



HAL
open science

Habiter en appartement dans les campagnes urbaines franciliennes

Claire Fonticelli

► **To cite this version:**

Claire Fonticelli. Habiter en appartement dans les campagnes urbaines franciliennes. Sur_mesure, 2018. hal-01904150

HAL Id: hal-01904150

<https://hal.science/hal-01904150>

Submitted on 24 Oct 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Habiter en appartement dans les campagnes urbaines franciliennes

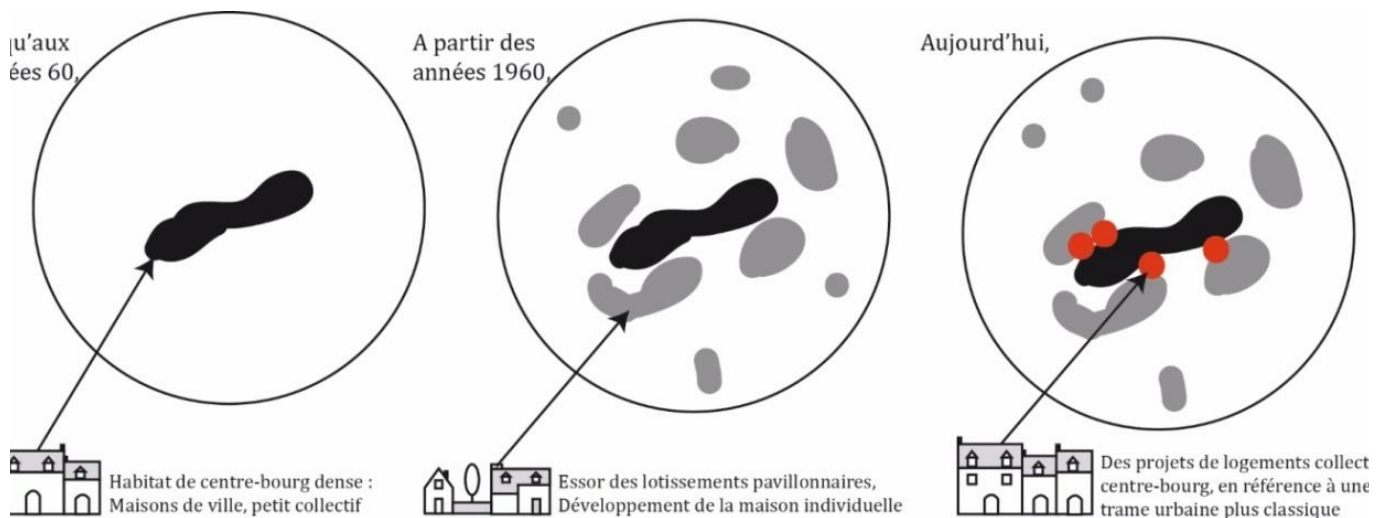
CLAIRE FONTICELLI
31 JUILLET 2018



Loin des "Réinventer", le pavillon avec jardin reste un idéal pour de nombreux ménages. Notre auteure enquête sur la vie de ces foyers périurbains et formule quelques préconisations à l'attention des élus des communes périurbaines, pour mieux conjuguer accueil des nouveaux ménages, injonctions réglementaires et préservation du cadre de vie cher aux "anciens" habitants.

Cet article s'appuie sur un travail de thèse en cours, qui s'intéresse aux intérêts et aux limites de la densification dans les bourgs périurbains franciliens, notamment lorsqu'elle se traduit par la production d'immeubles. Nous nous intéresserons ici à l'appréciation des personnes qui habitent en appartement dans ces communes.

La maison individuelle est, depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, le mode d'habiter préféré des Français : en 1947, 72% des Français voulaient alors vivre en maison individuelle. Cette adhésion ne cesse d'augmenter, 90% des Français y aspireraient aujourd'hui (TNS/Soffres). Le logement pavillonnaire a largement été construit au sein du périurbain, au-delà des agglomérations urbaines, depuis les années 1950. Le phénomène d'étalement urbain a pris appui sur des noyaux villageois denses et constitués de maisons de villes et de petits collectifs, rompant avec les formes urbaines traditionnelles. La maison individuelle y représente aujourd'hui 75% du parc de logements existant !



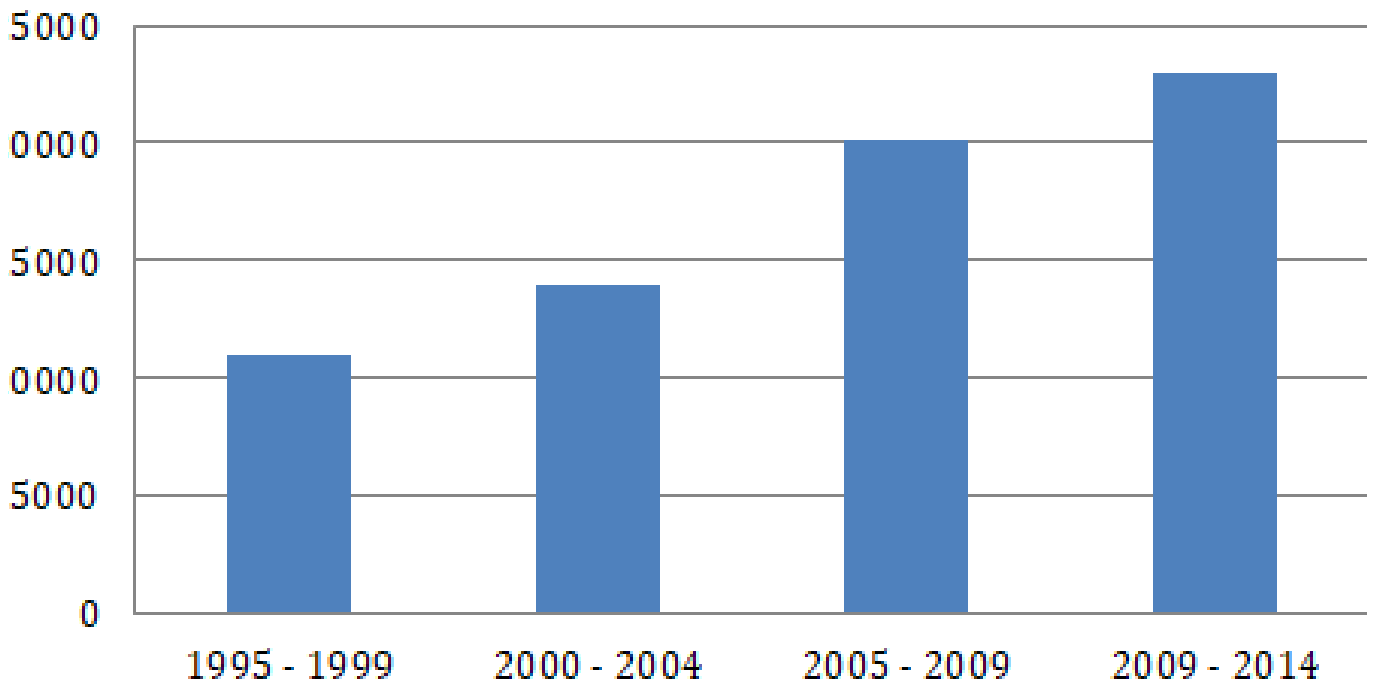
Malgré cette préférence résidentielle, la production de logements collectifs dans le périurbain Francilien présente aujourd'hui près de 40% du volume de logements construits¹. Et ces logements sont, n'en doutons pas, habités par des périurbains. Dans ces communes essentiellement pavillonnaires où habiter en maison est la norme, pourquoi et comment habite-t-on en logement collectif ?

Le pavillon est mort, vive le logement collectif !

Si l'immeuble revient dans le périurbain, c'est principalement parce les politiques publiques tentent, depuis les années 2000 de limiter l'étalement urbain dans ces secteurs tout en y renforçant la densification². Étalement urbain qui se confronte à des critiques toujours plus virulentes : celui-ci serait polluant, coûteux pour les ménages et la collectivité, favoriserait l'entre-soi (Lévy, 2013) voire

un vote extrême (Guilluy, 2010). À l'inverse, la ville dense serait plus durable et favoriserait la mixité.

Nombre de logements collectifs construits en périurbain



construit deux fois plus de logements collectifs dans le périurbain francilien entre 2009 et 2014 qu'entre 1995 et 1999 (données SITADEL,).

Ainsi, cette politique nationale s'impose à nombre de communes périurbaines, parfois à marche forcée, notamment pour les communes soumises à l'obligation de construire des logements sociaux : la commune d'Itteville (91) va prochainement être soumise à l'obligation de réaliser 25% de logements sociaux. Elle compte 6500 habitants doit ainsi construire plus de 450 logements sociaux pour répondre à ces lois, sans réelle possibilité d'ouvrir des terres agricoles à la construction. Ceux-ci devront donc se réaliser en densifiant et l'objectif semble difficile à atteindre.

Si certaines communes se saisissent de l'obligation de réaliser la quantité de logement (privé ou social) imposée, notamment via la production de logement collectif, d'autres résistent, imposent des politiques malthusiennes ou bien n'interviennent pas. Cette dernière option conduit à des constructions dont la qualité n'est pas toujours au rendez-vous : le manque de réflexion sur les spécificités d'un aménagement périurbain conduit à une exacerbation des coûts de construction où la marge laissée à la

qualité est le plus souvent insuffisante pour dégager le supplément d'âme où se niche la qualité.

Réaliser du logement collectif dans le tissu périurbain a évidemment un sens : le parc de logement existant y est très homogène, comptabilisant 75% de maisons et 71% de logements de plus de 4 pièces, 70% de propriétaires occupants. Diversifier ce parc en proposant de plus petits logements ainsi qu'une offre locative pourrait ainsi permettre de répondre aux besoins des jeunes ménages, des familles monoparentales ou des personnes âgées qui n'ont pas nécessairement les moyens ou l'envie d'habiter dans du logement individuel, mais qui souhaitent habiter dans le périurbain, et qui s'en éloignent pour se localiser dans les communes où les aménités urbaines sont plus importantes, faute d'une offre adaptée à leurs moyens et à leurs besoins (Motte-Baumvol et Belton-Chevallier, 2011). Ce serait un moyen de favoriser la maturation périurbaine³ que connaissent déjà des communes de l'Ouest francilien (Berger, 2014) tout en dynamisant la commune et en favorisant l'accueil de ménages plus diversifiés.

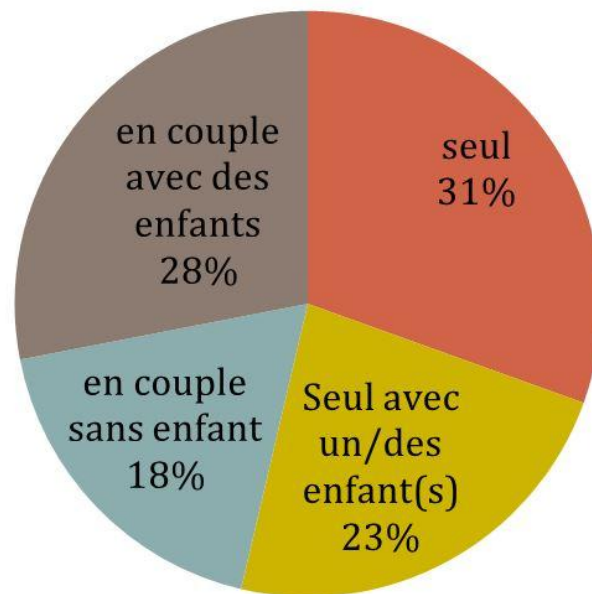
Le périurbain choisi, l'appartement subi ?

Au-delà de ces approches théoriques, je me suis intéressée aux habitants des petits collectifs nouvellement construits, afin de comprendre pourquoi ils habitaient dans ces logements. J'ai pour cela réalisé une enquête auprès de 82 habitants des appartements (sur cinq programmes de logements différents, comportant entre 17 et 99 logements, aussi bien dans le parc social (à Itteville (91) et à Plailly (60)), que dans le parc privé (Montfort-l'Amaury (78), Houdan (78), et Moussy-le-Neuf (77)).

Les profils des ménages vivant dans le parc de logements collectifs semblent relativement plus diversifiés que dans le parc de maisons individuelles, souvent décrit comme le lieu de vie des familles (Jaillet, 2004). C'est une attente des élus, lorsqu'ils réalisent ces logements, comme l'exprime le maire de Houdan, M. Tétart : « J'avais besoin de logements pour les employés de l'hôpital. J'avais besoin de logements pour les vieux qui ne peuvent plus garder leur grande baraque et pour des jeunes qui sont encore à 26 ans chez papa et maman ». On y trouve en effet davantage de familles monoparentales et de personnes seules que de couples avec enfants. Les jeunes ménages, rares dans le parc pavillonnaire,

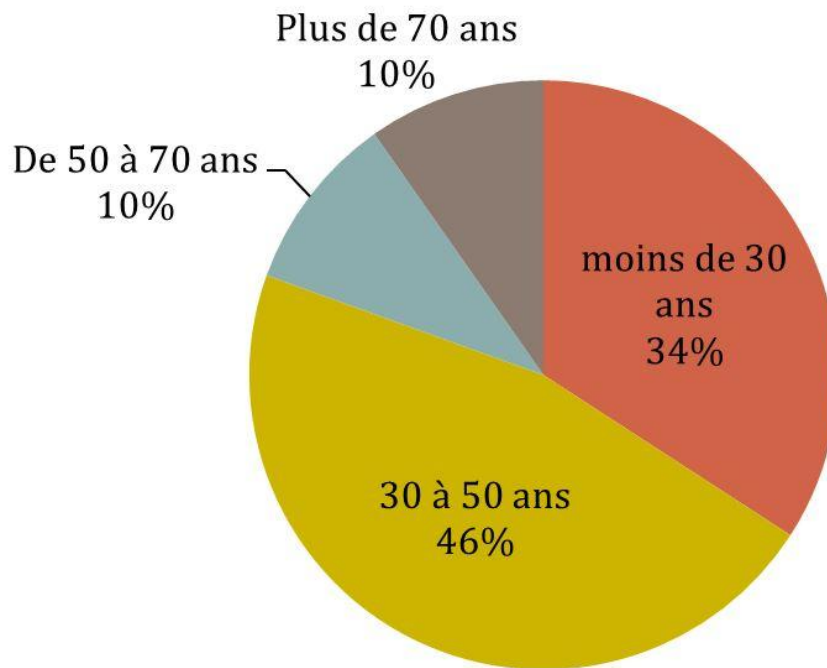
habitant seul ou en couple dans leur premier appartement, y sont plus nombreux. À l'opposé, des personnes âgées ont également fait le choix de s'installer dans un appartement en périurbain, après avoir revendu un pavillon à proximité ou parfois après un passage dans le sud de la France. L'appartement semble utilisé pour réaliser un parcours résidentiel, jusque-là contrarié par l'homogénéité du parc de logements de ces territoires.

Vous habitez :



situation familiale de la personne interrogée, d'après les entretiens réalisés

Tranche d'âge de la personne interrogée



Tranche d'âge de la personne interrogée, d'après les entretiens réalisés

Pourtant, ces ménages aspirent-ils à habiter en appartement ? Pas nécessairement. Pour les 82 ménages interrogés, la maison individuelle demeure un idéal. D'après notre enquête, 87% la plébiscitent quand la volonté de rester en appartement n'est présente que chez 12% des ménages, essentiellement des personnes âgées en fin de parcours résidentiel. Plus encore, ce ne sont pas les maisons de ville caractéristiques des bourgs qui attirent le plus ces ménages (13% seulement aspirent à habiter en maison de ville), mais le pavillon qui fait rêver la majorité d'entre eux (74%).

En revanche, la localisation en périurbain est largement choisie. Seuls 10% des ménages préféreraient une localisation plus urbaine (6% dans une grande ville et 4% en banlieue), quand l'écrasante majorité (81% des ménages rencontrés) affirme avoir fait le choix du périurbain (les derniers aspirant à habiter plus loin à la campagne). Ce plébiscite périurbain témoigne d'une adhésion aux qualités propres de ces territoires. D'ailleurs, quand on questionne les habitants des appartements pour savoir s'ils apprécient – leur cadre de vie, 80 des 82 ménages répondent positivement. Ce n'est plus la localisation périurbaine qui résulte d'un choix, mais le fait d'habiter en appartement : on habite en appartement pour pouvoir habiter en périurbain, à défaut d'y avoir une maison.

Architecture imposée, architecture mal-vécue

J'ai demandé aux habitants interrogés pourquoi habiter en appartement était pour eux une contrainte. Un élément déterminant est apparu, celui de l'absence d'espace extérieur : balcon, terrasse et surtout jardin. Les habitants des rez-de-chaussée qui y ont un accès, ou bien ceux des premiers étages qui disposent de larges terrasses se sentent « comme dans une maison » et éprouvent une satisfaction bien plus grande de leur logement. À l'inverse, ceux qui n'ont pas d'espace extérieur aspirent à en avoir un. C'est la principale critique qui ressort, à la fois spontanément (12 réponses), et lorsqu'on demande aux habitants ce qu'ils changeraient dans leur appartement (30 réponses souhaitant soit accéder à un espace extérieur, soit que celui-ci soit plus grand, ou d'une autre nature, comme un jardin s'ils disposent d'un balcon). Dans les discours, le jardin revient comme une figure à laquelle on aspire : « *le problème c'est surtout la taille limitée de l'appartement, et l'absence de terrain* », « *On n'a pas de jardin, on est un peu à l'étroit* », « *On n'a pas d'espace à l'extérieur. Ni balcon, ni jardin* », « *Vous avez une surface extérieure ? / Non, malheureusement. On aimerait bien !* ». Les habitants convoquent cette image du jardin en parallèle de celle de la maison : « *Une maison, c'est mieux : on est plus libre. Déjà il n'y a pas de voisins. Ensuite, il y a un jardin* ». La maison fait envie, surtout parce qu'elle permet d'accéder à un jardin ou à un espace extérieur.



tfort-l'Amaury : une architecture imposée qui laisse peu la place à des espaces extérieurs
e Fonticelli, 2018

L'architecture de ces immeubles questionne. En effet, certains maires des communes périurbaines, pour éviter d'être désavoués aux élections municipales suivantes, ont tendance à se prémunir des contestations des locaux, en imposant aux promoteurs des architectures très classiques qui imitent et reproduisent l'architecture du « village ». La plupart du temps, les immeubles ont (du moins depuis leur façade sur rue) peu d'ouverture sur l'espace public, des fenêtres plus hautes que larges, des toits en pente 35/45°. Or, cette architecture ne permet pas la réalisation d'espaces extérieurs et contraint la façon dont sont habités ces immeubles.



Portrait : une architecture non négociée par la commune, à la qualité médiocre
de Fonticelli, 2018

Cette architecture est imposée en large partie par les maires à travers les plans locaux d'urbanisme ou par des négociations en amont des dépôts de permis de construire avec les constructeurs ou les bailleurs. Portée par les élus, cette architecture condamne les nouveaux arrivants à des appartements sans espaces extérieurs, auxquels pourtant, ils aspirent et qui leur permettraient d'oublier en partie les contraintes de la vie en immeuble.

Il résulte de cette politique de densification, un parc de logements collectifs qui, s'il est habité, n'est pas réellement désiré par ceux qui y vivent. La plupart des ménages interrogés y voient un logement de transition, le temps d'économiser pour acheter une maison, ils ne pourront donc pas déménager faute de moyens. Il ne trouve grâce qu'aux yeux de certaines personnes âgées ou jeunes ménages, satisfaits de pouvoir se maintenir dans le périurbain et habitant un

logement adapté (taille / norme handicapée). Se pose ainsi la question de l'avenir de ces appartements dont le *turnover* est important dans le parc privé - à Moussy-le-Neuf notamment - et dont les grands logements peinent à trouver preneurs, c'est le cas à Montfort-l'Amaury où des appartements de 4 et 5 pièces sont longtemps demeurés invendus, notamment parce que leur prix atteignait celui des maisons, et que les typologies n'étaient pas adaptées à la demande.

En conclusion, si les personnes rencontrées souhaitent vivre dans le périurbain, habiter en appartement est surtout une contrainte. Ce constat invite à une double réflexion.

Dans un premier temps, est-il réellement pertinent d'imposer une architecture, au final mal-vécue qui risque encore davantage de détourner les ménages de l'appartement ? Trouver une architecture faisant consensus tant pour les riverains que pour ses habitants n'est d'ailleurs pas impossible, en attestent les constructions de logements, aux typologies proches de celles des logements intermédiaires à Itteville.



Ile, logements intermédiaires, façades sur rue
e Fonticelli, 2018



Ile, logements intermédiaires, façades sur cours. Un des rares exemples d'architecture réalisée en densification qui laisse de la place aux extérieurs.
e Fonticelli, 2018

Dans un second temps, on peut s'interroger sur la nécessité de cette politique de densification, dont les limites sont multiples. Au moment de la réception, nous l'avons dit, mais également au moment de la production : surcoût, difficulté à mobiliser des promoteurs ou des bailleurs sociaux pour la réaliser, risque politique important pour les élus qui l'entreprennent. Enfin, la limitation forte de l'ouverture de nouvelles terres à l'urbanisation en Ile-de-France pour réaliser des pavillons participe à un étalement urbain au-delà des limites de la région – et de celles d'application du SDRIF. Dès lors, les ménages qui veulent réaliser leur rêve d'une maison individuelle sont souvent amenés à s'éloigner, encore, renforçant l'étalement urbain au-delà de ses limites actuelles.



y : une densification du centre-bourg à l'allure de petites maisons accolées.
e Fonticelli, 2018

Notes

1. D'après la base de données SITADEL 2, 2013 ↩
2. Une série de lois favorise la densification telles que : la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU, 2000), la loi Engagement national pour l'environnement (ENE, 2009), la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur, 2014) auxquelles s'ajoutent les règlements régionaux (Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF, 2014) ou locaux (charte des parcs naturels régionaux qui couvrent près de 30% du périurbain francilien). L'ensemble s'ajoute à une recomposition du périmètre des intercommunalités (loi de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite Maptam), qui rend applicable, sur une partie des communes périurbaines, le fameux article 55 de la loi SRU. Ce dernier impose la construction de logements sociaux, pour que la part du parc social atteigne 20 à 25% du parc de logements communal. ↩
3. Longtemps vues comme uniquement résidentielles, dépendantes de la ville centre et socialement homogènes, les couronnes périurbaines seraient actuellement en "maturation" : la diversification sociale et fonctionnelle y serait en cours, alors que la mobilité se recentre sur les territoires de proximité. Cette idée d'une maturation périurbaine est portée par des chercheurs du périurbain (Berger, Aragau et Rougé, 2014). ↩