Puis, cet exemple avec une maison à Montréal – elle pourrait aussi être dans le Nord de la France où il y a des maisons en briques comme cela dans les villes – qui a été surélevée et redivisée. 5 appartements ont été créés. Ils sont d'ailleurs plutôt intéressants.

Autre exemple ici, avec l'extension division et surélévation : une combinaison de densifications. À la fois, nous surélevons, mais nous passons au-dessus et à côté. C'est un peu le Chincana de la densification. Nous pouvons également considérer que nous densifions par combinaison des types.

Après, je voudrais terminer par des questions de stratégie d'optimisation à l'échelle du territoire et de la ville, puisqu'évidemment la multiplication des briques ne construit pas forcément des édifices durables, pour prendre une image. J'ai montré quelques exemples de ce que nous pouvons imaginer. Nous avons demandé à des propriétaires qui souhaiteraient diviser leur parcelle. Par exemple, cela peut être demandé à ce qu'il y ait une venelle en fond de parcelle. Cela peut être également dans un scénario comme celui-ci par exemple : chaque propriétaire vend l'équivalent d'un cinquième de son terrain, ce qui n'est tout de même pas énorme, une vente de fond de parcelle permettant de constituer une venelle traversant le cœur d'îlot. L'opération peut être prolongée par la préemption de l'équivalent d'un terrain bâti pour 12 parcelles afin d'aménager une placette et des microéquipements par exemple. Après, il y a des études de cas spécifiques à faire in situ, mais cela peut être des scénarios envisageables.

Puis, il y a la question du bénéfice énergétique, du bénéfice pour l'environnement. Nous pouvons mutualiser les espaces, créer les conditions de la fabrication d'équipements, mixité de fonctions. Nous devons également considérer la question énergétique comme structurante dans les stratégies de densification douce. La question est comment combiner l'augmentation du nombre de logements avec l'optimisation énergétique. Il y a cet exemple que j'ai extrait du travail de





REHABILITATION ET SURELEVATION D'UNE MAISON A MONTREAL AVEC CREATION DE LOGEMENT (LAURIER)



EXTENSION D'UNE MAISON ET SURELEVATION A MONTREAL (414 LAURIER EST)

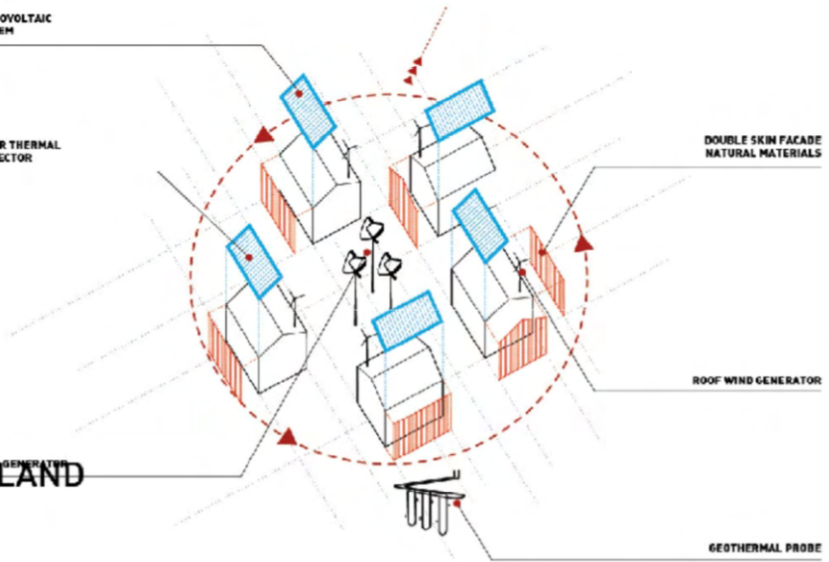


## UNIT

PHOTOVOLTAIC  
SYSTEM

SOLAR THERMAL  
COLLECTOR

ISLAND



J. RIFKIN+ S. BOER & AD LIB-THIRD REVOLUTION NORD PAS DE CALAIS MASTERPLAN



GRAND PARIS PLUS PETIT 2013 (MVRDV + ACS + AAF)

Jérémy Rifkin qui nous en donne une idée pour leur troisième révolution industrielle en Nord-Pas-de-Calais. Donc, des stratégies de mutualisation. Il y a la question du stockage de l'énergie qui est très importante.

Comment combiner densification et efficacité énergétique ? C'est également rendre les toits réceptacles et possiblement producteurs, pas uniquement pour construire des logements supplémentaires. Nous avons pris cette image à Paris, où nous voyons deux étages supplémentaires, mais nous pouvons imaginer également des panneaux solaires, etc.

En conclusion, pourquoi ai-je mis ces images (cf page suivante) ? En fait, si nous densifions les quartiers pavillonnaires, cela revient presque à faire du simple au double. Par association d'idées, qu'est-ce que signifierait construire le territoire sur lui-même, au double de lui-même si je puis dire ? Je ne veux pas forcément que nous nous arrêtons sur ces images-là, mais disons que je donnerai tout de même quelques points de conclusion.

Les stratégies de densification douce impliquent de raisonner à la fois sur le bâti et sur le sol, sur la parcelle et l'îlot comme matrice de transformation de la ville. Cette double entrée vaut certainement plus pour les tissus de faible densité, alors qu'elle peut paraître moins opératoire dans la ville dense, lorsque le bâti devient le substrat de base à partir duquel s'élaborent ces stratégies. Dans ce cadre, la division en volume prend tout son sens et des logiques de stratification verticale peuvent se mettre en place. Toutefois, celles-ci impliquent un partage relatif d'espace, de distribution, de circulation d'accès, voire de parking. La densification douce suppose alors un certain degré de mutualisation qui compense en quelque sorte un résultat et une performance en termes de logements créés moindre que lorsqu'il s'agit de faible densité.

Deuxième conclusion : en matière de densification douce, il convient de considérer tout à la fois les échelles de



l'architecture domestique, de la ville et du territoire, et leur correct emboîtement, afin de mesurer la capacité de transformation des tissus et ses effets sur la fabrication de la ville. C'est ce que je disais tout à l'heure. Il faut vraiment regarder les choses de l'intérieur pour évaluer le phénomène et en tirer les meilleures conclusions.

Enfin, la considération des temps, celle des villes, des processus, de la manière dont s'échelonnent les étapes de la densification, constituent les éléments capitaux pour conduire les stratégies qui resteront cohérentes à grande échelle et dont les effets positifs sur le territoire s'avéreront réellement durables. La conjugaison des différents modes de densification douce sera, dans cette perspective, plus particulièrement privilégiée. Merci.

### **Emmanuel RAOUL**

Deux questions réactions par rapport à la dernière intervention. Tout d'abord, il est tout à fait exact que l'énergie est une question très importante par rapport à ces sujets-là. Dans nos autres travaux, avec un angle d'entrée qui est justement l'énergie, souvent apparaît dans l'équilibre économique d'une opération de réhabilitation de logements existants l'idée que créer des m<sup>2</sup> supplémentaires qui soient d'ailleurs habitables, permettrait de financer des travaux qui, sans cela, s'amortissent sur des durées tellement longues que personne n'a envie de les faire. Bien entendu, ce sur quoi nous tombons – et vous l'avez rappelé – c'est que dès que nous sommes dans la copropriété, c'est infernal. À ce moment-là, nous sommes en train de travailler ces sujets, mais c'est évident qu'il ne suffit pas de dire « il n'y a qu'à... » pour faire des m<sup>2</sup> supplémentaires qui sont financés. C'est le comment, évidemment sur lequel tous les travaux doivent porter.

Par contre, dans le cadre individuel, il y a aussi les questions de réhabilitation et de critique. Et nous voyons bien, par



exemple, dans des lotissements de la période Chalandon, qui ne sont tout de même pas des modèles extraordinaires d'efficacité énergétique, que ce type d'approche peut effectivement être utile. Je crois qu'il y a déjà des cas où nous saurions faire, nous savons faire et des cas où il y a vraiment du travail pour y arriver. C'est une première réaction. C'est un sujet intéressant, mais c'est un sujet en soi.

Deuxième chose. Vous avez bien parlé de densification des zones déjà denses ou pas et montré que c'était des sujets très anciens. Et cela m'a amusé que, pour un des règlements de Paris, il y avait au contraire : limiter la densification. Mais justement, une des questions que nous nous posons aujourd'hui est : est-ce qu'il n'y a pas des densités optimales ? D'une certaine façon, dans les économies externes, mais aussi les dés-économies externes, est-ce que lorsque vous densifiez de trop certaines zones, vous n'avez pas des effets négatifs que vous avez bien du mal à comptabiliser ? Des effets de congestion, des effets de production, enfin bref, tous les effets que nous connaissons bien, par exemple dans des zones comme Paris, et sans doute pas que Paris. De ce point de vue, il me semble que là aussi il faut une réflexion sur : densité peut-être, mais densité choisie. Et il s'était dit dans une intervention précédente densité adaptée et choisie. Je crois qu'il faut que nous nous souvenions très fort de cela en nous disant qu'il faut des endroits où nous devons au contraire interdire ou contraindre très fortement la densification. Même si certains exemples que vous avez montrés, dans des architectures y compris historiques et patrimoniales parisiennes, sont intéressants. Cela n'empêche que cela pose tout de même des questions d'optimalité.

## **La production de logements sociaux par la densification douce : le cas de SNL**

ÉTIENNE PRIMARD,  
COFONDATEUR DE SOLIDARITÉS NOUVELLES POUR  
LE LOGEMENT ET PRÉSIDENT DE SNL UNION

### **Anastasia TOUATI**

Je laisse la parole à Étienne PRIMARD qui est cofondateur de l'association Solidarités Nouvelles pour le Logement et président de SNL Union. Nous étions très intéressés de vous inviter notamment parce que dans les différentes formes de densification douce que nous avons distinguées dans le cadre du programme de recherche du PUCA, nous avons parlé abondamment ce matin de la division parcellaire. Nous avons évoqué également un précédent travail qui avait été présenté par Anne-Claire DAVY et Peggy MERTINI sur la division pavillonnaire, c'est-à-dire la production de logements par division interne, notamment des pavillons. Et c'est une pratique qui est aussi initiée notamment par des microbailleurs dont SNL fait partie. Cela nous intéressait donc de voir un peu quels sont les mécanismes derrière ces processus, comment cela fonctionne. En termes de coût également, qu'est-ce que cela représente, notamment vis-à-vis peut-être des aides qui permettent de financer ces opérations ? Je vous laisse la parole.

### **Étienne PRIMARD**

Juste un peu d'histoire. En 1988, un de mes frères, Denis, et son épouse vivaient à Paris et moi-même et mon épouse dans le sud de l'Essonne. Nous avons l'habitude d'accueillir des personnes qui étaient exclues de tout logement. Évidemment, notre maison et l'appartement de mon frère se sont avérés très vite trop petits vu le nombre d'exclus que nous avons rencontrés. Nous avons déjà fait un peu de densification à l'intérieur du logement à Paris en faisant deux petits studios, puis à l'intérieur de notre maison en faisant un studio et un

appartement en plus des nôtres. C'était trop petit. Il nous est donc venu l'idée d'agrandir. Et donc d'acheter et réhabiliter. Pourquoi racheter ? Parce que nous voulions évidemment pratiquer des loyers accessibles aux plus démunis. Si nous louions et si nous sous-louions, il y avait une perte d'argent que nous ne pouvions pas nous permettre. Donc, les premiers logements ont été achetés en 1988, uniquement avec des fonds propres, c'est-à-dire en ayant mobilisé nos amis. Et fort heureusement est arrivée la loi Besson en 1990, c'est-à-dire que les associations comme les nôtres avaient accès aux fonds publics pour faire ce que nous faisons. Cela nous a donc permis, pas tout à fait en 1990, mais en 1992, 1993, le temps que nous soyons un peu au courant de tout cela, d'aller 7 fois plus vite que nous le faisons uniquement avec nos fonds propres.

Le principe est assez simple. Lorsque nous rencontrons des personnes qui sont exclues de tout logement – c'est-à-dire qu'elles n'ont pas de logement du tout, qu'elles sont à la rue – ou de tout logement décent, ou en surpopulation, etc., donc vraiment les plus démunies, au lieu de reprocher à l'État qui est garant de ce fameux droit au logement depuis longtemps de ne pas faire son travail et de passer notre temps à faire des manifestations, nous nous sommes dit qu'il en allait de la responsabilité de chaque citoyen. Nous nous sommes mis au travail avec un double rôle : empêcher les personnes de mourir de froid ou de chaud, parce qu'il y en a qui meurent aussi en été. Les empêcher de mourir de solitude est aussi une chose extrêmement importante. D'où notre conception, que l'on appelle maintenant les logements très sociaux accompagnés.

Par qui accompagner les personnes qui étaient dans le logement ? Par nous-mêmes au départ. Et ensuite, par les voisins des opérations que nous réalisons. Donc, mobiliser la société civile, les voisins, afin d'accueillir les personnes dans les logements que nous créons. Et aussi la mobilisation de la société civile pour que les fonds propres nécessaires aux



opérations tombent dans l'escarcelle de l'association.

Voilà l'histoire. Nous sommes aujourd'hui sur 5 départements d'Île-de-France, dont Paris. Nous « bricolons » en Seine-Saint-Denis. Mais il manque encore le Val-d'Oise et la Seine-et-Marne. Pourquoi en Île-de-France ? Parce que c'est la zone la plus sinistrée. Juste trois chiffres : grosso modo, 20 % de la population française, 35 % du manque de logement et 10 % de la production. Et cela continue. C'est toujours le même cercle vicieux et c'est étonnant parce que tous les ministres qui se succèdent, que nous prenons dès leur arrivée par le col, disent bien sûr qu'ils vont réagir immédiatement. Notre très chère Cécile DUFLOT que nous connaissions bien auparavant nous a promis monts et merveilles. J'ai entendu parler tout à l'heure de 70 000 logements qui sont programmés en Île-de-France. Vous voyez déjà que 70 000 sur 500 000, cela ne représente pas 20 %. Donc, c'est encore une programmation qui étouffe tous les bailleurs et tous les pouvoirs publics qui, en fait, est en deçà de 100 000 logements, qui sont les 20 % de 500 000. Donc, toujours un décalage, toujours un manque en Île-de-France.

Nous en sommes, grosso modo, aujourd'hui à 1 200 bénévoles qui donnent plus de temps que les 70 salariés que nous avons. Et bientôt 1 000 logements en service et 150 en travaux.

Comment procédons-nous ? Je réponds déjà aux questions qui ont été posées tout à l'heure. Principalement avec les subventions publiques, État, Conseil régional et certains Conseils généraux. Je dis certains, parce que d'autres ne participent pas. Ensuite, évidemment, les communes, l'intercommunalité qui sont, pour la plupart, même les plus récalcitrantes en ce qui concerne les logements sociaux, extrêmement intéressées par notre produit, parce qu'il est en diffus, parce qu'il s'intègre parfaitement à l'environnement, parce qu'il est fait pour loger une population en difficulté de la commune avant tout. Donc, cela intéresse évidemment les élus. Ce qui n'intéresse pas du tout les élus, c'est si nous

créons des logements sociaux et qu'ensuite nous faisons venir des populations qui ne sont pas de leur commune ou de leur département. D'où la position très nette du département des Hauts-de-Seine qui dit que les produits tels que SNL ne doivent pas exister dans leur département, parce qu'ils ne veulent pas accueillir les personnes de la Seine-Saint-Denis. C'est la même chose dans l'Essonne. Les maires qui sont en dehors de ces mairies-là sont récalcitrants à toute production un peu importante. Par contre, ils sont extrêmement intéressés lorsqu'ils sont sous la carence, et quand on est réunis avec le Préfet, avec la carte de leur commune et que nous cherchons des dents creuses, nous pouvons faire tous les logements que nous pouvons. À ce moment-là évidemment, notre association est bien placée pour agir parce que les bailleurs ne savent pas faire dans la dentelle comme nous savons faire. Et ils ont du mal ensuite à gérer en diffus. Ils ont une incapacité presque générale à accompagner, puisque ces personnes sont des personnes démunies et ont besoin d'accompagnement.

Toutes les personnes qui n'ont pas de logement sont des personnes éligibles au fameux PDALPD (plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées). Donc, elles sont en difficulté économique bien sûr. Tout à l'heure, quelqu'un parlait de 400 euros de revenus tout confondus. C'est tout à fait cela. C'est bien en dessous du seuil de pauvreté. Et ensuite, évidemment, avec toutes les difficultés sociales, comportementales, de dépendance et j'en passe.

Évidemment, dans le contexte actuel, puisque nous avons un modèle économique – je vous en dirai deux mots tout à l'heure – aussi bien le modèle économique que social qui paraît le plus efficient, et autour de cette table nous avons pendant deux ans travaillé avec le ministre APPARU sur la refondation du fameux droit au logement. Nous avons abouti au fait qu'il fallait laisser tomber le fameux processus des différentes salles, hôtels, urgences, centres d'hébergement et logements, et qu'il fallait passer directement au logement d'abord, puisque c'était plus

efficace au niveau social et surtout beaucoup plus intéressant au niveau économique. Tout cela, ce sont de très bonnes idées. Nous avons tout écrit, tout refondé et sommes arrivés au fait que l'État devait participer, en plus des Conseils généraux, sur le fonctionnement, notamment sur l'accompagnement des ménages, puisque c'était en déficit pour toutes les associations d'Île-de-France. L'État s'est engagé et la priorité a été donnée au fameux DALO.

Que faut-il faire pour que nous puissions nous en sortir ? Il faut que nous emprunions un minimum, d'autant que nous complétons les subventions par des dons qui viennent principalement des collectes que nous faisons auprès des citoyens que nous alarmons, et ensuite évidemment des fonds privés que sont principalement les fondations ou les comités d'entreprise. La politique actuelle, étant donné que les fonds publics qui sont légèrement en baisse – c'est un peu ironique – nous orienterait évidemment vers une politique un peu libérale en disant : « Nous sommes garants du droit au logement, mais ce que vous faites, faites-le de manière plus solide ». Ce n'est pas si évident que cela de se lancer dans une production privée par rapport à un besoin d'ordre public. Cela pose des questions. Je suis peut-être un peu trop puriste. Je commence à avoir un certain âge et les personnes qui me suivent sont peut-être un peu plus réalistes. Mais enfin, il n'empêche que j'insiste beaucoup sur le fait que si nous empruntons, si nous faisons une organisation sur des subventions et des dons, avec nos loyers de 5 ou 6 euros du m<sup>2</sup>, c'est-à-dire 4 fois moins cher que le privé, nous arrivons, grâce à notre économie, à avoir un delta entre le loyer que nous recevons des locataires et les loyers que nous versons à notre foncière qui nous permet d'avoir la moitié de notre fonctionnement. Ce qui crée un modèle extraordinaire.

Pourquoi serions-nous obligés de continuer à créer des logements et non pas uniquement à les gérer et à les accompagner ? C'est parce que lorsque nous traitons une

affaire avec un bailleur lambda, celui-ci prendra la totalité du loyer et nous dira : « Pour votre fonctionnement, débrouillez-vous avec les subventions des pouvoirs publics ». Donc, pour un loyer moyen de 3 000 euros par an du m<sup>2</sup>, si j'emprunte 0 euro, nous avons un delta qui reste sur le fonctionnement de 2 millions, ce qui est considérable. Et ce delta est de 0 euro, lorsque nous travaillons avec un bailleur.

Ensuite, comment faisons-nous pour justement faire en sorte que nous puissions continuer à gérer, malgré le coût du foncier et de l'immobilier ? Nous sommes très aidés par l'Établissement Public Foncier en Île-de-France. Ensuite, maintenant que nous sommes de plus en plus connus, au moins par certains élus, il y a des cas où nous n'achetons pas le bien, mais nous en disposons pendant 32 ans ou 50 ans, avec les communes. Et la dernière loi qui consiste à ce que les biens de l'État et des entreprises publiques puissent être vendus en dessous des prix du domaine, nous avons évidemment sauté dessus à pieds joints. Et en présentant notre courbe d'exploitation au bout de 32 ans, nous arrivons à discuter le prix et à avoir même des prix qui nous sont cédés à l'euro symbolique. D'où le fait que nous puissions aujourd'hui non seulement continuer à produire, mais que nous soyons extrêmement sollicités pour aller trois fois plus vite. D'autant plus que j'ai eu en 2012 le prix de l'entrepreneur social par Schwab et le Boston Consulting Group (BCG). Cela nous a fait connaître et notre modèle est basé sur l'économie sociale et solidaire, basé sur l'aspect économique, basé sur un accompagnement, basé sur les l'éco-équité, etc. Cela fait que le type de logements que nous faisons est la solution pour les plus démunis qui sont de plus en plus nombreux, comme vous le savez.

Rentrons un peu dans les détails. Je vous donne quelques exemples. Par exemple, nous avons acquis des petites fermes, non pas à la campagne, mais par exemple dans le Nord de l'Essonne. C'était une petite maison, avec une petite grange et

une étable. Nous sommes passés de 1 à 7 logements, avec la petite cour intérieure et un petit jardinet. Nous avons acheté plusieurs fermes comme cela, plusieurs bureaux bien sûr, plusieurs écoles. Des petites écoles qui existaient dans les centres-villes et qui n'étaient plus occupées puisque les écoles avaient été agrandies ailleurs. Nous avons également fait tout un travail avec la Poste. La Poste avait de gros bâtiments et quand les mairies voulaient faire en sorte qu'il reste tout de même un petit coin pour la Poste, nous achetions l'ensemble et faisons 5 logements dans les anciens bureaux et garages de la poste, et laissons un petit local pour que la Poste puisse continuer de fonctionner dans les bourgs. Des hôtels relais, des anciens moulins, des restaurants, des boucheries. C'est tout le côté qui n'était pas logement avant. C'est le gros de notre production.

Ensuite, soit ce sont des réhabilitations avec agrandissement. Soit c'est de la réhabilitation tout court, c'est le pavillon de 250 m<sup>2</sup> dans lequel nous faisons 5 logements. La taille de nos logements : nous avons au début travaillé sur le fait que les loyers et les charges devaient être accessibles aux plus démunis, c'est-à-dire aux personnes qui n'avaient rien. Il fallait donc que ces loyers et ces charges soient couverts par l'APL quand elles n'ont pas de ressources. Au niveau des plafonds APL, nous sommes nettement en dessous. Nous sommes en dessous de 30 %. C'est-à-dire que lorsque nous avons quelqu'un avec des ressources très limitées, l'APL couvre la totalité du loyer. Au niveau des charges, nous sommes un peu au-dessus des forfaits qui sont très faibles. La moyenne des ménages chez nous est de 2,5 personnes. Le forfait charge, grosso modo, est de 70 euros. Nous sommes à 90 euros, chauffage compris, eau comprise, électricité non comprise. Il était question, avec l'appel à projets qu'a fait l'État l'année dernière, que ce forfait pour les plus démunis soit doublé. La loi-cadre de financement n'est pas encore passée, mais nous y travaillons toujours. Nous voulons absolument que le droit au logement pour les personnes qui n'ont aucune ressource,

notamment pour certains jeunes qui n'ont pas accès au RSA, puisse être pris en compte.

Grosso modo, dans nos immeubles, le maximum est de 7 à 8 logements. Nous allons jusqu'à 15 logements lorsque nous pouvons faire un peu de mixité entre personnes âgées et jeunes et personnes pauvres. Par contre, nous faisons de toutes petites pensions de famille, parce que réunir dans un même endroit 5 célibataires dépendants de certains produits n'est pas du tout une belle affaire. Nos pensions de famille sont au maximum de 10 à 15 places, avec 8 ou 9 logements. Nous avons voulu y faire de la mixité. Nous sommes en ce moment en désaccord avec les personnes qui nous donnent les agréments pour les pensions de famille, parce que nous avons quelques enfants dans nos pensions de famille, mais nous nous sommes rendu compte que pour les célibataires, c'était tout de même très bien d'avoir quelques enfants à proximité pour avoir un peu plus de tenue. Et donc, s'il y a vraiment un accompagnement très fort, la mixité était tout à fait intéressante. Mais il y a toujours des lois qui le régissent et il faut que nous prouvions que c'est plus intéressant pour que cela puisse être décidé à l'étage du dessous.

Ensuite, évidemment, nous avons les fameux petits pavillons et les terrains un peu grands sur lesquels nous construisons. C'est étonnant parce que la levée de boucliers des voisins est systématique : « Ce que vous faites est très bien, mais ne construisez pas dans nos jardins, parce qu'ils auront vue sur le nôtre, parce que si vous mettez des pauvres à côté de chez moi, mon bien va dévaluer. » Enfin, c'est tout de même curieux, parce que c'est là où nous voyons que c'est très difficile. Nous n'avons jamais eu un permis de construire attaqué, parce que chaque fois que nous déposons un permis de construire, nous faisons une réunion publique avec les personnes qui attaquent systématiquement les permis dans les communes, les associations spécialisées dans le domaine et surtout avec les voisins immédiats. Ils râlent un peu en disant : « Vous allez



mettre n'importe quelle personne chez nous. » Nous leur disons : « Le meilleur moyen pour que vous puissiez être sûrs que nous faisons un peu attention, c'est d'entrer dans le groupe local de bénévoles, puisque vous êtes voisins. Et donc, vous assisterez aux commissions d'attribution au même titre que les autres. » La tendance est toujours, lorsqu'il y a un peu d'affrontement, de dire aux personnes : « Si vous voulez être tranquilles, participez, donc donnez du temps. Et ensuite, si vous pouvez un peu plus, donnez de l'argent. » Surprenant.

Je dis cela avec un peu d'humour, mais c'est surprenant. Lorsque nous avons démarré en 1988, nous étions persuadés que nous allions faire 10 ou 15 logements moitié sur Paris moitié en Essonne, avec des personnes que nous connaissions, parce que nous avons l'impression que les Français étaient terriblement individualistes. Il semble qu'ils sont individualistes lorsqu'ils ne comprennent pas les choses, lorsque les choses ne sont pas transparentes, parce que déjà loger leur enfant est un problème gigantesque pour eux-mêmes. Leur réponse est donc : « Nous avons déjà eu du mal à nous loger nous. Nous aurons du mal à loger nos enfants [lorsqu'ils en ont]. Je ne vois pas pourquoi nous nous intéresserions à d'autres. » Et lorsque nous disons : « Si vous vous réunissez à 10, vous pouvez faire un logement et ce logement servira pendant 50 ans dans l'amortissement à une vingtaine de ménages, multipliés par 2,5 personnes, soit en moyenne 50 personnes, c'est-à-dire 1 personne par an ; que les fonds propres que j'ai été obligé de mettre pour faire cela, c'est 15 000 euros divisés par 50. Vous voyez ce que cela donne pour une personne. » Et lorsque les personnes se disent : « Mais c'est vrai que les accidents, surtout avec le chômage qui ne cesse de s'aggraver, peuvent arriver à n'importe qui. » Ils se disent que c'est une bonne solution. D'où le fait que nous puissions nous implanter là où nous le voulons. Mais si nous le faisons par-derrière, si nous ne prenons pas le temps de prévenir, ce sera épouvantable, nous aurons des avis très violents.

Ensuite, lorsque les ménages entrent, c'est difficile, parce qu'ils n'ont pas l'habitude de soigner les fleurs et de sortir les poubelles. C'est donc un peu « merdique » au départ. Puis, au bout de deux ans, plus personne ne se rend compte que ce sont des logements très sociaux, avec des personnes particulières qui sont complètement intégrées. Non seulement elles sont complètement intégrées, mais avec les voisins, elles viennent prendre des cafés, il y a de l'entraide, ils emmènent les enfants en vacances, etc. Cela fait une dynamique, un lien social qui m'émerveille, parce que j'ai presque l'impression, dans beaucoup de cas, que nous arrivons à une véritable fraternité, voire une certaine amitié. Pourquoi ? Parce que cela devient de la richesse de la mixité, de la richesse de l'apport des différences. Culturellement parlant, discuter avec quelqu'un qui n'a pas les mêmes réflexes que notre « classe intellectuelle » ou je ne sais quoi...

Ensuite, évidemment, nous faisons également de la construction neuve. Il faut que le terrain, là aussi, soit abordable. Nous achetons des terrains à la SNCF de façon un peu hardie. C'est difficile. Nous achetons beaucoup à des mairies qui font la démarche lorsqu'ils parcellisent, lorsqu'ils font 4 ou 5 logements dans un coin, sur un terrain de foot, dans une ancienne cour d'école ou je ne sais quoi. Ils nous sortent un lot qu'ils nous vendent à moitié prix. Cela existe beaucoup plus.

Nous essayons toujours de nous mettre un peu en dehors des prix du marché. Pourquoi ? Parce que cette histoire du droit au logement, si nous disons que non seulement il existe, maintenant il est même opposable, donc l'État est totalement responsable, comment faisons-nous pour des personnes qui, non seulement n'ont aucune ressource, mais dont la manière de vivre pose problème ? Moi, je suis assez partisan du logement pour les plus démunis lorsqu'ils sont démunis. Nous avons une loi en France, nous faisons un PLAI, un logement très social. Nous ne pouvons pas changer ce logement au bout

de dix ans, si la famille évolue au bout de dix ans. Il faut qu'elle aille dans un autre logement. Parce que le logement reste toujours PLAI.

Dans nos logements, nous faisons des contrats d'occupation temporaire et incitons les familles à aller mieux, et lorsqu'elles vont mieux à laisser la place, puisqu'elles sont dans un logement et qu'elles sont membres de l'association qui s'appelle Solidarités Nouvelles. Nous les incitons à être solidaires une fois qu'elles sont logées chez nous. Et lorsqu'elles voient qu'elles commencent à s'en sortir au niveau de la santé, de l'éducation des enfants, éventuellement au niveau du travail, nous travaillons avec elles sur un projet de logement durable, soit dans le parc existant, mais souvent lorsque les loyers sont accessibles, les charges ne le sont pas. C'est donc très difficile. Soit dans un logement que nous créons. Nous les appelons les logements adaptés à des situations particulières. Nous créons des logements durables pour des personnes qui ne peuvent pas accéder à une HLM quelconque, parce qu'elles n'ont pas assez d'argent. En principe, cela ne devrait pas être le cas, mais malheureusement la crise du logement aidant, les bailleurs HLM prennent la crème et ne prennent pas le bas de l'échelle.

Ce qui est curieux, c'est que nous sommes obligés d'expérimenter des choses que nous ne devrions pas faire puisque d'autres devraient le faire. Mais de moins en moins d'acteurs s'y attellent, donc nous nous sommes lancés dans les solutions pour les gens du voyage, en faisant des chalets avec de petites aires pour qu'ils puissent récolter leur ferraille et mettre une caravane. Ensuite, nous nous sommes lancés dans des baux emphytéotiques avec l'État pour des Roms. Nous avons donc des subventions de l'État solidaires de l'État pour « retaper » une maison qui appartient à l'État et y loger des Roms que l'État, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2014, ne voulait pas accueillir parce qu'ils étaient dans l'opposition municipale. Ce sont des arrangements que nous pouvons avoir quand nous

connaissons les autorités locales et surtout quand nous avons acquis la confiance totale, parce qu'évidemment cela peut très vite « dégringoler » si jamais nous connaissons des impairs.

Maintenant, on nous demande de faire des logements un peu résidences pour les jeunes qui sont soit en stage soit en études, parce que nous avons fait quelques sondages dans les milieux universitaires et nous nous sommes rendus compte que la position des jeunes étudiants était terrible quand ils sont obligés de travailler. Il faut donc leur faire des produits qui ne soient pas chers comme les résidences étudiantes.

Et arrivent maintenant en grand nombre les personnes âgées, propriétaires le plus souvent et qui ne peuvent pas payer leurs impôts fonciers ou taxes d'habitation s'ils ne sont pas exemptés. Donc, nous commençons à acheter des pavillons assez grands que nous réhabilitons en isolant évidemment et en faisant un chauffage spécialisé pour la personne âgée. Et à côté, nous faisons un studio ou deux pour des plus jeunes ou une famille monoparentale. Et il y aura des échanges qui vont se faire entre la personne et la famille.

Tout est possible. Mais tout se fait dans la dentelle. Tout est au cas par cas. Lorsque nous produisons 50 logements en Essonne par an, cela représente à peu près 16 à 17 opérations.

Je finirai par dire que nous étudions actuellement la possibilité de multiplier par 3, 4 ou 10 notre production et de nous étendre en PACA évidemment, qui est aussi un peu sinistrée, en Rhône-Alpes aussi. Nous sommes également très interpellés par les petites villes où il ne se passe rien et où les jeunes traînent un peu dans les rues. Nous nous demandons si nous ne devons pas faire quelque chose.

J'entendais un peu ce matin, justement vous en parliez : comment former les élus pour qu'éventuellement ils montent

au créneau sur toutes ces affaires-là. Ils peuvent tout à fait être les maîtres d'ouvrage sur les petites communes. Ensuite, nous pouvons les accompagner dans tout ce qui est, au départ en tout cas, gestion, accompagnement social, accompagnement de proximité, etc. Cela les effraie un peu au début, c'est toute une affaire. Cela n'effraie plus les élus chez qui nous sommes, parce que maintenant ils savent comment nous fonctionnons. Mais lorsque nous sommes chez eux, ils nous demandent de faire et disent que ce n'est pas leur travail.

Ma préoccupation du jour est de créer une école pour que des entrepreneurs sociaux me ressemblant pullulent de partout et se lancent dans cette aventure extraordinaire qui est de créer des logements pour les plus démunis, avec cette notion de respect de ces personnes-là, c'est-à-dire que chacun de nous aimerait habiter le logement que nous faisons. Ils sont tous très bien situés, ils sont tous très chouettes. Nous avons eu tous les prix possibles et imaginables. Je m'en réjouis et je m'en moque parce que cela veut bien dire que des acteurs tels que nous n'existent pas. Or, je suis persuadé qu'en ce qui concerne les personnes les plus défavorisées, la démarche ne peut être qu'associative et éventuellement communale, mais sûrement pas de la part d'un bailleur quelconque. Cela va beaucoup plus loin que les logements. Il s'agit de créer de l'habitat, c'est-à-dire du lien social, du relationnel, de la fraternité. Merci.

### **Anastasia TOUATI**

Merci beaucoup pour votre intervention. J'avais tout d'abord des questions sur les critères que vous pouvez avoir lorsque vous décidez d'acquérir notamment un pavillon, une école ou une ferme. Quels sont les critères qui, pour vous, sont essentiels pour que vous puissiez dire que là vous allez pouvoir créer du logement très social et que c'est du logement adapté aux besoins des populations dont vous vous occupez ?

### **Étienne PRIMARD**

Le premier critère par rapport à une opportunité qui se

présente est : sommes-nous capables de mobiliser localement un groupe de solidarité ? Sommes-nous capables de faire en sorte que les voisins de cette opportunité pourront se mobiliser pour être présents auprès des futurs locataires ?

Le deuxième critère est évidemment le coût. Nous entrons le coût des travaux, le coût d'ingénierie, le coût de l'architecte, des branchements, etc., et cela nous donne ensuite – puisqu'il y a certains plafonds que nous ne devons pas dépasser pour les subventions – le prix d'achat. Si nous pouvons négocier le prix d'achat, tant mieux. En général, c'est ce que nous faisons.

Le troisième critère, c'est l'appui de la commune. L'appui de la commune nous est obligatoire pour avoir certaines subventions, notamment celles liées à la surcharge foncière. Si nous n'avons pas la subvention de la commune ou de l'intercommunalité pour la surcharge foncière, nous n'avons pas celle de l'État. Donc, cela fait une subvention importante en moins. Jusqu'à présent, quasiment aucune commune ne nous a refusé sa surcharge foncière, même les communes qui sont réputées dans la région parisienne, que je ne nommerai pas, et qui sont contre tous logements sociaux. Au contraire, ils aiment beaucoup que nous intervenions, parce que cela ne fait pas de bruit, cela ne se voit pas et ne se sent pas. Ainsi, les maires savent qu'ils pourront être réélus s'ils font des logements par notre intermédiaire, alors que s'ils les font par une HLM il y aura un panneau et cela leur fera du tort.

### **Anastasia TOUATI**

Au-delà de ces critères, vous disiez tout à l'heure aussi qu'il y avait peut-être un intérêt pour certains d'avoir ce type de logements plutôt en grande couronne et vous évoquiez le fait que vous y étiez complètement opposés. Je me demandais pourquoi. Du coup, pour compléter, est-ce qu'il n'y a pas tout de même un enjeu dans certains territoires de grande couronne qui sont faiblement pourvus en logements sociaux à avoir des logements sociaux ? Si tant est que nous nous assurions qu'il y



ait à la fois les équipements, les transports publics et les services, en tout cas un minimum de conditions nécessaires pour l'accueil de populations.

### **Étienne PRIMARD**

Je donne une réponse rapidement. Vous me parlez de logements sociaux, je vous parle de logements très sociaux. Il y a une grande différence. C'est-à-dire que pour les personnes qui habitent chez nous, nous trouvons extrêmement dommage de les couper des éventuelles quelques racines qui peuvent leur rester. Donc, pour nous, le logement de sortie sera bien mieux s'il est proche des commodités et éventuellement proche du travail. Par contre, pour les sortir de la rue, du cabanon ou du garage dans lequel ils sont, il ne faut surtout pas les emmener trop loin de là où ils ont encore quelques habitudes. Pour nos logements, notre force est de proposer aux maires de loger en priorité, les citoyens de sa commune ou de communes environnantes. Ce qui fait que la commune, spontanément, participe.

### **Michel ROUSSET**

J'avais deux questions. La première est sur le bail emphytéotique. Je trouve que c'est quelque chose d'important par rapport à l'accès au foncier. En fait, dans d'autres pays européens, c'est un peu plus répandu et cela commence à se réduire comme mode d'accès et d'affectation d'un usage à un terrain ou un espace. Est-ce que cela peut être une solution de votre point de vue, globalement sur l'action urbaine à moindre coût, au moment où nous voulons fabriquer beaucoup de logements et des logements adaptés ?

Une autre question qui m'est venue en vous écoutant, lorsque vous dites qu'EDF vous aide à installer un coffret, c'est pratique, mais que dès qu'il y en a trois à poser, un système techno se met en place et empêche l'action. Cela me refait poser la question de l'ingénierie adaptée à la réhabilitation, à la régénération de ces quartiers et à l'implication citoyenne qui

doit ou qui peut passer par des associations comme la vôtre avec des enjeux similaires et donc plus simples pour la qualité d'une vie de quartier par exemple.

### **Étienne PRIMARD**

Ce qui est étonnant, c'est que pour que les choses fonctionnent normalement – je parle de l'électricité et du gaz – il faut que nous ayons du « piston ». Si nous n'avons pas de piston, si nous ne connaissons pas une personne qui va accélérer la visite de l'employé qu'enverra ERDF, cela prend trois mois. C'est inimaginable. Nous avons des bénévoles qui ont de grands postes à EDF, qui sont doctorants. C'est par eux que nous arrivons à faire avancer les choses. C'est le système français. Or, je vous ai dit peut-être un peu rapidement que les pouvoirs publics en haut, comme au niveau communal, sont avides de produits tels que ceux que nous proposons. Que l'on s'entende et que l'on voie comment alléger au maximum, pour que l'on puisse produire au maximum.

Or, nous avons beau nous mettre autour d'une table, nous rencontrer, nous sommes tous d'accord sur le principe, comme nous sommes tous d'accord pour dire que le logement d'abord est beaucoup moins cher que les logements d'urgence. Un petit chiffre : le fonctionnement chez nous, c'est 800 euros par personne par année. Les nuits à l'hôtel tout le monde sait que c'est 1 600. Urgences, 8 000. CHRS, centre d'hébergement, 16 000. 10 fois plus. Efficience des CHRS : 45 %. 45 % des personnes qui sont en hébergement accèdent à un logement durable. 95 % chez nous. Voilà.

Nous sommes encore un peu tombés sur la tête. Nous sommes à des moments où l'argent manque et nous ne prenons pas le choix le plus économique. Pourquoi ? Vous allez me dire parce que cela demande du temps de faire des logements. Non, cela fait 25 ans que nous tenons ce langage, cela fait 25 ans que nous sommes entendus. Ici même, lorsque nous avons fait cette information, j'étais au tableau pour

expliquer les différences de coûts et tout le monde, les administrations, les fédérations et les bailleurs publics et EDF, GDF et compagnie ont tous été d'accord. Pourquoi est-ce que cela n'a pas bougé ? Parce que les ministres n'ont pas le temps d'aller jusqu'au bout de leur « truc » et parce qu'il y a des blocages énormes.

Je m'excuse de m'énerver un peu, mais lorsque l'on essaie de faire des choses qui sont proches des personnes, proches de la ville, proches de la voie piétonne, etc., et que l'on vous met des bâtons dans les roues... Quand on construit dans le jardin, on a tout l'avantage, le passage est petit, on ne va pas faire du béton à tour de bras, on a peut-être intérêt à faire en bois ou éventuellement, si on peut y accéder, à apporter un container. L'histoire du container supplémentaire, c'est simplement un exemple.

Donc, c'est vrai que si nous parlons de densification douce, chaque fois que nous avons une opération, à part à Paris, nous multiplions par trois le nombre de logements par rapport à ce qui était sur place. Du temps où il y avait encore cette histoire de COS et compagnie, la plupart des maires décidaient l'augmentation du COS de 20 % ou de 50 % s'il le fallait. Cela fonctionnait. Et cela fonctionne encore. Les PLU que nous voyons sortir aujourd'hui datent de Mathusalem. Rien que les PLH ne sont pas dans le coup. Les délégations d'aide à la pierre qui ont été faites par l'État à certains départements, il faut six ans pour la reprendre lorsque cela va mal. Et pendant six ans, il ne se passe rien. Et ainsi de suite. Je trouve que les choses ne sont pas faites en fonction des désirs. C'est-à-dire que l'on offre des choses, on les dit clairement tous ensemble autour d'une table.

### **Emmanuel RAOUL**

Tout d'abord, en forme de sourire, je voulais vous confirmer que les problèmes de délais d'ERDF, vous n'étiez pas les seuls à les rencontrer et c'est vrai que lorsque l'on ne connaît pas

quelqu'un au sein de l'entreprise, on voit bien nos problèmes de bureaucratie qui sont redoutables. Et ce n'est qu'un exemple parmi d'autres. Plus sérieusement, est-ce que vous auriez des choses à nous dire pour appliquer une partie de vos savoir-faire dans le cas où nous cherchons à réaliser des logements, voire de l'habitat, mais moins extrêmement social en quelque sorte ? C'est-à-dire pour des personnes capables de payer des loyers plus proches des prix du marché. Bien entendu, cela ne veut pas du tout dire que je pense que votre démarche n'est pas fondamentale. Elle est fondamentale, parce qu'effectivement compte tenu du nombre de personnes qui n'ont pas du tout de logement, il y a nécessité d'utiliser vos approches. Mais quelles seraient les leçons que nous pourrions tirer pour d'autres populations également qui, elles, ne relèvent pas du très social, mais simplement du logement, qui peuvent déjà avoir des difficultés d'ailleurs à se loger, alors mêmes qu'elles ont des revenus relativement corrects ?

### **Étienne PRIMARD**

Je vous répondrai, cher Monsieur, je suis votre homme quand vous voulez, à condition que nos pauvres soient pris en compte avant. La démocratie, c'est tout de même la voix du plus grand. Et moi, je m'intéresse aux sans voix. Et donc, je suis surpris, lors d'une première rencontre d'élus par exemple, lorsque je demande, dans une petite ville : « Monsieur ou Madame, combien avez-vous de personnes dans d'immenses difficultés de logement ? » Ils n'en savent rien. « Combien avez-vous de jeunes entre 20 et 25 ans ? », ils sortent les statistiques. « Et combien avez-vous de logements au coût relativement abordable ? » Évidemment, il n'y a aucune correspondance entre les deux. Je dis simplement : « Vous imaginez donc que les jeunes devront partir de chez vous ou cohabiter. »

Mon premier souci est vraiment que nous prenions en compte ces populations qui, malheureusement, sont de plus en plus nombreuses. En 1988, nous nous étions dit avec Denis que nous ferions quelques logements, que nous rentrerions en

contact avec les autres pour faire des partenariats, puis que nous prendrions nos retraites. C'est de pire en pire. Nous sommes spécialisés dans le droit à l'habitat, c'est-à-dire dans cette notion de logement liée au relationnel pour ceux qui n'ont plus de lien. Je ne suis donc pas disponible tant que je n'aurai pas senti de la part du monde politique qui nous entoure le fait que ces personnes-là passent avant.

### **Arnaud LAFONT, urbaniste-conseil indépendant**

J'avais une question sur votre retour d'expérience. Tout à l'heure, vous parliez de vos trois critères pour que vous puissiez intervenir : premièrement, la présence d'un groupe de solidarité locale, deuxièmement le coût et troisièmement l'appui de la commune. Prenons le premier critère. Comment apparaît-il ? Est-ce par votre réseau ? Est-ce que vous avez une action pour le susciter ? Est-ce que vous semez des graines quelque part ? Comment s'avance ce processus de groupe de solidarité ?

### **Étienne PRIMARD**

Il suffit de connaître deux personnes locales, sensibles au problème du non-logement. La mobilisation ne se fait pas de l'extérieur, elle se fait par les personnes elles-mêmes entre elles. Si nous ne connaissons personne dans le coin, nous ferons des démarches, nous rencontrerons les membres des autres associations néocaritatives qui sont submergées, débordées et qui disent : « Ce que vous faites est bien et cela nous intéresserait d'avoir des logements parce que nous n'en avons pas qui soient abordables ». Mais par contre, tous les groupes que nous avons formés – nous avons un peu plus de 105 groupes locaux – ont été formés à partir d'une ou deux personnes.

### **Anastasia TOUATI**

Comment avez-vous rencontré ces deux personnes-là ?

### **Étienne PRIMARD**

Soit elles étaient déjà venues à des conférences, soit nous les avons rencontrées. Nous faisons les marchés, nous faisons des

sermons à l'église, nous allons dans les fêtes communales, au bal, nous distribuons des tracts, nous faisons des choses comme cela. Nous sommes présents dans les fêtes de rentrée des associations. Nous tenons des stands. Les personnes prennent les papiers. Lorsque nous tenons un stand, nous avons à peu près toujours une personne par stand qui s'intéresse. Puis, de temps en temps, nous faisons des « trucs dingues ». L'année dernière, nous avons fait en Essonne ce que nous avons appelé les routes du logement. Nous sommes 1 500 bénévoles qui ont parcouru toutes les routes de l'Essonne à pied, à cheval, en vélo. Avec des trompettes, etc., un grand rassemblement final. Et cela fait connaître SNL. Il y a au moins 20 000 personnes qui ont été contactées ce jour-là et qui ont acheté un porte-crayon ou qui ont eu un petit tract.

Je reviens sur ce que je disais tout à l'heure : je suis surpris par la solidarité des Français lorsque nous leur disons que ce n'est pas grand-chose. Nous leur disons : « Donnez le temps ou l'argent que vous pouvez. Et rassemblez-vous à dix. » Et là, vous faites « péter » toutes les discussions possibles.

### **Sébastien BOIME, ID de Ville**

J'avais une question un peu générale. Je suis sensible à votre discours sur la fraternité et l'égalité. Je pense que c'est un peu le métier d'urbaniste aussi quelque part. Nous travaillons sur la densification aujourd'hui. La densité fait peur. Comment vivons-nous ensemble ? Je trouve assez intéressant que nous abordions la question par le social, parce que nous sommes dans l'extrême, en tout cas pour les logements.

Je voulais savoir sur les différentes formes d'interventions que vous avez citées – vous en avez citées au moins 4, les constructions neuves, la réhabilitation, et notamment la division parcellaire dont nous avons parlé ce matin – si dans ces formes de production il y en a qui vous semblent plus appropriées ou moins appropriées pour le vivre ensemble et notamment gérer ces situations qui peuvent paraître difficiles à gérer au quotidien



entre voisins ou même entre occupants ? Est-ce qu'il y a des formes qui sont plus adaptées ou pas ? Ou est-ce que finalement ce n'est pas cela qui compte, ce n'est pas le fait que l'on soit en drapeau, à l'arrière d'une maison existante, qui fera que l'on aura un vivre ensemble qui sera moins bon ou inversement ? Quel est votre point de vue, quel est votre retour d'expérience là-dessus, sur les différentes formes de densification par lesquelles vous intervenez ?

### **Benoît LANUSSE**

Je voulais réagir par rapport à votre idée d'une école pour se former. Ce qui est important, c'est le faire. Il y a beaucoup de personnes qui le font. Et il y a moyen de se transférer, de partager des expériences et d'avancer juste en pratiquant et en allant voir d'autres professionnels, d'autres militants associatifs.

### **Étienne PRIMARD**

Pour répondre à la première question, la copropriété à mes yeux n'est pas une bonne chose. Pourquoi ? Parce que cela revient cher et parce que l'on oblige un peu les personnes qui sont dans la copropriété à être copropriétaires avec des personnes en insertion et c'est difficile à gérer, dans une cage d'escalier, des personnes qui ont l'habitude d'être terriblement chez eux. Je parlais d'individualisme tout à l'heure. Nous sommes tout de même en train de faire des ghettos de riches en France. Par contre, il y a des fois où nous sommes obligés, surtout à Paris, d'acheter en copropriété. Cela revient très cher, parce que lorsque l'on fait le plan de financement, on ne refait pas le toit tout de suite. Pareil pour changer les chauffages, etc.

Avec l'expérience, nous avons réalisé que la meilleure solution était la petite propriété où sont 6 ou 7 familles, à condition que les voisins, les bénévoles, les travailleurs sociaux ouvrent la maison. Dans notre charte, il est écrit que les associations s'occupent uniquement du logement. Ils ne doivent pas traiter les autres problématiques que sont le travail, la santé, l'éducation. Pourquoi ? Parce que nous enfermons la famille

dans une protection trop forte. Il faut que nous l'aidions à sortir, à aller voir d'autres associations. C'est la première chose.

Quelle était la deuxième question ? Vous dites que beaucoup de choses se font. Je suis frappé par la diminution du nombre d'acteurs pour les personnes en grande précarité. Nous avons ouvert notre foncière à des associations qui travaillent sur le même champ mais qui n'ont pas la maîtrise d'ouvrage. Les associations s'intéressent énormément à ce que nous produisons du logement pour elles, mais nous n'avons pas encore vu de personnes qui ont dit : « Nous allons aussi produire. » Les producteurs sont insignifiants. Il y a quelques associations qui font 10 ou 15 logements à la campagne ou dans une ville secondaire. Mais il n'y a personne. Or, je le disais tout à l'heure, je ne vois pas comment nous pouvons éviter le monde associatif pour ces personnes-là. Je suis très inquiet. Pourquoi si peu d'acteurs ? Parce que c'est de plus en plus difficile. Parce que chaque fois que nous embauchons un travailleur social, nous perdons 9 000 euros. Nous en avons 30 000, vous faites tout de suite le calcul. Et ainsi de suite. Nous sommes extrêmement sollicités pour la production et encouragés financièrement. Les fonds qui sont mis par l'État comme par la région Île-de-France ne sont jamais consommés tous les ans. Donc, ils baissent chaque année. Ce n'est donc pas un manque de fonds pour le logement très social.

C'est un métier évidemment extrêmement complexe. Il faut être dans la production, il faut être entrepreneur et il faut être dans le social. Au niveau argent, c'est complètement fou parce que nous passons notre temps à aller demander 15 000 euros par ci, 15 000 euros par là. C'est dément. Par contre, quand je vous donnais tout à l'heure l'efficacité, c'est étonnamment satisfaisant de donner des clés à quelqu'un qui n'en avait pas, ainsi qu'une douche, de l'eau chaude et une boîte à lettres. Et deux ans, deux ans et demi après, voir que ce ménage, la plupart du temps, va pouvoir accéder à un logement de droit commun comme tout un chacun. À condition que le logement de droit commun soit accessible.

## **La démarche « Hisser pavillons » : présentation de l'Observatoire des mutations, des ateliers universitaires et des actions ressources**

CHRISTINE LECONTE, ARCHITECTE URBANISTE,  
ET NOLWENN MARCHAND, ARCHITECTE-PAYSAGISTE,  
CHARGÉES D'ÉTUDES AU CAUE 91

### **Nolwenn MARCHAND**

Je commencerai par vous remercier de nous avoir rappelé un peu le fonctionnement du logement social en France, de rappeler aussi que nous avons énormément de personnes en difficulté à loger. Et nous allons essayer de rebondir en vous présentant la démarche « Hisser pavillons », qui est portée par le CAUE de l'Essonne et qui se décompose en plusieurs relais d'action, visant tous à mettre en débat le devenir des quartiers pavillonnaires en Essonne. Petite précision : nous disons bien des quartiers pavillonnaires, parce que nous avons tendance à parler du pavillonnaire en général. Nous avons une telle diversité et surtout une diversité de parcours de vie qui fait que nous ne pouvons absolument pas généraliser. Et qui mettre en débat ? Pour nous, c'est surtout mettre autour de la table les élus, les professionnels et les citoyens.

Nous commençons par une série d'illustrations justement de parcours de vie qui illustrent plutôt des changements de société. C'est une manière de montrer des situations possibles qui évoquent des potentiels de l'habitation. Cela illustre la façon dont le CAUE aborde la question. Sur cette première image, nous connaissons les problèmes de recompositions familiales fréquentes et le fait que la maison individuelle, en tant que typologie, n'est plus adaptée à bon nombre de ménages aujourd'hui. Et nous avons un déficit flagrant de petits logements, de locatif. Nous allons sans doute redire des choses qui ont été abordées ce matin. En tout cas, cela permet aussi de donner quelques chiffres et un état des lieux en Essonne.





Nous avons par exemple sur les candidats à l'accession, moins de la moitié qui sont des couples avec enfants, 22 % de personnes seules, 17 % de familles monoparentales, 14 % de couples sans enfants. Une bonne part de la population n'est pas la « famille type » et a du mal à se loger, même sur du logement qui est assez accessible. D'autres enjeux d'adaptation et de nécessité de mutation de l'existant, c'est bien sûr d'adapter face aux enjeux écologiques. Nous connaissons tous les torts qui sont reprochés aux pavillons, comme étant énergivores par excellence. Nous souhaitons aborder la question de façon un peu différente en nous disant qu'il faut effectivement répondre à des enjeux écologiques, mais en premier lieu économiques pour réduire les dépenses pour les ménages, sachant que la différence entre du collectif et une maison individuelle est à peu près à +30 % de consommation d'énergie. Elles sont assez égales pour une maison par rapport à un appartement. Ici, la question de l'installation d'énergies renouvelables ou la question de mutualisation que ce soit de l'énergie ou d'autres choses sont des pistes à explorer.

Nous connaissons les difficultés liées à l'augmentation du prix des loyers, l'augmentation des prix du foncier surtout. Nous savons combien les transports domicile – travail sont longs et



coûteux, notamment en grande couronne, puisque nous parlons du département de l'Essonne en ce qui nous concerne. Et les quartiers d'habitats individuels sont parfois éloignés des bassins d'emplois. La monofonctionnalité du quartier pavillonnaire qui est souvent uniquement résidentiel amène à repenser des manières de réintroduire de l'activité économique et également d'autres rapports au travail. Nous pouvons aussi ouvrir des perspectives sur des espaces de coworking, des formes de télétravail, d'aller en covoiturage sur son lieu de travail, etc.

Nous avons également une question essentielle qui est le vieillissement de la population. Nous avons évoqué le problème de loger des personnes âgées qui auraient des maisons trop grandes, qui ne peuvent plus entretenir le jardin, qui ne peuvent plus payer leur taxe foncière, etc. C'est une problématique qui remonte de la part des élus essonniers de façon très forte. Effectivement, il y a un besoin d'adaptation prioritaire pour créer des petits logements de plain-pied, adaptés et proches surtout des services dans les communes.

Nous pouvons voir dans ce petit panel de situations que les différentes mutations touchent les dimensions sociales, écologiques et économiques. Il est davantage question de parcours de vie et de partir du fait social que de parler d'évolution de formes urbaines et bâties. En tout cas, c'est la façon dont nous l'amenons lorsque nous faisons des actions auprès de nos différents publics. Les mutations sont le fruit d'initiatives individuelles, parfois faites au coup par coup, mais il y a aussi un engagement nécessaire des collectivités pour les accompagner, les faire évoluer, les maîtriser dans l'autre cas. L'objectif principal étant de concilier intérêt collectif et intérêt particulier.

Nous vous présentons ensuite quelques images pour vous resituer la situation essonnienne. Effectivement, l'Essonne est un peu l'univers du pavillon. Nous avons la moitié du parc de logements existants qui sont des maisons. Cela représente



250 000 maisons sur le territoire essonnien. Avec des territoires extrêmement contrastés. Là, vous avez une image de ce que nous pouvons appeler le tout urbanisé, dans les communes au nord du département qui sont 100 % urbanisées, à 80 % pavillonnaires pour certaines. Et les opportunités foncières y sont pratiquement inexistantes.

Nous avons d'autres situations qui tournent plus en frange d'agglomérations, notamment une porte desservie par les transports en commun, des infrastructures routières.



Et d'autres situations plutôt au sud du département : deux noyaux villageois qui se sont étendus, où là nous retrouvons à la fois du pavillonnaire diffus le long des voies, des opérations de lotissements, différentes zones plus récentes.



Je pensais vous donner trois autres chiffres. Simplement, pour un peu contrebalancer les chiffres dont nous avons parlé tout à l'heure sur la production de maisons individuelles, a contrario il y a tout de même un certain nombre de productions de collectif. Il y a par exemple un chiffre de l'ADIL de l'Essonne qui indique que sur la production de logements neufs, en 2012, en Essonne, nous avons 400 000 logements : 71 % sont des collectifs et 29 % de l'individuel, avec sur la part de ces 29 %, 16 % en individuel pur, 13 % en groupé. C'est tout de même loin d'être la production majoritaire. Par contre, nous avons un parc existant sur lequel il faut absolument agir.

Les deuxièmes chiffres qui sont aussi une bonne nouvelle sur la question de refaire la ville sur la ville, ce sont les chiffres qu'a communiqués l'IAU avec le MOS de 2012 : entre 2008 et 2012, l'aménagement des sols se fait à plus de 57 % en recyclage urbain et 42 % en extension urbaine. Nous avons inversé la tendance : plus de la moitié se fait en recyclage et moins en extension, ce qui n'est pas le cas sur d'autres

départements en Île-de-France.

Pour préciser la position du CAUE sur ces actions, nous nous basons essentiellement sur les échos qui viennent à la fois des particuliers et des collectivités auprès desquels nous travaillons quotidiennement. Par exemple, au CAUE, c'est 300 conseils aux particuliers. Deux tiers concernent les pavillons, un quart est relatif à la question d'un agrandissement, que ce soit extension, surélévation, etc. Je passe rapidement. Simplement pour dire que c'est une préoccupation à la fois des particuliers et des collectivités.

Et nous cherchons pour notre part à monter des outils d'aide à la décision pour ces différents publics. Nous allons vous présenter trois volets d'actions que nous avons mises en place, qui cherchent toutes à avoir une réflexion partagée sur le sujet, d'être à la fois en réponse directe à des demandes, mais aussi en anticipation, en prospective sur ce sujet des mutations. Finalement, nous avons trois volets d'actions qui posent tous de manière différente la même question : quelles sont les mutations actuelles du pavillonnaire existant et surtout quelles sont celles que nous devons engager demain ? Avec au centre, la nécessité de monter des outils d'aide à la décision pour les collectivités et particuliers.

Je laisse Christine présenter la première partie d'action de sensibilisation.

### **Christine LECONTE**

Nous avons un premier volet sur la sensibilisation à tous nos publics. Vous savez que le CAUE touche autant les élus que les particuliers, que les associations et les professionnels. Nous nous sommes dit que nous allions utiliser les ressources que nous avons en interne, ce que nous faisons d'habitude, les événements, les débats, les rencontres, des projections de film, des balades pour essayer d'orienter et de travailler sur faire évoluer le référentiel culturel en matière de mutation des tissus

pavillonnaires. Voir comment les personnes peuvent en parler. Se mettre autour d'une table et faire parler les personnes entre elles.

Cette idée d'alimenter le débat élus, habitants, professionnels, est quelque chose qui nous tient à cœur et que nous avons essayé de monter aussi avec des partenaires, par exemple la Maison de Bonlieu qui est très en lien avec les mêmes publics que nous. Avec l'idée de provoquer des actions chez nous, mais d'en provoquer aussi chez les autres pour faire un peu monter la mayonnaise.

Depuis deux ans – puisque nous avons cette action « Hisser pavillons » concrètement depuis un an – nous avons concrètement commencé les actions de sensibilisation vraiment liées au pavillonnaire. Nous avons utilisé la base du documentaire que nous faisons tous les ans pour aborder deux questions qui touchent à ces termes-là : parcours de vie et parcours résidentiel. En utilisant des courts-métrages ou moyens-métrages sur la vie dans le pavillonnaire ou sur le passage du grand ensemble au pavillon ou du pavillon au grand ensemble, etc. Et nous avons fait cette année, en 2013, en début d'année scolaire, une soirée débat théâtral autour de la collection Mon Pavillon. C'est une collection que nous avons produite à partir de films amateurs sur la construction des pavillons en Essonne, avec l'idée de faire résonance auprès des habitants et des élus locaux sur comment un territoire s'est construit hier et comment ils veulent qu'il se construise demain.

Nous utilisons également une action qui s'appelle Paysagistes dans les classes, parce que nous voyons la sensibilisation au jeune public comme étant un moteur assez important dans l'idée d'ouvrir aux personnes ce que c'est que de passer d'un intérêt particulier à un intérêt collectif. Là, vous voyez par exemple une classe de jeunes qui a fait un travail sur le paysage des pavillons dans une commune du nord de l'Essonne. Nous les avons fait travailler avec leur téléphone



portable, parce que c'est le moyen d'accès le plus facile. L'idée était de flasher pour eux des situations urbaines qui les intéressaient, qu'ils trouvaient intéressantes pour partager un lien social, etc. Nous les avons fait se balader dans des quartiers pavillonnaires.

Il faut savoir que nous avons vraiment – et je pense que la plupart des CAUE fait du conseil aux particuliers – des situations où nous sommes au plus près des désirs, des pratiques et des usages du quotidien de ces tissus urbains. C'est là qu'il y a une mémoire assez importante et qui pourrait être développée, être mise plus en commun sur quels conseils nous donnons, pour quel type de demande. Et ces demandes en fait sont les demandes des personnes. Nous nous voyons un peu comme l'avocat commis d'office parfois des personnes qui ne vont pas voir d'architecte, mais qui ont un réel besoin de conseils et d'architecture, d'urbanisme ou de paysage. Nous donnons également beaucoup de conseils en paysage.

### **Nolwenn MARCHAND**

Le deuxième volet de notre action qui a en fait été lancé il y a assez peu de temps est un observatoire des mutations pavillonnaires. L'objectif est de constituer un recueil de projets qui montre comment peuvent évoluer les quartiers pavillonnaires et d'aller vers une transition vers plus d'économie et de solidarité sur ces territoires. C'est d'abord porter à connaissance les mutations qui existent, constituer une ressource collective que nous puissions mettre à disposition et, plus largement, faire évoluer les référentiels culturels, ce qui n'est pas une mince affaire et qui est un travail sur du long terme.

En plusieurs étapes, c'est d'abord au niveau du CAUE un repérage initiatique qui vient de notre action directe du CAUE en conseils sur le territoire et de veille active sur le sujet. Le temps est un appel à contribution auprès des porteurs de projets. Nous avons lancé cela il y a un mois environ. Cela

consiste à mettre en ligne sur notre site internet une page dédiée pour faire un appel à contribution auprès des porteurs de projets, qu'ils soient collectivités, organisations citoyennes, professionnels ou habitants, et de récolter de cette manière des initiatives réalisées sur le territoire essonnien ou extérieur. Tant que les exemples sont pertinents, ils ont tout à fait valeur à être mis dans cette ressource collective.

En ce moment, nous sommes sur le temps un, sur le début de récolte des contributions. Le temps deux sera de mettre à disposition toute cette ressource sur le site. Et en troisième temps, de monter à partir de ce que nous aurons collecté des outils adaptés pour répondre aux demandes précises que pourrons-nous faire les collectivités ou les particuliers.

Concrètement, l'appel à contribution consiste à remplir un petit formulaire en ligne pour présenter son projet, les grandes étapes, qui y a participé et mettre quelques photos. Les thématiques qui proposent de cadrer la récolte de ces projets. L'observatoire collecte des projets qui agissent sur les manières d'adapter, dans le sens de diversifier l'offre d'habitat, adapter le bâti et le foncier existant, favoriser la cohésion sociale, améliorer les déplacements et en dernier lieu développer une économie locale. Nous avons ouvert volontairement assez largement pour avoir des propositions qui ne sont pas uniquement sur des interventions sur le bâti ou de la division de parcelles, mais qui touchent bien d'autres dimensions de la fabrique de la ville et de la transformation de ses quartiers, avec une série de mots-clés et surtout une série de projets qui sont proposés sur le site comme exemples des projets que nous souhaitons collecter.

Je vous en montre une petite série. Ce n'est ni exhaustif, ni représentatif de l'ensemble, puisque nous sommes au début de la collecte. Nous avons regroupé quelques thématiques qui ressortent déjà et qui correspondent à des questions précises des collectivités. Ici, deux exemples de division d'une maison



existante en plusieurs appartements. Sur le premier exemple, sur la droite, une maison à Fontenay-sous-Bois. Ce sont deux familles qui ont acquis la maison et fait les travaux pour faire deux logements. Le deuxième exemple était déjà une copropriété qui a, ensemble, réaménagé l'ensemble du bâtiment, fait une surélévation et aménagé des espaces communs. Il y a aussi une dimension où nous pouvons aller vers du micro collectif, voire des espaces partagés, mutualisés à plusieurs foyers.

PETITES COPRO



**Maison partagée par deux familles**  
Initiative : 4 co-proprétaires / Maître d'oeuvre : Latitude 48°  
Localisation : Fontenay-sous-Bois (94)



**Restructuration d'une maison de 100 ans**  
Initiative : 3 co-proprétaires / Maître d'oeuvre : Atelier Tesseire.  
Localisation : Sceaux (92)

D'autres initiatives qui touchent plutôt à la mise en commun, au partage de tout ce qui est jardin. Soit l'échange de jardins entre particuliers, soit une action qui soit portée par des associations qui peuvent être aussi dans l'espace public, comme le réseau Villes en transition qui ont tendance à se multiplier.

#### LIEN SOCIAL PAR LA NATURE



**Réseau d'échanges de jardins « pretersonjardin.com »**  
Initiative : Daniele Heiligenstein . Plateforme web.

**Saint Quentin en Yvelines en Transition**  
Initiative : citoyens. Localisation : Magny-les-Hameaux (78)

D'autres initiatives qui touchent à la relation énergétique. Souvent, la relation énergétique ne va pas toute seule. Elle est faite à l'occasion d'une surélévation ou d'un agrandissement. Un exemple sur une maison des années 70. Un autre exemple de manière mutualisée et collective sur un quartier près de Nancy où en fait un groupe d'habitants s'est mis en commun pour plusieurs maisons sur le même quartier, dans un lotissement.

Deux exemples ici donnent des pistes de réponse pour répondre à ces questions d'adaptation au vieillissement. D'une part, une extension d'une maison existante pour l'agrandir et à la même occasion a été créé un petit studio en rez-de-chaussée pour une personne âgée. D'autre part, des

**RENOVATION ENERGETIQUE**

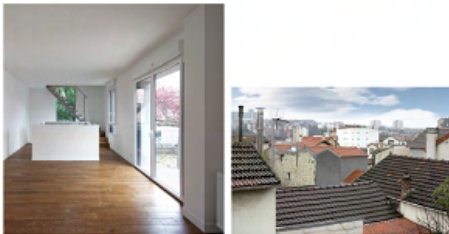


**Rénovation énergétique d'un pavillon de 1970**  
Initiative : 4 co-propriétaires / Maître d'oeuvre : Latitude 48°  
Localisation : Fontenay-sous-Bois (94)



**Eco-rénovation solidaire de pavillons des années 70**  
Initiative : Association Clairlieu Eco-Défi / Maître d'oeuvre : Yves Jautard Architectes / Localisation : Villiers-lès-Nancy (54)

**ADAPTATION AU VIEILLISSEMENT**



**Extension pour 2 habitations**  
Initiative : particuliers / Maître d'oeuvre : MULTIARCHI  
Localisation : Arcueil (94)



**Colocation intergénérationnelle**  
Initiative : Association Ensemble2Génération / Localisation :  
Antenne départementale Essonne à Chilly Mazarin

colocations intergénérationnelles qui sont portées par exemple par l'association Ensemble 2 Générations, dont nous avons quelques exemples en Essonne. Ici, plusieurs formes de diversification des logements.



Le premier exemple est la création de logements collectifs. C'est 4 logements dans une restructuration d'un petit hangar. Ici, c'est en Bretagne, avec une première opération qui est extrêmement bien intégrée dans le quartier. Il y a un deuxième volet de projet qui vise à faire un micro éco quartier, qui n'est pas encore réalisé. L'autre exemple de création de logements de restructuration d'un pavillon existant, une opération des Cévennes à Sainte-Geneviève-des-Bois, puisque justement vous n'aviez pas mis d'images. Pour ceux qui ne connaissent pas, il y en a au moins un exemple ici de restructuration du pavillon existant, plus reconstruction d'autres logements sur la même parcelle.

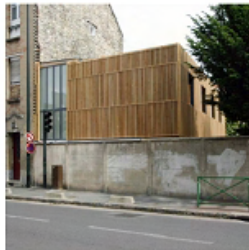
Dans le sens de diversifier, c'est aussi leur amener de l'économie, des activités. Nous avons ici par exemple le CAUE 94 qui a réaménagé un ancien pavillon pour en faire des bureaux, pour le CAUE ou d'autres réseaux économiques qui



sont là de forme plus alternative et qui proposent de faire des systèmes d'échanges locaux. C'est les bourses d'échange, des organisations communes des habitants ou aussi des échanges de services : répare l'électroménager contre taille de haie, par exemple.

Dernier exemple que nous avons évoqué : la possibilité de construction neuve. Nous avons ici deux exemples, deux maisons construites sur parcelle divisée. L'une dans un site très contraint avec, du coup, une mise en œuvre préfabriquée et emmenée sur le terrain par la suite. Ici, c'est à Malakoff en 1994. Et le deuxième exemple dans le 95 est une maison bâtie également sur une parcelle divisée.

#### CONSTRUCTIONS NEUVES



**Maison préfabriquée bois**  
Initiative : particuliers / Maître d'oeuvre : BRS Architectes / Localisation : Malakoff (94)



**Maison certifiée passive**  
Maîtrise d'ouvrage : Particuliers / Maître d'oeuvre : Karawitz architecture / Localisation : Bessancourt (95)

## **Christine LECONTE**

L'observatoire des mutations est donc en cours. Nous avons déjà récolté un certain nombre de choses avant qui ont alimenté en fait le troisième volet, en même temps que les animations culturelles. L'idée est vraiment que les trois volets soient liés.

Le volet numéro 3 est des ateliers universitaires que nous avons appelés ateliers du territoire en mouvement. Pourquoi ? En fait, l'Essonne est un laboratoire d'expérimentation. Du Nord au Sud, nous avons un contraste incroyable entre le tout urbain et le très rural, à la limite du Loiret avec des petits villages vraiment typiques de ce que nous pouvons trouver justement dans le Loiret, et au Nord typiques de ce qui se trouve dans la première et la deuxième couronne parisienne. Nous avons vraiment cette coupe du Nord au Sud qui est très intéressante, avec cette diversité. Nous nous sommes dit qu'il était intéressant de profiter de la proximité de Paris pour profiter du maillage d'universités qu'il y a en Île-de-France et de toutes les disciplines qui y sont. Et d'essayer d'ouvrir l'Essonne à des ateliers de projets, à des masters, à des étudiants en diplôme, en essayant d'être en prospection sur des territoires qui pourraient les intéresser et en cherchant des communes qui pourraient être intéressées.

L'idée était d'avoir un comité scientifique en amont, qui a été composé à la fois de partenaires du territoire, donc le PNR, le Conseil général, SNL a participé, etc. À côté de cela, nous avons eu un comité scientifique avec plusieurs universités qui ont regardé le projet avec bienveillance au point de vouloir participer à ces ateliers. L'idée de ces ateliers a pour nous, CAUE, plusieurs impacts. La première chose est de nous dire que nous sommes avec les élus dans une notion de leur apporter des projets qui ne seront sans doute jamais faits – c'est de l'amont –, mais qui en même temps leur ouvre la possibilité au débat, sans se sentir asphyxié soit par une demande, soit par un coût. Donc, vraiment, être assez libre. Mais c'est aussi, et cela compte beaucoup pour nous, une



sensibilisation pédagogique pour tous les étudiants en architecture, en urbanisme, en paysage et en sociologie qui travaillent sur ces questions-là de venir leur parler de territoires qui sont à proximité. Je prends le cas des écoles d'architecture parisiennes. Beaucoup partent en ERASMUS à l'autre bout du monde, mais n'ont pas travaillé à Grigny ou ne savent pas ce qu'il se passe en banlieue. L'idée est de leur redonner une assise sur un territoire dans lequel leur méthode a toute sa place. Donc, pour les écoles et pour les élus, nous essayons qu'il y ait une valeur ajoutée.

Le choix des communes pilotes qui se sont engagées. Nous avons commencé ces ateliers universitaires formellement sur le pavillonnaire cette année. Les années d'avant, nous avons déjà ces actions universitaires, mais ce n'était pas formalisé. Nous avons choisi deux communes cette année. C'est un temps électoral. Il faut savoir que sur les huit communes avec qui nous avons monté ce projet, nous avons finalement réussi à formaliser une action concrète avec deux, à cause des municipales. Là, nous regardons le paysage de l'Essonne qui s'est totalement transformé et nous savons que nous aurons du travail, parce que beaucoup d'élus ont été élus sur un programme qui insistait sur la fin du bétonnage. Lorsque nous parlons de bétonnage, ce n'est pas forcément un réel bétonnage. Cela peut être une opération R+3.

Nous avons donné des directives de réflexion. En fait, nous avons ouvert un peu le panel en regardant les laboratoires de recherche qui pouvaient être intéressés pour participer et trouver des enseignements qui seraient intéressés pour venir participer sur l'Essonne à ce projet. Nous avons eu beaucoup de réponses et finalement cela s'est concrétisé par un certain nombre de partenariats avec des enseignants qui étaient assez engagés sur ces thématiques ou qui avaient envie de s'engager. L'image que vous voyez à droite est une illustration d'une planche que certains étudiants ont rendue. La qualité du travail, vous le verrez après, est assez disparate. Certaines

sont assez étranges, d'autres posent question. Mais toutes ont eu la vocation de susciter un débat et c'était cela qui nous intéressait.

Les thématiques de réflexion sont :

- Intensification, urbanité. Comment faisons-nous de l'urbanité lorsque nous intensifions ?
- Densification et polarité. Vous allez le voir dans une des communes pilotes que nous avons sélectionnée.
- Diversification et mixité. Qu'apportons-nous comme mixité dans des tissus qui sont parfois des tissus uniquement résidentiels ?
- L'adaptation, mais aussi la réversibilité de ce que nous faisons et de ce que nous créons, comme lorsque nous intervenons sur le bâti existant sur le diffus.
- Et la mutualisation et la collectivité.

C'était des thèmes très larges que nous voulions laisser. Et c'était un peu l'idée : chaque enseignant s'approprié avec sa pédagogie qui lui est propre les sujets. L'idée était par contre que les enseignants travaillent en même temps qu'un groupe, en transversalité, des architectes en même temps que des urbanistes, des paysagistes en même temps que des urbanistes ou des sociologues en même temps que des architectes. Sur les trois territoires contrastés de l'Essonne, le tout urbanisé, la frange de l'agglomération et le noyau habitants.

Nous avons travaillé avec les communes pour bien définir, en amont, à la fois les besoins, à la fois les questionnements, à la fois les demandes. Et en même temps, nous avons laissé toute liberté aux étudiants d'aller au plus près des habitants dans des balades que nous avons faites. Nous avons organisé des débats avec les associations locales. Nous leur avons donné toutes les clés pour les libérer de ce qui est parfois le quotidien d'un étudiant, c'est-à-dire aller chercher le COS ou le PLU, aller chercher la carte qui leur manque, etc., pour qu'ils puissent justement faire d'autres démarches, notamment la démarche

d'aller voir ce qui est pratiqué, les usages en place dans les territoires.

Pour les élus des communes, des communautés de communes et des agglomérations, l'idée était de les accompagner avant et de prospecter sur les enjeux communaux à plus ou moins long terme. Ils ont tous compris que nous étions en convention et pas pour leur donner des solutions toutes faites avec ces ateliers. Mais plutôt à travers de la démarche en trois temps (animation, observatoire et atelier), leur ouvrir un peu des clés pour engager le débat avec la population dans l'idée de pouvoir générer des solutions d'intérêt collectif et général.

En 2013, 2014, nous avons 5 établissements qui ont participé : l'école nationale supérieure de Versailles d'architecture, l'école de Paris et Val de Seine d'architecture.

Deux communes pilotes, rurale et périurbaine. La commune d'Igny est au nord de l'Essonne. Les tâches bleues que vous voyez sont la présence du tissu pavillonnaire en Essonne. Donc, fortement au Nord. Et au Sud, cela compose pratiquement l'intégralité du bâti. La commune d'Igny est au Nord, c'est avec un titre qui est un peu centré dans la métropole. Quelle place Igny a-t-elle dans cette métropole ? Quelle transition entre l'urbanisation rapide du plateau de Saclay qui amène des questionnements notamment par rapport à la diversité des habitats qu'il y aura, et Bouray-sur-Juine qui est une ville plutôt rurale, mais avec une gare qui s'appelle Lardy-Bourg, mais qui est tout de même à un quart d'heure de marche.

J'irai vite sur la synthèse des ateliers.

- Cela a été principalement les pratiques et les initiatives. Les habitants sont des ressources pour faire naître des projets territorialisés.
- C'est en partant des caractéristiques existantes du cadre de vie que nous valorisons les entités, les patrimoines, les communes.

- Le lien social se crée en installant une économie de proximité.

Sur les pratiques installées et les initiatives habitants, l'idée de ce groupe d'étudiants de l'Université Paris 1 a été de partir de l'usage et des pratiques foncières des espaces, en dépassant l'appartenance foncière. L'idée est de regarder s'il y avait des jardins abandonnés. C'est sur une commune qui a en plus un projet en cours. Et ils ont croisé tout ce qu'ils avaient vu dans le PLU avec un travail très fin, à la parcelle, sur quels sont les jardins entretenus, les jardins abandonnés, les jardins à aménager. Ils se sont rendu compte qu'il y avait presque 24 000 m<sup>2</sup> de surfaces que l'on pouvait mobiliser à court, à moyen ou à long terme. Mais c'était peut-être sur celles-ci où il y avait le moins d'usage de pratiques qu'il fallait travailler. Ils ont proposé plusieurs scénarios que je ne vous détaille pas, mais chacun était en lien avec une densification plus ou moins importante, et avec un lien fort à la nature, à l'intérieur des jardins entretenus.

Un deuxième élément c'est sur un projet qui consistait à connecter les microcentralités entre elles à Igny. L'idée est de montrer que la commune, de par ses quartiers pavillonnaires qui composent pratiquement l'intégralité du territoire, avait perdu une centralité unique et que chacune des centralités que la commune pouvait finalement être rééquilibrée pour donner envie aux personnes de certains quartiers d'aller dans d'autres quartiers et pas de se retrouver dans des quartiers déconnectés où l'on prend juste sa voiture pour aller au supermarché. Qu'est-ce qu'un autre quartier pouvait nous apporter ? Le tout en liant et en travaillant sur l'idée de parcours et de spécialisation des quartiers.

Le troisième projet était de favoriser le lien social en renforçant l'économie de proximité. Nous sommes dans le périmètre du Gâtinais, qui travaille en ce moment sur la filière chanvre. Et ce groupe d'étudiants s'est inscrit dans cette mise en place qui sera, à mon avis, sur le long terme, de la filière chanvre pour proposer un travail sur la filière de A à Z.

## 1 PRATIQUES INSTALLEES / INITIATIVES DES HABITANTS

### BOURAY-SUR-JUINE

#### Projet >> densifier en zone urbanisée à Bouray-sur-Juine

*Partir de l'usage et des pratiques existantes des espaces pour une appropriation dépassant l'appartenance foncière*



Jardins aménagés

Jardins entretenus

Jardins abandonnés

Les jardins « abandonnés » correspondent à 9% des parcelles, pour un total de 24 208 m<sup>2</sup> répartis sur 20 ensembles parcelaires. Ces 24 208 m<sup>2</sup> correspondent donc à une surface en zone urbaine logiquement et facilement mobilisable sur les temps courts et moyens : c'est bien sur celles-ci qu'il va falloir concentrer les efforts de densification.







Si nous faisons un résumé des ateliers, les étudiants ont fait deux solutions architecturales de type division parcellaire sans recherche d'un intérêt commun, c'est-à-dire qu'à chaque fois il y a eu vraiment une recherche sur comment faire un intérêt collectif. Pas de solution d'expropriation de masse proposée non plus. Nous sentons qu'il y a eu un vrai respect. Et plutôt cette vision d'acupuncture urbaine qui ne veut pas dire qu'une intensification un peu plus massive ne serait pas développée dans certains autres quartiers de la ville. Certains projets urbains qui sont faits l'ont montré. Mais avec un respect et une envie d'avancer dans une densification qui soit en respect avec les usages et les pratiques des habitants.

Les étudiants ont cherché à voir plus loin que demain. C'est-à-dire donner un sens à cette intensification urbaine, en utilisant la temporalité, en utilisant la participation active, en développant un système au travers des énergies habitants. Voir plus large aussi que le simple besoin de logement en travaillant sur le rééquilibrage de la ville et sur la manière dont nous pouvons libérer les potentiels des quartiers pavillonnaires en les réinscrivant dans l'histoire de la commune et en proposant une approche plus sensible de ces territoires, notamment en revalorisant certaines constructions, certaines manières de voir.

Pour terminer sur ces ateliers, les élus ont tous été très réceptifs et auront un usage de ce qui s'est passé au cours des ateliers et avec l'observatoire. L'idée pour nous est de vraiment voir cette évolution de la ville avec les changements de société qui vont avec. Je ne sais pas si tu veux rajouter quelque chose en conclusion.

### **Nolwenn MARCHAND**

C'est peut-être mieux si vous avez des questions. Globalement, c'est une expérimentation un peu multiforme, qui se met en place au fur et à mesure. Les trois volets d'action s'alimentent les uns et les autres et visent à générer une matière que nous puissions remobiliser pour des réponses concrètes pour les

demandes de collectivités. Mais nous attendons plutôt vos remarques et questions.

### **Bruno SABATIER**

Cela rejoint beaucoup ce que nous avons pu faire dans la recherche ANR BIMBY, notamment au titre de l'intensification, montrer en fait que c'est dans ces quartiers où il y a de la diversification en accueillant des commerces et services. Nous avons noté qu'il y avait jusqu'à 2 % des maisons qui accueillent des commerces et des services, donc des types d'activités marchandes. Et aussi, ce que vous avez montré, c'est qu'il y a des activités non marchandes qui participent du lien social. Je pense que c'est effectivement important de montrer cela et de diffuser le message. J'ai une question. Concrètement, pour le CAUE, est-ce que cela pourrait se concrétiser par le développement, parmi l'ensemble de votre fonction conseil, de conseils spécifiques aux particuliers qui souhaiteraient diviser, faire des extensions, etc. ?

### **Nolwenn MARCHAND**

Nous n'avons pas vocation à devenir spécialistes de la division parcellaire. Ce n'est pas l'objet. Par contre, nous essayons de nous positionner au plus près des demandes que nous pouvons avoir. Nous nous sommes aussi positionnés en anticipation. Là, c'est un choix que nous avons fait de pousser ce sujet-là et d'être un peu en amont pour susciter le débat, aussi former certains élus. Nous l'avons dit tout à l'heure : nous avons de nouvelles équipes qui arrivent et qui ne sont pas forcément sensibilisées à ces questions-là. Du coup, c'est une diversité d'outils que nous fabriquons au fur et à mesure. Mais nous n'avons pas vocation à nous spécialiser sur du conseil pour les particuliers qui veulent diviser.

### **Christine LECONTE**

Néanmoins, l'observatoire des mutations, par exemple, est un outil qui ne sera pas ouvert qu'aux élus. Il sera disponible le plus possible et l'idée est de le faire vivre auprès des particuliers, des

associations également.

### **Stéphane HANROT**

J'ai une question sur la méthode. Je suis intéressé par ce que vous faites dans la mesure où, à Marseille, l'école d'architecture va être partie prenante d'une situation un peu expérimentale. Précisément, avez-vous cherché à construire une articulation avec les professionnels qui auraient pu prendre le relais sur ces communes de l'action que vous avez initiée ? Vous avez beaucoup parlé de la partie universitaire, mais qu'en est-il de ce relais professionnel à terme ?

### **Christine LECONTE**

Dans le cas de Bouray-sur-Juine, cela correspond exactement. Ils ont monté un PLU BIMBY. Ils ont en plus pris la démarche « Hisser pavillon » comme étant un autre support pour eux, puisque l'idée est de varier toutes les manières de pouvoir travailler. En fait, nous avons été directement intégrés au groupe de travail sur le PLU, c'est-à-dire que soit Nolwenn, soit une autre collègue, ont participé à toutes les réunions du PLU et toutes les réunions BIMBY avec l'idée de pouvoir échanger au maximum. Là, lorsque nous allons faire des retours, déjà les élus ont vu les travaux des étudiants de premier cycle. L'idée est de réinjecter ces travaux avec les professionnels.

Par contre, sur Igny, nous n'avons pas eu cette démarche parce que c'était une contribution en amont. Mais nous en sommes à la première année. La remarque est très pertinente. Pour l'instant, nous étions plutôt placés dans l'idée de nous dire que nous travaillons avec des universités parce que cela permet également de former les futurs professionnels.

## **Premiers retours d'expériences des projets de densification douce dans l'Eure et au sein du mouvement des CAUE**

MICHEL ROUSSET, DIRECTEUR DU CAUE 27

J'aime bien ce qui nous a été présenté à l'instant, parce que cela montre que lorsqu'un CAUE s'occupe d'un quartier, il arrive à penser offre d'habitat varié, bâti et foncier valorisé, cohérence sociale, mobilité et économie locale. C'est bien d'avoir une pensée globale, c'est-à-dire un peu urbaine peut-être, sur la question de l'évolution des quartiers pavillonnaires et de ne pas s'enfermer dans une filière.

Je voulais vous parler plus globalement de la manière dont les CAUE s'étaient mobilisés dans le projet de recherche. Pour vous dire essentiellement la manière dont, dans le projet collectif, c'est-à-dire l'idée qu'un quartier est un espace de vie collectif, nous avons intérêt à mobiliser des habitants. Et l'exposé de M. PRIMARD tout à l'heure nous a montré à quel point les solidarités émergentes étaient là et il suffisait de s'en occuper pour pouvoir voir apparaître un intérêt collectif au-delà des intérêts particuliers et au-delà de l'intérêt général de ne pas consommer trop de terres agricoles. Agir sur le périurbain, ce sont les suites que nous avons tenté de donner à cette aventure BIMBY dans l'Eure. C'est-à-dire que si le CAUE de l'Eure a été créé il y a six ans, c'était essentiellement pour agir contre cette périurbanisation galopante.

Et donc, nous avons mis en place un certain nombre de démarches que je vous présenterai rapidement. Habitat durable et formes urbaines, c'est un appel à projet financé par nos partenaires convergents, qui essaient d'aider les collectivités locales à s'engager dans des démarches un peu innovantes. Habitat participatif, c'est l'idée que finalement si ce sont les habitants eux-mêmes qui font leurs pavillons, ce qui est à peu près ce qui se fait, mais sans vraiment connaissance ou

conscience de ce qu'ils font avec son impact correctif, si nous formions les acteurs du développement urbain à l'habitat participatif, ce serait bien. Nous avons donc mis en place une formation gratuite. Et un certain nombre de personnes qui ne sont pas dans l'Eure viennent suivre ce cycle de formation à l'habitat participatif, que nous continuerons à animer pendant un an et demi ou deux ans probablement.

L'autre idée qui nous est venue suite à ces opérations BIMBY, c'est des ateliers collectifs d'architecture ordinaires. C'est-à-dire comment un élu, un quartier et donc ses habitants parlent ensemble de l'architecture et du développement de l'architecture. Et ne pas enfermer dans un dialogue presque médical un architecte avec un particulier pour régler le problème soit de sa cuisine, soit de son garage, soit de sa chambre à coucher, et vraiment pouvoir aborder la question de l'évolution de cette architecture ordinaire et de sa position générale et au niveau du quartier.

Le dernier sujet sur lequel nous nous sommes penchés récemment et sur lequel nous avons d'ailleurs fait une proposition que nous avons appelée « Dense avec les doux » pour le PUCA et les chercheurs étrangers, c'est de travailler sur la vacance des centres-bourgs. Parce que nous voyons bien que le contrecoup du développement pavillonnaire dans notre département est la décroissance urbaine des centres-bourgs. Il y a énormément de vacance dans les petits bourgs ruraux. Dès qu'ils ont atteint 5 000 habitants, ils commencent à se réeffondrer. Tant qu'ils n'ont pas plus de 5000 habitants, ils sont en croissance très forte. Et tout à coup, nous nous rendons compte qu'entre 5 000 et 10 000 habitants, cela fait 10 ans que ces communes perdent des habitants, alors que nous avons pourtant une croissance urbaine forte dans le département de l'Eure qui n'est faite que de périurbanisation microscopique et donc non régulée.

Les quelques pistes et les marchés. Est-ce que les marchés

vont rester les maîtres de ces lieux ? C'est l'étage en dessous dont vous parliez. Est-ce que l'ingénierie a quelque chose à voir avec l'initiative habitante ? Il serait temps que nous nous en chargions un peu. Et la culture, je n'en dirai rien, parce que l'exposé précédent était vraiment sur cette capacité à faire en sorte que nous approchions la question des habitants, la question des jeunes, la question des étudiants et la question des élus dans une approche culturelle de la ville qui se transforme. C'était mon dernier sujet, mais j'y reviendrai, tel qu'il a été présenté par le CAUE d'Essonne précédent.

Le club régénération des quartiers pavillonnaires que nous avons mis en place au niveau de la fédération. Les CAUE ont beaucoup travaillé dans une université permanente qui leur a pris 3 à 4 ans sur l'étalement urbain. Plusieurs CAUE sont impliqués. Dans le 34, c'est « habiter sans s'étaler ». C'est une série de documents extrêmement précis, de guides, pour aider à la fois les élus et les particuliers, voire les professionnels à utiliser le territoire de manière qualitative. Dans le CAUE 63, c'était des stratégies analysées, c'est-à-dire des études qui ont été faites sur le potentiel de densification des quartiers pavillonnaires de la commune d'Aubières. Le CAUE 74 a lancé un grand concours qu'il a appelé mixité sur deux sites de communes, qui a été précédé par un observatoire du reliquat foncier disponible autour des pavillons déjà construits dans les quartiers. Le CAUE 78 a commencé à travailler sur l'avenir de l'habitat dense individuel, qui est une autre piste très intéressante, qui n'est pas que la division foncière, mais qui aurait pu être une des suites que nous aurions pu travailler de façon un peu plus fine lors d'opérations BIMBY.

Nous avons pensé qu'il était intéressant de se pencher sur la question de comment fabriquer un intérêt collectif propre au quartier – et vous avez vu que les quartiers pavillonnaires étaient vraiment différents – de façon à générer quelque chose qui soit approprié par l'ensemble des habitants d'un quartier sur sa mutation et son devenir. Et donc, c'est cette conjugaison



patiente des intérêts privés et publics qui nous a intéressés et qui a produit une exposition qui était encore à Tours, à Polytech, il y a 15 jours et un manifeste dont je n'ai amené que quelques exemplaires. Mais n'hésitez pas à téléphoner au CAUE, nous en avons encore un certain nombre.

L'idée de ces démarches est que, manifestement, nous sommes dans un contexte assez complexe. Et si nous ne rentrons pas dans la complexité du sujet et que nous sommes juste dans l'observatoire foncier et dans l'opportunité, dès lors que l'on a 300 m<sup>2</sup> constructibles sans bâti existant sur une surface assez homogène, on peut construire et densifier des quartiers ou non. Probablement, il y a des tempos, des temps, des équipements publics, des démarches qu'il faut arriver à mettre en place. Et probablement, les conditions de densification des quartiers pavillonnaires sont peut-être aussi difficiles au fond que les conditions de réhabilitation des quartiers d'habitat social que nous avons vécues récemment.

Sur Pont-Audemer, par exemple, le maire a été réélu. Il a accueilli une expérimentation CAUE. Lorsque le CAUE fait des expérimentations, ce n'est pas lui qui travaille. Il fait travailler les professionnels bien évidemment, parce que nous sommes plutôt une équipe d'animateurs et pas une équipe de concepteurs. Nous avons donc fait appel sur chacune des communes en question à l'expertise d'un bureau d'études pour conduire la démarche avec les habitants, pour expertiser les conditions de développement de ce quartier. Et à Pont-Audemer, nous étions dans un quartier de la reconstruction, avec des pavillons reconstruits. Avec 3 modèles de pavillons. Tous sur un sous-sol de 2,10 mètres à semi-enterré. Avec des voiries extrêmement larges. Le bureau d'études Boidot et Robin qui a travaillé sur les quartiers en question a proposé non pas de construire au fond du jardin, avec les traditionnelles parcelles en drapeau, mais de construire en front de rue en faisant en sorte que l'on troque un morceau de terrain privé et un morceau de voirie publique qui était trop importante, et de

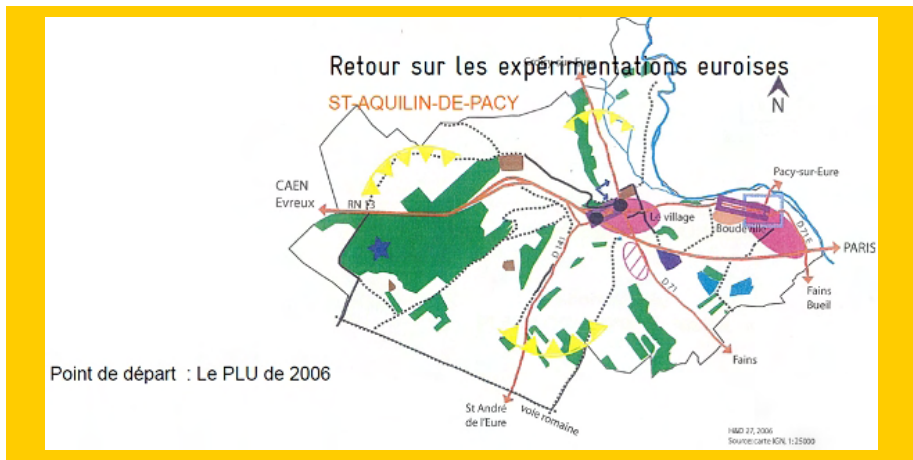
vérifier tous les endroits où il n'existait pas de vis-à-vis, de façon à ce que nous considérions cela comme des dents creuses potentielles.

Et l'élément support de cette dynamique pour eux en termes de méthode, de partage et d'outils pour monter le projet, ils avaient proposé que ce soit une société coopérative d'intérêt collectif dans lequel habitants, collectivités, artisans, propriétaires actuels et futurs acquéreurs puissent ensemble contribuer à un système de troc qui permettait par exemple à une mamie – les femmes qui habitent ce quartier sont toutes très âgées – de pouvoir faire une réhabilitation thermique de sa maison sans emprunter de l'argent à la banque, en troquant simplement une partie de son foncier à la collectivité. La collectivité locale lui mettant à disposition des éléments qui permettent à l'artisan de faire les travaux en échange de ce troc. C'est un troc à 3, 4 ou 5, que l'on peut organiser dans les sociétés coopératives d'intérêt collectif. Cela a vraiment du sens et nous essayons de le développer maintenant autour de la notion de vacance, parce qu'il nous semble aussi que c'est l'un des enjeux pour réveiller les propriétaires endormis.

Dans les petites communes rurales, les élus nous disent souvent qu'un habitat vide est normal : « C'est la famille qui a disparu. » Il suffit qu'il n'y ait plus de membres de la famille pour que l'habitat soit vide. Et pour eux, ce n'est pas dramatique, ce n'est pas un problème du tout. Nous construisons d'autres pavillons ailleurs pour accueillir d'autres familles qui auront d'autres histoires et feront d'autres vides demain probablement. L'idée que nous puissions réinvestir ces lieux qui ont été achetés, habités une fois est encore difficile pour certains de nos élus de petites communes.

Sur Saint-Aquilin-de-Pacy, je vous ai mis la carte où vous voyez un morceau de l'agglomération avec Pacy-sur-Eure qui est ici. La ville de Saint-Aquilin-de-Pacy est là.

Trois ans après, ils nous ont rappelés en disant : « Densifier



notre cœur de bourg, notre village, comment serait-ce possible ? » Cette commune s'est donc engagée sur la question de sa densification des espaces déjà construits, tout le reste étant inondable dans la commune, ou étant les fameux coteaux secs. Un des enjeux assez intéressants que nous avons rencontré là, c'est justement à la fois l'inquiétude et la solidarité par rapport à la précarité, puisqu'un des propriétaires était incapable de maîtriser ses chiens, de maîtriser son alcoolémie et de maîtriser ses fenêtres, donc son habitat. Et petit à petit, la question de trouver un meilleur logement pour cette personne, mieux le loger, peut-elle créer des occasions de solidarité entre les habitants de ce même quartier ? Du coup, sur une espèce d'opération en association foncière et urbaine, reloger la personne en précarité dans un logement qu'il construirait avec le produit de la vente du logement qu'il occupe aujourd'hui en front de rue. Desservir ce logement par les parcelles d'à côté. Donc, créer une sorte de solidarité dans la reconstruction et dans la reconfiguration des parcelles a été un enjeu relativement bien débattu. Il n'est pas encore en phase opérationnelle évidemment avec les habitants, mais en tout cas tout le monde a compris l'intérêt qu'il y avait à régler un problème social en touchant à la question des formes urbaines et à l'organisation du bâti. C'était relativement intéressant. Et la mairie a changé, le maire est resté. Ils ont été invités à la première commission urbanisme, où le CAUE a raconté aux nouveaux élus ce qu'il s'était passé depuis 5 ans

sur leur commune, sur leur territoire et l'intérêt des démarches de densification des espaces déjà urbanisés. Nous avons donc bon espoir que les choses avancent et notamment nous avons là un partenariat avec l'EPF (établissement public foncier) de Normandie, qui aide les collectivités locales dans leurs études d'acquisitions foncières.

Je rêve demain que cette action foncière ne soit pas juste one shot, mais que nous puissions avoir cette action foncière avec des baux emphytéotiques derrière pour que les collectivités locales puissent tous les 20, 30 ou 70 ans retrouver un patrimoine sur lequel elles ont la main pour pouvoir continuer à agir de façon à ce que – et ce sera ma conclusion – dans les marchés et qu'il n'y ait pas que les marchés qui fassent fonctionner le système économique.

Habitat durable et formes urbaines, c'est un appel à projets que nous avons lancé toujours avec la même idée : luttons contre l'étalement urbain, donc faisons d'autres formes de densification de la ville. À l'époque, nous n'étions pas très ambitieux. Nous venions de signer avec le Conseil général une charte habitat durable globalement. Nous nous sommes dit que l'habitat durable ne fonctionnait pas si nous ne changions pas les formes. Ce n'est pas parce que nous mettons du BBC partout que la forme pavillonnaire qui se répand partout dans les communes dites rurales de l'Eure est une forme qui, elle, est durable.

Nous avons demandé aux communes quelles étaient celles qui étaient intéressées par travailler sur leur territoire à partir d'autres formes que la forme pavillonnaire en développement de leur commune. Nous en avons trouvé 15 ou 16 qui étaient intéressées. Nous les avons aidées avec le CETE Normandie-Centre à fabriquer leurs fiches d'analyse de site et les conditions de développement que les communes ont actées. L'ADEME, la Caisse des Dépôts et des Consignations, l'établissement public foncier du Conseil général ont choisi 7

communes en tout, sur lesquelles nous nous sommes engagés dans des démarches expérimentales, dans lesquelles nous avançons actuellement.

L'idée était de voir si nous pouvions faire autre chose que du pavillonnaire dans l'Eure ou dans les zones non tendues, s'il y a une autre forme possible. Alors que manifestement nous avons très peu de marchés promoteurs dans notre département. Faire en sorte que les élus puissent discerner différentes stratégies d'aménagement. En fait, lorsqu'ils ont fait un PLU, ils ont souvent fait appel à un géomètre qui sait faire un plan de lotissement et qui sait à quel endroit il peut proposer un plan de lotissement lorsqu'il a fini son PLU. Du coup, l'urbanisme se voit dans notre espace de décision de nos élus comme étant uniquement de la division foncière de terres agricoles pour abriter de nouveaux lotissements. Nous voulions leur faire toucher du doigt qu'ils pouvaient avoir différentes solutions et que ce n'était pas simplement à nouveau du découpage foncier de terres agricoles qui était la clé de tout cela. D'où l'importance de nos messages lorsque nous parlons d'urbanisme, de ne pas mettre en exergue les choses les plus simplistes, les plus basiques et de dire que c'est la solution pour demain.

Le comité de pilotage a choisi trois communes relativement importantes. Et nous leur avons proposé de procéder par un dialogue compétitif, de façon à ce que chacune de ces communes voie toujours en permanence trois bureaux d'études différents en même temps qui travaillent sur la même question. Évidemment, c'est pareil, puisque nous sommes dans une procédure d'appel d'offres. Monter cette dynamique-là et faire toucher du doigt aux élus que sur un terrain, il y a plusieurs façons de le prendre et que les résultats que nous pouvons obtenir dépendent de la manière dont nous nous y sommes pris, dont nous avons mobilisé le foncier, les propriétaires et les habitants, ainsi que les hiérarchies que nous faisons entre tout cela. C'était donc des démarches

pédagogiques assez importantes.

Autre aspect. Nous nous étions dit que l'habitat participatif était une des manières d'avoir des habitants, dès lors que nous les avons un peu éveillés, qu'ils ont un petit souci de qualité, que ce ne sont pas que des habitants qui fuient les grandes agglomérations parce qu'ils y sont obligés de manière économique. Mais que ce sont quelques habitants qui pourraient avoir des désirs d'habiter, de réhabiter la campagne. Comme nous en avons rencontré quelques-uns, nous avons décidé de mettre en place une formation à l'habitat participatif de façon à créer cette capacité à fabriquer sur le territoire local du projet collectif à partir du désir d'habitants rassemblés.

L'autre idée qui nous est venue également à cause de ce travail sur les quartiers pavillonnaires et notamment les bureaux d'études avec qui nous avons travaillé, c'était des petites initiatives urbaines. Ils nous avaient dit : « Faites donc un cahier des petites initiatives urbaines. C'est-à-dire que chaque fois que nous, architectes-conseils, nous rencontrons un habitant, nous faisons la synthèse de ce que nous lui avons dit sur une petite feuille et le mettons dans un cahier. Le voisin peut venir voir ce que l'on lui a dit. » Il n'y a donc pas que le Maire qui profite de l'heure d'architecte-conseil dans les limites du PLU fabriqué avec les recommandations nationales. Il y a aussi le voisin qui peut voir ce que son voisin a pensé sur son terrain et ce que l'équipe d'architectes ou de paysagistes a pu proposer dans les variantes susceptibles de convenir. Du coup, il donne lui-même son opinion là-dessus. Et ce cahier des petites initiatives urbaines est une façon un peu souple, lorsque les personnes ne se connaissent pas au début, de partager des projets, de montrer que cela peut bouger, de rendre compte de solidarités, de : « Je bâtis sur le mur de mon voisin », « Es-tu sûr ? », « Tu coupes ton poirier. Es-tu sûr ? », « Ne pouvons-nous pas faire mieux ? Ne peux-tu pas faire mieux ? », « Et si tu fais cela, qu'est-ce que je fais, moi ? » Tout à coup, ces choses-là peuvent peut-être se générer.



Cela nous a également inspiré les ateliers collectifs d'architecture, c'est-à-dire que nous nous sommes dit qu'il faudrait faire du conseil aux particuliers – ce rapport presque médical que j'énonçais tout à l'heure, un médecin et un habitant, comment je me couche, comment je gare ma voiture, comment je gère mon chien, comment je monte à l'étage. Au CAUE 27, nous refusons un peu de nous occuper de cette question-là. Par contre, nous nous disons que s'il y avait une politique architecturale localement, si le maire avait un vrai désir sur le patrimoine qui existe, sur la structure urbaine de ces quartiers, alors nous pourrions faire des ateliers collectifs dans lequel lui-même ou l'équipe municipale diraient ce qu'ils ont comme politique architecturale dans la préservation, dans le développement, etc.

Il se trouve que dans la commune de Pont-de-l'Arche, les élus constatent que le système pavillonnaire ancien de la commune est en train de muter avec tous les éléments de mutation que vous avez pu voir dans la journée. Ils constatent que cette mutation douce se fait sans contrôle, sans déclaration, sans que personne n'y voie bien clair et sans que l'individu vienne questionner le CAUE pour savoir en effet comment il fait évoluer son garage en chambre à coucher ou en maison annexe. L'idée de mettre en place des ateliers collectifs où la question du devenir du quartier et de chaque maison est posée avec la collectivité a germé petit à petit. Et maintenant, nous sommes dans une organisation où nous essayons d'apporter de l'information, de la pédagogie sur les projets architecturaux, ce que nous pouvons faire sur le côté cravate des maisons, du côté pantoufle et du côté des jardins, si les choses peuvent évoluer et comment générer des synergies entre les uns et les autres. Ces choses-là commencent à émerger cette année. C'est une municipalité qui s'est fait réélire. Ils sont donc en situation de s'engager dans le processus que nous avons discuté l'an dernier avec eux.

Le dernier point important sur lequel nous nous mobilisons est

la vacance des centres-bourgs. Nous disons que si nous essayons de limiter l'étalement urbain, il y a intérêt à régénérer de l'intérêt pour la maison déjà existante et celle du centre-bourg est déjà vacante, alors que, vous le savez, tous les lobbys qui hantent l'étage d'en dessous font tout pour rendre obsolètes les pavillons des années 50. Trop chers à réhabiliter, vous le disiez, M. RAOUL, tout à l'heure. J'ai un marché de la construction neuve. Évidemment, ce marché de la construction neuve ne fonctionne que sur le terrain qui est vierge. Nous ne faisons pas comme les Allemands à passer notre temps à démolir quelque chose pour faire quelque chose d'autre à la place, en le comptant dans le prix. Méfions-nous. Je pense que nous sommes devant la vacance de nos quartiers d'habitat individuel de façon claire et nette avec la stratégie des lobbys extrêmement puissants.

Nous essayons de travailler sur cette question en nous posant la question aussi de savoir comment adapter les bâtiments qui existent déjà à la réelle demande que nous avons sur ces territoires en déshérence. La demande est faible, mais elle existe puisqu'il y a des bâtiments qui se construisent, des bâtiments d'habitation. Comment faire en sorte que nous puissions retrouver une adéquation entre ces différents éléments ? Ce n'est sans doute pas le plus simple et c'est certainement une action un peu longue que nous mènerons. Nous nous épaulons sur un groupe de chercheurs étrangers qui ont à peu près les mêmes préoccupations que nous, c'est-à-dire qu'ils constatent en effet que la déshérence des centres-bourgs devient dramatique.

Et il faudra que vous invitiez la Basse-Normandie, parce que la Basse-Normandie qui fête le débarquement a constaté que les copropriétés étaient incapables de gérer l'architecture de la reconstruction, dont ils sont aussi fiers que les Américains. Aujourd'hui, l'essentiel de leurs centres-bourgs, dans les petits bourgs de la Basse-Normandie reconstruits après-guerre, a une architecture très datée, mais très spécifique et

relativement intéressante. Si nous les isolons par l'extérieur, ce qui est facile, nous gâchons un patrimoine et perdons une histoire complètement remarquable dans ces lieux. Ils ont donc créé un CAUE pour copropriétés dégradées. Ils ont mis de l'argent au niveau régional pour créer une association qui aide les copropriétés à trouver des stratégies pertinentes de réhabilitation d'un patrimoine dans le respect de ce qu'est l'architecture de ce patrimoine de la reconstruction et en donnant des clés aux copropriétés pour agir, pour retrouver des habitants dans ces centres-bourgs, parce qu'aujourd'hui la vacance touche l'habitat des années 50.

Les filières : marché foncier, marché immobilier. Comme il y a des marchés, faisons des filières. Je pense qu'il faudrait avoir le courage de s'intéresser à la question du marché. Est-ce pertinent de penser que l'espace urbain, qui est l'espace de la solidarité par nature, doit être un espace qui n'est que régulé par le marché et des PLU dont nous avons vu, vu les chiffres de Franck FAUCHEUX ce matin, que cette planification ne sert pas les intérêts de la ville dense ni de la ville déjà construite ? Cette planification sert les intérêts de la ville qui s'étale et de la ville diffuse. Il faudrait peut-être penser non pas à la gloire des marchés, mais plutôt à faire en sorte que nous ayons une vraie régulation de ces marchés, qu'ils soient immobiliers ou fonciers, pour la République plutôt que de ne penser qu'aux terres agricoles, ce qui est tout de même une bonne chose, mais insuffisante.

L'ingénierie publique et l'ingénierie privée. Peut-être que vous ne vivez pas tous dans le même département désertique que l'Eure, mais trouver des jeunes qui viennent travailler avec leurs écoles dans l'Eure, comme les écoles sont loin, il faut leur donner le gîte et le couvert. Cela coûte très cher au CAUE de monter des expérimentations avec les écoles. Nous le faisons volontiers, mais du coup nous ramons un peu. L'ingénierie est presque inexistante. Le marché est très peu diversifié puisque c'est de l'habitat diffus généralement. Et cet enjeu de qualifier

une ingénierie publique ou une ingénierie privée ou les deux sur des savoir-faire qui soient un peu recomposés, manifestement c'est assez difficile avec des cadres économiques et réglementaires qui sont très contraignants. Cela fait en effet que nous avons une filière de production qui est favorisée par rapport à une autre.

Le dernier point que je voulais aborder était la question de la culture urbaine des décideurs et des habitants. D'un point de vue de CAUE en tout cas, nous ne pouvons pas ne pas nous occuper de cela comme préalable. C'est vrai que c'est le cœur des métiers des CAUE. Mais c'est vrai aussi que si cette culture urbaine n'était pas présente, le désir de faire la ville de façon un peu autre risquerait en effet de ne jamais exister, de ne jamais prendre corps.

C'était les quelques pistes et les quelques questions que m'inspirait le travail que nous avons fait. J'ai peut-être été un peu court dans la façon de m'exprimer.

Juste un petit mot sur les marchés français, parce que j'ai une diapositive qui détaille un peu tout cela. Une filière BIMBY, cela fait des PLU BIMBY, nous vous l'avons dit trois fois cet après-midi. Donc, des documents d'urbanisme adaptés, des petits terrains, etc., et de la pédagogie. Tout le monde est à peu près d'accord. Mais en fait, il faut aussi qu'il y ait un marché pour cette filière et là nous sommes probablement dans un rêve un peu idéal. Il faut des projets urbains qui soient compacts. Il faut qu'ils soient dotés d'équipements et de services. Mais nous ne pouvons pas imaginer densifier les quartiers en disant qu'il y a tous les tuyaux et qu'il suffit de les utiliser. Si nous densifions, il faudra réformer, retrouver une nouvelle densité aussi dans les équipements proposés aux habitants, surtout si nous diversifions les usages de ces quartiers. Et donc, ce ne sont pas des filières qui ne coûtent rien. Sauf si nous les faisons mal.

L'ingénierie publique et privée, c'est ce que je vous disais tout à l'heure sur le montage de consultations. Pour nous, cela a plutôt été très dur de faire du juridique compétitif pour mettre en place des accords-cadres. Et pour s'appuyer sur une ingénierie, au niveau du département ou de la région, qui soit capable d'aider à la constitution de ces aventures un peu expérimentales et innovantes. Vous avez vu que tous nos départements sont complètement dans la vibration. Il faut que l'ingénierie départementale soit le cœur, le chef de file de l'ingénierie publique, des agglomérations, etc. Ce qui fait frémir aussi l'ingénierie privée qui se demande : « Est-ce qu'ils nous laisseront une petite part de marché, tous ces agents publics qui cherchent à s'approprier le marché de l'ingénierie locale ? » Mais au fond, pourquoi avons-nous des ingénieurs ? Que voulons-nous faire ? Quel type de projet ? Je prendrais bien volontiers les 5 questions de l'Essonne tout à l'heure. Offrir du logement et de l'habitat diversifié, valoriser le foncier et le bâti déjà existant, faire de la cohésion sociale, travailler sur la mobilité, et l'économie locale réactivée sur ces sites-là. Dès que nous avons choisi dans la hiérarchie, nous pouvons choisir des ingénieurs pour travailler. Mais tant que nous n'avons pas choisi, laissez dormir les ingénieurs.

Du coup, nous essayons de répondre à cela, non pas en disant qu'il faut réformer la loi, qu'il faut changer les élus tous les six ans et plus rapidement peut-être encore. Mais nous essayons de mettre en place des expérimentations. L'idée est, au fond, si nous tentons des coups, de savoir si cela peut, petit à petit, faire changer les habitudes des uns et des autres. C'est la modestie de notre approche à nous, formation, expérimentation, en se disant que petit à petit nous allons faire en sorte de poser des questions à un certain nombre d'élus et d'habitants.

## **Anastasia TOUATI**

Cette discussion sur la densification douce, la diversification pavillonnaire, effectivement, c'est quelque chose qui s'est toujours fait un peu spontanément. Il y a eu des projets de recherche financés par le PUCA, par l'ANR, qui ont mis ces questions sur la table et qui essaient de réfléchir sur comment mieux faire, comment encadrer. Aujourd'hui, il y a des quartiers pavillonnaires qui sont en mutation. Nous voyons qu'il y a une multiplication foisonnante des initiatives au niveau local. Je pense que c'était un peu le rôle du PUCA que d'essayer de mettre en lumière toutes ces initiatives très diversifiées. Ce que nous voyons sur le terrain, c'est aussi qu'il y a des réflexions. Des personnes se mobilisent et essaient de se former sur ces questions. Mais c'est vrai que ces questions de densification, de diversification pavillonnaire ne sont pas simples du tout. Pourquoi ? Parce qu'elles mobilisent des compétences extrêmement différentes, et touchent tout simplement à des questions sociétales, économiques, politiques, architecturales, foncières, qui sont extrêmement complexes. Et c'est bien pour cela, je pense, qu'il y a eu des projets de recherche et que ce n'est pas fini. Nous avons commencé à étudier cette question dans le cadre de des programmes « Villas Urbaines Durables », « Habitat pluriel, densité, intimité, urbanité », et bien sur dans le cadre du projet BIMBY qui, malgré tout, a beaucoup avancé sur ces questions-là. L'idée est de continuer ces efforts de recherche et d'expérimentation, pour passer à une phase mise en œuvre effective.

C'est vrai que c'est difficile, mais je pense qu'il y a énormément de potentiel à la fois au niveau local et au niveau de porteurs de projets qui ont essayé de faire émerger des initiatives, des réflexions. Je pense qu'il faut s'appuyer sur ces compétences-là, sur ces idées nouvelles. Au PUCA, c'est dans cette perspective que nous nous plaçons. Ce n'est pas simple, mais l'idée est d'avancer un peu tous ensemble. C'est pour cela aussi que nous avons besoin de vos réflexions, de vos réactions, de vos expériences locales pour pouvoir capitaliser –



nous avons dit ce mot plusieurs fois dans la journée. C'est bien l'idée aujourd'hui, c'est de progresser sur un sujet qui est d'importance majeure, mais extrêmement complexe.

### **Michel ROUSSET**

Moi, je suis très satisfait de l'impact culturel du BIMBY, de la densification des quartiers pavillonnaires, dans le petit monde dans lequel nous sommes. J'appelle cela impact culturel. Mais traduisez, parce que c'est une petite critique ambiante, par impact politique. C'est vrai que nous avons régénéré complètement nos politiques locales. Je pense tout de même que tant que nous n'aurons pas de réponse claire sur quelle qualité de l'ingénierie nous avons besoin... Est-ce que ces projets sont des projets de forme urbaine ? Est-ce que ces projets sont des projets de société ? Est-ce qu'ils sont des projets de rentabilité pour marier sa fille ? Qu'est-ce qu'un projet BIMBY ? Qu'est-ce qu'un projet de densification ? Est-ce un projet d'un individu ou un projet pour une commune ? Est-ce que ce serait sympa si c'était un projet d'une agglomération et que l'on choisisse les quartiers BIMBY au niveau de l'agglomération ? Faisons – le au niveau local. Mais n'ayons pas de politiques du SCOT, BIMBY. Parce que du coup, nous n'avons pas de hiérarchie des enjeux. Un des points sur les quartiers pavillonnaires, c'est la discussion de midi où nous rappelions que, finalement, nous densifions un quartier et c'est un an après que nous referons les trottoirs, que nous recréons des places de stationnement, que nous changeons l'espace public. Et évidemment, nous n'avons pas créé la fiscalité qui va avec, l'opération BIMBY que nous avons permise dans un quartier donné. Nous avons dit que la filière BIMBY était la moins coûteuse. Tout le monde est d'accord avec cela. C'est une bêtise. La filière BIMBY est celle qui fait payer le plus cher l'aménagement urbain à la collectivité publique.

### **Emmanuel RAOUL**

Au PUCA, nous pensons que les questions de densification sont des questions importantes. Nous avons intitulé notre action densification douce pour justement être plus large, pour

retrouver différents éléments là-dedans.

### **Laurent DESSAY, Communauté d'agglomération du Grand Dijon**

Je voulais rebondir suite à la présentation de Michel ROUSSET sur le lien entre l'habitat participatif et la densification douce. Le sujet a été évoqué plus sous l'angle de la formation gratuite proposée par le CAUE 27. Mais il me semble qu'il y a un lien qui peut être développé et qui devrait être creusé entre ces deux concepts. Puisque pour moi, l'habitat participatif et notamment l'autopromotion constituent un des leviers importants de densification douce pour plusieurs raisons que je tenterai de résumer. Je suis dans des pistes de points de départ de réflexions. Il me semble que par nature l'autopromotion est une forme de densification douce, à l'exception peut-être des projets qui se feraient en dehors des zones urbaines, dans la campagne, dans une ferme isolée en milieu rural, etc. La plupart des projets d'autopromotion qui redémarrent en ce moment sont en milieu urbain, périurbain, et constituent pour moi des exemples de densification douce, particulièrement exemplaires. Je pense que, par la nature même, c'est-à-dire le fait qu'un groupe de citoyens s'organise pour habiter sous forme mutualisée ou partagée un bien immobilier avec une densité nécessairement forte sinon le projet n'existe pas, cela constitue en soi déjà une forme de densification douce. Et il me semble que, par rapport également au problème de la maîtrise d'ouvrage de la densification douce et au problème et aux obstacles que cela rencontre, là aussi l'autopromotion constitue un levier important. Par exemple, nous avons évoqué le fait que parce que nous avons à faire à un maître d'ouvrage, un propriétaire par exemple d'habitat individuel, de pavillon, est un acteur de la densification douce. C'est un acteur qui peut produire un nombre très restreint de logements : un ou deux logements sur son terrain par exemple, par division. Mais bien que la somme de ces interventions peut constituer un résultat important, cet acteur-là reste tout de même isolé.

Lorsque nous regardons maintenant la maîtrise d'ouvrage collective, nous avons soit à faire à des copropriétés, nous avons dit que c'est plutôt des blocages pour créer de la densification douce puisqu'elles prennent les décisions à la majorité ou presque. Nous avons également évoqué le logement social à travers notamment l'association SNL. C'est également intéressant. Mais il me semble qu'à côté de ces circuits traditionnels, l'autopromotion et l'habitat participatif constituent des leviers peut-être beaucoup plus productifs que sur un cycle normal.

J'avais trois exemples en tête à ce sujet. C'est l'exemple de la ville de Strasbourg qui lance des appels à projets sur des dents creuses justement pour les projets d'habitat participatif. Cela semble un exemple particulièrement illustratif de cela. C'est une forme de densification douce sur les dents creuses. Et enfin, je pensais à l'exemple des locaux vacants en milieu urbain, que ce soit des hangars industriels ou des fermes en milieu urbain, des bâtiments désaffectés qui peuvent susciter la création d'un groupe d'habitat participatif avec là aussi création d'un nombre conséquent de logements. Cela peut aller de 5 à une quinzaine de logements, dans ce qui était au départ un immeuble unique. Là aussi, il y a un côté qui me semble intéressant. Et enfin, je prendrai l'exemple de l'habitat participatif à la berlinoise, où là nous avons assez souvent des groupes de locataires par exemple qui sont menacés par une expulsion, par une démolition, qui s'organisent et qui reprennent la main sur le projet en devenant autopromoteurs de leur immeuble, en le rénovant donc et en devenant propriétaire du bien collectif. Là aussi, il me semble que c'est un cas intéressant de densification douce, en ce sens où le nombre de logements n'a peut-être pas augmenté entre le passage du statut de locataire au statut de propriétaire en collectif ou avec des équipements communs mutualisés. Mais ce qui est important, c'est l'introduction de services communs et de services mutualisés. Que ce soit le garage à vélo, que ce soit la laverie, la salle de spectacle et qui propose aussi des

activités au quartier, une animation du quartier.

À travers ces trois exemples, je voulais signaler la piste que représente à mes yeux la voix de l'autopromotion et de l'habitat participatif en matière de densification douce. Merci.

### **Anastasia TOUATI**

Merci beaucoup pour votre intervention. Je voudrais signaler que c'était justement une des pistes que nous voulions développer dans le cadre de ce programme. Votre question et intervention est donc tout à fait la bienvenue. Ce sont des choses qui sont en train de se développer en France. Je ne sais pas si nous sommes les plus avancés. Par contre, nous voyons qu'il y a également eu un sursaut législatif sur ces questions-là, notamment dans le cadre de la loi Alur, à la fois sur l'habitat participatif, mais aussi sur d'autres formes de production urbaine, comme dans le cadre des AFUP qui ne sont plus des AFU, mais des Associations Foncières Urbaines dites de projet. Ce sont des outils qui sont, de mon point de vue, intéressants et qu'il faut mobiliser. En tout cas, nous sommes attentifs au PUCA à leur utilisation. Si vous avez des travaux là-dessus ou des expérimentations, nous sommes justement preneurs de vos réflexions et interventions là-dessus. Puis, comme Michel en a très bien parlé, dans le cadre de microprojets avec des habitants qui peuvent être encadrés ou non par la collectivité, d'autres types d'outils comme les sociétés coopératives d'intérêt collectif constituent des pistes intéressantes de ce point de vue. Je laisserai peut-être Michel en dire un peu plus si tu veux réagir sur cette intervention.

### **Michel ROUSSET**

C'est vrai que si nous modifions un peu les acteurs ou le comportement des acteurs du cadre de vie, en donnant plus de poids à l'acteur collectif que peut représenter une association d'habitants, cela va avoir du sens. Nous essayons de retravailler sur la piste que Boidot et Robin nous avaient fait miroiter ou entrevoir dans l'expérimentation de Pont-Audemer,

qui est la société coopérative d'intérêt collectif. En regardant comment cette dimension peut aussi être utilisée pour le traitement de la vacance dans les centres-bourgs ou les questions de la qualité de l'entretien, de l'intervention d'un artisan, de la politique municipale en matière d'ouverture de commerces, de services de proximité, etc., peuvent s'impacter et du coup générer ce troc de service qui peut s'établir et qui, finalement, était la façon dont ce que j'appelle le génie rural faisait fonctionner auparavant nos petites communes. C'était fait de ces solidarités microscopiques.

### **Intervenant**

Sur le territoire dont je m'occupe, une personne âgée qui est obligée de partir en maison de retraite parce qu'elle n'est plus capable de rester chez elle parce que nous n'avons pas réussi à adapter son logement. À un moment donné, elle a eu un accident et ne peut plus rester. Alors qu'elle aurait pu rester 5 ou 10 ans de plus dans un logement adapté au lieu de partir à l'hôpital. C'est 3 000 euros par mois qu'il faut sortir. À la question de comment évaluer le coût d'une politique publique, ce que nous invite à faire la densification douce, c'est de questionner le coût et les bénéfices. Du coup, quel est le programme de travail que donne le PUCA ? Est-ce qu'il s'arrêtera à ces projets de recherche ou est-ce qu'il va en susciter d'autres ?

### **Anastasia TOUATI**

Nous avons vu aujourd'hui que nous avançons, mais un certain nombre de questions restent en suspens et méritent des approfondissements. Une qui revient souvent est celle que vous venez de citer, la question des coûts. Mettre en évidence les coûts cachés, mais aussi les coûts individuels et collectifs de différentes formes de production urbaine, c'était une des ambitions que nous avions. Nous n'arriverons pas forcément à la mettre en évidence, dans le cadre du programme de recherche. Il y a des choses qui seront évaluées, approfondies sur la question des marchés. Mais sur la question des coûts

globaux des politiques publiques d'aménagement, c'est une vraie question qu'il faut réellement investir parce qu'il n'y a que là que nous pourrons nous rendre compte où c'est pertinent de mettre en place telle ou telle forme d'aménagement, et de quel type d'urbanisme nous souhaitons mettre en oeuvre et à quels endroits.

Après, nous voyons qu'il y a eu aussi certains questionnements sur comment nous accompagnons ces processus au niveau local. Encore une fois, même si nous sommes loin d'avoir une solution clé en main, nous voyons qu'il y a tout de même beaucoup d'initiatives qui sont très intéressantes. Elles sont en cours. En France, nous manquons de recul pour pouvoir les évaluer, pour savoir comment nous pouvons aller plus loin. Mais l'objectif du PUCA est justement de partir de ces expériences. L'idée est aussi à un moment donné de convoquer ces expériences quelles qu'elles soient, qu'elles soient initiées dans le cadre du projet BIMBY, à côté ou antérieurs, hexagonal. En dehors même de la France, une équipe – nous l'avons dit ce matin – a été sélectionnée dans le cadre du projet PUCA, qui est anglaise. La densification douce est quelque chose qu'ils étudient et évaluent depuis un certain nombre d'années maintenant. Nous avons beaucoup d'attentes également sur comment, hors de l'Hexagone, nous pouvons utiliser cet outil et comment est-ce qu'il est déjà mobilisé comme un outil de production de logement, au sein de politiques publiques constituées. C'est une autre question importante.

Je n'ai pas épuisé tous les sujets qu'il est encore vraiment très important d'approfondir. Nous comptons sur vous. À la fois dans le cadre des séminaires, parce que l'idée est bien de donner à voir ce qu'il se passe au niveau local. Nous voyons qu'il y a différents types d'initiatives, d'expérimentations ou de pratiques développées, mais dont nous n'avons pas forcément connaissance. Mais aussi dans le cadre du programme de recherche et, je l'espère, dans le cadre d'expérimentations que



le PUCA pourrait suivre. Car au-delà de ce que le PUCA peut financer, nous avons un réel intérêt à suivre et à donner à voir ce qu'il se passe sur les territoires. C'est vrai que nous sommes dans une période un peu difficile au niveau des finances publiques. C'est malheureux. Mais ce n'est pas une raison pour s'arrêter d'avancer.

Je fais également un appel à toutes les bonnes volontés. Si vous avez des expériences intéressantes et que vous avez besoin d'une tribune pour montrer ce qu'il se passe sur vos territoires, la manière dont vous appréhendez ces pratiques-là, les questions que vous vous posez, les solutions que vous apportez, vous êtes les bienvenus aussi dans le cadre de ce programme.

### **Emmanuel RAOUL**

Effectivement, ce que nous pouvons apporter, c'est non seulement bien entendu un lieu de transversalité, d'échange, de club, finalement, entre nous. Et c'est aussi, dans tel ou tel cas, pour des expériences qui sont amenées, est-ce qu'il faut des suivis scientifiques, de façon à justement pouvoir tirer les enseignements de telle ou telle expérimentation. Et donc, venez avec des cas qui vous paraissent intéressants. Nous les regarderons avec la plus grande attention. Et s'il nous reste quelques euros, nous essayerons effectivement de participer au suivi.

Je voudrais remercier les intervenantes et les intervenants qui ont fait des exposés tout à fait riches. Mais remercier aussi les participants pour les jeux de questions, par moment plus vifs ou sur des sujets plus difficiles. Mais ce sont des questions complexes de toute façon. Et peut-être aussi, et surtout, remercier Anastasia pour son énergie pour faire avancer ce dossier. Elle est la cheville ouvrière au PUCA. Et nous te remercions Anastasia de ton travail.

Mon dernier mot : en tant qu'économiste, je n'ai pu qu'être

évidemment séduit par la question sur les coûts et en fait sur le problème du coût / bénéfice. Qu'est-ce qui justifie que nous ayons des politiques d'urbanisme ? C'est bien que les bénéfices remportent sur les coûts. Sans cela, c'est absolument injustifiable. Or, qui est capable de dire quels sont les bénéfices d'une politique d'urbanisme ? Qui est capable de dire cela ? Or, c'est quelque chose qui devient de moins en moins incertain. Lorsque nous avons eu notre dernier comité d'orientation, quelqu'un qui était pourtant un aménageur a dit : « Il faut absolument que nous avancions là-dessus. » C'est très difficile. Mais ce n'est pas parce que c'est très difficile qu'il ne faut pas le faire. Je crains que ce ne soit un programme en soi. Cela reste à mener.

Merci à toutes et à tous.