



HAL
open science

L'enclavement et la fermeture des ensembles d'habitat individuel

Céline Loudier-Malgouyres

► **To cite this version:**

Céline Loudier-Malgouyres. L'enclavement et la fermeture des ensembles d'habitat individuel: Première approche à partir des aspects morphologiques en Ile-de-France. 2010, 106 p. halshs-00543683

HAL Id: halshs-00543683

<https://shs.hal.science/halshs-00543683>

Submitted on 6 Dec 2010

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.

Octobre 2010

L'enclavement et la fermeture des ensembles d'habitat individuel

Première approche à partir des aspects morphologiques en Île-de-France



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

ÎLE-DE-FRANCE



L'enclavement et la fermeture des ensembles d'habitat individuel

Première approche à partir des aspects morphologiques en Ile-de-France

Octobre 2010

IAU île-de-France

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02
<http://www.iau-idf.fr>

Directeur général : François Dugeny

Mission Études sécurité : Sylvie Scherer, directrice

Étude réalisée par Céline Loudier-Malgouyres

Avec la collaboration de Régis Dugué (Département du système d'information géographique régional), Tanguy le Goff (Mission études sécurité), Laurent Perrin (Département urbanisme aménagement et territoires),

Philippe Pauquet (Département démographie équipement gestion locale), Yann Watkin (Département urbanisme aménagement et territoires)

Maquette réalisée par Catherine Valderrama

N° d'ordonnancement : 20.06.02

Cette étude a fait l'objet d'une participation au **programme de recherche « Interaction Public-Privé dans les Productions des espaces Périurbains » (IP4), financé par l'Agence nationale de la recherche**, porté par le laboratoire du CNRS UMR 8504 Géographie-Cités et piloté par Renaud le Goix, maître de conférence à Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

Ce projet porte sur la genèse des espaces résidentiels en front d'urbanisation dans trois grandes métropoles ; Paris, Los Angeles et Londres. Deux problématiques y sont étudiées : les effets de contexte dans la production des espaces périurbains ; les jeux d'acteurs dans les stratégies de développement résidentiel et les choix morphologiques.

L'IAU-Idf a notamment contribué à ce projet à travers la création des bases de données géographiques sur les ensembles d'habitat individuel enclavés et fermés en Ile-de-France.

Les membres participants de ce projet sont : Renaud le Goix (coordinateur et pilote, UMR Géographies-Cités, Paris 1), Delphine Callen (UMR Géographies-Cités, Paris 1), Patricia Bordin (laboratoire COGIT, IGN), Eric Charmes (Institut Français d'Urbanisme), Antoine Fleury (UMR Géographies-Cités, Paris 1), Chris Webster (Université de Cardiff), Céline Loudier-Malgouyres (IAU-Idf).

(Voir www.gated.parisgeo.cnrs.fr/)

Remerciements : Antonin Gosset, Guilhain Averlant, Bernard Henrat (stagiaires à l'IAU île-de-France), Anne-Véronique Vernardet, directrice de l'AUDES0, François Delouvrier, ancien directeur d'études à l'AUDES0, Renaud le Goix, maître de conférences à Paris 1, UMR Géographies-Cités.

Sommaire

Introduction : vérifier l'hypothèse de la ville fermée	05
---	----

Partie 1 - L'étude de la morphologie enclavée comme étape préalable 07

1.1 - La mesure du phénomène de l'enclavement résidentiel	07
1.1.1 - Trois étapes pour définir, recenser et caractériser les ensembles enclavés	08
1.1.2 - Un premier résultat quant à la définition de l'objet d'étude : les configurations élémentaires de l'enclavement	09
1.2 - Typo-morphologies des ensembles enclavés : des formes différentes pour un même produit	10
1.2.1 - Un enclavement endogène par la morphologie viaire	10
1.2.2 - Un enclavement exogène selon la nature de l'environnement immédiat	12
1.2.3 - Tailles, modes de construction et effets sur le degré d'enclavement	13
1.3 - La rupture avec l'environnement voisin : premier effet de l'enclavement résidentiel	14
1.3.1 - Séparation et effet de rupture avec l'environnement voisin	14
1.3.2 - Quel est le sens de cet effet de rupture ?	15

Partie 2 - Les ensembles d'habitat individuel fermés : mesures et caractérisation du phénomène en Île-de-France 20 |

2.1 - Un recensement expérimental : méthode de travail et sources des données	20
2.2 - Les traits généraux du phénomène de la fermeture résidentielle dans l'habitat individuel	22
2.2.1 - Un phénomène très mineur de la production résidentielle	22
2.2.2 - Un marché qui se crée véritablement à partir de l'année 2000	23
2.2.3 - Un profil morphologique majoritaire de petits programmes de maisons en bande ou jumelées	24
2.2.4 - Une géographie peu signifiante à l'échelle de l'Île-de-France	25
2.2.5 - Résumé, les grands traits du phénomène	25
2.3 - Les modes de développement et les formes urbaines créées par la fermeture résidentielle	26
2.3.1 - Le renouvellement du tissu urbain existant comme mode de développement majoritaire	26
2.3.2 - Les formes urbaines des programmes fermés, observations de terrain	28
2.3.4 - Résumé, l'impact de la fermeture en partie déterminé par le mode de développement de l'opération	33
2.4 - La fermeture, une caractéristique nuancée et graduée	39
2.4.1 - La fermeture dans la vente immobilière	39
2.4.2 - Réelle ou symbolique, la puissance d'image de la fermeture	40
2.4.3 - Des valeurs associées à la fermeture	42

2.5 – La fermeture dans d’autres contextes géographiques	43
2.5.1 – La fermeture dans le paysage français	43
2.5.2 – La fermeture dans d’autres contextes	44

Synthèse intermédiaire - Enclavement et fermeture résidentiels : deux modes en parallèle mais aux proportions très différentes	47
---	----

Partie 3 - Quatre ensembles en Centre Essonne Seine Orge : analyses des logiques de production et des logiques de gestion	49
--	----

3.1 - Quatre ensembles dans quatre communes du territoire Centre Essonne Seine Orge	50
3.2 - Ris-Orangis - " le Clos Village "	51
3.2.1 - Logique de la commune : résorption de friches, attractivité d'une nouvelle population, maîtrise et suivi attentif de l'opération	52
3.2.2 - Logique des résidents : prestige d'une résidence dans un quartier équipé pour une population issue du locatif social ; difficulté d'adhésion au principe de la gestion collective	55
3.3 - Evry - " les Maisons du Parc "	57
3.3.1 - Logique de la commune : volonté de croissance démographique, mais concession aux promoteurs	58
3.3.2 - Logique des résidents, l'appropriation de la résidence et une gestion " maison "	59
3.4 - Etiolles - " le Parc de la Pompadour "	62
3.4.1 - La rencontre de trois logiques : pour la commune, conforter un profil de population aisée...	63
3.4.2 - ... pour le promoteur, un " village de maisons " standing...	63
3.4.3 - ... pour les résidents, une gestion de mains de maîtres	64
3.5 - Mennecy - " le Village Levitt "	66
3.5.1 - Logique communale de développement : préservation d'un cadre de vie résidentiel, appui sur les riverains	67
3.5.2 - Logiques de production : opération longue et négociée d'une ZAC ancien format	68
3.5.3 - Logiques de gestion : Alliance entre la commune et les résidents pour défendre ce mode d'habitat	69
3.6 - Logiques de production, logiques de gestion - éléments de conclusion	73
3.6.1 - Des attitudes de communes différentes dans la production des opérations	73
3.6.2 - Des projets résidentiels différents selon les modes de gestion des associations de copropriétés	74
3.6.3 - Des satisfactions et des motivations similaires à habiter un ensemble fermé ou enclavé	76

Synthèse - Les principales problématiques soulevées par la fermeture et l'enclavement résidentiels	77
---	----

4.1 - La fermeture est un phénomène très mineur en Ile-de-France	77
4.2 - L'enclavement est une forme majeure de l'extension urbaine,	

aux dynamiques proches de la fermeture.....	77
4.3 - Les volontés de séparation ne sont pas nécessairement la clé explicative des logiques résidentielles des ensembles enclavés et fermés	78
4.4 - Les problématiques soulevées par la fermeture et l'enclavement au niveau communal, le rapport public/privé	80
4.4.1 - L'impact de la gestion privative des espaces résidentiels : influence de la logique résidentielle privée sur la logique communale publique	80
4.4.2 - L'impact d'une forme urbaine privée sur la gestion communale	80
4.4.3 - L'impact d'une forme urbaine construite en rupture avec son environnement immédiat	81
4.5 - Pour conclure, le rôle et la responsabilité des collectivités dans le devenir des ensembles pavillonnaires	82
 Bibliographie.....	 83
 Annexes	 85
Présentation du programme de recherche « Interaction Public-Privé dans les Productions des espaces Périurbains », UMR Géographies-Cités	86
Fiches de cas complémentaires.....	88

Introduction

Vérifier l'hypothèse de la ville fermée

On s'interroge aujourd'hui en France sur le développement des figures urbaines que sont les *gated communities*, ces ensembles résidentiels fermés et sécurisés, de symbolique américaine, pour population aux envies d'exclusivité. Si ces figures se retrouvent au cœur de la question urbaine actuelle, c'est qu'elles semblent avertir d'un tournant dans le modèle de la ville et de la société urbaine.

La question des murs et des grilles se trouve en effet au croisement de trois fortes interrogations.

1 - C'est d'abord celle de la sécurité urbaine. Préoccupation forte pour tous, citoyens, élus ou professionnels, elle est portée au devant du débat public, sur la scène médiatique et constitue un élément sensible dans la construction de l'opinion publique. Elle génère autant de réflexions scientifiques, politiques que de croyances « populaires » et de positions *a priori*. Certains dénoncent cette mise en avant et parlent d'obsession sécuritaire. Beaucoup, en tout cas, craignent la répercussion de cette forte préoccupation sur la façon dont la société s'empare de sujets comme celui de la ville justement. L'insécurité nous empêcherait-elle de vivre ensemble ?

Dans ce contexte, la fermeture et la sécurisation résidentielle peuvent apparaître comme des solutions nécessaires face à la fatalité que représente l'insécurité urbaine. D'ailleurs, les politiques actuelles de sécurité publique encouragent les approches défensives face à la délinquance. Elles incitent en particulier aux méthodes de la prévention situationnelle qui cherchent à rendre l'acte de délit plus dur à réaliser par des éléments techniques de protection¹. Mais parallèlement, la fermeture est aussi critiquée et dénoncée comme le stigmate d'une peur irraisonnée de la délinquance et des violences urbaines. Elle est alors assimilée à un simple échec des politiques publiques à gérer les tensions de la société et à mettre en place une véritable approche préventive de l'insécurité. C'est ainsi que les murs et les grilles sont au cœur d'un débat de société, sur la sécurité publique et urbaine et les moyens d'y parvenir.

2 - C'est ensuite celle de la ville et de ses évolutions. Face à la préoccupation sécuritaire, on craint aujourd'hui la fermeture générale des espaces urbains. On s'inquiète d'une transformation des villes en une juxtaposition d'enclaves fermées et sécurisées. Parallèlement, en observant les évolutions du rapport de force entre secteur privé et collectivité publique, certains constatent la tendance à la privatisation de la ville, au moins dans la façon de se faire. La ville se fabrique par morceaux et, de fait, se constitue de plus en plus d'enclaves privées, parfois sécurisées. Entre ces dernières, « se déroulent » des espaces ouverts restreints à leur fonction de circulation. Dans ce schéma, l'espace public n'existe plus, en tant que lieu de vie central et ouvert à tous et à tous les usages (permis ou tolérés par la loi). Les grilles et les murs représentent donc aussi une remise en cause de valeurs françaises particulières ; celles d'une tradition urbaine qui met en avant l'urbanité, le « droit à la ville » pour tous et le vivre-ensemble. On se situe ici au cœur du débat sur la

¹ Voir « Les villes face à l'insécurité », *Les Cahiers de l'IAU-Idf*, n°155, juin 2010.

ville fermée, la ville privée contre la ville ouverte, la ville passante, urbaine, dont un certain nombre d'ouvrages traitent récemment².

3 - C'est enfin celle de la société urbaine et de ses tendances. La fermeture résidentielle pose la question d'un mode de vie entre-soi, entre résidents choisis et sélectionnés. Cela renvoie-il aux logiques de séparation sociale à l'œuvre dans la ville ?³ Les processus de ségrégations territoriales et sociales sont étudiés en matière de choix et de stratégies résidentiels, de politiques de logements ou de planification territoriale. Mais les volontés séparatistes de la part de ces résidents volontairement enfermés⁴ sont-elles réelles ? Cette interrogation nous fait entrer dans le débat, toujours vif, du « périurbain » et du « pavillonnaire ». La fermeture résidentielle et l'habitat individuel périurbain semblent en effet se trouver à l'épreuve des mêmes critiques ; celles dirigées contre l'habitant, d'une maison individuelle, qui serait animé de volontés individualistes remettant en cause l'équilibre collectif, celle d'un développement urbain non durable, consommateur d'espace, générateur de circulation routière et de CO₂. Qu'en est-il dans la réalité ?

Sécurisation, privatisation de la ville, entre-soi sont ainsi liés dans ce sujet et forment les thèmes d'ancrage d'un débat qui dépasse finalement son seul objet pour parler de la ville, de la société urbaine et de ses évolutions.

Pour contribuer à ces questionnements, l'objectif de cette étude est de chercher à représenter la réalité de la fermeture résidentielle, en matière d'habitat individuel, en Ile-de-France, pour pouvoir ensuite identifier les problématiques principales que posent ces figures urbaines, d'un point de vue urbain et social.

Trois parties composent donc ce rapport :

- L'étude des morphologies enclavées des ensembles d'habitat individuel,
- Le recensement des programmes d'habitat individuels fermés,
- L'analyse des logiques de production et de gestion de quatre ensembles, enclavés et fermés, sur le territoire francilien de Centre Essonne Seine Orge.

L'enclavement et la fermeture sont ici étudiés parallèlement. En effet, l'image intuitive que l'on peut avoir d'un ensemble d'habitat individuel fermé renvoie généralement à un espace séparé du reste de son voisinage, une enclave privée et réservée à ses seuls résidents. La fermeture résidentielle et la forme urbaine de l'enclavement semblent ainsi concomitantes ou coïncider, elles semblent en tout cas se rejoindre dans leur fonctionnement. C'est pourquoi, avant d'étudier concrètement la fermeture comme un trait particulier d'une production résidentielle, cette étude propose de se pencher au préalable sur la question de l'enclavement, en tant que morphologie urbaine. Cela permettra de comparer et d'identifier les points qui les rapprochent de ceux qui les différencient.

² Voir par exemple : Mangin, David. *La ville franchisée. Formes et structures de la ville contemporaine*, Paris, Editions de la Villette, 2004.

³ Par exemple : Donzelot, Jacques, *La ville à trois vitesses*, Editions de la Villette, 2009.

⁴ Pour reprendre les termes du titre de l'ouvrage : Degoutin, Stéphane, *Prisonniers volontaires du rêve américain*, Paris, Edition de la Villette, 2006.

Partie 1

L'étude de la morphologie enclavée comme étape préalable

Q'est-ce qu'un ensemble individuel enclavé ? Qu'implique cette morphologie en termes de fonctionnement urbain ? Quels sont ses impacts urbains ? Cette première partie de l'étude permet d'apporter un certain nombre de réponses qui permettront, couplées à l'étude des ensembles fermés réalisée dans la partie suivante, de mettre en perspective ces deux morphologies résidentielles à la proximité supposée.

1.1 – La mesure du phénomène de l'enclavement résidentiel

Identifier, recenser et caractériser les ensembles individuels de forme enclavée sur le territoire francilien sont les objectifs poursuivis de ce volet de l'étude. Une base de données géographiques (exploitée à l'aide d'un Système d'Informations Géographiques) a ainsi été développée, qui nous permet de recenser le phénomène d'un point de vue quantitatif, puis de réaliser des analyses statistiques pour en dégager ses principales caractéristiques⁵.

On peut noter que la première question de cet exercice fut ainsi technique car il s'agissait d'essayer de reconnaître une forme déterminée (un ensemble enclavé) à partir d'une série de couches de données géographiques (routes, mode d'occupation du sol, ...) qui ne l'identifient pas en tant qu'objet. En matière d'observation géographique, le repérage automatique des formes urbaines est en effet une démarche encore empirique, et d'ailleurs un certain nombre de projets scientifiques en font leurs objets⁶. Aussi, notre étude n'a pas échappé à la mise en place d'une méthode exploratoire pour tenter d'appréhender les formes et le développement de l'enclavement résidentiel.

Nous avons donc élaboré une méthode, décrite ci-après, qui nous a permis d'identifier la part de la morphologie enclavée dans un tissu résidentiel pavillonnaire, en isolant les configurations enclavées des autres et en les quantifiant. Il faut donc préciser que nous ne comptabilisons ni n'analysons les opérations d'habitat individuel de forme enclavées en tant que programmes immobiliers ou tant que résidence (c'est-à-dire en tant qu'objet réel), mais des enclaves en tant que forme urbaine (en tant que morphologie urbaine). Par commodité et par souci de compréhension, nous parlons néanmoins d'ensembles enclavés.

⁵ Ces travaux ont été menés avec et grâce au partenariat avec l'UMR Géographie-Cités de l'Université Paris 1 (en particulier avec Antonin Gosset, stagiaire au Master 1 Carthagéo, encadré par Renaud le Goix et Joël Boulier), notamment dans le cadre du projet de recherche IP4, présenté plus haut et en annexe (« **Interaction Public-Privé dans les Productions des espaces Périurbains** » (IP4), projet financé par l'Agence nationale de la recherche, coordonné et piloté par Renaud le Goix, maître de conférence à Paris 1, UMR Géographies-Cités).

⁶ Ce qui est en partie l'objectif du projet IP4.

1.1.1 - Trois étapes pour définir, recenser et caractériser les ensembles enclavés⁷

Première étape : la définition de l'objet d'étude

Qu'entendons-nous par ensemble d'habitat individuel enclavé ? Pour correspondre à notre approche morphologique, on choisit de définir comme enclavé tout ensemble séparé du maillage de la voirie publique et limitant la voirie interne à une fonction de desserte résidentielle. Effectivement, la disposition de maisons autour d'une voie uniquement dévolue à la desserte résidentielle produit un ensemble enclavé parce que la possibilité de traverser l'ensemble n'est pas donnée. On peut donc considérer que c'est le système de voirie qui crée en premier lieu de l'enclavement. D'autres critères, comme l'agencement interne de l'ensemble, l'isolement ou la localisation géographique sont apparus comme des composantes de l'enclavement mais non déterminantes.

Seconde étape : le recensement et la mesure du phénomène (création d'une couche de données géographiques à partir d'une approche visuelle)

Un travail visuel sur photo-aérienne a permis d'identifier les secteurs où la morphologie enclavée est la plus représentée dans le tissu résidentiel et de définir une aire d'étude où recenser nos ensembles. Sans surprise, ont été identifiées les zones qui correspondent aux vagues de constructions individuelles les plus récentes, depuis les années 1960-1970, aux marges de l'agglomération parisienne et des grandes villes franciliennes. Les villes nouvelles sont aussi apparues très concernées. 17 secteurs du tissu périurbain francilien (77 communes), représentatifs des profils morphologiques de la grande couronne, ont été ainsi sélectionnés pour composer l'aire d'étude.

Au final, 2100 enclaves ont été enregistrées, dont 900 de plus d'un hectare. Le premier résultat d'ampleur est là : **la morphologie enclavée représente environ 40 % de la surface consacrée à l'habitat individuel** des secteurs étudiés. L'enclavement est bien une morphologie dominante pour les ensembles de logements individuels de grande couronne.

Troisième étape : la caractérisation des ensembles retenus avec la création d'une base de données

En croisant la couche des ensembles enclavés avec d'autres informations géolocalisées, différents champs ont été renseignés : les caractères géographiques de leur territoire, leur taille, la configuration de leur voirie (nombre d'entrées, densité d'impasses, longueur de voirie interne), leurs fronts de contact (mode d'occupation du sol des espaces contigus), la date de construction. Plus difficiles à déterminer, en terme technique, ont été la population (densité par hectare) et la distance à l'équipement le plus proche (à vol d'oiseau).

⁷ Pour le détail du travail, se reporter à Gosset, Antonin, *L'enclavement résidentiel en Ile-de-France, rapport de stage du Master 1 Carthagéo, Université Paris 1, IAU-Idf, février 2007.*

Nom des secteurs	Les secteurs		l'habitat individuel (MOS 30 et 31) par secteur		Les enclaves résidentielles (saisie de la Base de données)			
	Nombre de communes	Surface (ha)	Surface (ha)	part dans les secteurs	Nombre d'enclaves	Surface (ha)	Part dans la surface totale des secteurs	Part dans la surface totale d'habitat individuel
A-1	5	4 689	378	8%	88	150	3%	40%
Evry	6	4 555	832	18%	267	412	9%	50%
Lésigny (N104)	6	6 759	1431	21%	206	690	10%	48%
Mantes	3	2 201	472	21%	70	210	10%	44%
Marne la vallée	7	5 296	467	9%	76	195	4%	42%
Melun	4	3 154	585	19%	140	125	4%	21%
N-2 (Dammartin-en-Goële)	4	3 368	465	14%	66	213	6%	46%
Plaine de France (D104)	6	4 769	304	6%	102	93	2%	31%
Route de provins (N19)	4	6 860	341	5%	89	117	2%	32%
Route de Rambouillet (N10)	4	5 850	366	6%	63	108	2%	32%
Saint-Nom-la-Bretèche (A13)	4	3 667	397	11%	240	199	5%	50%
Sénart	5	5 404	840	16%	81	365	7%	43%
Saint-Quentin-en-Yvelines	7	7 068	1181	17%	384	564	8%	48%
Vallée de la Mauldre	2	2 298	462	8%	18	84	4%	45%
Vallée de l'Orge	3	2 898	692	16%	93	128	4%	28%
Vallée de l'Yvette	4	3 599	186	19%	84	237	7%	34%
Verneuil (A13)	3	2 765	374	14%	76	131	5%	35%
Total :	77	75 200	9 772	13%	2 143	4 021	5%	41%

Tableau : Statistiques sur les secteurs d'étude (Source : Antonin Gosset, IAU-Idf).

1.1.2 - Un premier résultat quant à la définition de l'objet d'étude : les configurations élémentaires de l'enclavement

Par le travail d'identification des ensembles enclavés, nous avons pu confirmer la définition de notre objet d'étude. Il apparaît ainsi qu'une enclave résidentielle est une combinaison plus ou moins complexe de trois configurations élémentaires de voirie : l'impasse, la boucle et la raquette. Ces trois formes sont constitutives de l'enclavement, car chacune d'elle correspond à une rupture avec le maillage public environnant, en n'offrant qu'une fonction de desserte résidentielle qui empêche toute fonction de passage. Pour ces trois configurations, **l'espace commun qu'est la voirie n'est partagé physiquement et visuellement que par les seuls résidents. Il constitue dès lors un espace collectif résidentiel**, même s'il est de statut public dans la majorité des cas.

L'impasse est la configuration la plus simple et la plus répandue. Elles représentent 55 % des 2100 enclaves enregistrées mais 17 % des ensembles de plus d'un hectare. Les ensembles enclavés complexes, fruit d'une agrégation de plusieurs configurations élémentaires, sont souvent composés d'un ensemble d'impasses. Elle est la forme la plus économique en terme de construction, en permettant de maximiser le nombre de maisons sur une parcelle à bâtir. Les maisons sont généralement disposées en épis le long de la voie et rayonnent autour de l'aire de contournement. Les véhicules ou les passants « étrangers » sont peu probables ou accidentels, ce qui confère une ambiance de voie privée, même si elle ne l'est pas.

La boucle, comme l'impasse, est une configuration simple et répandue, soit utilisée seule, soit comme élément de base de nombreux ensembles complexes. Elle correspond à un décrochement de la voirie. Avec deux points d'accès, elle est moins enclavante que l'impasse. Mais, une circulation à sens unique ou un marquage au sol pour rendre un effet de passage peuvent renforcer son degré d'enclavement.

Enfin, la raquette est une forme particulière de boucle, à un seul accès, autrement dit une boucle fermée reliée à la voie passante par une voie. Elle peut également faire partie d'ensembles enclavés complexes. Cette configuration a un degré d'enclavement puissant compte-tenu de la déconnexion physique et visuelle des maisons avec la voie passante et le reste de la ville.

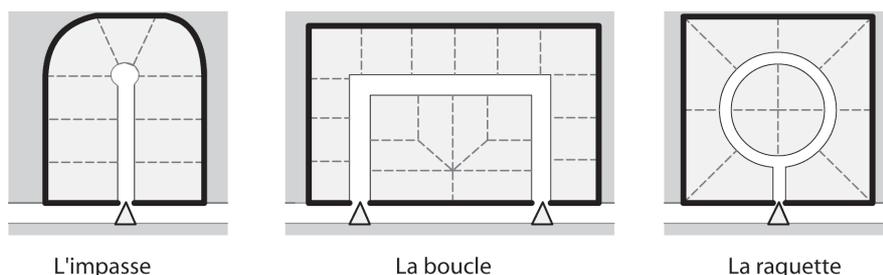


Schéma : Les configuration élémentaires de voirie constitutives de l'enclavement
(Source : Antonin Gosset, IAU-Idf)

1.2 – Typo-morphologies des ensembles enclavés : des formes différentes pour un même produit

Une fois les éléments constitutifs de l'enclavement identifiés, on peut construire une typologie des enclaves résidentielles. Le traitement statistique de la base de données nous permet de réaliser des classifications des ensembles selon certaines de leurs caractéristiques et de dégager des profils d'enclaves⁸.

L'objectif est de se rendre compte de ce qui existe dans le tissu périurbain ; petits ou grands ensembles, simples ou complexes, de morphologies très « enclavantes » ou à faible degré d'enclavement, isolés ou insérés dans la ville, etc.

1.2.1 - Un enclavement endogène par la morphologie viaire

La première typologie réalisée fait ressortir différents profils d'enclaves résidentielles en fonction du système de leur voirie. On s'intéresse ici à leur forme interne et on peut parler d'enclavement endogène. Quatre types d'enclaves ont été repérées, qui par leurs caractéristiques, ont un degré plus ou moins fort d'enclavement : les impasses simples et les boucles simples, les ensembles arborescents et les ensembles en boucle.

Les impasses simples et les boucles simples sont deux profils d'enclaves simples, correspondant à de petites opérations de construction. Si la boucle est peu répandue, l'impasse simple est la forme la plus courante des enclaves, 55% du total des enclaves recensées, mais 17 % des enclaves de plus d'un hectare. Ces deux types ont un degré d'enclavement moins fort que les autres, du fait de leur relative petite surface et du nombre limité de maisons qu'elles contiennent.

⁸ Ces classifications statistiques ont été réalisées à partir du logiciel SPAD Data Mining. Voir Gosset, Antonin, *op.cit.*

Les morphologies arborescentes sont des ensembles à la forme d'un arbre ou d'un réseau hydrographique hiérarchisé. La voie d'accès dessert toutes les autres voies, qui convergent toutes de manière hiérarchisée vers cet accès. Il n'y a pas ou rarement de communication entre deux voies de même niveau. Toutes les voies se terminent en impasse. En conséquence, pour sortir de l'ensemble, où que l'on se situe, on ne peut emprunter qu'un seul itinéraire. La voirie interne, au-delà du ou des points d'accès, n'est donc pas maillée. Elle est ainsi enclavée également de l'intérieur, ce qui renforce encore le degré d'enclavement.

Cette morphologie représente une part importante du nombre des enclaves résidentielles, 37% des 900 enclaves de plus d'un hectare enregistrées. Elle se caractérise par une forte part d'impasses (six voies sur dix sont en réalité des voies sans-issue, alors que la moyenne de tous les ensembles est de 4,5 voies sur dix). On comprend ainsi que cet aspect génère une forte densité du réseau viaire par rapport à la surface de l'ensemble. Enfin, avec seulement 2 entrées pour 10 segments⁹ (pour une moyenne de 5,4), l'enclavement est d'autant plus fort tout comme la séparation avec l'environnement voisin.

Les ensembles en boucles se distinguent des arborescents par la part de voies qui ne sont pas des impasses. On retrouve dans cette classe les plus gros ensembles (300 hectares) mais également les petits (les raquettes simples). Deux cas de figure se présentent : des ensembles sans hiérarchie viaire avec des boucles qui forment un réseau interne maillé mais indifférencié ; des ensembles hiérarchisés, où l'on constate différents niveaux de desserte. Par exemple, certains ensembles sont organisés autour d'une boucle principale qui dessert des portions d'ensembles, qui desservent, elles, des boucles de niveau inférieur ou des terminaisons en impasse. On peut parler de dimension fractale, dans la mesure où il y a répétition de motifs identiques à différents niveaux hiérarchiques.

Contrairement aux arborescences, dans un ensemble en boucles, il existe plusieurs itinéraires pour rejoindre le réseau externe à l'ensemble. L'étendue des possibilités dépend du niveau de hiérarchie de l'opération. Plus un ensemble est hiérarchisé, moins il y a de choix pour sortir de l'ensemble. Parallèlement, ce type d'ensemble a un faible nombre d'entrées par rapport au nombre de voies internes (une moyenne de trois entrées pour 10 segments). Ainsi, dans le cas des ensembles de grande taille, ce rapport rend cette classe d'enclaves sensible aux problématiques de circulation et d'encombrement aux heures de pointe. C'est ce qui se produit le matin au « Parc de Lésigny », à Lésigny aux franges de l'agglomération (77), avec plus de 500 maisons pour seulement deux accès, débouchant sur une route nationale, elle-même embouteillée par les automobilistes qui cherchent à contourner la francilienne, elle aussi...

En conclusion, l'analyse montre que ces morphologies génèrent des degrés différents d'enclavement. Mais de ces quatre profils, on retient des problématiques communes :

- La question du rapport à l'environnement voisin et de la connexion au maillage externe avec un **faible nombre d'accès l'ensemble**, quelque-soit sa taille.
- La question de la **complexité du système de voies internes**, générateur d'enclavement à l'intérieur même de l'ensemble et potentiellement de problèmes de circulations, de lisibilité, de perméabilité.
- La démultiplication des voies (et des configurations élémentaires telles que l'impasse ou la boucle) pour assurer un maximum de voies de desserte réservées à un petit groupe de maisons, générant une **forte densité de voirie par rapport à la surface totale de l'ensemble**¹⁰.

⁹ Un segment est une portion de voie comprise entre deux carrefours.

¹⁰ Il faudrait à ce sujet faire quelques calculs pour déterminer plus précisément cette densité.

On comprend ainsi que l'enjeu de l'enclavement endogène est dans l'offre d'une voirie de desserte presque personnalisée et réservée au plus faible nombre de résidents. Le principe est ainsi dans l'attribution d'un espace de voirie collectif que se partage entre un petit nombre de co-propriétaires.

1.2.2 - Un enclavement exogène selon la nature de l'environnement immédiat

Une seconde typologie permet de rendre compte du degré d'isolement des ensembles par une classification de la nature des espaces qui constituent leur environnement immédiat (qu'on appelle les fronts de contact)¹¹. L'analyse de ces fronts de contact permet d'exprimer ce qu'on pourrait appeler un pouvoir d'enclavement exogène. Dans certains cas, l'isolement par l'environnement immédiat s'ajoute au pouvoir d'enclavement endogène de la morphologie interne (viaire).

Ces fronts sont majoritairement constitués par de l'habitat individuel (et leurs jardins), des bois, forêts et espaces de loisirs (dont les golfs) et des espaces agricoles et ruraux. Il faut noter que cet état tient à la nature même de notre objet, les ensembles d'habitat individuel situés en tissu périurbain, donc construits à la lisière des tissus périphériques urbains. Leur degré d'isolement et d'enclavement tient surtout à leur potentiel de mutabilité, c'est-à-dire à la possibilité d'être prochainement urbanisés.

Ainsi, la proximité immédiate des bois, forêts et espaces de loisirs, représente l'environnement immédiat au pouvoir isolant le plus fort. La mutabilité de ces espaces naturels est très faible, puisque ce sont généralement des espaces protégés. Des études de cas nous diraient sans-doute que ces ensembles se sont construits volontairement aux marges de la ville, correspondant à un isolement géographique recherché. Notre recensement établit par ailleurs que ces enclaves concernent des surfaces de taille importante. Leur situation représente donc une plus-value foncière et une garantie assez pérenne de le rester. On peut aussi émettre l'hypothèse que ces enclaves sont habitées par une population socialement privilégiée. (Il faut ajouter que les ensembles peuvent être situées à l'intérieur même d'un bois ou d'un golf.)

A l'inverse, les espaces agricoles et ruraux représentent, eux, un front de contact moins isolant et moins valorisant. La principale raison tient au fait qu'ils sont potentiellement plus mutables. Les ensembles concernés constituent souvent le départ d'une extension urbaine en cours. Les enclaves créées entre 1999 et 2003, c'est-à-dire les plus récentes, sont très majoritairement concernées par ce type de front de contact (contrairement aux enclaves les plus anciennes qui sont surreprésentées dans la classe des fronts de l'habitat individuel).

La nature des espaces contigus, à travers leur pouvoir d'enclavement, représente un potentiel de valorisation des ensembles, en termes fonciers et immobiliers. Trois facteurs en particulier ont cet effet de valorisation :

- Un **site à l'usage presque exclusif de l'ensemble individuel**, dans le cas des espaces naturels tels que les bois, forêts et golfs (c'est la contiguïté, ou la proximité, qui est exclusive plus que l'usage naturellement, puisque ces espaces sont généralement ouverts au public),
- un **isolement géographique** du reste de la ville recherché, une localisation choisie et à part, contribuant également à l'idée d'exclusivité,
- un **potentiel faible de mutabilité** de ces espaces, c'est-à-dire une faible probabilité d'être urbanisés.

¹¹ *Construits sur la base du Mode d'occupation des sols (MOS), IAU-Idf, 2003.*

1.2.3 - Tailles, modes de construction et effets sur le degré d'enclavement

Le recensement réalisé nous permet enfin d'observer une corrélation entre la taille des ensembles et leur contexte de construction (mode d'urbanisation). Cela nous permet de proposer une dernière distinction, qui fait apparaître en partie les logiques de production de ces ensembles résidentiels.

Des petits ensembles enclavés, départ d'une extension urbaine

Un certain nombre d'enclaves identifiées sont des petits ensembles isolés, construits sur les espaces à urbaniser des communes rurales ou périurbaines. Ils constituent souvent le départ d'une extension urbaine non planifiée, réalisée sous l'opportunité d'une disponibilité foncière par exemple. (*figures 2 et 3*) Les impasses et les boucles simples sont les morphologies qu'on trouve fréquemment dans ces situations.

Pourtant sans trame urbaine encadrant et accueillant l'ensemble, ces opérations représentent un mode de développement, permettant de constituer une unité résidentielle nouvelle, raccordée (au minimum) au maillage communal. L'enclavement témoigne donc ici de l'absence de planification, d'orientations stratégiques en matière de développement urbain, si ce n'est la construction seule de nouvelles opérations immobilières. Aussi, quand les opérations se succèdent, se construisent les unes après les autres, ou les unes à côté des autres, sans grille structurante, on obtient un nouveau secteur urbain, non enclavé, mais composé d'une série d'enclaves résidentielles, qui génère potentiellement un certain nombre de dysfonctionnements (notamment en termes de circulation puisqu'il peut être difficile d'y circuler (entrer, sortir, traverser) à cause d'un système de voiries fortement complexe). (*figure 4*)

Des ensembles moyens en ville nouvelle, mini-quartiers d'un plus grand quartier

Dans un contexte planifié, en particulier dans le cas des villes nouvelles, les enclaves correspondent à des ensembles de taille moyenne, qui s'insèrent dans un système viaire existant ou en projet. Aussi, elles correspondent à d'autres logiques que celles construites dans les espaces à urbaniser ruraux ou périurbains, puisqu'on pressent que cette morphologie est ici un choix, voire un parti architectural et urbain du projet de développement urbain. Mitoyennes les unes des autres, desservies par la même grille viaire, elles forment des unités résidentielles au sein d'un vaste quartier (les mini-quartiers d'un grand quartier). On peut se questionner alors sur les liens possibles entre ces unités, au-delà des tracés des cheminements piétons dont on se demande parfois qui les empruntent.

Dans ce cas, la structure urbaine marquée par une grille viaire n'empêche pour autant pas l'enclavement des ensembles. Mais, néanmoins, elle limite leur taille et, de fait, leur degré d'enclavement. En revanche, la grille ne restreint pas l'emprise générale des enclaves sur la commune, car si elles sont plus petites, elles n'en sont parfois que plus nombreuses. La grille viaire ne fait donc que découper les enclaves résidentielles.

Parallèlement à ce degré d'enclavement issu de la morphologie viaire, l'orientation des maisons par rapport à la voie publique ajoute un degré ou non d'enclavement aux ensembles. Selon les cas, on observe ainsi que la disposition des maisons est introvertie ou extravertie. C'est-à-dire que les maisons sont dans un cas orientées vers l'intérieur de l'ensemble, ou dans l'autre vers l'extérieur de l'ensemble, sur la rue. (*figures 5 et 6*)

De vastes ensembles à l'écart de la ville, grands domaines réservés

Une catégorie à part d'enclaves concernent des ensembles de très grande taille, situés sur des anciens espaces agricoles ou près des forêts, loin du centre urbain, voire en opposition. Ce sont les plus enclavées et les plus isolées. Contrairement aux autres types d'enclaves, celles-ci sont indépendantes de la structure de la commune à laquelle elles appartiennent. Elles constituent de grands domaines, avec bien souvent un nombre d'entrées minimum pour une surface très importante. Ces ensembles sont néanmoins peu nombreux en Ile-de-France. On peut citer : le « Parc de Lésigny », avec 500 maisons organisées par un système de boucles hiérarchisées ; le « Golf de Chevry » à Gif-sur-Yvette, situé sur le plateau agraire qui domine la ville au sud alors que la vieille ville est située dans la vallée de l'Yvette ; « Cesson-la-Forêt » à Cesson (77) construit à l'opposé de la commune dans une percée de la forêt ; le « Domaine de la Vallée » à Mantes-la-Ville (78), intégré entre la falaise et la vallée. (*figure 1*) Elles correspondent à un temps sans-doute révolu de la construction immobilière, de l'époque des très grands développement pavillonnaires des années 1970-1980, empreints de nouveaux concepts d'habitat.

Il faut noter que ces enclaves représentent une lourde charge pour les collectivités territoriales. Les pouvoirs publics doivent développer une longueur importante de route et de réseaux pour les relier au noyau urbain. Par exemple, les « Hauts-de-Chevreuse » à Chevreuse dominant la ville depuis le plateau. Le domaine est accessible par une route de 800 mètres serpentant à travers la forêt, de propriété et de gestion publique. (*figure 8*) Par leurs dimensions, ces ensembles représentent aussi un obstacle potentiel pour accéder aux espaces naturels à côté desquels ils sont construits (qui sont pourtant des aménités collectives publiques), parce qu'il faut les contourner, parce que leur traversée n'est soit pas possible, soit peu engageante de par la faible lisibilité de leur structure.

L'enclavement dépend donc aussi d'une façon de construire, d'une logique de développement. Mais, dans ses situations diverses, il témoigne tout à tour de l'absence de planification du développement d'un secteur à l'urbanisation, ou au contraire d'un choix de parti architectural et urbain d'un projet de développement résidentiel. Les espaces à urbaniser des communes rurales ou périurbaines sont ainsi particulièrement sensibles et soumis à ces morphologies, en accueillant des opérations immobilières au coup par coup, à la suite de disponibilités foncières occasionnelles. Mais à l'opposé en termes de développement, les villes nouvelles construisent elles aussi des séries d'ensembles enclavés, cependant enserrés dans une trame urbaine définie et structurante. Alors quelles différences au fond ? L'habitat individuel serait-il fatalement enclavé ? Parallèlement, l'enclavement a-t-il toujours le même sens ?

1.3 – La rupture avec l'environnement voisin : premier effet de l'enclavement résidentiel

1.3.1 - Séparation et effet de rupture avec l'environnement voisin

L'analyse des morphologies des ensembles enclavés rend compte de la manière physique et spatiale dont ils sont enclavés. Elle montre que ces morphologies aboutissent à se déconnecter, à se séparer, de l'environnement immédiat et voisin.

On peut récapituler ces éléments de déconnexion, ou comment l'enclavement produit de la séparation.

- les configurations élémentaires de voiries qui constituent l'ensemble enclavé – l'impasse, la boucle et la raquette (et leurs combinaisons plus ou moins complexes) –, en étant destinées à la seule desserte résidentielle, marquent le retrait d'avec les autres activités urbaines.

- La limitation du nombre d'accès à l'ensemble, quelque soit la surface, fait que l'on se sépare et s'écarte de la rue passante.
- La limitation du nombre d'accès crée un contrôle d'accès symbolique. L'entrée et la sortie de l'ensemble font l'objet d'un passage localisé, chargé symboliquement de l'idée de seuil. (Y-a-t-il une réelle différence avec une grille fermée ?)
- L'agencement et l'orientation introvertie des maisons sur l'ensemble (même en cas d'intégration de l'ensemble à une grille viaire passante) ont un effet de séparation. En découle aussi une absence de perméabilité visuelle entre l'enclave et le reste, de part et d'autres, on ne sait pas ce qu'il se passe de l'autre côté.
- La dimension « fractale » de certains ensembles, reproduction d'une même forme (raquette, boucle, impasse) à différents niveaux hiérarchiques, est d'autant enclavante qu'elle produit des micro-ensembles enclavés au sein d'un ensemble enclavé.
- L'usage de l'ensemble, réservé de fait aux résidents, génère une territorialité du lieu d'habitat, une territorialisation de l'espace par les habitants qui entraîne potentiellement une idée d'exclusion de « l'étranger » et « d'auto-exclusion » de la vie collective extérieure.
- La nature des espaces contigus, donc le choix de localisation de l'ensemble, peuvent ajouter un effet d'isolement (c'est l'enclavement exogène). Certains, comme les bois, forêts et espaces de loisirs, sont en plus, par leur caractère valorisant et faiblement mutable, une garantie de rester isolé à terme. Mais même dans le cas d'un voisinage urbain, par exemple l'habitat individuel, l'orientation introvertie des maisons va dans le sens de l'isolement et de la déconnexion (au moins visuelle).
- Un système non structuré de desserte des enclaves, dans le cas d'opérations au coup par coup, sans maîtrise de l'extension urbaine, génère un enclavement de l'ensemble du secteur résidentiel, même si le système viaire de celui-ci n'est pas de morphologie enclavée.
- La taille des ensembles, quand elle est importante, est aussi facteur d'enclavement. Elle crée un vaste morceau de territoire spécialisé, fonctionnant comme un site autonome, à part, qui induit aussi des difficultés à le contourner et à accéder à certains espaces, aménités par exemple.

En résumé, quatre caractères peuvent définir une morphologie enclavée, tout en signifiant son principal impact : la séparation et la rupture avec l'environnement voisin :

- La **mise en retrait**,
- L'**impermeabilité** physique et éventuellement visuelle,
- La **territorialité** « exclusive » et potentiellement excluante,
- L'**isolement** valorisant.

1.3.2 - Quel est le sens de cet effet de rupture ?

Cependant, qu'il s'agisse d'une juxtaposition de petites enclaves ou d'une seule enclave bien marquée, c'est sûrement d'abord la question de l'échelle, de la proportion de cet enclavement sur le territoire, qui doit inquiéter pour son effet de séparation et de rupture.

Aussi, si effet de rupture il y a d'un point de vue spatial, il faut néanmoins s'interroger sur la signification de cette rupture. Quel sens a cet effet spatial pour le promoteur-constructeur ? Quel sens prend cette rupture pour les résidents de cette enclave ?

On tend dans certains milieux à assimiler cette séparation à une volonté d'entre-soi de la part des résidents, une volonté de mise à l'écart par rapport à la ville et aux espaces urbains trop animés et trop porteurs de différences. Néanmoins, un certain nombre de recherches mettent à jour que ce que l'on cherche dans ce type d'ensemble est avant tout une volonté de tranquillité résidentielle, une jouissance paisible, notamment à l'abris des nuisances de la circulation et du stationnement des véhicules. Si effet de rupture il y a d'un point de vue physique et spatial, si un mode de vie résidentiel valorisant la tranquillité y correspond, est-ce pour autant par rejet de la société urbaine ?¹²

¹² *Pour de tels développements, se reporter à la dernière partie de cette étude.*



Le Golf de Chevry, Gif-sur-Yvette (91)

Figure 1 :

Des ensembles enclavés du plus simple au plus complexe (de haut en bas et de gauche à droite) : ensemble en impasse, ensemble en boucle, ensemble en raquette et deux ensembles complexes en boucle : le Domaine de la Vallée à Mantes-la-Ville (78), aux caractéristiques impressionnantes (seulement deux accès, cinquante trois hectares, plus de 10 kilomètres de voies, une population estimée à presque 3000 habitants) ; le Golf de Chevry de Gif-sur-Yvette (91), ensemble très hiérarchisé (une boucle principale dessert dix-neuf très grands ensembles en raquette qui eux-mêmes desservent des centaines d'impasses).
Crédits : orthophoto IGN 2003.

Le Domaine de la vallée, Mantes-la-Ville (78)



Crédit : Stéphane Rossi / IAU-Idf



Crédit : orthophoto IGN, 2003



Crédit : orthophoto IGN, 2003

Figures 2, 3, 4 : Opérations d'urbanisation « spontanées » générant des petites enclaves ou une somme d'enclaves, en grande couronne francilienne.



Figures 5 et 6 : Deux ensembles enclavés en raquette : à gauche introverti, où les maisons sont toutes orientées vers l'intérieur de l'ensemble, à droite extraverti, où les maisons externes donnent sur la rue.
Crédit : orthophoto IGN, 2003



Figure 7 : Bussy-Saint-Georges, secteur III de Marne-la-Vallée. Une trame urbaine de ville nouvelle, accueillant nombre de petites enclaves. Crédit : Philippe Guignard / IAU-Idf



Figure 8 : Chevreuse, Les Hauts de Chevreuse (78)
Crédit : orthophoto IGN, 2003

Partie 2

Les ensembles d'habitat individuel fermés : mesures et caractérisation du phénomène en Ile-de-France

Face aux inquiétudes ambiantes concernant un essor de la fermeture et de la sécurisation de l'habitat, il s'agirait de mesurer le phénomène réel de la fermeture résidentielle. Sans donnée ni ressource existante, l'étude propose ici une méthode expérimentale pour, au moins, pouvoir mesurer la production récente en la matière et la caractériser.

2.1 – Un recensement expérimental : méthode de travail et sources des données

Différents travaux de recherche mettent en avant le début des années 1990 comme la période d'apparition d'un nouveau marché de l'ensemble fermé et/ou sécurisé. Nous avons donc choisi d'analyser la production immobilière entre 1992 à 2006, pour correspondre à ces observations et aux contraintes de disponibilités de sources.

L'absence de la mention du caractère « fermé » ou « sécurisé » dans les outils d'observation du logement individuel rendant impossible une approche quantitative exhaustive, une démarche expérimentale de recensement a été construite. Elle se décline en quatre étapes¹³.

- Identification des programmes fermés dans les journaux spécialisés : les annonces des revues immobilières qui listent les programmes neufs de logements individuels construits par les promoteurs immobiliers signalent leur caractère « fermé », comme argument de vente notamment. Trois revues mensuelles ont été étudiées – le Guide du Neuf, l'Indicateur Bertrand et Immo Neuf – pour y identifier les programmes vendus comme fermés, entre 1992 et 2006. Ont été retenus comme programmes ceux dont la description intégrait les termes « fermé, clôturé, privé, privatisé, sécurisé, accès contrôlé, etc. ».
- Caractérisation des programmes à partir des fichiers de l'observatoire immobilier de l'habitat individuel du GRECAM (Groupe de Recherche sur l'Economie de la Construction et de l'Aménagement)¹⁴.
- Vérification de l'existence et de la fermeture des programmes sur le terrain : il apparaît ainsi que nombre de programmes vendus comme fermés ne le sont pas dans la réalité.
- **Création d'une base de données des programmes de logements individuels fermés.**

¹³ Seul le recensement de l'INSEE de 1999 a fait figurer, au sujet des programmes de logements collectifs, l'existence des « interphone-digicode » et « gardien », que l'on peut traduire comme des indicateurs du caractère fermé et sécurisé de l'ensemble.

Pour le détail de ces travaux, voir : Averlant, Guilhain, *La Fermeture résidentielle en Ile-de-France, Méthodologie expérimentale de recensement et de classification des ensembles d'habitat individuel fermés dans l'espace francilien, Rapport de stage, Université Paris 1, IAU-Idf, août 2008. Ce volet de l'étude participe du projet de recherche « IP4 » cité plus haut.*

¹⁴ Le GRECAM a mis en place un observatoire immobilier de l'habitat, fondé sur la gestion d'un fichier comprenant l'ensemble des opérations neuves de plus de 5 logements, réalisées en région Ile-de-France, et ce, en distinguant les marchés de l'habitat individuel et collectif. Il décrit chaque semestre les caractéristiques des programmes mis à la vente, sur la base d'informations transmises par les promoteurs-constructeurs. En tant qu'abonné, l'IAU-Idf dispose de ces données.

Cette méthode présente néanmoins plusieurs limites. Nous ne disposons que des ensembles construits sous forme « d'opérations groupées », par des promoteurs-constructeurs qui ont mis leurs programmes à la vente dans les revues immobilières. Cela exclut donc les opérations construites sous forme de lotissements, privés ou communaux. Cela exclut également les programmes qui n'ont pas été mis à la vente dans les revues. De même, les annonces des revues ne mettent pas toujours en avant la fermeture du programme. Parallèlement, certains programmes identifiés n'ont pu être intégrés à la base de données, car absents des fichiers du GRECAM qui ne considère pas les toutes petites opérations (souvent moins de 10 logements). Les limites tiennent donc à l'exhaustivité du recensement. Il est cependant difficile d'estimer la marge d'erreur. Les sorties terrain nous ont montré beaucoup plus d'ensembles que ceux identifiés dans notre base de données. Pour ceux qui semblaient récents, la raison tient sans-doute pour partie à une date de construction au-delà de notre période d'observation, 1992-2006. Certains ont aussi été fermés après leur construction (phénomène du *street-gating* pour reprendre le terme anglophone).

Il n'existe pas de véritable mesure de la production de l'habitat en termes d'opérations. Les outils de recensement existants sur l'habitat au niveau national fonctionnent en termes de volumes de logements. Ainsi, l'inexistence de données fiables rapportant l'activité de production en matière d'opérations de logements individuels (opérations groupées, lotissements ou ZAC) est un sérieux handicap pour le champ des études urbaines. En Ile-de-France, l'observatoire du GRECAM est parmi les seuls à traiter de l'habitat individuel en terme de programme mais il se limite aux opérations groupées déclarées par les promoteurs. Or, pour une étude urbaine comme la nôtre, il est important de pouvoir disposer d'informations sur les programmes immobiliers en tant que tel (sur leur nature et leur volume), qui traduisent mieux qu'un travail à l'échelle de l'unité du logement, une sorte de « spatialité » de l'activité immobilière et de la production résidentielle, et donc un phénomène urbain. Aussi, c'est une des activités clés et un des objectifs sous-jacents du projet ANR « Interactions Public-Privé dans la production du périurbain » auquel contribue cette étude que de créer cette information : l'identification et le recensement quantitatif des programmes immobiliers, et en particulier leur analyse spatiale et géographique.

Construction d'une base de données sur les programmes d'habitat individuel fermés

La base de données construite rassemble un certain nombre de variables qui doivent permettre de répondre à deux principales questions :

- Quelles sont les caractéristiques principales des programmes de logements individuels fermés, et ont-ils des particularités ?
- Quelle est la place et l'évolution de ce produit immobilier dans le marché du logement individuel ?

Les variables renseignées sont issues des données du GRECAM :

- Promoteur et commercialisateur,
- Localisation géographique (adresse, commune, département),
- Date de commercialisation, date de livraison (annoncée),
- Indicateurs de taille (nombre de logements, nombre de pièces, surfaces),
- Caractéristiques morphologiques (type de maisons, mixité du programme avec du collectif),
- Indicateurs de prix et éléments de financements (prêt à taux zéro...),
- Commercialisation des programmes (rythme de vente, taux d'écoulement),

- Textes d'annonces parus dans la revue (renseignant le type de fermeture notamment).

D'autres sources ont été mobilisées pour l'exploitation de cette base de données :

- La base de données Sitadel (1990-2007, Ile-de-France) du MEEDDM¹⁵, construite à partir des permis de construire et qui donne notamment les volumes de logements autorisés par département et par type (collectif, individuel pur et individuel groupé),
- Des traitements spécifiques réalisés spécialement par le GRECAM pour obtenir les volumes de ventes des opérations groupées pour chaque département francilien de 1990 à 2008.

2.2 – Les traits généraux du phénomène de la fermeture résidentielle dans l'habitat individuel

2.2.1 - Un phénomène très mineur de la production résidentielle

Soixante-quatre programmes fermés ont été recensés entre 1992 et 2006, qui représentent 1508 logements.

Pendant cette période, le nombre total de logements individuels groupés autorisés à la construction et commencés en Ile-de-France est de 58 691 logements¹⁶. Les logements construits dans des opérations fermées représentent donc 2,5 % du « marché de l'individuel groupé » pendant cette période (et 0,2 % du marché global du logement – collectif et individuel mélangés)¹⁷.

Il est ici intéressant de rapporter ce résultat aux grands volumes de la production de logements par catégories, pour comprendre que les logements construits dans des opérations fermées concernent de toutes façons le type le moins productif du marché du logement. Ainsi les logements baptisés « individuels groupés » ne représentent que 10 % de la production totale de logement pour la période examinée.

Tout en prenant en compte les limites de nos estimations, on peut néanmoins avancer que la production de programmes fermés ne représente donc qu'un phénomène très mineur du point de vue quantitatif (et pourtant majeur d'un point de vue symbolique).

Nombre de logements commencés en Ile-de-France, entre 1992-2006 (Source Sitadel)			
Total	575077		
Collectif	417322	73 %	
individuel	157755	27 %	
dont Individuel pur	99064	17 %	
dont individuel groupé	58691	10 %	
Individuel fermé (source IAU-Idf)	1508	0,2 %	

Tableau 1 : Les programmes fermés par rapport au marché du logement global

¹⁵ Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer.

¹⁶ Sitadel : Nombre de logements individuels groupés « commencés » dans les départements d'Ile-de-France de 1992 à 2006. Il s'agit des logements dont la construction a commencé dans des opérations groupées ou des lotissements de maisons individuelles.

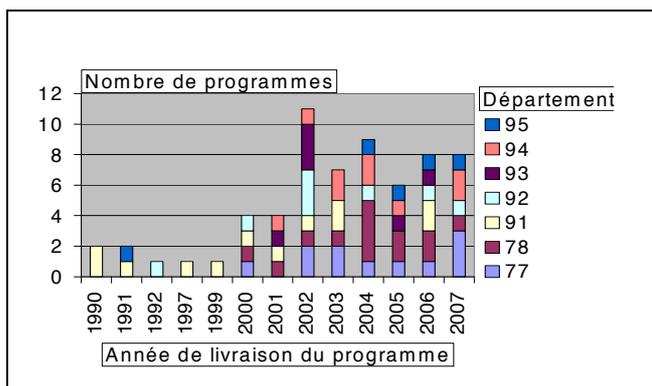
¹⁷ Deux limites à ces calculs. D'une part, nous mettons en rapport un nombre de logements mis à la vente dans les annonces immobilières issu de notre recensement (quoique leur existence ait été vérifiée sur le terrain) et un nombre de logements, dont la construction a commencé, issu des données Sitadel. D'autre part, notre recensement est loin d'être exhaustif, et il est très difficile d'estimer sa marge d'erreur. Néanmoins, compte-tenu des proportions obtenues, ces limites n'altèrent pas trop la valeur de ces résultats.

2.2.2 - Un marché qui se crée véritablement à partir de l'année 2000

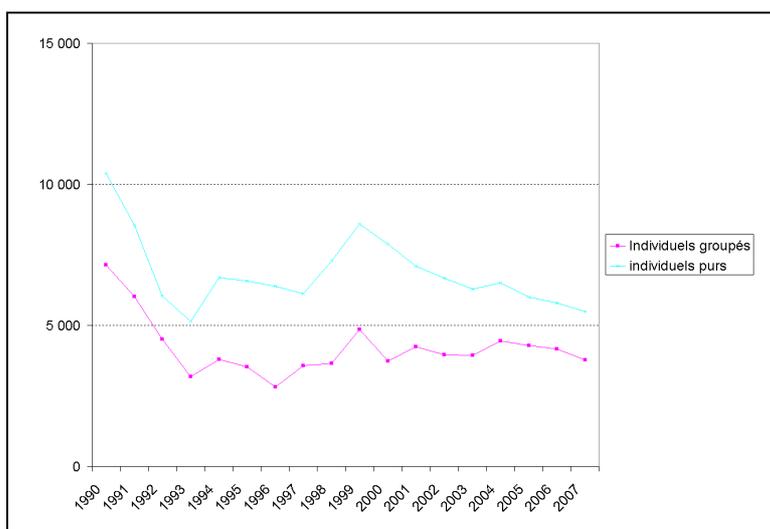
Sur la période 1992-2006, l'année 2000 est charnière. Avant 2000, on enregistre seulement sept programmes sur les 64 identifiés. Ils sont construits en Essonne (cinq sur sept) et offrent des maisons isolées (six sur sept)¹⁸. Ce volume est cependant trop faible pour en conclure une tendance. Ce n'est donc qu'après 2000, et même à partir de 2002, que la majorité des programmes « fermés » sont recensés (de façon assez homogène dans chacun des départements).

Ce marché, si l'on peut le baptiser ainsi, suit alors une tout autre courbe que son marché de référence qu'est l'individuel groupé, qui a plutôt tendance lui à se stabiliser à partir de 2000 (4000 logements par an), après une baisse vertigineuse entre 1990 et 1993 (de 7000 à 3500 logements par an). On observe aussi que « l'individuel pur » diminue de moitié entre 1990 et 2007, avec une baisse régulière à partir de 2000. Il faut néanmoins rappeler que l'on se situe dans une baisse générale de la construction de logements : le collectif est également concerné avec une évolution négative : 50 000 logements par an environ en 1990 pour 30-35 000 logements depuis le début des années 2000.

On a donc un marché qui se distingue du marché de l'individuel général, à la fois en termes de volumes et d'évolution.



Graphique 1 : La construction de programmes fermés par département et par année



Graphique 2 : Les évolutions du marché de l'individuel

¹⁸ On distingue dans la base de données, les ensembles offrant des maisons isolées (isolées au milieu de leur parcelle), des maisons en bande (accolées les unes aux autres) et des maisons jumelées (accolées deux par deux).

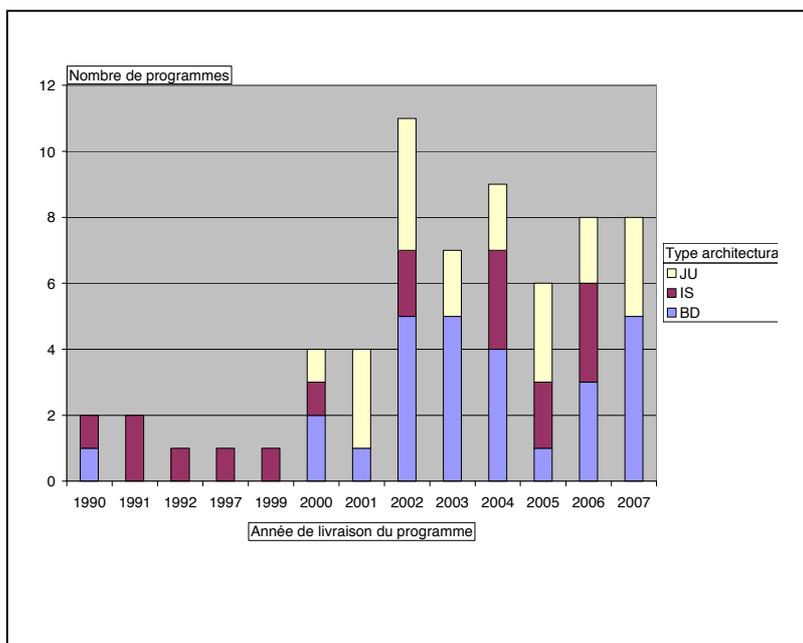
2.2.3 - Un profil morphologique majoritaire de petits programmes de maisons en bande ou jumelées

Le nombre de logements par programme est assez faible. Les programmes comprennent généralement entre 6 et 40 logements. Seuls six grands programmes sont enregistrés : cinq ont entre 50 et 60 logements et un en possède 218, mais qui prend valeur d'exception (le Domaine du Golf à St-Germain-les-Corbeil).

Le profil majoritaire concerne des programmes entre 10 et 20 logements (40 % des programmes), de petite taille par conséquent, et ce quelque soit le département. On observe quand même la rareté d'opérations de plus de 20 logements en petite couronne (seulement quatre opérations). En terme d'évolution, entre 1992 et 2006, le seul mouvement notable à ce sujet, mais sans-doute porteur de sens, est que les petits programmes de moins de 10 logements (20 % du total des programmes) n'apparaissent qu'à partir de 2002.

En terme de morphologie architecturale, ce sont les programmes de maisons en bande ou jumelées qui prédominent pour plus des deux-tiers. En faisant la distinction entre les départements de grande couronne et de petite couronne, on ne peut qu'établir la rareté des programmes de maisons isolées dans les départements de petite couronne¹⁹. Les morphologies sont donc majoritairement denses et ce, qu'elle que soit le département. Un autre trait marqué tient à l'évolution du marché car ces programmes fermés composés de maisons en bande ou jumelées, non seulement apparaissent à partir de 2000, alors qu'ils sont quasiment absents avant, mais sont deux fois plus nombreux que les programmes offrant des maisons isolées.

Enfin, 22 % des opérations fermées sont mixtes, mêlant logements individuels et collectifs, et 35 % d'entre elles sont situées en petite couronne. Parallèlement, 71 % de ces opérations mixtes ont moins de 20 logements. (Attention, ce sont les logements individuels de l'opération mixte, nous ne disposons pas du nombre de logements collectifs dans ces opérations).



Graphique 3 : Morphologie architecturale par année. (JU : maison jumelée. IS : maison isolée. BD : maison en bande.)

¹⁹ Il s'avère que l'information sur le type architectural des maisons est dans les données du GRECAM, pour certains cas, mal renseignée. On ne poussera donc pas plus l'analyse ici.

2.2.4 - Une géographie peu signifiante à l'échelle de l'Ile-de-France

64 % des programmes fermés recensés sont situés en grande couronne, ce qui représente 74 % des logements. L'écart entre petite et grande couronne est notable mais sa signification l'est moins, car il correspond à une logique constante : on construit beaucoup plus d'opérations d'habitat individuel en grande couronne qu'en petite couronne (selon les sources de Sitadel, 80 % des logements individuels groupés se situent en Grande couronne). Aussi, la production de programmes fermés ne se distingue pas de ce point de vue géographique par rapport au marché général du logement francilien.

Type de logement	Nombre de logements commencés en Ile-de-France entre 1992 et 2006 (source SITADEL)			
	Grande couronne	Petite Couronne		
Logements individuels groupés (total : 58 529)	47 124	80 %	11 405	20 %
Logements individuels purs (total : 98 850)	83 458	84 %	15 392	16 %
Logements collectifs (total : 356 104)	160 324	45 %	195 780	55 %
Total logements (513 483)	290 906	57 %	222 577	43 %
Logements dans les programmes fermés (source IAU-Idf)	1 114	74 %	394	26 %

Tableau 2 : La répartition du volume de logements entre grande couronne et petite couronne (sans compter Paris).

Parallèlement, les traits généraux d'analyses présentés ne font pas non plus apparaître de logiques géographiques particulières à l'échelle francilienne. Ainsi, la taille des programmes ou la morphologie architecturale ne dépendent pas vraiment du département. Et aucun département ne se distingue avec une plus forte ou une moins forte production. Aussi, si l'on veut chercher des logiques géographiques dans le phénomène des programmes fermés, il faut changer d'échelle et passer à la commune et même au quartier avec une question centrale : dans quel type d'espace urbain a-t-on construit ces ensembles ? A-t-on construit dans un tissu urbain existant ou en extension sur des espaces non urbanisés ? S'il n'y a pas de réelle logique géographique, il y aura peut-être une logique urbaine à ce développement.

2.2.5 - Résumé, les grands traits du phénomène

Ainsi, on peut lister les caractéristiques générales de ces programmes fermés :

- Un **phénomène quantitativement mineur** de la production résidentielle,
- Un **marché apparaissant véritablement à partir de 2000** et en hausse depuis, alors que l'individuel est en baisse régulière,
- Un marché qui tend à se qualifier avec **une représentation majoritaire de petits ensembles de morphologies denses** (des programmes entre 10 et 20 maisons en bande ou jumelées),
- Un **phénomène sans réelle logique géographique** à l'échelle francilienne.

2.3 – Les modes de développement et les formes urbaines créées par la fermeture résidentielle

2.3.1 - Le renouvellement du tissu urbain existant comme mode de développement majoritaire

L'objet de ce volet de l'analyse est de situer la production des programmes fermés par rapport aux processus de développement urbain. Cette production s'inscrit-elle dans les tissus urbains existants, et correspond-elle alors à un mouvement de renouvellement de la ville sur elle-même, ou bien se réalise-t-elle à la périphérie des villes dans une logique d'extension urbaine ?

Les différents modes de développement dans lesquels s'inscrivent des opérations de construction

On peut établir ici un bref rappel de ces modes de développement pour rendre compte de la façon dont nous avons qualifié nos ensembles par la suite²⁰.

Les opérations qui correspondent à un renouvellement du tissu urbain existant s'inscrivent dans deux types de processus :

- un processus de densification, à quoi correspond, d'une part, la mobilisation de parcelles vacantes ou sous-occupées (cœurs d'îlots, fonds de parcelles, construction des dents creuses) et on peut parler de densification du foncier, et d'autre part, la réhabilitation et/ou l'extension du tissu bâti et on peut parler de densification du bâti.
- Un processus de restructuration du tissu urbain, à quoi correspond un changement d'usages des parcelles, une ré-affectation ou une reconversion de terrains aux usages obsolètes (industriels par exemple).

Les opérations qui s'inscrivent dans une logique d'extension urbaine sont de deux types principaux :

- Extension intégrée : l'opération s'intègre dans le maillage d'une trame urbaine planifiée, une trame conçue en amont de l'opération pour l'y accueillir. C'est notamment le cas des opérations construites dans des projets urbains nouveaux constitués de plusieurs autres opérations, comme les ZAC. De fait, les extensions intégrées se réalisent dans un mouvement de continuité urbaine et d'inscription dans leur site, en entretenant un fort contact avec le tissu urbain existant et une forte connexion avec le réseau viaire existant.
- Extension isolée : l'opération ne s'intègre pas dans une trame pré-existante, mais se développe spatialement de façon solitaire, isolée. Elle se construit souvent à la marge d'un village ou d'une ville, avec de très faibles continuités avec la trame et le tissu urbains existants. Son développement correspond le plus souvent à une urbanisation « spontanée », suite à une libération foncière par exemple, sans intégration dans un réel projet urbain.

Nous avons donc examiné l'environnement urbain de chaque opération retenue dans la base de données pour pouvoir distinguer si l'opération a correspondu à un renouvellement urbain, par densification ou par restructuration, ou bien à une extension urbaine, en distinguant une extension intégrée d'une extension isolée. Une réserve doit être émise puisque cette classification s'est faite sur la base des observations de terrain et par photo-

²⁰ Voir à ce sujet : Les carnets pratiques du SDRIF « Comment encourager l'intensification urbaine ? », IAU-Idf, août 2009 et « Comment maîtriser le développement des bourgs, villages et hameaux », IAU-Idf, novembre 2009.

interprétation²¹. Notons que concernant la distinction entre le renouvellement par densification ou par restructuration, l'exercice dépend de la lisibilité du paysage urbain et de son histoire. (Par défaut, on a d'ailleurs classé les opérations dans la catégorie « renouvellement par densification ».)

Contexte de développement	Département							Total
	77	78	91	92	93	94	95	
Extension intégrée	3						2	5
Extension isolée	1	2	4					7
Renouvellement par densification	6	8	6	8	6	9	1	44
Renouvellement par restructuration	1	3	2				2	8
Total	11	13	12	8	6	9	5	64

Tableau 3 : Classification des opérations par mode de développement urbain et par département.

Une majorité d'opérations qui se construisent dans un tissu urbain existant

La construction des 64 opérations identifiées dans la base de données concerne les deux modes de développement urbain que sont le renouvellement et l'extension. Mais, contrairement aux suppositions que l'on aurait pu faire s'agissant des ensembles fermés, on découvre que cette production correspond pour une très grande majorité à du renouvellement urbain. 80 % des opérations peuvent se classer dans cette catégorie. Et même 68 % des opérations concernent un renouvellement par densification (avec les réserves émises sur la méthode). A l'inverse, seulement 19 % des opérations se sont réalisées par extension urbaine, dont 8 % d'extensions intégrées et 11 % d'extensions isolées.

On note que, de façon assez naturelle, les opérations de petite couronne correspondent à un renouvellement du tissu urbain sur lui-même. Mais les trois départements de grande couronne que sont les Yvelines, la Seine-et-Marne et l'Essonne enregistrent eux aussi plus d'opérations de renouvellement que d'opérations en extension.

Parallèlement, on observe que ce mode de développement concerne principalement des opérations de taille assez réduite, ce qui semble tout à fait correspondre à la logique du renouvellement qui consiste à s'intégrer dans un espace urbain existant et souvent contraint à une taille réduite.

Contexte de développement					
Nombre de logements	Extension intégrée	Extension isolée	Renouvellement par densification	Renouvellement par restructuration	Total
- de 10	1		13		14
10 à 20	1	2	21	2	26
21 à 30	1	2	4	3	10
31 ou +	2	3	6	3	14
Total	5	7	44	8	64

Tableau 4 : Rapport entre le mode de développement des opérations et leur taille

²¹ A partir de photo-aériennes.

Pour l'ensemble de l'Île-de-France, c'est donc bien le renouvellement urbain (à priori par densification) qui caractérise le mode de développement de la majorité de ces opérations fermées²². Ces résultats, qui montrent parallèlement un profil morphologique dominant de petites opérations denses, sont à la fois surprenants et attendus. Surprenants car ils vont à l'inverse des idées préconçues sur cette production que l'image collective renvoyait plutôt à des grands ensembles construits aux marges de la ville. Attendus car ils vont dans le sens de la production immobilière actuelle qui s'ancre dans un marché contraint par la cherté du foncier et du coût du logement mais aussi par le cadre législatif ou réglementaire qui cherche à contrer l'étalement urbain et à inciter le renouvellement de la ville sur elle-même par des petites opérations urbaines et intégrées (notamment depuis la loi de Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000²³).

2.3.2 - Les formes urbaines des programmes fermés, observations de terrain

Une seconde étape dans la description des modes de développement de ces opérations cherche à rendre compte des formes urbaines créées. On voudrait par là avoir une vision plus concrète de leur « empreinte » dans la ville et ainsi de leur impact potentiel sur leur environnement.

Notre panel n'est certainement pas exhaustif, mais il permet de rendre compte et de représenter à peu près l'ensemble des situations et des formes de ces ensembles.

Les formes créées dans un contexte de renouvellement urbain

Les programmes fermés (recensés dans l'étude) font majoritairement ressortir une morphologie dense de petits ensembles venant densifier un tissu urbain déjà existant. Sur le terrain, on repère des formes variées qui traduisent des développements différents, généralement adaptés au site voire à son histoire. Parmi elles, on peut montrer les suivantes, qui n'ont pas valeur de modèles mais d'exemples.

Densification du parcellaire existant

Un certain nombre d'opérations correspondent à la densification d'un tissu pavillonnaire déjà constitué, de l'entre-deux guerres ou après-guerre, mais aussi parfois celui plus récent des années 1970-80. Elles peuvent s'insérer dans une parcelle existante, auparavant occupée par une seule maison. Elle contribue ainsi à une densification simple du tissu, comme on l'observe souvent en petite couronne avec la construction d'une petite résidence de logements collectifs sur une ancienne parcelle individuelle. La différence ici est qu'il s'agit d'une résidence de logements individuels. Elles se réalisent aussi par regroupement de parcelles, notamment pour les plus grandes, généralement d'anciens espaces non bâtis de cœur d'îlots. (*Figures 9 et 10 : Bobigny, le Clos du Grand air. Figures 11 et 12 : Vernouillet, les Hameaux de Vernouillet*)

D'autres opérations correspondent à une restructuration des tissus anciens de type villageois ou des bourgs et petites villes en cours de développement urbain. Ce sont en particulier les cœurs d'îlots verts, auparavant dédiés aux jardins ou vergers, qui sont

²² Avec les réserves déjà émises concernant notre méthode de recensement expérimental.

²³ Parmi les différents domaines abordés par la loi SRU de 2000, le droit de l'urbanisme a été modifié afin de repenser les politiques d'aménagement de l'espace pour limiter la consommation des espaces non urbanisés et promouvoir le renouvellement urbain. Les documents d'urbanisme et les outils de planification, dans leurs nouvelles formes, sont les relais de ces objectifs. Il serait intéressant de pousser l'analyse des effets de la loi SRU sur la production immobilière en matière d'habitat individuel.

construits et participent à densifier ces tissus. (*Figures 13 et 14 : l'Isle-Adam, le Domaine de Balzac*) Mais ce sont également les vastes parcelles individuelles qui sont re-découpées pour créer une petite résidence. (*Figures 15 et 16 : Dampart, le Clos Doblets*) Certaines figures ou formes traditionnelles comme les cours de ferme sont aussi réutilisées. (*Figure 17 : Soisy-sous-Montmorency, la rue du puits Grenêt*) Cet héritage historique inspire ou impose la forme des opérations.

Inscription dans le parcellaire

Leur principe morphologique est plus ou moins commun autour d'une voirie de desserte distribuant un groupe de maisons en bande ou jumelées. Il se décline en fonction de la situation.

Pour les opérations en cœur d'îlot, le parcellaire et la taille de l'ensemble déterminent sa forme. Mais fréquemment, les accès sont étirés, c'est-à-dire que la voie de desserte est tirée jusqu'au cœur de l'îlot, où se situent les maisons. (*Figure 18 : Antony, Rue des Rabats. Figure 19 : Garches, La Fontaine de l'Avre*) La voie ne devient dès lors que fonctionnelle, et le contrôle d'accès de la barrière prend ici un sens particulier dans la mesure où aucun des habitants n'a une vue directe sur ce point d'accès. Le potentiel de co-veillance²⁴ entre résidents est ainsi très faible et compensé par un contrôle « dur ». Dans la réalité, on s'aperçoit que la barrière de certains programmes a été retirée, pour faciliter l'accès !

La taille de l'opération impose parfois la création de plusieurs accès. L'ensemble est de fait fermé, mais pour autant, on ne peut pas le qualifier d'ensemble enclavé puisqu'il est d'un point de vue fonctionnel traversant. On observe d'ailleurs souvent des accès secondaires piétons, pour permettre aux résidents d'éviter la contrainte d'un itinéraire de contournement. (*Figures 20 et 21 : Soisy-sous-Montmorency, Villa Windsor*)

Pour les opérations mixtes, le principe est souvent récurrent avec un immeuble de logements collectifs orienté sur la rue, d'où on accède généralement sous un porche (la fermeture se situe là) pour pénétrer dans un espace central accueillant les maisons individuelles. L'occupation en cœur d'îlot crée de l'intimité en ajoutant un degré d'introversion. (*Figure 22 : Romainville, le Village Saint-Germain*)

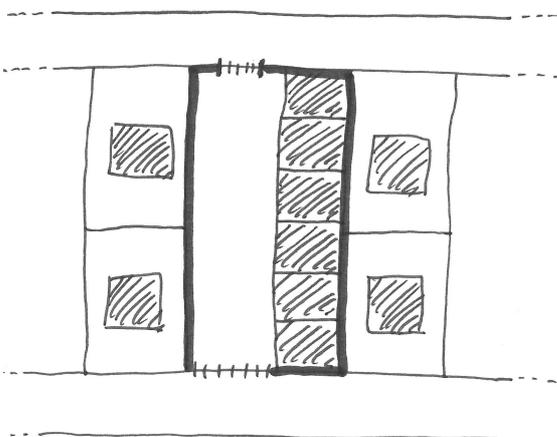
Ce principe d'une double orientation interne/externe se retrouve pour un certain nombre d'opérations, qui se composent d'un front de maisons orientées sur la rue, avec accès individualisés, faisant barrière à un groupe de maisons développé à l'arrière, ici aussi dans l'intimité du cœur d'îlot. (*Figure 23 : Pantin, le Domaine du Petit Pantin. Figure 24 : Fontenay-sous-Bois, le Clos Berranger*)

Sur rue, en cœur d'îlot ou en fond de parcelles, ces opérations ont un fort pouvoir d'intégration dans leur site et le parcellaire existant, sans entraîner de forte (ni aucune parfois) déstructuration du parcellaire existant. Elles ne modifient pas le paysage urbain ni son fonctionnement, simplement le densifie, et n'ont qu'un impact limité par conséquent sur l'environnement immédiat. **Cette fine insertion leur rend une certaine discrétion depuis la rue publique et à la fois une intimité vécue depuis l'intérieur.** (*Figure 25 : l'Isle-Adam, le Domaine de Balzac. Figure 26 : Champs-sur-Marne, le Domaine de Luzard.*) Mais, on pourrait aussi le dire autrement et avancer que ces opérations marquent une absence de perméabilité, au moins visuelle, entre l'espace public de la rue et l'espace privé de l'habitat.

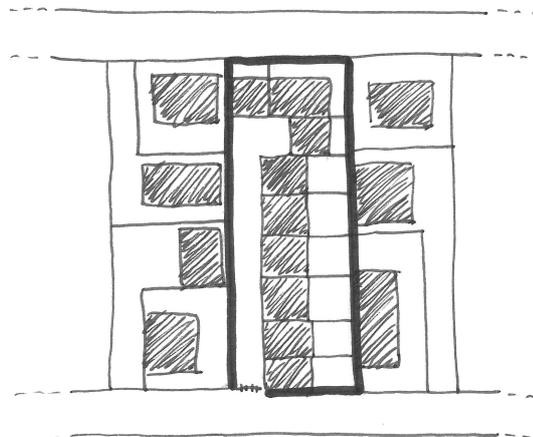
²⁴ Une surveillance mutuelle et tacite entre usagers d'un même espace. On peut parler de surveillance naturelle également.

Renouvellement des fonctions à l'échelle d'un îlot

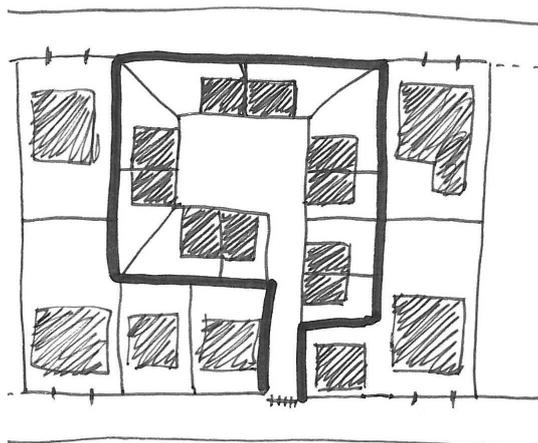
Enfin, plus simples en terme de forme urbaine, sont les opérations qui permettent une restructuration de secteurs urbains aux usages obsolètes comme l'activité industrielle ou à l'état de friches urbaines. Ces opérations ont une taille souvent supérieure à celles qui s'intègrent dans un parcellaire existant sans en modifier l'usage, et elles se construisent souvent à l'échelle d'un îlot ou en tout cas d'une partie d'îlot importante. Aussi, leur fermeture et leur clôture sont plus manifestes et ostentatoires, puisque leurs espaces internes sont visibles depuis la rue (du moins ce qu'il reste à voir au-dessus ou entre les jours de la clôture). De façon fonctionnelle aussi, en occupant tout ou partie d'un îlot, ces opérations constituent un bloc compact qu'on ne peut franchir. L'impact concerne de fait un potentiel de perméabilité du tissu urbain. Toutefois, ces opérations qui s'inscrivent dans un contexte de tissu existant ont une taille relativement réduite et cet effet l'est donc tout autant. (Figures 27 et 28 : Ris-Orangis, le Clos Village. Figures 29 et 30 : Evry, les Maisons du Parc)



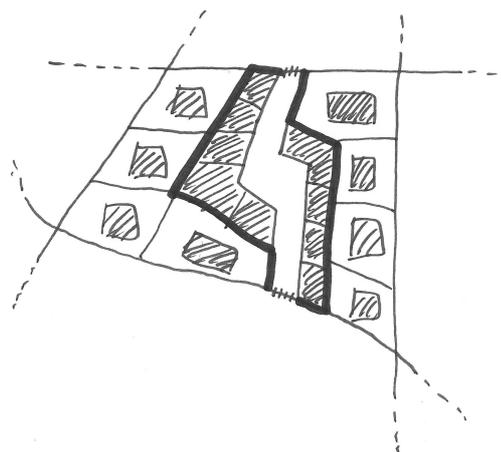
Parcelle traversante ouverte



Parcelle traversante fermée par les habitations



Parcelle en drapeau



Parcelle en cœur d'îlot

Schémas : Modèles récurrents d'inscription dans un parcellaire existant d'un ensemble fermé

(Source : Céline Loudier-Malgouyres, IAU-Idf)

Des morphologies récurrentes

Parmi les différentes formes relevées de renouvellement urbain, et parmi l'ensemble des opérations identifiées, on repère une récurrence de modèles morphologiques. L'enjeu n'est pas de réaliser une typo-morphologie des ensembles fermés, car notre panel n'est pas assez exhaustif, mais, encore une fois, de donner à voir la réalité du phénomène pour tenter d'en apprécier son impact sur la ville.

A plusieurs reprises, ces modèles ont ainsi été repérés²⁵ :

- Une allée privée desservant linéairement des habitations en bande [Massy]
- Une parcelle en drapeau : une voie étirée desservant un groupe d'habitation distribué sur un espace plus ou moins central. [Antony]
- Une parcelle traversante, mais, selon les cas, dont la façade arrière est occupée par une des habitations de l'ensemble.
- Une parcelle en cœur d'îlot aux accès multiples [L'Isle-Adam, Soisy, Vernouillet]
- Une parcelle à double-orientation : un front, orienté sur rue, composé de maisons avec accès individualisés ou d'un immeuble de logements collectifs et un espace arrière accueillant un groupe de maisons orientées sur l'intérieur de l'îlot.

L'ensemble de ces modèles ont en commun, comme on l'a observé au cours des notes de terrain présentées ci-dessus, un très forte intégration au tissu existant et à son parcellaire, mais aussi une position en retrait au sein de l'îlot, qui pose la question de la perméabilité au moins visuelle entre l'espace public de la rue et l'espace privé de l'ensemble.

On peut ainsi formuler que **l'impact potentiel de la fermeture de ces ensembles ressort de plusieurs aspects liés à la forme de la parcelle de l'ensemble et à son ancrage, peut-on dire son attache, dans la trame environnante** :

- La position des accès et leur distance avec les habitations,
- La position de la parcelle dans l'îlot,
- La distribution des parcelles individuelles (des maisons) au sein de la parcelle collective.

La **question de la mutabilité** de ces parcelles, c'est-à-dire de leur capacité à se transformer en termes d'usages ou de formes, tient particulièrement à ces caractéristiques de formes²⁶.

Les formes en extension urbaine

20 % des programmes fermés étudiés sont des ensembles construits en extension urbaine. Majoritairement, ces ensembles sont d'une taille plus importante que ceux construits par renouvellement urbain, aussi leurs formes et leurs impacts diffèrent (voir tableau dans la partie précédente).

Extension intégrée

Les opérations qui appartiennent à un projet de développement urbain s'insèrent dans une trame urbaine planifiée en amont. Deux cas se rencontrent.

²⁵ On utilise le mot « parcelle » pour parler de l'unité foncière totale de l'opération, et parcelle individuelle pour évoquer le terrain d'une maison.

²⁶ Cette question mérite un développement en soi, que nous ne proposons pas ici.

Le premier concerne des ensembles simples de maisons individuelles faisant partie d'un vaste îlot de même fonction. Aussi, ici, l'intérêt de la fermeture pourrait être dans le fait de marquer l'identité de l'ensemble par rapport aux autres. Lui donner une adresse, comme on tente de le faire dans les opérations de résidentialisation du logement social collectif. (*Figures 31 et 32 : Cormeilles-en-Parisis, les Jardins de Rochefort et un autre ensemble non intégré à la base de donnée*) Le second cas concerne peut-être une sorte de concept immobilier, un complexe mixte, déroulant les mêmes caractéristiques que décrites précédemment d'un immeuble orienté sur rue abritant à l'arrière un ensemble de maisons individuelles.

En terme d'impact, dans les deux cas, les circulations au sein du quartier ne sont pas entravées. Cependant, la question de « l'échelle humaine » se pose dans ces nouveaux projets urbains, qui semblent parfois composés d'une série d'ensembles ou de complexes distribués les uns à côté des autres par une voie publique de simple circulation. (*Figures 33, 34 et 35 : Moissy-Cramayel, les Portes de l'Europe*) Parallèlement, certains ensembles montrent une orientation introvertie des maisons, qui tournent le dos à la rue et l'espace public environnant. Cette absence de perméabilité visuelle (et fonctionnelle évidemment) rend davantage encore l'espace public environnant simple espace de circulation, où l'animation urbaine semble compromise. (*Figures 36 et 37 : Montévrain, le Hameau des Frênes*)

Extension isolée

Dans une autre logique, les ensembles qui se construisent en extension isolée représentent des entités isolées et indépendantes, ne se raccrochant pas à leur environnement. Elles affirment par leur morphologie et leur inscription dans l'espace leur volonté d'être un espace réservé à leurs résidents mais aussi l'exclusivité de leur terrain. Concrètement, elles mettent parfois à mal l'accessibilité aux espaces qui leur sont adjacents ou proches. En se situant en bout de ville, entre les derniers espaces habités et les espaces non construits, elles rendent plus difficiles l'accès aux aménités que sont ces espaces verts, forêts et autres espaces naturels, mais aussi avec les sentiers et chemins de randonnées et de promenade. (*Figure 38 : Vernouillet, le Manoir de Marsinval*) Mais leur valeur tient justement à cette mise à l'écart, valorisant un bien immobilier rare et d'exception, dans un environnement protégé. Le cas des ensembles construits à proximité immédiate ou même à l'intérieur des domaines de golf, en est l'exemple caricatural et suffisamment récurrent pour représenter un type de produit immobilier spécifique (*Figure 39 : Saint-Germain-les-Corbeil, les Demeures du Golf. Figure 40 : Etolles, les Maisons du Golf*)

2.3.3 - Résumé, l'impact de la fermeture en partie déterminé par le mode de développement de l'opération

Quatre types d'ensembles d'habitat individuel fermés pourraient résumer la situation :

- Des petits programmes venant densifier un tissu existant sans en modifier ni la structure ni le fonctionnement (largement majoritaires),
- Des programmes, un peu plus grands, qui viennent combler un espace à l'usage perdu et se posent comme une nouvelle entité,
- Des programmes conçus dans un projet urbain comme les parties d'un nouvel espace organisé par un maillage et une trame urbaine les accueillant,
- Des programmes qui se créent volontairement à l'écart des espaces urbains, retranchés derrière des grilles.

Chacun d'eux est pourtant fermé. Mais l'effet est varié. On comprend donc que **l'impact de ces fermetures résidentielles tient en partie à la façon dont ces opérations ont été développées** et dont elles viennent s'insérer dans la ville.



Figures 9 et 10 : Bobigny, le Clos du Grand Air (93)



Figures 11 et 12 : Vernouillet, les Hameaux de Vernouillet (78)



Figures 13 et 14 : L'Isle-Adam, le Domaine de Balzac (95)



Figures 15 et 16 : Dampart, le Clos Doblets (77)

Crédits photos au sol : C. Loudier-Malgouyres/IAU-Idf.
Crédits photo aérienne : Orthophoto Interatlas, 2010.



Figure 17 : Cour de ferme fermée à posteriori, dans la rue du Puis Grenêt à Soisy-sous-Montmorency, (95)



Figure 18 : Antony, rue des Rabats (92)



Figure 19 : Garches, la Fontaine de l'Avre (92)



Figures 20 et 21 : Soisy-sous-Montmorency, villa Windsor (95)



Figure 22 : Romainville, le Village Saint-Germain (93)



Figure 23 : Bagneux, le Clos des Vignes (92)



Figure 24 : Fontenay-sous-Bois, le Clos Berranger (94)

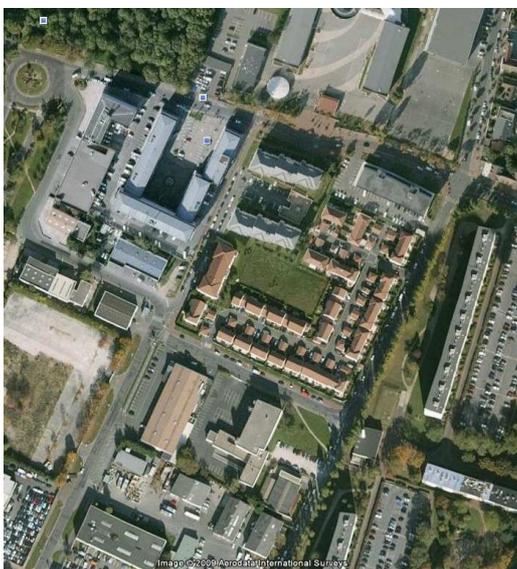
Crédits photos : C. Loudier-Malaouvres/IAU-Idf



Figure 25 : l'Isle-Adam, le Domaine de Balzac (95)



Figure 26 : Champs-sur-Marne, le Domaine de Luzard (77)



Figures 27 et 28 : Ris-Orangis,
le Clos Village (91)



Figures 29 et 30 : Evry, les Maisons du
Parc (91)

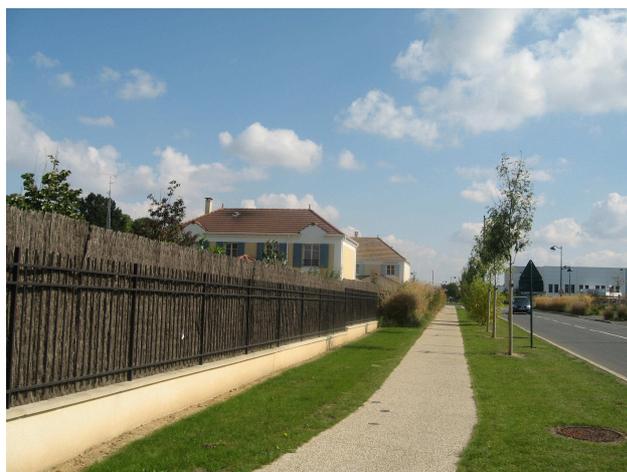
Crédits photos au sol : C. Loudier-Malgouyres/IAU-Idf.
Crédits photo aérienne : Orthophoto Interatlas, 2010.



Figures 31 et 32 : Cormeilles-en-Parisis, les Jardins de Rochefort et un autre ensemble non intégré à la base de données, faisant tous deux partie du même projet de la Z.A.C des Bois de Rochefort. (95)



Figures 33, 34 et 35 : Moissy-Cramayel, les Portes de l'Europe (77)



Figures 36 et 37 : Montévrain, le Hameau des Frênes (77)

Crédits photos au sol : C. Loudier-Malgouyres/IAU-Idf. Sauf figures 33 et 34 : P. Pauquet/IAU-Idf.
Crédits photo aérienne : Orthophoto Interatlas, 2010.



Figure 37 : Vernouillet, le Manoir de Marsinval (78)



Figure 38 : Saint-Germain-les-Corbeil, les Demeures du Golf (91)



Figure 39 : Etolles, les Maisons du Golf (91)

Crédits photo aérienne : Orthophoto Interatlas, 2010.

2.4 – La fermeture, une caractéristique nuancée et graduée

2.4.1 - La fermeture dans la vente immobilière

Les annonces des revues immobilières décrivant les 64 opérations identifiées ont été analysées afin de voir comment la fermeture et la sécurité sont utilisées par les promoteurs comme argument promotionnel.

Classement	Termes employés dans les annonces
Privé (39%)	Privé, privatif
Clos (36 %)	Clos, entièrement clos + privé, privatif, privilégié + de murs ou de grilles + protégé
Clos et sécurisé (11 %)	Clos/privé + sécurisé
Clos et accès contrôlés (9 %)	Clos/privé + accès contrôlés + technologies de contrôle d'accès (portail télécommandé, digicode, interphone, etc.)

Tableau 5 : Tri et classement des termes employés dans les annonces immobilières pour évoquer la fermeture.

Dans ces annonces, l'idée de la fermeture est intégrée à travers quatre notions : « privé », « clos », « sécurisé », « accès contrôlé ». **Ce sont les caractères « privé » et « clos » qui concentrent les messages** (respectivement 39% et 36% des annonces). Seulement 20 % des annonces vendent la sécurité à proprement parler dans le texte. Parallèlement, les notions de « sécurisé » et de « contrôle d'accès » n'apparaissent pas seules et viennent toujours en complément des notions « clos » ou « privé ». On peut donc établir une sorte d'échelle de la fermeture dans l'argument promotionnel. Le caractère « privé » de l'ensemble est un premier stade. Le fait que cet ensemble privé soit « clos » apporte un degré supplémentaire. La sécurité, ou plutôt la sécurisation de l'ensemble, vient s'ajouter à la clôture de l'ensemble, pour apporter un « atout » supplémentaire qu'est la protection formelle et matérielle d'un dispositif technique²⁷.

Echelle ou graduation dans la notion de fermeture :

Privé → Clos → Sécurisé → Accès contrôlé (technologies de contrôle d'accès)

Sur le terrain, on observe ainsi cette graduation dans la fermeture, à travers le type de dispositif employé pour fermer l'ensemble et contrôler son accès. De la simple barrière qui rappelle la barrière de péage pour cadencer le passage des voitures, à la grille qu'on actionne par une télécommande, les fermetures fonctionnent différemment et ont un sens différent.

²⁷ Dans ces annonces, un seul programme met en avant la présence d'un gardien.



Figures 41 à 44 : Eventail des dispositifs de fermeture : du très sécurisé à la simple barrière de péage. De haut en bas et de gauche à droite : Pré-St-Gervais, les Jardins du Pré (93), Saint-Thibaut des Vignes, le Clos des Vignes (77), Massy, les Villas de Massy (91), Antony, rue des Rabats (92).

Crédits : C. Loudier-Malgouyres/IAU-Idf

2.4.2 - Réelle ou symbolique, la puissance d'image de la fermeture

Sur le terrain, on observe que nombre d'ensembles vendus comme fermés ne le sont pas dans la réalité. Soit qu'ils ne l'ont jamais été, soit qu'ils ont été « ouverts » par la suite, par des habitants lassés d'actionner une commande de fermeture ou d'attendre devant leur grille d'entrée. Aussi, le premier recensement à partir des annonces des revues immobilières avait fait apparaître environ 150 ensembles fermés à la vente entre 1992 et 2006. Certains ont été rayés pour des cause diverses, mais la majorité des ensembles finalement retirés l'ont été parce que la vérification sur le terrain a montré qu'ils n'étaient pas fermés. Au final, ce sont seulement 64 ensembles qui ont été retenus. Ceci nous conduit à deux remarques.

D'une part, pour les promoteurs-constructeurs, ou les commercialisateurs, la fermeture est entendue comme un argument fort de promotion, une image qualifiante pour le programme. En attestent certains textes de ces annonces : « un domaine privé, sécurisé et réservé à quelques privilégiés », « un domaine privé entièrement clos », « résidence privée et sécurisée », « espaces privé clos de murs », etc. Reste à savoir si cet argument a fait la différence dans l'esprit des clients.

D'autre part, ce que mettent en avant ces arguments promotionnels reste d'abord le caractère « privé » de l'ensemble. C'est le fait d'être « réservé » aux résidents de l'ensemble, c'est-à-dire non passant, non public, qui prime avant tout. La fermeture, si elle n'est pas marquée formellement, peut être alors symbolique. Sur le terrain, on constate ainsi que les ensembles vendus comme fermés mais restés « ouverts » utilisent des particularités architecturales et morphologiques évoquant ce caractère privé. En particulier, le traitement de l'accès avec l'idée de « seuil d'entrée » est le premier élément conférant l'esprit privatif aux ensembles. **Ce « seuil » est un élément particulièrement utilisé dans la construction des ensembles d'habitat individuel.** Il semble valoriser l'ensemble en marquant son entrée, son adresse, son unité par rapport à son contexte. Les notions de « prestige » et les idées de « domanialités » ne sont pas loin. (Figure 45 et 46 : ensembles non fermés : le Plessis-Tréville, allée de la Forêt, Montesson, le Clos des Terres Blanches) Parallèlement, c'est aussi la délimitation de l'espace de l'ensemble, qui peut utiliser des murs, des clôtures architecturées ou des enceintes de formes variées. L'usage traditionnel du mur de clôture (notamment, en Ile-de-France, édifié en pierres meulières) est un élément repris dans certaines opérations. Qu'elles s'insèrent ainsi à l'intérieur d'une enceinte historique, ou bien qu'elles en récupèrent un morceau et en bâtissent de nouveaux, ces opérations utilisent cette référence historique comme un argument qualifiant et marquant la qualité voire « le prestige » de l'opération. (Figure 47 : Soisy-sous-Montmorency, le Domaine de Balzac)



Figure 45 : le Plessis-Tréville, allée de la Forêt (94)



Figure 46 : Montesson, le Clos des Terres Blanches (78)



Figure 47 : Soisy-sous-Montmorency, le Domaine de Balzac (95)

Crédits fig. 45 à 47 : C. Loudier-Malgouyres/IAU-Idf

2.4.3 - Des valeurs associées à la fermeture

Les caractéristiques évoquant la fermeture (« clos », « privé » ou « sécurisé ») sont associées à des noms d'ensemble, de résidence, tout aussi évocateurs des valeurs véhiculées. Il est donc intéressant de faire un point sur l'aspect étymologique des noms des programmes.

Les programmes portent le nom de : « le Clos », « le Domaine », « la Villa », « le Hameau », « les Demeures », « la Résidence », « le Village », etc. Quelles sont les idées contenues dans ces termes ? Que véhiculent ces mots en terme de références ? Quel sens donner à l'usage de ces mots ? On rapporte ici de façon résumée les éléments issus des différents dictionnaires et encyclopédies consultés²⁸.

Le « clos » désigne un terrain cultivé et clos de haies, de murs et de fossés. Par extension, on s'intéresse à la « clôture ». Aussi, le « clos » et la « clôture » ont une histoire rurale, agricole. A l'origine, la clôture était plutôt collective, entourant un groupe de parcelles cultivées par les habitants d'un même village. L'histoire de la clôture est aussi liée à celle de la parcelle. Quand la propriété individuelle s'affirme, le clôture vient matérialiser un parcellaire qui tend à se fixer. Elle rompt avec les pratiques collectives villageoises (la pâture surtout) et n'est autorisée d'ailleurs qu'à partir du 18^{ème} siècle. L'acte de clore est une affirmation de certains droits aux dépends d'autres, et fait, par conséquent, l'objet d'un contrôle social par la coutume et par la loi. (Elle est ainsi réglementée dans les PLU aujourd'hui.) Parallèlement, on retient aussi que dans son contexte rural, la clôture était plutôt constituée de végétaux (haies vives par exemple). Les murs maçonnés étaient réservés pour les parcs et jardins ou les vignes prestigieuses, en tout cas pour les lieux « prestigieux » ou « jugés de qualité ». Françoise Choay fait remarquer que ces traits de l'histoire rurale se retrouvent dans l'histoire urbaine, avec le développement des zones périurbaines par la maison unifamiliale. La clôture pavillonnaire désigne la propriété du sol et correspond à une défense spatialisée et visuelle de l'intimité (être à l'écart de, ne pas être vu). Mais elle est aussi chargée de fonctions démonstratrices : sa forme et ses matériaux sont une image que l'occupant donne de lui-même. La clôture exprime souvent un « art populaire » quotidien.

Le « domaine » vient de *dominium* (bas latin) qui signifie pouvoir, autorité et indique une propriété foncière, un bien, une terre. On le rapporte à « domaine royal », « domaine seigneurial ». Il fait référence à des notions de possession, d'exclusivité, par extension d'autorité.

Le « hameau » indique une agglomération de quelques maisons rurales situées à l'écart d'un village. On retient comme références « être à l'écart », mais aussi « l'agglomération » ou le « groupe de maisons ». L'idée d'une « exclusion » volontaire mais partagée avec d'autres est présente.

Le « village » renvoie à l'idée d'une forme d'habitat ancienne, et à celle d'une organisation villageoise, lorsque la société est de type plus ou moins collectiviste. Le terme est ainsi associé à des formes d'organisation économiques et sociales qui évoquent l'importance d'habitudes collectives.

La « demeure » réfère à une maison d'une certaine importance. La notion de prestige peut en être tirée.

La « villa » renvoie au latin *villa* qui signifie l'établissement rural. Au cours de l'histoire, le terme est employé pour parler de demeures bourgeoises ou lieu d'habitat des seigneurs,

²⁸ Dictionnaire culturel en langue française, sous la direction d'Alain Rey, le Robert, 2005 ; Grand dictionnaire encyclopédique Larousse, 1992 ; Dictionnaire de l'urbanisme, Choay, 1992 ; Le Dictionnaire historique de la langue française, le Robert.

temporaire, de plaisance parfois, catégorie aristocratique de maison de plaisance. Il renvoie aussi à la notion de résidence secondaire, de « villégiature ».

Chacun de ces termes est utilisé pour nommer un même produit : l'ensemble fermé. Si on les met en parallèle, on constate des références qui se font échos, se renvoient des images qui se complètent éventuellement, en se renforçant ou se précisant. Aussi, nous retenons les idées fortes suivantes :

- le **rural** pour ce qu'il a de traditionnel et d'historique, mais aussi pour ce qu'il a de non-urbain au sens de mise à l'écart avec la ville ;
- la **propriété**, pas forcément individuelle, mais plutôt partagée par un groupe défini, d'où l'idée d'exclusivité peut être tirée ;
- le **collectif**, dans le sens d'un groupe choisi et volontaire dans son projet d'habiter ;
- le **prestige** ou la qualité, l'exception au sens d'appartenance à un groupe bourgeois, voire de pouvoir ;
- la **plaisance**, au sens de maison de plaisance, secondaire, d'où les notions de choix et de plaisir peuvent être tirées.

2.5 - La fermeture dans d'autres contextes géographiques

2.5.1 - La fermeture dans le paysage français

A l'échelle française, les recherches sont encore rares à tenter de quantifier le développement des ensembles d'habitat fermés. La première raison est, comme on l'a dit dans le chapitre 2.1, que la fermeture n'est pas une caractéristique identifiée dans les enquêtes et recensement consacrés au logement. Les seuls travaux qui font pour l'instant référence à ce sujet sont, à notre connaissance, ceux de François Madoré, de l'Université de Nantes, en collaboration avec notamment Gérald Billard de l'Université de Rouen et Jacques Chevalier de l'Université du Maine. Ils réalisent des recensements des programmes d'habitat collectif et individuels, à partir des annonces immobilières parues sur internet sur les sites des promoteurs²⁹.

Le recensement qu'ils ont effectué au 1^{er} semestre 2007 (qui fait suite à un autre réalisé en 2002) donne une idée de la proportion de ce type de production résidentielle dans le paysage français³⁰. D'abord, il indique une diffusion géographique des ensembles résidentiels fermés indéniable, tout type d'habitat confondu – collectif et individuel - conduisant même à une banalisation du phénomène dans la production immobilière récente.

Ainsi, 13 % des programmes mis à la vente sur internet au cours de ce semestre 2007 peuvent être considérés comme clôturés et fermés avec contrôle d'accès (en 2002, c'était 12%). 38 % des promoteurs ont commercialisés de tels programmes. Géographiquement parlant, on retrouve des programmes dans l'ensemble de la France, mais plus particulièrement dans les aires urbaines du sud de la France : conurbation de la Côte d'Azur, Marseille-Aix en Provence, Montpellier et Toulouse principalement. On retient que l'Île-de-France ne figure pas dans les premiers rangs du classement.

²⁹ Billard G., Chevalier J., Madoré F., *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, Presses Universitaires de Rennes, 2005.

³⁰ Billard G., Chevalier J., Madoré F., Taburet A., Vuailat F., Raulin F., « Typologie et représentations des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés en France », *Cahiers de la sécurité*, n°8, avril/juin 2009, pp. 63-73.

Cependant, l'analyse dans le détail relativise cette approche quantitative. Trois caractéristiques retiennent l'attention.

La première est que les trois-quarts de ces programmes sont des immeubles d'habitat collectif, en outre de dimension modeste, avec 47 logements en moyenne. La figure centrale qui s'en dégage est une résidence d'habitat collectif entouré de grilles et de haies avec portail automatique télécommandé. Les tennis, les piscines, services et aménités diverses sont rares. Ce sont les espaces verts qui sont les principales aménités de ces domaines clos, mais dont la taille est toute variable.

La seconde est que, parmi l'étendue du vocabulaire de la fermeture (depuis l'interphone jusqu'au gardien, chargé de la surveillance et du contrôle d'accès et pas seulement de l'entretien), ce sont les éléments les plus légers qui prédominent, comme le portail automatique ou l'interphone.

La dernière est que la fermeture est bien souvent plus apparente que réelle. Seulement 58 % des ensembles sont totalement inaccessibles aux non-résidents (à pied ou en voiture). Les 42 % restant sont accessibles à pied, souvent, en voiture même parfois, dans la mesure où le dispositif de fermeture ne fonctionne plus. Mais, l'accès des véhicules est impossible dans 78% des ensembles.

Ce qui fait dire que c'est finalement l'inaccessibilité des voitures qui est recherchée avant tout, ce que corrobore un certain nombre de travaux sur la question périurbaine qui montrent que ce type d'habitat correspond d'abord à une volonté de limiter les inconvénients liés à l'usage de la voiture (circulation, stationnement)³¹.

Par conséquent, **la figure de l'ensemble fermé, réellement inaccessible, et sécurisé, pour des motivations et des volontés de réelle protection ou de retranchement, est rare.**

En France, la fermeture résidentielle se caractérise surtout par de l'habitat collectif, en particulier par un modèle plutôt courant, et par une très faible part d'habitat individuel, dont on a vu précédemment, qu'il est finalement plutôt bien intégré à la ville et son environnement.

2.5.2 - La fermeture dans d'autres contextes

Les *gated communities*, les quartiers fermés et sécurisés, sont des figures plus ou moins présentes selon les pays. La recherche universitaire en a fait un objet, pour les enjeux urbains et sociaux qu'ils représentent ; risque de fragmentation urbaine, sécession, ghettoïsation, remise en cause du vivre-ensemble, privatisation de la ville, fortification, etc. La première des interrogations est de savoir de quel objet il s'agit réellement, de connaître son fonctionnement et son développement. Ensuite, il s'agit de comprendre son impact sur la ville et la société, en somme son sens. On peut citer en particulier le réseau international de recherche sur le thème : « *Gated communities and private urban governance* » et l'ensemble des travaux qu'il fédère³². Sans développer de chapitre entier sur le sujet, on peut retenir ici deux choses.

En premier lieu, les efforts de définition de l'objet « *gated community* » aboutissent aujourd'hui à distinguer trois caractères constitutifs³³. Dans leurs travaux fondateurs sur le sujet, les chercheurs Blakely et Snyder ont donné le premier : « *Les quartiers sécurisés sont des zones résidentielles dont l'accès est restreint de sorte que les espaces*

³¹ Voir notamment Charmes E., *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*, Paris, L'Harmattan, 2005.

³² <http://www.gated-communities.de/index.htm>. Le réseau organise des conférences tous les deux ans.

³³ Ce que récapitule Zoltan Cséfalvay dans son article : « Le développement des quartiers sécurisés et la peur de la délinquance : le cas de Budapest », *Déviance et Société*, décembre 2009, vol. 33, n°4.

normalement publics ont été privatisés »³⁴. Le second caractère concerne la fourniture de services et de biens publics (sécurité, propreté, environnement, etc.), de façon privée, contre rétribution financière par les usagers. Le troisième et dernier caractère ressort de la présence d'un *micro-gouvernement*, puisque les quartiers sécurisés peuvent être « définis comme des lotissements d'habitation entourés de murs ou d'autres clôtures, dont l'accès est restreint, et sont caractérisés par des contrats légaux qui lient entre eux les résidents par un code commun de bonnes conduites et (habituellement) la responsabilité collective de la gestion ».³⁵ Contrôle d'accès, fourniture de services et d'aménités privés, micro-gouvernement, sont donc ces trois éléments constitutifs pour parler d'une *gated community*.

En second lieu, on retient qu'après avoir considéré qu'un développement mondial des quartiers résidentiels sécurisés se réalisait, les approfondissements des travaux menés ont montré que la réalité de ces quartiers est, d'une part, très variée (tout en répondant de la même définition fondatrice) et, d'autre part, que cette diversité est directement liée aux spécificités nationales³⁶. En cela, il n'existe pas réellement de figure mondiale du quartier résidentiel sécurisé, **il n'existe pas de modèle internationalement commun de *gated community***.

Ainsi, au Liban, pendant la guerre (de 1975 à 1990), les résidences sécurisées représentaient une offre d'habitat fortement attractive dans la mesure où elles garantissaient à leurs résidents une fourniture régulière en eau, électricité, par des moyens privés qui garantissaient l'autosuffisance de la résidence, sans dépendre des services publics défaillants. Depuis la guerre, le modèle se diffuse, encouragé par l'Etat libanais qui suit une politique de développement immobilier très libérale, et permet de construire de grands développements résidentiels avec espaces verts, services en eau et électricité et cadre de vie valorisé, palliant le faible niveau d'équipement public³⁷.

Ailleurs, à Budapest par exemple, les quartiers sécurisés sont habités par une classe moyenne fuyant les quartiers délabrés après le communisme, en attente de biens publics comme un environnement vert, sûr et de qualité, que le gouvernement local est incapable de lui fournir. Leur succès correspond à une attirance de la population pour un nouveau style de vie de grande qualité jusqu'alors inaccessible, qui contraste avec les formes d'habitat traditionnelles comme les lotissements de hauts immeubles préfabriqués³⁸.

En Chine, ce sont des grands complexes immobiliers, développés par les promoteurs internationaux sous la commande ouverte des gouvernements locaux qui urbanisent à toute vitesse pour suivre la très forte croissance du pays. En Amérique du Sud, comme peut-être en Afrique du Sud, la question de la forte criminalité urbaine, des tensions sociales aiguës par les ségrégations urbaines, est au cœur de ces développements résidentiels, qui constitueraient des enclaves de paix pour leurs habitants.

Enfin, aux Etats-Unis, l'image présente en France donne à voir un modèle périurbain, construit aux franges de la ville, pour cadres supérieurs, participant à l'étalement urbain et à une ségrégation territoriale. Mais cette image est une figure symbolique, et la réalité est beaucoup plus diverse. Comme le montre Renaud le Goix dans l'ensemble de ses travaux sur la question, à propos de Los Angeles ; « Contrairement à une idée reçue, les *gated communities* visent une clientèle plus large que les seules classes sociales aisées. Situées

³⁴ Blakely E.J., Snyder, M.G., *Fortress America. Gated communities in the United States*, Washington DC, The Brookings Institution, 2003.

³⁵ Atkinson R., Blandy, S., "Introduction : International perspectives on The New Enclavism and the Rise of Gated Communalities", *Housing Studies*, 20, 2, 177-186, 2005.

³⁶ Blandy S. « La peur de la délinquance et du désordre et l'extension des quartiers résidentiels », *Déviance et Société*, décembre 2009, vol. 33, n°4.

³⁷ Glasze, Georg, « The spread of private guarded neighbourhoods in Lebanon and the significance of a historically and geographically specific governmentality ». In Georg Glasze, Chris Webster und Klaus Frantz (Eds.): *Private Cities. Global and local perspectives*, Routledge, London und New York, 2006, 127-141.

³⁸ Cséfalvay, Zoltan, *op.cit.*

au centre comme en périphérie suburbaine, elles visent à la fois les classes moyennes blanches, mais également les communautés asiatiques, hispaniques, créant des marchés de niche dans la mosaïque urbaine de Los Angeles. »³⁹

Chaque pays, chaque histoire locale donne les raisons et le sens de ces développements. Au-delà des caractéristiques communes de leur définition, **les traits communs à tous se situent peut-être dans leur caractère privé, en opposition au domaine public de la collectivité** (locale ou extra-locale). D'abord, celui-ci se relève dans leur mode de fabrication, dans la production de ces ensembles, confiée au secteur privé de l'aménagement et du développement urbain, avec plus ou moins (mais généralement moins) de cadre donné par la collectivité. Ensuite, ce caractère privé se retrouve dans la façon d'être géré de ces ensembles, par une collectivité de copropriétaires privés. Parfois, ces copropriétés réclament une autonomie politique, et deviennent des municipalités, privées dès lors. (La Californie du Sud enregistre un certain nombre de ces *incorporations*.) Dépassant les questions d'enclavement résidentiel, ce sont bien les questions de privatisation qui se posent, privatisation dans la façon de faire la ville, privatisation dans la façon de la vivre et de la gérer. C'est pourquoi le réseau de recherche international « *Gated communities and private urban governance* », d'abord centré sur le phénomène simple des *gated communities*, travaille aujourd'hui davantage à la thématique de la gouvernance urbaine privée.

Les programmes fermés identifiés dans le recensement francilien indiquent bien d'autres caractéristiques, et d'autres logiques, que ces quartiers sécurisés répondant de la définition de la *gated community*.

³⁹ Le Goix, Renaud, « *Gated Communities: Sprawl and Social Segregation in Southern California* », *Housing Studies*, vol. 20, n° 2, 2005, 323-344.

Synthèse intermédiaire

Enclavement et fermeture résidentiels : deux modes en parallèle mais aux proportions très différentes

Enfin, la fermeture des ensembles d'habitat individuel en Ile-de-France ne concerne qu'un micro phénomène de la production résidentielle, qui plus est, semble s'inscrire dans un contexte d'effort de densification et de renouvellement urbain. Etonnante constatation quand on sait l'inquiétude ambiante autour de ces nouvelles formes urbaines supposées remettre en cause l'idée de ville.

Les programmes fermés (recensés dans l'étude) font en effet ressortir une morphologie majoritaire de petits ensembles venant densifier un tissu urbain déjà existant. Composés de maisons en bande, jumelées, sur des parcelles étroites, ils sont loin du modèle de la maison isolée sur sa parcelle clôturée, de même qu'ils sont peu nombreux à correspondre à un lotissement « périurbain » construit à l'écart de la ville.

L'adaptation au site et l'intégration au parcellaire existant qu'on observe limitent de fait l'impact de ces ensembles sur leur environnement. Certes, ils sont fermés, mais ils ne participent pas à fermer leur environnement. Dans les formes repérées, et parce que le nombre de ces ensembles est faible, la fermeture ne génère donc pas un espace urbain constitué d'enclaves fermées et retranchées, tel qu'on aurait pu le craindre.

Pour autant, on observe que cette insertion fine dans un parcellaire existant rend, dans la majorité des cas, les ensembles invisibles depuis les espaces publics environnants ; une discrétion assurée par un développement en cœur d'îlot ou un retranchement derrière un front bâti. La question de la perméabilité, d'abord visuelle, entre l'espace public de la rue et l'espace privé de l'habitat se pose. La question d'une vie résidentielle qui ne serait possible qu'à l'abri d'une résidence fermée se pose avec.

Parallèlement, l'agencement des parcelles et leur ancrage dans l'îlot semble rendre la question de la mutabilité potentielle de ce type d'ensemble délicate. Par exemple, une collectivité qui voudrait faire percer une voie publique pour ouvrir l'ensemble se heurterait à la difficulté de trouver un passage libre. **La morphologie de ces petits ensembles fermés représente ici un obstacle à la transformation potentielle du tissu ainsi constitué.**

Ce phénomène semble, en outre, suivre la tendance actuelle de la construction en matière d'habitat individuel, c'est-à-dire une construction ciblée et parcimonieuse de petites opérations. Aussi, il serait pertinent de prolonger les analyses du marché immobilier, pour mieux contextualiser l'offre de la fermeture résidentielle par rapport au marché général. Il serait notamment opportun de vérifier si cette offre correspond aux efforts d'encadrement législatifs et réglementaires actuels, notamment depuis la loi de Solidarité et de renouvellement urbains de 2000, dite SRU, qui engage à ce mouvement de reconquête de la ville au détriment des nouveaux espaces à urbaniser contribuant à l'étalement urbain⁴⁰.

⁴⁰ *Qu'intègrent les documents d'urbanisme et les outils de planification, et notamment le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) adopté par le Conseil régional en septembre 2008.*

Les petits ensembles fermés trouvés dans cette étude seraient-ils le reflet de ces objectifs politiques ? Ce qui serait une découverte surprenante quand on a au départ l'image inverse de produits responsables d'étalement et de ségrégation.

L'enclavement résidentiel est un phénomène majeur de la construction de nouveaux secteurs d'habitat individuel.

Cette morphologie aux types variés est particulièrement présente dans un contexte périurbain, et correspond souvent à une extension urbaine. Le premier impact urbain réside dans le marquage de la séparation de l'ensemble avec son environnement, dans un effet de rupture entre les différents espaces qui participent pourtant du même secteur. Ouverts, les ensembles fonctionnent ensuite sur des principes d'usage exclusif des espaces, de contrôle symbolique de l'accès, de territorialisation, de la même manière que les ensembles fermés.

Parallèlement, de même que pour les ensembles fermés, on observe dans les formes repérées l'invisibilité depuis l'espace public des espaces internes aux ensembles. Ici aussi, l'agencement et la disposition des parcelles individuelles cherchent à générer tranquillité et intimité, et produisent de la déconnexion visuelle (et physique) avec l'environnement urbain. Enfin, la mutabilité de ces ensembles est aussi problématique, dans la mesure où la complexité du système de voies (et leur statut) notamment dans le cas d'ensembles d'une certaine surface, rend la connexion avec une nouvelle trame viaire délicate.

La proximité entre fermeture et enclavement. Un débat (à) recentré(r) sur un phénomène de masse.

La forme enclavée des ensembles d'habitat individuel génère des ensembles isolés, séparés, fonctionnant en interne avec des principes d'exclusivité, de retrait, de territorialité. L'enclavement, par ses différents effets, produit la même chose qu'une grille, que la fermeture.

L'enclavement et la fermeture sont donc équivalents d'un point de vue urbain, en terme d'impact sur l'environnement urbain. Cependant, l'enclavement et la fermeture n'existent pas dans les mêmes proportions.

L'enclavement est une forme dominante de l'habitat individuel groupé, qui concerne des surfaces parfois importantes du territoire communal. La fermeture est un phénomène mineur dans le paysage urbain, qui correspond à un micro-marché immobilier. Elle concerne, elle, majoritairement des petites opérations de petites surfaces isolées sur le territoire communal.

Il y a donc plus lieu de se préoccuper de l'enclavement que de la fermeture, et pourtant, c'est la fermeture qui retient les discours et cristallise les inquiétudes.

Maintenant, il s'agit d'aller voir sur le terrain la réalité de ces deux phénomènes. Une tendance commune et générale vise à remettre en cause ces deux types d'ensembles, et pour plusieurs motifs : en raison des volontés séparatrices de leurs résidents qui mettraient à mal l'idée d'une société urbaine et d'une ville garante du vivre-ensemble ; en raison du rapport de force toujours plus à l'avantage du secteur privé par rapport à la collectivité publique ; en raison du mouvement incessant à l'étalement urbain et à des productions urbaines non durables. A quoi correspondent ces critiques ?

Partie 3

Quatre ensembles en Centre Essonne Seine Orge : analyses des logiques de production et des logiques de gestion

Après les approches quantitatives, l'étude de cas doit nous apporter une vision de terrain des phénomènes de la fermeture et de l'enclavement. Précisément, ce sont les ressorts de leur construction et de leur fonctionnement qui nous intéressent.

La première question est de connaître les motivations et les intérêts des différents acteurs engagés dans cette production. Que signifie la construction d'un ensemble fermé ou enclavé sur un territoire ? Quelle est la stratégie de l'opérateur qui offre ce produit immobilier ? Quelle est la motivation de l'acquéreur puis quelle est la satisfaction du résident ? Quelle est la vision de la commune qui l'autorise par rapport à sa politique locale de développement et d'aménagement ?

On aurait tendance à faire plusieurs suppositions. Les ensembles fermés et enclavés sont des produits immobiliers privés, autorisés par des communes qui cherchent à déléguer le développement de leur territoire pour des raisons financières et se satisfont de produits clés en main. Ou encore, la construction d'ensembles fermés souligne un déficit d'ingénierie et d'expertise chez les collectivités, qui auraient du mal à évaluer et négocier avec l'opérateur. Nous chercherons donc en particulier à cerner les attitudes des communes face à ces développements, en analysant leurs positions au moment de l'élaboration des projets, de leur construction, de leur réception et du suivi.

La deuxième grande question concerne la façon dont ces ensembles sont ensuite gérés. Une fois livrés, les espaces sont confiés à des habitants propriétaires, qui s'organisent en association de co-propriétaires. Quel est leur projet, sur quels objectifs fondent-ils la gestion de leur résidence ? Surtout, la question sera de comprendre que changent la fermeture ou l'enclavement dans le mode de gestion d'une résidence ? Un ensemble fermé ou enclavé se gère-t-il différemment, avec un projet et des objectifs différents ? Là encore, la commune joue un rôle déterminant, dans sa façon d'être présente ou d'accompagner les co-propriétaires dans leur projet ou dans sa façon d'accueillir leurs exigences ou leurs demandes. L'analyse de ces fonctionnements apportera quelques premiers éléments sur les dynamiques sociologiques à l'œuvre dans ces ensembles (pour renseigner les questions de fond sur « l'entre-soi » et du « repli sur soi »)⁴¹.

En décryptant les attitudes de chacun des acteurs engagés, les quatre cas étudiés nous donneront à voir un panel de positions et de paroles⁴².

⁴¹ Mais ce volet de la réflexion sera mené ultérieurement, lors d'une prochaine phase d'étude qui intégrera des enquêtes auprès des habitants de ces ensembles.

⁴² Cette analyse a largement bénéficié de la contribution de Bernard Henrat, qui a apporté sa compétence en géopolitique à l'occasion d'un stage à l'IAU-Idf, rendue à travers un rapport « Des politiques territoriales différentes en matière d'urbanisation sur le territoire Centre Essonne Seine Orge », Paris 8 - Institut Français de Géopolitique, IAU-Idf, 2008.

3.1 - Quatre ensembles dans quatre communes du territoire Centre Essonne Seine Orge

Le territoire Centre Essonne Seine Orge (CESO), situé dans l'Essonne, a été retenu pour différentes raisons.

Le travail de repérage des morphologies enclavées dans le tissu résidentiel périurbain francilien a permis de montrer un nombre important d'ensembles enclavés, qui ont été enregistrés et renseignés dans la base de données sur l'enclavement résidentiel.

Plusieurs ensembles individuels fermés ont aussi été repérés par différents travaux universitaires et retrouvés dans la base de données consacrée aux ensembles fermés. Ils correspondent à des profils variés du phénomène. Le premier, l'emblématique, celui de Saint-Germain-lès-Corbeil (les Demeures du Golf) est ce vaste ensemble fermé et sécurisé, intégrant un golf, décrit dans nombre de travaux sur la question et à la silhouette vue du ciel reconnaissable entre toutes⁴³. D'autres correspondent à des ensembles de taille moyenne, plus communs dans leurs caractéristiques, comme ceux d'Evry et de Ris-Orangis, situés face à des ensembles collectifs.

Parallèlement, l'histoire et l'actualité de ce « territoire » donne plusieurs opportunités à l'étude.

D'abord, en matière de « contenu », l'histoire de son urbanisation est marquée par plusieurs phases de développement qui apportent des exemples variés de morphologies urbaines et résidentielles. On retrouve ainsi parfois des marques historiques dans les développements actuels, par exemple les murs de pierres meulières héritées des propriétés et domaines seigneuriaux, de la vallée de la Seine, repris ou reconstitués pour entourer et valoriser des lotissements nouveaux. Mais surtout, l'attractivité résidentielle observée depuis l'entre-deux-guerres et la croissance démographique de l'agglomération parisienne ont entraîné un certain dynamisme dans la production résidentielle, et des modèles variés de tissus résidentiels, depuis les grands ensembles collectifs, les formes d'habitat parfois inventives de la ville nouvelle d'Evry, jusqu'à la périurbanisation actuelle et la construction pavillonnaire qui se prolongent dans certains secteurs⁴⁴.

La formation de ce territoire représente un dernier intérêt. Cinq-cents mille habitants, 48 communes et sept collectivités composent ce territoire, créé en 2003 avec la mise en place d'une agence d'urbanisme (l'Agence d'urbanisme et de développement Essonne Seine Orge – AUDES0). L'objectif est de mettre en cohérence les politiques d'aménagement des différentes collectivités, pour faire de ce territoire une aire urbaine de l'Ile-de-France qui compte, et en particulier pour organiser le développement économique d'un espace appartenant au « Cône sud de l'innovation » (avec le génopôle d'Evry) situé entre l'Opération d'intérêt national (OIN) de Massy – Saclay – Versailles – Saint-Quentin-en-Yvelines et l'OIN d'Orly – Rungis – Seine-Amont. Néanmoins, chaque collectivité garde sa différence, avec des potentialités foncières et des stratégies de développement propres, et à travers le jeu des intercommunalités, s'affirme dans son identité et ses modes d'action. Aussi, c'est une opportunité pour notre étude que de puiser dans ces différences pour tenter d'avoir un panel assez représentatif des logiques de développements urbains, qui expliqueront différemment des logiques de production résidentielle qu'on cherchera dans les ensembles enclavés ou fermés.

⁴³ D'ailleurs, non présenté ici, en raison de ces travaux déjà réalisés mais aussi à cause de sa singularité dans le paysage francilien.

⁴⁴ Pour plus de détails, consulter les ouvrages de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Essonne Seine Orge : *Regards sur... La diversité des tissus résidentiels en Centre Essonne Seine Orge*, AUDES0, 2006. *Regards sur... Le CESO c'est ici ! métamorphoses d'un territoire en Ile-de-France*, AUDES0, 2008.

Enfin, la présence de l'AUDES0, Agence d'urbanisme et de développement Essonne Seine Orge, outil de réflexion collective sur le développement de ce territoire, est un interlocuteur privilégié de l'IAU-Idf⁴⁵ et un atout pour l'étude.

Nous avons retenu quatre ensembles à la description dans ce rapport. (D'autres ensembles ont été analysés sans pour autant faire l'objet d'une synthèse et sont donc présentés en annexes.)

On l'a dit, le territoire est marqué par la ville nouvelle d'Evry, qui a entraîné dans son développement les communes voisines, anciens bourgs et villages. Deux types de réactions ont alors suivi, la méfiance envers cette nouvelle centralité urbaine et la volonté de rester rurale et tranquille, ou la volonté de participer à l'essor urbain. C'est dans ce jeu principal qu'ont été sélectionnés nos ensembles et leurs communes.

Les « Maisons du Parc » à Evry et le « Clos Village » à Ris-Orangis sont deux opérations, fermées, qui ont correspondu à une volonté d'attirer une nouvelle population dans un secteur marqué par le logement collectif. Ce sont aussi deux communes de contexte urbain de ville-ventre ou pôle, en particulier Evry bien sûr, qui se fixent des objectifs forts de construction de logements.

« Le parc de la Pompadour », à Etioilles, se situe sur la rive droite du territoire, à l'opposé des volontés de poussées urbaines des villes de l'autre rive, plutôt dans un esprit de préservation d'un environnement favorable. L'enclavement de l'ensemble semble ici correspondre à des fins d'attractivité sociale aisée et à une dynamique de préservation « sociale » et environnementale.

L'opération du « village Levitt » à Mennecy est un vaste ensemble des années 1970-80, à la manière américaine, décomposé en plusieurs sous-ensembles enclavés, construit en limite des terrains agricoles. Mennecy fait partie des premiers bourgs à la lisière de la poussée urbaine d'Evry, touchés par la périurbanisation des années 1970-1980, encore engagés dans une logique d'extension urbaine avec une importante production résidentielle, tout en affirmant une volonté de préserver une tranquillité résidentielle et un cadre de vie reposant sur l'idée de nature.

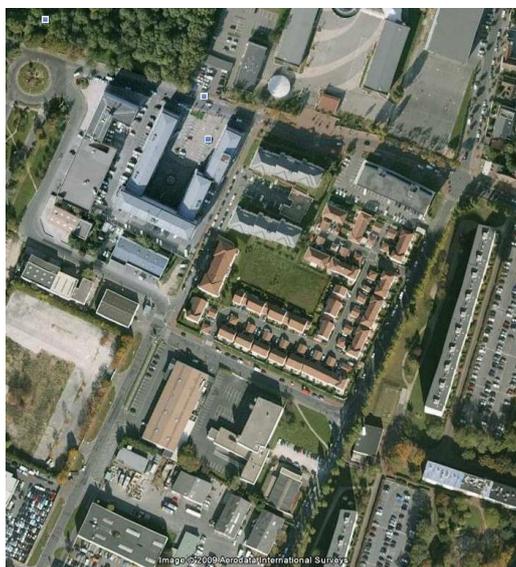
⁴⁵ Toutes deux sont des agences d'urbanisme membres du réseau de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU). Visites de terrain, apports de connaissance, réunions de discussion, échanges de réflexion, nous ont été donnés gracieusement, et nous en les remercions vivement, en particulier Anne-Véronique Vernardet, directrice de l'AUDES0, et François Delouvrier, directeur d'étude (au moment des travaux), présent sur le terrain et dans les occasions d'échanges.

3.2 – Ris-Orangis, « le Clos Village »

Ensemble fermé, aux maisons de petites surfaces et à bas prix, destiné à une population primo-accédante issue du parc locatif social des communes et secteurs environnants. Forte densité, intégration urbaine, proximité d'un centre-urbain et d'un grand ensemble, c'est une opération maîtrisée par la ville dans une volonté de densification du tissu existant et de résorption des friches, par l'urbanisation d'un îlot vacant. La fermeture semble anecdotique en terme d'impact, sauf à renforcer l'aspect « bloc » de l'opération et à accentuer la difficulté des résidents à adhérer aux principes de gestion collective.

Composition	60 maisons en bande de petites surfaces, à prix bas.
Opération	Opération groupée par Promogim de 2002.
Démographie	Population primo-accédante issue du parc locatif social des secteurs environnants.
Morphologie	Ensemble fermé, avec voirie privée traversante. Deux accès voitures. Un espace vert central non utilisé (écoulement eaux). Orientation des maisons introvertie, vers l'intérieur de l'ensemble.
Densité résidentielle	60 logts/ha. Environ 10 hectares de surface totale.
Gestion	Conseil syndical, après dissolution de l'ASL pour refus des résidents d'un suivi trop strict du règlement. Résidence privée.
Situation	Situé entre une zone d'activités plus ou moins dynamique, un centre-urbain avec espaces de centralités et commerces (centre-urbain du Plateau) et un quartier de grands ensembles (« Grand ensemble du Plateau de Ris ») accueillant équipements commerciaux, sportifs et culturels. A proximité d'une gare RER.

Sources principales : Entretien avec M. Stéphane Raffali, adjoint au maire chargé de l'urbanisme, ville de Ris-Orangis, juillet 2008.



Crédits photos au sol : C. Loudier-Malgouyres/IAU-Idf.
Crédits photo aérienne : Orthophoto Interatlant, 2010.

3.2.1 – Logique de la commune : résorption de friches, attractivité d'une nouvelle population, maîtrise et suivi attentif de l'opération

Ris-Orangis appartient au bassin de vie de la ville nouvelle d'Evry, et à la Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne (qui fait plus ou moins suite à la ville nouvelle). Le secteur est dynamique en termes d'emplois, les besoins en matière de logements sont importants, son attractivité est forte. Il contribue d'ailleurs de manière importante à l'effort de construction en logements sur le territoire du CESO⁴⁶. Ris-Orangis a la chance de bénéficier d'un potentiel de développement important avec du foncier encore disponible. L'enjeu pour la ville est alors de réussir à maîtriser ce développement. Le parti décidé veut concentrer la construction sur le périmètre bâti existant en procédant à la densification du tissu existant dans les zones bien desservies en équipement ou à la résorption des friches, commerciales et industrielles, qui représentent des opportunités importantes au cœur des quartiers de la ville. L'objectif affirmé est donc de temporiser l'urbanisation nouvelle (de la ville et de l'agglomération à laquelle elle appartient) qui permet de protéger les terrains encore vierges, notamment ceux situés aux franges. Cette logique de restructuration parvient à remplir les objectifs de construction en matière de volume de logements et confirme la municipalité dans le choix de sa politique. On a donc affaire à une commune qui maîtrise et assume sa stratégie de développement.

La construction de l'ensemble du « Clos Village » s'est faite sur une ancienne friche d'un secteur entre-deux, où voisinent une zone industrielle un peu vieillissante, un centre-urbain surtout commercial et le grand ensemble du Plateau de Ris. Ce dernier est composé d'une partie de logements en co-propriétés et d'une partie de locatif social (Essonne Habitat) et accueille de nombreux équipements culturels, sportifs, sociaux, commerciaux. Le « Clos Village » fait partie d'une opération plus vaste, occupant tout un îlot, comprenant des logements collectifs, dont une partie dédiés aux logements sociaux. L'idée est de parvenir à une répartition équitable entre logements sociaux et logements privés (partagés entre individuels et collectifs). Mais c'est aussi de viser une population de primo-accédant à la propriété, pour faire arriver sur le quartier une population au pouvoir d'achat légèrement supérieur à celle du Plateau.

L'opération est un projet défini par la ville, qui s'inscrit dans sa volonté de restructuration et de densification urbaine. C'est elle qui a établi sa commande et est allée chercher l'opérateur pour la développer. C'est elle qui a défini le programme et a confié son développement au promoteur Promogim. Au-delà, la ville s'est aussi engagée dans le suivi de la livraison du projet. Comme le précise l'élu en charge de l'urbanisme, ses prérogatives lui permettent d'intervenir sur les deux aspects d'un programme que sont la définition du projet mais aussi son « atterrissage ».

A Ris-Orangis, les plus grandes difficultés sociales ne se rencontrent pas dans le parc locatif social mais dans les co-propriétés, notamment verticales. La ville est ainsi confrontée à plusieurs situations de co-propriétés en situation délicate et même à une copropriété dite dégradée pour laquelle elle a engagé un plan de sauvegarde⁴⁷. Elle cherche d'ailleurs actuellement de nouvelles solutions pour encore augmenter sa capacité d'intervention au sein d'un espace privé (en travaillant notamment au passage du statut de copropriété au statut public). Confrontée à ces expériences, la ville est donc très attentive aux « dérives [potentielles] des co-propriétés », et mène une politique de suivi à leurs égards, y compris pour les ensembles d'habitat individuel.

⁴⁶ Voir Henrat, B., *op. Cit. Et les travaux réalisés par l'IAU-Idf dans le cadre de l'élaboration du SDRIF, en particulier les ateliers territoriaux* (www.iau-idf.fr)

⁴⁷ La sauvegarde des copropriétés en difficulté est une notion récente de l'action publique, mise en place dans les années 1990, pour permettre aux pouvoirs publics d'intervenir dans le domaine privé de la copropriété. Cette politique d'aide publique a donné lieu à la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde des copropriétés en difficultés, cadré par différentes lois successives dont la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

« On sent bien que sur un certain nombre de copropriétés, il y a des difficultés. Il suffit de regarder le taux d'impayé des charges pour se rendre compte qu'ici ou là, ça tangué un peu. (...) on a une population qui n'est pas une population aisée, qui a quand même accédée à la propriété mais qui, cumulé avec les difficultés économique du moment, plus toutes les charges liées à la qualité de propriétaire, rencontre des difficultés (...) on est très présent auprès des copropriétés. » (Stéphane Raffali, adjoint au maire chargé de l'urbanisme)

Consciente des conditions financières tendues des accédants du « Clos Village », la ville a souhaité accompagner la toute nouvelle association syndicale libre (ASL, association de co-proprétaires) dans la réception des logements et des espaces collectifs de la résidence, pour éviter qu'une situation mal gérée au départ ne dégénère par la suite.

Il faut rappeler qu'au moment de la livraison d'une opération, les accédants se constituent en copropriété. La négociation commence alors avec l'opérateur sur les finitions, concernant les voies, l'éclairage, l'antenne TV, les locaux poubelles, certains espaces verts, etc. La ville de Ris-Orangis accompagne traditionnellement les nouveaux copropriétaires pendant ce moment clé, qui prend parfois l'aspect d'un bras de fer avec l'opérateur. Jouant de sa représentativité politique et territoriale, l' élu se constitue en sorte de mandataire de la copropriété pour négocier avec l'opérateur les finitions de l'opération, au cours de rendez-vous sur site, sorte de visite de chantier. Dans le cas du « Clos Village », elle s'est notamment battue avec les habitants pour négocier sur l'aménagement de l'espace central et son entretien.

Une fois l'opération proprement livrée, la ville s'est retirée, perdant rôle et légitimité à intervenir dans un espace dès lors privé et constitué. Pour elle, l'enjeu devient alors de réussir à connaître l'état de marche réel de la résidence, pour y déceler des faiblesses et des dérives potentielles. Mais ses marges de manœuvre pour être informées de ce qui se passe dans un espace privé sont réduites. Ici, c'est principalement à travers les réunions de comités de quartier dont le « Clos Village » fait partie qu'elle peut bénéficier d'une remontée d'informations. Néanmoins, il semble que pour l'instant, la « copropriété » se débrouille sans elle.

« (...) l' élu à l'urbanisme peut intervenir sur les deux aspects de la définition du projet et de l'atterrissage. Après, c'est la vie de la copropriété (...) soit on est propriétaire d'un lot, soit on est invité, soit on est alerté quand il y a de vraies difficultés. » (Stéphane Raffali, adjoint au maire chargé de l'urbanisme)

La fermeture de l'ensemble n'a pas été remarquée par la ville dans le détail de l'opération, dont l'instruction du permis de construire, à l'époque, a été réalisée par la Direction Départementale de l'Équipement. Aujourd'hui, la situation est différente puisque la ville a son propre service dédié à l'instruction. Cela montre néanmoins que la maîtrise réelle des opérations et du développement d'une commune passe par la capacité de la commune et de ses services à assurer concrètement et techniquement le travail de suivi et de contrôle de ses projets, et par conséquent par une organisation de ses services adéquate.

Parce que la ville de Ris-Orangis a pourtant un discours clair sur la fermeture. L' élu que nous avons rencontré constate bien la demande récurrente de la population pour une tranquillité résidentielle, que les clôtures et les barrières semblent satisfaire. Mais en tant qu' élu et porteur de la politique et du projet urbain de la ville, il fait valoir l'idée d'une ville ouverte à tous. Pour lui, le risque de la fermeture est que « *les gens ne participent plus à la ville* », le risque est dans « *l'entre-soi* ». Or, Ris est une ville dynamique, au tissu associatif

dense, avec une vie sportive, une vie culturelle. « *C'est une tradition, d'une cinquantaine d'années au moins, de faire vivre cette vie commune.* » L'élu défend cette « vie commune » qu'il porte comme valeur urbaine, cette idée de ville ouverte où les échanges entre populations existent à travers une vie locale dynamique. Il n'est pas favorable aux projets qui présentent des morphologies enclavées ou retranchées, que les opérateurs proposent en échos à la demande de tranquillité résidentielle.

Cette vision de la ville, le suivi attentif des copropriétés, la recherche des moyens d'une intervention publique auprès des sphères privées en besoin, l'acceptation des rétrocessions de voiries issues de développements privés ou même la prise en charge de l'entretien de certaines infrastructures dans des résidences horizontales privées⁴⁸ sont autant de marqueurs d'une politique qui cherche l'efficacité de son action publique, d'une ville qui défend l'idée d'une politique et d'une vie publique forte. Et pourtant, un ensemble fermé s'y est construit !

3.2.2 - Logique des résidents : prestige d'une résidence dans un quartier équipé pour une population issue du locatif social ; difficulté d'adhésion au principe de la gestion collective

Les maisons se sont bien vendues, rapidement, à bas prix et à faible taux. La fermeture a attiré des familles avec enfants, principalement issues du parc locatif social de Ris ou des communes voisines. La population semble avoir trouvé dans ce modèle d'habitat différent une sorte de confort de vie. D'abord, il donne l'opportunité de laisser les enfants jouer dehors, sans danger. Ensuite, des petites propriétés fermées, dans une résidence qui ferme par des grilles et des portes neuves et à l'apparence solide, sont des signes évoquant la richesse et le privilège pour cette population. (Ils pensent ainsi avoir une image de « privilégiés » chez les habitants du Plateau.) Parallèlement, la situation de l'ensemble dans un quartier fortement équipé a été un autre des attraits de la résidence. Quelques années après leur installation, les résidents se montrent tout à la fois satisfaits du quartier, pour ses aménités, et de la résidence. Entre voisins, la sociabilité est pourtant plutôt faible, résumée à quelques échanges et quelques réseaux ponctuels, surtout occasionnés par les enfants en bas âges. Mais, aucun problème de sécurité particulier n'a été mentionné. Deux inquiétudes sont néanmoins soulevées au cours de notre enquête. La première concerne les éventuels changements à venir sur l'environnement, vécus comme des atteintes à ce cadre de vie apprécié. La seconde concerne l'avancée en âge des enfants. Adolescents, ils seront attirés par les jeunes du quartier du Plateau de Ris, ou les attireront eux-mêmes dans la résidence, et cette idée soucie les parents. Comment les contrôler et comment faire pour ne pas que l'ambiance et la tenue de la résidence ne se dégrade alors ? La fermeture, en enclavant l'ensemble sur lui-même, n'est pas forcément étrangère à cette inquiétude, parce que si la situation dégénère, elle peut conduire à une sorte de huis-clos, un enfermement des problèmes à l'effet amplificateur. De ces inquiétudes, on retient donc une sorte de paradoxe : la fermeture protège une résidence où on se sent bien, mais elle est aussi potentiellement amplificatrice de problèmes si certains se déclarent.

La problématique principale de l'ensemble concerne la gestion collective et la difficulté qu'ont les habitants à s'y conformer. Au départ, l'association de co-proprétaires a été constituée en association syndicale libre. Mais l'ASL a été dissoute pour être remplacée par un conseil syndical, plus souple, à la suite d'affrontements entre copropriétaires concernant une surveillance trop pressante vis-à-vis du règlement (voiture mal garée, aménagements non conformes...). Les deux premières années, une dizaine de familles insatisfaites de ce fonctionnement ont ainsi déménagées. Le règlement de la copropriété a

⁴⁸ Sur la résidence des Hameaux de la Roche, la ville assure l'entretien de l'éclairage alors que la voirie est privée et gérée par l'association de co-proprétaire. C'est une négociation entre les deux parties qui a mené à cette décision, l'association prenant en charge l'investissement et la ville le fonctionnement.

alors été amendé sur quelques points, par exemple sur l'autorisation de clôturer son jardin à l'avant ou la possibilité de construire des marquises, pour aussi « légaliser » des travaux déjà réalisés. Et aujourd'hui, le président du Conseil dit n'intervenir pour faire respecter le règlement que s'il menace la propriété d'autrui (par exemple, si les haies séparatives sont supprimées). De ses mots, un problème d'acculturation à un principe de gestion collective où chacun est responsable et responsabilisé se remarque pour une population issue du logement collectif social. En choisissant un logement individuel, elles souhaitent ne plus s'encombrer de charges ni de fonctionnements collectifs (et par exemple pouvoir se garer où ils voulaient). Auparavant, ils n'étaient pas responsables de la gestion de la résidence, assurée par le bailleur. La problématique tient donc au passage du statut d'occupant-locataire d'un immeuble collectif à une « *mentalité* » (dixit le président du conseil syndical) de propriétaire d'une maison individuelle néanmoins située dans un ensemble, donc responsable de son bien et de sa résidence. D'autant dans un ensemble fermé, « *un peu isolé, il faut gérer nous-mêmes, être responsables* », rappelle le président. Aussi, solide dans son rôle qui consiste à mettre les résidents « *devant leurs responsabilités* », il réussit tant bien que mal à les entraîner dans cette gestion collective. A force de conseils sur l'attention aux dégâts sur les espaces communs, qui génèrent des frais de réparations, il réussit à faire baisser les charges par rapport aux budgets prévisionnels et à faire participer les propriétaires aux assemblées générales. Pour une population à la situation financière tendue, la question d'une gestion collective tourne finalement principalement autour du coût, l'idée de partager des dépenses étant difficile dans la mesure où on a déjà du mal à dépenser pour soi.

Le fermeture représente finalement pour les habitants un confort de vie, un prestige de l'adresse, une différence avec le collectif ouvert à tous (pour ceux qui en sont issus). En terme de gestion, par rapport à une résidence privée mais ouverte, la fermeture ne change pour autant pas véritablement les missions ou les obligations de la communauté résidente et de son association. Mais elle est un « marqueur » du statut privé de l'ensemble, qui les mets devant leur responsabilité à assurer seuls la gestion de leur bien et de leur résidence.

3.3 - Evry – « les Maisons du Parc »

Ensemble fermé, composé de petites maisons pour une population primo-accédante, construit sur une parcelle résiduelle dans un secteur un peu isolé. La ville prévoyait au départ une opération de petits immeubles collectifs de qualité. Dans un contexte immobilier tendu, elle a finalement du céder devant l'offre des promoteurs pour une petite opération d'individuels bas de gamme. La situation isolée de l'ensemble rend sa fermeture visible et lui confère un caractère de petite résidence indépendante.

Composition	58 maisons, dont 38 individuelles jumelées et 20 maisons de villes en « quadruplex ». Espace vert central
Opération	2003. ZAC de 1983
Démographie	Population de primo-accédant, en parcours ascendant.
Morphologie	Ensemble fermé structuré autour d'une voirie en raquette. Un accès principal et deux accès piétons sur deux côtés de l'ensemble. Un espace vert central.
Densité résidentielle	Densité résidentielle : 36 logts/ha. Environ 17 hectares au total.
Gestion	Association syndicale libre. Résidence privée.
Situation	Achèvement d'une ZAC héritée de la ville nouvelle, sur une partie de la ville aménagée en urbanisme de secteurs.

Sources principales : Entretiens avec Mme Edith Maurin, maire adjointe chargée de l'urbanisme réglementaire, juin 2008, avec M. Bloorchis, président de l'Association syndicale Libre des « Maisons du Parc », septembre 2008. Rapport de B. Henrat.



Crédits photos au sol : C. Loudier-Malgouyres/IAU-Idf.
Crédits photo aérienne : Orthophoto Interatlas, 2010.

3.3.1 - Logique de la commune : volonté de croissance démographique, mais concession aux promoteurs

Préfecture de l'Essonne et pôle urbain de plus de 50 000 habitants, Evry fait figure de géant par rapport à ses partenaires de la Communauté d'agglomération d'Evry Centre Essonne, mais aussi pour le reste du territoire du CESO, qui nourrit parfois une certaine méfiance à l'égard de ce pôle-urbain. La ville poursuit son développement, avec une stratégie de croissance démographique soutenue⁴⁹. Cette dynamique doit pourtant relever deux défis majeurs.

Le premier est de combler le départ relatif des classes moyennes, attirées ailleurs pour un cadre de vie de meilleure qualité, à travers : la construction de nouveaux logements de type intermédiaire destinés à des habitants au parcours résidentiel ascendant, notamment des salariés ou des étudiants attirés par le Génopôle ; et le lancement d'opérations de renouvellement urbain. Evry a pour ambition de devenir un modèle dans le domaine du « vivre ensemble » à l'échelle nationale, et le renforcement de la mixité sociale est donc inscrit comme un objectif du PLU.

Le second défi concerne la maîtrise de son développement et des opérations immobilières lancées sur la ville. Pour remplir son objectif d'équilibre social, la commune souhaite privilégier un habitat collectif plutôt dense et de qualité. Mais frappée de plein fouet par la crise immobilière dans les années 1990, de nombreux terrains destinés à être aménagés dans cet état d'esprit n'ont pas pu l'être faute de promoteurs désireux de répondre au cahier des charges de la commune. Au cours de cette période, les logements ont perdu jusqu'à 50% de leur valeur dans certains quartiers et les promoteurs ont axé leurs offres sur des programmes de maisons individuelles « bas de gamme ». Face à la carence de l'offre immobilière, la municipalité a alors préféré garder les terrains disponibles. En 2000, la tendance s'est inversée et Evry a commencé à revenir en force sur le marché de l'accession à la propriété. La commune a donc relancé sa programmation urbaine selon les principes décidés à la fin de la ville nouvelle : une majorité de collectifs denses et qualitatifs, auxquels s'ajoutent quelques petits programmes d'individuels moins qualitatifs. Le pavillonnaire qui se construit à Evry est en effet généralement modeste, compte-tenu des faibles moyens de la clientèle locale.

Enfin, comme Ris-Orangis, la volonté de travailler sur l'existant est présente dans le projet de développement d'Evry. Aussi, l'opération des « Maisons du Parc » s'insère dans une parcelle résiduelle héritée de la ZAC du Bois Sauvage lancée en 1983 dans le cadre de la ville nouvelle. Développé selon un modèle d'urbanisme de secteur, qui plus est aux franges de la ville, ce quartier souffre de l'absence d'un cœur de quartier attractif, de l'éloignement avec les transports (gare RER) et du manque de liaisons vers les quartiers alentours. A la fin des années 90, la municipalité prévoyait donc de construire, dans le cadre de l'achèvement de la ZAC, des petits immeubles collectifs formant un front urbain le long du parc des Loges et libérant, en arrière, du terrain pour un espace vert. Mais compte-tenu de la tension du marché, les promoteurs ont rechigné à s'engager dans cette opération. Seuls les Nouveaux Constructeurs (LNC) se sont proposés, mais en imposant une dominante de maisons individuelles de faibles surfaces correspondant à la demande d'une clientèle modeste. Le plan masse a été proposé pour une opération fermée, structurée par un système de voirie interne en raquette, à l'accès contrôlé, composée de 38 maisons individuelles groupées par 2 ou 3 et de 20 maisons de villes groupées par quatre et constituant des sortes de « mini-collectifs ».

Pour la municipalité qui soutient l'idée d'une ville ouverte à tous, ne desservir une opération que par une seule entrée va à l'encontre même de l'intérêt général. Elle a d'ailleurs accepté de nombreuses rétrocessions de programmes individuels privés dans les années 1990, alors qu'ils ne répondaient pas ou mal au cahier des charges édicté par la commune

⁴⁹ Par la réalisation de 5000 logements en 15 ans sur les réserves foncières constituées par l'EPEVRY.

en matière de desserte par les services publics. Elle soutient aussi plusieurs copropriétés défaillantes. Au cours du montage de l'opération, dès lors qu'il a été acquis que l'opération des Maisons du Parc ne serait desservie que par une seule voie privée, la municipalité a donc au moins négocié avec l'aménageur que les boîtes aux lettres et les locaux de stockage des poubelles soient regroupées à l'entrée afin de faciliter le fonctionnement des services publics de la distribution du courrier et de l'enlèvement des ordures. De ce point de vue, Mme Maurin, élue chargée de l'urbanisme réglementaire, admet que l'opération représente une sorte d'échec pour la politique résidentielle de la municipalité.

Selon l'élue, la fermeture des Maisons du Parc ne provient pas tant d'une demande de sécurité (car les accès piétons sont la plupart du temps ouverts), que d'une conception marquée par une logique de « résidentialisation », c'est-à-dire de marquage clair et net des limites entre domaines publics et privés. D'après elle, ce phénomène de « *barricadement* », initié par les bailleurs sociaux pour valoriser leur patrimoine, se généralise d'ailleurs très vite dans la commune.

3.3.2 - Logique des résidents, l'appropriation de la résidence et une gestion « maison »

Les maisons ont été vendues à une population primo-accédante, aux ressources limitées, issue des communes environnantes. La présence d'écoles à proximité et d'espaces verts était recherchée. La fermeture a été un élément perçu comme positif pour les parents des jeunes enfants, qui y voyait la possibilité de les laisser jouer dehors. Mais la forme circulaire de la voirie (et un seul sens de circulation) favorise la vitesse des véhicules et crée finalement un danger pour les enfants. Parallèlement, l'usage de l'espace vert central a généré des nuisances. Les jeux de ballons, en particulier, ont été à l'origine de dégradations et ont entraîné des conflits entre parents.

Livraison et atterrissage de l'opération

A la livraison de l'ensemble, plusieurs problèmes sont apparus concernant : la réception de certaines finitions sur les logements, les plantations extérieures, le talus marquant la séparation entre la résidence et la voie publique, ainsi que la voirie interne. Neuf mois ont par exemple été nécessaires pour réceptionner la voirie dans son état final. La ville a soutenu les habitants en faisant pression sur l'opérateur, qui semble s'être montré conciliant, peut-être parce qu'engagé dans une autre opération pour la ville. Mais au-delà de ces problèmes de réception, c'est surtout la mise en route de la gestion de l'ensemble qui a posé question. Généralement, la rétrocession des parties communes par l'opérateur se fait après les finitions au profit de la co-propriété. La gestion est alors confiée à un syndic jusqu'à la création de la structure associative gérée en direct par les co-propriétaires (Association syndicale libre en général, conseil syndical ou autres). Ici, c'est Foncia qui a assuré le rôle de syndic pendant deux ans. Mais durant cette période, les propriétaires ne se sont pas acquittés de leurs charges. L'électricité n'a pas été payée, les portails ont été mis hors service par manque d'entretien et les propriétaires ont engrangé des dettes.

Mise en place de la gestion de l'ensemble

Une association syndicale libre a été créée en 2005 qui a permis une sorte de reprise en main de la co-propriété. Le président s'est alors donné comme mission, comme pour le Clos Village de Ris-Orangis, l'apprentissage des principes de la co-propriété à des résidents au départ peu respectueux, voire rétifs, aux règles collectives. Le fonctionnement mis en place a visé la modestie : une assemblée générale une fois par an (la fréquentation

dépend des ordres du jour) et de très faibles frais de charge. L'ASL a récupéré les arriérés de Foncia et échelonné les dettes des résidents. Elle s'est ensuite organisée pour mener à bien ses missions, qui concernent la gestion des parties internes, la surveillance de l'application du cahiers des charges par rapport aux changements éventuels réalisés sur les lots privés, l'entretien des espaces communs. Deux points méritent d'être développés. D'abord, l'adhésion de l'ASL auprès de l'ANCC (association nationale de la copropriété et des copropriétaires), pour 170 euros par an, apporte une aide juridique, des formations à son président, un soutien en matière de conseils, et une assurance pour l'ASL. Les modifications du cahier des charges, en partie pour régulariser les changements réalisés par certains co-proprétaires pendant la période de gestion assurée par le syndic, ont ainsi été menées avec l'ANCC, ce qui a permis d'éviter le recours payant à un notaire. Le second point à mentionner concerne la décision de l'ASL de confier les tâches d'entretien et de travaux aux résidents eux-mêmes. « *Nous avons 58 lots avec tous les corps de métiers !* », précise le président. Ainsi, au lieu d'employer des entreprises extérieures trop coûteuses, le président payent des résidents, qui se font aidés par des bénévoles. Le matériel nécessaire est acheté sur le compte de l'ASL. L'assurance des « employés » est fournie par le système de rémunération des chèques emploi-services, celle des bénévoles par l'ANCC. Le résultat pour le président est clair : les gens participent, sont satisfaits, on observe une bonne entente et une bonne ambiance. avec les chèques emploi-services

Il est intéressant de noter la mission supplémentaire que s'est fixée le président de l'ASL qui est de rendre visible la résidence à l'extérieur de ses murs. Sa participation et son investissement dans les associations locales voisines (maisons de quartier, associations de jardins et de fleurissement, structures sportives...), son assiduité aux événements communaux où le maire est présent, sont pour lui le moyen de porter la voix des résidents pour défendre l'intérêt de la résidence. « *Je suis inscrit sur la liste de la ville des gens actifs* », dit-il. Et son objectif est rempli quand, récemment, il a été associé par la ville à une réflexion sur l'aménagement du quartier. Toutefois, face à un projet de 160 logements collectifs sociaux qui se profile à proximité, il peut transformer toute cette énergie en force d'opposition. Il use alors de son travail de réseau, en cherchant à s'allier avec d'autres riverains, notamment ceux du quartier voisin du Bois sauvage, qui se sont aussi déclarés hostiles lors de l'enquête publique. Ensemble, ils représentent 200 logements et peuvent espérer faire poids dans la décision de la ville, avec le soutien éventuel des trois élus municipaux du quartier Bois Sauvage.

La question de la fermeture

La fermeture est finalement assez relative, dans la mesure où les deux accès piétons ne disposent pas de digicodes (comme à l'entrée principale) et restent souvent ouverts. Le président de l'ASL tente tant bien que mal de conserver fermés ces accès, de même qu'il vérifie le soir la fermeture des locaux poubelles (qui permettent un accès à la résidence). Pour les résidents, la fermeture est vécue en partie comme une sécurisation contre un environnement jugé menaçant, avec certains quartiers d'Evry comme les Pyramides⁵⁰. Ainsi, la traversée de la résidence par des « *jeunes des Pyramides* » pour se rendre aux terrains de sports situés à côté, et les diverses dégradations occasionnées par ces passages, sont des événements mal vécus. Par contre, les quelques vols et cambriolages qui ont été déjà recensés ne sont pas tant des preuves d'insécurité pour eux que cette présence inopportune de jeunes extérieurs. On note par conséquent que ce n'est que vis-à-vis de certains phénomènes liés à l'insécurité que la fermeture semble intéressante aux yeux des résidents.

L'ASL a déjà en tête la rétrocession des voies internes à la ville, avec l'espace vert central, pour des raisons de coûts. Elle aura la possibilité de le proposer (notamment concernant

⁵⁰ *Grand ensemble voisin et réputé pour certaines difficultés sociales.*

les voies) dans quelques années⁵¹. Mais l'ensemble devra alors être ré-ouvert puisque rendu public. On pourrait supposer chez les habitants un attachement à la fermeture. Toutefois, dans ce type de résidence composée de primo-accédants à la situation financière fragile, le coût de gestion de l'ensemble l'emporte sur la logique de fermeture. Selon le président de l'ASL, le choix dépendra de plusieurs éléments : l'évolution du contexte (les projets de réaménagement du quartier et des alentours), les coûts à venir (quel sera l'état de la voirie dans 10 ans, nécessitera-t-il des coûts importants de travaux favorisant un choix pour la rétrocession ?), mais aussi de l'attitude de la commune, telle qu'elle sera jugée par les résidents. Par exemple, dans le quartier voisin du Bois Guillaume, les résidents se sont montrés insatisfaits « *de la prestation de la ville suite à la rétrocession (...) des problèmes de parking, de voitures qui roulent vite, se sont posés (...)* ». Le président de l'ASL se donne comme mission d'aider les habitants à se positionner.

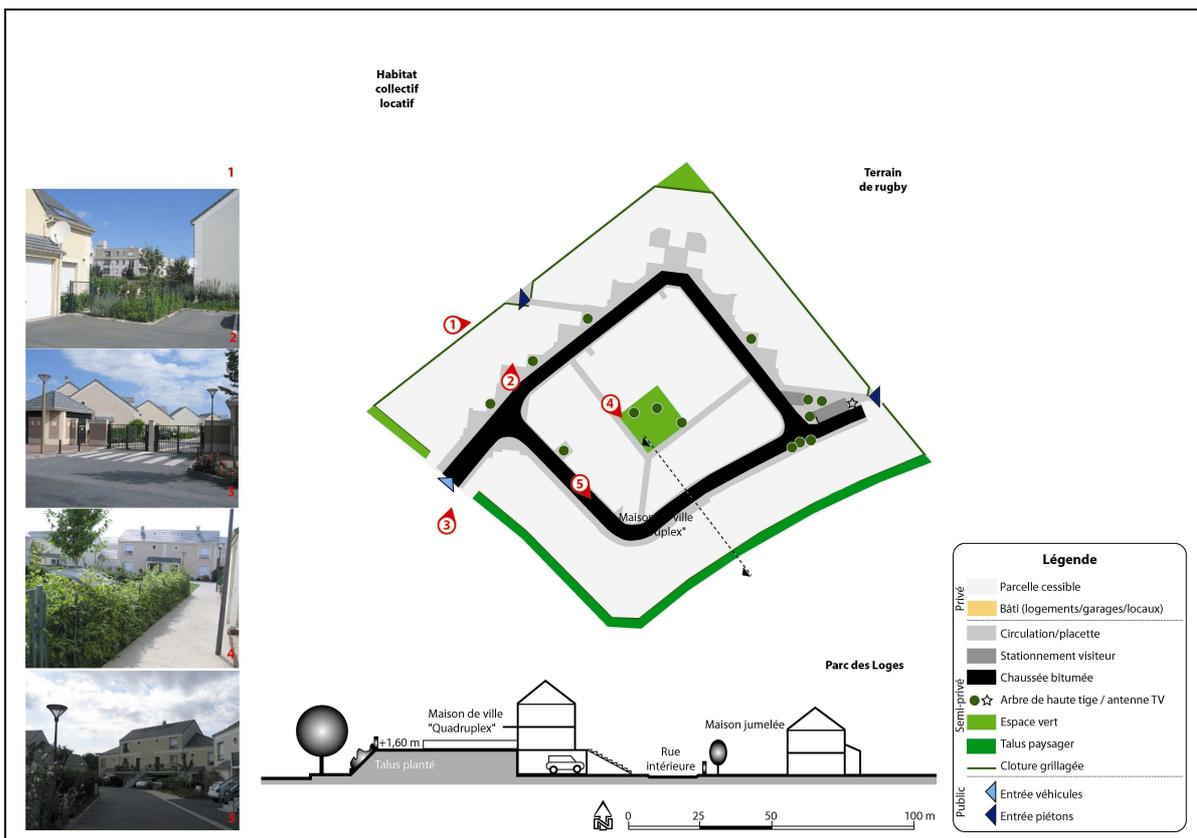


Schéma : Composition de l'ensemble. Laurent Perrin, IAU-Idf

⁵¹ Selon le président de l'ASL, la rétrocession peut s'envisager après une période de 10 ans, si elle n'a pas été faite au départ.

3.4 - Etiolles – « le Parc de la Pompadour »

Une grande opération de standing, en termes de surface de lots, qui vise une population aisée pour cadrer au profil de la commune, avec contribution du promoteur à la réalisation d'équipements communaux. L'opération est traversante dans la forme, non dans l'usage. Sa localisation à l'écart des autres quartiers la rend ainsi enclavée. Cependant, elle accueille une liaison piétonne menant du centre-ville à la gare et participe donc au désenclavement de la commune par les liaisons douces. Une gestion stricte assure le maintien de l'ensemble dans son état d'origine.

Composition	120 maisons. Espaces verts.
Opération	Opération groupée développée par Kaufman and Broad en 1999-2001.
Démographie	Population cadre en 2 ^{ème} accession, familles nombreuses.
Morphologie	Structure traversante, et impasses.
Densité résidentielle	9 logts/ha. Environ 130 hectares au total.
Gestion	Association syndicale libre. Voiries et espace verts publics. Gestion rigoureuse axée sur le respect strict du règlement, avec participation des habitants à l'entretien de certains espaces sur le principe de l'auto-gestion.
Situation	Sur un ancien domaine patrimonial notamment boisé, dernière grande opération de la commune.

Sources principales : Entretien avec M. Patrick Crossart, adjoint au maire en charge de l'environnement, des transports, de la circulation, de la police municipale et M. Corbonnois, président de l'Association syndicale libre du Parc de la Pompadour, août 2008. Entretien avec M. JC. Debrosse, directeur de développement, Kaufman and Broad, 2008.



Crédits photos: C. Loudier-Malgouyres/IAU-Idf.

3.4.1 - La rencontre de trois logiques : pour la commune, conforter un profil de population aisée...

Etiolles est une petite commune résidentielle de 3000 habitants qui s'étend entre la vallée de la Seine et la forêt de Sénart. Son cadre de vie est agréable et attire les classes moyennes et aisées. Le revenu annuel de la population se situe ainsi autour des 35 000 euros. La politique de la municipalité est « tiraillée » entre une volonté de préserver ce cadre de vie remarquable et celle d'accueillir de nouveaux habitants (aux revenus importants) afin de gonfler les recettes municipales (la commune ne perçoit pas de taxe professionnelle, à part le golf et quelques services). Aussi, son entrée dans la Communauté d'Agglomération Seine Essonne⁵² lui fait bénéficier de nouvelles ressources qui lui permettent notamment de financer la remise en état des réseaux, dont la voirie, et d'améliorer certains des services rendus à la population. Cette adhésion lui impose néanmoins d'être solidaire avec les autres communes de la Communauté par rapport à l'obligation de construction de logements sociaux imposée par la loi Solidarité et renouvellement urbain de 2000.

Le projet de la commune tel qu'il est porté par la municipalité actuelle est donc de préserver le caractère villageois d'Etiolles, axé sur la qualité de vie, et de contraindre les projets de construction par des critères liés à la qualité environnementale, avec l'emploi de matériaux durables par exemple (ce qui permet finalement de les limiter ou de les orienter socialement). D'ailleurs, ses habitants, appréciant leur environnement privilégié, se montrent en général hostiles au développement de la commune et à l'accueil de nouvelles populations.

La commune se situe donc davantage dans une problématique d'aménagement de son territoire que de développement, marquée par plusieurs éléments : l'obligation de construire des logements sociaux, les contraintes fortes des Bâtiments de France sur le patrimoine communal, un manque de disponibilités foncières (contraintes des BF, classements en site protégé, espaces de propriété non communale, notamment du département) et une question relative au trafic. Le maillage communal est en effet organisé par une trame serrée et étroite, de type villageois, qui se montre tout à fait incompatible avec un trafic de transit. Or, les rues d'Etiolles, notamment dans le centre-ville, servent fréquemment d'itinéraires alternatifs ou de voies de report quand la francilienne, toute voisine, est congestionnée. Toutefois, la municipalité ne souhaite pas s'engager dans un désenclavement du maillage de la commune pour accueillir ce trafic de transit, et développe les liaisons douces, en espérant un effet dissuasif.

Parallèlement, on observe sur la commune la présence de plusieurs ensembles fermés : la résidence du Bois du Cerf, avec entrée gardée et sécurisée, la résidence du Golf, simplement fermée, le parc de Jarcy dont l'entrée est marquée par une barrière (laissant passer les vélos) et le Prieuré (ensemble de logements collectifs).

L'opération du Parc de la Pompadour n'est pas fermée, sa voirie n'est pas de forme enclavée non plus. Elle est traversée par une liaison piétonne, menant du centre-ville à la gare. Pourtant, elle fonctionne comme une unité, isolée, enclavée.

3.4.2 - ... pour le promoteur, un « village de maisons » standing...

Construite au début des années 2000, l'opération s'est réalisée sur le Clos des Coudrayes, un espace boisé de 35 hectares ouvert comme parc, reliquat d'un domaine de la famille de la marquise de Pompadour. Elle a repris la trame laissée apparente de l'ancien château. C'est, selon son promoteur Kaufman and Broad, une opération typique des modèles de

⁵² *Comprenant sur la rive droite de la Seine, Soisy-sur-Seine, Etiolles et Saint-Germain-les-Corbeil, et sur la rive gauche, Corbeil-Essonnes et le Coudraye-Montceaux.*

« villages de maisons » proposés dans les années 1980-90 à certaines communes encore rurales et bénéficiant d'un environnement attractif. En effet, à cette époque, le département dédié aux maisons individuelles de Kaufman and Broad développait principalement des opérations de maisons en villages « consenties » par des municipalités favorables à ce type d'opérations fortement consommatrices d'espace. (Elles trouvaient une légitimité dans les règlements d'urbanisme des POS d'alors, avec par exemple la règle du minimum parcellaire imposant une taille minimum de parcelle et permettant une sorte de sélection des acquéreurs et une maîtrise de la nouvelle population). Kaufman and Broad prospectait des sites de grande qualité paysagère et sans nuisance, loin des gares RER et desservis uniquement par la route, avec un foncier plutôt simple à maîtriser. La société déposait alors un permis de construire global valant division foncière (lotissement). Mais, après 2000, l'évolution du marché foncier ainsi que la loi Solidarité et renouvellement urbain, visant à limiter l'étalement urbain et à privilégier la densification des tissus existants, ont conjointement rendu difficile ce type d'opérations. Les promoteurs comme Kaufman and Broad ont donc cherché d'autres spécialités.

Initiée dans les années 1990, l'opération a finalement mis une dizaine d'années à se réaliser (avec un nombre réduit de maisons à construire), notamment à cause d'un contentieux avec les associations environnementales pour le déboisement d'une partie du parc qu'elle impliquait.

L'opération a intégré une contribution du promoteur sur plusieurs aspects ; la reconstruction-extension de l'école primaire, la réalisation d'équipements de loisirs via une procédure de participation aux équipements (PAE), mais aussi la réalisation ou l'élargissement des voies, des chemins piétons et des réseaux d'assainissement et la restauration des murs de clôture⁵³.

3.4.3 - ... pour les résidents, une gestion de mains de maîtres

Les parcelles ont une surface importante et les espaces collectifs sont, pour reprendre les mots du président de l'ASL, « très aérés ». La population est composée de cadres et de familles nombreuses, dont c'est la seconde accession. Les maisons sont grandes, environ 200 m². Le jardin n'est pas clôturé, le paysage s'inspirant du modèle nord-américain, référence portée et vendue par Kaufman.

La gestion de l'ensemble est réalisée par une association syndicale libre. Les voies et grands espaces verts ont été rétrocédés à la ville dès le départ. Leur entretien est de la responsabilité de la communauté d'agglomération. Les missions de l'ASL visent donc la préservation de la qualité et de l'état de la résidence, à travers la surveillance du respect du règlement. Les charges ont été de 75 euros par an en 2007, 70 euros en 2008. (Comparativement, elles sont de 150 à 200 euros par mois pour la résidence du Bois du Cerf d'Etiolles, qui emploie à temps plein un gardien et au moins un jardinier.)

Plusieurs points sont intéressants à relever. Les résidents se sentent concernés par la bonne gestion de l'ensemble, qui ne semble pas entraîner de conflits majeurs, dans la mesure où l'unanimité est fréquente et les absents peu nombreux aux votes de l'assemblée des co-propriétaires. Ils semblent satisfaits du travail rendu, on enregistre d'ailleurs une faible rotation dans les logements. De fait, ils acceptent et coopèrent à la proposition du président de l'ASL pour une sorte « d'autogestion » de la résidence concernant son entretien. Ce sont en effet les résidents eux-mêmes qui tondent les pelouses des trottoirs longeant leurs propriétés. « *On n'est jamais mieux servi que par soi-même !* » rappelle le président de l'ASL. Surtout, la confiance est très faible envers les capacités des services de l'agglomération pour assurer un entretien de qualité. (La

⁵³ Pour 1,2 millions d'euros.

confiance s'avèrerait aussi faible s'il s'agissait de la commune.) Ensuite, le fonctionnement de l'ASL dépend profondément de son président et de son investissement et ici presque plus qu'ailleurs. Au « Parc de la Pompadour », le président s'occupe ainsi de « pré-instruire » toutes les demandes de permis de construire de ses résidents, s'agissant des menus travaux et aménagements voulus sur leurs propriétés. Il réalise le travail technique de vérification des dossiers avec les règlements du cahier des charges de l'ensemble, puis avec les règlements du PLU. Normalement, cette tâche revient aux services de la ville. Il réalise donc lui-même les arbitrages, avec le consentement tacite des services de la mairie, qui n'ont plus qu'à signer, presque les yeux fermés, soulagés d'une charge de travail difficile à assumer pour ces petites communes.

Le président de l'ASL fait donc le relais entre la municipalité et la résidence. En sachant qu'il a été proche de se présenter sur les listes électorales des dernières municipales⁵⁴, on s'interroge aussi sur la confusion des genres qu'engagent ces pratiques ; représentant de propriétaires habitants ou représentant de la population communale. Ce président est en tout cas un personnage influent dans et hors les murs de sa résidence. Il cherche à faire exister la résidence au sein de la municipalité pour faire entendre l'intérêt de ses habitants (mais aussi le sien dans l'objectif d'un futur mandat ou pour conserver ce statut spécial). Mais surtout, il cherche une maîtrise totale de ce qui se passe dans la résidence, à travers la prise en charge de tâches et de missions qui reviennent normalement à la collectivité publique, que ce soit l'entretien des espaces collectifs, publics, ou l'instruction des permis de construire pour les travaux internes à la résidence. Il est donc engagé dans une sorte de « privatisation » du fonctionnement de la résidence, malgré un statut public des voies. (En cela, cette résidence se rapproche dans son fonctionnement des résidences fermées.)



Schéma : Composition de l'ensemble du Parc de la Pompadour. Laurent Perrin, IAU-Idf.

⁵⁴ Il faut noter que pour réaliser cet entretien, il nous a reçu en mairie.

3.5 - Mennecy – « le Village Levitt »

Vaste ensemble de plus de 1600 maisons, développé par Levitt and Sons dans le cadre d'une ZAC dans les années 1970, au moment d'une forte poussée de périurbanisation du territoire francilien. Opération négociée entre la commune et le promoteur, intégrant de nombreux équipements et participant à créer une deuxième ville. Cadre de vie depuis valorisé et défendu comme objet patrimonial d'exception, par des associations de copropriétaires actives et impliquées, pesant aujourd'hui fortement dans la vie locale.

Composition	1670 maisons. Equipements publics et commerciaux. Espaces verts.
Opération	ZAC arrêtée en 1970 et développée par Levitt and Sons.
Démographie	Population cadre à l'origine. Aujourd'hui, population issue du collectif. Seniors.
Morphologie	Ensemble constitué de sous-ensembles enclavés.
Densité résidentielle	10 logts/ha. Surface totale d'environ 370 ha.
Gestion	7 Association foncière urbaine libres (AFUL). Voirie et réseaux publics. Espaces verts privés. Missions des AFUL : antennes de télévision, gestion du budget, entretien des espaces verts, contrôle du règlement..
Situation	Opération précurseur de l'urbanisation du plateau située à part de la commune et contribuant à développer une « nouvelle ville » : « Mennecy-village sud ».

Sources principales : Entretiens avec Anne-Marie Dougniaux, élue en charge de l'urbanisme et Mme Petit, service Urbanisme et travaux, octobre 2008 ; avec Philippe Meselin, directeur des services techniques de la Communauté de Communes du Val d'Essonne, juin 2008 ; avec M. Michel, président de l'AFUL de la Colline de Verville, juin 2008. Voir aussi Henrat, B., op. cit.



Crédits photos au sol : C. Loudier-Malgouyres/IAU-Idf.

3.5.1 - Logique communale de développement : préservation d'un cadre de vie résidentiel, appui sur les riverains

Mennecy, aujourd'hui ville de 15000 habitants, était encore au début des années 1970 une petite ville rurale de moins de 4000 habitants, riche d'un important patrimoine culturel et naturel. Mais sa situation géographique la situe dans les premiers fronts urbains après la ville nouvelle d'Evry et elle entre alors dans une logique d'extension urbaine, axée sur l'habitat individuel. La ville se développe autour de son centre-ville, ancien et protégé, et de quartiers périphériques constitués notamment d'une série d'ensembles pavillonnaires, dont la plus grande partie a permis d'urbaniser les espaces du plateau, de l'autre côté d'une importante voie de transit (la RD191). La ville se découpe désormais en deux, le vieux Mennecy, avec le centre-ville, et « Mennecy-village sud », avec l'ensemble Levitt qui nous intéresse ici.

Cette forte poussée urbaine et démographique est aujourd'hui arrêtée par la municipalité actuelle, qui se fixe comme objectif de stopper l'urbanisation de la ville à travers une politique de préservation et de protection de la qualité résidentielle et de son cadre de vie. Elle utilise alors un certain nombre d'outils de compétence communale pour y parvenir, en particulier les procédures de classement. Le centre-ville est ainsi classé en ZPPAUP⁵⁵ pour son intérêt architectural historique (plusieurs richesses patrimoniales dont une église du 13^{ème} siècle). Ce classement signifie néanmoins son refus de s'engager dans une politique de densification de son centre-bourg, alors que c'est une orientation suggérée par les politiques et les documents d'urbanisme de rang supérieur. C'est donc finalement une façon de maîtriser, et de se garder la possibilité et la légitimité de s'opposer, à des développements potentiels. Le classement en espaces naturels est aussi en cours de décision sur des secteurs encore non urbanisés qu'elle juge menacés (la municipalité a par exemple stoppé des procédures de ZAC décidées sous la précédente mandature). Cette stratégie l'amène également à devoir affirmer sa position au sein du territoire Centre Essonne Seine Orge, puisqu'elle est censée dans le cadre de son appartenance à la Communauté de communes du Val d'Essonne participer à un effort de construction de logements à hauteur de 1000 logements à l'horizon 2015. Elle en prévoit plutôt la moitié. Aussi, en matière de politique de logement, elle souhaite finalement concentrer ses efforts sur les besoins en matière de logements sociaux, mais à condition qu'ils soient majoritairement destinés à ses menneçois (jeunes familles par exemple) et dans une proportion maîtrisée. (Le maire demandait au préfet en 2008 à ne pas subir les pénalités financières en cas de non respect de l'article 55 de la loi SRU de 2000, obligeant au taux de 20 % de logements sociaux.)

En bref, la municipalité s'est engagée dans une révision de son PLU, pour confirmer ses options. Il est intéressant de constater que le travail de réflexion préalable a été confié non pas à un bureau d'études extérieur comme c'est souvent le cas, mais à deux associations environnementales locales, qui sont porteuses des mêmes objectifs que la municipalité (dont l'association de sauvegarde de l'espace Champoreux mise en place récemment pour lutter contre un projet de ZAC de l'ancienne municipalité sur le dit secteur du Champoreux). On en retient surtout la proximité qu'entretient la municipalité avec certaines associations d'habitants, et on y reviendra.

⁵⁵ ZPPAUP : zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

3.5.2 - Logiques de production : opération longue et négociée d'une ZAC ancien format

Le Village Levitt, ainsi qu'on le nomme aujourd'hui, a été initié par la société américaine « Levitt and Sons » dans les années 70, pour importer son concept de production résidentielle basée sur la multiplication de pavillons individuels, profitant de la période de forte périurbanisation de l'agglomération parisienne. 1640 maisons ont été développées à Mennecy, à peu près au même moment que Kaufman and Broad construisait non loin de là une opération de 1100 maisons à Saint-Germain-les-Corbeil. A l'origine, une population de cadres, notamment des pilotes d'Orly comme pour Saint-Germain, a été attirée par cette idée d'habiter « la ville à la campagne », dans un ensemble composé de maisons modélisées, avec garages incorporés et jardins paysagers, implantées dans un parc résidentiel valorisés par de beaux espaces verts et dotés d'équipements commerciaux et scolaires.

Le mode d'opération a été une zone d'aménagement concertée, validée par arrêté préfectoral en 1970. Le programme de la « ZAC de la Ferme de Verville » intègre alors la construction de 1640 pavillons, par tranches annuelles de 1971 à 1978, ainsi que des équipements publics d'infrastructures et de superstructures et des équipements commerciaux et tertiaires⁵⁶. Les responsabilités de financement et d'exécution de ces éléments de programme sont précisés dans la convention de ZAC, signée en 1971, et sont réparties entre le promoteur (Levitt), la commune, l'Etat et le Département. Le promoteur a à sa charge unique un certain nombre d'équipements, et contribue en majorité aux autres. Par la suite, des négociations ont lieu au fur et à mesure de l'avancée de l'opération entre la commune et le promoteur, qui prennent la forme d'avenants à la convention, pour préciser la nature des contributions de l'opérateur et ajouter ou rectifier des éléments au programme et de financements. Ainsi, sont réalisés deux groupes scolaires (environ 40 classes de maternelle et de primaire), un espace vert public, des équipements socio-éducatifs et socio-sanitaires (maison de jeunes, halte-garderie, centre social, Protection maternelle et infantile - PMI), un centre sportif avec gymnase et terrains extérieurs, un collège, une maison des associations, des équipements administratifs (annexe P.T.T., agrandissement et aménagement divers de la mairie), etc. Mennecy passe alors de 3867 habitants en 1968 à 9755 en 1978.

Les équipements et les infrastructures destinés à un usage public, dont l'usage public en dépend ou dont la commune va en assurer l'entretien, comme les voies, les réseaux d'assainissement ou d'électricité, sont remis à leur livraison dans le patrimoine de la commune. Ceux destinés aux habitants, comme il est considéré pour certains espaces verts, sont laissés aux parties privées au travers des associations de co-propriétaires (ici, des association foncières urbaines libres, AFUL).

Si les ZAC sont aujourd'hui plus complexes qu'à l'époque, on remarque quand même la permanence de deux principes dans ce mode d'opération qui nous intéresse ici. La négociation entre la commune et le promoteur dure sur l'ensemble de la procédure de la ZAC, depuis sa définition jusqu'à la livraison des constructions⁵⁷. Ce principe génère des opérations qui se fabriquent au fil du temps, au fur et à mesure des échanges entre les parties, que viennent formaliser les signatures d'avenants à la convention, avec néanmoins comme fil directeur la tenue de l'aménageur à réaliser un certain nombre de logements par an. Parallèlement, la position de la commune dans ce mode opératoire est différent des autres procédures de l'opération groupée ou du lotissement. Une ZAC est une procédure d'aménagement public. La commune l'utilise pour construire des logements mais aussi pour équiper son territoire, en bénéficiant de contributions financières de la part de l'opérateur engagé, directes ou en nature par la réalisation des équipements. C'est donc

⁵⁶ La ZAC n'est actuellement toujours pas close d'un point de vue administratif, à la suite, semble-t-il, du dépôt de bilan de la société Levitt and Sons dans les années 1980.

⁵⁷ Et sans-doute après aussi dans certains cas.

bien la commune qui définit le programme et maîtrise l'opération, ce qui suppose d'elle « *de savoir ce qu'elle veut, son avenir, ses perspectives* » comme le précise l'élue en charge de l'urbanisme de Mennecey. En même temps, la durée et la complexité du processus rendent la visibilité et la compréhension de l'opération parfois obscure. Les équipes, si ce n'est les sociétés, peuvent changer, surtout chez les opérateurs, et avec eux, la mémoire des intentions et des décisions. Pour des communes aux capacités d'expertise et de suivi d'opérations limitées, la question de la maîtrise de l'opération se pose finalement réellement, face à un opérateur aux compétences éprouvées⁵⁸.

3.5.3 - Logiques de gestion : Alliance entre la commune et les résidents pour défendre ce mode d'habitat

A l'issue de l'opération, le village s'est organisé par la création de huit associations foncières urbaines libres (AFUL)⁵⁹ agissant sur les différents secteurs de la ZAC (la Colline de Verville, les Bouvreuils, les Myrtilles, etc.). Aujourd'hui, sept AFUL gèrent la résidence, sans qu'il n'y ait de lien formalisé entre elles. Le règlement d'aménagement de zone de la ZAC avait donné la première trame aux règlements des AFULS à leur création, mais chacune a ensuite écrit son propre document. De fait, les règles varient légèrement de l'une à l'autre, entraînant des ambiances différentes. Ainsi, aux Bouvreuils, les enfants n'ont pas le droit de jouer sur les espaces verts, alors qu'ils le peuvent à la Colline de Verville. Aujourd'hui, les règlements des AFUL ont été harmonisés entre eux, puisque la loi SRU leur a retiré les clauses d'urbanisme pour les intégrer dans les règlements de PLU. Le règlement des AFUL conserve néanmoins les clauses sur les aspects architecturaux, et le droit d'être plus restrictives que le PLU.

L'AFUL a pour but « l'usage et la mise en œuvre des servitudes et des règles d'intérêt général », avec en filigrane l'enjeu principal de la préservation du caractère d'origine des résidences. Concrètement, ses missions recouvrent, outre la gestion du budget de l'AFUL, l'entretien des espaces verts (par exemple sur la Colline de Verville, un jardinier est employé à temps plein⁶⁰) et le contrôle du règlement (en particulier faire respecter les servitudes architecturales), mais aussi l'antenne TV. Le coût de cotisation est de 225 euros par an.

Respect du règlement, gestion patrimoniale, préservation, conservation... assurer la tranquillité quotidienne et à venir

Dans la réalité, le respect des règlements est appliqué avec sérieux et accepté par la population habitante. On comprend que la recherche de la tranquillité résidentielle est présente, et qu'elle est intrinsèquement couplée avec la volonté de la préservation d'un patrimoine individuel (la maison) dont dépend un patrimoine collectif (la résidence).

La population exerce alors parfois un mécanisme de défense de son patrimoine, de son « territoire », par exemple contre des troubles à la tranquillité potentiels. Ainsi, l'ex projet de la ZAC des Champoreux porté par l'ancienne municipalité a mené l'AFUL de la Colline de Verville à racheter une pointe de terrain pour qu'il n'y ait jamais d'ouverture de voie carrossable entre les deux quartiers. De même, les habitants de la Colline de Verville ont initié il y a quelques années une pétition pour contrer un projet de création de centre pour

⁵⁸ Ainsi nous le rapportait le directeur du développement de Kaufman and Broad : si eux sont des professionnels, l'aménagement n'est pour autant pas le métier des élus avec qui ils traitent. Certes, les services d'urbanisme sont tenus par des professionnels, mais ce sont avant tout les élus qui négocient avec l'opérateur sur les points clé d'un programme. Cela fait ressortir la question que la capacité d'expertise et d'ingénierie d'une commune passe par son équipe technique, mais aussi par son élu, ou tout du moins par une collaboration entre l'élu et l'équipe technique capable de constituer cette capacité.

⁵⁹ Forme juridique légèrement différente des Association syndicale libre (ASL) et beaucoup moins répandue.

⁶⁰ Le statut de l'AFUL permet de salarier du personnel.

handicapés, de peur des nuisances (en termes de circulations) qu'auraient pu engendrer une telle activité. Le président de l'AFUL n'a pas porté cette pétition, mais constate comme les habitants aujourd'hui, que les minibus qui circulent et qui stationnent tout au long de la journée représentent une vraie nuisance. Enfin, le président de la même AFUL s'est opposé récemment à un projet d'ouverture de cabinet de kinésithérapie dans une maison de la résidence, puisque le règlement de l'AFUL stipule que les professions libérales ne doivent occuper que 50 % des maisons (l'autre partie devant être dévolue à l'habitat).

Il faut faire remarquer que de façon générale, le respect strict du règlement semble garantir le bon état de la résidence et des maisons et donc leurs valeurs immobilières. Il semblerait pourtant que les agences immobilières locales fassent remonter l'idée que les prix baisseraient à cause d'un règlement trop sévère⁶¹. Outil de gestion patrimoniale, le règlement pourrait représenter alors un carcan pesant voire dissuasif. On se souvient des cas des résidences de Ris-Orangis et d'Evry, qui ont vu, les premières années, partir certaines familles, gênées et déçues par des règles collectives trop strictes à leur goût.

Ce sont donc en fait les questions de la conservation du caractère de la résidence et de sa maîtrise qui apparaissent comme centrales.

Ainsi, après les années 2000, au moment de la réécriture des règlements des AFUL et du transfert d'une partie de ses clauses dans le règlement de droit commun du PLU (suite à la loi SRU comme évoquée ci-dessus), une période de grande tension a agité le village Levitt et ses AFUL. Comment, du point de vue des AFUL et de la population habitante, assurer la protection du caractère de la résidence tout en perdant une partie de ses prérogatives ? Pour faire face à cet enjeu de taille, garder la maîtrise de la résidence, les sept associations ont créé un groupement informel temporaire pour mutualiser leurs efforts dans ce travail de réécriture de leurs règlements. L'enjeu était également de faire poids et suffisamment pression dans la négociation avec la commune (avec l'ancienne municipalité), puisqu'il s'agissait finalement de redéfinir les règlements intérieurs de la responsabilité des AFUL, et les règlements de la responsabilité de la ville fixés par le PLU. Par la suite, certaines AFUL ont proposé de classer en ZPPAUP la résidence, au même titre que le centre-bourg, le village Levitt ayant en effet valeur de patrimoine compte-tenu de son originalité dans le paysage francilien. En 2009, après un temps d'enquête et de conseils menés auprès de l'architecte des bâtiments de France et du CAUE de l'Essonne⁶², la proposition a finalement été retirée par les AFUL elles-mêmes. La commune a néanmoins classé dans le PLU actuel tous les espaces verts de la résidence en EVIP (Espace vert intérieur à protéger) bloquant les possibilités d'évolution et de modification.

Aussi, on se rend compte aujourd'hui de la convergence des trois parties prenantes que sont la commune, les AFUL et les habitants, dans le projet de conserver la résidence en l'état. Les AFUL y ont leur raison d'être. Les habitants ont compris eux que tout changement, toute dégradation ou mauvais entretien, entraveraient leur paisibilité et entraîneraient la dévaluation de leurs biens. Ils adhèrent donc aux règles collectives de gestion (parfois même plus strictement que les présidents des AFUL). Et la commune a intégré le poids de cette communauté habitante dans la vie locale, puisqu'elle représente un quart de la population au total (et une population de propriétaires solvables et électeurs).

⁶¹ Une étude sur les prix immobiliers nous renseigneraient sur ces hypothèses.

⁶² Conseil Architecture Urbanisme Environnement, structure départementale de conseils et d'informations auprès des collectivités locales et des particuliers.

La convergence d'intérêts entre une municipalité et les associations de co-proprétaires

Le lien entre la commune et les résidents du village Levitt semble assez ténu, souvent à la faveur de ces derniers et généralement dans un mouvement de convergence. Mais cette convergence soulève la question d'une éventuelle confusion entre l'intérêt communal et l'intérêt du village Levitt. Et en effet, on se rend compte qu'il existe une sorte de confusion des genres dans les rôles que s'attribuent les différents protagonistes, ou en tout cas dans la façon d'exercer ces rôles.

Il faut d'abord repréciser, comme on l'a vu pour les autres résidences, à quel point ces associations, et surtout leur président, sont dynamiques et actives à l'extérieur de leurs murs. Pour l'AFUL de la Colline de Verville, son président inclut dans ses missions le fait de défendre et de porter la parole des résidents en dehors de la résidence, à travers sa participation à des commissions communales (sur la base du volontariat), sa présence aux événements municipaux formels et informels (dont les conseils municipaux ouverts), son activisme à faire passer et aboutir les dossiers techniques concernant la résidence (ici en particulier une question récurrente des réseaux d'assainissement⁶³ et des eaux usées le mettent en contact récurrent avec les services techniques municipaux), mais aussi l'envoi systématique des compte-rendus d'assemblée générale à la ville, de même que toute information jugée importante. Finalement, le président de l'association s'engage dans un rôle qui lui fait véritablement incarner la résidence vis-à-vis de l'extérieur et en particulier de la commune, et lui confère une stature « d'incontournable » et de personne référente pour la municipalité. Comme disait le président des « Maisons du Parc » d'Evry, « *Je suis inscrit sur la liste de la ville des gens actifs* ». Dans un autre cas⁶⁴, c'était la présidente de l'ASL d'un ensemble d'habitat individuel qui, à force de se battre pour la finition des travaux à la livraison de l'opération, que la ville accompagnait, a été repérée comme « personne active » et contactée par des élus locaux pour figurer sur leur liste aux dernières élections municipales. Le saut entre le statut de président d'une association de co-propriété et le mandat d'élu est ainsi parfois réalisé et souvent envisagé d'un côté ou de l'autre.

On peut également établir un constat qui concerne la représentativité des résidents du village au sein des élus communaux. Sur les 33 conseillers municipaux, 14 sont issus des AFUL, ASL et associations de locataires de la ville. Pour le village Levitt, on ne connaît pas les chiffres exacts, mais un certain nombre de conseillers habitent une des résidences. En particulier, et surtout, l'élue en charge de l'urbanisme est l'ancienne présidente d'une des AFUL (qui a donc réalisé le saut évoqué ci-dessus).

Enfin, on mesure à quel point une population propriétaire et organisée peut être déterminante sur le destin communal. Ainsi, l'ancienne municipalité avait proposé de reprendre en propriété les espaces verts et d'en assurer l'entretien, ce qui a été largement rejeté par les habitants concernés. Pour des résidents investis dans la préservation de la résidence, l'idée de céder les espaces verts privés au domaine public n'est pas entendue, même si les charges de leur entretien venaient à disparaître. A la différence d'ensembles comme à Ris-Orangis ou Evry, le coût de gestion ne l'emporte pas sur l'objectif de gestion. Comme à Etiolles, la confiance dans le travail de la commune est faible. Au sujet d'un entretien communal, « (...) *on ne le laisserait pas car ne défendrait pas nos intérêts* », dit le président de la Colline de Verville. Parallèlement, c'est aussi sous cette ancienne mandature que les règlements intérieurs des AFUL ont du être délestés de certaines de leurs clauses au profit des règlements de PLU, ce qui a engendré la collaboration des sept AFUL et donné l'occasion de montrer leur poids. Dans l'esprit de tous à Mennecy, c'est ainsi que l'ex-municipalité n'a pas été réélue, parce qu'elle a heurté les habitants du village Levitt dans leur projet de conservation patrimoniale et résidentielle. C'est dire le poids

⁶³ Le village a un problème avec ses réseaux d'assainissement, qui sont situés en fond de parcelles privées et non sous les voiries publiques, ce qui entraîne des difficultés dans le travail de contrôle et d'intervention.

⁶⁴ Voir le cas de « la Rogère », au Plessis-Pâté, présenté en annexe.

d'une population propriétaire et membre des associations de co-propriétaires. Et puisqu'elle pèse ici un quart de la population de Mennecy, comme dit l'élue en charge de l'urbanisme, « *il vaut mieux être ami avec eux (...) aujourd'hui, on demande toujours l'autorisation des AFUL (...) sorte de partenariat* ».

En bref, le fort pouvoir, si ce n'est l'influence, dans la vie locale et municipale des résidents du village Levitt se remarque par un projet de vie bien défini et bien défendu par son mode de gestion, par leurs poids en nombre d'habitants, par leur représentativité au sein des élus ainsi que par le dynamisme des présidents d'AFUL.

3.6 - Logiques de production, logiques de gestion – éléments de conclusion

De ces quatre cas d'étude, on retient la proximité dans les modes de vie des ensembles fermés et enclavés mais également une diversité de situations et de logiques dans les modes de production et de gestion de chacun des ensembles. En particulier, on constate des attitudes différentes parmi les communes au cours des opérations de construction de ces ensembles mais aussi des projets résidentiels et des modes de gestion des associations de copropriétés différents. La fermeture et l'enclavement résidentiels, par conséquent, ne semblent pas les produits d'un seul type de politique communale de développement ou d'une seule logique résidentielle.

3.6.1 - Des attitudes de communes différentes dans la production des opérations

	L'opération par rapport au projet de la commune	Attitude de la commune dans l'opération et le suivi de l'ensemble
Ris-Orangis, « le Clos Village » (2002)	Résorption de friches, densification et valorisation d'un secteur existant.	Attitude interventionniste au moment de la définition du programme et de la livraison de l'opération. Veille après livraison.
Evry, « les Maisons du Parc » (2003)	Urbanisation d'une parcelle résiduelle, pour la rénovation du secteur.	Difficulté à orienter l'offre des promoteurs, dans un contexte de marché tendu. Suivi de la livraison de l'opération auprès des résidents, suivi de la gestion de l'ensemble.
Etiolles, « le Parc de la Pompadour » (1999-2001)	Dernière grande opération de développement de la commune sur des espaces non urbanisés.	Délégation au promoteur pour le choix du parti d'aménagement. Choix de non intervention au moment de la livraison de l'opération et dans le suivi de l'ensemble (espace résidentiel privé).
Mennecy, « le Village Levitt » (1970-80)	Grande extension urbaine (années 1970).	A l'époque, forte présence dans les négociations avec le promoteur pour la définition du programme. Aujourd'hui, obligation de prendre en compte les demandes et attentes des copropriétaires par rapport à l'importance de leur poids politique.

Tableau 6 : les différences d'attitude des communes vis-à-vis des opérations

Dans les quatre cas étudiés, les communes ont des attitudes contrastées vis-à-vis de l'opération et vis-à-vis de la vie de la résidence une fois construite. **Elles s'engagent différemment dans les phases successives d'une opération** : définition du programme, suivi de l'opération en terme de projet et de construction, accompagnement des résidents à la livraison, suivi de la résidence et de « l'état de santé » financier de son association.

La phase de « livraison » de l'opération montre bien ces différences. On distingue là deux attitudes principales : un positionnement auprès des résidents, dans une logique d'accompagnement, presque social, de la collectivité envers ses nouveaux administrés ; ou au contraire une position de distance vis-à-vis de la résidence selon un principe de non-intervention dans la sphère privée. Généralement, le statut socio-économique de la résidence compte dans ce choix. Les communes « accompagnatrices », malgré le statut privé de l'ensemble, le sont en raison de la fragilité économique des résidents et des risques que cela représente sur la capacité d'entretien de la résidence.

La phase de livraison est en effet particulièrement délicate, car, en effet, nombre d'opérations sont livrées avant les finitions. Or, la marge des nouveaux propriétaires vis-à-vis du promoteur pour imposer ces finitions de travaux est très limitée. Certaines municipalités choisissent donc d'accompagner ces derniers dans cette phase dite « d'atterrissage », en se positionnant auprès d'eux dans la négociation avec le promoteur. Elles prolongent ensuite souvent leur assistance dans la mise en route de l'association de co-propriété, en ce qui concerne le règlement ou le projet de rétrocession des voies internes à la commune si le cas le rend possible (ce qui n'est pas possible pour un ensemble fermé, de fait, privé).

Dans notre échantillon, les deux ensembles fermés étudiés se situent justement dans les communes « accompagnatrices », qui ont choisi d'assurer une veille vis-à-vis de l'état de santé de la résidence, pour éviter les risques de surendettement et de fragilité financière des ménages, de paupérisation de la résidence et de décrochage d'une partie de sa population.

Ainsi, les différentes attitudes adoptées par les communes vis-à-vis d'une opération ne tiennent pas tant aux opérations proprement dites et à leur morphologie, enclavée ou fermée, qu'à leur politique communale et à leurs moyens.

En cela, dans les cas étudiés, la fermeture des ensembles résidentiels ne correspond pas à une logique communale de désengagement, cherchant à concéder son développement au secteur privé (comme on aurait pu en faire l'hypothèse au départ). Néanmoins, il faudrait prolonger et approfondir ces analyses, en disposant notamment d'un panel d'opérations et de communes aux politiques différentes, pour confirmer ces résultats.

3.6.2 - Des projets résidentiels différents selon les ensembles

La façon dont la résidence est appropriée et vécue par ses résidents se comprend à travers la manière dont elle est gérée. Le projet et le mode de gestion de l'association de copropriété, puis la relation entretenue avec la commune à ce sujet, sont des éléments révélateurs de ce qu'on peut ainsi appeler le « projet résidentiel » des habitants.

Modes de gestion et projets résidentiels

On remarque dans les cas étudiés que les projets résidentiels des habitants se distinguent notamment à propos de deux composantes que sont, d'une part, le statut des espaces ouverts, et d'autre part, les missions de gestion confiées à l'association de copropriétés.

Le statut des espaces ouverts se négocie après la livraison de la résidence. Ce sont les résidents qui font le choix ou non de rétrocéder à la commune les espaces communs que sont les voies, les trottoirs, les espaces verts, mais aussi les réseaux (sauf pour les ensembles fermés où tout reste privé).

Les missions de gestion dépendent du statut juridique de l'association notamment. Elles couvrent principalement l'entretien des espaces communs et le contrôle du règlement (s'agissant de la vérification de la conformité des travaux ultérieurs réalisés par les propriétaires), mais aussi parfois la gestion des antennes TV et d'autres équipements communs.

On peut situer les projets résidentiels des habitants sur un axe gradué exprimant l'importance de l'investissement des résidents dans la gestion de la résidence, du plus fort au plus faible.

Certaines résidences (comme à Etiolles ou Mennecey) cherchent à **maîtriser la vie de la résidence et son devenir** (ce qui passe par une veille sur les évolutions éventuelles sur l'environnement immédiat). La « territorialisation » de l'ensemble, par le maintien des espaces communs dans leur statut privé, est un moyen d'assurer cette maîtrise. Généralement, ce sont surtout les espaces verts qui sont conservés, les voiries étant souvent rétrocédées à la commune pour des raisons financières. (Seuls les ensembles fermés imposent la conservation des voies dans un statut privé, ce qui est source d'inquiétude d'ailleurs chez les copropriétaires, qui sont conscients des investissements à venir pour leur entretien.) Néanmoins, le statut public des voies n'empêche pas les stratégies de maîtrise et d'investissement. On l'a vu à Etiolles, où l'association de copropriété, dans son exigence de qualité, se charge malgré le statut public de ses rues de leur entretien.

D'autres résidences sont moins ambitieuses. Les résidents préfèrent se **concentrer sur leur maison** et rechignent à s'investir dans la résidence. Là, l'idée de patrimoine se résume à la maison et les charges de la résidence se réduisent au minimum, de même que les missions confiées à l'association de copropriété.

Ces différences de positions et de projet dépendent en fait de plusieurs éléments : l'état financier des ménages (et de la situation d'endettement suite à l'acquisition), l'acceptation du système de paiement des charges de propriété (qui est fonction de cet état financier mais aussi notamment du parcours résidentiel, et de l'habitude du statut de propriétaire responsable de son bien), l'influence de l'association de copropriété (qui est porteuse d'un projet de gestion qui entraîne ou non dans son sillage les résidents).

Le projet résidentiel des habitants et les modes de gestion qui en découlent dépendent aussi d'un élément, variable selon les cas, qui concerne le dynamisme de l'association de copropriété. Et ce dynamisme dépend directement de la personnalité du président de la copropriété. En effet, on se rend compte que c'est généralement le président qui porte lui-même le projet résidentiel, par son implication directe et personnelle dans les affaires de l'association et de la résidence. C'est lui qui donne la tournure du mode de gestion, en proposant, informant, sensibilisant, voire formant, les propriétaires à un système de gestion collective (en les convaincant de la nécessité de payer des charges par exemple (Ris-

Orangis), en trouvant des techniques pour réduire le coût d'entretien (Evry)). C'est lui qui contrôle le respect du règlement, et se montre plus ou moins rigoureux (Etiolles). C'est lui, enfin, qui porte la voix des habitants à l'extérieur de la résidence, qui défend la résidence auprès de la commune (le meilleur exemple est Mennecy). Il incarne véritablement la résidence, en interne et en externe.

C'est une situation fragile, dans la mesure où elle dépend uniquement du facteur humain. C'est aussi potentiellement une situation à risque. L'activisme des présidents d'associations peut mener à des confusions potentielles de genre entre intérêt communal et intérêt privé résidentiel. En tout cas, elle pose **la question de la relation entre commune et association de copropriété**, qui est loin d'être anodine sur la gestion communale et le destin de la résidence.

On le voit, les habitants des ensembles fermés et enclavés ne poursuivent pas nécessairement les mêmes objectifs ni les mêmes attendus en matière de vie résidentielle. Une fois de plus, il serait intéressant de prolonger l'analyse avec d'autres cas, afin de pouvoir proposer une typologie des projets résidentiels en fonction des composantes du mode de gestion par exemple.

3.6.3 – Des satisfactions et des motivations similaires à habiter un ensemble fermé et enclavé

Par-delà les différences soulevées, on observe néanmoins la proximité certaine entre les modes de vie des résidents des ensembles fermés et des ensembles enclavés, en particulier à travers la satisfaction exprimée à y vivre. La littérature existante sur le sujet confirme ainsi les résultats de nos entretiens pour faire ressortir deux motivations communes aux résidents de tels ensembles⁶⁵ :

- La tranquillité résidentielle ou la jouissance paisible de son habitat et de son environnement proche, notamment le fait de réduire les nuisances entraînées par la circulation automobile. Ces ensembles sont d'ailleurs majoritairement habités par des familles avec enfants.
- La protection de son patrimoine : maison, maison intégrée à la résidence, résidence. Dans un ensemble résidentiel, la maison dépend de son environnement qu'est la résidence. Protéger son patrimoine-maison nécessite aussi de protéger son patrimoine-résidence. La notion de patrimoine comprend donc à la fois la maison et la résidence, d'où souvent un sentiment fort d'appartenance et un investissement dans la vie de la résidence. La forme enclavée, et plus encore la fermeture, semblent pour certains résidents un moyen de garantir cet objectif de protection patrimoniale.

Loin de chercher à vivre isolé, dans sa maison, comme tous les habitants d'une maison construite en diffus, **les habitants de ces résidences ont acté une façon de vivre collective**, qui s'organise par l'association de copropriété.

Dans Immo Neuf⁶⁶, en ouverture des pages d'annonces pour les maisons neuves à vendre dans ce type de développement, on peut lire ainsi : « *Les Maisons en village en Ile-de-France : Non loin des transports et des équipements, les nouveaux villages offrent des maisons optimisant l'espace sur des terrains suffisamment grands pour en profiter, suffisamment petits pour ne pas en être esclaves. **Chez soi, sans être isolé, tel est le concept de ces réalisations.*** »

⁶⁵ Voir principalement les travaux d'Eric Charmes, de Renaud le Goix ou de Lionel Rougé, qui font état de ces motivations résidentielles. (Voir bibliographie).

⁶⁶ Magazine de vente immobilière

Synthèse

Les principales problématiques soulevées par la fermeture et l'enclavement résidentiels

1 – La fermeture est un phénomène très mineur en Ile-de-France

En Ile-de-France, la production immobilière en matière d'ensembles d'habitat individuel fermé est tout à fait mineure par rapport au volume de construction de logements. Moins de 3 % des logements individuels construits dans des opérations groupées (dits « lotissements ») entre 1992 et 2006 l'ont été dans un ensemble fermé. Cela représente 0,2 % du marché global du logement – collectif et individuel mélangés. Même si ces chiffres présentent certaines limites en terme de méthode, les volumes trouvés expriment bien le fait que les ensembles individuels fermés représentent un phénomène très mineur dans le paysage urbain francilien.

En outre, les caractéristiques principales identifiées dans le recensement des ensembles fermés en Ile-de-France montrent qu'ils ne correspondent pas à l'image que l'on s'en fait de vastes lotissements aérés à l'écart de la ville :

- La grande majorité de ces ensembles correspond à des petits programmes (entre 10 et 20 logements), à la morphologie dense (c'est-à-dire composés de maisons jumelées ou en bande).
- Ils concernent plutôt des logements moyens de gamme pour une population de classe moyenne, primo-accédante.
- Il n'y a pas de logique géographique particulière, on les retrouve dans tous les départements franciliens.
- Par contre, sur le plan spatial et du mode de développement, on observe qu'ils se sont construits **majoritairement dans un contexte de renouvellement urbain** : 68 % des programmes identifiés correspondent à des constructions dans un tissu urbain existant, sur une parcelle soit vacante, sous-occupée ou dont l'usage a été modifié (reconversion de terrains industriels par exemple). **Ces programmes, ces opérations ont donc contribué à densifier un tissu urbain existant, ils se sont intégrés à la ville.**

Il existe certes des ensembles individuels fermés qui correspondent à une urbanisation nouvelle d'espaces en périphérie des villes, mais dans de très faibles proportions (à peu près 15% de la production, la moitié se réalisant dans un développement planifié de ville nouvelle ou de ZAC, l'autre correspondant à une urbanisation au coup par coup).

2 – L'enclavement est une forme majeure de l'extension urbaine, aux dynamiques proches de la fermeture

Si les ensembles individuels fermés sont minoritaires, d'autres formes urbaines, bien présentes, répondent des mêmes mécanismes critiqués dans la fermeture que sont le retranchement, la séparation ou la privatisation.

Ainsi, **40 % de la surface des espaces consacrés à l'habitat individuel du tissu périurbain francilien se compose d'ensembles à la morphologie enclavée**. Configurés sur les modèles de l'impasse ou de la raquette, ces ensembles sont conçus pour éviter la traversée par d'autres personnes que les résidents, en somme le passage public. Par leur morphologies, ils créent un effet de rupture avec leur environnement. Enclavés, ces

ensembles sont gérés par des copropriétés privées, ce qui génèrent des espaces aux logiques privatives⁶⁷. Ils constituent aussi des espaces plus ou moins homogènes socialement. La proximité avec les ensembles fermés apparaît de façon certaine. Les analyses réalisées sur les motivations des résidents et les modes de gestion confirment bien que cette proximité entre enclavement et fermeture se situe non seulement dans la morphologie mais aussi dans les logiques résidentielles à l'œuvre.

L'enclavement apparaît donc comme un phénomène majeur, une forme dominante du développement résidentiel individuel en extensions urbaine et périurbaine. Si questionnement il doit y avoir sur une forme urbaine qui remette en cause le vivre ensemble, l'idée de ville ouverte, passante, qui maintienne l'espace public dans ses valeurs de rencontre, ce serait finalement au sujet de celle-ci.

Il s'agit donc bien de recentrer le débat des formes urbaines de l'habitat individuel groupé sur un phénomène de masse que sont les morphologies de l'enclavement, et non plus sur un phénomène mineur de la promotion immobilière, malgré sa forte portée symbolique, que sont les ensembles fermés.

3 – Les volontés de séparation ne sont pas nécessairement la clé explicative des logiques résidentielles des ensembles enclavés et fermés

Les logiques résidentielles à l'œuvre dans les ensembles enclavés et dans les ensembles fermés sont proches, mais elles s'avèrent finalement plus complexes que ce que l'on pourrait attendre. Et en premier lieu, elles sont diverses. Chaque ensemble, au-delà de sa caractéristique d'être fermé ou enclavé, correspond à un projet résidentiel qui lui est propre et met en place un mode de gestion en conséquence. En second lieu, la question de l'entre-soi, du repli sur soi, qui pourrait constituer un prisme pour la compréhension des modes de vie des habitants de ces résidences doit être discutée. La critique communément faite vis-à-vis d'une volonté de séparation du reste de la société, d'un auto-centrage que l'on pourrait qualifier d'individualisme négatif, demande à être confrontée à des réalités qui s'avèrent un peu plus délicates.

D'abord, la fermeture et la forme enclavée ne sont certainement pas les critères de choix premiers pour habiter ce type d'ensemble, en particulier dans un contexte francilien de marché immobilier tendu. La décision d'achat est contrainte par ce dernier, mais elle est aussi en partie orientée par le processus d'acquisition de la maison dans une résidence. Il faudrait mener des analyses marketing de la promotion immobilière, mais il est néanmoins certain qu'une maison vendue dans une résidence de promoteur, un « nouveau village », est bien plus visible que toute autre maison individuelle. Ensuite, les aides à l'achat, les facilités de paiement, les prêts et autres dispositifs de défiscalisation sont clairement mis en avant par le commercialisateur de ces programmes, ce qui rend le processus d'autant plus accessible à l'acquéreur. **Contraintes du marché, visibilité et accessibilité de l'offre immobilière** sont donc des facteurs majeurs qui entrent dans ces choix résidentiels.

⁶⁷ *Ce qui ne signifie pas automatiquement que les rues soient de statut privé. Elles sont d'ailleurs généralement rétrocédées au domaine public. Mais ce n'est pas parce que le statut des voies est public que l'ensemble de la résidence est géré par la ville.*

Au-delà, les volontés de séparation évoquant un rejet de la société, urbaine, ne semblent pas si évidentes dans ces logiques résidentielles⁶⁸.

Ainsi, le sens de la fermeture n'est ainsi pas nécessairement à chercher du côté de ce rejet du vivre-ensemble. D'abord, le critère de la fermeture n'est que très rarement celui qui dirige la décision de l'achat, ce sont avant tout ceux de l'environnement, du logement, de la proximité de l'emploi qui semblent l'emporter, comme pour n'importe quel choix d'acquisition. Ensuite, l'enjeu de la fermeture pour l'habitant se situe pour beaucoup dans la protection du bien immobilier, de sa valeur en tant qu'objet d'épargne. La gestion par copropriété s'ajoute à cette garantie, avec l'idée d'une meilleure qualité d'entretien assurée, et d'une protection à long-terme de ce patrimoine. Enfin et surtout, on l'a vu, la fermeture sert majoritairement à **évacuer les nuisances liées à la voiture**, en termes de stationnement et de circulation. Elle correspond à une recherche de bien-être, de tranquillité résidentielle, comme on l'a dit, pour cette population majoritairement composée de familles avec enfants, qui jouent au ballon dehors...

Finalement, plus que la séparation, la fermeture, tout comme l'enclavement, permet de se réserver **l'accès à un environnement de qualité**, elle est **la condition d'une exclusivité d'usages de la résidence**. Ce n'est pas contre les autres qu'on habite là, mais pour soi. Il y a une logique de club, comme le montrent certains travaux, qui n'est pas sans poser question vis-à-vis du vivre ensemble, mais qui ne signifie pas directement le rejet de la différence.

On peut aussi considérer la question à une autre échelle. **Vivre dans un ensemble fermé ou enclavé se joue à l'échelle de l'habiter**. Mais dans un contexte métropolitain en particulier, où la mobilité est forte, où les relations sociales sont deterritorialisées, cette volonté de vivre préservé dans son lieu d'habitat, de vivre pour soi dans un environnement tranquille, peut sans-doute être relativisée, tempérée par les différentes activités que l'on mène, elles, à l'échelle métropolitaine, ou en tout cas, extra-locale.

Comme le souligne Eric Charmes dans ses travaux sur le tissu périurbain et ses habitants : le quartier n'est pas l'horizon des périurbains, le repli sur soi n'est qu'apparent, il est compensé par la mobilité. Les périurbains fréquentent eux aussi de nombreux espaces et groupes sociaux hors du lieu de résidence.⁶⁹

Du point de vue des collectivités locales, la question serait donc, face à de tels développements, de **s'interroger sur la capacité des espaces urbains à offrir un cadre de vie résidentiel remplissant les attentes légitimes d'une population familiale en quête de tranquillité résidentielle**.

⁶⁸ Les éléments donnés ici sont le résultat d'un croisement entre les analyses menées dans cette étude et les travaux actuels sur la question périurbaine. Voir la bibliographie.

⁶⁹ Voir à ce sujet Dubois-Taine, Geneviève, Chalas, Yves, *La Ville Emergente*, Editions de l'Aube, 1997.

4 – Les problématiques soulevées par la fermeture et l'enclavement au niveau communal, le rapport public/privé

4.1 - L'impact de la gestion privative des espaces résidentiels : influence de la logique résidentielle privée sur la logique communale publique

Ces résidences sont gérées par des associations de copropriété, dont l'objectif est bien la préservation et l'entretien de ces résidences.

Or, on observe sur le terrain la force de parole de ces associations face à celle de la ville. En particulier dans des communes de taille restreinte, l'association de copropriété prend un poids prépondérant dans les choix et les décisions de la commune, s'agissant des transformations de l'environnement immédiat de la résidence, ou même de l'ensemble de la commune (un nouveau projet pour de nouvelles populations, un équipement pour des populations extérieures).

Parallèlement, la relation étroite qu'on constate, dans certains cas, entre les représentants des associations de copropriété et ceux de la municipalité (les présidents d'association de co-proprétaires sont anciens ou futurs élus, en tout cas, plus ou moins liés à la municipalité) mène potentiellement à des confusions de genre. Et cette relation étroite mène parfois la commune à raisonner à la place de ses copropriétés, à se faire le porteur de la défense de cet intérêt privé. **Il existe donc un risque, et parfois une réalité, d'influence de la logique résidentielle privée sur la logique communale publique**, un risque de confusion entre intérêt privé et intérêt public.

Alors, que la résidence soit ouverte ou fermée, ce sont avant tout le fonctionnement et les conséquences de la gestion privative de ces formes urbaines résidentielles qui demande une certaine vigilance de la part des collectivités.

4.2 - L'impact d'une forme urbaine privée sur la gestion communale

Que ces résidences soient fermées ou non, que les voies soient de statut public ou privé, elles sont gérées de façon privée selon des logiques privatives, ce qui en fait des espaces à « caractère privé ». Cette situation peut poser question pour la collectivité publique, qu'il s'agisse d'une commune ou d'une intercommunalité, pour différentes raisons.

Parce que la collectivité doit assumer des services publics sur un territoire privé : par exemple, entretenir des voies qui ne sont pas d'intérêt communal, c'est-à-dire qui n'accueillent pas de trafic public, ou qui sont considérées les leurs par des résidents qui se montrent réticents à toute intervention menaçant l'état de la résidence.

Parce que la collectivité constate une perte de lien avec ces « territoires » résidentiels, qui gêne ou ralentit son projet collectif : certaines communes observent une « autonomisation » de ces résidences, et constatent leur difficulté à entrer en contact avec elles. Dans un projet politique démocratique, cherchant à gérer ces tendances au « repli pavillonnaire », elles s'engagent alors dans des stratégies de « reconquête pavillonnaire », pour faire participer ces habitants à la vie communale, les entraîner à sortir de leur logique résidentielle pour accepter une vision communale sur certains sujets (par exemple l'accueil d'un nouvel équipement, la construction de logements sociaux, la densification du centre-ville, etc.).⁷⁰

⁷⁰ Laruelle, Nicolas, « Sortir de l'impasse », *Chantier la France pavillonnaire*, *Vacarme n°42*, hiver 2008.

Parce que la collectivité constate un risque de décrochage de la population et sa difficulté à intervenir sur ces « territoires » privés. Certaines résidences sont habitées par des populations de classe moyenne, dont la situation financière au sortir du processus d'acquisition (souvent la première) est tendue, avec potentiellement un risque de surendettement. Si la situation ne se stabilise pas, ne s'améliore pas, la gestion de la résidence est assurée au minimum, de même que celles des maisons. Le danger se trouve dans la dégradation de ces patrimoines et leur perte de valeur. Les résidents ne peuvent plus vendre, se retrouvent dans une situation économique fragile et difficile, les risques de décrochage, de paupérisation, sont réels. Si la résidence est loin des services et transports urbains, par exemple en tissu périurbain, la population devient réellement captive de sa résidence. Or, sur un territoire privé, la collectivité a peu de marge de manœuvre, et déjà, au départ, peu de moyens de s'informer de la situation.

4.3 - L'impact d'une forme urbaine construite en rupture avec son environnement immédiat

En terme de fabrication de la ville, des espaces urbains ou périurbains, les morphologies fermées et enclavées posent question à l'égard de plusieurs enjeux qui relèvent de la thématique générale de la durabilité. On observe alors que l'enclavement pose davantage problème que la fermeture.

L'enjeu de l'intégration urbaine, pour éviter la fragmentation urbaine, pour intégrer les nouvelles populations.

Les morphologies enclavées (et pour une part les ensembles fermés, à condition de représenter une taille importante) se constituent en rupture avec leur environnement voisin, elles génèrent de la séparation physique et donc mettent à mal l'idée d'intégration urbaine d'un ensemble dans son contexte, son inscription dans une trame urbaine existante, à partir de la connexion de son réseau viaire en particulier. L'impact est assez simple en terme de fragmentation urbaine.

Ainsi, les extensions isolées qui se construisent à la marge d'un village, avec de très faibles continuités avec le tissu et la trame viaire existants, ont un fort effet de destructuration du village (fragmentation) qui perturbe sa lisibilité et son fonctionnement. Cela peut aussi générer un enclavement urbain à une autre échelle en créant des difficultés d'intégration des habitants de ces nouvelles extensions, en termes de mobilité ou d'accessibilité aux services et équipements existants. Cet isolement conduit alors la commune à devoir doubler certains services et équipements, à assumer des coûts de gestion des espaces publics plus importants (notamment routiers).

L'enjeu de l'intégration physique est donc aussi celui de l'intégration sociale des nouveaux habitants dans la ville. Par la continuité urbaine, par les liaisons créées, l'intégration physique de l'ensemble à la ville participe à intégrer les nouveaux habitants.

L'enjeu de la mutabilité, de l'évolutivité du tissu urbain : la rigidité physique et « politique » des ensembles enclavés surtout, des ensembles fermés dans une moindre mesure.

Puisque ces ensembles sont constitués d'une somme de parcelles individuelles, privées, organisées autour d'une voirie de desserte non maillée, l'enclavement génère une rigidité physique par rapport à la capacité des ensembles à évoluer, à se densifier, à se restructurer. C'est finalement moins le cas pour les ensembles fermés, en raison de leur petite taille et de leur forte intégration au parcellaire existant. Le constat est connu des

architectes : le tissu pavillonnaire peu dense et privé offre peu d'amplitudes d'actions. Les morphologies enclavées de ce tissu pavillonnaire réduit encore cette amplitude. Au cœur de cet état, se trouve la question du maillage et du réseau viaire.

Qui plus est, la rigidité de ces ensembles n'est pas seulement physique, elle est aussi « politique », par la façon dont ils sont gérés. La gestion privative, leur caractère privé, sont autant de freins potentiels aux possibilités d'évolution internes comme externes, c'est-à-dire au sein de l'ensemble mais aussi dans son environnement immédiat ou plus lointain. Ici, les ensembles fermés, quelque soit leur taille, sont concernés au premier rang.

L'enjeu des déplacements et de la dépense énergétique : les morphologies enclavées consommatrices d'énergie.

Les morphologies enclavées sont le fait de modèles de configurations viaires ; l'impasse, la raquette, la boucle. On l'a vu, le principe de l'enclavement (endogène) est dans l'offre d'une voirie de desserte presque personnalisée et réservée au plus faible nombre de résidents. Cela entraîne une forte densité de voirie par rapport à la surface totale de l'ensemble, par rapport au nombre total de maisons et donc à une proportion de population. Dans ces configurations urbaines, le nombre de kilomètre de voirie par résident est sans-doute maximum. Les émissions de dioxyde de carbone doivent être logiquement toutes aussi maximales.

5 – Pour conclure, le rôle et la responsabilité des collectivités dans le devenir des ensembles pavillonnaires

Les plus forts impacts des morphologies enclavées et fermées résident dans deux dimensions.

La première concerne le caractère privé et les logiques privatives à l'œuvre dans le fonctionnement et la gestion des ensembles. Si elles ne sont pas nécessairement à condamner du côté des attentes légitimes d'une tranquillité résidentielle de la part de leurs habitants, elles sont néanmoins porteuses de risques pour, d'une part, leur influence sur la politique communale, et d'autre part, le décrochage volontaire (territorialisation et autonomisation) ou involontaire (captivité, paupérisation) de sa population.

La seconde concerne la durabilité de ces formes urbaines, en particulier les morphologies enclavées du fait de leur proportion sur le territoire. Elles montrent de nettes limites en matière d'intégration urbaine, de mutabilité et d'évolutivité.

La collectivité publique, chargée de la construction de ces ensembles puis de leur gestion, et par conséquent surtout la commune, possède deux leviers forts pour encadrer ces objets urbains et périurbains et maîtriser leurs impacts : son projet urbain, fixé par le Plan local d'urbanisme (PLU) et qui doit faire référence dans ses relations avec le secteur privé (opérateur comme copropriétaires) ; son espace public, et sa compétence en la matière qui lui permet de mettre en avant le principe d'un maillage et d'une trame viaire capable de maîtriser son développement urbain.

Bibliographie

- « Les villes face à l'insécurité », *Les Cahiers de l'IAU-Idf*, n°155, juin 2010.
- « Individualisme et production de l'urbain », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°102, juillet 2007.
- « Comment encourager l'intensification urbaine ? », Les Carnets pratiques du SDRIF, IAU-Idf, août 2009.
- « Comment maîtriser le développement des bourgs, villages et hameaux », Les Carnets pratiques du SDRIF, IAU-Idf, novembre 2009.
- Regards sur... La diversité des tissus résidentiels en Centre Essonne Seine orge*, AUDES, 2006.
- Regards sur... Le CESO c'est ici ! métamorphoses d'un territoire en Ile-de-France*, AUDES, 2008.
- « Le clos et l'ouvert, Clôtures de banlieue en Essonne », *Cahiers de la maison de banlieue et de l'architecture*, n°15, novembre 2009.
- Atkinson R., Blandy, S., « Introduction : International perspectives on The New Enclavism and the Rise of Gated Communalities », *Housing Studies*, 20, 2005.
- Averlant, Guilhain, *La Fermeture résidentielle en Ile-de-France, Méthodologie expérimentale de recensement et de classification des ensembles d'habitat individuel fermés dans l'espace francilien*, rapport de stage, Université Paris 1, IAU-Idf, août 2008.
- Billard, Gérald, Chevalier, Jacques, Madoré, François, *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, Presses Universitaires de Rennes, 2005.
- Billard, Gérald, Chevalier, Jacques, Madoré, François, Taburet, A., Vuillat, Fanny, Raulin F., « Typologie et représentations des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés en France », *Cahiers de la sécurité*, n°8, avril/juin 2009.
- Blakely E.J., Snyder, M.G., *Fortress America. Gated communities in the United States*, Washington DC, The Brookings Institution, 2003.
- Blandy, Sarah, « La peur de la délinquance et du désordre et l'extension des quartiers résidentiels », *Déviance et Société*, décembre 2009, vol. 33, n°4
- Callen, Delphine, Le Goix, Renaud, « Fermeture et entre-soi dans les enclaves résidentielles », dans *La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*, Saint-Julien Thérèse, Le Goix Renaud, Paris, Belin, 2007.
- Cséfalvay, Zoltan, « Le développement des quartiers sécurisés et la peur de la délinquance : le cas de Budapest », *Déviance et Société*, décembre 2009, vol. 33, n°4.
- Degoutin, Stéphane, *Prisonniers volontaires du rêve américain*, Paris, Edition de la Villette, 2006.
- Donzelot, Jacques, *La ville à trois vitesses*, Paris, Editions de la Villette, 2009.
- Dubois-Taine, Geneviève, Chalas, Yves, *La Ville Emergente*, Editions de l'Aube, 1997.
- Charmes, Éric *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*, Paris, L'Harmattan, 2005.

Charmes, Éric, « L'explosion périurbaine », Dossier, *Etudes foncières*, mars-avril 2009, n°138.

Charmes, Éric, « On the Residential "Clubbisation" of French Periurban Municipalities », *Urban Studies*, vol. 46, n°1, 2009.

Glasze, Georg, « The spread of private guarded neighbourhoods in Lebanon and the significance of a historically and geographically specific governmentality ». In Georg Glasze, Chris Webster und Klaus Frantz (Eds.): *Private Cities. Global and local perspectives*, Routledge, London und New York, 2006.

Gosset, Antonin, *L'enclavement résidentiel en Ile-de-France*, rapport de stage du Master 1 Carthagéo, Université Paris 1, IAU-Idf, février 2007.

Henrat, Bernard, *Des politiques territoriales différentes en matière d'urbanisation sur le territoire Centre Essonne Seine Orge*, rapport de stage, Paris 8 - Institut Français de Géopolitique, IAU-Idf, 2008.

Huet, Alexandre, *Les nouveaux produits immobiliers dans les espaces périurbains, entre logiques foncières et aspirations individuelles*, mémoire de Master 1, sous la direction de Renaud le Goix, Université Paris 1, septembre 2009.

Landauer, Paul, *L'architecte, la ville et la sécurité*, Paris, PUF, coll. « La Ville en débat », 2009.

Laruelle, Nicolas, « Sortir de l'impasse », Chantier la France pavillonnaire, *Vacarme*, n°42, hiver 2008.

Le Goix, Renaud, « Gated Communities: Sprawl and Social Segregation in Southern California », *Housing Studies*, vol. 20, n°2, 2005.

Lidji, Sylvie, *Lotissements sécurisés et action publique*, rapport de recherche pour l'INHES, Correlation, février 2008.

Loudier-Malgouyres, Céline, « L'effet de rupture avec l'environnement voisin des ensembles d'habitat individuel enclavés », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°102, 4^{ème} trimestre 2007.

Mangin, David. *La ville franchisée. Formes et structures de la ville contemporaine*, Paris, Edition de la Villette, 2004.

Rougé, Lionel, « Les petits budgets du périurbain », *Etudes foncières*, n°128, juillet-août 2007.

Vilmin, Thierry, *Le système local de l'urbanisation en maisons individuelles, Etudes de cas en Ile-de-France*, Logiville, rapport pour le PUCA, ministère de l'Équipement, 2002.

Annexes

1/ Présentation du programme de recherche « Interaction Public-Privé dans les Productions des espaces Périurbains », UMR Géographies-Cités.

2/ Fiches de cas complémentaires (source : Yann Watkin) :

- Le Domaine du Golf, Saint-Germain les Corbeil
- La Rogère, Le Plessis-Pâté
- La Moinerie, Brétigny-sur-Orge

3/ Fiches de deux cas présentés dans ce rapport (source : Laurent Perrin)

- Le Parc de la Pompadour, Etioilles
- Les Maisons du Parc, Evry

Présentation du programme de recherche ANR « Interaction Public-Privé dans les Productions des espaces Périurbains » (IP4)

2007 - 2010

Financé par l'Agence nationale de la recherche,

Porté par le laboratoire du CNRS UMR 8504 Géographie-Cités et piloté par Renaud le Goix, maître de conférence à Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

www.gated.parisgeo.cnrs.fr/

Résumé,

par **Renaud le Goix**, maître de conférence, Paris 1 Panthéon-Sorbonne, UMR Géographies-Cités, porteur du programme de recherche IP4.

La périurbanisation contribue-t-elle à inventer de nouveaux modèles de production de l'espace ?

La question porte sur la genèse des espaces résidentiels de front d'urbanisation, et les forces qui les structurent : les acteurs privés y contribuent à la production de l'espace (gestionnaires d'espaces commerciaux, promoteurs...) ; les collectivités locales jouent un rôle clé (restriction de l'offre foncière, sélection sociale des résidants, éparpillement du front urbain) ; et les espaces de droit public tendent à disparaître, au profit d'un urbanisme privé, dont les lotissements résidentiels représentent une forme majeure. On se propose de mener une analyse de la production de l'espace, centrée sur les lotissements résidentiels, figure dominante de la morphologie périurbaine. On identifiera les types de partenariats public-privés, partie prenantes dans la fabrication du périurbain ; on étudiera le statut des partenaires (firmes multinationales de la construction résidentielle ; sociétés d'économie mixte...), qui fixent la nature des produits proposés ; on cherchera à comprendre comment se construisent les frontières entre espaces privés et espaces publics.

Les acteurs sont multiples, et opèrent à différents échelons, et selon des stratégies qui leur sont propres : propriétaires individuels, organisations collectives de gestion territoriale (associations de propriétaires, syndicats), entreprises privées et promoteurs immobiliers, ainsi que les différents échelons des pouvoirs publics qui interviennent dans la décision de lotir, la planification de l'utilisation du sol, et les modes opérationnels (communes, intercommunalité, Etat). L'équipe, étroitement intégrée à l'UMR Géographie-cités, rassemble des aménageurs, des géographes, et utilise également les apports théoriques de l'économie et de la sociologie, apports issus d'un vaste réseau international de collaboration rassemblant des chercheurs et des opérateurs. Elle s'appuie sur l'analyse urbaine inspirée par la théorie de la régulation. L'occupation du sol est le produit d'une interpénétration d'espaces publics et privés, gérés par des formes complexes de droits de propriété. La production de l'espace résulte de stratégies d'acteurs qui opèrent des stratégies de localisation. Cette logique entraîne des coûts sociaux (logiques d'entre-soi social, division sociale de l'espace), et contribue à l'étalement, mais aussi à la congestion, spéculation. Autant de phénomènes qui sont interprétés comme des externalités, c'est-à-dire comme un

échec du marché dans la régulation de l'utilisation du sol. L'intervention institutionnelle relève donc d'impératifs sociaux visant à en réguler les effets. Les partenariats, les modes de régulation, les processus de péréquation sont donc au coeur des structures émergentes sur les fronts d'urbanisation.

Une base de données sur les lotissements étudiés rassemblera des données quantitatives sur leur environnement urbain et leur localisation, et des connaissances qualitatives (modes de partenariats, entretiens avec les opérateurs, budgets et données fiscales). Les données porteront sur des terrains et des contextes juridiques, urbains et culturels différents (Los Angeles, Paris, Londres). On mènera, à partir de ces données, une étude comparée, quantitative (analyse spatiale) des structures sociales et de la morphologie, et qualitative du rôle des acteurs et des logiques institutionnelles.

Trois axes principaux seront développés :

- Les niveaux d'imbrication des actions et aménagements pris en charge par les différents partenaires du développement périurbain. En ligne de mire, on aborde l'efficacité comparée des autorités publiques locales et / ou des partenaires de droit privé (association de propriétaires, centre commercial) à fournir des biens et des services collectifs ;
- Les types de partenariats et stratégies qui s'opèrent dans la production de l'espace périurbain entre individus (acquéreurs, habitants, locataires...), entités privées et publiques représentatives à l'échelon local (associations de propriétaires, collectivités locales), et sociétés privées (promoteurs, sociétés immobilières, etc.).
- Les impacts systémiques de ces stratégies, qui construisent ou restreignent l'espace public, qui sélectionnent socialement, et qui produisent des externalités. Ces stratégies définissent ainsi la capacité d'orientation des pouvoirs publics sur la politique de la ville et la définition des espaces publics.

L'attention portera sur les processus d'émergence de nouveaux espaces périurbains, ou contribuant au contraire à la reproduction de ceux-ci. L'analyse spatiale permettra de repérer les transformations qui s'opèrent sur ces franges urbaines : diffusion d'un modèle ; mise en évidence de phénomènes de polarisation : mutation rapide des caractéristiques socio-économique d'un espace du fait des stratégies d'urbanisation, construction de barrières sociales.

Les membres participants de ce projet sont :

Renaud le Goix (coordinateur et pilote, UMR Géographies-Cités, Paris 1),
Patricia Bordin (laboratoire COGIT, IGN),
Delphine Callen (UMR Géographies-Cités, Paris 1),
Eric Charmes (Institut Français d'Urbanisme),
Antoine Fleury (UMR Géographies-Cités, Paris 1),
Céline Loudier-Malgouyres (IAU-Idf),
Chris Webster (Université de Cardiff).
Antonin Gosset et Guilhain Averlant, étudiants du Master Carthagéo de Paris 1 et stagiaires à l'IAU-Idf.

« Le Domaine du Golf » St-Germain-lès-Corbeil, Essonne

1-PORTRAIT OPERATION

Descriptif

Promoteur : Windsor

Date de construction : 1989 (phase 1) – 1991 (phase 2)

Nombre de logements : 399 logements : phase 1 "Le domaine du Golf" = 210 maisons individuelles et 128 logements collectifs pour 153 363m² de cessibles ; phase 2 "les maisons de la forêt" = 63 maisons individuelles pour 24080m² de cessibles

Surface du terrain loti : env. 145 hectares

Surface totale des parcelles privées : 177443m² avec des lots allant de 270 à 930m²

Fermeture : enclosure autour de l'opération avec une clôture d'environ 1m50 à 2m et parcelles individuelles ouvertes à l'intérieur de l'ensemble

Types de maisons/constructions : modèle plain-pied, modèle R+1 isolé ou accolé, modèle groupé (4 logements), petits immeubles collectifs (R+2)

Espaces ouverts : comprenant espace voirie, terrain de foot, terrain de golf

Structure : boucles et impasses avec lobes internes pour les aires de golf desservis par cheminement/parcours piétonnier

Services : gardiennage, entretien des espaces verts par la société du club de golf, accès avec tarifs préférentiels aux installations sportives

Accès : 1 entrée véhicules/piétons fermée par barrière sous contrôle d'un gardien

Stationnement : aucune place sur l'espace public du lotissement, parking pour le club de golf

Végétation : voies plantées de haies, espaces verts du golf très paysager

Morphologie viaire : boucles et impasses

Morphologie / structure interne : Les concepteurs ont phasé l'opération en deux temps de part et d'autre d'une voie départementale (D331 dite route des Bordes). L'ensemble s'inscrit dans la géométrie des allées forestières et agricoles à l'est et à l'ouest de l'opération, délimité au nord par la forêt et au sud par la N104 qui la sépare du restant de la commune.

Foncier : une parcelle d'un seul tenant appartenant à la famille Darblay (industriel et ancien maire)

Mode de gestion : ensemble privé, géré par l'ASL du Domaine du Golf

Indicateurs

Densité résidentielle brute : 2 logts/ha (avec golf) – 22 logts/ha (sur cessibles)

Indicateurs de répartition espace public / espace privé :

- Espace voirie et circulations internes : NR
- Espaces verts : 290+100 = NR
- Parcelles cessibles : 177443 m²

SHON bâtie (logements+garages) : 93608 m²

COS : 0.5

Acteurs

Aménageur (propriétaire du terrain) : Windsor

Promoteur-constructeur : Windsor

Maitre d'œuvre : plusieurs architectes en fonction des phases de réalisation : 1989 Pierrick Drancourt (architecte, Paris VIII); 1991 Lesprit & Partenaires (architecte DPLG, Paris XIX)

Conseil syndical : L'ASL "Les Demeures du Golf" regroupe les copropriétaire du lotissement, le restaurant et le golf (cf. site : <http://asl.demeure.free.fr/index.html>)

Ville de Saint-Germain-lès-Corbeil : Jean-Pierre Marcelin (maire), Pierre Lorin (maire adjoint responsable de l'urbanisme).

2-ANALYSE CONTEXTUELLE

La commune de Saint-Germain-lès-Corbeil

Saint-Germain-lès-Corbeil se trouve en rive droite de la Seine au nord-ouest du département de l'Essonne, à 30 km de Paris. La commune est membre de la communauté d'agglomération Seine Essonne. Cette commune résidentielle bénéficie d'un cadre de vie valorisé (bois communaux, présence du golf à cheval sur St-Germain et Étiolles, ru des prés hauts). Le vieux village s'étend autour du château et de son parc. Des projets de sécurisation de la traversée du centre et d'aménagement de zones 30 sont prévus.

St-Germain est fortement structurée par les voies routières : N104 (jonction avec A6), N448, D33. La ligne D du RER longe la rive gauche de la Seine ; les habitants se rendent à la gare de Corbeil. Saint-Germain est concernée par le projet de tram-train entre Évry et Sénart.

Elle compte 7 000 habitants et a connu une très forte progression démographique entre 1968 et 1975 (+31,5 %/an) qui s'est ensuite ralentie : +4,1 % entre 1982 et 1990 et +1,6 % entre 1990 et 1999. La part de cette croissance liée au solde migratoire se réduit. La commune compte 3300 actifs (2005) dont les lieux de travail sont principalement Évry, Paris, St-Germain, Corbeil-Essonne, Orly.

Le taux d'emploi est modeste (0,24) ; le nombre d'emplois sur la commune s'élève à 850 (2005). La zone d'activités de la Pointe Ringale (13 ha), à proximité de l'ensemble résidentiel étudié, accueille des activités commerciales mais souffre de défauts qualitatifs et d'une sous-occupation. Un autre secteur commercial (Croix Verte) se trouve au centre et peut se développer.



Plan de masse (source : Yann Watkin)

« La Rogère » Le Plessis-Paté, Essonne

1-PORTRAIT OPERATION

Descriptif

Promoteur : Nexity pour les lots à construire, Féréal pour le reste individuel (+ Promogim et 3F pour les logements collectifs et intermédiaires)

Date de construction : 1998 -2000

Nombre de logements : 245 logements sur l'ensemble de la ZAC avec 185 maisons individuelles et 60 logements collectifs.

Surface de terrain loti : 79535m² (lots à bâtir Nexity et maisons individuelles Féréal), 7592m² (collectifs et maisons individuelles Promogim), 4398m² (logements intermédiaires 3F)

Surface totale des parcelles privées : ?

Fermeture : enclosure du quartier sur lui même par le front bâti et foncier des maisons individuelles côté champs et aérodrome à l'est, clôture simple sur les fonds de parcelles donnant sur un chemin piétonnier fermé à l'ouest et système ouvert et communicant entre les opérations pavillonnaires et les immeubles de logements collectifs

Types de maisons : maison de plain-pied sur catalogue et quelques rares constructions non standard pour les lots libres + maisons individuelles groupées et standardisées pour l'opération Féréal

Espaces ouverts : voirie interne privée pour la desserte en périphérie du lotissement, voirie publique pour la desserte centrale, espace vert central en poche paysager et servant de bassin de rétention

Structure : structure en boucle en deux branches dont une servant de transit communal

Services : une antenne TV et satellite à la livraison

Accès : 2 entrées pour véhicules non fermées + 2 entrée piétons donnant accès direct au centre-bourg (passage public piétonnier intégré à l'opération et chemin de fond de parcelle partiellement condamné)

Stationnement : 15 places : un parking de 11/12 places en cœur/entrée de ZAC et 3/4 places rajoutées à la demande des copropriétaires

Végétation : arbres plantés sur rue pour l'opération Féréal et espace paysager faiblement planté pour le reste de la ZAC

Morphologie viaire : schéma en boucle raccordé aux extrémités sur le réseau communal

Morphologie / structure interne : structure viaire hybride dans ses usages et sa morphologie car de conception lotissement mais de pratique communale : une des branches (avenue de la Rogère) sert de voie de transit pour la commune et génère des conflits au niveau des accès comme des stationnements pour les parcelles (insécurité, conflits d'usages).

Foncier : opération montée sous forme de ZAC avec 3 phases : I) le lotissement Féréal du domaine du Plessis en 1999 avec 56 logements individuels ; II) les lots de Foncier Conseil / Nexity en 2000 avec 117 logements individuels, III) les logements collectifs de Promogim (IIIa : 40 logements privés dont 12 individuels et 28 collectifs) et des 3F (IIIb : 32 logements sociaux) en 2000.

Mode de gestion : ensemble privé géré par l'ASL à l'exception de la voie de "transit" gérée par la commune et des espaces privatifs des opérations de la phase III.

Indicateurs

Surface de l'opération (ZAC) : 138 600 m²

Densité résidentielle brute : 17 logts/ha (logements collectifs compris) – 14 logts/ha (hors collectifs)

Indicateurs de répartition espace public / espace privé :

- Espace voirie et circulations internes : NR
- Espaces verts : 290+100 = NR
- Parcelles cessibles : 91525m² (lots à bâtir, maisons individuelles, logements collectifs)

SHON bâtie (logements+garages) : zones Za : 9 000 m² + Zb : 23 000 m² + 6 500 m² = 38 500 m²

COS : 0.27

Acteurs

Aménageur (propriétaire du terrain) : General Foy Investissement avec Foncier Conseil

Promoteur-constructeur : Nexity

Maître d'œuvre : François Mysliwicz (architecte) pour la phase IIIa

Conseil syndical : ASL "de la Rogère" qui chapote l'ASL "du domaine du Plessis"

Ville du Plessis-Paté : Mme. Colin Eliane, 5^{ème}. adjointe au maire, chargée de l'urbanisme, du cadre de vie et des mobilités ; M. Claude Bourges, 4^{ème}. adjoint au maire, chargé des équipements, des travaux et du développement durable.

Grandes caractéristiques

Une opération montée sous forme de ZAC en 3 phases. Le foncier d'un seul tenant est issu des terres agricoles d'une ancienne ferme (Souchard) dont le bâtiment restant en cœur de bourg fait actuellement l'objet d'une opération de logement (Promogim).

La ZAC s'intègre en limite de l'ancien et des champs en s'accolant à un ancien lotissement de maisons jumelées datant de 1976 et à une zone d'activités. L'opération est délimitée au sud-ouest par le lotissement des Castors datant de 1965 et au nord-est par le cimetière communal.

L'ensemble n'est pas fermé avec deux accès dont un en contact avec l'ancien bourg et sa voie centrale, et un accès neuf ou créé pour l'opération sur la D191.

Les lots à bâtir se sont vendus en 2000 entre 60 et 70 000 euros sur l'ensemble communal et jusqu'à 75 000 euros dans la ZAC de la Rogère du fait de prestations supérieures (paysagement, clôtures déjà réalisées etc.).

2-ANALYSE CONTEXTUELLE

La commune du Plessis-Paté

Le Plessis-Pâté fait partie de la Communauté d'agglomération du Val d'Orge. La commune compte 2926 habitants (INSEE 1999) en ayant connue une forte progression démographique des années 70 à mi 80. Elle compte aujourd'hui 3767 habitants (INSEE 2004) sur un territoire de près de 8 km², soit une densité de 497hab./km².

Les formes d'habitat présentes au Plessis-Pâté ne diffèrent pas de celles que l'on trouve dans le reste de l'agglomération. Le village constitué d'habitats traditionnels reste la seule forme urbaine présente dans cette commune - avec quelques hameaux dispersés - jusque dans les années 30. Cette époque est marquée par les premières extensions sous forme de lotissements-jardins. La guerre provoquera l'arasement des hameaux.

Epargnée par la vague de construction d'immeubles collectifs qui a marqué les territoires environnants, c'est le lotissement pavillonnaire groupé qui constitue le support de la phase

d'extension suivante. Le lotissement des Castors à partir de 1965 , puis la ZAC du Colombiers à partir de 1971 qui accueillera 600 pavillons sur 39 hectares situés à l'est de la commune entre le village et Brétigny, sont alors de grandes opérations d'extension qui marquent profondément le paysage urbain.

La construction de logements individuels se poursuit dans les années 90 avec les ZAC de la Pouletterie (entamée en 1991) puis de la Rogère à partir de 2000.

Le PLU communal a été arrêté en décembre 2006.

Le quartier de la Rogère

Situation – historique

Le territoire du Plessis-Pâté a épuisé son stock de zones NA pour l'habitat. Les derniers terrains ainsi classés ont été consommés par la réalisation de la ZAC de la Rogère qui s'inscrit dans le prolongement de l'urbanisation sous forme de lotissement, entamée à partir des années 60.

Ce projet comprend 245 logements dont 185 maisons, 28 logements collectifs en accession dans 4 immeubles standards (R+2) et 32 logements sociaux dans six petits ensembles intermédiaires.

La Rogère se situe derrière le vieux Plessis et joue l'interface entre l'ancien bourg et ses extensions et les terres agricoles restantes du plateau avant l'emprise de l'aérodrome de Brétigny.

La levée prochaine du Plan d'exposition au Bruit (PEB) de ce dernier, les terrains urbanisables inscrits au SDRIF et le développement programmé sur la voie départementale de délestage de la Francilienne et le long de la RD19 font de cet ensemble une pièce urbaine en devenir.

La municipalité actuelle a ainsi prévu l'urbanisation prochaine de près de 139 hectares autour de la Rogère. Le quartier ne sera donc à terme plus en frange ou limite de l'urbanisation. Les habitants ont intégré pour partie cette évolution dans leur investissement.

Conception et organisation

La conception de l'ensemble bien qu'ouvert présente une situation en impasse au nord-est. La structure de la voie et le découpage foncier - très figés et avec des gabarits insuffisants pour évoluer - ne permettront pas par exemple une liaison fonctionnelle comme le laisse supposer le plan de masse au nord-est (passage de voiture conséquent) avec les futures opérations et aménagement prévus autour.

Politiques et projets en cours

Le SCOT du Val d'Orge inscrit dans l'équipement et la valorisation urbaine du secteur de la Rogère une liaison douce passant par la ZAC même et en interface avec la seconde phase (139 hectares) prévus d'urbanisation au PLU communal.

L'urbanisation et son équipement n'est pas encore affirmée (logique au fil-de-l'eau). La demande locale a cependant permis de programmer l'acquisition à proximité de l'opération d'une ancienne ferme en 2001 pour l'inscrire au patrimoine (à terme un potentiel culturel ?). L'équipement définitif du quartier devrait être pourvu avec la programmation des extensions à venir précitées plus avant.



Plan masse (source : Yann Watkin, IAU-Idf)



Ensemble Féréal (Crédit : Yann Watkin, IAU-Idf)



Ensemble Féréal (Crédit : Yann Watkin, IAU-Idf)



*Exemple de densification du bâti avec un rehaussement de pavillon sur un lot à bâtir (Nexity-Foncier Conseil)
(Crédit : Yann Watkin, IAU-Idf)*

« La Moinerie » Brétigny-sur-Orge, Essonne

1 - PORTRAIT OPERATION

Descriptif

Promoteur : société Terrabâtir

Date de construction : 1963

Nombre de logements : 283 lots à bâtir (non compris les lots pour équipements, commerces et logements collectifs)

Surface du terrain loti : env. 24 hectares (compris équipements, commerces et logements collectifs)

Surface totale des parcelles privées : env. 15,6 ha , avec des lots allant de 546m² à 1710m².

Fermeture : pas d'enclosure physique, mais accès limités par rapport à la taille de l'opération (2 principaux sur l'avenue de la Commune de Paris, 3 secondaires sur le réseau local)

Espaces ouverts : contiguïté avec les terrains centraux de la composition des immeubles d'habitation collectifs R+3, les aménagements paysagers autour des équipements et quelques espaces résiduels sur voirie pour le paysagement.

Structure : en étoile à partir du centre occupé par l'habitat collectif et les équipements

Services : pas de service

Accès : 2 accès principaux sur l'avenue de la Commune de Paris dans le prolongement de la D8 (à l'époque C.D.133) et de 3 accès secondaires en prolongement du réseau des voies de la commune (rues d'alsace, de l'Hurepoix et Georges-Charles Burger)

Stationnement : collectif en épis sur rue dans la partie médiane de chaque voie de desserte (environ 10/18 places par unités, soit 225 places prévues) + stationnement individuel sur parcelle

Végétation : quelques plantations au croisement des rues (parterre de pelouse et arbres)

Morphologie viaire : voirie interne privée au départ (conçue à la ville ensuite) en forme d'étoile composée de boucles secondaire branchées sur un réseau principal en anneau

Morphologie / structure interne : La structure est régulière mais peu lisible car le réseau des voies reste complexe dans sa composition. Les maisons sont implantées au centre des parcelles, sans alignement entre elles, et orientées en fonction des voies.

Foncier : une parcelle détenue auparavant par un seul propriétaire (société civile de Fresnes et de la Moinerie) , ancienne ferme

Mode de gestion : ensemble privé au départ mais d'initiative communale avec rétrocession à la ville de la voirie après réalisation des équipements (au moment de la livraison).

Indicateurs

Densité résidentielle brute : 18 logts/ha

Indicateurs de répartition espace public / espace privé :

- Espace voirie et circulations internes : NR
- Espaces verts : NR
- Parcelles cessibles : 156627 m²

SHON bâtie (logements+garages) : env. 75933 m²

COS : 0.48

Acteurs

Aménageur (propriétaire du terrain) : société TERRABATIR

Promoteur-constructeur : TERRABATIR

Maître d'œuvre : Daniel de Monfreid, architecte DPLG. (plan masse et VRD)

Conseil syndical : ASL du lotissement du domaine de la Moinerie (caduque)

Ville de Brétigny-sur-Orge: Robert CHAMBONNET, adjoint au maire chargé de l'urbanisme et de l'habitat., Jeanne LHUILLIER, adjointe au maire chargée de la vie associative et des sports.

Grandes caractéristiques

Un ensemble de taille moyenne très marqué par son époque au niveau de sa morphologie urbaine et architecturale.

Une opération intéressante dans son montage avec une régie communale ayant permis la réalisation d'équipements, de logements, de commerces et d'espaces publics en partenariat avec le promoteur-constructeur : mixité, proximité, accessibilité et qualité des aménagements et du programme d'ensemble.

Un ensemble résidentiel ouvert dans ses qualités physiques, mais relativement fermé au niveau fonctionnel du fait de sa constitution en boucles et de la définition des sens de circulation.

Une implantation bâtie très classique : retrait du bâti avec premier jardin, stationnement voiture, façade principale avec pièces principales sur rue dans la géométrie de la rue et sans souci de l'ensoleillement, jardin arrière (originellement potager ?).

2 - ANALYSE CONTEXTUELLE

La commune de Brétigny sur Orge

Brétigny-sur-Orge fait partie de la Communauté d'agglomération du Val d'Orge. La commune compte 2650 habitants (INSEE 1999) sur un territoire de près de 14 km², soit une densité de 1487 hab./km².

L'urbanisation de la commune se caractérise par 3 phases historiques :

- Entre 1920 et 1940, la commune subit le même rythme de construction de pavillons que celui qui a prévalu à cette époque dans l'ensemble du Val d'Orge. La réalisation de ces lotissements autour des pôles centraux a impulsé alors l'extension de la ville sans pour autant aboutir à une forte densification de son territoire.
- A partir des années 50, le développement urbain s'appuie sur la réalisation de logements collectifs venant se mêler au tissu pavillonnaire existant en venant combler les vides laissés entre les noyaux de peuplement anciens. D'abord implantées dans le centre (cités Pasteur et V. Hugo), le développement simultané des quartiers du Centre-Ville et de la Moinerie à l'Est assure une certaine continuité du tissu.
- Entre 1954 et 1975, avec une croissance démographique très soutenue, le développement du parc de logement destiné à l'accueil des populations nouvelles se réalise au coup par coup. Au gré des opportunités foncières et sans plan d'ensemble, se développent alors les opérations d'habitat groupé avec des lotissements au réseau viaire fermé. La partie Est de la commune supporte l'essentiel du développement urbain (les Adrets, quartier du lycée, puis dans les années 90, Bois Vétille et les Arpents).

Brétigny-sur-Orge entame depuis les années 90 son renouvellement avec plusieurs opérations dans le diffus, dont certaines sous forme de ZAC notamment "Clause-Bois-Badeau" (env. 1600 logements) en cœur de ville et à proximité de la gare sur une ancienne friche d'activités (terrains Clause)⁷¹.

⁷¹ C'est une opération éligible en tant que prototype à l'appel à projet "Nouveaux Quartiers Urbains" de la Région Ile-de-France. www.iledefrance.fr.

Le quartier et le lotissement de la Moinerie

Historique

Le quartier de la Moinerie répond en terme de développement urbain et d'accueil aux populations nouvelles des deux dernières phases d'urbanisation ; les logements collectifs pour la phase 2 et le lotissement proprement dit de la Rogère pour la phase 3. Issu de l'opportunité foncière d'une ancienne ferme qui marque la toponymie du lieu, l'opération est d'initiative communale avec une régie concédée à un aménageur (Terrabâtir) pour lequel il a été demandé la création de la voirie générale du quartier et la réalisation des équipements moyennant une baisse significative du foncier.

Situation et organisation

Sa situation est donc (toujours) en périphérie du tissu aggloméré avec des terrains qui se localisent entre l'urbanisation historique du bourg au nord, les lotissements pavillonnaires de l'entre-deux-guerre à l'est, les terrains de l'aérodrome de Brétigny à l'est et la zone d'activité du même nom au sud.

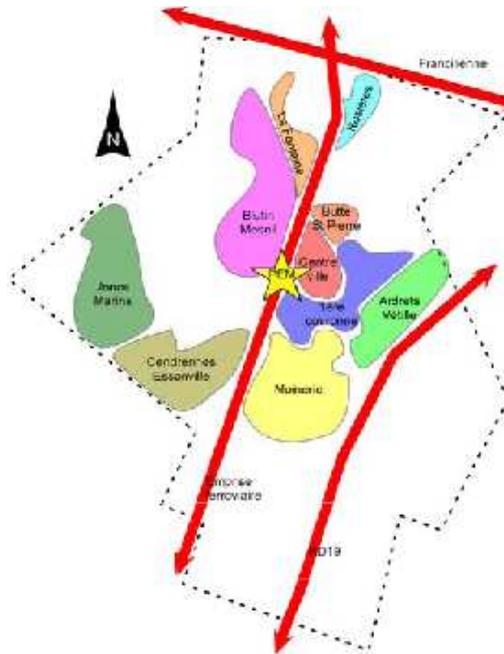
L'organisation du lotissement est issue des principes en vigueur en matière d'organisation urbaine : schéma viaire hybride à la fois géométrique et organique. Le projet s'est organisé autour d'un cœur d'équipements et d'un centre commercial sous une forme étoilée ou en pétales (lobes pavillonnaires en boucle ou raquette). L'implantation du bâti est variée, suivant l'alignement de la voirie interne ou à 45° pour des questions d'exposition. La desserte des parcelles se fait directement par la raquette ou la boucle interne, ou indirectement par un jeu de placettes et de chemins piétons connectés à îlot central d'équipements, de logements collectifs et du centre commercial.

Politiques et projets d'aménagement en cours

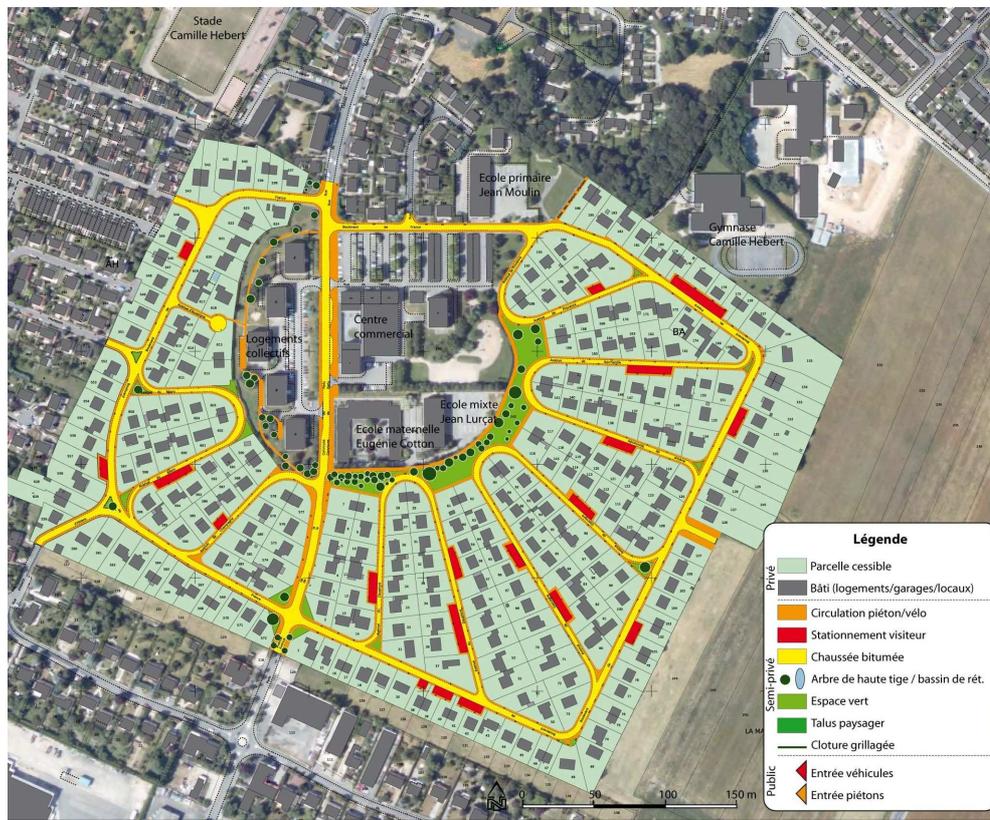
Il n'y a pas à proprement parler de politique et de projets d'aménagement concernant directement le quartier de la Moinerie. Par contre, les projets sont nombreux et repérés aux alentours du pôle d'échanges qui fait l'objet d'un contrat de pôle au PDUIF⁷². Ces nouvelles ou récentes opérations à l'ouest comme à l'est du faisceau ferré présentent généralement un saut quantitatif en matière de constructibilité avec la construction de logements collectifs (au nord, adossé au parking Sceta Parc, un immeuble R+6, face au bâtiment voyageurs, deux immeubles R+5+C - promoteurs Arcade et Promogim). Les 27 hectares que comptent les terrains «Clause», rachetés en juin 2003 par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge font l'objet d'un vaste projet de réaménagement comprenant la construction de logements et des aménagements paysagers qui modifient profondément la physionomie du quartier de la gare et, indirectement, influenceront à terme le tissu en créant une valeur ajoutée non négligeable du fait des densités bâties qui y sont projetées et des propositions de liaisons inter-quartier en traversante du faisceau ferré. Ces changements ne pourront cependant réellement être mesurés qu'après plusieurs années, suivant le degré de réalisation pour l'instant très fragile au vue de la crise immobilière actuelle.

L'autre donnée majeure qui peut influencer le quartier de la Moinerie, comme par ailleurs le lotissement de la Rogère au Plessis-Pâté, concerne le devenir des terrains de l'aérodrome militaire dont le Plan d'exposition au bruit (PEB) sera rendu à terme caduque et sur lesquels, comme le long de la RD19, sont envisagées de nouvelles urbanisations (inscrites au SDRIF). La teneur et l'issue des programmes est pour l'instant dans l'attente de la levée du PEB et de l'aménagement d'ensemble de ce secteur du plateau de Vert-le-Grand (cf. AUDES0).

⁷² *Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France.*



Carte de situation du quartier de la Moinerie dans l'ensemble communal (extrait du dossier du contrat de pôle d'échanges de Brétigny-sur-orge de janvier 2006 – Val d'Orge/STIF).



Plan masse (source : Yann Watkin)

« Les Maisons du Parc » Evry, Essonne

1-PORTRAIT OPERATION

Descriptif

Promoteur : Les Nouveaux Constructeurs (LNC investissement)

Date de construction : 2003

Nombre de logements : 58 maisons (38 maisons individuelles et 20 maisons de ville « quadruplex » de 4 à 5 pièces)

Surface du terrain loti : 16 200 m²

Emplacement : angle de la rue du Bois Sauvage et du boulevard Ecoute S'il Pleut

Surface totale des parcelles privées : 13 220 m². Les parcelles ont une surface comprise entre 140 et 740 m² environ.

Fermeture : enclosure le long des voies du quartier par talus paysagers de 1,6 m de hauteur rehaussés de grillages et une haie arbustive de 1,4 m de hauteur + grillages.

Types de maisons : 5 types dont la surface habitable varie de 76 m² à 97 m², implantées de manière jumelée ou accolée par 4 (pour les maisons de ville), avec jardin arrière. R+1+C ou R+2 (pour les quadruplex)

Espaces ouverts : un espace vert central (pelouse non clôturée), une voirie interne privée.

Structure : adaptée à la forme trapézoïdale de la parcelle avec 1 îlot central et un îlot périphérique de forme « hélicoïdale » desservis par une voie interne en raquette de 8 m d'emprise.

Services : boîtes aux lettres regroupées près de l'entrée et des locaux poubelles. Antenne TV et satellite collectifs internes.

Accès : 1 entrée véhicules/piétons fermée par portail coulissant contrôlé par digicode et 2 entrées piétons fermées par grilles contrôlées par serrures à code.

Stationnement : 8 places visiteurs, 58 places couvertes et 52 découvertes.

Végétation : Quelques cerisiers plantés en alignement le long du trottoir aménagé sur l'extrado de la raquette.

Morphologie viaire : voirie interne privée en forme de raquette, raccordée avec un seul embranchement à la voirie communale.

Morphologie / structure interne : Les concepteurs ont cherché à obtenir une diversité dans les implantations des maisons. Ainsi les maisons de ville sont alignées sur la voirie interne (ainsi que la voirie communale externe). Les maisons situées dans l'îlot central sont implantées de manière orthogonale autour de l'espace vert central. En revanche les maisons jumelées sont implantées à 45° par rapport à la voirie pour bénéficier d'une orientation est-ouest.

Foncier : une parcelle détenue auparavant par l'AFTRP et cédée à la SCI Evry Premier dans le cadre de la ZAC du Bois Sauvage

Mode de gestion : ensemble privé, géré par l'ASL des Maisons du Parc.

Indicateurs

Densité résidentielle brute : 36 logts/ha

Indicateurs de répartition espace public / espace privé :

- Espace voirie et circulations internes : 2 680 m² (16,5%)
- Espaces verts : 290+100 : 390 m² (2,5%)
- Parcelles cessibles : 13 220 m² (81%)

SHON bâtie (logements+garages) : 5 413 m²

COS : 0,34

Acteurs

Aménageur (propriétaire du terrain) : SCI Evry Premier

Promoteur-constructeur : Les Nouveaux Constructeurs

Maître d'œuvre : A+A architectes. Alain Cornet-Vernet, architecte

Conseil syndical : ASL des Maisons du Parc

Ville d'Evry: Mme Maurin, adjointe au maire, chargée de l'urbanisme réglementaire et M. Magnat, service instruction des Permis de construire à la Ville

Grandes caractéristiques

Une opération de taille modeste s'insérant dans une parcelle résiduelle de forme simple au sein d'une ZAC d'une cinquantaine d'hectares lancée en 1983 selon le modèle de l'urbanisme de « secteurs ».

Une opération voisine de deux quartiers d'habitat social concernés par un projet de rénovation urbaine ANRU (Bois sauvage et Pyramides), située face au parc des Loges et à proximité du terrain de sport d'un lycée.

Un ensemble entièrement fermé avec un seul accès véhiculaire contrôlé par digicode

Une opération commercialisée en « VEFA » (vente en l'état futur d'achèvement) et destinée à une clientèle de ménages accédant à la propriété relativement modestes. Le prix moyen à la vente s'établissait à 150 000 euros et à 225 000 euros (2 700 euros/m² à 3 200 euros/m²) à la revente.

Un bâti implanté de manière variée, tantôt à l'alignement de la voirie interne, tantôt à 45° pour des questions d'exposition et desservi directement par la raquette interne, ou indirectement par un jeu de placettes ou de chemins piétons (îlot central).

Coexistence de 6 règlements de copropriété : l'un pour l'ensemble de l'opération, alors que les 5 « quadruplex » (maisons de ville) ont aussi leur propre règlement.

2-ANALYSE CONTEXTUELLE

La commune d'Evry

Avec un peu plus de 50 000 habitants, Evry est la commune la plus peuplée de l'Essonne. C'est une commune très dense (près de 6 000 hab./km²) en comparaison des autres villes nouvelles franciliennes (densité moyenne de 910 hab./km²).

C'est aussi le chef lieu du département. A ce titre, elle accueille la préfecture ainsi que le siège du Conseil général. Après avoir été l'une des 5 villes nouvelles décidées par le SDAURP, elle est rentrée dans le droit commun et fait désormais partie de la Communauté d'agglomération d'Evry Centre Essonne.

Son PLU est en cours de révision (approbation prévue en 2008).

Le quartier du Bois sauvage

Historique

Lors de la construction de la Ville nouvelle, le quartier du Bois Sauvage a été l'un des derniers à être mis en chantier (1983), peu avant celui du Bois Guillaume situé plus au nord (1989), dans le cadre d'une procédure de ZAC toujours en cours. Ensemble, ils occupent une superficie d'une cinquantaine d'hectares et comportaient en 1999 1392 logements et 3500 habitants. Avant son intégration dans la commune d'Evry, le quartier du Bois Sauvage était à cheval sur le territoire de trois communes : Evry, Courcouronnes et Ris-Orangis. Les premiers habitants emménagèrent en 1983 sur la commune de Courcouronnes. Mais en 1984, Courcouronnes et

Ris-Orangis renoncèrent à leur partie et le futur quartier du Bois Sauvage fut rattaché à la ZAC d'Evry 1, qui comprenait alors les Pyramides et le Parc des Loges. Cette rupture historique entre la commune et ce quartier édifié « en marge » peut expliquer le fait que ses habitants ont plutôt un faible sentiment d'appartenance à Evry.

L'objectif de l'Epevry, aménageur de la Ville Nouvelle, était d'articuler le quartier du Bois Sauvage autour du stade de rugby et du lycée déjà présents depuis 1975. Si les consignes de l'Etat à l'Epevry furent de construire du locatif au sud du bois, une seconde partie en accession à la propriété allait naître au nord, avec la construction du Bois Guillaume décidée en 1985.

Situation/organisation

Le Bois sauvage est un bon exemple de ce que David Mangin nomme « l'urbanisme de secteurs ». C'est un quartier dominé par l'habitat, dénué d'un cœur attractif qui comporterait des commerces vivants et dynamiques (bien qu'un marché vienne d'être ouvert il y a peu).

Bien que mitoyen du parc des Loges, le Bois sauvage tourne le dos à ce dernier, alors que le quartier du Bois Guillaume dispose de son propre espace vert interne.

La gare du RER D la plus proche (station Bois de l'Epine) est située à environ 1km à vol d'oiseau à Ris-Orangis. Il en est de même du centre commercial Agora, cœur de la ville d'Evry.

Les liaisons douces de et vers les quartiers adjacents de Ris-Orangis et du Canal à Courcouronnes, mais aussi vers l'entrée nord de l'agglomération et les berges de la Seine sont inexistantes ou insuffisantes. Le quartier n'est pas suffisamment « perméable » et, lors de la concertation sur le PLU, les habitants ont exprimé des souhaits d'amélioration portant principalement sur :

- la fréquence des bus et le développement des TC le soir ;
- la qualité de service du RER D et du bus 405 ;
- les relations avec Ris-Orangis, en particulier vers la Gare du Bois de l'Epine ;
- la création d'une liaison verte entre le parc des Loges et le ru de l'Ecoute s'il pleut.

Politiques et projets d'aménagement en cours

Le Bois sauvage fait l'objet depuis 2006 d'un important projet de rénovation urbaine au titre de l'ANRU, qui s'articule sur la restructuration complète du lycée du Parc des Loges.

Deux possibilités s'ouvraient pour son réaménagement :

1-l'ouvrir sur la ville en améliorant ses relations avec le centre d'Evry

2-privilegier son autonomisation en le dotant des moyens nécessaires (centre commercial, autres équipements de quartier).

La Municipalité a fait le pari d'intégrer ce quartier à la ville et d'ouvrir la ville sur le quartier avec tout ce que cela implique en termes de déplacements et de commerces (le manque de commerces de proximité est un problème général sur Evry), dans un objectif de rééquilibrage territorial.

Les problèmes de stationnement, très perceptibles sur le Bois Sauvage, peuvent être résolus en rouvrant et sécurisant les stationnements résidentiels. Les parkings en silo ne sont pas une solution car l'expérience montre qu'ils posent des problèmes de sécurité.

Le maillage des circulations douces est essentiellement calqué sur celui des voies primaires de l'agglomération. Il est donc nécessaire de travailler sur un maillage plus fin, notamment en intégrant la question des circulations douces dans chaque nouvelle voirie (à l'instar de ce qui est réalisé sur les bords de Seine).

Les liaisons en TC avec Ris-Orangis et la gare du Bois de l'Epine seront développées parallèlement à l'étude sur la requalification de l'entrée nord d'Evry.

L'opération des Maisons du Parc

Il s'agit d'une petite opération exclusivement résidentielle, dessinée par le cabinet A+A Archi (Alain Cornet-Vernet). Son maître d'ouvrage est la SCI Evry Premier, filiale du groupe les Nouveaux Constructeurs. Le permis de construire a été déposé au nom de LNC investissement en octobre 2000 puis modifié en août 2001. Le certificat de conformité a été délivré en avril 2005. La commercialisation s'est faite en « VEFA ». Elle est aujourd'hui entièrement achevée et quelques maisons ont déjà changé de propriétaires.

Elle se développe sur un terrain cédé par l'AFTRP de 1,62 ha avec un COS moyen pour une opération d'habitat individuel groupé de 0,34. Elle ne comporte qu'une entrée pour les véhicules (fermée par portail télécommandé) sur la rue du Bois sauvage et une voirie interne formant une boucle fermée (en forme de « raquette de tennis »). Un autre accès sur la voirie communale aurait été possible sur le boulevard de l'Ecoute s'il pleut (entre les parcelles 222 et 223), mais la petite taille de l'opération ne le justifiait pas vraiment.

La boucle interne dessert directement la totalité des maisons (sauf le quadruplexe de la parcelle 222) et indirectement par un jeu de placettes ou de chemins piétons. L'extrado de cette boucle est planté de quelques cerisiers et arbustes bas (tuyas, etc.) alors que les lampadaires sont implantés sur son intrado. L'emprise totale de la voie est de 8 m (1,5 m de trottoir en béton + 1 m de gazon + 4,5 m de chaussée en enrobé + 1 m de gazon).

Un local de stockage des encombrants de 25 m² (permettant de stocker 10 containers) a été implanté près de l'entrée principale et une antenne hertzienne collective près de l'entrée piétonne.

Au nord et à l'est, le terrain est clôturé par une haie arbustive de 1,4 m de hauteur, coupée par 2 chemins rejoignant le quartier du Bois Sauvage au nord, et le centre d'Evry via le parc des Loges, à l'est. Ces deux passages sont commandés par des portillons munis de serrures à code.

La volonté de promoteur était de créer un « quartier dans la nature ». L'opération comporte 58 maisons au total, dont 38 maisons individuelles groupées par 2 ou 3 et 20 maisons de villes groupées par quatre. Elle se répartit en :

- 14 maisons de 4 pièces de 106 m² (type B) ;
- 14 maisons de 4 pièces de 110 m² (type C) ;
- 10 maisons de 5 pièces de 111 m² (type D) ;
- 10 maisons de 4 pièces de 107 m² (type E) ;
- 10 maisons de 4 pièces de 106 m² (type F).

Les groupes de maisons de villes (ou « quadruplexes ») sont implantés au sud du terrain, le long de la rue du Bois Sauvage et du boulevard Ecoute S'il Pleut, dont ils sont isolés par un talus plantés de 1,60 m de hauteur.

Les eaux pluviales sont en partie récupérées dans des réservoirs d'arrosage.

L'ensemble de la copropriété est géré par un association syndicale libre (ASL) dont les statuts ont été rédigés par l'office notarial Heuel et associés à Longjumeau. Le règlement portant sur les copropriétés A à D (les quadruplexes) stipule que les parties privatives contribuant à l'harmonie générale (façades, etc.) ne pourront être modifiées qu'avec l'accord de la majorité des copropriétaires réunis en assemblée générale, et que les divisions, échanges de parties de lots et cession au voisin sont possibles.

L'opération a été commercialisée à partir de décembre 2001 et livrée à partir de juin 2003. Le prix moyen des maisons du parc s'établissait à 150 K€ lors de leur commercialisation (source GRECAM). Il y a eu 6 DIA depuis juin 2006 portant sur les lot 3, 7, 15, 41 et 47 (2 fois) avec des prix variant de 200 à 250 K€ (ex. 240 K€ pour un pavillon de 76,8 m² de surface habitable en février 2007).



Source : www.premier.fr/programmes/les_maisons_du_parc#

« Le Parc de la Pompadour » Etiolles, Essonne

1-PORTRAIT OPERATION

Descriptif

Promoteur : Kaufman and Broad Maisons individuelles

Date de construction : 1999-2001

Nombre de logements : 120 maisons (109 maisons individuelles et 11 maisons jumelées de 4 à 6 pièces)

Surface du terrain loti : 130 000 m² (environ)

Surface totale des parcelles privées : 97 580 m². Les parcelles cessibles ont une surface comprise entre 265 et 2105 m².

Types de maisons : 7 types dont la surface habitable varie de 88 m² à 171 m², implantées majoritairement de manière isolée et alignée sur la voirie interne (seules 8 maisons sont jumelées). Epannelages : R, R+C ou R+2

Espaces ouverts : une grande prairie située à la charnières des deux ailes du lotissement, plantée de quelques arbres (petits sujets)

Structure : la forme irrégulière et découpée de la parcelle (en forme d'aile de papillon) est en partie issue de celle du parc du château de Mme de Pompadour.

Services : un bassin de rétention sec avec murs en gabions situé entre les parcelles 113 et 114.

Accès : l'accès sur la voirie publique se fait par deux entrées non fermées : l'une sur le boulevard de Gaulle, au sud-est et l'autre sur l'Ancien chemin de Paris, au nord.

Stationnement : 1 ou 2 places intérieures et 1 ou 2 extérieures par logement.

Végétation : alignement d'arbres de haute tige le long de l'avenue Louise de France, marquage des limites de propriété sur les rues internes par des haies basses, grandes prairie arborée en position centrale.

Morphologie viaire : 2 « avenues » rectilignes maillées entre elles par une rue semi-circulaire entourant une prairie commune plantée de quelques arbres. Plusieurs impasses viennent se piquer sur cette structure pour desservir des parcelles situées en 2ème rang. La partie nord-est du terrain étant très large, une deuxième voie en impasse (l'allée Charles le Normand) a été tracée parallèlement à l'avenue Louise de France, qui est la principale artère de l'opération avec une longueur totale de 325 m et une emprise maximale de 12 m.

Morphologie / structure interne : Toutes les maisons sont strictement alignées sur les voies qui les desservent, avec une marge de recul à peu près constante (de l'ordre de 5 m). Le terrain d'assiette de l'opération ayant une forme très irrégulière, et la voirie ayant une structure plutôt complexe, l'orientation des maison est extrêmement variée.

Foncier : Une parcelle issue du Parc des Coudray (35 ha) inscrite comme espace partiellement urbanisable par le SDRIF 1994. La partie non boisée a été lotie, alors que la partie en Espace Boisé Classé a été rétrocédée à la commune (qui ne l'a pas encore ouverte au public apparemment).

Mode de gestion : ensemble privé, géré par l'ASL du Parc de la Pompadour.

Indicateurs

Densité résidentielle brute : 9 logts/ha

Indicateurs de répartition espace public / espace privé :

- Voiries et circulation internes : 21 220 m² (16,3 %)
- Espaces verts (y compris bassin de rétention) : 11 200 m² (8,6 %)

- Parcelles cessibles : 97 580 m² (75,1 %)
SHON bâtie (logements+garages) : 20 154 m²
COS : 0,15

Acteurs

Aménageur (propriétaire du terrain) : SCI ?

Promoteur-constructeur : K&B Maisons individuelles

Maître d'œuvre : **Vladan Kulundzic** et associés architectes.

Conseil syndical : ASL du Parc de la Pompadour

Ville d'Etiolles: **M. Brun**, maire et **Mme. Vidoni**, service instruction des permis de construire.

Grandes caractéristiques

Une opération de standing de taille moyenne s'insérant dans la clairière d'un parc arboré situé à proximité du centre du bourg.

2-ANALYSE CONTEXTUELLE

La commune d'Etiolles

D'une superficie totale de 1 165 ha, le territoire d'Etiolles est composé à 88% d'espaces naturels (dont 64% pour la forêt domaniale de Sénart). Seuls 137 ha (12%) sont urbanisés.

Elle comptait 2 548 habitants en 1999 et 3 150 habitants en 2005 (soit une croissance de 23% en 5 ans, ce qui est considérable). Sa densité est de seulement 270 Hab/km².

Elle est intégrée à la Communauté d'agglomération Seine-Essonne avec quatre autres communes dont Corbeil-Essonne. Le bourg d'Etiolles est implanté sur le coteau orienté sud-ouest surplombant la Seine, au bord du vallon des Hauldres.

Elle comptait 1 300 emplois en 2004 (source CLAP) et sa population active est plutôt aisée avec une forte représentation de cadres et populations intellectuelles supérieures.

Son POS, arrêté le 29 janvier 1997, tablait sur l'achèvement de l'aménagement des zones à urbaniser à l'horizon 2005 avec un objectif de croissance démographique très ambitieux (+1140 habitants à l'horizon 2005).

L'étroitesse du réseau de voirie du bourg et des extensions diffuses (souvent 6 m entre les deux alignements) rend difficile la circulation automobile. Un plan de circulation alternée (sens uniques) a donc été mis en place, mais il ne comporte pas de boucle complète à sens unique. Les artères principales sont les rues des Bordes, Collardeau et la Grande rue.

La Francilienne, passant au sud de la limite d'Etiolles, permet au trafic de transit de s'écouler en dehors de la commune, tout en lui offrant une bonne accessibilité au réseau autoroutier régional (via son échangeur avec la RD 448).

L'opération du Parc de la Pompadour

Situation et historique

L'opération est implantée en lisière ouest du bourg historique, à l'intérieur du « clos » des Coudraies (un espace boisé de 35 ha clôt de hauts murs de moellons délimité par la RD 448, le boulevard de Gaulles, la route de Jarcy et l'ancien chemin de Paris). Ce parc constitue un reliquat du domaine de la famille des Lenormand d'Etiolles, dont a fait partie la marquise de Pompadour (d'où le nom de l'opération).

Les premières propositions d'aménagement urbain de ce site remontent à la fin des années 1980, à l'initiative du groupe Bréguet. Au début des années 1990, c'est le groupe Kaufman and Broad (K&B) qui reprend l'affaire et propose à la commune un projet immobilier résidentiel sous la forme d'une ZAC d'une centaine de maisons de standing au sein de la clairière du parc des Coudraies. Le terrain, propriété de la Caisse des Dépôts et Consignations, est acheté en juillet 1993 par K&B. Le SDRIF inscrit en 1994 une zone d'urbanisation partielle sur ce site, rendant possible sa construction. Le plan de masse de la ZAC dessiné par les architectes Kulundzic et associés évolue au cours des années 1990 pour aboutir au dépôt d'un premier permis de construire en juillet 1998 pour 20 155 m² de SHON (qui sera modifié en novembre 1999 sans augmentation significative de la SHON). L'opération a été commercialisée à partir d'octobre 1999 et livrée à partir de mars 2001.

Urbanisme et conception

L'opération du « Parc d'Etiolles » figurait dans le POS via 2 zones NA (UHa et UG), avec un programme uniquement résidentiel prévoyant la construction de 120 à 130 maisons (représentant 1/3 des logements nouveaux programmés par le POS). La zone NAUHa, très peu dense (COS 0,25 - hauteur des constructions 6m), couvre 14 des 35 hectares du parc des Coudraies. Sa capacité prévisionnelle est de 110 à 115 pavillons. La partie boisée du parc est conservée et cédée à la commune. La zone NAUG, un peu plus dense (COS 0,5 - hauteur des constructions 7m), couvre moins d'un hectare. Elle devrait accueillir 10 à 15 maisons groupées autour d'une place et d'un équipement de rencontre. Elle est destinée à former l'accroche ou la greffe de l'opération sur le tissu du vieux village et pourrait contenir des logements locatifs.

L'opération prévoit une contribution à la reconstruction-extension de l'école primaire et à la réalisation d'équipements de loisirs via un procédure de Participation aux équipements (PAE) pour environ 1,2 M€, ainsi qu'à la réalisation ou à l'élargissement des voies, chemins piétons et réseaux d'assainissement et à la restauration des murs de clôture.

L'opération comporte 120 pavillons au total répartis en 7 modèles :

- 6 maisons de 4 pièces de 219 m² (modèle « Charmille ») ;
- 20 maisons de 5 pièces de 219 m² (modèle « Catherine ») ;
- 25 maisons de 5 pièces de 158 m² (modèle « Belinda ») ;
- 28 maisons de 5 pièces de 158 m² (modèle « Magnolia ») ;
- 14 maisons de 6 pièces de 202 m² (modèle « Irina ») ;
- 3 maisons de 4 pièces de 202 m² (modèle « Aubépine ») ;
- 24 maisons de 6 pièces de 202 m² (modèle « Alicia »).

Le prix moyen d'une maison lors de la commercialisation s'élevait à 305 K€. A la revente, les prix s'établissent entre 400 et 500 K€ (une vingtaine de maisons auraient été revendues).

L'ensemble de la copropriété est géré par un association syndicale libre (ASL).

