

**Titre :** Construire des immeubles au royaume des maisons : *La densification des bourgs périurbains franciliens par le logement collectif : modalités, intérêts et limites*

**Mots clefs :** Logement collectif, densification, Ile-de-France, Périurbain, Bourgs

## Résumé de thèse

La périurbanisation a caractérisé l'évolution du peuplement de notre pays et les formes de son développement urbain ces dernières décennies. Ce vaste mouvement s'est notamment traduit par des formes urbaines très consommatrices d'espace. Initialement vu comme un espace socialement endogène, lieu des classes moyennes, le périurbain est aujourd'hui étudié dans sa diversité, et l'on constate une maturation de cet espace, et une diversification de ses populations.

Les types de logements produits s'y diversifient également : si 90% du périurbain est effectivement constitué de maisons individuelles, actuellement 40% de la production de logement y est le fait du logement collectif. L'objectif public est aujourd'hui à la réhabilitation de ces espaces. Elle passe notamment par la recherche d'un modèle alternatif à l'étalement urbain, et a conduit la pensée urbanistique à prôner un retour à des formes urbaines plus denses. La densification s'est ainsi vue progressivement érigée en objectif de politique publique (Touati, 2010).

Du fait des obligations de compacités et de construction auxquelles sont confrontées les communes, et alors que se multiplient à la fois les pressions sur les élus locaux pour qu'ils limitent la consommation foncière (loi ALUR 2014), tout en construisant de l'habitat, notamment social (loi SRU, 2000), ces communes sont amenées à se densifier, que ce soit par la réhabilitation d'habitat ancien (fermes divisées, maisons de ville divisées, surélévation), ou bien par de la construction sur des dents creuses et en démolition reconstruction.

Encore faut-il que les stratégies de densification soient acceptées par les résidents. La densification concentre en effet les oppositions, tout comme le collectif, rapidement associé aux « HLM » et autres logements sociaux qui sont des contre-modèles pour ces populations périurbaines (Berger, 2004). A l'inverse, la figure du bourg, du village périurbain, se fait plus rassurante (Charmes, 2011).

Ainsi, si la densification est souvent mal vécue par les habitants, elle est - presque - toujours encouragée par les professionnels. Comment se réalise la gouvernance de ces opérations de densification entre un objectif national qui s'impose aux communes et son acceptation locale difficile, tant pour les populations que par les élus locaux ? Autrement dit, quelles formes revêt

alors la densification des centres-bourgs périurbains franciliens? Et, au final, comment cette densification est-elle vécue par les habitants de ces logements nouvellement produits ?

## Méthodologie de la thèse

Pour répondre à ces questions, la thèse s'est appuyée sur une méthode déclinée en trois temps.

Après une analyse statistique préliminaire visant à définir et identifier les bourgs périurbains franciliens, nous avons mené une enquête quantitative pour identifier les formes de la densification par l'habitat collectif dans le périurbain francilien. Pour cela, nous avons réalisé des questionnaires téléphoniques auprès des services d'urbanisme des bourgs périurbains, afin d'identifier les immeubles qui avaient été réalisés au sein de ces bourgs et dont les permis de construire avaient été déposés entre 2009 et 2013. Au final, nous avons recensé 152 programmes de construction ou de réhabilitation de logement collectif, sur l'ensemble des bourgs périurbains franciliens et 11 projets non aboutis. Nous avons ensuite, à l'aide des données adresses, complété cette base de données en trouvant les visuels de ces constructions et en relevant un ensemble d'informations. Nous avons ainsi obtenu des indicateurs qui portent tant sur la morphologie de la construction, que sur son environnement urbain ou que sur l'aspect de la construction permettant de caractériser la nature des constructions périurbaines.

Nous avons souhaité ensuite comprendre les tenants et les aboutissants des opérations de densification à partir d'une analyse qualitative portant sur onze bourgs périurbains : Bois-le-Roi (77), Bouray-sur-Juine (91), Chevannes (91), Houdan (78), Itteville (91), Montfort-l'Amaury (78), Moussy-le-Neuf (77), Oinville-sur-Montcient (78), Orgerus (78), Plailly (60), Saint-Arnoult-en-Yvelines (78). Sur ces communes, nous avons souhaité rencontrer les acteurs qui participaient à la densification sur ces territoires. Nous avons mené 56 entretiens semi-directifs, entre mai 2016 et août 2017. Il s'agissait d'entretiens en face à face qui ont duré entre une et trois heures, selon les intervenants. Ces entretiens ont été le support de notre analyse sur la gouvernance des opérations de densification.

Enfin, dans un dernier temps, nous avons réalisé 82 courts entretiens auprès des habitants des immeubles réalisés, sur 5 des sites précédemment analysés (Itteville, Houdan, Montfort-l'Amaury, Moussy-le-Neuf, et Plailly), afin de connaître leur parcours résidentiel et leur satisfaction à habiter en appartement.

Ces enquêtes ont mis en avant les difficultés à densifier au sein de ces communes.

## Apories de la densification

La densification n'est pas toujours rentable, le bilan des opérations denses en périurbain étant souvent difficile à équilibrer, car supérieur à ceux de constructions moins denses (Castel et Jardinier, 2011). En termes de coût de construction, densifier avec de l'habitat collectif ou des maisons de villes est nécessairement plus onéreux que de réaliser un programme de logements individuels de type pavillon. De plus, le foncier concerné par la densification est souvent cher, car les terrains sont déjà constructibles, même s'ils sont vacants. Beaucoup de communes n'ont pas l'habitude de mener une politique foncière, d'autant plus que l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) n'intervient que récemment sur les communes périurbaines – et encore, pas sur toutes ! La question foncière n'a que rarement été anticipée. Il en résulte que le coût du foncier renouvelable est nettement supérieur à celui des extensions urbaines. Une fois le foncier acquis, il faut encore supporter les surcoûts de démolition ou de dépollution, d'autant que les prix de sortie – vente en cas d'opération privée, ou location en logement conventionné en cas de logement social – permettent difficilement de compenser les dépenses importantes de construction, et que parfois les logements produits peinent à trouver des acquéreurs.

Ainsi, bien souvent, en dehors des poches périurbaines aisées, le marché ne suffit pas à équilibrer les opérations de densification. Pour les réaliser, les coûts doivent être en partie supportés par les communes ou les établissements publics fonciers, parfois dans des proportions très élevées. Dans les Yvelines, l'aide publique consacrée aux logements sociaux périurbains réalisés en densification peut ainsi être près de sept fois supérieure à l'aide apportée aux communes de banlieue, qui en ont tout autant besoin et qui disposent en plus de l'avantage d'être desservies par les transports en commun, ce qui n'est pas sans questionner l'économie générale du logement en Île-de-France.

La faible rentabilité des opérations de construction en périurbain explique également la difficulté à trouver des acteurs intéressés à construire dans ces territoires. La complexité des terrains – à laquelle s'ajoute des documents d'urbanisme contraignants – imposent de réaliser de petites opérations de construction de moins d'une trentaine de logements, peu rentables pour les opérateurs nationaux, qu'ils soient bailleurs sociaux ou promoteurs immobiliers privés. De ce fait, il est parfois compliqué de les mobiliser, même si certains territoires n'hésitent pas à contractualiser avec des bailleurs sociaux afin de les amener à construire sur leurs territoires, où à recourir aux acteurs des départements limitrophes.

Ainsi, beaucoup de communes périurbaines éprouvent une réelle difficulté à réaliser des opérations de densification, malgré une implication forte de certains élus, d'autant qu'elles peinent à mobiliser une ingénierie pour les aider à porter ces projets – à l'exception des communes situées en parc national régional (PNR). Le recours aux conseils d'architecture,

d'urbanisme et d'environnement (CAUE) ou aux agences départementales (lorsqu'elles existent) est très variable, alors que les intercommunalités ne sont pas encore assez constituées pour prendre le relai des communes. Cela questionne l'adéquation du modèle de la densification à ces territoires, d'autant plus que les communes périurbaines demeurent encore majoritairement hostiles au logement collectif, notamment social.

Face aux injonctions à densifier, les élus municipaux ont un rôle clef, et leurs réactions sont variées, de la commune malthusienne qui utilise tous les dispositifs juridiques possibles pour éviter de voir des projets de construction de logement collectif sur son territoire à la commune carencée au titre de la loi SRU contrainte de construire rapidement du logement social. Certaines communes, également, s'approprient cet objectif de densification dans lequel elles voient le moyen de renouer avec une urbanité plus classique. Ainsi, à Chevannes (91), un projet autour de la réhabilitation d'une ferme en une trentaine de logements sociaux a intégré une réflexion sur la réintroduction de commerces (un café et une boulangerie), la place du piéton et la limitation de la voiture dans l'espace public, alors qu'à Houdan (78), la densification par l'habitat collectif est un point d'appui de la politique municipale depuis une vingtaine d'années, et la réussite de cette politique fait que la commune dispose aujourd'hui de commerces, d'emplois et de services remarquables pour ses 3500 habitants.

Les contraintes juridiques et financières importantes qui pèsent sur ces opérations en périurbain, dans un contexte politique qui n'y est que rarement favorable, soulèvent la question de l'aspect que prend cette densification. Celle-ci peut en effet jouer un rôle dans l'acceptation locale des opérations.

## **Architecture « néo-village »**

Du fait des contraintes multiples qui freinent la construction en périurbain, les opérations de densification aboutissent bien souvent à des productions d'un style architectural pastichant, que nous avons qualifié de « néo-village ». L'analyse des constructions réalisées dans le cadre de la densification des bourgs périurbains révèle en effet un archétype, quel que soit le nombre de logements créés ou leur implantation. Le style architectural, que l'on se trouve au nord du Vexin ou au sud de la vallée de Chevreuse, est quasiment identique, faisant fi des particularismes territoriaux auxquels pourtant se raccrochent les communes pour légitimer leurs programmes de construction. Ces architectures sont souvent qualifiées du préfixe néo- suivi du qualificatif de l'architecture locale : « néo-vexinoise », « néo-briarde »... Pourtant, si les centres-bourgs vexinois ou briards disposent bien d'une architecture caractéristique, l'architecture « néo » est pour sa part quasiment similaire d'un bourg périurbain à un autre.

Cette architecture « néo » imite les constructions traditionnelles historiques des villages par des renvois à l'architecture vernaculaire locale (matériaux, ornements architecturaux), ou en utilisant des éléments évoquant l'architecture pavillonnaire. Parmi les éléments récurrents, on peut citer les toits en pente 35-45°, la tuile petit moule, les chiens assis. Le traitement des façades est souvent assez sobre : elles sont recouvertes d'enduit de couleur crème, ne comptent que peu de modénatures et jamais de balcons saillants sur la façade sur rue. Une même fenêtre accueille fréquemment deux types de volets : des volets roulants, plus adaptés au mode d'habiter contemporain, et des volets de bois peints qui rappellent l'imaginaire villageois, ce qui souligne leur rôle purement décoratif. La forme urbaine, elle aussi, reprend une lecture typomorphologique des bourgs : alignement sur rue ou sur l'espace public, hauteurs réduites (rarement au-delà du R+2+C).

Les élus imposent bien souvent ces architectures, que ce soit dans les documents d'urbanisme ou dans les discussions avec les maîtrises d'ouvrage, mais les promoteurs et bailleurs sociaux proposent également un style classique, qui « se vend bien ». Ils y sont par ailleurs fréquemment influencés par les architectes des bâtiments de France, très présents dans les centres-bourgs, où les communes disposent quasiment toutes d'une église ou d'un monument inscrit impliquant un périmètre de protection, et qui, s'ils ne promeuvent pas nécessairement un style pastichant, orientent fortement l'architecture des constructions. Enfin, si ce style pastichant peut s'expliquer dans les centres-bourgs patrimoniaux, notre enquête a fait ressortir la présence de ces formes, parfois dégradées – l'alignement sur rue est souvent abandonné pour une implantation en retrait, des petits balcons émergent parfois, mais les toits en pentes, chiens assis, l'enduit de couleur crème et les tuiles sont conservés le plus souvent –, au sein de quartiers de toutes natures (dans les secteurs proches du bourg, mais aussi près des gares, au sein de quartiers pavillonnaires, dans les quartiers industriels ou de grands ensembles), voire dans des programmes d'extension urbaine.

Plus qu'une allégeance au pastiche, ce style architectural se caractérise par un rejet de l'architecture contemporaine (Ferrari, 2015), assimilée à une architecture trop urbaine. Au-delà, l'architecture des centres-bourgs se veut la plus consensuelle possible pour ne pas susciter de crispations des habitants. La volonté de construire du collectif s'accompagne d'une rupture avec les formes d'urbanisation récentes des centres-bourgs et notamment avec le pavillonnaire, d'où un paradoxe. Si la rupture est réelle en matière d'implantation urbaine puisqu'on renoue avec la rue, les allusions à l'architecture pavillonnaire n'en sont pas moins marquées. Ainsi, si le pavillon imitait à l'origine la maison rurale et les corps de ferme, l'immeuble tel qu'il est créé aujourd'hui dans ces centres-bourgs reprend en quelque sorte les codes de l'habitat individuel.

Ces immeubles sont parfois inclus dans des réalisations plus larges de quartiers allant jusqu'à la recréation ex-nihilo de centres. Ainsi, à Moussy-le-Neuf, une commune située à quelques kilomètres de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, une halle à charpente bois à l'allure très classique a été réalisée pour accueillir un marché. Autour, une centaine d'appartements ont été réalisés par un même promoteur. Ces constructions articulent l'espace public, qui entérine cette patrimonialisation artificielle. Ce n'est plus seulement l'immeuble briard que l'on pastiche, mais tout le village. Le projet de cœur de village de cette commune vise à imiter et à recréer ce qui fait l'imaginaire du village : une halle, des locaux commerciaux, du petit collectif. Ces projets d'aménagement sont inspirés par « le champ de l'imaginaire du tourisme » (Viard, 2004 et Jousseume, 2016), dont la production de petits collectifs standardisés n'est que l'une des expressions.

### Habiter en collectif périurbain

Cependant, cette architecture lisse et répétitive, qui pourrait être le gage d'une densification acceptée, n'offre aucune garantie quant à la qualité de l'habiter, ni dans la fonctionnalité des appartements proposés, ni dans l'insertion dans l'environnement villageois. Ce n'est pas tant la densification qui questionne, mais plutôt son application à un territoire qui ne lui est pas nécessairement adapté, dans des conditions d'urgence et de limitations budgétaires peu favorables à l'émergence d'une qualité architecturale et urbaine, en adéquation avec les attentes et les aspirations des habitants. Dans un territoire où le choix des habitants se porte majoritairement sur l'habitat individuel et l'accession à la propriété, la diversification de l'offre de logement, et notamment de logement collectif social, répond à un besoin indéniable, pour encourager la maturation périurbaine (Berger *et al.*, 2014) et loger des publics qui n'ont pas les moyens – ou pas l'envie – d'accéder à la propriété d'un pavillon : familles monoparentales, personnes âgées isolées, jeunes ménages décohabitants...

Les difficultés à concilier les attentes des habitants des bourgs et celles de l'ensemble des acteurs de la chaîne de la construction, conduisent à des réalisations d'une qualité souvent médiocre. L'absence de réflexion sur les spécificités d'un aménagement périurbain, sur des modes de faire particulier aboutissent à une exacerbation des coûts de construction, où la marge laissée à la qualité demeure le plus souvent insuffisante pour dégager le supplément d'âme où se nichent la qualité et le génie des lieux, et faisant perdre ce qui fait l'identité, la qualité et les forces de l'habiter périurbain : le lien aux espaces ouverts et aux aménités paysagères.

Les habitants votent alors avec leurs pieds : certains logements neufs demeurent vacants ou peinent à trouver des locataires ou des propriétaires, et ceux qui y habitent continuent de rêver à accéder à une maison individuelle. Le logement collectif même neuf n'est ainsi pas jugé

épanouissant, à l'exception des communes où l'urbanité est la plus présente (Montfort, Houdan). Dans ces communes, le logement collectif peine à s'imposer comme un réel choix et est davantage vu comme une contrainte pour la majorité des habitants de ces immeubles.

En cela, la densification révèle un côté irréconciliable entre les attentes des habitants et celles des élus/architectes. L'investissement important que la densification demande pour se réaliser – aussi bien en terme de risque politique que d'argent public – en comparaison à la satisfaction en demi-teinte par laquelle elle se traduit, une fois achevée, invite finalement à remettre en question la pertinence des politiques de densification imposées aux territoires périurbains, notamment lorsqu'elle s'opère à marche forcée.

## Bibliographie indicative

Berger Martine, 2004, *Les périurbains de Paris : De la ville dense à la métropole éclatée ?*, Paris, CNRS.

Berger Martine, Aragau Claire et Rougé Lionel, 2014, « Vers une maturité des territoires périurbains ? : Développement des mobilités de proximité et renforcement de l'ancrage dans l'ouest francilien », *EchoGéo*, vol. , n° 27. Adresse : <http://echogeo.revues.org/13683> [Consulté le : 9 décembre 2015].

Castel Jean-Charles et Jardinier L, 2011, « La densité au pluriel, un apport à la recherche sur les coûts de l'urbanisation », *Études Foncières*, vol. , n° 152, p. 12-17.

Charmes Eric, 2011, *La ville émietlée: essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, Presses universitaires de France. Paris.

Jousseume Valérie, 2016, « Suffit-il de densifier ? Trois réflexions sur les enjeux d'un urbanisme rural contemporain, » *« La Renaissance rurale, d'un siècle à l'autre »*, Toulouse, LISST Dynamiques Rurales / CNFG.

Touati Anastasia, 2010, « Histoire des discours politiques sur la densité », *Études Foncières*, p. 24.

Viard Jean, 2004, *Le sacre du temps libre: la société des 35 heures*, La Tour-d'Aigues, Éditions de l'Aube.