

**Vers des politiques publiques de densification et  
d'intensification « douces » ?  
Intérêts, limites et opportunités**

-----

**Towards « soft » densification and intensification  
policies?  
Interests, limitations and opportunities**

Consultation internationale de recherche / International Research Consultation

Octobre 2013

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

**Intérêts, limites et opportunités**

-----

**Towards « soft » densification and  
intensification policies?**

**Interests, limitations and opportunities**

Date limite de remise des propositions : **10 décembre 2013**

Deadline for proposals: **December 10th 2013**

Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement – Ministère de l'Écologie, du  
Développement Durable et de l'Énergie.

DGALN – Plan Urbanisme Construction Architecture  
La Grande Arche, paroi sud 92055 La Défense cedex

**Responsable de la consultation**

Anastasia Touati : 01 40 81 63 71

[anastasia.touati@developpement-durable.gouv.fr](mailto:anastasia.touati@developpement-durable.gouv.fr)

**Secrétariat administratif**

Cécile Moné : 01 40 81 24 37

[cecile.mone@developpement-durable.gouv.fr](mailto:cecile.mone@developpement-durable.gouv.fr)

Le texte de cette consultation est disponible sur le site du PUCA :

[www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca)

Calendrier

Lancement de la consultation : **15 Octobre 2013**

Limite de dépôt des propositions : **10 Décembre 2013**

## English Summary of the consultation

While in the past urban planners wanted to limit it, urban density has now been rehabilitated. With regard to the fight against urban sprawl, the need to alleviate the chronic housing shortage, and the struggle against global warming, urban densification is now presented as a compelling policy solution and a tool for promoting sustainable urban development and urban renewal. Therefore, if the "compact city" is widely acclaimed, as evidenced by the proliferation of both academic and political promotion of the production of the sustainable city by urban densification, it seems to be increasingly necessary to take an interest not only in the political discourses, but also in the effective implementation and the actual socio-political practices of urban densification and in the impacts of such measures. In France and in most Western countries, we have seen over the last twenty years, a renewed interest for the urban intensification concept and its measures. But with the proliferation of legislation for more dense urban development, there is a great difficulty in the local implementation of densification policies, whether from a political point of view or even from a strictly economic point of view.

Furthermore, with the French population's ever stronger preference for the individual house, the question of the treatment of peripheral suburban spaces, and more specifically their possible densification is raised. These areas are still rarely studied in the urban public action research field but also rarely considered in the more operational work of practitioners. Yet, these areas present a huge challenge, because of the importance of the urbanized surface area involved, that constitute an untapped source of land due to low residential densities.

In order to continue the research initiatives engaged in France and in other countries on that topic, this research consultation deals with the study, the assessment, and the discussion (academic and operational) of the various ways soft<sup>1</sup> densification policies and processes are being put in place in individual low-rise housing areas to produce housing, such as :

- accessory dwelling units policies and informal processes ;
- successive land partitions into smaller plots and successive constructions on these new plots;
- formal or informal internal partition of individual houses ;
- individual houses extensions/storey addition with or without rehabilitation, with or without land consolidation.

---

<sup>1</sup> That is to say, a densification that does not radically change prevailing suburban forms.

The soft densification is here understood as a process that doesn't radically change the urban forms of the suburban districts, and that can be implemented by different kinds of actors (individual homeowners, participatory housing associations, land surveyors, architects, builders of individual houses, small development companies, etc.).

The research consultation is structured along three main axis:

- The socio-spatial and economic effects of different forms of soft densification;
- The possible potentialities or conflicts between soft densification and affordable housing production;
- The knowledge, discussion and perspectives of informal or spontaneous soft densification processes.

If the answers must register in at least one of three axis listed, the research teams may well propose additional issues that may raise new research questions on the topic. The research teams are also highly encouraged to propose comparative studies in different national contexts including northern as well as southern countries that contribute to the evaluation of soft densification policies and processes.

## Sommaire

English Summary of the consultation .....	3
I - Contexte et motifs de la consultation.....	6
II - Axes de la consultation .....	11
A - Densification douce et effets socio-spatiaux et économiques .....	12
B - Densification douce et production de logement abordable.....	13
C - Densification spontanée et informelle.....	15
Références bibliographiques .....	17
III- Méthodologie .....	20
IV - Modalités de la consultation.....	20
- Champ de la consultation	
- Composition et sélection des équipes	
- Pilotage et valorisation	
- Modalités de réponse des équipes	
Annexe 1 .....	23
- Modèle de présentation d'une proposition	
Annexe 2 .....	25
- Modèle de présentation d'un devis	

# I - Contexte et motifs de la consultation

Parmi l'ensemble des politiques urbaines se réclamant du développement durable, les mesures de densification sont depuis plusieurs années présentées comme étant un des moyens mobilisables pour construire une ville moins consommatrice d'espace et de ressources comme en atteste la multiplication des encouragements tant académiques que politiques à la fabrique de la ville durable par la densification (Owens 1991; Newman et Kenworthy 1989; Fouchier 1998; OECD 2012), et ce malgré les controverses scientifiques à ce sujet (Burton, Jenks, & Williams, 1996; Dupuy, 2002; Desjardins, 2011; Nessi, 2012). On constate pourtant une grande difficulté à mettre en œuvre localement ces mesures, difficulté souvent considérée comme étant accrue dans les tissus de basse densité résidentielle.

L'évaluation des politiques publiques de densification apparaît importante dans la mesure où la densification est aujourd'hui à l'agenda politique de nombreux pays occidentaux et que des processus de densification sont effectivement à l'œuvre dans les grandes régions urbaines (Darley & Touati, 2013; Neptis Foundation, 2010). En France, cette mise en avant se trouve encore réaffirmée dans le tout récent projet de loi de la Ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement visant à réformer l'urbanisme. Parmi les mesures proposées pour résoudre la crise de la construction résidentielle figurent spécifiquement des dispositifs destinés à faciliter la densification des espaces urbains et notamment des espaces périurbains pavillonnaires. Ce projet de loi invite ainsi à prolonger les réflexions issues des travaux de différents programmes financés:

- par le PUCA, dans le cadre de son programme d'expérimentation « Villa Urbaine Durable » lancé en 2001 ou encore dans le cadre de son programme de recherche « Habitat pluriel, densité, intimité, urbanité » lancé en 2005 (PUCA, 2007; Bendime rad, 2010) ;
- et par l'Agence Nationale de la Recherche (ANR), dans le cadre de son programme de recherche « Villes Durables » lancé en 2009 et notamment plus spécifiquement au sein du projet BIMBY (Build in My Back Yard) ;

Les différents chercheurs et partenaires ayant travaillé dans le cadre de ces programmes ont ainsi mis en évidence, à la suite d'autres précurseurs, le fait que les tissus pavillonnaires constituent un enjeu considérable du fait de l'importance des surfaces urbanisées en jeu et parce qu'ils renferment des sources de foncier inexploitées en raison des basses densités résidentielles qui y sont pratiquées (Dubois-Taine, 2002; Charmes, 2006; Desgrandchamps, Ferrand, Léger, Le Roy, & Le Roy, 2010; Léger, 2010; Sabatier & Fordin, 2012; Touati, 2012; Le Foll & Miet, 2013).

L'étude des processus de densification des espaces à dominante pavillonnaire en France et à l'étranger montre que la densification des tissus pavillonnaires est effective sur le territoire

(Darley & Touati, 2011), qu'il existe plusieurs manières de diversifier ces tissus (Touati, 2013a) voire même de stimuler la densification de la part des propriétaires particuliers (Miet, 2012). L'analyse des politiques qui régulent ces processus fait en outre apparaître différentes modalités de régulation de la densification qui dépendent des instruments de politiques publiques choisis. Parmi les différents types de politiques et processus identifiés, la densification « douce<sup>2</sup> » apparaît comme une solution innovante en matière de production de logements. En effet, si la division parcellaire et la construction en diffus<sup>3</sup> constituent un mode classique de production de logements, la densification douce, sous ses différentes formes, n'a jamais été prise en compte dans l'élaboration des politiques urbaines françaises, ni même dans les politiques de logement. De ce fait, elle n'est pas forcément anticipée sur certains territoires lorsqu'elle se fait de manière spontanée, ce qui peut parfois poser problème ; elle n'est pas non plus utilisée comme outil à part entière pour produire effectivement des logements dans des territoires a priori hostiles à la densification, ce que remettent en partie en cause les résultats du projet de recherche BIMBY.

### **De l'intérêt et des limites de la densification et de l'intensification « douces »**

Dans le cadre de son programme sur la densification et l'intensification douces, le PUCA a choisi d'adopter une définition large de la densification douce, pour englober différents types de dispositifs et de pratiques, qu'elles soient formelles ou informelles, et qui impliquent dès lors une très grande diversité d'acteurs. La densification douce est ici entendue comme consistant à densifier le tissu pavillonnaire existant par l'insertion de nouveaux logements qui ne changent pas de manière significative les formes urbaines du quartier en mutation et qui ne nécessitent pas de destruction du parc existant. Elle peut alors prendre des formes très variées telles que :

- la division parcellaire et construction sur parcelles détachées (plus largement étudiée dans le projet de recherche BIMBY) ;
- la construction d'appartements accessoires plus largement répandus en Amérique du Nord<sup>4</sup> et plus connus sous le terme générique d'*accessory dwelling units* (Schafran, 2013; Touati, 2013b);
- la division interne des pavillons, qu'elle soit formelle ou informelle ;

---

<sup>2</sup> C'est-à-dire, une densification qui se fait principalement sous forme pavillonnaire et qui, de ce fait, ne change pas de manière significative les formes urbaines.

<sup>3</sup> C'est-à-dire, une construction qui ne nécessite pas de procédure particulière mis à part le dépôt d'un permis de construire, sur un terrain isolé vendu par un particulier (qui peut être ou non viabilisé) : « Le développement en diffus le long des voies existantes est une simple poursuite de la forme urbaine existante. Il s'accommode de la taxe d'aménagement ordinaire (qui remplace la TLE), au taux de 1 à 5% que la collectivité encaisse sans avoir à justifier de son emploi » (Vilmin, 2008).

<sup>4</sup> En Amérique du Nord, les appartements accessoires sont des logements construits dans les quartiers de maisons individuelles. Un appartement accessoire est entendu comme un logement autonome, séparé du logement principal et possédant une cuisine et une salle de bains propre. Il peut être construit à l'intérieur de la maison principale, ou à l'extérieur, sur la même parcelle (Touati, 2013b).

- la surélévation /extension/restructuration interne avec ou sans remembrement foncier (qui peut faire intervenir la constitution d'Associations Foncières Urbaines (Touati & Tanguy, 2012) ou de Sociétés Coopératives d'Intérêt Collectif (CAUE 27, 2013) pouvant inclure des opérations d'éco-réhabilitation du parc existant<sup>5</sup>.

Elle peut être accompagnée ou non de mesures visant à favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers concernés, à améliorer l'accessibilité des sites en transports collectifs, à renforcer la qualité des espaces publics ainsi que la mixité sociale, autant de composante qui, selon différents observateurs, sont essentielles pour une intensification urbaine réussie (Darley, Zunino, & Palisse, 2009), ce à quoi le PUCA est particulièrement attentif.

Dans cette perspective, la densification douce s'oppose à d'autres formes de densification pouvant être considérées comme fortes lorsqu'elles changent plus radicalement les formes urbaines et qui font plus traditionnellement intervenir de grands acteurs de la production urbaine tels que des compagnies nationales de promotion immobilière et des grands bailleurs sociaux (Touati, 2013a). C'est donc une toute autre diversité d'acteurs qui est impliquée dans les processus de densification douce, des particuliers aux constructeurs de maisons individuelles ou d'habitat intermédiaire, en passant par les géomètres, les architectes, les micro bailleurs, les associations pour un habitat participatif ou coopératif et de petites entreprises de promotion. Et il ne s'agit pas ici de s'intéresser uniquement à l'habitat individuel mais bien à différentes formes de densités résidentielles intermédiaires, qu'elles soient en habitat individuel ou collectif, mais qui sont supposées répondre aux exigences de la transformation des espaces périurbains peu denses.

En France, la construction de maisons individuelles en diffus représente chaque année les trois quarts de la construction de maisons individuelles et le logement individuel pur correspond aux trois cinquièmes de la production totale de logements<sup>6</sup>. Parallèlement, on observe, par exemple en Ile-de-France, qu'entre 2001 et 2011 un logement nouveau sur quatre a été créé dans le bâti existant, y compris dans les tissus pavillonnaires, par division interne de maisons individuelles (Davy & Mertiny, 2013). Ces modes de construction constituent ainsi un gisement majeur de production résidentielle alors que, la plupart du temps, ils ne sont pas comptabilisés dans les documents de planification tels que les programmes locaux de l'habitat. De plus, cette production résidentielle, de par son caractère « hors procédure », ne bénéficie pas d'accompagnement spécifique de la part de la puissance publique, notamment parce qu'elle ne fait pas l'objet d'une politique publique construite. En effet, dans la filière du diffus, la puissance publique locale autorise ou non les constructions en fonction des règles du document d'urbanisme mais elle n'accompagne pas le processus

---

<sup>5</sup> A titre d'exemple, on pourra se référer aux opérations menées par la l'association Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL), parmi lesquelles l'opération d'éco-réhabilitation d'un pavillon en centre-ville de Saint-Rémy-lès-Chevreuse. Source : Conseil Général des Yvelines : <http://www.yvelines.fr/projet/saint-remy-les-chevreuse-extension-eco-exemplaire-dun-pavillon-en-logements-sociaux/>

<sup>6</sup> Source : CERTU, 2010, « L'essentiel : la densité urbaine », note du département urbanisme et habitat, consultable sur le site du CERTU : [http://www.certu.fr/fr/Ville\\_et\\_environment-n29/Paysage\\_urbain-n141/IMG/pdf/L\\_essentiel\\_la\\_densite\\_urbaine\\_fiche.pdf](http://www.certu.fr/fr/Ville_et_environment-n29/Paysage_urbain-n141/IMG/pdf/L_essentiel_la_densite_urbaine_fiche.pdf), consulté le 18/12/2012.

effectif, que ce soit sur la question de la forme des divisions parcellaires, de l'optimisation des voies de desserte ou encore sur l'impact du processus sur les réseaux existants. Enfin, les surfaces pavillonnaires représentent en France une part non négligeable des surfaces réservées à l'habitat<sup>7</sup> et sont constituées de parcelles qui font en moyenne 1095m<sup>2</sup> (diffus et lotissements confondus) et 1300 m<sup>2</sup> en diffus<sup>8</sup>, ce qui donne de grandes marges de manœuvre foncières<sup>9</sup>, que ce soit pour la division parcellaire ou pour l'ajout d'un logement supplémentaire sur la même parcelle, lorsque les parcelles en question sont localisées dans des sites où la densification se justifie.

Dans ces conditions, on peut faire l'hypothèse que la densification douce, sous ses différentes formes, peut être un complément substantiel aux filières traditionnelles de production de logements. Selon ses promoteurs, elle présenterait l'avantage de ne pas toujours nécessiter d'investissement public pour le montage de l'opération et de ne pas entraîner d'étalement urbain. La densification douce pourrait en outre répondre à divers problèmes que pose aujourd'hui la gestion des espaces de banlieue: pénurie foncière à l'intérieur des limites construites des municipalités, optimisation des services et équipements de proximité, maintien des infrastructures de transport, etc. Elle pourrait également permettre de redynamiser certains quartiers suburbains et périurbains vieillissants en diminution importante de population tant sur le plan humain que sur le plan économique (gains financier d'une vente ou d'une location, accueil de nouvelles activités économiques au cours de la densification etc.). Mais sous quelles conditions ?

Ces avantages supposés de la densification douce ont motivé l'initiation d'un certain nombre de démarches et d'expérimentations<sup>10</sup> en France visant à mettre en œuvre, sur le territoire national, cette filière particulière de densification. Malgré cette dynamique, la puissance publique a jusqu'à présent laissé ces initiatives se développer sans cadre législatif et opérationnel spécifique tel que les processus de densification douce puissent être considérés et utilisés comme instrument à part entière de politique publique. En Amérique du Nord, les

---

<sup>7</sup> Selon le service Observation et Statistiques de l'Environnement du MEDDTL, en 2008, l'habitat individuel et collectif représente presque la moitié des sols artificialisés. A la même date, le parc résidentiel métropolitain compte 32,1 millions de logements, dont 27 millions de résidences principales, constituées à plus de la moitié de maisons individuelles (57 %). Source : « La consommation d'espace par l'habitat » données essentielles du SOEs, consultées en ligne sur le site du SOES : <http://www.stats.environnement.developpement-durable.gouv.fr/donnees-essentielles/societe/menages/la-consommation-despace-par-lhabitat.html>, consulté le 09 juin 2011.

<sup>8</sup> Source : - MEDDE, SOEs, 2011, *Enquête sur le prix des terrains à bâtir* ;  
- ORF, 2012, *Note de conjoncture. Les marchés fonciers franciliens*, n°1, juin 2012, p.4.

<sup>9</sup> En 1984, la surface moyenne d'une maison individuelle était de 96 m<sup>2</sup> (contre 111 m<sup>2</sup> en 2006), celle des jardins de 470 m<sup>2</sup> (contre 720 m<sup>2</sup> en 2006), soit un total de 566 m<sup>2</sup> ce qui représente moins de la moitié de la surface moyenne actuelle des parcelles pavillonnaires en diffus. Source : INSEE, *Enquête Logement*, 2006.

<sup>10</sup> Elles ont en outre largement été initiées dans le cadre du projet de recherche ANR BIMBY, mais dépassent aujourd'hui ce cadre de départ et sont portées par différents types d'acteurs locaux (Etat, collectivités, Bureaux d'Etude etc.). On peut par exemple citer l'expérimentation lancée en 2011 dans la commune des Essarts-le-Roi (Ile-de-France, département des Yvelines) et portée par la municipalité des Essarts-le-Roi, le PNR (Parc Naturel Régional) de la vallée de Chevreuse, la DDT (Direction Départementale des Territoires) des Yvelines et le CETE Ile-de-France qui émane directement du projet de recherche BIMBY ; on peut également citer l'expérimentation lancée en 2013 dans la commune de Bouchemaine (région angevine) et portée par la municipalité de Bouchemaine, l'agence d'urbanisme de la région angevine et l'atelier Villes et Paysages.

appartements accessoires, fréquemment désignés par le terme générique *accessory dwelling unit* (unité de logement accessoire) sont justement étudiés en tant que forme de logement particulièrement adaptée aux transformations actuelles des *suburbs* (Hare 1991; Retsinas et Retsinas 1991; Chapman et Howe 2001; Antoninetti 2008; Wegmann et Nemirow 2011). Les appartements accessoires sont vus comme une possibilité offerte aux personnes âgées de vieillir sur place (*age in place*), notamment grâce au système de la location qui constitue une source de revenus et apporte un sentiment de sécurité pour la personne âgée vivant seule. Il s'agit d'une politique particulière de densification douce, spécifiquement intéressante à étudier dans la mesure où elle a été mise en place depuis de nombreuses années.

Malgré le nombre encore limité d'initiatives en ce sens en France, certaines formes de densification douce (la division parcellaire notamment) connaissent une grande notoriété ou du moins suscitent un vif intérêt dans les milieux professionnels liés à la ville et à l'habitat. L'engouement actuel pour ces démarches invite ainsi à effectuer un retour réflexif sur cette filière particulière de densification pour en questionner les intérêts, les opportunités et les limites. C'est dans ce cadre que le PUCA souhaite engager un programme de réflexion sur la densification douce, sous la forme d'un programme de recherche-action et d'un programme d'expérimentation sur ces questions qui ont vocation à être concomitantes et à se nourrir l'un et l'autre.

## **II - Axes de la consultation**

Qu'elles soient ou aient été spontanées (les tissus pavillonnaires se sont historiquement spontanément densifiés) ou le fruit d'une politique publique locale antérieure, concomitantes, ou postérieures aux expérimentations menées dans le cadre de programmes de recherche du PUCA ou du projet de recherche BIMBY, les pratiques de densification douce sont aujourd'hui ponctuellement observables, aussi bien en France qu'à l'étranger. Fort de ce constat, le PUCA souhaite constituer un panel d'observation et d'analyse de telles pratiques, dans toute leur diversité. L'objectif est de procéder à une première évaluation des processus, et 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'agit précisément 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.

A ce titre, l'un des objectifs est de déterminer, dans le cadre de ce programme, dans quels cas telle ou telle forme de densification douce, et notamment par rapport à d'autres filières de densification, peut répondre à un certain nombre d'objectifs sur un territoire donné, et dans quels cas au contraire elle ne paraît pas adaptée par rapport à des objectifs structurants dans le cadre d'une politique globale d'aménagement et/ ou d'une politique économique territoriale. De même, quels types de questions en termes d'habitat, de pratiques, de modes de vie, mais aussi en matière d'aménagement urbain et d'interactions urbanisme-transports la densification douce pose-t-elle ? Si les réponses doivent s'inscrire dans au moins l'un des axes de recherche proposé, les équipes peuvent tout à fait proposer des questions complémentaires susceptibles de faire émerger de nouvelles questions de recherche relatives au sujet traité.

L'analyse pourra porter sur un type particulier de densification douce, ou sur une approche comparative de différents types de processus : politiques publiques constituées de densification douce à l'étranger ; pratiques de densification douce spontanées en France et à l'étranger (densification informelle, projets de densification dans le cadre d'initiatives associatives ou habitantes d'habitat participatif) ; pratiques de densification douce encadrées en France (expérimentations, politiques municipales de densification émergentes ou déjà bien constituées). Pour chacun des dispositifs/processus étudiés, le travail attendu vise à éclairer les opportunités et les limites de chacun des types observés, tout en développant un axe de questionnement propre. Trois principaux axes structurent cette consultation de recherche.

## **A - Effets socio-spatiaux et économiques de la densification douce**

L'axe de recherche proposé ici vient se positionner sur le versant effets des politiques étudiées. Les réponses portant sur cet axe s'attacheront à analyser des politiques publiques de densification douce constituées (nationales, régionales ou locales en France ou à l'étranger) ayant été mises en place sur une période suffisamment longue pour pouvoir en analyser les mécanismes et les effets, comme par exemple, les politiques sur les appartements accessoires (*accessory dwelling units*) répandues en Amérique du Nord.

Il s'agit d'analyser ce que les politiques de densification douce produisent en termes économiques et socio spatiaux, particulièrement en termes de manières dont le cadre de vie des résidents concernés est affecté et notamment en fonction de leur accompagnement éventuel par des mesures complémentaires (en matières de transports urbains, d'offre commerciale, etc.). Quels changements peuvent être observés tout au long du processus : Evolution de la composition sociale de l'espace concerné ? Evolution de la mixité fonctionnelle ? Accueil de nouvelles activités économiques ? Quid de ces évolutions dans des contextes de marchés immobiliers différenciés (zones tendues, zones de faible pression foncière) ? Peut-on évaluer les effets de l'encadrement strictement réglementaire comparé à d'autres formes de densification plus accompagnées ou au contraire des formes plus spontanées sur le temps long ?

Les réponses s'efforceront de replacer les processus de densification douce étudiés dans le cadre plus large de l'ensemble des politiques dites de développement urbain durable menées dans le ou les contextes urbains étudiés. En effet, les politiques urbaines menées au nom de la durabilité urbaine ne sont pas des politiques socialement neutres. Portées par des coalitions d'intérêts, elles marginalisent ou ignorent certains acteurs ou encore certains intérêts comme ceux des populations vulnérables (Dubois & Van Criekingen, 2006), ce qui invite à davantage politiser les analyses relatives au développement urbain durable et notamment dans le cadre de cette consultation de recherche.

Dans cette perspective on s'intéressera aux éventuels « gagnants » et aux « perdants » des arrangements produits du point de vue de la qualité et de l'accessibilité (sociale, spatiale, financière, environnementale...) des fragments de ville concernés par ces politiques, d'une part, de la redistribution des coûts comme des solidarités fiscales qui en assurent le financement, d'autre part. C'est justement l'objet d'un ensemble de travaux connus sous le nom d'écologie politique urbaine (Heynen, Kaika, & Swyngedouw, 2006). L'approche préconisée par ces travaux met en cause les fondements d'une réflexion en termes de « ville durable », au bénéfice d'une démarche fondée sur l'étude de la pluralité des processus de transformation de l'environnement urbain et de leurs effets inégaux pour les différents groupes sociaux, donc d'une analyse critique de la concurrence entre des principes de durabilité urbaine affectant de manière partielle et sélective les espaces urbanisés et leurs habitants (Heynen et al., 2006). Il s'agit alors d'adopter une approche intégrée et systémique

destinée à démêler et à comprendre les processus économiques, sociaux, politiques interconnectés qui ensemble forment des paysages sociophysiques urbains hautement singuliers (Keil, 2005) comme cela peut être le cas des tissus pavillonnaires en cours de densification.

Une hypothèse que l'on peut formuler ici est que les processus/mesures de densification peuvent produire des effets multiples et parfois diamétralement opposés selon qu'ils sont pensés ou non avec un ensemble de mesures qui permettent les « corrélats » de la densité et qui conduisent davantage à une intensification des tissus urbains. La densification seule du bâti n'aurait ainsi pas les mêmes effets si elle est mise en place ou non avec un ensemble de mesures complémentaires comme l'aménagement de l'espace concerné en termes de déplacements et d'équipements collectifs ou d'un encadrement public des projets immobiliers voire des transformations par les résidents eux même de leur espace de vie. On peut par exemple supposer que la densification douce du bâti, selon qu'elle intervient ou non dans un projet politique global, et du fait d'une éventuelle valorisation foncière des terrains, peut avoir des effets variables sur la composition sociale du quartier étudié, sur la transformation du cadre de vie, sur sa perception par les résidents ou encore sur l'évolution de la mixité fonctionnelle des quartiers. En outre, la densification, qu'elle soit ou non encadrée par la puissance publique, peut avoir des effets inégaux en fonction des groupes sociaux, bénéfiques pour certains, néfastes pour d'autres, ce qu'il convient d'éclairer de manière fine par l'analyse, sur le temps long, de politiques de densification douce.

Enfin, dans le cadre d'une éventuelle évaluation des politiques observées, il sera également important de déterminer dans quelle mesure les pratiques de densification douce s'accompagnent ou non d'une diversification des espaces périurbains en question, en termes de fonctions présentes (résidentiel, services, équipements, etc.) et de solde démographique au niveau local, ce qui permettra d'alimenter le débat, déjà engagé au PUCA sur la manière dont le périurbain contribue ou non à la durabilité des espaces urbains.

## **B - Densification douce et production de logement abordable**

Dans quelle mesure la densification douce peut elle effectivement produire du logement « abordable » ? Développer une offre de logements « abordables » par la densification du tissu existant est justement l'un des objectifs majeurs des politiques nord-américaines sur les appartements accessoires. En Ontario (Canada), c'est en raison de leur qualité supposée inférieure aux autres types de logements (notamment du fait d'une taille réduite et de la fréquence de leur localisation en sous-sol) que les appartements accessoires sont considérés comme une source de logement locatif abordable (Touati, 2013b).

De même, selon certains adeptes de cette forme de densification douce, la division parcellaire, par l'augmentation de l'offre de terrains à bâtir mais aussi de l'offre de logements, pourrait

permettre à terme de faire baisser les prix fonciers et immobiliers<sup>11</sup>, contribuant ainsi à la production de terrains à bâtir et de logements abordables. Dans le cas particulier de la densification douce par division parcellaire, on peut par exemple imaginer que l'offre plus importante de logements dans une commune donnée, de par la densification douce du tissu pavillonnaire, contribue à réduire la demande de logements sociaux par la production de logements plus abordables et désormais accessibles à des ménages qui étaient en attente d'un logement social. Cela améliorerait ainsi indirectement la situation des demandeurs de logements sociaux. Mais cela reste à vérifier. Pour Jean-Claude Driant, c'est justement le décalage entre une offre localisée de logements très insuffisante en regard de la demande exprimée en matière de logements, notamment dans les territoires attractifs en termes d'emploi et de cadre de vie, qui a des répercussions importantes pour les ménages qui cherchent à se loger (Driant, 2009). On expliquerait entre autres ce décalage par une offre quantitative en déficit localisé sur certaines parties du territoire. Ainsi, selon ce raisonnement, l'augmentation de l'offre locale, à laquelle peuvent contribuer dans une certaine mesure les politiques de densification douce, pourrait permettre une baisse des prix. Certains chercheurs montrent également que la crise du logement ne résulte pas uniquement d'une offre quantitativement insuffisante de logements, mais aussi et surtout du coût élevé du logement (Lévy-Vroelant, 2012). Or une étude de Jacques Friggit montre que l'élasticité des prix à l'offre est très faible (Friggit, 2011), ce qui conduit à s'interroger sur l'efficacité de politiques de l'offre pour baisser les prix immobiliers. De plus, on peut se demander s'il est raisonnable ici de considérer que les politiques de densification douce sont une politique d'offre, dans la mesure où en termes quantitatifs, et en fonction des contextes, l'offre peut rester limitée. L'efficacité réelle sur une baisse éventuelle des prix reste largement à démontrer. De même, leur contribution à la production de logements abordables ne dépend-t-elle pas fortement des configurations locales ?

Seule une analyse sur le temps long de dispositifs particuliers de densification douce serait en mesure d'apporter des éléments de réponse à cette interrogation. Il est donc attendu, dans cet axe, des réponses permettant d'éclairer la question de la contradiction éventuelle entre densification et production de logements abordables. Ces réponses pourront en outre intégrer une comparaison de différents types de processus et de politiques de densification, parmi lesquelles des politiques de densification douce, pour mesurer, en fonction des politiques étudiées, leur contribution éventuelle à la production de logements abordables dans un contexte urbain donné. De même, on pourra aborder la question de la manière dont les pratiques alternatives d'habitat (notamment dans les tissus pavillonnaires) amènent à repenser les notions de logements abordable / Logement social / logement intermédiaire.

---

<sup>11</sup> Source : [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)

## C - Densification spontanée et informelle

Faisant suite au questionnement large du lien entre densification et logement abordable, dans ce dernier axe, il s'agit de s'intéresser à des processus de densification « spontanés » afin d'en analyser les mécanismes et les implications en matière de production de logements « abordables ». Cette approche renvoie à des questions d'ordre conceptuel, concernant la distinction que nous faisons ici entre « politique de densification » et « processus de densification ». Nous entendons par « politique<sup>12</sup> de densification », l'ensemble des interventions de la puissance publique (Boussaguet, Jacquot, & Ravinet, 2004) en vue de densifier les espaces (ici résidentiels pavillonnaires). On distingue ainsi, l'élaboration de la politique, qui comprend également l'élaboration et le choix des instruments de la politique, de sa mise en œuvre qui constitue « le processus d'application des décisions »<sup>13</sup>. Or, il existe de notre point de vue des processus effectifs de densification des espaces pavillonnaires résidentiels, qui ne résultent pas d'une politique publique volontariste de densification<sup>14</sup>. Inversement on pourrait imaginer le cas d'une politique de densification inefficace, c'est-à-dire qui ne donnerait pas lieu à un processus effectif de densification. C'est la raison pour laquelle nous opérons une distinction entre « politique de densification » et « processus de densification ».

La densification douce spontanée et informelle constitue une réalité y compris en France<sup>15</sup>. Mais cette forme de production de logements n'est pas encadrée par la puissance publique et s'opère même parfois dans l'illégalité. Plusieurs facteurs peuvent expliquer la forme de ce processus de densification parmi lesquels des facteurs de type foncier et réglementaire ou encore liés à la conjoncture immobilière actuelle marquée par une crise du logement qui se ressent d'autant plus dans les territoires défavorisés. C'est le cas notamment en Ile-de-France où on assiste, selon l'expression de l'IAU Ile-de-France, à l'émergence d'un « sous marché » du logement (Davy (IAU), 2011) qui accueille les ménages exclus du marché principal. En Ile-de-France, il favorise dans certaines zones de la région, des formes de densification spontanées de tissus pavillonnaires, qui peuvent parfois être accompagnées de formes d'habitat pouvant être jugées comme étant de mauvaise qualité<sup>16</sup> : c'est le cas dans différentes communes du département de la Seine-Saint-Denis ou du département du Val-de-Marne (IAU 2011). Marché rentable, la densification spontanée du tissu pavillonnaire est aussi, dans son versant légal, le fruit de logiques économiques puissantes. C'est en effet en

---

<sup>12</sup> Nous reprenons ainsi la définition proposée par Jean Claude Thoenig « Une politique publique est un phénomène social et politique spécifique, empiriquement fondé et analytiquement construit. Le concept désigne les interventions d'une autorité investie de puissance publique et de légitimité gouvernementale sur un domaine spécifique de la société ou du territoire » (Boussaguet, Jacquot, & Ravinet, 2004).

<sup>13</sup> Boussaguet et al., *op. cit.*, p. 285.

<sup>14</sup> Politique dont l'un des objectifs explicitement affichés est la densification du tissu pavillonnaire.

<sup>15</sup> Source : Sylvia Zappi, le Monde, "Banlieues : le mal-logement s'étend aux zones pavillonnaires", lundi 8 avril 2013, [http://www.lemonde.fr/societe/article/2013/04/08/banlieues-le-mal-logement-s-etend-aux-zones-pavillonnaires\\_3155846\\_3224.html](http://www.lemonde.fr/societe/article/2013/04/08/banlieues-le-mal-logement-s-etend-aux-zones-pavillonnaires_3155846_3224.html)

<sup>16</sup> A ce propos, on peut ici mentionner qu'en Angleterre, la construction de logements de mauvaise qualité en fond de parcelle a également été identifiée comme un problème (O'Sullivan 2012).

grande partie le fort intérêt économique, pour les propriétaires de maisons individuelles (intérêt économique d'une vente ou d'une location), qui est le moteur principal de ces processus spontanés de densification douce. Dès lors, il y a là un enjeu fort pour les politiques publiques qui pourraient se saisir de ces logiques économiques afin d'orienter les processus au bénéfice de la collectivité. C'est d'ailleurs ce qu'ont fait les pouvoirs publics au Canada et aux Etats-Unis en orientant, en quelque sorte, cette logique économique, au profit de politiques publiques de logement, dans le cadre des politiques sur les appartements accessoires. Il s'agit donc de mieux prendre en compte cette réalité des processus de densification douce existants qui, en France, ne sont pas aujourd'hui intégrés à une réflexion d'ensemble et qui néanmoins, répondent bien souvent à une demande locale non satisfaite par ailleurs. Plus largement, l'analyse de processus de densification douce peut-être l'opportunité d'examiner des formes innovantes d'action collective urbaine et d'analyser la construction des représentations vis-à-vis de l'habitat « informel » ou « spontané ». Cet axe s'inscrit ainsi aussi dans une perspective de réflexion relative au renouvellement de l'action publique urbaine

Les réponses s'inscrivant dans cet axe devront ainsi porter sur une analyse de cas concrets de densification spontanée du tissu pavillonnaire, c'est-à-dire de processus qui n'ont pas été encadrés et/ou initiés par la puissance publique (par division pavillonnaire, réhabilitation/extensions, projets à l'initiative d'associations d'habitants, constructions informelles en fond de parcelle, transformations de garages et abris de jardin, construction informelle d'appartements accessoires, etc.) en France et à l'étranger.

L'étude de tels processus spontanés de densification, qui se sont opérés dans certains contextes et/ou sous certaines conditions, peut être éclairante pour comprendre les difficultés liées à la mise en œuvre des politiques de densification, mais aussi pour identifier des leviers d'action pour les politiques publiques de densification et pour la production de logements abordables. En outre, il s'agira d'étudier les facteurs (économiques, fonciers, politiques et réglementaires, cognitifs, ou encore liés à la composition sociale du quartier considéré) qui sous-tendent les processus de densification douce spontanés : Comment la densification spontanée s'opère-t-elle ? Par qui est-elle portée ? A quels besoins répond-t-elle ?

Il s'agira également d'opérer une analyse fine des processus étudiés : repérage, analyse, quantification du phénomène ; compréhension des logiques d'action ; analyse du phénomène en regard de la dynamique locale du marché du logement : A quels besoins ces pratiques répondent-elles ? Dans quelles conditions, y compris économiques, sont-elles possibles ? Quels en sont les intérêts dans le cadre d'une réflexion sur le renouvellement des pratiques de construction ? Les points de vigilances ?

## Références bibliographiques

- Antoninetti, M. (2008). The Difficult History of Ancillary Units: The Obstacles and Potential Opportunities to Increase the Heterogeneity of Neighborhoods and the Flexibility of Households in the United States. *Journal of Housing For the Elderly*, 22(4), 348–375. doi:10.1080/02763890802458320
- Bendimérad, S. (2010). *Habitat pluriel: densité, urbanité, intimité*. La Défense: PUCA Plan Urbanisme Construction Architecture.
- Boussaguet, L., Jacquot, S., & Ravinet, P. (2004). *Dictionnaire des politiques publiques*. Paris: Presses de Sciences Po.
- Burton, E., Jenks, M., & Williams, K. (1996). *The Compact City: A Sustainable Urban Form?* (1st ed.). Routledge.
- CAUE 27. (2013). *Quelle évolution pour les quartiers pavillonnaires? Contribution à la recherche BIMBY* (p. 63). Evreux: Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Eure.
- Chapman, N., & Howe, D. (2001). Accessory Apartments: Are They a Realistic Alternative for Ageing in Place? *Housing Studies*, 16(5), 637–650.
- Charmes, E. (2006). La densification des lotissements pavillonnaires de grande banlieue. *Etudes foncières*, (119), 14–17.
- Darley, Amélie, & Touati, A. (2011). Processus et politiques de densification de l'habitat en Ile-de-France. *Note rapide de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France*, (567), 4.
- Darley, Amélie, & Touati, A. (2013). *La densification pavillonnaire à la loupe: dynamiques régionales, stratégies locales et formes urbaines* (p. 80). Paris: CETE Ile-de-France, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme, LATTS (ENPC).
- Darley, Amélie, Zunino, G., & Palisse, J.-P. (2009). *Comment encourager l'intensification urbaine?* Paris: IAU, Institut d'aménagement et d'urbanisme, Île-de-France.
- Davy (IAU), A. (2011). *L'habitat dégradé et indigne en Ile-de-France, Enjeux et politiques* (p. 145). IAU Ile de France.
- Davy, A.-C., & Mertiny, P. (2013). 2001-2011: un logement nouveau sur quatre a été créé dans le bâti existant. *Note rapide de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France*, (613), 5.
- Desgrandchamps, G., Ferrand, M., Léger, J.-M., Le Roy, B., & Le Roy, M. (2010). *Lotir les lotissements: conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel* (p. 161). PUCA/ CERTU.
- Desjardins, X. (2011). Pour l'atténuation du changement climatique, quelle est la contribution possible de l'aménagement du territoire?

- Driant, J.-C. (2009). *Les politiques du logement en France*. La Documentation française.
- Dubois, O., & Van Criekingen, M. (2006). La «ville durable» contre les inégalités sociales? Compacité urbaine et gentrification à Bruxelles. *Urbia*, (1), 9–18.
- Dubois-Taine, G. (2002). *La ville émergente*. Ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, Plan Urbanisme construction architecture.
- Dupuy, G. (2002). "Cities and automobile dependence" revisité: les contrariétés de la densité. *Revue d'économie régionale et urbaine*, (1), 141–156.
- Fouchier, V. (1998). *Les densités urbaines et le développement durable: le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles*. Paris: Éd. du SGVN ;diff. la Documentation française.
- Friggit, J. (2011, Août). L'élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre. *Publication du Commissariat Général de l'Environnement et du Développement Durable*.
- Hare, P. H. (1991). The Echo Housing/Granny Flat Experience in the US. *Journal of Housing For the Elderly*, 7(2), 57–70.
- Heynen, N., Kaika, M., & Swyngedouw, E. (2006). *In the nature of cities: urban political ecology and the politics of urban metabolism*. London;New York: Routledge.
- Keil, R. (2005). Urban political ecology. *Urban geography*, (26,7), 640–651.
- Le Foll, B., & Miet, D. (2013). Construire dans mon jardin et résoudre la crise du logement. Cinq idées-clés pour comprendre la filière BIMBY. *Métropolitiques*.
- Léger, J.-M. (2010). Densification des lotissements: les pavillonnaires font de la résistance. *Etudes foncières*, (145), 33–35.
- Lévy-Vroelant, C. (2012, March 1). Construire plus pour loger moins? Le logement entre consensus et paradoxes. *Le Monde.fr édition du 1er Mars 2012*
- Miet, D. (2012). L'habitant producteur de terrain, nouvel acteur stratégique de PLU. Démarche Bimby. *Urbanisme*, (386), 19–21.
- Neptis Foundation. (2010). *Implementing Residential Intensification Targets. Lesson from research on intensification rates in Ontario*. (p. 32). Neptis Foundation.
- Nessi, H. (2012, November 30). *Incidences du contexte urbain et du rapport au cadre de vie sur la mobilité de loisir*. Université Paris Est Marne-la-Vallée, Champs-sur-Marne, Ecole Nationale des Ponts et Chaussées.
- Newman, P., & Kenworthy, J. (1989). *Cities and automobile dependence: a sourcebook*. Aldershot Hants. England;Brookfield Vt. USA: Gower Technical.
- OECD. (2012). *Compact city policies a comparative assessment*. Paris: OECD.

- Owens, S. (1991). Energy efficiency and sustainable land use patterns. *Town and Country Planning*, 60(2), 44–45.
- PUCA. (2007). *Villa Urbaine Durable, Bilan d'appel à propositions d'expérimentations* (p. 68). Paris: Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer.
- Retsinas, J., & Retsinas, N. P. (1991). Accessory Apartment Conversion Programs. *Journal of Aging & Social Policy*, 3(1-2), 73–89.
- Sabatier, B., & Fordin, I. (2012). Densifier le pavillonnaire. *Études foncières*, (155), 12–16.
- Schafran, A. (2013). *The Politics of Accessory Dwelling Units in the United States* (p. 78). Projet de recherche BIMBY, RIVES/ENTPE, Rapport pour l'ANR Villes Durables, Édition 2009.
- Touati, A. (2012). L'habitant maître d'ouvrage. Au cœur de la densification pavillonnaire. *Études foncières*, (157), 34–39.
- Touati, A. (2013a, juin). *Économie Politique de la densification des espaces à dominante pavillonnaire*: l'avènement de stratégies post-suburbaines différenciées. Université Paris Est Marne-la-Vallée, Champs-sur-Marne, Ecole Nationale des Ponts et Chaussées.
- Touati, A. (2013b). La densification «douce» au Canada. L'exemple des «appartements accessoires» en Ontario. *Métropolitiques*.
- Touati, A., & Tanguy, A. (2012). Agir dans un contexte de morcellement de la propriété. *Cahiers de l'Île-de-France*, (163), 65–66.
- Vilmin, T. (2008). *L'aménagement urbain en France. Une approche systémique* (CERTU.).
- Wegmann, J., & Nemirow, A. (2011). Secondary units and urban infill: a literature review (working paper). Berkeley, Institute of Urban and Regional Development.

### **III- Méthodologie**

Les réponses peuvent s'inscrire dans un seul ou plusieurs axes de questionnement, mais l'association de deux axes doit être clairement argumentée. Si les équipes postulantes restent libres dans le choix de la méthodologie adoptée, cette dernière devra être précisément décrite et justifiée. Les réponses proposées devront également mettre clairement en évidence la faisabilité de la recherche proposée, tant au niveau de l'accès au terrain, aux données que de la disponibilité et de l'accord des différentes parties prenantes. Enfin, une attention particulière sera portée aux réponses proposant une approche comparative, que ce soit dans différents contextes urbains au sein de l'hexagone ou à l'international. Les comparaisons internationales incluant des cas d'études de processus et/ou de politiques de pays du Nord et de pays du Sud seront particulièrement appréciées.

### **IV - Modalités de la consultation**

#### **Champ de la consultation**

Cette consultation est une consultation de recherche. Les réponses proposées devront comporter une problématique, des hypothèses à tester et la méthodologie proposée pour les tester devra être explicitée et justifiée. Les projets devront proposer de nouveaux développements qui seront à même d'aller au-delà de ce qui a déjà fait l'objet d'investigations. Le rappel des travaux menés antérieurement et l'articulation avec ceux-ci devront être présentés en introduction des projets proposés.

Sont attendues des propositions qui manifestent une capacité à faire évoluer le programme de recherche des équipes qui soumissionnent, par rapport à leur problématique antérieure. Il ne s'agit pas, en effet, de corriger à la marge des travaux existants et portant sur l'une ou l'autre de ces thématiques, mais bien de re-questionner les recherches, d'engager de nouvelles pistes de travail. Les propositions peuvent, en fonction de la question de recherche retenue, être d'ordre conceptuel, méthodologique, relever de travaux de terrains.

#### **Composition et sélection des équipes**

La présente consultation de recherche s'adresse à des équipes de recherche quel que soit leur statut. Elle s'inscrit dans une perspective de moyen terme. C'est pourquoi les équipes peuvent inscrire leur programmation dans différentes temporalités selon l'ampleur du projet présenté : soit une durée de 24 mois maximum.

Les propositions doivent indiquer la composition des équipes qui réaliseront effectivement le travail de recherche. Elles devront inclure une présentation de leur expérience dans le

domaine des études ou de la recherche dans le champ de la consultation ou dans des domaines connexes. Les qualifications de chacun des membres devront être mentionnées. Les équipes pluridisciplinaires dans la mesure où elles mettent en œuvre une conception de l'interdisciplinarité proche de celle proposée dans le texte sont particulièrement bienvenues. Les équipes « monodisciplinaires » dans la mesure où elles présentent des propositions particulièrement éclairantes dans un domaine choisi seront tout autant appréciées. Les équipes étrangères sont admises à concourir. Elles devront obligatoirement remettre un rapport final en français (les documents intermédiaires pouvant être en anglais). Dans ce cas, les éventuels frais de traduction seront explicitement chiffrés.

Chacune des recherches retenues, une fois achevée, donnera lieu à la rédaction d'un rapport final rédigé en français. Toutes les équipes doivent rédiger une synthèse de trois pages, en français et en anglais, destinée à une diffusion large. Les rapports intermédiaires seront envoyés en version électronique. Les documents finaux seront à fournir sous format papier, sous forme électronique. Un CD devra également être joint.

Le jury de sélection regroupant des scientifiques, des acteurs institutionnels et/ ou professionnels évaluera les propositions sur la base des critères suivants :

- \* la pertinence, le caractère novateur et la qualité de la proposition au regard des questions posées dans la consultation ;
- \* la qualité scientifique et technique et la rigueur de la méthode proposée ;
- \* l'adéquation des moyens humains et financiers aux objectifs (1 ou 2 phases de travail) ;
- \* les résultats escomptés.

Les équipes seront informées individuellement des résultats de la consultation.

### **Pilotage et valorisation**

Plusieurs séminaires de suivi et de valorisation seront organisés afin de favoriser les échanges entre les équipes retenues et de dialoguer avec d'autres chercheurs et professionnels.

Les équipes s'engagent donc à participer à des réunions (4 à 5 séances) qui se tiendront en général à Paris (prévoir le financement dans le budget) et au colloque de valorisation du programme. La participation à ces rencontres revêt une importance particulière. Il s'agit, en effet, de créer une « dynamique de programme », de susciter des questionnements croisés afin de passer d'un soutien à des recherches isolées vers la construction d'un programme.

### **Modalités de réponse des équipes**

Les propositions de recherche doivent être présentées selon le modèle décrit en annexe 1 et adressées sur document papier en recto-verso, en 5 exemplaires, plus 1 exemplaire en version électronique.

**La date limite d'envoi des dossiers est fixée au mardi 10 décembre 2013 à 17 h au plus tard (par envoi électronique et courrier postal, le cachet de la poste faisant foi).**

Ils seront adressés :

- en version électronique à [anastasia.touati@developpement-durable.gouv.fr](mailto:anastasia.touati@developpement-durable.gouv.fr) et [cecile.mone@developpement-durable.gouv.fr](mailto:cecile.mone@developpement-durable.gouv.fr)
- et sur support papier à :

Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement  
DGALN/PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE  
Grande Arche de la Défense – Paroi sud - 92055 La Défense cedex  
A l'attention d'**Anastasia TOUATI**  
(6ème étage – bureau 6.70)

# Annexe 1

<b>Modèle de présentation d'une proposition</b>
---

Trois documents doivent être fournis

## **1. Récapitulatif de la proposition (sur papier à en-tête du pétitionnaire)**

### **Titre de la proposition**

**Responsable de l'équipe scientifique** (chercheurs, organismes) en France et dans d'autres pays européens

**Composition de l'équipe scientifique** (chercheurs, organismes, adresse, téléphone, télécopie, mél)

**Articulation avec d'autres programmes de recherche nationaux ou étrangers :**  
Collaboration avec des équipes étrangères

**Budget prévisionnel total** (TTC), sans arrondir

**Participation demandée** (s'il s'agit d'une subvention)  
(TTC) Organisme(s) cofinancier(s), s'il y a lieu  
Organisme gestionnaire des crédits

**Durée** (24 mois maximum)

**Résumé de la proposition :** préciser la problématique les objectifs, les méthodes et les résultats attendus

## **2. Descriptif de la proposition (12 pages maximum)**

### **Exposé de la proposition**

Question(s) de recherche traitée(s), hypothèse(s) et résultats attendus

Justification du projet au regard de la consultation

Méthodologie et principales étapes de la recherche (calendrier à fournir)

Références bibliographiques essentielles sur la question traitée

Références bibliographiques des membres de l'équipe.

### **Équipe(s) mobilisée(s)**

Composition, temps affecté à la recherche et responsabilité de chaque membre de l'équipe et de chaque partenaire (joindre un CV résumé en 1 page maximum des principaux membres ainsi qu'une présentation synthétique du laboratoire coordonnateur de la recherche)

Participation effective ou prévue à d'autres programmes de recherche nationaux et/ou étrangers (sur ces mêmes thèmes)

**Budget prévisionnel détaillé** (et justification des demandes financières)

**3. Fiche de renseignements administratifs**

**Référence de la consultation de recherche** : « Vers des politiques publiques de densification douce ? »

**Intitulé du projet** :

**Désignation de l'organisme contractant** :

Raison sociale ou dénomination sociale

Adresse complète postale et électronique, numéro de téléphone et de télécopie

Forme juridique et n° SIRET, Statuts

Prénom, nom, fonction de ou des personnes ayant qualité pour engager l'organisme en matière de contrat.

**Désignation de la personne responsable scientifique du projet** : Prénom et nom, titre et fonctions

Organisme, laboratoire

Adresse complète postale et électronique,

Numéros de téléphone et de télécopie

**Coût prévisionnel des travaux** : montant HT, TVA et TTC sans arrondir :

Montant du financement demandé TTC :

Durée de la recherche en mois :

## Annexe 2

<b>Modèle de présentation d'un devis</b>
--

### **Modèle de présentation d'un devis**

*Afin de faciliter les démarches d'engagement des projets retenus par le jury nous vous remercions de préparer les éléments nécessaires à chaque dossier : RIB, Kbis ou n° URSSAF, et copie des statuts de l'organisme, et de rédiger le devis selon le modèle ci-dessous*

#### **Papier à en-tête avec date d'établissement du devis**

Titre du projet de recherche

Nom du responsable scientifique

#### **Devis estimatif de l'opération**

##### **1 – Salaires, charges sociales inclus**

(taux horaire ou mensuel (en euros) x nombre d'heures ou de mois)

##### **2 – Vacations, charges sociale inclus**

(qualification : taux horaire (en euros) x nombre d'heures)

##### **3 – Missions – lieux et nombre**

(préciser le type de mission : séminaires, entretiens...)

##### **4 – Fournitures, reprographie...**

##### **5 – Frais de gestion (%)**

TOTAL HT TVA

19,6%

**TOTAL TTC**

Le présent devis est conforme à la comptabilité de mon établissement

Nom et qualité du signataire



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère  
de l'Écologie,  
du Développement  
Durable  
et de l'Énergie

Ministère  
de l'Égalité  
des Territoires  
et du Logement

Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentations et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Il est organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : Société urbaines et habitat traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; Territoires et aménagement s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; Villes et architecture répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; Technologies et construction couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment. Le PUCA développe une recherche incitative sur le futur des villes à l'impératif du développement durable.

Ce plan 2007-2012 se décline selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés d'ateliers thématiques, de bilans de connaissances et de savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne, avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment (PREBAT).

## plan urbanisme construction architecture

- ▶ Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun
  - Planification sociale de l'urbain et des services publics
  - Citoyenneté et décision urbaine
  - Intercommunalité et métropolisation
  - Normes et fabrique du bien commun
- ▶ Le renouveau urbain
  - Rénovation urbaine et mixité sociale
  - Renouvellement et recomposition des quartiers
  - Créativité et attractivité des villes
- ▶ L'avenir des périphéries urbaines
  - Qualité et sûreté des espaces urbains
  - Architecture de la grande échelle
  - Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité
  - Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation
  - Dynamiques et pratiques résidentielles
- ▶ Comportements résidentiels et défis démographiques
  - Vieillesse de la population et choix résidentiels
  - Habitat et services aux personnes âgées
  - Évolutions démographiques et inégalités territoriales
- ▶ Accès au logement
  - Trajectoires résidentielles
  - Recompositions institutionnelles de l'offre de logement
  - Modes et formes de l'hébergement
  - Économie foncière et immobilière
- ▶ L'innovation dans l'architecture et la construction
  - Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai
  - Concept qualité, habitat, énergie
  - Logement design pour tous
  - Évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT)
  - Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)
  - REHA (PREBAT)
- ▶ Territoires et acteurs économiques
  - Espaces urbains et dynamiques économiques
  - Lieux, flux, réseaux dans la ville des services
  - Développement économique local et mondialisation
  - Économie de l'aménagement
  - Attractivité des territoires
- ▶ Vers des villes viables et acceptables
  - Politiques territoriales et développement durable
  - Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux
  - Villa urbaine durable
  - Quartiers durables
  - Aménagement et démarches HQE
  - Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)
  - Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)

PUCA  
Plan Urbanisme Construction Architecture

Grande Arche de la Défense  
Paroi Sud  
92055 La Défense cedex  
tél. 01 40 81 24 30  
fax 01 40 81 63 78  
[www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca)