



HAL
open science

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

Claire Fonticelli

► To cite this version:

Claire Fonticelli. Construire des immeubles au royaume des maisons La densification des bourgs périurbains franciliens par le logement collectif: modalités, intérêts et limites. Géographie. Institut Agronomique Vétérinaire et Forestier de France, 2018. Français. NNT: . tel-02340990

HAL Id: tel-02340990

<https://hal.science/tel-02340990>

Submitted on 31 Oct 2019

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.

Thèse de Doctorat

préparée à l'Institut des sciences et industries du vivant et de l'environnement (AgroParisTech)

pour obtenir le grade de

Docteur de l'Institut agronomique vétérinaire et forestier de France

Spécialité : Sciences du Paysage

École doctorale n° 581

Agriculture, alimentation, biologie, environnement et santé (ABIES)

par

Claire FONTICELLI

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

Directeur de thèse : Patrick MOQUAY

Soutenue le 27 novembre 2018 à Paris

Composition du jury :

| | |
|---|--------------------|
| M. Eric Charmes, directeur de recherches, ENTPE | Rapporteur |
| M. Xavier Desjardins, professeur, Sorbonne Université | Examineur |
| M. Jean-Claude Driant, professeur, École d'urbanisme de Paris (Université Paris Est) | Examineur |
| Mme Marie-Christine Jaillet, directrice de recherches CNRS, Université de Toulouse | Examinatrice |
| Mme Lucile Mettetal, chargée d'études à l'institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France | Membre invitée |
| Mme Monique Poulot, professeur, Université Paris Nanterre | Rapporteur |
| M. Patrick Moquay, professeur, ENSP, directeur de thèse | Directeur de thèse |

REMERCIEMENTS

Au moment où je termine la rédaction de cette thèse, je voudrais remercier tous ceux qui m'ont aidé, de près ou de loin, à la finir.

Mes remerciements vont, avant tout, à Patrick Moquay, mon directeur de thèse, pour avoir accepté de diriger mon travail. Si beaucoup de doctorants appréhendent d'aller en rendez-vous avec leur directeur de thèse, pour moi, ça a toujours été un plaisir. Merci donc pour ces moments d'échange, les encouragements mais aussi pour les critiques et les conseils, et pour avoir été toujours positif et présent pour mon travail.

Je remercie aussi les participants de mon comité de thèse qui ont suivi l'avancement de mon travail. Merci donc à Claire Aragau pour ses remarques et conseils, toujours extrêmement pertinents et qui me serviront bien après cette thèse. Merci à Pierre Donadieu pour m'avoir partagé un peu de son expérience. Merci également à Valérie Jousseau pour son inspiration. Parmi ceux qui ont aidé cette thèse à aboutir, merci également au personnel de l'IAU, de m'avoir permis d'accéder à leurs bases de données, et à toutes les personnes qui m'ont accordé du temps pour un entretien.

Je remercie Xavier Desjardins, Jean-Claude Driant, Marie-Christine Jaillet, Lucile Mettetal, d'avoir accepté de participer à ce jury, et particulièrement Monique Poulot et Eric Charmes d'avoir accepté d'en être les rapporteurs.

Mes pensées vont aux membres du LAREP, pour nos échanges toujours riches. Elles vont bien sûr à l'équipe de doctorantEs&co du Larep&co : Roberta, Cécile, Joséphine, Mathilde et Auréline. Merci pour votre bonne humeur, pour nos déjeuners au potager et nos verres chez Gabby ou ailleurs. Merci pour la Force que vous m'avez transmise pendant ces trois années, qu'elle soit avec vous.

Merci aux amis qui ont été là pendant ces trois années. A Virginie et à Léa de m'avoir accompagné sur le terrain. Votre talent pour accoster riverains et habitants m'impressionnera toujours ! Aux urbanistes : Lise, Solenne, Camille, Victoire, pour m'avoir fait - autant! - aimer l'urbanisme, et surtout pour m'avoir fait découvrir Rone. Des bancs de l'institut de géographie aux festivals, c'est toujours un bonheur de vous voir et de débattre des villes du futur ensemble. Aux copains de toujours: J-F, Aubin, Clémence, Clément, Antoine, Ophélie, Florent et Sandrine. Les repas, les soirées théâtre et les vacances avec la cochonnaille ont été les bouffées d'air qui m'ont permis de finir ce travail.

Enfin, mes pensées vont à ma famille – à mon père et à Brigitte qui commencent à avoir l'habitude des soutenances de thèse. Surtout, merci à ma sœur, Carole, qui aime la recherche autant que moi. Merci d'avoir partagé ces moments de travail et ces pauses à la BNF ou à la péniche Crous, des relectures de mail aux relectures de thèse... J'espère que tu es devenue urbaniste, en lisant cette thèse, et il me tarde de lire de la tienne pour devenir – un peu – historienne de l'art.

AVANT-PROPOS

Mon intérêt pour la densification est né durant un stage de recherche au CEREMA. Je travaillais alors en plein département de la ville dense, berceau du programme de recherche BIMBY, sur les leviers réglementaires de la densification par l'habitat collectif à l'échelle des Yvelines. Décidée à prolonger ce travail, j'ai monté un projet de thèse sur un sujet connexe. Convaincue de la pertinence de la densification à l'échelle périurbaine, et notamment de l'impact qu'elle pouvait avoir pour régénérer des centralités anciennes, notamment les bourgs, je souhaitais alors interroger sous quelles conditions la densification pouvait être bien vécue. Cette conviction a été le point de départ de ma recherche : l'habitat collectif et la densification était à même de répondre les contraintes périurbaines en termes de mobilités résidentielles, mais également de qualité de vie.

Ma confrontation à la réalité de ces constructions m'a quelque peu désillusionnée. Je me suis ainsi rendue compte que la densification avec du logement collectif était plus coûteuse, extrêmement compliquée politiquement à porter, largement standardisée, et surtout qu'elle générait difficilement un habitat capable de concilier les attentes des habitants et des riverains. Enfin, la maison individuelle semblait largement un idéal auquel tous les habitants rencontrés – ou presque. Ma recherche en a quelque peu été déviée. Je me suis alors moins intéressée à comprendre comment la densification par l'habitat collectif pourrait être bien vécue, qu'à comprendre pourquoi l'idée de densifier et de construire du logement collectif s'imposait sur ces communes, et de ce que cela voulait dire pour l'aménagement de ces bourgs.

J'en suis ainsi venue à me demander pourquoi le périurbain était encore largement vu comme devant être transformé. C'est pourquoi j'ai souhaité articuler l'état de l'art de cette thèse autour de la question suivante: la densification peut-elle sauver le périurbain ? Cette question est en effet doublement polémique.

D'une part parce qu'elle souligne que le périurbain serait un espace qui nécessiterait d'être sauvé. Sans adhérer à cette idée, elle renvoie largement aux représentations dominantes dans la presse généraliste aussi bien que dans certains essais, qui font des territoires périurbains celui de la France laissée de côté par la puissance publique, à l'instar des villes moyennes, quand la banlieue et les villes concentreraient l'effort et les moyens de l'État. D'après cette vision binaire, le périurbain devrait être sauvé – du déclin, de l'abandon, du manque de moyen - et la densification serait ainsi le moyen de retourner à un passé parfois idéalisé, où les bourgs étaient alors dynamiques, diversifiés, symbolisaient la proximité et faisaient centre.

A l'opposé, cette question est polémique tant pour les habitants que pour certains élus des bourgs qui combattent la densification. Loin d'être un remède, la densification est alors un mal à combattre, pour conserver leur bourg en l'état, afin justement d'éviter que celle-ci ne se transforme en banlieue, et ne s'urbanise trop amont.

Cette question, volontairement polémique, nous permettra de conduire un état de l'art problématisé sur le périurbain, la densification et les bourgs, avant de rentrer plus avant dans l'analyse de la construction, puis l'analyse de la gouvernance de cette densification.

SOMMAIRE

| | |
|---|-----|
| INTRODUCTION GÉNÉRALE..... | 13 |
| PREMIÈRE PARTIE : DENSIFIER LA VILLE ÉTALÉE | 20 |
| CHAPITRE 1. SAUVER LE PÉRIURBAIN | 23 |
| I. LE PÉRIURBAIN, UN ESPACE À SAISIR..... | 24 |
| 1. Le périurbain, difficile à définir / 2. Nommer le périurbain francilien | |
| II. LE PÉRIURBAIN, POUR LES ACTEURS PUBLICS..... | 31 |
| 1. Entre individuel et collectif : un débat sur les formes urbaines / 2. L'étalement urbain dans les documents d'urbanisme d'Ile-de-France | |
| III. LE PÉRIURBAIN EST-IL SAUVABLE ? | 43 |
| 1. Un espace en maturation / 2. Soigner le périurbain : traitements en perspectives | |
| CONCLUSION DU PREMIER CHAPITRE | 52 |
| CHAPITRE 2. CONSTRUIRE DANS LES BOURGS POUR RENFORCER L'URBANITÉ 53 | |
| I. LES BOURGS DU PÉRIURBAIN | 54 |
| 1. Les bourgs : une urbanité classique / 2. Tentative de définition / 3. Des bourgs – encore – constitués | |
| II. L'APPARTEMENT AU ROYAUME DES MAISONS..... | 68 |
| 1. Le parc de logement des bourgs / 2. Construire du logement collectif : pourquoi ? / 3. Le collectif inégalement implanté | |
| CONCLUSION DU CHAPITRE 2 | 94 |
| CHAPITRE 3. DENSIFIER : LE REMÈDE AUX MAUX DU PÉRIURBAIN ?..... | 95 |
| I. LA DENSIFICATION : ASPIRATION NATIONALE, REJET LOCAL..... | 96 |
| 1. Un objectif récent des politiques publiques / 2. Une densification rejetée localement | |
| II. EN ILE-DE-FRANCE : UNE DENSIFICATION QUI S'IMPOSE | 105 |
| 1. Par un emboîtement de règlements et de législations / 2. Par l'obligation de construire du logement social / 3. Par les acteurs territoriaux | |
| III. L'IMPOSSIBLE LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN AU-DELÀ DES LIMITES DE L'ÎLE-DE-FRANCE | 122 |
| 1. Les SCOT ne prennent pas le relais / 2. Un émiettement urbain au-delà des limites de l'Ile-de-France | |
| CONCLUSION DU CHAPITRE 3 | 128 |
| CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE | 130 |

| | |
|---|-----|
| DEUXIÈME PARTIE : PHOTOGRAPHIE DE LA DENSIFICATION ET DE SA RÉCEPTION | 132 |
|---|-----|

| | |
|---|-----|
| CHAPITRE 4. MORPHOLOGIE DE LA DENSIFICATION PAR LE COLLECTIF DANS LES BOURGS..... | 135 |
|---|-----|

| | |
|------------------------------------|-----|
| I. CONNAÎTRE LA DENSIFICATION..... | 136 |
|------------------------------------|-----|

1. Recenser les logements neufs en densification / 2. Mener des entretiens dans les bourgs

| | |
|---------------------|-----|
| II. MODALITÉS | 147 |
|---------------------|-----|

1. Comment densifie-t-on? Caractéristiques des opérations de densification / 2. Nature des emprises

| | |
|--|-----|
| III. UNE DENSIFICATION DOUCE OU DURE ? | 170 |
|--|-----|

1. Invisible / 2. Discrète /3. Importante /4. En rupture

| | |
|--------------------------------|-----|
| CONCLUSION DU CHAPITRE 4 | 197 |
|--------------------------------|-----|

| | |
|--------------------------------------|-----|
| CHAPITRE 5. LE « NÉO-VILLAGE » | 199 |
|--------------------------------------|-----|

| | |
|--|-----|
| I. LE «NÉO», HÉRITIER D'UNE LONGUE TRADITION | 200 |
|--|-----|

1. De l'architecture régionale à l'architecture « néo-village » / 2. Du bâtiment au village recréé/3. Analyser le style « néo » au sein des bourgs : méthode

| | |
|---|-----|
| II. L'ARCHITECTURE « NÉO-VILLAGE » DANS LES BOURGS..... | 205 |
|---|-----|

1. Analyse urbaine du « néo-village» / 2. Les éléments de langage architectural /3. Des degrés du « néo-village » / 4. Le « néo-village » se généralise

| | |
|--|-----|
| III. LES RAISONS « NÉO » : UNE ARCHITECTURE DÉCOR..... | 235 |
|--|-----|

1. Le fruit d'une volonté politique / 2. L'architecture du village /3. Architecture choisie ou subie ?

| | |
|--------------------------------|-----|
| CONCLUSION DU CHAPITRE 5 | 251 |
|--------------------------------|-----|

| | |
|---|-----|
| CHAPITRE 6. HABITER EN APPARTEMENT AU ROYAUME DES MAISONS | 253 |
|---|-----|

| | |
|---|-----|
| I. QUI HABITE EN APPARTEMENT DANS LE PÉRIURBAIN ? | 255 |
|---|-----|

1. Connaître les habitants : méthodologie d'enquête /2. Portrait des habitants

| | |
|---|-----|
| II. HABITER EN COLLECTIF : UN COMPROMIS ? | 270 |
|---|-----|

1. Habiter en appartement pour habiter en périurbain / 2. Choix, transition, contrainte ?

| | |
|---|-----|
| III. UN MODE D'HABITER SPÉCIFIQUE ? | 284 |
|---|-----|

1. Un centre-bourg peu fréquenté/ 2. Des attentes irréconciliables entre habitants et riverains ?

| | |
|--------------------------------|-----|
| CONCLUSION DU CHAPITRE 6 | 298 |
|--------------------------------|-----|

| | |
|--|-----|
| CONCLUSION DE LA DEUXIÈME PARTIE | 300 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| TROISIÈME PARTIE : LES ALTERNATIVES AU PÉRIURBAIN ACTUEL : UN REPOSITIONNEMENT DES ACTEURS POUR APPUYER UNE DENSIFICATION SOUS TENSION..... | 302 |
| CHAPITRE 7. APORIES DE LA DENSIFICATION..... | 305 |
| I. DES BOURGS EN MANQUE D'INGÉNIERIE PÉRIURBAINE | 306 |
| 1. Un manque d'ingénierie locale / 2. Capter l'ingénierie périurbaine | |
| II. COMPLEXITÉS DE LA DENSIFICATION | 321 |
| 1. Un portage juridique compliqué / 2. Densification et risque politique : une tension électorale / 3. Des opérations chronophages / 4. En concurrence avec la construction métropolitaine | |
| III. UNE DENSIFICATION SOUS PERFUSION D'ARGENT PUBLIC | 335 |
| 1. Le coût élevé de la densification périurbaine / 2. Des programmes de logements sociaux difficiles à équilibrer / 3. L'argent public, levier indispensable | |
| CONCLUSION DU CHAPITRE 7 | 354 |
| | |
| CHAPITRE 8. PRATIQUES ALTERNATIVES, PRATIQUES D'ARRANGEMENTS POUR FABRIQUER DE LA DENSITÉ AU SEIN DES BOURGS PÉRIURBAINS..... | 355 |
| I. PROMOTEURS ET BAILLEURS SOCIAUX EN PÉRIURBAIN, DES ACTEURS SPÉCIFIQUES | 356 |
| 1. Des bailleurs sociaux atypiques / 2. Les bourgs, terrain de jeu des promoteurs | |
| II. UN REPOSITIONNEMENT DE L'INGÉNIERIE VERS LE PÉRIURBAIN ? | 375 |
| 1. En amont, sensibiliser pour pousser à la densification / 2. L'élaboration du PLU : un moment déterminant / 3. Mettre en relation, un nouveau rôle pour l'ingénierie périurbaine | |
| III. DES PRATIQUES D'ARRANGEMENTS AUX LIMITES DE LA LÉGALITÉ | 391 |
| 1. L'importance du réseau et de l'interconnaissance / 2. Architecte officiel, conseiller informel | |
| CONCLUSION DU CHAPITRE 8 | 398 |
| | |
| CHAPITRE 9. LES RELAIS DE LA DENSIFICATION : LES FIGURES DE L'ENGAGEMENT LOCAL | 399 |
| I. SE PRÉMUNIR DU LOGEMENT COLLECTIF : LES COMMUNES MALTHUSIENNES | 400 |
| 1. Le cas d'Orgerus, un feuilleton Yvelinois / 2. Bourron-Marlotte : d'une politique malthusienne ancrée à un changement | |
| II. NON ENCADREMENT/MAL ENCADREMENT : UN ABANDON AUX PROMOTEURS | 411 |
| 1. Bois-le-Roi : une opposition au logement collectif qui laisse la main libre aux promoteurs / 2. Laisser faire : des conséquences architecturales | |
| III. LA DENSIFICATION À MARCHÉ FORCÉE : LES COMMUNES MENACÉES DE CARENCE | 417 |
| 1. Saint Arnoult : la difficulté à densifier malgré une volonté politique / 2. Itteville : une politique ambitieuse qui s'oppose aux attentes d'une partie des habitants | |
| IV. DENSIFIER, UN PROJET MUNICIPAL : REDEVENIR UN VILLAGE | 424 |
| 1. Houdan : le modèle Yvelinois de la densification / 2. Moussy-le-Neuf, un regard renouvelé sur le rural / 3. Chevannes : « redonner de la vie » / 4. L'élus au cœur du système d'acteurs | |
| CONCLUSION DU CHAPITRE 9 | 435 |
| CONCLUSION DE LA TROISIÈME PARTIE | 436 |
| CONCLUSION DE LA THÈSE | 438 |

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Une recherche inscrite dans le champ théorique de la recherche sur le périurbain

La périurbanisation est un phénomène majeur qui a caractérisé l'évolution du peuplement de notre pays et les formes de son développement urbain ces dernières décennies (Roux et Vanier, 2008). Ce vaste mouvement de périurbanisation, qui touche de façons diverses l'ensemble des pays occidentaux (Caruso, 2002), s'est notamment traduit par des formes urbaines très consommatrices d'espace.

S'il a été dans un premier temps perçu sous un aspect assez favorable, aussi bien par la puissance publique (Mayoux, 1979) que par les chercheurs (Bauer et Roux, 1976 ; Dubois-Taine et Chalas, 1998), l'étalement urbain et l'espace qu'il produit, le périurbain, restent néanmoins très controversés depuis l'emblématique ouvrage, *La ville insoutenable* (Bonnin, Berque, Ghorra-Gobin édit., 2006). D'autres publications ont ensuite repris cette critique de l'étalement urbain (par exemple, *La tentation du bitume, où s'arrêtera l'étalement urbain ?* (Hamelin et Razemon, 2012) jusqu'au livre extrêmement critique *Le cauchemar pavillonnaire* (Debry, 2012), les médias culturels français reprenant cette vision (De Jarcy et Rémy, 2010). Mais la vision du périurbain se renouvelle. Dans la recherche, de plus en plus, ces critiques sont mêlées de voix discordantes, qui défendent ce mode de vie spécifique, comme le soulignent Eric Charmes, « Les périurbains sont-ils anti-urbains ? » (Charmes, 2007b), ou Marie-Christine Jaillet, « L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes » (Jaillet, 2004). Ils constatent la maturité de ces espaces que ce soit en matière de pratiques de mobilité (Hervouet, 2007), de diversification sociale (Berger, Aragau et Rougé, 2014) voire architecturale (Poulot, Aragau, Rougé et Mettetal, 2016). Parallèlement, l'action politique vise de plus en plus à réhabiliter cet espace, ce dont témoigne notamment le ministère du logement (assises du périurbain, ateliers territoriaux de l'ingénierie périurbaine...). À l'échelle de la région Ile-de-France, le périurbain a été récemment rebaptisé « campagnes urbaines » (IAU Île-de-France, Mettetal et Le Goff, 2017), façon de signifier une volonté de renouveler les visions de cet espace.

En parallèle, l'étalement urbain, qui se poursuit actuellement en dehors des limites de l'Ile-de-France, est de plus en plus contraint règlementairement, et un ensemble d'acteurs – chercheurs, responsables de l'urbanisme à l'échelle nationale, régionale et départementale – débattent des méfaits (environnementaux, sociaux, économiques) de l'étalement urbain (Reux, 2015), et tentent d'y trouver une alternative. Se pose alors la question du devenir du périurbain existant. L'objectif public est aujourd'hui à la réhabilitation de ces espaces, comme le soulignent les prises de position de l'ancienne ministre du Logement (Pinel, 2015). Elle passe notamment par la recherche d'un modèle alternatif à l'étalement urbain, et a conduit la pensée urbanistique à prôner un retour à

des formes urbaines plus denses. La densification s'est ainsi vue progressivement érigée en objectif de politique publique (Touati, 2010). Par elle, il serait possible de faire vivre davantage de population au sein d'un même espace, et donc de préserver les espaces agricoles et naturels.

La densification comme objectif des politiques publiques

Aujourd'hui, les pressions sur les élus locaux afin de limiter la consommation foncière (ALUR, 2014) tout en construisant de l'habitat, notamment social (Loi SRU, 2000) se multiplient. Du fait des obligations de compacité et de construction auxquelles sont confrontées les communes, ces bourgs se densifient que ce soit par la réhabilitation d'habitat ancien (fermes divisées, maisons de ville divisées, surélévation), ou bien par de la construction sur des dents creuses et en démolition reconstruction (Didier-Fèvre et al., 2014).

Appliquée au périurbain, cette densification permettrait de satisfaire les besoins en logements sans pour autant consommer des terres agricoles (Le Foll et Miet, 2013). Ce serait également un moyen de répondre aux communes pratiquant la rétention foncière ou le malthusianisme foncier (Charmes, 2007a). Ce phénomène consiste pour les communes périurbaines constituées à ne pas continuer leur urbanisation sous prétexte de préservation des espaces agricoles et du cadre de vie, ce qui favorise la dispersion périurbaine et le *Leapfrog*¹ (Mills, 1981). Densifier est alors le moyen de remédier au besoin qu'ont ces communes d'accueillir de l'habitat, sans pour autant consommer des terres agricoles. Partant de ce constat, le programme de recherche BIMBY (Build In My Backyard), ciblant spécifiquement les quartiers pavillonnaires, a ainsi porté l'idée qu'il serait possible de densifier cet espace. L'idéologie de densité qui s'applique sur ces communes périurbaines oriente les actions qui y sont menées.

Au problème intrinsèque de l'étalement urbain s'ajoute celui des types urbains produits : 90% du périurbain est effectivement constitué de maisons individuelles. Si celles-ci sont souvent idéalisées dans les représentations et plébiscitées par les Français (ce que soulignent régulièrement de nombreux sondages, par exemple, le sondage Ipsos-Orpi de 2013 révèle que 79% des Français aspirent à une maison individuelle²), elles ne sont pour autant pas adaptées à tous. Elles correspondent essentiellement au modèle couple avec enfant et ne répondent donc pas aux besoins de l'ensemble de la population, comme le souligne dès 1966 l'ouvrage *Les pavillonnaires : étude psychosociologique d'un mode d'habitat* (Haumont, 1966). Diversifier l'offre de logement en périurbain pourrait permettre le maintien dans la commune des populations qui ne peuvent – ou ne veulent – pas nécessairement habiter en pavillon (jeunes décohabitants, personnes âgées isolées, familles monoparentales), mais également répondre aux objectifs de production de

1 Soit l'urbanisation en saut de mouton, qui consiste à urbaniser en discontinuité des constructions existantes.

2

ORPI, Des Français bien logés : satisfaction ou résignation ? Communiqué de presse, 13 septembre 2013 <http://www.businessimmo.com/system/datas/46208/original/orpi-etude_orpi_ipsos_les_francais_sont_ils_bien_loges.pdf?1379075084>

logement social. Les logements collectifs permettraient ainsi de développer davantage de mixité aussi bien sociale que générationnelle – en offrant des types d’habitats adaptés aux personnes âgées, ainsi que des surfaces convenant aux personnes seules. L’habitat collectif apparaît alors comme une solution.

Il n’a jamais cessé de se construire du collectif dans le périurbain, mais aujourd’hui, la production d’appartements représente 40% des nouvelles constructions, et leur part en densification en grande couronne est importante (Davy, Mertiny, Journet et Garance, 2018)

Or, le pavillon et le lotissement incarnent le périurbain - en cela nous pouvons parler d’un «royaume des maisons», parce que l’habitat individuel y est très présent, et parce qu’il attire les ménages qui souhaitent habiter en maison. Ceux-ci répondent à l’aspiration des Français à habiter en maison individuelle. Ce serait, depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, le mode préféré des Français : 72% des Français voulaient vivre en maison individuelle en 1947¹. Cette adhésion ne cesse d’augmenter, et 90% des Français aspireraient à y habiter aujourd’hui (TNS/Soffres). Le désir de campagne, l’idée d’un « bonheur à la campagne » (énoncée par Kayser, 1996 et Hervieu et Viard, 2001) se satisfait davantage par l’achat d’une maison individuelle que par celui d’un appartement.

Mais si ces formes étaient autrefois présentes dans ces contextes urbains, la densification – par l’habitat collectif, qui plus est – cristallise les oppositions des habitants (Fouchier, 1995), notamment dans les communes périurbaines. La densification concentre en effet les oppositions citoyennes (phénomène NIMBY) (Trom, 1999), tout comme le collectif, rapidement associé aux « HLM » et autres logements sociaux qui sont des contre-modèles pour ces populations périurbaines (Berger, 2004).

Dans le cadre d’un intérêt croissant pour les bourgs, notamment périurbains.

À l’inverse, les immeubles de centre-bourgs, produisant une image de village périurbain, pourraient être plus rassurants. Ces bourgs sont ici compris comme étant un échelon de l’armature urbaine. S’ils ne répondent pas à une définition statistique précise, à l’inverse du périurbain, ils incarnent une certaine urbanité traditionnelle. Le bourg fait sens pour les habitants et les élus de ces communes. Il désigne les centralités locales, parfois en perte de vitesse, mais présentant toujours des commerces et des équipements de proximité. Avec l’habitat collectif, la densité urbaine est par ailleurs historiquement présente dans les bourgs périurbains (Bordes-Pages, Castano et Abadia, 1995), que ce soit par des villages rues, aux maisons de ville mitoyennes accolées, ou bien par des formes de petit collectif assez denses, bien que peu hautes (Fouchier, 1998). Cette culture de la densité qui caractérisait les villages a été perdue depuis les années 50, le modèle de la maison isolée sur la parcelle s’imposant peu à peu, alors que l’habitat collectif se résumait de plus en plus aux grands ensembles. L’ère de l’habitat sur rue était alors terminée (De Portzamparc, 2005).

1 D’après l’enquête *Désirs des Français en matière d’habitation urbaine* publiée par l’Institut national d’études démographiques (Ined).

Le développement des bourgs et de formes de centralité périurbaines est par ailleurs identifié dans différents scénarii prospectifs comme une solution alternative à l'étalement urbain (Ghorra-Gobin, 2006 et Wiel M., 2000), alors que dans certains de ces bourgs, le commerce de proximité se dynamise (Aragau, 2007). Conforter ces centralités périurbaines permettrait de favoriser la maturation du périurbain, alors que les réflexions sur l'importance des centralités à l'échelle périurbaine se développent : notamment au travers de la question du bassin de vie de l'INSEE, réfléchi à l'échelle du périurbain francilien (Le Goff, 2014).

Les effets d'une politique pensée pour d'autres réalités

Tout est fait pour limiter les extensions urbaines et imposer la densification à ces communes en Ile-de-France. Ainsi, les bourgs qui souhaitent continuer à se développer vont devoir le faire essentiellement en densification en Ile-de-France. Et cette densification passe par la réalisation de logements collectifs.

Bref, il s'agit de se détourner du modèle de l'étalement urbain pour renouer avec un modèle davantage proche de ce qu'étaient les villages avant la périurbanisation, dans une lecture chiralérienne des espaces : un village dense, lieu d'urbanité, de sociabilité, et des centralités capables de rayonner dans un environnement proche. Les bourgs en semblent un point d'appui tout désigné, notamment identifié dans le SDRIF (2014). Conforter ces centralités locales est également un enjeu à l'échelle nationale, notamment identifié dans le cadre de l'appel à projets du ministère du Logement « revitalisation des centres-bourgs » lancé en 2015.

Dès lors, la volonté de densifier s'applique unilatéralement sur ces bourgs. Le périurbain est passé au tamis du modèle de la ville dense : il traduit des politiques pensées pour d'autres réalités, avant tout urbaines, sur un territoire dont les propriétés et les problèmes sont autres. Ainsi, la dimension rurale du périurbain est peu appréhendée du point de vue de l'habitat ; elle l'est essentiellement du point de vue de la sauvegarde des terres agricoles. La densification du périurbain est avant tout vue comme une opportunité de créer des logements sans consommer des terres agricoles, mais la qualité intrinsèque de ces logements ou leur réception ne sont pas réfléchis.

Les impacts de la densification par le collectif sur les bourgs

Pourtant, c'est bien à la réalisation de petits collectifs périurbains que la densification amène. Ils permettraient de répondre à l'accueil des populations périurbaines tout en proposant une moindre consommation foncière. Sous la forme de projets urbains plus vastes, ils pourraient même permettre l'essor de nouveaux commerces de proximité, le redéveloppement d'espaces publics... Mais il n'est pas certain que les appartements construits en densification dans les bourgs parviennent à satisfaire les aspirations des ménages périurbains. De plus, si densifier est risqué politiquement, la construction d'immeubles – qui plus est quand ils sont à vocation sociale – l'est encore davantage. Enfin, la cherté de la construction de logement collectif interroge. Bref, il s'agit d'interroger

les avantages, aussi bien que les limites de la densification et ses modalités de mise en œuvre de réalisation.

Quelles sont modalités les intérêts et les limites de la densification par le logement collectif au sein des bourgs périurbains franciliens ?

Répondre à cette question demande de s'intéresser tant à la production qu'à la réception de la densification, et de l'analyser sous un regard critique. Elle invite notamment à questionner pourquoi la densification s'impose sur les bourgs périurbains?

Nous nous interrogerons sur les modalités de la densification à toutes les échelles. À l'échelle des communes, nous nous intéresserons aux contextes électoraux, financiers, urbains, voire architecturaux de cette densification. À plus grande échelle et notamment du fait de la proximité de la métropole du Grand Paris, nous questionnerons l'impact de ces politiques dans un souci d'économie générale, notamment en termes de coût de production de logements. Enfin, à l'échelle de l'immeuble, nous nous intéresserons au ressenti qu'ont les habitants des immeubles par rapport à cette densification. Ainsi, quelles sont les conditions de la réalisation d'un habitat collectif bien vécu ? Cette question en amène une autre : comment l'architecture des opérations de logement collectif répondent aux attentes, parfois contradictoires des élus, des habitants, et des riverains des opérations?

Il s'agira de comprendre sous quelles conditions sociales et politiques locales, la densification engendre-t-elle plus ou moins d'adhésions que de rejets, et de la part de quels acteurs. Comment les acteurs du territoire vont œuvrer pour réaliser une densification voulue et non une densification subie ?

Méthode d'analyse

Les conséquences- positives ou négatives - de cette politique de densification seront au cœur de notre recherche, d'où notre volonté d'interroger aussi bien les acteurs de la chaîne de construction que ceux qui habitent les logements produits.

Pour répondre à cette question, nous avons adopté une méthodologie en trois temps¹, après une analyse statistique préliminaire visant à définir et identifier les bourgs périurbains franciliens. Le premier temps de notre enquête visait à mesurer et à identifier les formes que prenait la densification par le logement collectif dans ces bourgs. Pour cela, nous avons réalisé des questionnaires téléphoniques auprès des services d'urbanisme des bourgs périurbains, afin d'identifier les immeubles qui avaient été réalisés au sein de ces bourgs et dont les permis de construire avaient été déposés entre 2009 et 2013.

Une fois ces immeubles identifiés, nous avons sélectionné certaines opérations pour une analyse approfondie. Nous avons mené des entretiens auprès des différents acteurs intervenant au sein de ces programmes de construction afin de comprendre leurs rôles.

1 Celle-ci sera présentée plus précisément au cours de la thèse, lorsque nous en mobiliserons les résultats, mais il convient de l'explicitier succinctement dans un premier temps.

Cette analyse a porté sur onze bourgs périurbains : nous avons ainsi interrogés élus, maîtrises d'œuvre, maîtrises d'ouvrage, assistants à maîtrise d'ouvrage publics ou privés, ayant participé – ou participant – à la construction de logement collectif sur les communes de Bois-le-Roi (77), Bouray-sur-Juine (91), Chevannes (91), Houdan (78), Itteville (91), Montfort-l'Amaury (78), Moussy-le-Neuf (77), Oinville-sur-Montcient (78), Orgerus (78), Plailly (60), Saint-Arnoult-en-Yvelines (78).

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

Présentation du plan

Pour répondre à ces interrogations, au cours de la première partie, nous présenterons les ressorts de la densification dans les bourgs, qui repose sur une volonté politique de réconcilier ville dense et périurbain. Dans ce périurbain que l'on peine à saisir et à comprendre (chapitre 1), les bourgs sont une figure rassurante : ils incarnent une centralité davantage lisible, une urbanité classique et peuvent être le point d'appui d'une politique de densification (chapitre 2). Pourtant, la densification y demeure localement rejetée, malgré des politiques nationales et régionales pour l'appuyer : elle y est largement contrainte (chapitre 3).

Dans la deuxième partie de cette thèse, nous analyserons comment s'exprime la densification par le collectif dans les bourgs : quelles en sont ses morphologies ? Quelle architecture s'y exprime ? – mais aussi comment y est-elle vécue ? Plus précisément, nous nous intéresserons à l'impact paysager de la densification sur les bourgs (chapitre 4), avant de montrer que la densification des bourgs revêt le plus souvent une architecture standardisée et un aspect « néo-village » (chapitre 5). Enfin nous montrerons que si le parc de logements produit favorise davantage un parcours résidentiel et accueille des publics plus variés que le parc pavillonnaire, le rêve de la maison individuelle demeure un idéal (chapitre 6).

Enfin, dans la troisième et dernière partie, nous montrerons que la densification transforme les pratiques d'aménagement des communes périurbaines et qu'elle reconstruit les systèmes d'acteurs impliqués. D'une part, parce que la densification par le collectif est économiquement et socialement sous tension (chapitre 7), ce qui amène des acteurs particuliers – différents des acteurs de la construction métropolitaine – à se positionner sur ces territoires. D'autre part, parce que des complexités inhérentes à la densification engendrent des pratiques d'arrangements et d'adaptations (chapitre 8), qui renforcent largement le rôle des élus locaux sur ces territoires (chapitre 9).

Les illustrations dont les sources ne sont pas précisées ont été réalisées par nos soins.

PREMIÈRE PARTIE

DENSIFIER LA VILLE

ÉTALÉE

En 1994, Françoise Choay annonçait « la mort de la ville et le triomphe de l'urbain généralisé » (Choay, 1994). L'étalement urbain et l'espace qui en résulte – le périurbain – s'en trouvaient les assassins tout désignés. Le discours dominant est marqué par un goût pour la ville dense historique demeure, parallèlement à un discours assez critique envers les espaces périurbains. Ainsi, le modèle de la ville compacte est prôné (OCDE, 2012). Plus dense et durable, elle est supposée plus à même de répondre aux enjeux du développement durable, et semble à même de contrer la ville étalée. Marquée par le logement individuel, mais également par la persistance d'espaces ruraux, la ville étalée s'oppose à la ville compacte qu'incarne la ville européenne historique.

Pour que triomphe la ville compacte, l'un des outils déployés est la densification. Si celle-ci a dans un premier temps été réalisée sur les espaces centraux – ville, banlieue – la volonté de refaire « la ville sur la ville » s'applique de plus en plus à l'espace périurbain et notamment à ses bourgs. Il serait possible de compacifier la ville étalée, notamment en s'appuyant sur ses centralités. En effet, le périurbain francilien demeure relativement polycentrique et diversifié. Des centralités classiques comme les bourgs ou les petites et moyennes villes périurbaines y côtoient des centralités nouvelles comme les pôles d'emplois majeurs ou les centres commerciaux. On pourrait, par-là, réconcilier la ville compacte et la ville étalée, notamment en densifiant le périurbain.

Dans cette première partie, avant d'analyser les intérêts et les limites de la densification du périurbain par le logement collectif, nous nous intéresserons à la genèse de cette idée. Nous analyserons ainsi comment l'idéal de la ville compacte s'est imposé aux bourgs périurbains, et comment il impacte ces communes et les contraint, pour partie, à se densifier.

La vision négative du périurbain persiste encore dans le regard porté par la presse généraliste. Elle a guidé les politiques d'aménagement de l'espace depuis les 20 dernières années, en portant notamment des politiques de limitation de l'étalement urbain et d'accroissement de

la densification, arrivées à leur paroxysme avec le SDRIF. Ce faisant, il s'agira de nuancer ces critiques pour montrer que le périurbain est un territoire en cours de maturation¹ – comme le soulignent Monique Poulot et Claire Aragau entre autres (Berger, Aragau et Rougé, 2014) – porteur de qualités nombreuses et notamment de centralités. C'est ce que nous tacherons de démontrer dans un premier chapitre (Chapitre 1 : « Sauver le périurbain »).

Ce polycentrisme périurbain se lit notamment dans ses bourgs. Identifiés dans différents scénarios prospectifs comme une solution alternative à l'étalement urbain (Ghorra-Gobin, 2006 et Wiel M, 2000), ceux-ci du fait de la présence d'un parc collectif non négligeable semblent à même d'accueillir une densification des tissus urbains, notamment par la construction de logement collectif (chapitre 2 : Construire dans les bourgs pour renforcer l'urbanité dans le périurbain).

Cette densification des bourgs, si elle peut permettre de remédier à des maux qu'ils supportent (parc de logement assez homogène) demeure toutefois complexe à réaliser sur ces espaces. Elle provient en effet d'une politique pensée pour une échelle plus vaste, et dont la mise en place sur les bourgs demeure conflictuelle, sinon pernicieuse en reportant l'étalement urbain au-delà des limites de l'Ile-de-France (chapitre 3 : La densification par le logement collectif, remède aux maux des bourgs périurbains franciliens).

1 Ce concept de maturation périurbaine est porté par Martine Berger, Claire Aragau et Lionel Rougé. Il souligne que l'espace périurbain ouest francilien, s'il a été – un temps – relativement homogène tant par ses fonctions (essentiellement résidentielle) que par les populations qui y habitaient (essentiellement des familles issues de la classe moyenne), connaît depuis une dizaine d'années une diversification, qualifiée de « maturation » par les auteurs.

CHAPITRE 1.

SAUVER LE PÉRIURBAIN

Accusé successivement d'être un espace par nature polluant, d'entre-soi, de favoriser des pratiques d'exclusion voire de favoriser la dépression (Debry, 2012), le périurbain a longtemps été l'objet de représentations négatives et de critiques variées, émanant aussi bien des médias – dont l'article très commenté portant sur la « France Moche » de Télérama (De Jarcy et Rémy, 2010) est l'un des exemples les plus saillants – que d'une partie du monde politique. Cela n'a pas empêché à toute époque une politique schizophrénique de l'État poussant au développement des centres commerciaux, à la consommation de terres agricoles, à l'automobilité et à l'accession à la propriété en individuel...

Il s'agira au sein de ce chapitre d'analyser les critiques du périurbain, afin de tacher de mettre à jour les raisons qui font que le périurbain a suscité – et suscite encore un tel rejet. Nous montrerons l'existence d'un discours hostile au périurbain issu aussi bien des pouvoirs politiques que du monde de la recherche. Nous tâcherons de montrer au sein de ce chapitre que la vision négative portée sur le périurbain depuis sa naissance imprègne encore les représentations. A l'instar des villes moyennes ou des grands ensembles, le périurbain s'affiche comme un espace qu'il faut sauver, malgré l'émergence d'un discours qui lui est davantage favorable.

Pour cela, nous définirons le périurbain francilien et nous montrerons qu'il est complexe et difficilement saisissable (I) avant d'analyser qu'il a longtemps été vu comme le résultat d'un laisser-faire des pouvoirs publics, résultant de l'action individuelle des accédants à la propriété (II), et échappant à tout contrôle. Il demeure l'objet de représentations négatives multiples, malgré la prise de conscience que cet espace est, aménageable et donc sauvable (III).

I. LE PÉRIURBAIN, UN ESPACE À SAISIR

Le périurbain francilien – entendu au sens de l'INSEE – concerne 11 départements¹, 1 386 communes en 2013 (sur les 1794 communes de l'aire urbaine parisienne) et 1 797 657 habitants sur les 12 405 426 habitants de l'aire urbaine soit 14,5% de la population de l'aire urbaine parisienne. L'ampleur de ce phénomène, ainsi que ses spécificités méritent d'être analysés : le périurbain francilien est un périurbain atypique. Après avoir proposé une définition du périurbain francilien – un défi – nous tâcherons de souligner que le périurbain francilien est complexe. Nous montrerons ainsi que le périurbain francilien a été précoce en regard de la périurbanisation française, mais également qu'il en résulte un périurbain hétérogène et diversifié.

1. LE PÉRIURBAIN, DIFFICILE À DÉFINIR

La prise en compte de l'étalement urbain a donné naissance à une multitude de termes² (Adell et Capodano, 2013), à tel point qu'il en résulte un vertige à nommer et à définir le périurbain (Vanier, 2012), qui n'est d'ailleurs peut-être pas sans lien avec la difficulté qu'aura le monde de la recherche à étudier cet objet. Ce foisonnement lexical le rend difficile à saisir d'autant plus que le périurbain est un terme qui appartient quasiment exclusivement au vocabulaire des chercheurs et des aménageurs. En effet, bien souvent « les périurbains eux-mêmes ignorent le sens de ce terme » (Charmes, 2009), ceux-ci choisissant de parler de la « campagne » ou bien de la « banlieue ».

Nous tâcherons de définir ce que nous entendrons par périurbain dans cette thèse, avant d'analyser les spécificités du périurbain francilien.

1.1 UNE DÉFINITION STATISTIQUE QUI NE FAIT PAS L'UNANIMITÉ

La définition de l'INSEE nous intéresse. Celui-ci a initialement défini deux types d'espaces : les villes comportant plus de 2000 habitants agglomérés, et les espaces ruraux, qui sont les espaces non urbains. Il ne propose une définition du périurbain que tardivement³ : ce n'est qu'en 1997, au travers du concept d'aires urbaines, que les communes périurbaines seront définies.

1 Il s'agit des départements suivants : Aisne, Essonne, Eure, Eure-et-Loir ; Loiret ; Marne ; Oise ; Seine-et-Marne ; Val-d'Oise ; Yvelines ; Yonne

2 Adell et Capodano (Adell et Capodano, 2013) soulignent l'existence de trois types de concepts pouvant désigner ce qu'ils appellent « provisoirement les nouveaux territoires ». Le premier type repose sur la notion de banlieue, ou suburb, décliné en suburbia. Il peut désigner tout aussi bien les faubourgs que, dans les médias et l'opinion public, le périurbain. Mais l'imprécision et les fortes connotations du terme banlieue ont donné naissance à un second type, composé de termes savants, qui ne sont guère utilisés dans le vocabulaire public, et qui donnent lieu à des controverses scientifiques : *périurbain*, *rurbain*... Enfin, le troisième type s'intéresse aux nouveaux rapports créés avec la ville, et a donné naissance à une multitude de concepts « pour essayer de nommer ces pôles re-concentrés de la croissance urbaine périphérique, résidentielle, commerciale ou industrielle de haute technologie ou bien les vides entre ces pôles, tout aussi importants dans le schéma », ou bien pour étudier les nouveaux rapports entre les villes. Il s'agit des 'outer city' (Herington 1984), 'Edge City' (Garreau 1991), 'post-suburbia' (Teaford, 1996), 'exopolis' (Soja 1996) dans la littérature américaine. Dans la littérature française, on trouve entre autres les concepts de ville émergente (Dubois-Taine et Chalas, 1998), de Métapolis (Ascher 1995), de ville archipel (Viard 1994), de ville éclatée (Berger, 2004), de ville émietée (Charmes, 2011), de ville à la carte (Pinson et Thomann, 2002), de troisième ville (Mongin, 1995), ou encore de tiers espace (Vanier, 2010)...

3 L'INSEE a dès 1962 défini les zones de peuplement industriel ou urbain (ZPIU), car la distinction faite entre communes urbaines et communes rurales, malgré l'introduction de la notion d'unité urbaine

Pour l'INSEE, l'espace français est divisé en deux : l'espace à dominante urbaine et l'espace à dominante rurale. L'espace à dominante urbaine « est constitué de pôles urbains, de leurs couronnes périurbaines et de communes multipolarisées » (Baccaïani et Sémécurbe, 2009). La définition du pôle urbain est la suivante : « est pôle urbain « un groupe de communes dont les zones bâties principales sont d'un seul tenant, sans rupture de plus de 200m et qui regroupe plus de 5000 emplois » (Charmes, 2011). Puis, « pour chaque pôle urbain, on a déterminé une couronne périurbaine. » (Le Jeannic, 1996).

Les communes périurbaines sont alors les communes qui « envoient travailler au moins 40 % de leur population active résidente ayant un emploi vers le pôle ou vers les autres communes de la couronne. » (Le Jeannic, 1996)

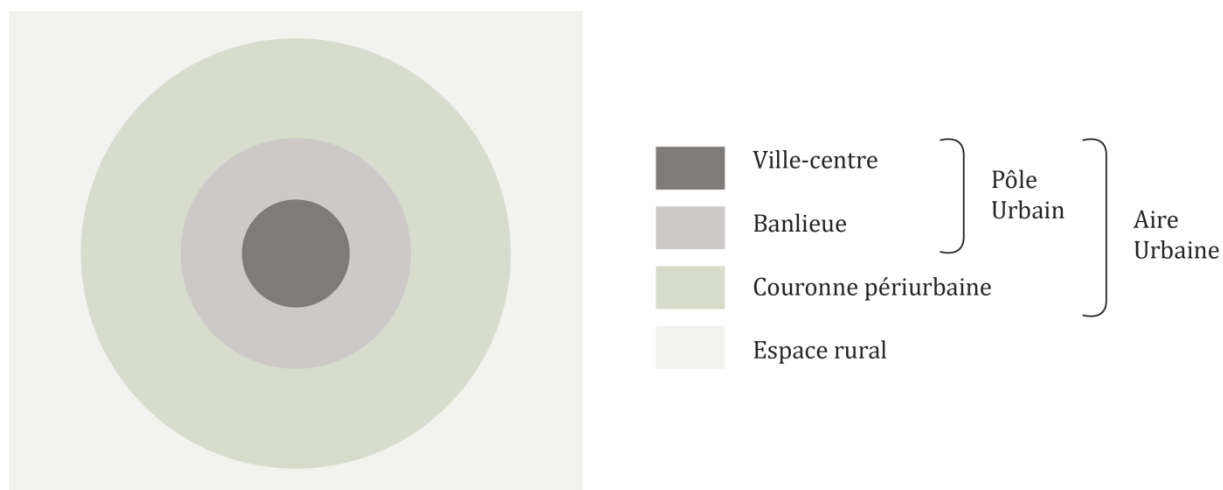


Figure 1 : Schéma d'une aire urbaine selon l'INSEE

L'approche du périurbain par l'INSEE n'est pas seulement basée sur les mobilités. Elle s'appuie également sur une approche morphologique : une commune n'est périurbaine que si sa zone bâtie principale est séparée du pôle urbain dont elle dépend par une bande non bâtie d'une largeur supérieure à 200m. Cette distance non urbanisée correspond au ressenti des périurbains qui se différencient des banlieusards parce qu'ils traversent des espaces non bâtis avant d'arriver chez eux (Charmes, 2011).

Si cette définition a le mérite de permettre une exploitation facile des données statistiques - les communes périurbaines sont déjà recensées par l'INSEE - elle est cependant très critiquée.

Le seuil choisi pour les mobilités questionne. Le plus souvent, il est considéré comme trop élevé. C'est le maximum utilisé en Europe, où selon les pays, le seuil d'analyse considéré des variations alternantes va de 15 à 40 % des actifs (Bretagnolle, 2015). Pour Jacques Lévy, le choix d'un seuil si élevé permet à l'INSEE de masquer la disparition de l'espace rural à proprement parler (Lévy, 1997), alors que pour Eric Charmes, ce seuil masque - à l'inverse - la généralisation du mode de vie urbain (Charmes, 2011). Mais les spécialistes de l'espace rural, ne se satisfont pas plus de la définition du périurbain, jugeant le seuil de 40% trop faible pour définir véritablement les espaces ruraux où l'influence urbaine est faible

dès 1954, devenait insuffisante. Si ce concept permet dans un premier temps de mesurer l'importance de la périurbanisation, il est abandonné dès 1990, car « À cette date, l'espace rural traditionnel hors ZPIU ne représente plus qu'un quart du territoire et 4 % de la population » (Le Jeannic, 1996). Pour certains chercheurs, les seuils statistiques de l'INSEE ont été définis avec l'objectif de maintenir une part importante des communes classées en rural (Charmes 2009).

(Poulot, 2008 ; Vanier, 2010), alors que Roger Brunet souligne que la définition des aires urbaines fait disparaître de véritables villes, définies désormais comme des zones sous influence comme Metz, désormais sous l'influence de Strasbourg (Brunet, 1997). De même, à l'échelle du périurbain francilien, de véritables villes comme Meaux ou Fontainebleau sont considérées comme du périurbain sous influence de Paris. De plus, le recours à un seuil limite la possibilité à comparer les pôles urbains et leur couronne périurbaine dans le temps, du fait du dépassement du seuil des 5000 emplois qui génère l'apparition de nouvelles entités urbaines (De Smet, 2012). Par ailleurs, le critère choisi – les migrations domicile travail – ne représente que 50% des migrations et peut donc être jugé insuffisant pour établir des corrélations¹.

Enfin, l'INSEE définit le périurbain par rapport à une ville-centre dont il serait dépendant pour les emplois, ce qui conduit à une vision polarisée des rapports villes / périurbains. Les modes de vie périurbains s'affranchissant de plus en plus du centre (Bonnin-Oliveira, 2013), définir cet espace avec un regard centré sur l'urbain peut questionner.

1.2 LA DÉFINITION DE L'INSEE : « UN ZONAGE FAUTE DE MIEUX »

Même si elle est très critiquée, la définition du périurbain de l'INSEE est incontournable pour travailler sur l'espace de façon quantitative, notamment parce que les critères mobilisés par d'autres chercheurs sont difficilement quantifiables et mesurables. En cela, on peut dire que la définition de l'INSEE est efficace « faute de mieux » (Cusin, Lefebvre et Sigaud, 2016, 646). Ainsi, reconnaissons que, malgré ses défauts, elle « rend des services » (Brunet, 1997) et est indispensable à la compréhension de cet espace.

Malgré les critiques dont elle fait l'objet, la définition de l'INSEE propose des éléments indispensables à l'analyse du périurbain. D'une part, elle renvoie à la dimension morphologique du périurbain basée sur la discontinuité du bâti d'autre part, elle intègre un critère de dépendance à la ville-centre, au travers de l'emploi, bien que d'autres critères pourraient la compléter. Nous avons préféré utiliser la définition proposée par l'INSEE, qui demeure, malgré tout, la plus consensuelle, en reconnaissant les limites.

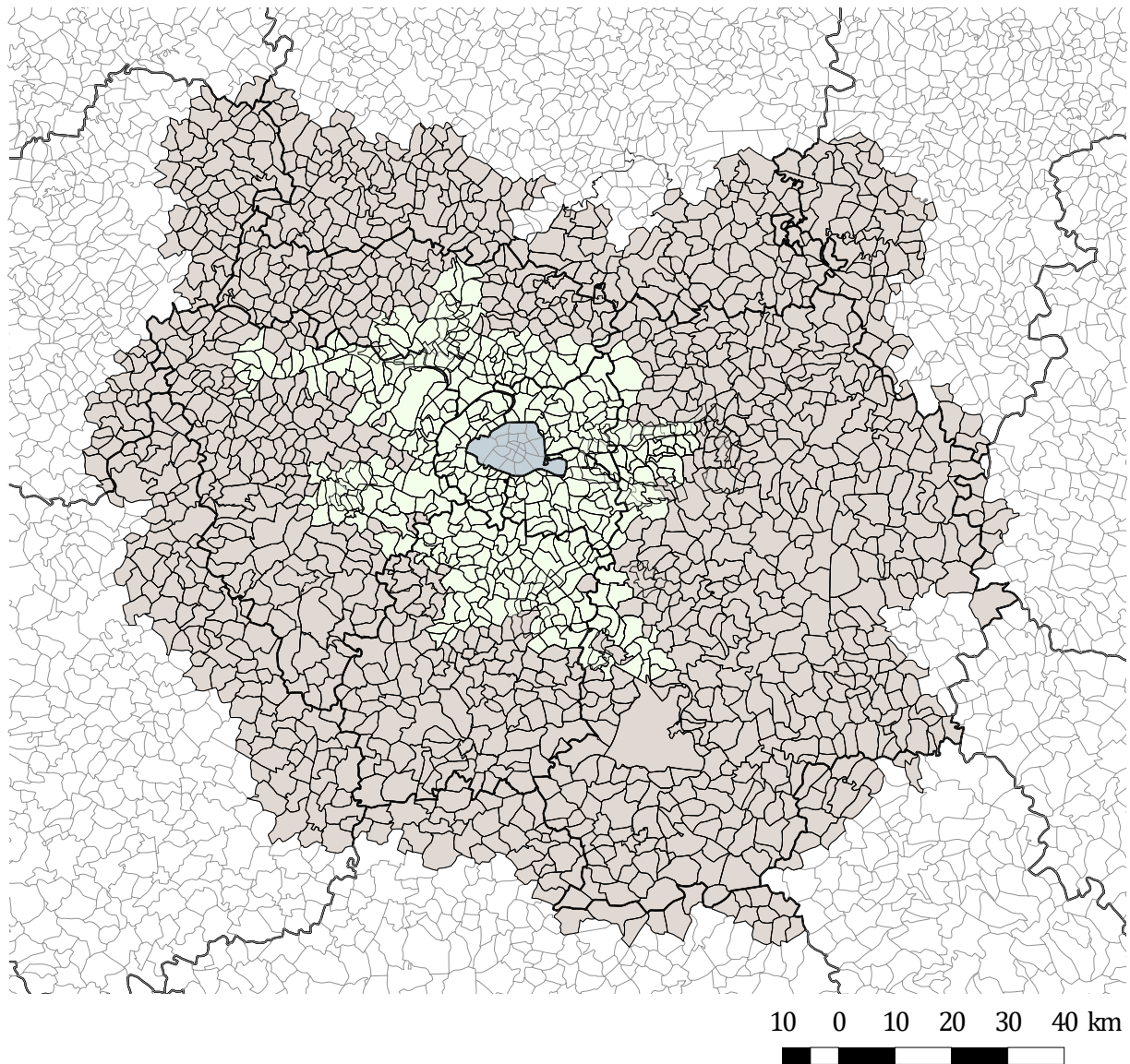
Cette définition, appliquée à l'échelle de l'aire urbaine parisienne sur la base des données de 2014 fait ainsi ressortir 1382 communes périurbaines, de nature variée, entre petites villes, bourg, villages, hameaux, villes nouvelles, pôles urbains, etc. Ainsi, on peut considérer qu'avec la définition de l'INSEE, « Il n'y a pas un espace périurbain, mais des agencements variables d'espaces aux fonctions différenciées, dont les caractéristiques communes, une densité relativement faible et un certain éloignement au centre ne doivent pas masquer l'hétérogénéité » (Berger, 2004, 8).

2. NOMMER LE PÉRIURBAIN FRANCILIEN

À la difficulté à définir le périurbain, s'ajoute la difficulté particulière à définir le périurbain francilien. La définition de l'INSEE est loin d'être consensuelle pour le désigner, car il est atypique. Il recoupe des espaces diversifiés, et son histoire est précoce. Le titre même de périurbain est remis en question pour désigner l'espace non aggloméré en Ile-de-France.

1 « Tout le monde est bien d'accord pour relativiser les déplacements domicile-travail, qui font moins de la moitié de tous les déplacements quotidiens, et pour dire l'importance d'autres facteurs pour qualifier le périurbain, en particulier ceux ayant trait à l'habitat et à l'organisation domestique. » (Vanier, 2002)

Figure 2 : Le périurbain francilien d'après l'INSEE



- Périurbain
- Banlieue
- Paris
- Limites départementales

réalisation personnelle d'après les données : SNCF 2015, APUR 2013, INSEE 2014

2.1 SAISIR UN PÉRIURBAIN POLYMORPHE

La première spécificité du périurbain francilien est sa précocité, en regard de la périurbanisation que les autres grandes villes françaises ont pu connaître (Baccaïani et Sémécurbe, 2009 ; Berger, 2004).

L'habitat pavillonnaire est loin d'être une spécificité de la région parisienne, mais sa progression y est d'autant plus spectaculaire qu'elle se situe à une distance importante de la ville-centre (Berger, 2004). Alors que près des $\frac{3}{4}$ des pavillons datant de l'entre-deux-guerres se situent à moins de 20 km du centre de Paris, la moitié des maisons individuelles construites depuis la fin des années 1960 se concentrent dans une zone comprise entre 20 et 40 km du centre de l'agglomération (Fouchier, 2001). Même si les logements en immeubles collectifs représentent la moitié des résidences principales construites depuis 1968 en Ile-de-France, leur visibilité dans le paysage est bien moindre, tout comme leurs effets sur l'organisation de l'espace régional (Callen, 2010).

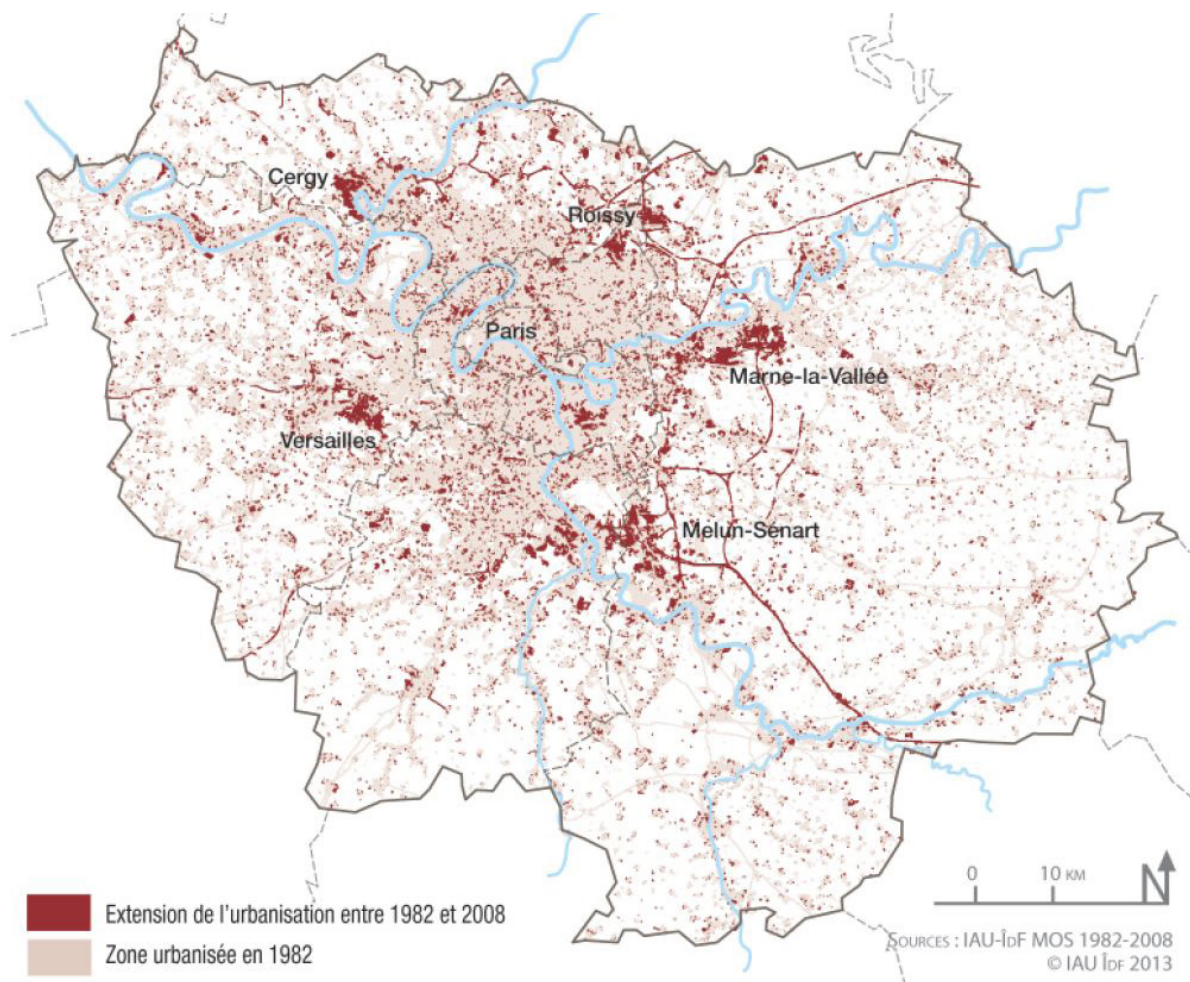


Figure 3 : L'urbanisation entre 1982 et 2008, d'après le SDRIF

Plus précoce, le périurbain francilien est également marqué par de forts contrastes d'une commune à une autre. Si dans l'ensemble, l'ouest périurbain francilien a été périurbanisé en premier, il est aujourd'hui plus diversifié, avec des communes gentrifiées et des centralités secondaires importantes (Houdan, Montfort l'Amaury). La présence de polarités historiques nombreuses liée à une trame urbaine ancienne, la proximité avec la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines et ses pôles d'emplois, ainsi qu'une desserte plutôt efficace en transports en commun lourds (RER C et Ligne de Transilien N) sont autant d'atouts contribuant à faire un périurbain plutôt mature et aisé, malgré un déclin à mesure

que la distance à Paris augmente, et notamment aux limites de la région Ile-de-France, en Eure-et-Loir (Aragau, 2007). L'est francilien tout comme le département de l'Essonne témoignent d'une situation assez disparate : les communes appartenant notamment aux PNR sont assez gentrifiées et aisées, tout comme celles autour de Fontainebleau. À l'inverse, des communes de Seine-et-Marne près de la ville nouvelle d'Évry, ou aux confins est de l'Ile-de-France le sont nettement moins. C'est également le département de Seine-et-Marne qui porte actuellement le plus la croissance périurbaine en Ile-de-France (+15 500 habitants par an d'après l'INSEE contre 8000 chacun pour l'Essonne au sud et le Val-d'Oise au nord). De même, le périurbain nord francilien, à proximité de pôles d'emplois comme l'aéroport de Roissy est assez privilégié. Les communes du sud de l'Oise accueillent également une partie de la croissance périurbaine d'autant plus que l'absence de schéma directeur limitant l'étalement urbain rend la construction de lotissements plus aisée¹.

Le périurbain francilien, dans tous les cas, accueille une variété de formes urbaines : villes, petites villes, bourgs, villages, hameaux. En cela, il témoigne déjà d'une grande diversité de tissus et de pôles d'emplois.

2.2 « LE PÉRIURBAIN EST MORT » ?

Le périurbain demeure toutefois compliqué à saisir. L'IAU a récemment publié un article intitulé *Le périurbain est mort, vive les campagnes urbaines* proposant d'abandonner le terme périurbain en Ile-de-France, afin d'adopter celui de campagnes urbaines (IAU Île-de-France, Mettetal et Le Goff, 2017). Jugé moins stigmatisant, moins connoté négativement, l'usage du terme « campagne urbaine » correspond en effet au ressenti des habitants du périurbain qui se définissent souvent comme habitant à la campagne (Charmes, 2005).

Pourtant, ces spécificités sont connues de longue date, et cet espace était appelé périurbain jusque récemment par les deux acteurs publics majeurs responsables de l'aménagement de la région : l'IAU, l'institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France et la région Ile-de-France, notamment dans le SDRIF (schéma directeur de la région Ile-de-France), qui distingue « les milieux urbains, périurbains ou ruraux » (SDRIF, 2014).

Ce changement de vocabulaire peut être compris non seulement comme une volonté de rompre avec des représentations négatives dominantes portant sur le périurbain, mais aussi comme une volonté de la région de maintenir une influence sur les territoires périurbains². La région Ile-de-France baptise donc ses communes périurbaines de « rurales » alors même que ces communes rurales intègrent

1 Voir Chapitre 3. II.2. Un émiettement urbain au-delà des limites de l'Ile-de-France.

2 Si ces arguments sont tout à fait recevables, cette volonté de changement de nom arrive dans un contexte trop connoté politiquement pour être anodine. D'une part, les élections régionales de 2015 en Ile-de-France ont été le moment d'un basculement politique, la région passant d'une majorité issue du Parti Socialiste (la région était à gauche depuis 1998) à une majorité issue des Républicains. D'autre part, de la région Ile-de-France, voit une partie de ses compétences menacées par la montée en puissance de la métropole du Grand Paris. Rebaptiser « campagnes urbaines » l'espace périurbain alentour est peut-être aussi un moyen de se positionner sur les territoires où elle conserve ses pleines compétences, au-delà de la métropole du Grand Paris, d'autant que la loi Notre en renforçant les compétences des régions en matière de développement économique et d'aménagement du territoire, et en transférant la gestion du fond européen agricole pour le développement rural (FEADER) a fait des régions le leader des politiques agricoles et du développement rural. Les régions sont également responsables des programmes de développement ruraux (PDR) Régionaux pour la période allant de 2014 à 2020.

des communes appartenant à l'agglomération parisienne. Dans le cadre de cette thèse, nous préférons parler de communes périurbaines que de communes rurales, parce que ces communes nous semblent posséder des caractéristiques propres : attractives par leur marché de l'immobilier, dont le développement urbain est récent, elles nous semblent plus propices à la densification que les communes rurales à proprement parler. Il s'agit donc de définir ce qui fera sens pour définir le périurbain dans cette thèse.

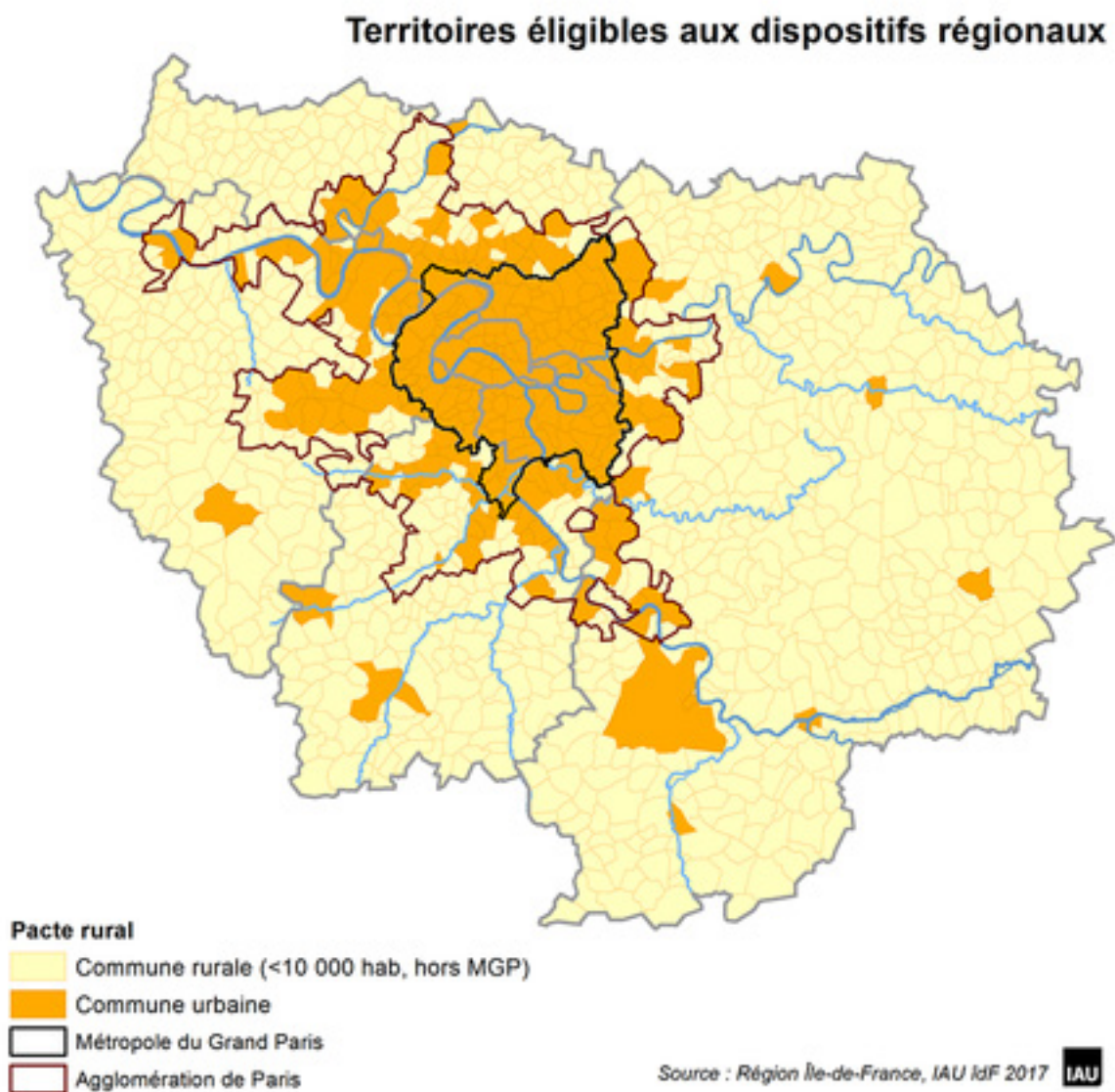


Figure 4 : Les communes rurales en Ile-de-France selon la Région Ile-de-France (IAU, 2017)

Au-delà d'une simple remise en question du terme périurbain, la position de l'IAU souligne la difficulté à nommer ces espaces notamment en Ile-de-France, tout en montrant la montée en puissance des questions périurbaines dans les politiques publiques.

II. LE PÉRIURBAIN, POUR LES ACTEURS PUBLICS

Nous verrons que le périurbain a été relativement peu pris en considération par les politiques publiques de l'après-guerre que ce soit par la politique nationale par celle déclinée sur la région Ile-de-France, puis, nous analyserons comment le périurbain a été analysé et étudié par la recherche, et qu'elles en ont été les représentations.

1. ENTRE INDIVIDUEL ET COLLECTIF : UN DÉBAT SUR LES FORMES URBAINES

Si les zones à urbaniser en priorité (ZUP) et les grands ensembles qui y ont été construits incarnent l'aménagement étatique, le pavillonnaire apparaît davantage comme un fait individuel, une réaction des ménages à un urbanisme autoritaire. Cette idée, déjà présente dans l'ouvrage *La ville émergente* (Dubois-Taine et Chalas, 1997), est appuyée par Nicole Berger (Berger, 2004, 10) qui décrit cette opposition « des ménages contre les aménageurs », tout en soulignant que le trait est un peu forcé. Le périurbain est-il pour autant un « impensé de la puissance publique » (Muselle, 2010)¹ ? L'espace périurbain est souvent présenté comme issu d'une incapacité de la puissance publique à limiter l'étalement urbain, d'un effet pervers des politiques publiques pour lesquelles il demeure un impensé. Il serait alors le produit des lois de décentralisation qui confient la compétence urbanisme aux élus.

Pourtant, au travers des politiques publiques d'accession à la propriété ou d'encouragement du secteur pavillonnaire « il n'a rarement été de secteur aussi soutenu que celui de l'individuel » (Bourdieu, Bouhedja, Christin et Givry, 1990). Tout en expliquant ce paradoxe, entre un secteur soutenu par de l'argent public, mais qui n'a pas été issu de politiques publiques d'aménagement, nous tâcherons d'analyser les origines de ce périurbain. Nous montrerons qu'il a été tout aussi porté par les politiques publiques étatiques que le logement collectif et qu'il est bien une résultante – au moins indirecte - des politiques publiques.

Nous montrerons que l'hésitation longue des politiques d'aménagement entre le collectif et l'individuel a conduit à un développement en parallèle des deux modes de production de logement (individuel et collectif), même aux périodes les plus fortes d'encouragement du logement collectif. Puis, nous montrerons qu'à partir des années 70, l'État a développé une politique de soutien très forte à l'individuel et à la périurbanisation, avant d'essayer d'y remédier dès le tournant des années 1990.

1 Marie Muselle écrit que « Le périurbain restera longtemps un impensé des politiques publiques. [...] Les espaces périurbains semblent, pendant ce temps, abandonnés à leur - heureux ? - sort. [...] Le périurbain ne semble, ni en France ni en Belgique, être l'objet d'une gestion consciente et réfléchie. Au contraire, la périurbanisation apparaît comme un effet émergent, voire pervers, de différentes politiques mises en place ». (Muselle, 2010)

1.1 L'HÉSITATION DES ACTEURS DU LOGEMENT ENTRE LOGEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL JUSQU'ÀUX ANNÉES 1970.

Aux États-Unis, l'influence de courants de pensée aussi variés que le mythe des pères fondateurs, le transcendantalisme, le féminisme domestique ou la religion concourent tous d'une façon ou d'une autre, à exalter la vie à la campagne et à condamner la vie en ville (Bonnin, et al., 2006), alors que le mouvement « anti-urbanisme américain », très critique à l'égard des villes a fortement influencé l'urbanisme américain du XXe siècle et a conduit les citoyens à quitter la ville pour aller habiter en périphérie, en maison individuelle. À l'inverse, la longue tradition urbaine héritée en France et plus généralement en Europe (Choay, 2006) se traduit par une certaine fascination pour la ville européenne historique, dense, où le logement collectif domine (Donadieu, 2000). Les penseurs de la ville tout comme les politiques d'aménagement hésiteront longtemps entre le logement collectif et le logement individuel (Berroir et Cattan, 2006).

Dans un premier temps, pourtant, ce débat entre collectif et individuel n'est pas tranché - et d'ailleurs pourquoi devrait-il être tranché? Ainsi, dans les années 1870, une même volonté de bien loger leurs ouvriers conduit deux patrons à imaginer des modes d'habiter différents : le premier en collectif, c'est le Familistère de Godin à Guise et le second en habitat individuel, il s'agit de la cité Menier à Noisiel. Les premières politiques étatiques en matière de logement ne tranchent pas non plus entre logement individuel et collectif : la loi Loucheur (1928)¹ accorde des aides à la construction de maisons et de pavillon tout en prévoyant la réalisation de 200 000 logements HBM et de 60 000 logements à loyer moyen – en collectif. Il en va de même pour les initiatives communales : la plupart des réalisations de cité-jardin en région parisienne mélangent logement collectif et individuel (Henault, 2017).

Des années 50 à 70 : « les ménages contre les aménageurs ».

Présent avant la guerre, ce débat se renforce à la fin de la seconde guerre mondiale, devant l'urgence à reconstruire et l'ampleur de la crise du logement. Les débats sont vifs (Henault, 2017)². Au sein du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU), deux courants de pensée s'opposent : le courant moderniste favorable au collectif ; et le courant culturaliste, favorable à des logements individuels. Dans un premier temps l'État ne tranche pas et finance des programmes de logement individuels et collectifs tout en affichant une posture en faveur du collectif (Henault, 2017). Ainsi, le premier chantier expérimental lancé par le MRU concerne les « Maisons Nouvelles » en 1947 (Legoullon, 2013). Mais du fait de la faible productivité finale, le chantier suivant s'intéressa davantage aux immeubles, malgré une enquête de l'INED de 1947 portant sur les préférences des Français en matière d'habitat qui souligne que 72% des Français aspirent à habiter une maison individuelle (Magri, 2008, 192). Le remplacement en 1951 des chantiers expérimentaux par le « secteur industrialisé » va consacrer – pour quelques années – le logement collectif dans les politiques de reconstruction. Les réalisations du secteur industrialisé s'intéressent en effet essentiellement au collectif, et la mise en place des ZUP entre 1959 et 1967 fera la part belle aux grands ensembles, alors que le mouvement moderne est célébré et que les défenseurs de la maison individuelle revoient – pour un temps leurs positions (Magri, 2008).

1 Une des premières lois en urbanisme, elle vise à remédier à la crise du logement et pour résorber le scandale des « Mal-lotis » de 1920,

2 « À la fin de la seconde guerre mondiale, un rapport sur le logement familial affirme la permanence de la tradition pavillonnaire, mais rappelle que la maison individuelle n'est réalisable que dans les banlieues assez éloignées des villes ou dans la campagne et que l'immeuble collectif est la règle dans les agglomérations urbaines » (Henault, 2017)

Le début d'une position schizophrénique de l'État.

Dans les années du soutien à la production des grands-ensembles, la part de l'individuel dans la construction neuve est au plus bas entre 1962 et 1968 avec 33 %, alors que le volume de production des logements collectifs est au plus haut (Steinmetz, 2013). Pourtant, l'État n'a jamais réellement abandonné le logement individuel, même dans cette décennie de forte promotion du logement collectif (Croizé, 2009) : avec le plan Courant de 1953¹, il propose des primes et les prêts spéciaux. Si les montants sont inférieurs à ceux accordés au logement collectif, ils correspondent au coût réel du logement individuel, dont le coût est inférieur à celui du logement collectif. Sur le million de logements ainsi financés, une part importante de logement sera réalisée en individuel, essentiellement en périphérie urbaine (Effosse, 2013).

Ainsi, même dans les périodes où l'État semble le plus s'engager en faveur du logement collectif, il soutient en pratique la production de logement individuel, notamment en accession à la propriété. Si l'aménagement porté par l'État se traduit essentiellement par la construction de logements collectifs, les politiques d'aide à l'accession à la propriété privée, elles, soutiennent tout autant le logement individuel dont les quartiers pavillonnaires périurbains sont en partie les héritiers.

Un encouragement portant sur l'habitat individuel groupé.

Alors que l'État mène une politique interventionniste sur le logement collectif, il porte peu de programmes de logement individuels entre les années 50 et 60. L'individuel suscite néanmoins une préoccupation de la puissance publique, notamment parce que lorsqu'il est construit par des lotisseurs fait l'objet d'une méfiance importante depuis la crise des mal-lotis qui s'explique tant par l'ampleur de cette crise que par la difficulté qu'ont eu les pouvoirs publics à l'enrayer (Fourcaut, 2000). Ainsi, le ministre de la Construction Pierre Sudreau regrette dans une circulaire de 1962 que ce secteur reste aux mains des « marchands de terrains et des constructeurs isolés »². Ce n'est pas tant sa forme urbaine qui va poser problème à l'État, que son système de production, lié essentiellement aux initiatives privées. Ainsi, en 1965, « près de 80 % des 150 000 maisons individuelles autorisées à la construction le sont à des particuliers » (Steinmetz, 2013). Pour y remédier, dès le milieu des années 60, l'État va mener une politique d'encouragement à l'innovation et d'accompagnement à la réalisation de lotissements.

La première expérience de cette période est le « Village Expo »³ à Saint-Michel-sur-Orge où 187 maisons se côtoient, variant de l'architecture moderniste proposée par Franck Prouvé au style plus « traditionnel » des maisons Phénix. Toutes s'articulent au sein d'un quartier qui se veut un retour à un « village » marquant une rupture avec les grands ensembles et avec l'uniformité des logements (Henault, 2017). Vue comme un succès à l'époque, cette expérience sera reconduite à la périphérie d'autres villes. Mais surtout, elle débouche sur le lancement du « Concours international de la maison individuelle » initié par Albin Chalandon en 1969. Il vise à sélectionner des promoteurs qui devront chacun construire 7500 maisons en respectant les plafonds de financement, avec l'objectif final de réaliser 60 000 « chalandonnettes » en deux ans. La moitié sera réalisée en Ile-de-France, dont une bonne partie dans l'ac-

1 Le plan Courant de 1953 met en place les Logecos, une catégorie de logements aidés par lequel l'État vise à financer aussi bien des logements individuels que des logements collectifs par un soutien au secteur privé.

2 Circulaire du 15 mars 1962 relative à la maison familiale, cité par Steinmetz (Steinmetz, 2013)

3 Le Village-Expo est issu d'un concours lancé en 1963 par Le Ministère de la Construction et la société HLM d'Ile-de-France. Il s'agit de réaliser des logements sociaux sous la forme de maisons individuelles.

tuel espace périurbain. Rapidement accusées de malfaçon- voire construites dans des zones inconstructibles en dehors de toute réglementation - les « chalandonnettes » seront vendues en accession à la propriété. Malgré tout, elles ne parviennent pas à limiter la production d'habitat individuel non groupé qui demeure le principal mode d'accession à la propriété et qui s'accroît dans la seconde moitié des années 70¹. Et surtout, elles participeront à ancrer dans les esprits l'idée que le pavillonnaire a une architecture standardisée et une qualité de construction médiocre (Steinmetz, 2013).

Cela n'empêche pas l'essor de la construction de pavillons. Dans les années 1970 à 1980, la création de « nouveaux villages » est très importante (Callen, 2014). Il s'agit de grands lotissements en rupture d'urbanisation du bourg de la commune qui comprennent fréquemment plus d'une centaine de maisons quasiment identiques. Réputé mieux résistant aux crises économiques que le collectif, l'individuel attire de plus en plus d'entreprises à partir des années 1960. Une variété importante d'acteurs de la construction de logement individuel, allant des petits aménageurs locaux à la présence de filiales spécialisées de grands groupes - comme Maisons Bouygues, filiale de Bouygues -aux compagnies internationales comme les maisons Phénix se positionnent sur ce marché, proposant des « nouveaux villages » et multipliant leurs opérations de communication pour faire rêver de maisons individuelles (Bourdieu, Bouhedja, Christin et Givry, 1990).

Mais si les acteurs de la construction sont des acteurs privés, l'État va pousser au développement du secteur individuel parallèlement à la politique de grands ensembles, par un soutien financier, tant que par l'apport d'une ingénierie. L'essor de la critique des grands ensembles - qui débute au milieu des années 60 et qui aboutira aux circulaires Tours et Barres (1971) Guichard (1973). Elles signent l'arrêt des grands ensembles². Le logement individuel va alors revenir au centre des préoccupations des aménageurs, qui se traduit par un recentrement de la production de logement vers l'individuel, comme les données chiffrées le montrent : la production de collectifs passe de 311 000 logements autorisés en 1965 à 150 000 en 1980, alors que l'individuel passe de 186 000 logements autorisés en 1960, 280 000 en 1978, 270 000 en 1980 (Jaillot et Jalabert, 1982).

1.2 APRÈS LES ANNÉES 70 : L'ÉTAT SOUTIEN DU PAVILLONNAIRE

L'âge d'or de la périurbanisation a pris place dans les toutes premières années du phénomène, à savoir entre 1968 et 1975 (Berger, 2004 ; Steinberg, 2002). Ainsi, en Ile-de-France, Martine Berger note qu'on est passé d'une construction annuelle moyenne de 12 300 maisons individuelles de 1949 à 1967, à une moyenne de 24 000 maisons individuelles produites entre 1968 et 1975. Par la suite, jusqu'aux années 1990, on reviendra à une production de 12 000 maisons individuelles annuelles (Berger, 2004).

Cet âge d'or de la production de logement individuel s'explique par une conjonction de facteurs. Si certains ne sont pas liés – directement – aux politiques étatiques comme l'essor du pouvoir d'achat des classes moyennes ou une motorisation croissante des ménages³, cette conjoncture rencontre des po-

1 Entre 1975 et 1978, 44,5% de l'accession à la propriété passe par l'achat d'un bien de seconde main, 34,5% font construire ou construisent eux-mêmes et 21% achètent un logement neuf à un promoteur d'après (Topalov, 1987)

2 Cette circulaire en limite le nombre de logements construit par opération autorisée et en favorisant la mixité des logements

3 Martine Berger souligne que la part des ménages franciliens disposant d'au moins deux voitures est passée de 8 à 20%, entre 1975 et 1999

litiques portées par l'État. Parmi celles-ci, relevons le changement dans les dispositifs de financement comme le passage des aides à la pierre aux aides à la personne, tout comme les politiques d'aide à l'accession à la propriété menées à partir des années soixante : réforme du système bancaire et hypothécaire (dans les années 60) qui facilite l'emprunt pour accéder à la propriété (Bourdieu, Bouhedja, Christin et Givry, 1990), mise en place du prêt aidé à l'accession à la propriété (PAP) en 1977, création du Livret A. Ces politiques ont dynamisé le marché et rendu de nombreux ménages modestes solvables.

Pour accéder à la propriété, ceux-ci ont dû aller vivre en périphérie, du fait de l'augmentation des prix en centres-ville (Madoré, 2004). Ainsi, pour Pierre Bourdieu et ses collègues « Il est sans doute peu de marchés qui, autant que celui de la maison, soient non seulement contrôlés, mais véritablement construits par l'État, tout spécialement à travers l'aide accordée aux particuliers » (Bourdieu, et al., 1990). Il est donc difficile de dire que l'État n'a pas été responsable de la construction du pavillonnaire, qui est issu d'une politique volontariste de l'État, au moins dans les années 70. Il s'agit en favorisant l'accession à la propriété « d'assurer à tous, la possibilité concrète d'acquérir un patrimoine minimum, une sorte de patrimoine social. Cette idée chemine sous diverses formes... elle inspire la préférence donnée depuis deux ans dans la politique du logement, en accord avec le sentiment profond de l'opinion, à l'acquisition de la maison individuelle » (V. Giscard-D'Estaing, Démocratie française, Paris, Fayard, 1976, p. 108 cité par Rougé, 2005, 33).

Enfin, la politique des villes nouvelles en région parisienne qui vise à orienter le développement périurbain autour de pôles d'emplois s'est progressivement réorientée vers un amoindrissement des densités et le développement de quartiers pavillonnaires (Pellerin, 1995). Cette politique a eu pour effet concomitant d'accentuer la périurbanisation au-delà des limites initiales des villes nouvelles. Au-delà, les politiques de grands travaux - réalisation d'autoroutes partant de Paris et pénétrant dans les campagnes alentours, réalisation du RER, mise en place d'une politique d'emplois dans les villes nouvelles - ont conduit à rendre possible cette périurbanisation en rapprochant dans le temps sinon dans l'espace, les pôles d'emplois des zones périurbaines.

Si les premières années de la périurbanisation se sont traduites formellement par la création de lotissements de grande ampleur, à partir des années 1970, le lotissement se fait plus modeste que les « nouveaux villages » des années 60. Les lotissements voient leur taille réduire et l'architecture des maisons gagne en diversité (Bonnin-Oliveira, Escaffre, Loudier-Malgouyres et Michon, 2014).

L'imbrication des politiques nationales d'aide à l'accession à la propriété, de réforme du crédit et de grands travaux d'aménagement, rencontrant les aspirations des ménages a conduit à l'étalement urbain et à la périurbanisation tout au long des années 1970. La périurbanisation ne peut être lue comme une conséquence de la décentralisation, liée à la somme des volontés des élus de construire des lotissements : le gros de la croissance périurbaine a eu lieu dans les années 60 à 70 avant que les lois de décentralisation (1982) ne permettent aux élus de disposer en propre de la compétence urbanisme.

1.3 UN CHANGEMENT PROGRESSIF D'APPRÉHENSION DE L'INDIVIDUEL

Dans les années 80, la périurbanisation continue, mais dans une ampleur moindre. Elle prend de nouvelles formes : le nombre de maisons construites par programme diminue, ce qui conduit dans un premier temps à un éclatement du phénomène urbain autour des villes existantes (Callen, 2010). Parallèlement, l'installation des constructions neuves se fait de plus en plus à proximité des villages existants,

à l'inverse de ce qui se passait au début de la périurbanisation (Charmes, 2011). Mais le logement individuel ne fait pourtant pas l'objet d'une préoccupation centrale de l'État. Si l'on regarde les occurrences de certaines notions dans les mots clefs des textes officiels de 1979 à 1994 comme l'ont fait Geneviève Dubois-Taine et Yves Chalas, les termes « habitat individuel » ne sont évoqués que deux fois, en 1979 et en 1993. (Dubois-Taine et Chalas, 1997). Ainsi, si le logement collectif construit dans les années 50-60 est issu d'un travail d'aménagement porté par les services de l'État, ce n'est que rarement le cas pour la plupart des quartiers de lotissement, où l'aménagement est en large partie imaginé par les acteurs privés qu'ils soient des particuliers ou des promoteurs. Si la production du périurbain a bien été pensée et voulue par l'État, son aménagement peut en partie être vu comme un impensé, car ce n'est réellement qu'à partir des années 1990 que l'Etat va tenter d'aménager le périurbain (Delavigne et al., 2000).

Pourtant, les politiques menées sont contradictoires : le remplacement du PAP par le prêt à taux zéro (PTZ) en 1995 (Trouillard, 2014) a largement contribué à favoriser l'étalement urbain en finançant la construction de pavillons (Renard, 2006). Ainsi, « ce que l'État semble vouloir faire [...], il le défait avec les aides à l'investissement locatif privé » (Charmes, 2009).

**

Ce débat sur les formes urbaines, où le collectif s'oppose au pavillon est aussi présent dans la recherche. Si la recherche pionnière de Nicole Haumont sur les pavillonneurs (1966) ne portait pas un discours particulièrement critique, ce ne sera pas le cas de la plupart des chercheurs qui s'y intéressent par la suite, même si certains pionniers de l'étude de ces périurbains ont fait entendre des voix discordantes. Si la période d'« un large mouvement d'opinion » (Magri, 2008, 181) en faveur du logement collectif a été brève, l'État a soutenu la construction des grands ensembles jusqu'au milieu des années 60, avant de s'intéresser de nouveau au logement individuel. La méfiance envers les pavillons a imprégné le milieu de la recherche, qui portait en parallèle un discours militant en faveur de la vie collective au sein des grands ensembles (Magri, 2008). Ainsi, « la juste préoccupation pour l'évolution contrariée des grands ensembles a capté l'essentiel de la pensée et de l'argent publics, l'urban sprawl étant au mieux considéré comme un mal nécessaire, au pire comme une perversion née de la rencontre entre des intérêts privés, ceux des pavillonneurs et ceux des pavillonnaires. » (Charmes et Léger, 2009).

2. L'ÉTALEMENT URBAIN DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME D'ÎLE-DE-FRANCE

Après avoir analysé comment les politiques de l'État en France ont accompagné la périurbanisation, il s'agit d'étudier la nature de cet accompagnement en Ile-de-France, en s'intéressant aux documents de planification, et notamment aux schémas directeurs successifs de cette région. Ces documents d'aménagement prendront tardivement en compte la question du périurbain.

2.1 LE PADOG ET LE SDAURP : PEU D'ATTENTION À L'ESPACE RURAL

Le plan directeur d'organisation générale de la région parisienne ou PADOG, dont l'élaboration est amorcée en 1958 pour être achevée en 1960 ne s'intéresse pas au périurbain – pourtant en plein essor – ou même à l'espace rural : ce schéma vise en effet essentiellement à limiter l'étalement urbain. Il veut concentrer la croissance urbaine estimée à un million d'habitants dans l'agglomération parisienne en densifiant la banlieue. L'objectif de « déconcentration et de décongestionnement de Paris » vers la banlieue, sans en autoriser d'extension s'avère rapidement intenable, ce qui fait que le PADOG a été l'objet de dérogations très rapidement.

Le schéma suivant, le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris (SDAURP) approuvé en 1965 aura une approche très différente. Son objectif est de renforcer le polycentrisme à l'échelle de la région Ile-de-France en mettant en place les villes nouvelles¹. Mais le SDAURP de 1965 s'intéresse peu aux espaces ruraux et périurbains de la région parisienne², pourtant en plein essor, et ne mentionne pas les bourgs franciliens³. Le SDAURP précise uniquement que « dans les autres villes de la Région et en zone rurale, sur 80% du sol de la région, [devront habiter] un million et demi de résidents, doublant sensiblement le chiffre actuel de peuplement de ces villes et de ces campagnes d'Ile-de-France » (SDAURP, 1965), mais il s'intéresse peu au phénomène en soi de la périurbanisation, se contentant de préconiser une croissance modérée des villes hors de l'agglomération parisienne.

Les petites vallées et l'espace rural sont ainsi dédiés aux espaces de loisir, et sporadiquement à des secteurs d'habitat. Le schéma les définit comme devant conserver leur caractère rural et annonce des mesures « très strictes » pour les préserver de toute urbanisation ou bien « éventuellement accueillir des zones résidentielles de faible densité » (SDAURP, 1965). Ces espaces ruraux, correspondant à l'actuel périurbain sont vus comme devant être préservés de toute urbanisation importante, et accueillir un développement dédié essentiellement aux loisirs.

1 Et d'ailleurs le polycentrisme n'est pas pensé uniquement à l'échelle de l'Ile-de-France puisque le SDAURP s'inscrit dans la réflexion des métropoles d'équilibre.

2 L'essor de la périurbanisation n'y est pas mentionné, mais le schéma souligne le développement des résidences secondaires en mitage.

3 Le schéma de 1965 prend toutefois le bourg comme une métaphore de ce que devraient être les villes nouvelles, lieu d'ancrage du polycentrisme périurbain proposant des services comme les bourgs dans l'espace rural : « transposé à l'espace rural, elle correspond à l'image du bourg où l'on vient, pour le marché, des villages environnants ». Les caractéristiques spécifiques des bourgs de la région ne font pourtant pas l'objet d'une analyse dans ce document.

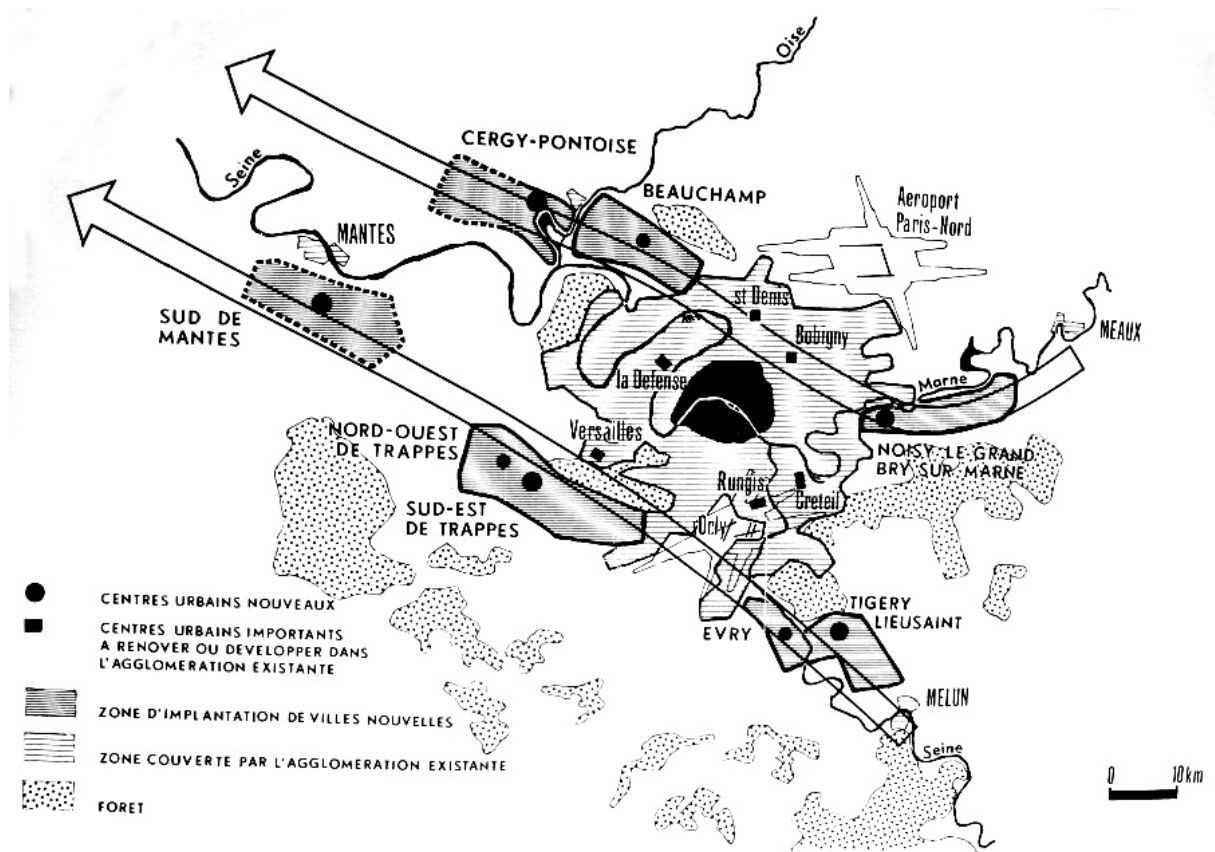


Figure 5 : Carte du SDAURP de 1965, axes de développement préférentiels / extrait du SDAURP

2.2 LE SDAURIF DE 1976 : SAUVEGARDER LES ESPACES RURAUX

Le schéma suivant reconnaîtra le peu d'intérêt dont le SDAURP faisait preuve pour les zones rurales, et y remédiera en partie. Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France ou SDAURIF (1976) propose un parti pris dédié à l'espace rural, présenté comme un « négatif » du parti d'urbanisation [qui] en est aussi une des justifications » (SDAURIF, 1976, 45). Il vise essentiellement à protéger ces espaces, même si « préserver les espaces ruraux ne signifie pas cependant les fermer entièrement à l'urbanisation, mais limiter et organiser celle-ci, notamment à partir des villes petites et moyennes de la périphérie qui, confortées dans leur rôle traditionnel de centre de services, connaîtront un développement modéré » (SDAURIF, 1976, 45).

L'attention portée aux espaces ruraux ou périurbains vise essentiellement à les sauvegarder et à contrôler leur urbanisation : « Le développement mesuré et contrôlé de ces agglomérations est le corollaire de la politique de sauvegarde de l'espace rural, et notamment de la création des zones naturelles d'équilibre. En permettant d'éviter l'urbanisation diffuse et d'accueillir la population résultant de la croissance naturelle, il répond à une tout autre philosophie que la création des villes nouvelles dont il n'a ni l'ampleur ni l'ambition, et à laquelle il ne saurait d'aucune façon constituer un substitut. » (SDAURIF, 1976, 45-46)¹. Là encore, il n'y a pas de réelle organisation prise en compte de l'étalement

1 « Le caractère « provincial » de ces villes et la proximité de l'environnement rural offrent un cadre de vie différent de celui des zones à forte densité de l'agglomération parisienne et des villes nouvelles, ce qui leur confère, en dépit de l'éloignement des pôles d'emplois, un certain attrait.

Figure 6 : La région parisienne et le bassin parisien/ carte issue du SDAURIF

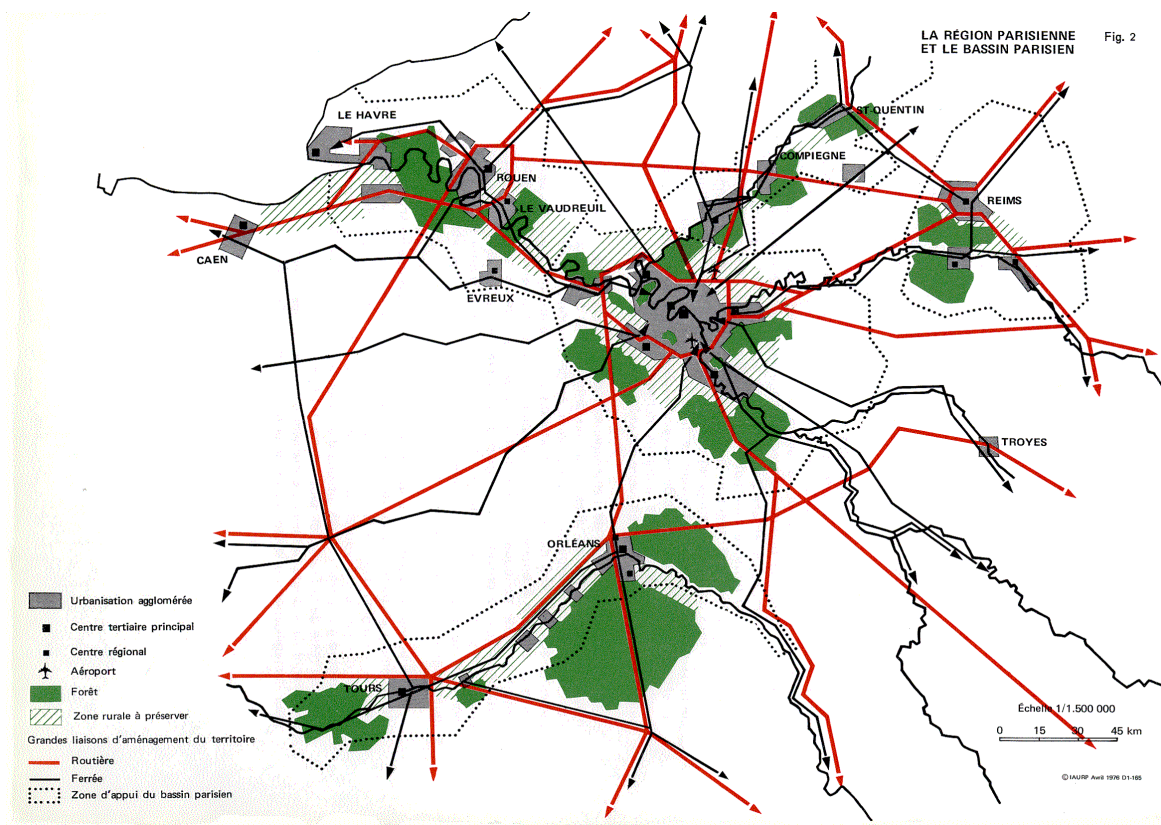
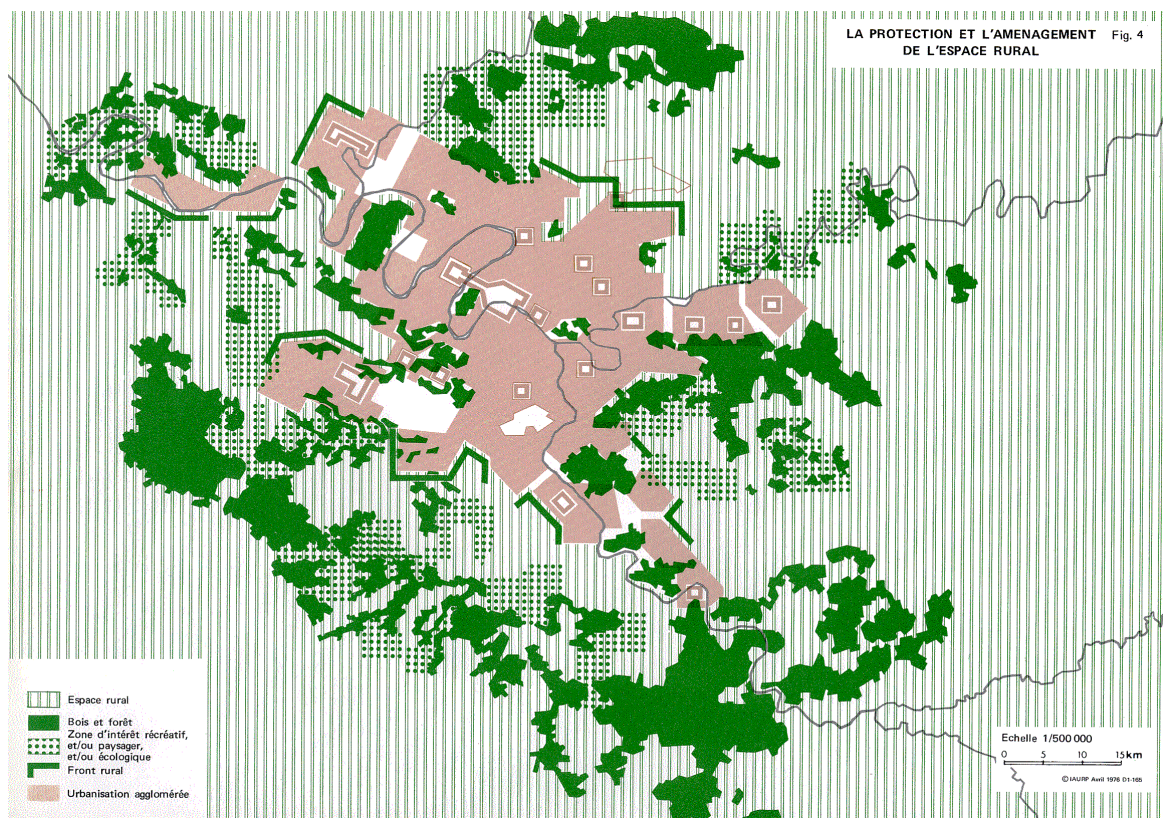


Figure 7 : La protection et l'aménagement de l'espace ruram/ carte issue du SDAURIF



urbain dans l'aménagement de la région Ile-de-France, alors qu'on est au moment le plus fort de sa croissance.

2.3 LE SDRIF DE 1994 : LA CRAINTE DU MITAGE

Ce n'est qu'en 1994 que le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) va s'intéresser au périurbain notamment en consacrant un axe entier à la préservation et à la valorisation de la « Couronne Jaune et Verte ». Les occurrences au terme périurbain y sont assez rares cependant. Dans l'ensemble du document, seules huit mentions de ce terme - qu'on retrouve sous l'orthographe « périurbain » ou « péri-urbain » - peuvent être relevées. La moitié d'entre elles (soit 4) sont associées aux termes « agricole » ou « forêt ». Seules deux mentions sont faites du terme « tissu » périurbain, et périurbain n'est associé que deux fois au terme territoire.

C'est le premier schéma qui s'intéresse aux polarités multiples, au-delà des villes-nouvelles. Toutefois, il s'y intéresse essentiellement dans l'optique de préserver du mitage les terres agricoles, et l'intérêt qu'il porte aux bourgs en est la traduction principale - et en cela il ne diffère pas des plans précédents : « Plus d'une centaine de bourgs et de villages ont un caractère remarquable et ont besoin d'une protection particulière afin de conserver leur « lisibilité » et ne pas connaître la destruction par le mitage. » (SDRIF, 1994, 48). Tout comme les schémas de 1965 et de 1976, le schéma de 1994 vise à renforcer le polycentrisme de la région Ile-de-France. Mais, à l'inverse des deux schémas précédents qui s'intéressaient essentiellement aux villes nouvelles, celui-ci décline davantage le thème du polycentrisme pour s'intéresser aussi bien aux centres d'envergure européenne ; aux secteurs de redéveloppement de la proche couronne ; aux villes nouvelles et aux nouveaux sites d'urbanisation ; et enfin, aux villes de la couronne rurale. Cet espace est composé de « villes traits d'union, villes cœurs, bourgs et villages ». Pour les bourgs, le document préconise que « Le développement de ces bourgs doit rester raisonnable sans toutefois connaître de contrainte spécifique » (SDRIF, 1994, 64). Ainsi, à l'inverse du SDRIF de 2014, qui fixe des objectifs chiffrés pour contenir l'extension des bourgs, les contraintes d'urbanisation du SDRIF de 1994 sont assez faibles : « Dans les bourgs, villages et hameaux, qu'ils soient cartographiés ou non, situés dans les espaces agricoles, paysagers ou boisés, et qui ne comportent pas d'espace d'urbanisation nouvelle quadrillé ou hachuré adjacent, les parties actuellement urbanisées pourront s'étendre dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant » (SDRIF, 1994, 86). De même, « L'extension des bourgs, villages et hameaux demeurera compatible avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis. L'accueil des nouvelles zones bâties sera organisé dans le respect de la trame foncière traditionnelle » (SDRIF, 1994, 122).

Cependant, pour que leur croissance ne modifie pas fondamentalement leur caractère et ne conduise pas à une augmentation trop élevée des migrations quotidiennes vers les pôles d'emplois du centre de l'agglomération, il convient d'en modérer le rythme et d'équilibrer la structure.

« Il reste souhaitable que l'expansion de chacune (des agglomérations secondaires) se fasse suivant sa vocation propre. Deux objectifs doivent être à cet égard recherchés :

- Le rythme de développement de la ville et la répartition des nouvelles constructions sur le terrain doivent être conçus de manière à sauvegarder le cœur de la ville de l'engorgement, prélude à la destruction, alors que, le plus souvent, le cœur de la ville mérite d'être conservé.
- le type des constructions ne doit pas constituer une rupture trop marquée avec le caractère de la ville et de son environnement... »

C'est en ce sens qu'une politique de réhabilitation-restauration des centres de ces agglomérations devra être poursuivie. » (SDAURIF, 1976)

Au-delà, c'est la crainte du mitage plus que de l'étalement urbain qui guide les préoccupations du SDRIF de 1994 : « Dans les zones rurales, les extensions se feront à partir des villes et des bourgs » (SDRIF, 1994, 174).

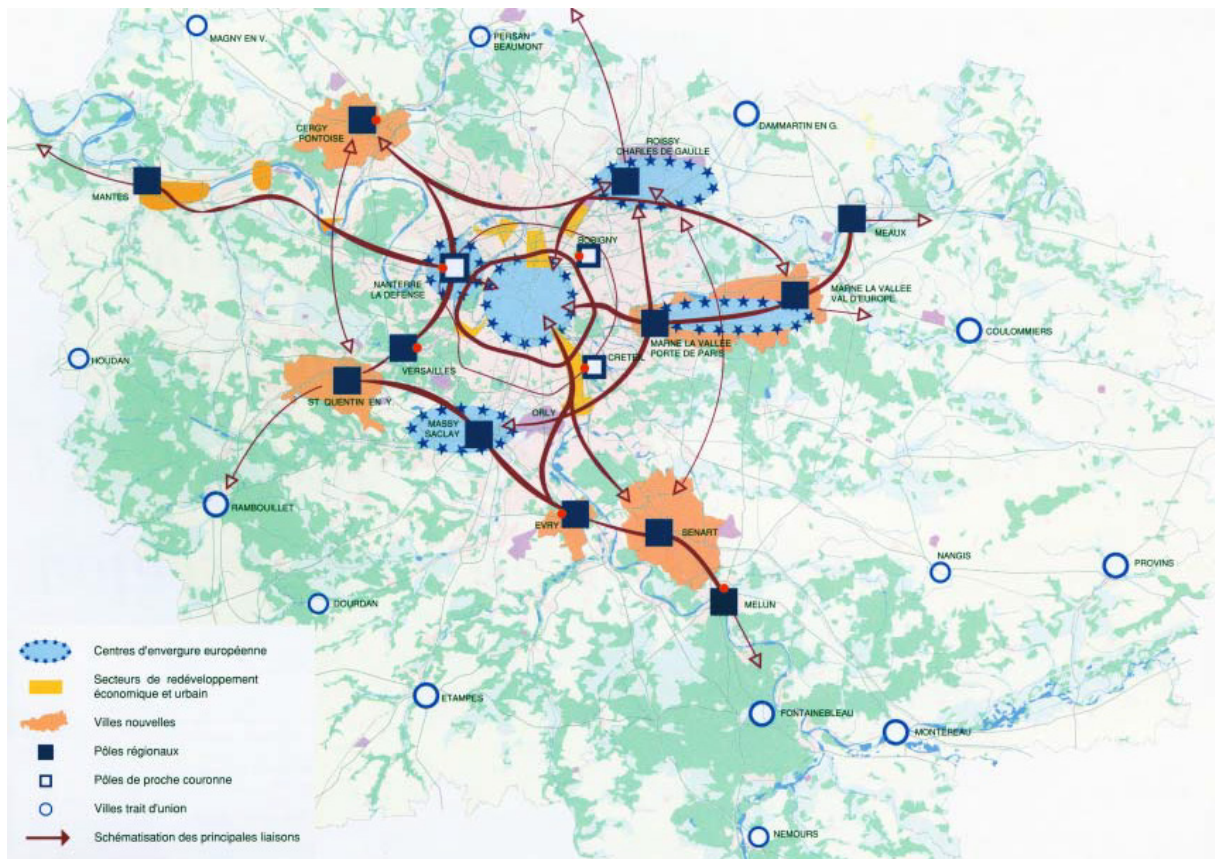


Figure 8 : Hiérarchisation de l'espace régional / SDRIF de 1994

**

Le périurbain n'a été pris en compte que tardivement dans les documents d'urbanisme francilien. Jusqu'en 1994, les documents d'urbanisme de la région Ile-de-France s'intéressent essentiellement à l'aménagement des banlieues et aux villes nouvelles, et s'attachent peu à l'aménagement des espaces périurbains ou ruraux, pour lesquels ils se contentent de préconiser une urbanisation limitée. Dans les premiers schémas directeurs (PADOG, SDAURP de 1965 puis SDAURIF de 1976), le périurbain est un espace peu pensé, et peu réglementé. En 1994, l'espace périurbain fait l'objet de davantage d'attention, mais essentiellement dans l'optique de limiter le mitage. Le périurbain a ainsi longtemps été un objet dans les schémas d'aménagement de la région. Ça ne sera réellement que dans le SDRIF de 2014 que les préoccupations sur l'espace périurbain se renforcent et se déclinent, avec, toujours, l'objectif de limiter l'étalement urbain.

Après avoir mené de front des politiques d'incitation à la construction de logement collectif et individuel, l'État s'est révélé être un soutien majeur à la construction de lotissement pavillonnaire. Il a fortement contribué à encourager l'étalement urbain à partir des années 60, notamment par des dispositifs d'incitation financière. Si la production de logement individuel a été encouragée par la puissance publique, à l'inverse des opérations de logement collectif qui étaient portées sinon accompagnées par la collectivité, les opérations de construction de logements individuels ont largement été le fait des acteurs privés. Le périurbain a toutefois été peu l'objet d'attentions particulières émanant de l'Etat ou de la Région, et n'a pas fait l'objet de politiques spécifiques. En dehors de dispositifs d'expérimentation, il a été peu voire mal pensé, notamment parce que les premiers lotissements dans le périurbain lointain seront mal équipés et mal reliés aux centres des communes sur lesquelles ils s'installent. L'étalement urbain sera ensuite encouragé par une partie des communes périurbaines réalisant des lotissements. Aujourd'hui encore, la périurbanisation est un phénomène qui dure dans le temps et dont l'histoire n'est pas achevée.

Après avoir analysé le lien entre les politiques publiques nationales et régionales d'aménagement et la construction de l'espace périurbain, il s'agit désormais d'analyser comment le monde de la recherche a pu le percevoir.

III. LE PÉRIURBAIN EST-IL SAUVABLE ?

Nous nous intéressons aux regards portés sur le périurbain, et aux critiques féroces dont il a été l'objet, et qui persistent encore aujourd'hui. Le périurbain a longtemps été vu comme condamné, dans les deux acceptations que peut revêtir ce terme : condamner c'est aussi bien « déclarer qu'un acte est répréhensible, blâmable et que son auteur est passible d'une peine » que « déclarer quelqu'un incurable, perdu » (Larousse, 2017). S'interroger sur la condamnation du périurbain c'est autant questionner son avenir – a-t-il un avenir et si oui lequel ? – qu'essayer de déterminer qui l'accuse et le rejette.

Cet espace, objet de critique de longue haleine, est fréquemment dénoncé comme étant peu durable, notamment en comparaison avec la ville compacte et dense. Cette faible durabilité est essentiellement liée à l'importance de l'automobilité¹ qu'il causerait, mais également à l'importance de la consommation des terres agricoles² qu'il entraîne, et à la surconsommation d'énergie de son parc de logement³. Même si elles ont été nuancées au fil du temps par des chercheurs, elles n'en demeurent pas moins très présentes dans les représentations et notamment dans la presse, qui dénonce « l'impasse écologique » du périurbain (*Alternatives économiques*, du 01.12.2006 cité par Billard et Brennetot, 2009). Le périurbain serait également coûteux pour la collectivité⁴ et pour les ménages, qui n'appréhenderaient pas le

1 Depuis les études de Newman et Kenworthy (1999), montrant la surmobilité de la ville diffuse et ses conséquences (consommation d'énergie fossile, gaz à effet de serre, pollution) sont dénoncées (Fouchier, 2001). Ces travaux ont été relativisés par la suite Orfeuil et Solleyret (2002) et (Nessi, 2012) nous avons pris au sérieux cette critique et l'avons mise à l'épreuve en explorant les liens entre le cadre de vie et la mobilité de loisir. De fait, si certains travaux ont porté exclusivement sur l'influence des variables socioéconomiques des ménages pour expliquer leur mobilité, d'autres ont mis en évidence l'influence du contexte urbain. Nous nous appuyons sur ces travaux, mais en opérant un double déplacement. D'une part, nous ne prenons pas seulement en compte le contexte urbain commun à un ensemble de ménages, mais aussi le cadre de vie propre à chaque ménage. D'autre part, nous faisons l'hypothèse que les pratiques spatiales des ménages (tant au sein de leur cadre de vie qu'en dehors qui montrent que toutes mobilités confondues, y compris celles extranationales, la surmobilité des périurbains est limitée, alors que le temps de déplacement des périurbains se réduisent : les centralités périurbaines secondaires, comme les villes et les bourgs du périurbain concentrent de plus en plus ces mobilités domicile travail (Berger, Aragau et Rougé, 2014).

2 Les chiffres-chocs faisant état d'un département artificialisé tous les dix ans – ou tous les six ans – sont fréquemment repris par les médias. Pourtant, la menace de l'artificialisation est à nuancer : Éric Charmes calculait en 2013 qu'en comptant 2000m² de surface artificialisée par nouveau ménage (un ménage comptant alors 2,3 personnes) - soit un lot de 1000 m² pour une maison individuelle, auquel s'ajoute également 1000 m² dédiés aux routes, aux commerces, aux loisirs et à l'emploi – pour une population de 75 millions d'habitants, la surface ainsi artificialisée serait de 12% contre 9% à l'heure où l'article était écrit. De plus, « même au rythme d'un département tous les 7 ans, il faudra près de trois siècles avant que la moitié du territoire français soit artificialisé » (Charmes, 2013). La menace d'une artificialisation massive du territoire est donc à nuancer.

3 L'habitat individuel qui compose l'essentiel de son parc de logement est en général plus énergivore que les constructions d'habitat collectif. Pourtant, leur consommation dépend avant tout de la date et des techniques de construction plus que de la forme urbaine de la construction (Massot et Orfeuil, 2007). Mais si la facture énergétique est bien supérieure pour les ménages habitant en maison individuelle que pour ceux habitant en appartement (en moyenne 1769 € par an contre 938 €), c'est essentiellement parce que les surfaces des logements sont plus importantes en logement individuel qu'en collectif. Rapportées au mètre carré, les différences sont très faibles (15,9 €/m²/an contre 15,4 €/m²/an) (Mettetal, 2009).

4 L'idée que le coût réel de l'étalement urbain serait porté par la collectivité et non par les ménages qui y habitent est ancienne. Dès 1977, dans sa plaquette intitulée « Attention mitage », le Ministère de l'Équipement décrivait le coût des réseaux d'infrastructures (voiries et réseaux divers ou VRD) et de services urbains (cité par Reux, 2015) pour la puissance publique. L'étalement urbain est donc rendu responsable d'un gaspillage de l'argent public. Là encore, d'autres études viennent nuancer cette idée : si la compacité permet indéniablement de rendre les réseaux et les infrastructures rentables, les usagers des zones moins denses assument souvent eux-mêmes le coût supplémentaire de ces équipements, notamment parce qu'ils

coût global de leur choix résidentiel¹. Enfin, le périurbain serait un espace non mixte socialement, un espace dominé par l'entre soi². où les stratégies d'exclusion des minorités et des plus pauvres iraient bon train (Donzelot, 2009 ; Gaschet et Le Gallo, 2008)³.

Certains chercheurs le constatent (Rougé, 2009⁴ ; Poulot et Aragau, 2012) : certains espaces périurbains acquièrent une autonomie, se diversifient architecturalement, socialement, fonctionnellement (Buisson et Mignot, 2005), et développent des liens qui ne sont plus uniquement de dépendance à la ville centre. Sans pour autant avoir une vision idéalisée du périurbain, on lui reconnaît des espaces publics (Bonnin-Oliveira, Escaffre, Loudier-Malgouyres et Michon, 2014), de sociabilité, voire un « affranchissement » du périurbain vis-à-vis de l'urbain » (Acadie, 2013). Les centres-bourgs périurbains peuvent être réinvestis, ancrer de nouvelles formes de mobilité (Chalas, 2010). Il ne faut pas oublier que le périurbain est avant tout un lieu voulu par ses habitants, qui y privilégient la présence des espaces de nature, de familles, une distance relative aux espaces de travail. Nous ne nous attarderons pas davantage sur cette critique – ni sur la critique de cette critique – historique, du périurbain qui pourtant transparaît, encore, dans les représentations du périurbain.

Nous verrons, à l'inverse, que de plus en plus, le périurbain est vu dans sa complexité, celle d'un espace complexe et polymorphe ; avant d'analyser si, plutôt que condamné le périurbain ne serait pas

ne sont pas les mêmes dans les territoires denses que dans les territoires diffus (Boucher-Hedenström et Rutherford, 2010).

1 Au coût certes plus faible d'achat d'un logement en périurbain s'ajoutent en effet les dépenses de transport, élevées du fait des distances souvent importantes parcourues (Coutard, Dupuy et Fol, 2002). Pour certains auteurs, ce coût plus faible du foncier conduit des ménages à accéder à la propriété sans en avoir réellement les moyens, au prix de sacrifices sur la qualité de la maison achetée et de son état d'achèvement, puis de sacrifices quotidiens (renoncement partiel à la mobilité, aux loisirs...) (Lambert, 2015 ; Coutard, Dupuy et Fol, 2002), alors que le choix de l'individuel ne serait par ailleurs pas toujours réfléchi : les ménages seraient peu informés sur les procédures d'accessions, et sur les prêts (Rougé, 2005b ; Coutard, Dupuy et Fol, 2002), amenant à des situations difficilement tenables. Pourtant, ceux-ci sont loin d'être la majorité de ces habitants, et ces situations évoluent : de retour sur son terrain de thèse où il avait constaté les conséquences de l'éloignement résidentiel, Lionel Rougé témoigne d'une amélioration de la situation liée notamment au départ de certains ménages remplacé par d'autres plus aisés (Rougé, 2009), alors que ce discours infantilisant n'est pas toujours représentatif de la réalité (Charmes, 2011). Si des captifs sont bien présents dans le périurbain, leur proportion est bien moindre que ce que les médias laissent entendre. Ils ne constituent pas la majorité des habitants, loin de là, comme l'exprime Chalas (Charmes et Léger, 2009).

2 Le périurbain est également accusé de proposer peu d'espaces publics, et notamment d'espaces ouverts à tous. Pourtant, le paysagiste Denis Delbaere souligne que l'espace public existe autrement dans le périurbain, sous la forme des espaces libres (forêt, champs, espaces agricoles) (Delbaere, 2010). Enfin, si les espaces publics plus caractéristiques des villes – places de bourgs et de villages – sont moins fréquentés, ils font l'objet d'une fréquentation plus choisie, et événementielle (Charmes, 2011). Les mobilités permettent par ailleurs de concilier un faible ancrage dans sa commune et une sociabilité dispersée (Chalas, 1997), alors qu'accuser le périurbain d'être un lieu favorisant l'isolement, c'est oublier le dynamisme associatif présent dans les territoires périurbains et les nuances d'un vote périurbain marqué à l'extrême-droite (Girard, 2012). C'est également ne pas considérer la mixité sous tous ses angles – notamment générationnelle (Charmes, 2007b) - ou ne pas vouloir voir des stratégies similaires d'évitement de la mixité par les catégories les plus aisées dans les villes-centres ou dans certaines banlieues aisées. Enfin, c'est oublier que les espaces périurbains sont jeunes, et qu'ils connaissent une diversification qui se traduit notamment par une mixité plus importante (Aragau, Berger et Rougé, 2011).

3 Plus encore, le périurbain serait un lieu d'isolement social (Navez-Bouchanine, 2002), allant jusqu'à favoriser un vote extrémiste (Rivière, 2009), l'expression d'un repli sur soi (Lévy, 2013).

4 « En cela, bien des espaces périurbains deviennent des lieux d'attachement et cet ancrage est souvent favorisé par un desserrement progressif de l'emploi [...] et le développement d'aménités commerciales et en services. Ceci conduit à accentuer une tendance des périurbains à se détourner progressivement de la villemère au profit d'un « secteur » resserré organisé par des « pôles secondaires » » (Rougé, 2009)

en train de devenir un espace sauvable avec notamment la prise de conscience qu'il est lui-même est densifiable.

1. UN ESPACE EN MATURATION

L'article de Télérama « Comment la France est devenue moche » (De Jarcy et Rémy, 2010), déjà cité, peut être vu comme un révélateur d'un tournant dans la façon d'appréhender le périurbain. Si cet article accusait le triptyque périurbain (zones commerciales, pavillons, automobilité) d'être un espace standardisé et consommateur de terres agricoles – des critiques en soi peu originales, ce sont davantage les réactions que cet article a suscitées qui révèlent un changement de position du milieu de la recherche et des acteurs publics, notamment par l'ampleur des critiques à l'encontre de cet article, prenant la défense du périurbain. Une vision renouvelée de cet espace est depuis peu proposée.

1.1 VERS UNE AUTONOMISATION DE L'ÉTUDE DU PÉRIURBAIN

À l'étude du périurbain, les chercheurs ont longtemps privilégié l'analyse de la ville classique ou des grands ensembles. Le périurbain, en ce qu'il affaiblissait la ville centre a longtemps été ignoré¹ – les voix émergentes des pionniers des études sur le périurbain peinant à se faire entendre² – quant au pire il concentrait les critiques³. Si ces analyses quelque peu partisans et engagées ont marqué pendant longtemps le périurbain, des voix s'élèvent depuis les années 2000 pour proposer une meilleure appréciation, le montrant comme un espace en cours de maturation et s'attachant à énoncer la diversification en cours.

1 Les premières analyses du territoire qui n'était pas encore nommé « périurbain » peuvent être datées de 1961, et attribuées au géographe français Etienne Juillard, qui s'intéresse à ce qu'il y a entre les villes et la campagne : « Entre les deux, symbiose, antagonisme, simple juxtaposition? » (Juillard, 1961, 18) et constate une inversion des rapports traditionnels entre ville et campagne au début des années 60, et questionne ses conséquences. On considère souvent que le premier véritable ouvrage français de recherche sur le périurbain est la Rurbanisation ou la ville éparpillée (Bauer et Roux, 1976). Parmi les études pionnières sur le périurbain, citons également le rapport Mayoux *Demain l'espace. L'habitat individuel péri-urbain paru en 1979*. Enfin, la première incitation à limiter le périurbain date de 1977, avec l'étude *Attention, mitage*, qui point les dangers à la construction de logement en diffus (Berger, Frust, Plet et Robic, 1980, 198). Ainsi, dans les années où la périurbanisation battait son plein, la recherche s'est relativement peu préoccupée de ce phénomène émergent puisqu'il a fallu attendre jusqu'en 1976 pour que le périurbain soit réellement questionné, soit une décennie de retard par rapport aux recherches menées par les études urbaines anglo-saxonnes sur les rurban belts anglosaxonnes (Bonnin-Oliveira, 2012). Par rapport à d'autres pays européens, c'est assez tardif.

2 Le séminaire et le programme de recherche de la « ville émergente » est organisé en réaction. Ils ne visent pas à nier les bouleversements liés à la périurbanisation, mais à les aborder sous un angle plus positif, afin de voir en quoi ils peuvent être porteurs d'une nouvelle qualité de vie. Les auteurs souhaitent avoir une nouvelle approche de la ville, à l'aune des changements de mode de vie liés à l'essor de la mobilité (Dubois-Taine et Chalas, 1997). En analysant les sociabilités, les mobilités, les négociations politiques qui se jouent dans ces territoires, ce programme de recherche visait à lui donner de la profondeur. Initié durant une période de changements institutionnels puis électoraux, ce programme sera rapidement dénoncé et « catalogué comme une entreprise (néo) libérale et comme un éloge du «laisser-faire» ». (Charmes et Léger, 2009). Martin Vanier explique ainsi que les tenants de ce programme du PUCA « ont vite été considérés comme des tenants du libéralisme sauvage par une part conséquente du monde professionnel public de l'aménagement et l'urbanisme plus urbano-centré » (Vanier, 2012).

3 L'étalement urbain et la périurbanisation sont les meurtriers désignés de la ville (Choay, 1994), alors que certains s'attachent à dénoncer le périurbain pour ce qu'il n'est pas – comme Jacques Lévy, qui le définit comme le négatif de l'urbain (Lévy, 1993).

Du fait de sa position d'interface, le périurbain a initialement été considéré par rapport à la ville ou par rapport à la campagne, et peu étudié pour lui-même. Son étymologie, même, ainsi que le vocabulaire qu'il a inspiré sont construits en référence à l'espace urbain, comme la structure même du mot l'indique. Il fait du périurbain « un sous-produit de l'urbain, son ombre périphérique, et même pour ainsi dire sa «part d'ombre» » (Vanier, 2002). Les recherches récentes tentent depuis le programme de la « ville émergente » de l'envisager sous un angle nouveau. Cette autonomisation est tardive : les analyses portant sur la « mort de la ville » (Choay, 1994) et la naissance d'un urbain généralisé ne s'intéressent pas au périurbain comme un objet d'étude autonome alors que la définition INSEE du périurbain, liant le périurbain à une dépendance à un pôle d'emploi nécessairement urbain, souligne que le périurbain est pensé en regard de l'urbain.

Depuis les années 2000, émerge une volonté d'autonomiser la pensée du périurbain, et de le concevoir ni en regard de la ville, ni en regard des campagnes. Ainsi, depuis peu, la recherche témoigne d'un périurbain plus varié, qui, d'espace relégué, critiqué et dénoncé au nom d'une vision de la ville dite latine (Piron, 2005) dense, et idéalisée, acquiert une autonomie. Ce faisant, il est moins critiqué dans les discours des aménageurs et des urbanistes (Vanier, 2002). Cette autonomie se retrouve dans les politiques d'aménagement du territoire qui tendent à envisager le périurbain de façon individuelle, pour le conforter, et non plus seulement pour limiter l'étalement urbain.

Les signes d'une attention plus forte portée sur les espaces périurbains par l'État se multiplient. Ainsi, le PUCA (Plan urbanisme construction) a lancé un appel (2011-2013) Du périurbain à l'urbain, afin de financer des recherches. En parallèle, deux rapports ont été réalisés pour envisager des pistes d'actions pour agir sur le périurbain¹, commandé par le commissariat général à l'égalité des territoires (CGET) et remis au ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité. De même, l'organisation par le ministère et le CGED d'une rencontre-débat portant sur « Vivre et habiter le périurbain, aujourd'hui et demain » soulignent un intérêt des pouvoirs publics pour le périurbain, même si les mesures annoncées suite à ces travaux n'ont pas toutes – encore ? – abouties.

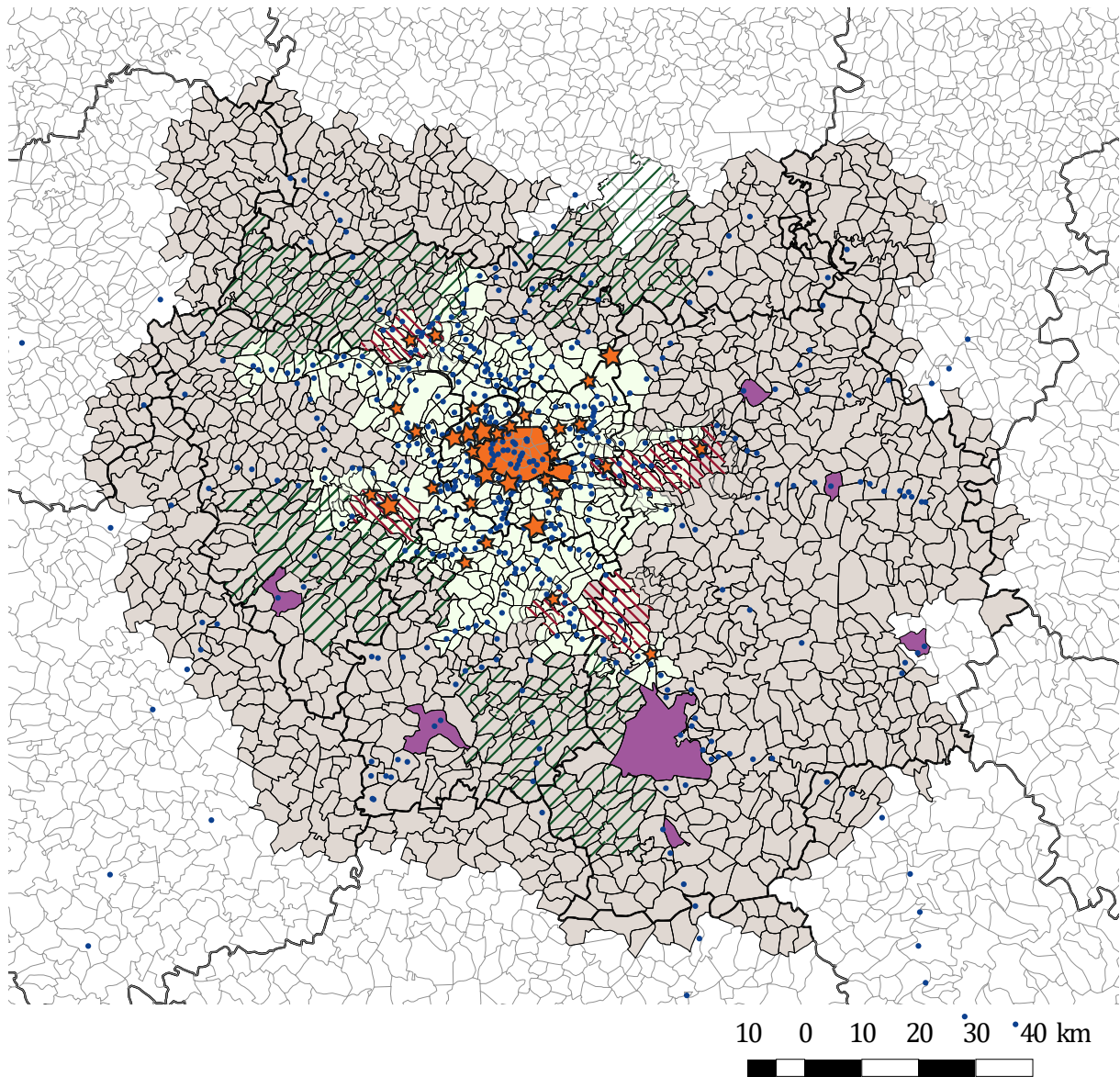
1.2 UN PÉRIURBAIN POLYCENTRIQUE

Si l'idée d'une ville européenne centrée et articulée autour de la ville centre – en l'occurrence Paris – dont dépendrait fonctionnellement le périurbain, a pu refléter la réalité dans les premiers âges périurbains, où les résidents se caractérisaient par la pratique de longs temps de trajet et par la fréquentation des commerces urbains, l'émergence de polarités au sein du périurbain met à mal ce rapport de dépendance unique à la ville-centre. On voit ainsi émerger un nouveau polycentrisme, lié à un desserrement le long des axes routiers des activités économiques et commerciales, à une relocalisation des pôles d'emplois dans le périurbain, et pas seulement de l'emploi peu qualifié. Ce polycentrisme a été renforcé par les villes nouvelles qui ont rapproché les zones d'emplois des secteurs périurbains. « En 40 ans, la périurbanisation a conduit à une reconfiguration radicale des villes françaises et a sérieusement ébranlé notre modèle urbain hérité en favorisant l'étalement, le polycentrisme, les flux et les réseaux, mais aussi une segmentation sociale et fonctionnelle accrue des espaces urbanisés » (Cailly, 2016, 213).

L'évolution des mobilités domicile travail en témoigne - après tout, le périurbain, est statistiquement

1 Un rapport du CGEDD, *Requalifier les campagnes urbaines* (2015) et un rapport de Frédéric Bonnet, *Aménager les territoires ruraux et périurbains* (2015)

Figure 9 : Quelques centralités de l'aire urbaine parisienne



- | | |
|---|---|
|  Périurbain |  Périmètre des PNR |
|  Banlieue |  Villes principales du périurbain francilien |
|  Paris |  Pôles d'emplois principaux d'Ile de France |
|  Limites départementales |  Villes nouvelles |
| |  Gare de transilien |

réalisation personnelle d'après les données : SNCF 2015, APUR 2013, INSEE 2014

défini par l'INSEE comme un espace sous l'influence de la ville dans les relations domicile travail. Or, les périurbains – notamment franciliens - ont de moins en moins de mobilités longue distance pour les déplacements domicile travail, et ce, même dans le périurbain Seine-et-Marnais, qui a connu une périurbanisation plus tardive, les mobilités domicile travail se concentrent dans un périmètre de quelques communes alentour alors que les distances parcourues pour les mobilités domicile travail se raccourcissent (IAU Île-de-France, 2013). Le décentrement de l'emploi réparti en partie dans les zones d'activité périurbaine et dans les pôles d'emplois de banlieue - notamment dans les villes nouvelles – favorise la diminution des mobilités.

Dans les représentations également, le périurbain – et notamment ses bourgs – n'est plus vu comme un espace dépendant de la ville, mais comme des centres pour la campagne alentour : habitants et élus regardent davantage vers la campagne que vers la ville – nous y reviendrons.

Ainsi, le périurbain francilien devient « mature » et par là même il re-devient polycentrique. Lors du colloque du PUCA « du périurbain à l'urbain » (2016), la question de savoir si l'on peut conserver une vie périurbaine autonome sans la ville centre – ici en l'occurrence Paris - a souvent été abordée, et semble avoir trouvé une réponse positive : la ville-centre n'étant plus qu'occasionnellement fréquentée alors que les figures de centralité se multiplient, davantage à proximité. Loin de l'idée d'un périurbain sous perfusion d'une ville-centre, en devenant mature, le périurbain francilien en vient à ressembler à la ville américaine (Vigneron, 2016). Mais, à l'inverse des villes américaines, ce polycentrisme s'articule autour d'anciennes centralités historiques, villes périurbaines, petites villes, bourgs voire villages, même si des formes nouvelles à l'instar des villes nouvelles ou des zones d'activités commerciales jouent un rôle de centralité.

**

Le périurbain, initialement analysé de façon très négative, fait depuis peu l'objet d'un regard renouvelé des chercheurs et d'une partie du monde politique. La question de la maturation périurbaine, à laquelle nous avons fait référence plusieurs fois souligne le temps qui a été nécessaire pour que cet espace se diversifie. Cette diversification passe notamment par une autonomisation du périurbain en regard de la ville dense, avec un recentrement autour de centralités nouvelles ou ré-émergentes.

Les critiques féroces dont le périurbain a été l'objet pourraient-elles ainsi accueillir des réponses : la transformation en cours du périurbain rendrait-elle cet espace sauvable ? Le périurbain initialement condamné, pourrait-il être sauvé ?

2. SOIGNER LE PÉRIURBAIN : TRAITEMENTS EN PERSPECTIVES

Depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU en 2000, les politiques publiques tentent de limiter l'étalement urbain et d'infléchir l'extension du périurbain francilien. Des appels aux aménageurs et aux politiques publiques à se saisir du périurbain s'élèvent dans les années 2010 afin de renouveler le discours assez négatif sur cet espace et d'y proposer des solutions adaptées. Nous verrons ainsi que l'idée d'un projet périurbain se répand, confortée par l'idée que le périurbain est densifiable.

2.1 UN POSSIBLE PROJET PÉRIURBAIN

En 2011, Martin Vanier invite à cesser les injonctions pour arrêter l'étalement urbain et préconise de développer un projet pour le périurbain afin de redévelopper cet espace : il faut « Assumer la périurbanisation et réinvestir ces territoires » (Vanier, 2011). De même, les scénarios prospectifs portés par la DATAR imaginant cinq avenir pour le périurbain en 2040 (Vanier et Lajarge, 2010 ; DATAR, 2010) cherchent à définir quel rôle le périurbain pourrait avoir à l'avenir en proposant des scénarios très contrastés et hétérogènes. Là aussi, il s'agit de montrer que les politiques publiques, en intervenant autrement sur le périurbain, peuvent l'amener à évoluer, et que le périurbain n'est pas tout nécessairement condamné.

Dans un article paru en 2012, Jean-Marie Halleux s'interroge pour le cas belge sur la capacité à réconcilier les aspirations des habitants pour le logement individuel et les espaces ouverts, avec les volontés et les contraintes des aménageurs qui prônent davantage de compacité urbaine. Elle conclut : « il est aujourd'hui envisageable de formaliser un modèle urbain alternatif, un modèle qui crée les conditions de la durabilité en évitant de réprimer les dynamiques profondes vers la dédensification et l'individuation. [...] Ce défi consiste à recomposer les franges périurbaines et à permettre la matérialisation progressive d'une nouvelle organisation spatiale qui, d'une part, conjuguerait la compacité et la qualité des aménités résidentielles et qui, d'autre part, limiterait l'usage et la dépendance automobile par une pluralité de lieux accessibles grâce aux modes de transport écomobiles » (Halleux, 2012). Dans une certaine mesure, il s'agit d'aménager le périurbain en y réintroduisant des caractéristiques propres à la ville dense afin de le rendre durable.

L'idée que le périurbain est un lieu de projet et d'expérimentation à repenser se répand, le « lab du périurbain » porté par le CGET en 2016 a ainsi l'objectif de faire ressortir les initiatives qui se développent et à les faire connaître du grand public afin de casser l'image négative de cet espace, puis à les récompenser par un prix, le « Prix de l'innovation périurbaine ». Au-delà, des voix s'élèvent de la part des chercheurs sur le périurbain plaidant pour un renouvellement des politiques menées sur le périurbain et à réfléchir autrement sur ce territoire, à l'instar d'Eric Charmes, invitant à interrompre les objectifs systématiques de lutte contre l'étalement urbain – qui ne font que décaler le problème (on y reviendra)

2.2 LE PROGRAMME BIMBY : LA VILLE DURABLE DANS LE PÉRIURBAIN

Ce changement est accentué par le programme de recherche BIMBY, acronyme de Build In My Backyard. Sélectionné en 2009 par l'Agence Nationale de la Recherche dans le cadre de son appel à projets « Villes Durables ». Celui-ci a rassemblé pendant 3 années 10 partenaires publics, aussi bien des communes ou intercommunalités que des écoles ou des structures publiques. Son objectif était d'encourager la densification douce dans les secteurs pavillonnaires et tout particulièrement dans les secteurs périurbains, en s'appuyant sur la base des projets des propriétaires de pavillons. Il s'agissait de « faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires » (Miet et Le Foll, 2010).

Le programme visait à « densifier l'habitat individuel par la construction de nouveaux logements sur des terrains déjà bâtis ou issus de division parcellaire », en modifiant les documents d'urbanisme ce qui permettait d'offrir des droits à bâtir complémentaires. Ce programme a permis des réalisations dans des villes pilotes comme aux Essarts-le-Roi dans les Yvelines, d'où ont été tirés des enseignements quant aux règles d'urbanisme à mettre en place pour densifier.

Au-delà, le programme BIMBY a eu une influence importante puisqu'il a influencé la loi ALUR (Coupinot, 2014), notamment au travers de l'obligation dans les documents d'urbanisme locaux (PLU), de mener une étude des potentiels de densification.

Ce programme souhaite renouveler la vision de la densification pour les habitants : d'une densification vue comme étant imposée, à une densification reposant sur le volontariat des propriétaires et des communes, pouvant être réalisée en adéquation aux projets personnels de chacun, tout en respectant l'intérêt collectif. Mais le basculement opéré par ce programme n'a pas été seulement du côté des habitants, il a également été opéré du côté des pouvoirs publics. Bimby a en effet montré que les quartiers pavillonnaires périurbains offraient des possibilités de densification importantes, et ce, à moindre coût. La médiatisation importante pour un programme de recherche¹ dont a été l'objet le programme BIMBY, ainsi que le succès à posteriori et la présence de des porteurs de la démarche – notamment du CEREMA – dans des événements dédiés au périurbain organisés par l'État, en témoigne².

La démarche BIMBY aura été vue comme un tournant dans l'appréhension du périurbain, un article du magazine en ligne Urbanews titrait ainsi en 2011 : Build In My Backyard : le concept salvateur du périurbain » (Thonnellier, 2011). Claire-Lise Coupinot résume ce basculement : « Dénoncés depuis des décennies comme un mode d'habitat consommateur d'espaces, trop coûteux pour la collectivité en réseaux, équipements et transports au regard de sa faible densité, générant un mode de vie individualiste et assujéti à la voiture, comme une urbanisation sans projet, simpliste et répétitive, fermée sur elle-même, déconnectée du reste de la ville, les lotissements, qui abritent le rêve français si décrié de la maison individuelle, semblent aujourd'hui être devenus le nouvel Eldorado : un gisement de réserves foncières à mobiliser. » (Coupinot, 2014).

Le SDRIF de 2014 est dans une même logique : la densification est également à l'honneur sur le périurbain, pour lequel il fixe des objectifs de densification notamment en fixant des objectifs minimums de densité à atteindre, également dans « les tissus urbains plus diffus » (SDRIF, 2014). La densification

1 Notamment un passage au journal de 20 h sur TF1, fait suffisamment rare pour un programme de recherche en urbanisme pour qu'il soit mentionné.

2 Citons par exemple la participation à la rencontre-débat « Vivre et habiter le périurbain, aujourd'hui et demain » organisée du 12 novembre en présence de la ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité d'alors, Sylvia Pinel.

vise donc ainsi également les espaces périurbains concernés par le SDRIF.

**

Si la recherche commence à mettre en avant les qualités des espaces périurbains, mais surtout à en dresser un portrait plus en nuance, en parallèle, des visions très stigmatisantes et caricaturales demeurent présentes dans les médias (Billard et Brennetot, 2009). Le périurbain y est encore représenté comme subi et rempli d'exclus et de captifs d'un discours dramatisant articulé autour de trois thèmes : la critique l'anti-urbanisme ; la dénonciation des injustices sociales ; et une interrogation sur la durabilité de cet espace (Billard et Brennetot, 2009). Au-delà, les visions négatives du périurbain - que ce soit le *Cauchemar pavillonnaire* (Hamelin et Razemon, 2012), ou les essais de Christophe Guilluy (*Fractures Françaises* (2010) / *La France Périphérique* (2014) - bien que longtemps été débattues, analysées, critiquées et en partie invalidées par des chercheurs (Charmes, Launay et Vermeersch, 2013), recueillent un large écho auprès des médias et ancrent ainsi l'idée que le périurbain est habité d'exclus et de reclus.

Alors que la ville compacte devient progressivement un idéal, alors que les chercheurs s'attachent de plus en plus à étudier le périurbain, et que la demande de pression foncière augmente, parallèlement à la diminution des ressources des collectivités territoriales, émerge une nouvelle idée, celle que le périurbain et la densification ne seraient après tout, pas nécessairement antinomique, et qu'il serait possible de densifier le périurbain. En cela, celui-ci devient, non seulement « sauvable », mais également un espace ressource pour les métropoles en mal de foncier disponible. Ainsi, si la vision du périurbain évolue ces derniers temps, c'est toujours dans une optique de lutte contre l'étalement urbain qu'il est le plus souvent analysé, bien que des voix appelant à ouvrir une partie des terres agricoles à l'urbanisation pour freiner les effets négatifs d'une limitation trop lourde de la consommation émergent (Charmes, 2013).

CONCLUSION DU PREMIER CHAPITRE

Longtemps pensé comme le lieu de vie des classes moyennes, où se construisaient des lotissements et des pavillons, l'image du périurbain a progressivement évolué et la recherche contemporaine insiste sur son aspect polymorphe.

Après avoir longtemps été un « bouc émissaire » (Roux, 2013), vu comme un territoire délétère, tant par une partie des politiques publiques que par certains chercheurs, le périurbain a progressivement été vu et étudié de façon plus nuancée. Des études les plus récentes soulignent sa diversité, alors que ce faisant, ce sujet d'étude gagne en légitimité : les visions très critiques du périurbain qui ont dominé dans les premières années de la recherche périurbaine se font moins vives, notamment grâce à des chercheurs qui proposent une vision de cet espace plus favorable et positive, mais aussi à des politiques qui s'y intéressent davantage.

Le périurbain est loin d'être uniforme, résumé au seul lieu d'ancrage des familles des classes moyennes à la recherche d'un entre-soi. Il s'avère complexe, diversifié, mature, et lieu d'innovations. Territoire varié accueillant aussi bien des villes que des bourgs, des villages ou des hameaux, le périurbain francilien - entendu ici au sens de l'INSEE - est diversifié, et en cours de diversification ou de maturation.

L'intérêt croissant pour la notion de densification qui s'applique progressivement au périurbain a permis de renouveler les visions du périurbain et surtout d'en faire un objet d'étude et d'intervention plus légitime. L'ANR BIMBY au succès médiatique non négligeable a accentué l'idée que le périurbain est un territoire densifiable, source de foncier constructible à moindre coût, rendant par là même, le périurbain « sauvable ». L'idée d'un possible projet en milieu périurbain se développe alors que la volonté de renforcer les pôles de proximité en périurbain répondant à une échelle locale se renforce, avec l'essor d'un polycentrisme périurbain. Les distances automobiles parcourues se réduisent et notamment sur les bourgs. Le périurbain pourrait donc être sauvé.

Quoi de mieux que de s'appuyer sur les centres-bourgs afin de sauver justement ce périurbain, en y réintroduisant une urbanité menacée et des échelles de sociabilité plus classiques ? Nous tâcherons de montrer l'opportunité à s'intéresser à ces territoires dans le prochain chapitre.

CHAPITRE 2

CONSTRUIRE DANS LES BOURGS POUR RENFORCER L'URBANITÉ

La périurbanisation a estompé les hiérarchies urbaines clairement établies de l'avant-guerre et les villages et petites villes du périurbain ont été en grande partie les gagnants de la périurbanisation – en termes de population voire d'emplois, alors qu'elles souffraient jusque-là de l'exode rural. Pour certains, il s'agit de « la revanche des villages et des bourgs périurbains » (Charmes, 2017). Mais quels sont ces bourgs et quelles sont leurs caractéristiques ?

Si les bourgs ont été étudiés pour leurs liens avec le milieu rural dans les années 90, cet engouement a quelque peu faibli avant de revenir au centre des études très récemment, en témoigne le lancement à l'été 2014 d'un programme national de revitalisation des centres-bourgs¹, ou de thèses sur le sujet². Au-delà des enjeux de revitalisation qui se posent pour les bourgs ruraux, les bourgs périurbains témoignent d'enjeux somme toute assez différents : ils sont toujours attractifs, notamment pour le logement individuel.

Le bourg est une figure qui fait sens dans le périurbain. C'est en quelque sorte le premier échelon de l'armature urbaine. Il incarne une certaine urbanité et repose sur une trame urbaine constituée et lisible, parce que les figures patrimoniales classiques y sont présentes : l'église, l'ancienne mairie école, la poste bien souvent voire quelques corps de ferme. Bref, il a un sens pour ces habitants et incarne, à un échelon moindre que la petite ville, une centralité locale : il dispose de certains commerces de proximité, souvent d'un marché.

Il peut également être vu comme un possible support du polycentrisme périurbain. Le développement des bourgs et de formes de centralité de périurbain est par ailleurs identifié dans différents scénarios prospectifs comme une solution alternative à l'étalement urbain (Ghorra-Gobin 2006 et Wiel 2000), alors que dans certains de ces bourgs, le commerce de proximité se dynamise (Aragau 2007).

Après avoir défini ce que nous entendrons par les bourgs périurbains franciliens (I), nous analyserons les caractéristiques de ces communes particulières du périurbain francilien (II) avant d'analyser leur parc de logement, notamment collectif (III).

1 Voir la présentation du programme au lien suivant : <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/la-demarche-r8.html>

2 Citons notamment la thèse en cours de rédaction de Quentin Brouard Sala : La vacance du logement dans les espaces ruraux européens. Des dynamiques démographiques à la revitalisation des bourgs et des petites villes en Galice, Normandie, et dans le Sud-Ouest de l'Angleterre (Caen)

I. LES BOURGS DU PÉRIURBAIN

Le bourg n'a pas de définition officielle donnée par l'INSEE, à l'inverse des villes ou du périurbain. Mais les différentes définitions du bourg font ressortir deux éléments principaux. D'une part le bourg présente des traits urbains : pour le Larousse c'est un « gros village qui présente certains caractères urbains » (Larousse, 2016). D'autre part, il est compris dans une vision hiérarchisée des entités urbaines. Ainsi, pour Jean Renard, le bourg est « entre le village et la ville dans la hiérarchie des communes » (Laborie et Renard, 1997).

Mais si la hiérarchie hameau/village/bourg/ville peut sembler intuitive, différencier à l'aide de critères objectifs un bourg d'une petite ville ou d'un village n'est pas une mince affaire¹. Afin de définir dans le cadre de notre thèse ce qu'est un bourg du périurbain francilien, nous étudierons les définitions données par les géographes sur cet objet, avant de proposer notre propre définition des bourgs périurbains franciliens.

1. LES BOURGS : UNE URBANITÉ CLASSIQUE

Les bourgs incarnent des centralités classiques, préalable la dilution de la ville en urbain. En cela, ils nous rappellent le concept d'urbanité, concept popularisé par le géographe Jacques Lévy. Elle est définie comme procédant du « couplage de la densité et de la diversité des objets de société dans l'espace » (Lévy et Lussault, 2013). L'urbanité dépend d'une double mixité : sociale, d'une part, et fonctionnelle d'autre part. Cette définition recoupe celle des bourgs : les bourgs vont être définis selon leurs fonctions et notamment parce qu'ils permettent une mixité à l'échelle locale, comme nous allons le montrer.

Une brève analyse étymologique nous apprend que le mot bourg est issu du germanique ancien burg (« forteresse ou village fortifié ») latinisé en burgus. Il est alors compris comme l'équivalent de « petite ville » dès le bas Moyen-Âge (Hollyman, 1957, 82). La proximité des deux termes est forte et persiste jusqu'en 1726, où la Martinière tente de définir les termes bourgs et villes : « *le bourg se distingue parce qu'il s'y tient un marché, que des artisans y travaillent et qu'une "sorte de magistrature" s'y est installée* » (Lamarre, 1997, 219). On le différencie ainsi du village par les fonctions qu'il accueille et des villes qui peuvent s'administrer seules². De ces anciennes définitions, on peut retenir deux éléments, récurrents dans le temps : l'idée que le bourg est une petite centralité attractive qui participe à l'organisation du milieu rural alentour, et qu'il se positionne dans la hiérarchie urbaine entre la ville et le village.

Dans les années 50, une lecture christallérienne³ de l'espace met en évidence une hiérarchie entre le

1 Notamment parce que l'INSEE ne le définit pas en France. Trouver une définition un tant soit peu consensuelle s'avère donc compliqué.

2 « *Le droit de bourgeoisie, la mairie, le fait qu'aucune ville ne relève de la justice d'un bourg ou d'un village* » (Lamarre, 1997, 219).

3 Soit une lecture héritée d'une perception de l'espace liée à l'idéal christallérien. La théorie des lieux centraux de Christaller détermine une hiérarchie des espaces urbains selon la distribution des biens et des services. L'idée est que la rareté d'un service amènera le consommateur à se déplacer plus loin, formant ainsi l'implantation de lieux de commerces de tailles différentes à intervalles réguliers sous la forme d'un hexagone. Il distingue ainsi une hiérarchie de sept niveaux selon laquelle la zone d'attraction d'un petit bourg est plus réduite que celle d'un gros bourg et plus réduite que celle d'une ville (Christaller, 1933), en s'appuyant sur la fréquence des communications téléphoniques d'un lieu vers l'autre, témoignant alors de la supériorité d'un espace sur l'autre. Cette théorie a fortement marqué la perception des bourgs (Renard, 1997).

bourg - qui dispose de commerces basiques et de l'école - le gros bourg (ou la petite ville) qui accueille des commerces supérieurs et des services supplémentaires auxquels succèdent les villes moyennes et les grandes villes (Jousseaume, 1999). Le bourg est alors l'unité de base de l'urbanité puisqu'il propose une mixité fonctionnelle, à laquelle s'ajoute une mixité sociale puisqu'il attire des populations variées en son sein. Si, jusque dans les années 50, le modèle des lieux centraux s'applique assez bien à certaines régions de la France rurale¹, cette hiérarchie a été remise en cause dans les années 50, du fait de la périurbanisation qui a renversé la hiérarchie des communes². La remise en question du modèle s'opère différemment selon la dynamique de l'espace : dans l'espace rural, le bourg-centre traditionnel est court-circuité par la petite ville qui développe des fonctions fédératrices, tout en étant menacé par l'atonie alentour sans pour autant parvenir à lutter contre la marginalisation rurale (Jousseaume, 1999). La fermeture des commerces de proximité du bourg menace l'urbanité de ceux-ci, alors que l'exode rural limite la mixité sociale.

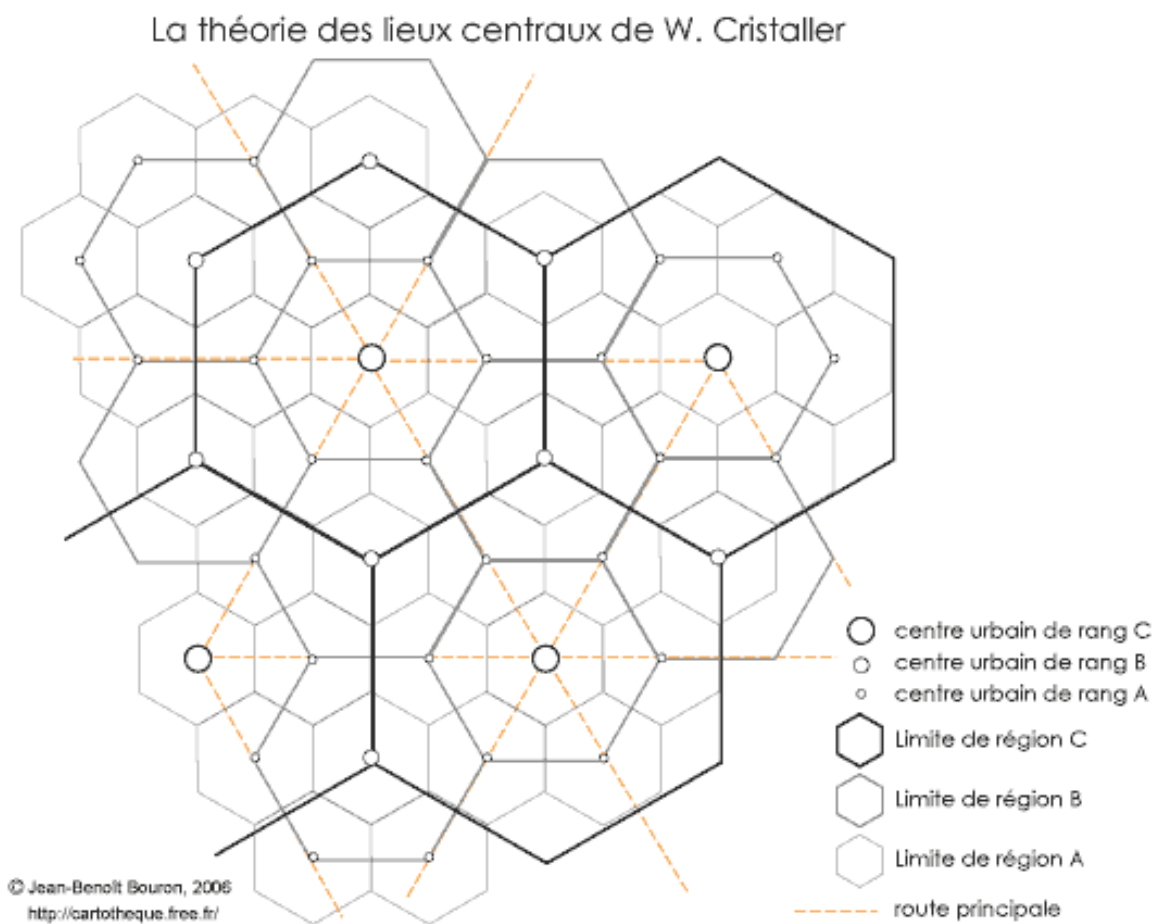


Figure 10 : Les modèles spatiaux d'une hiérarchie des lieux centraux d'après Cristaller (Charvet et Sivignon, 2011)

Cette désintégration du modèle est d'autant plus grande dans l'espace périurbain. La périurbanisation, notamment Ile-de-France, a brouillé les découpages en favorisant le mitage, sans pour autant doter les communes dont la population s'est multipliée des équipements et des services nécessaires.

1 Et notamment aux Pays de la Loire, le terrain d'étude de Valérie Jousseaume 1999.
 2 Mais « La «désagricolisation» de l'économie et de la société rurales, la mobilité généralisée des ruraux ont sapé le fondement de cette hiérarchie des lieux habités. La base de la pyramide urbaine s'effondre, le maillage christallérien de l'espace rural s'étiole. » Ibid.

Les définitions du bourg varient selon les auteurs, mais on retrouve toujours l'idée que ses fonctions sont diverses et qu'il prend place au sein d'une hiérarchie urbaine. La présence, le nombre et la variété de différents types de commerces ont ainsi pu servir d'indicateur pour définir ce qu'est un bourg rural pour Renard ou Vallès et Hugon (Renard, 1997 ; Vallès et Hugon, 1997). La présence d'un degré minimal d'équipement et de services publics comme une école (pour les bourgs), ou un collège (pour les bourgs centres) est également mentionnée par de nombreux acteurs (Vallès et Hugon, 1997 ; Talandier et Jousseau, 2013 ; Jousseau, 1997). Au-delà des dimensions commerciales, un bourg se distingue également parce qu'il accueille des fonctions de sociabilité que ce soit par la présence d'espaces publics ou bien par celle de marchés : « Il n'y a de bourg que si les habitants des villages, hameaux et écarts alentour utilisent ses marchés, ses services, ses équipements, et que l'on puisse s'y rencontrer et y échanger » (Renard, 1997). En cela, on peut dire que le bourg peut-être défini selon un gradient d'urbanité, car il accueille des espaces variés et des fonctions de sociabilité.

À ces critères s'ajoute l'idée d'un seuil de population qui marquerait la différence entre village et bourg, ainsi qu'entre bourg et ville. Là encore, les seuils ne font pas consensus. Pour Renard et Dodier, ce n'est pas le seuil de population de la commune qui est important, mais la population agglomérée. Pour Renard, le bourg compte jusqu'à 7500 habitants agglomérés, et dispose de commerces et d'équipements (Renard, 1997). Mais la difficulté à estimer le nombre d'habitants agglomérés, liée à l'arrêt de la diffusion de cette donnée par l'INSEE en 1982 a conduit beaucoup d'auteurs à exploiter le nombre d'habitants par commune dans leurs analyses statistiques, tout en reconnaissant les limites de la méthode (Renard, 1997). Ainsi, Madoré appelle bourg « à la fois les communes rurales de plus de 100 habitants et les unités urbaines dont la population est comprise entre 2000 et 5000 habitants » (Madoré, 1997, 222).

Les bourgs, d'après les définitions précédemment exposées sont donc des communes de moins de 5000 habitants (certaines définitions du bourg donnant jusqu'à 10 000 habitants), ayant des fonctions de centralité sociales (en proposant des espaces de rencontre), économiques (parce qu'ils présentent de commerces voire des emplois), ainsi que politiques (présence d'équipements structurants : mairie, école voire collège).

**

Ces différentes définitions des bourgs compliquent leur identification : il est difficile de trouver une définition faisant consensus, distinguant les bourgs des petites villes et des villages, les auteurs eux-mêmes s'accordant sur l'« aspect quelque peu artificiel de ce découpage » (Madoré, 1997, 222) tout en soulignant la nécessité de conjuguer ces indicateurs à visée statistique à une bonne connaissance de terrain. Pour définir les bourgs du périurbain francilien, il en ira de même, nous devons identifier des communes qui font encore figure de centralité et qui attirent les habitants d'autres communes pour la fréquentation de leurs équipements.

2. TENTATIVE DE DÉFINITION

Dans le contexte intellectuel que nous avons analysé, qui souligne une maturation et une diversification du périurbain, certains chercheurs se sont intéressés à la réémergence de polarités secondaires. Le périurbain connaît – nous l’avons dit – le renouveau d’un polycentrisme, lié entre autre à « la multiplication en périphérie même lointaine d’équipements plurifonctionnels de centralité » (Chalas, 2010). Développement des pôles d’emplois périphériques, centres commerciaux, gares périurbaines... sont autant d’éléments porteurs de centralité, à même de dynamiser les bourgs.

Si ces pôles ont dans les premiers temps de la périurbanisation été « mis en sommeil » (Aragau, 2013) leurs commerces de proximité souffrant de décrépitude (Chemla, 1997; Metton et Soumagne, 2002) due à une menace des centres commerciaux périphériques, des recherches plus récentes montrent un fléchissement de cette dynamique. Claire Aragau constatait ainsi en 2007 la renaissance de certains commerces alimentaire en centre-bourg, qui avaient jusque-là disparu (Aragau, 2007) – notamment en cœurs de bourgs témoins d’un renouveau de ces centralités. D’autres indicateurs variés comme le rapprochement des lieux de travail du domicile, la plus grande fréquentation des pôles de proximité et enfin une attractivité des espaces périurbains pour les urbains sont autant d’indices de ce redéploiement périurbain (Bouleau, 2013).

2.1 LES BASSINS DE VIE DE L’INSEE, RÉVÉLATEUR D’UN POLYCENTRISME PÉRIURBAIN

Une définition de l’INSEE se rapproche de cette idée. Il s’agit du pôle de service du bassin de vie, défini depuis 2003. Le bassin de vie « constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants » (INSEE, 2012). La commune présentant les équipements minimums du bassin de vie est qualifiée de pôle de service. Pour les définir, l’INSEE s’appuie sur la base permanente des équipements¹. Cette base de données sert à déterminer des pôles de service. Pour ce faire, l’INSEE divise les équipements en trois catégories selon leur rareté. Si plus de 15% des communes françaises en sont dotées, il s’agit d’équipements de proximité ; si 5 à 15% des communes en disposent, il s’agit d’équipements intermédiaires. Moins de 5% et ce sont des équipements supérieurs.

L’INSEE définit ensuite « un pôle de services comme une commune ou unité urbaine disposant d’au moins 16 des 31 équipements intermédiaires » (INSEE, 2012). Pour les bassins de vie, 13 équipements ne sont pas comptabilisés par l’INSEE, car ils répondent à des besoins touristiques notamment (piste de ski, camping) et pas aux besoins des habitants de la commune. Ce pôle de service va ensuite exercer un « rôle plus structurant » sur des zones d’influence de chaque pôle de services « délimités en regroupant les communes les plus proches, la proximité se mesurant en temps de trajet, par la route à heure creuse » (INSEE, 2012).

Cette définition des bassins de vie a fait l’objet, comme à chaque fois que l’INSEE renouvelle ses définitions, de critiques nombreuses. Pour Martin Vanier, ainsi, les bassins de vie ne reflètent aucune réalité des pratiques habitantes qui se déploient à des échelles spatiales et géographiques différentes. Définir

1 Synthèse de plusieurs bases de données disparates, cette base inventorie annuellement le niveau d’équipements et de services par commune. Les domaines couverts sont nombreux, des services aux commerces, en passant par l’éducation, la santé, les sports, les loisirs. Près de deux millions d’équipements répartis sur le territoire national sont ainsi recensés, disponibles à la commune, ou bien par IRIS « Ilots Regroupés pour l’Information Statistique », l’échelon de base de l’INSEE pour la diffusion des données infra-communales.

la centralité et l'attractivité d'un espace du point de vue de la commune de résidence d'un individu n'a pas de sens d'après lui (Vanier, 2014). De même, les travaux sur la perception de l'espace de proximité menés par Julie Vallée soulignent que les représentations des habitants varient fortement selon leur âge, sexe, niveau social et intellectuel, tout comme leurs pratiques spatiales et ne recourent qu'une partie des bassins de vie tels qu'ils sont définis par l'INSEE (Vallée, 2014). Une étude appliquée sur le territoire francilien – plus particulièrement sur le bassin de vie du territoire Houdanais - montre par ailleurs le côté quelque peu artificiel du découpage de l'INSEE, les espaces vécus dépassant ceux du bassin de vie (Aragau, 2013)¹.

Cette définition nous a par ailleurs semblée trop restrictive pour correspondre aux bourgs : les bassins de vie devant avoir la moitié des équipements intermédiaires à minima², alors que les bourgs ne disposent que de quelques équipements. Certaines communes comme Puiseux (45) et Maintenon (28) ne sont ainsi pas retenues comme pôle de service par la définition de l'INSEE alors qu'elles nous semblent par expérience pouvoir revêtir le qualificatif de bourg. Elles possèdent en effet un bâti ancien, groupé, la présence de commerces de proximité, de restaurants, ainsi que des équipements publics (mairie, école). Une analyse sur les communes périurbaines franciliennes souligne par ailleurs que les communes ayant des équipements de proximité sont rares. Parmi elles, seulement 414 communes (sur 1382) ont 15 équipements de proximité minimum, 168 ont 25 équipements ou plus; quand seulement 50 (soit 3,6%) sont considérées comme des pôles de services. Si la définition de pôle de service est intéressante parce qu'elle s'attache à définir des fonctions de centralité, elle n'est pas nécessairement adaptée au contexte périurbain, ni à ce que nous entendons par «bourg», qui, s'ils doivent accueillir des fonctions de centralité, doivent essentiellement répondre à des besoins de proximité. D'ailleurs, l'objectif de la création par l'INSEE des pôles de centralité intermédiaires était de qualifier l'espace rural et non pas l'espace périurbain où cette définition s'avère moins opérante³.

2.2 LES BOURGS DE LA THÈSE : PROPOSITION D'UNE DÉFINITION

Une analyse des enjeux de la recherche autour des bourgs nous a amenés à mettre en place notre propre méthode d'identification des bourgs périurbains franciliens, adaptée à notre territoire d'étude et aux données dont nous disposons.

Grâce à l'élargissement de l'open data, une large partie des bases de données de l'INSEE peuvent être exploitées et utilisées. Nous les utiliserons afin de déterminer de façon quantitative quelles communes sont des bourgs périurbains franciliens. Pour ce faire, dans un premier temps, le travail a porté sur la détermination du périurbain francilien. Les critères retenus ont été ceux de l'INSEE et le travail porte ainsi sur les communes appartenant à la couronne de l'aire urbaine de Paris. D'après l'INSEE, sur les 1814 communes de l'aire urbaine de Paris, 1382 sont périurbaines, en Ile-de-France, mais pas seulement. Sept départements hors Ile-de-France sont concernés par la périurbanisation (02, 27, 28, 45, 51, 60, 76) auxquels s'ajoutent les trois départements de grande couronne parisienne (77, 78, 95). C'est

1 Un parallèle international s'appuyant sur des études menées à Londres démontre également dans ce contexte extra-francilien la difficulté à évaluer les bassins de vie, les besoins de proximité étant comblés tantôt dans le quartier, tantôt à l'échelle du borough voire à l'échelle métropolitaine (Loew, 2014).

2 L'INSEE le justifie de la façon suivante « Prendre les équipements de proximité aurait conduit à avoir quasiment autant de pôles que de communes et au contraire prendre en compte les équipements supérieurs aurait conduit à des bassins de vie bien trop étendus. » (INSEE, 2012)

3 « Son principal intérêt est de décrire les espaces non fortement peuplés, c'est à dire les bassins de vie construits sur des unités urbaines de moins de 50 000 habitants. »(INSEE, 2012)

donc sur la base de ces 1382 communes que nous avons cherché des critères de sélection afin de distinguer les bourgs des communes rurales ou des petites (et moyennes) villes.

Nous avons jugé que retenir les équipements intermédiaires comme le fixait l'INSEE pour les pôles de services était un seuil trop élevé pour être adapté à notre analyse des bourgs périurbains. Nous sommes ainsi repartis des données brutes de la base permanente des équipements. Nous nous sommes inspirés de la méthode développée par Talandier et Jousseaume (Talandier et Jousseaume, 2013) et leurs recherches. Dans un premier temps, à l'instar de l'INSEE et de Talandier et Jousseaume, nous avons procédé à des regroupements d'équipement, qui étaient des doublons :

- école maternelle : regroupement des écoles maternelles et des classes maternelles de regroupement pédagogique intercommunal dispersé;
- école élémentaire : regroupement des écoles élémentaires et des classes élémentaires de regroupement pédagogique intercommunal dispersé ;
- lycées d'enseignement général et/ou technologique et sections d'enseignement général et/ou technologique des lycées professionnels ;
- lycées d'enseignement professionnel et sections d'enseignement professionnel des lycées d'enseignement général et/ou technologique ;
- salles ou terrains multisports : regroupement des plateaux et terrains de jeux extérieurs, des salles non spécialisées et des salles multisports ;
- salles de sport spécialisées : regroupement des salles spécialisées, des salles de combat et des salles de remise en forme ;
- bureaux de poste, relais poste commerçants et agences postales communales ;
- gendarmerie et police ;
- gare : regroupement des trois types de gares assurant le transport ferroviaire de voyageurs : gares accueillant des trains à grande vitesse, gares sous convention avec l'État et gares sous convention avec les conseils régionaux ou les transports Île-de-France.

En revanche, nous avons laissé de côté certains regroupements de la base permanente des équipements pour lesquels Valérie Jousseaume et l'INSEE avaient opté et qui ne nous ont pas semblé se justifier à notre échelle :

- épicerie et supérette ;
- droguerie-quincaillerie et grande surface de bricolage ;

À l'instar de l'INSEE, certains équipements ne seront pas concernés par nos analyses¹.

Une fois ces premières modifications opérées sur la base permanente des équipements, nous avons souhaité nous intéresser uniquement aux équipements de proximité, et uniquement à ceux qui étaient, à notre avis, créateurs de centralité.

1 Il s'agit des équipements suivants : domaine skiable ; centre équestre ; baignade aménagée ; port de plaisance - mouillage ; boucle de randonnée ; agence de voyage ; hôtel homologué ; camping homologué ; information touristique.

Dans leur démarche, Talandier et Jousseume ont distingué : « Au sein de ces équipements d'usage quotidien, deux types sont à distinguer : ceux qui se caractérisent par la mobilité du fournisseur du service (11 équipements voire dans ce cas 11 services, tels que le plombier ou l'infirmier) que nous qualifierons de service mobile de proximité. [...] Ceux qui induisent un déplacement de l'utilisateur ou du client et peuvent être qualifiés d'équipements fixes (21 équipements, comme l'école élémentaire ou la banque) que nous qualifierons d'équipements de centralité des quotidiens. » (Talandier et Jousseume, 2013). Les équipements qui font centralité parce qu'ils imposent un déplacement pour pouvoir les utiliser sont distingués des équipements mobiles.

À l'instar de ces chercheurs, nous ne nous sommes intéressés qu'aux équipements de proximité fixes, même si les équipements que nous retenons dans cette catégorie diffèrent¹. Ainsi, nous retenons 23 équipements de proximité créateurs de centralité, parmi eux :

- Les services : banque ou caisse d'épargne, les bureaux de Poste, salon de coiffure, les restaurants, les agences immobilières, les soins de beauté.
- Les commerces alimentaires : les supérettes, les épiceries, les boulangeries, les boucheries-charcuteries ainsi que les fleuristes.
- Les écoles : école maternelle et école élémentaire.
- Les services médicaux et paramédicaux : médecin omnipraticien, chirurgien-dentiste, masseur kinésithérapeute, pharmacie. À l'inverse de Jousseume et Talandier qui considéraient les médecins omnipraticiens comme des professions mobiles, nous les considérons comme créateurs de centralité, ils ont, bien souvent, des cabinets en centre-bourg et ne sont pas exclusivement mobiles. De plus, la présence d'un médecin dans la commune est parfois citée comme un motif de choix résidentiel, et est donc créateur de centralité voire d'attractivité.
- Les loisirs et sports : boulo-drome, tennis, salle ou terrain de petits jeux, terrain de grands jeux, les salles de combat.

Il s'agit désormais de déterminer quel nombre d'équipements de centralité doit au minimum posséder un bourg pour être attractif. Comme tous les seuils, le choix d'un nombre est ardu et forcément discriminant². Après plusieurs essais, nous avons finalement considéré qu'une commune est un bourg si elle compte plus de 13 équipements différents de centralité de proximité, soit la moitié de l'offre disponible.

Au-delà, à l'instar des définitions proposées par d'autres chercheurs, fixer un seuil limite du nombre d'habitants semblait s'imposer. Nous n'avons étudié que les communes comportant entre 500 et 10 000 habitants, en excluant certaines communes³. Nous n'avons ainsi pas considéré comme des bourgs des

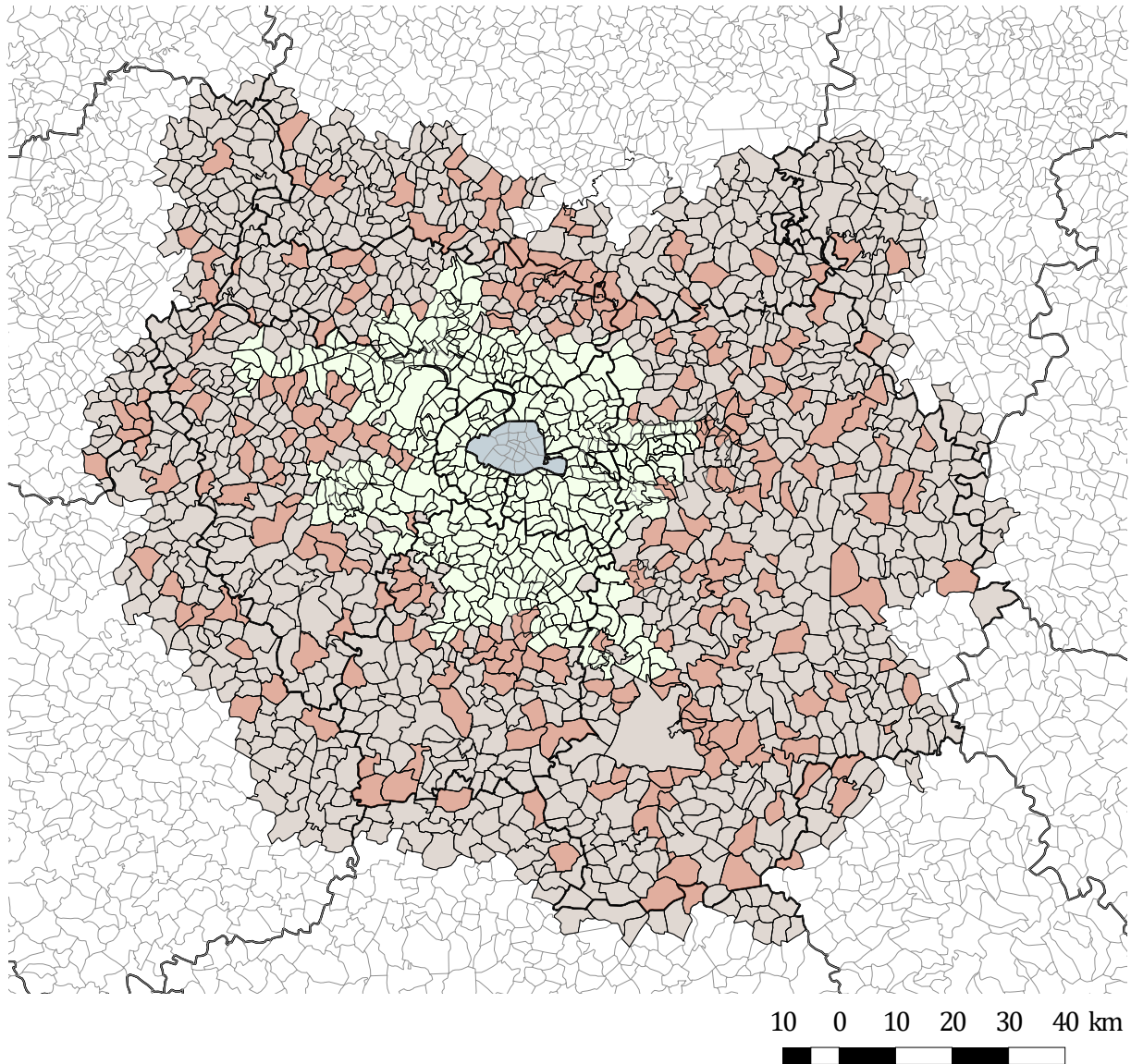
1 Par exemple, nous considérons le médecin omnipraticien comme un équipement de la centralité des quotidiens, car, même s'il est mobile, il dispose d'un emplacement fixe de consultation et attire lui aussi dans les bourgs.

2 Par ailleurs, avant d'opter pour cette méthode de détermination des bourgs périurbains, d'autres critères ont été envisagés et testés comme la présence d'habitat aggloméré, l'époque de construction du bâti ou la part d'habitat collectif, mais, du fait des grandes disparités du périurbain francilien, ils ne se sont pas avérés probants.

Un travail sur les équipements de proximité sans discrimination entre les équipements mobiles et ceux créateurs de centralité a également été mené, avec des résultats assez proches de ceux obtenus par la présente méthode, seulement 6% des communes changeaient. D'un point de vue strictement intellectuel, toutefois, la méthode nous semblait moins pertinente.

3 Uniquement des communes de plus de 10000 habitants, celles de moins de 500 habitants étaient

Figure 11 : les bourgs périurbains (source : réalisation personnelle d'après BPE, INSEE)



- Périurbain
- Banlieue
- Paris
- Bourgs périurbains
- Limites départementales

réalisation personnelle d'après les données : SNCF 2015, APUR 2013, INSEE 2014

Base Permanente des Equipements INSEE

communes concernées par des projets de grande envergure notamment sur le territoire de Marne-la-Vallée (nous avons ainsi exclu Magny-le-Hongre, Bailly-Romainvilliers et Serris) : leur urbanisation importante ne relève pas de la dynamique des bourgs, mais de celle des villes nouvelles. Enfin, des communes qui ont un nombre d'équipements important non pas du fait de commerces de proximité constitués, mais de centres commerciaux à l'instar de Louvres, Fosses, Gretz-Armainvilliers, la Ferté-sous-Jouarre, Chambly, et Beaumont-sur-Oise, n'ont pas été retenues.

Ces critères, s'ils peuvent sembler arbitraires, nous ont cependant permis d'identifier des communes possédant des fonctions de centralité à une petite échelle. Ainsi, nous retenons l'existence de **254** bourgs parmi les 1382 communes périurbaines. La liste de ces bourgs se trouve en annexe.

**

Étudier les bourgs du périurbain c'est donc à la fois s'intéresser à la persistance d'un modèle, celui d'une hiérarchie urbaine pourtant mise à mal par la périurbanisation, mais aussi étudier les difficultés et les résistances au redéveloppement de ces communes. Si le périurbain est souvent présenté comme un territoire sans urbanité (Lévy et Haegel, 1997), l'étude des bourgs périurbains montre l'existence d'autant de centralités locales proposant, à leur échelle, une certaine urbanité. C'est ce que nous allons tâcher de démontrer, en nous intéressant aux bourgs du périurbain francilien.

3. DES BOURGS – ENCORE – CONSTITUÉS

Une fois ces bourgs identifiés, il s'agit de s'intéresser aux éléments constitutifs de leur centralité, de voir ce qui distingue les bourgs des autres communes périurbaines. Pour cela, nous analyserons les commerces présents dans ces bourgs, avant d'étudier les services qu'ils proposent, avant d'essayer de comprendre ce qui a permis à ces bourgs de conserver leurs fonctions de centralité, quand d'autres communes n'y sont pas parvenues.

3.1 LES COMMERCES DES BOURGS

Si tous les bourgs présentent au minimum 13 équipements différents de proximité, ceux-ci sont de nature variée (services, équipements publics...). Nous nous sommes intéressés au nombre de commerces dont disposaient les bourgs, car ils nous semblaient les plus à même de témoigner de la vivacité de ces communes, les communes périurbaines ayant dans les premiers temps de la périurbanisation vu leurs commerces de proximité fermer (Chemla, 1997 ; Metton et Soumagne, 2002).

Au sein des bourgs identifiés, seulement 23 communes comportent moins de 3 commerces. 195 sont des pôles de commerces moyens avec 3 à 20 commerces de proximité en leur sein, alors que quelques-unes se distinguent par un nombre plus important (34 communes comptent entre 20 et 50 commerces). Enfin, deux communes comptent plus de 50 commerces, notamment Saint-Maximin (60) qui en compte 104 et Houdan qui en comporte 54. Si Houdan est en effet un bourg très dynamique, Saint-Maximin ne doit ce nombre élevé de commerces de proximité essentiellement à la présence d'une grande zone d'activité liée à sa proximité avec Creil.

d'emblées éliminées par les autres critères retenus.

Nous avons souhaité connaître le nombre de commerces alimentaires¹ présents sur chaque bourg, qui révèlent le dynamisme du bourg centre, mais aussi la persistance de ces centralités classiques. En moyenne, les communes accueillent 6 commerces alimentaires. Trois communes n'en comportent aucun : Montcourt-Fromonville (77 302), Auffargis (78030) et Chevannes (91159). Dix-huit communes ne comptent qu'un commerce : il s'agit pour treize d'entre elles d'une boulangerie située en plein centre-bourg. Pour quatre autres, il s'agit d'une supérette, et pour la dernière d'un petit supermarché. La boulangerie fait donc bien figure de commerce de proximité alimentaire de base. En moyenne, l'offre est relativement diversifiée dans la plupart des bourgs : 60% disposent d'une boucherie-charcuterie, 62% d'une épicerie, 44% d'un supermarché, et 19% d'une supérette. Les poissonneries ainsi que les magasins de produits surgelés sont plus rares, ils ne sont présents que dans 6 et 4% des bourgs. À noter que les marchés hebdomadaires fréquents sur ces communes complètent cette offre. Par ailleurs les bourgs comptant le plus de commerces alimentaires ne sont pas ceux qui comptent le plus de commerces en absolu - pour reprendre l'exemple de Saint-Maximin (60), il ne compte que 12 commerces alimentaires.

En dehors des commerces alimentaires de proximité, les bourgs possèdent presque tous un restaurant (97%) ce qui confirme les analyses de Jousseume et Talandier (Talandier et Jousseume, 2013). C'est, là encore, un équipement de base des bourgs périurbains, même s'il n'est pas toujours situé en centre-bourg.

3.2 LES SERVICES DES BOURGS

Parmi les équipements les plus présents se trouvent les métiers « mobiles » tels que les entreprises de maçonnerie, de plâtrier peinture, de menuiserie charpentier serrurier, de plombier-couvreur chauffagiste, et d'électricité que plus de 95% des bourgs accueillent.

Parmi les équipements fixes se trouvent les équipements de nature médicale : les services médicaux de base, notamment. Presque tous les bourgs disposent de leur médecin omnipraticien (97%) ; 83% ont un infirmier, et 93% une pharmacie. Enfin, 42% des bourgs accueillent des maisons d'hébergement pour personnes âgées, ce qui souligne que l'équipement pour répondre aux besoins du vieillissement des populations est déjà en partie présent dans les bourgs périurbains (Berger, Rougé, Thomann et Thouzellier, 2010).

De même, 98% des bourgs comptent au moins un coiffeur, et presque tous ont une agence immobilière. Ainsi, les bourgs périurbains accueillent des commerces de proximité, mais aussi des services et des équipements qui les font rayonner à petite échelle.

Les bourgs périurbains disposent de fonctions d'équipement publiques, et notamment d'écoles. Tous les bourgs en ont au minimum une. En revanche, les collèges (considérés comme un équipement de rang intermédiaire) sont plus rares, seulement 38% des communes en sont dotées. Enfin, les lycées sont un équipement peu présent dans les bourgs, seulement 10 communes ont un lycée général et 18 un lycée professionnel.

En dehors de l'éducation, les équipements publics sont présents au travers de la poste, qui demeure

1 Les commerces alimentaires comptabilisés incluent : épicerie, supérette, supermarché, boulangerie, boucherie-charcuterie, poissonnerie, produits surgelés, ainsi que les hypermarchés. Les données utilisées sont celles de la base équipement services commerces de l'INSEE 2014.

bien implantée (94% des bourgs). Les autres équipements publics sont plus rares : 27% ont des postes de police ou de gendarmerie.

Enfin, parmi tous les équipements se trouvent les équipements de loisirs. Ils sont les plus souvent les seuls quasiment à être d'initiative municipale, et il est donc intéressant d'étudier lesquels sont les plus présents. Ainsi, tous les bourgs ont un terrain ou une salle multisport, 88% un tennis. Parmi les équipements les plus rares, 13% des bourgs ont un bassin de natation, alors que 7% ont un golf, soulignant l'accueil des loisirs métropolitains sur le périurbain. Enfin, 8 communes ont un cinéma et 5 un théâtre. Il s'agit bien souvent des bourgs les plus importants.

3.3 LA PERSISTANCE DE CENTRALITÉS

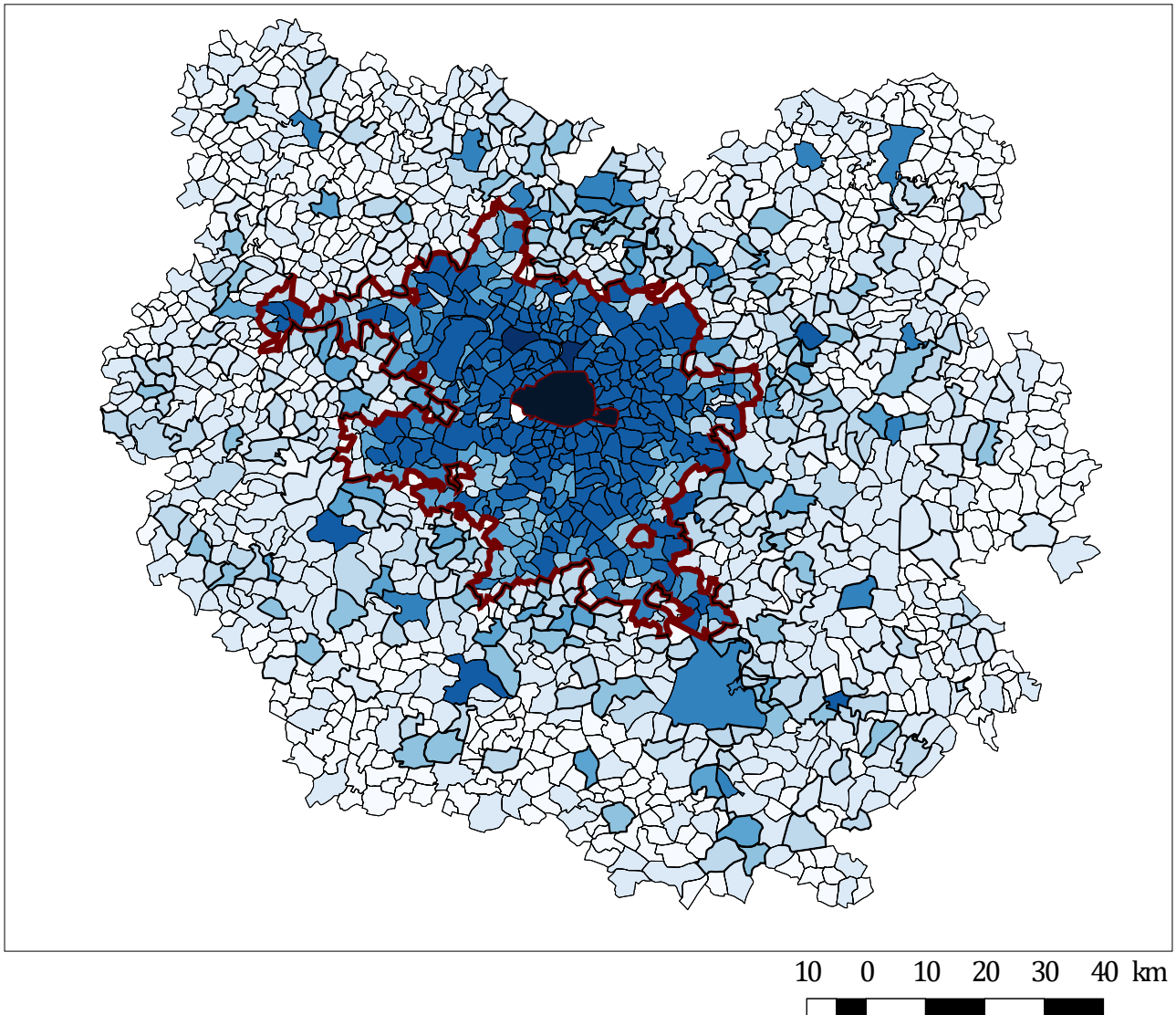
On peut se questionner sur les raisons expliquant la persistance voire le redéploiement de ces fonctions - notamment commerciales - sur ces communes plutôt que sur les autres, notamment sur des communes qui ont des caractéristiques proches (distance à Paris, même ordre de population). Sans aller vers une approche déterministe qui poserait problème - comment savoir en effet si les bourgs possèdent davantage de commerces parce qu'ils possèdent plus d'habitants, ou bien s'ils attirent plus d'habitants parce qu'ils possèdent plus de commerces ? - nous avons souhaité souligner des éléments caractéristiques sur ces bourgs, comme une population en moyenne plus importante, la présence de gares sur les communes, la proximité des pôles d'emplois secondaires.

La population moyenne des bourgs est de 3013 habitants, ce qui est plus que la population moyenne des communes du périurbain francilien, 1294 habitants, bien que cette moyenne masque de fortes disparités entre les villes moyennes du périurbain et les communes les moins peuplées. Parmi les bourgs périurbains franciliens, la plupart (141 sur 254) ont une population comprise entre 2000 et 5000 habitants. Seulement 80 ont moins de 2000 habitants, et 7 moins de 1000 habitants. Le seuil critique pour être un bourg est donc plus élevé dans le périurbain francilien que dans les espaces ruraux d'autres régions, où des bourgs pouvaient très bien compter 500 habitants et accueillir des fonctions de centralité (mais selon des méthodes de calcul différentes) (Jousseau, 1996). À noter que les petits et les moyens bourgs sont plutôt situés sur les limites extérieures du périurbain francilien, les grands bourgs étant plus souvent localisés au cœur ou à la limite de la banlieue francilienne.

Nous nous sommes également demandé s'il existait un lien entre les fonctions de centralité et la présence d'une gare, que ce soit parce que la présence de gares favorisait l'essor de fonctions de centralité pour les communes périurbaines, ou bien à l'inverse parce que la présence de fonctions de centralité attirait les gares. Ainsi, sur les 778 communes périurbaines qui comptent entre 500 et 10 000 habitants, 115 disposent d'une gare¹. C'est 15% de ces communes. Or, parmi les 254 bourgs périurbains, 79 comportent au minimum une gare soit 31%. De plus, si on regarde les communes périurbaines entre 500 et 10 000 habitants qui ne sont pas des bourgs, moins de 8% d'entre elles accueillent une gare sur leur territoire. Il semble donc y avoir un lien entre la présence d'une gare et la présence d'équipements de centralité, notamment de commerces. De même, les bourgs seraient mieux reliés par le train.

1 D'après la base permanente des équipements.

Figure 12 : Population de l'aire urbaine parisienne



Type de commune

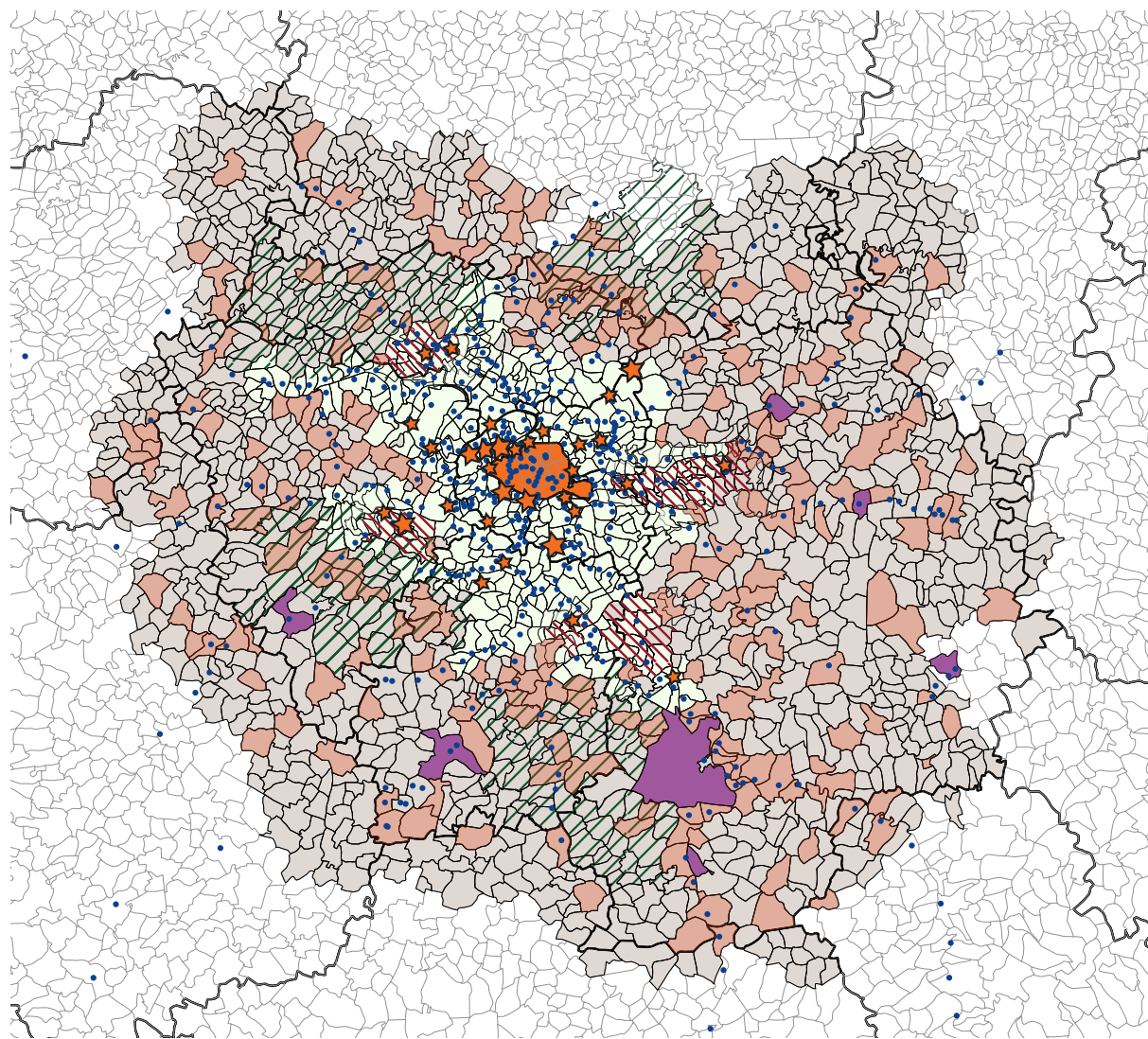
- Paris
- Limites de la banlieue
- Bourgs

Population des communes de l'aire urbaine parisienne

- | | |
|---|---|
| Moins de 500 habitants | 5000 à 8000 habitants |
| 500 à 1500 habitants | 8000 à 15000 habitants |
| 1500 à 3000 habitants | 15000 à 100000 habitants |
| 3000 à 5000 habitants | plus de 100 000 habitants |

réalisation personnelle d'après les données : INSEE 2014

Figure 13 : Le polycentrisme périurbain et les bourgs



- Périurbain
- Banlieue
- Paris
- Limites départementales
- Périmètre des PNR
- Villes principales du périurbain francilien
- Pôles d'emplois principaux d'Ile de France
- Villes nouvelles
- Gare de transilien

réalisation personnelle d'après les données : SNCF 2015, APUR 2013, INSEE 2014

Les bourgs semblent, par ailleurs, davantage à proximité de pôles d'emplois secondaires, ou de villes d'importance à l'échelle du périurbain.

Enfin, d'autres éléments non cartographiables et plus difficiles à connaître sont autant d'éléments essentiels pour expliquer la persistance de commerces de proximité et d'équipements, comme la politique menée par les élus ou la réputation de la commune. Nous y reviendrons. En effet, nous démontrons au cours des chapitres suivants que l'attachement aux centralités classiques, aux commerces, et à ce que la commune demeure une centralité articulant son espace alentour, même à une échelle réduite sont autant d'éléments qui motivent la construction de logement collectif pour certains élus.

**

Les bourgs sont donc des communes qui conservent des commerces et des équipements, et sont en cela mieux loties que d'autres. Si quelques bourgs périurbains disposent du minimum d'équipements créateurs de centralité (une boulangerie, une pharmacie, un restaurant, par exemple), certains proposent une offre variée avec notamment la présence d'équipements plus rares (spécialistes de la santé, bassin de natation), liée à une situation exceptionnelle (présence d'un hôpital sur le territoire de la commune), ou à un héritage du passé (bourg très touristique ayant développé davantage de fonctions de centralité par le passé).

Mais la centralité des bourgs est également évoquée par la présence d'un tissu urbain particulier hérité. Il s'agit d'un tissu de logement collectif dense et caractéristique. Si les bourgs, à l'instar des autres communes périurbaines, ont connu une urbanisation par l'habitat individuel depuis les années 1960, celle-ci a beaucoup été étudiée. Or, il ne s'agit pas de la seule offre de logement dans les bourgs, même si elle est majoritaire. Il s'agira désormais d'étudier sur ces bourgs le logement collectif.

II. L'APPARTEMENT AU ROYAUME DES MAISONS

Le logement collectif a toujours été présent dans les bourgs, bien avant que ceux-ci ne soient périurbanisés. Il est constitutif de leur morphologie, tout comme il est un marqueur de centralité.

Les formes urbaines collectives sont un héritage : bien que l'habitat individuel soit majoritaire aujourd'hui dans les bourgs de région parisienne, historiquement ceux-ci ont été façonnés par le logement collectif¹. Ce sont ces immeubles mitoyens d'un ou deux étages qui font le charme des villages et accueillent des densités de population assez importantes. Ce petit collectif, par ailleurs relativement dense et daté a longtemps été le mode de construction principal de ces bourgs, par densifications successives des parcelles autrefois éloignées. L'étalement urbain va en cela constituer une rupture.

Cet urbanisme caractéristique des bourgs a été perdu en large partie depuis les années 50. À cette époque, les lotissements se sont peu à peu imposés en périphérie des bourgs, rompant avec l'urbanisme classique des villages jusqu'à ce que ceux-ci soient quasiment exclusivement constitués de maisons.

La construction de logements collectifs apparaît donc davantage comme un moyen de renouer avec l'histoire des bourgs et des villages français et avec leur patrimoine que comme une réelle rupture. Au-delà, la construction de logements collectifs ne s'est pas estompée du jour au lendemain dans les communes périurbaines, elle a perduré en partie, même si elle a changé d'aspect. C'est ce que nous tâcherons de montrer dans cette partie.

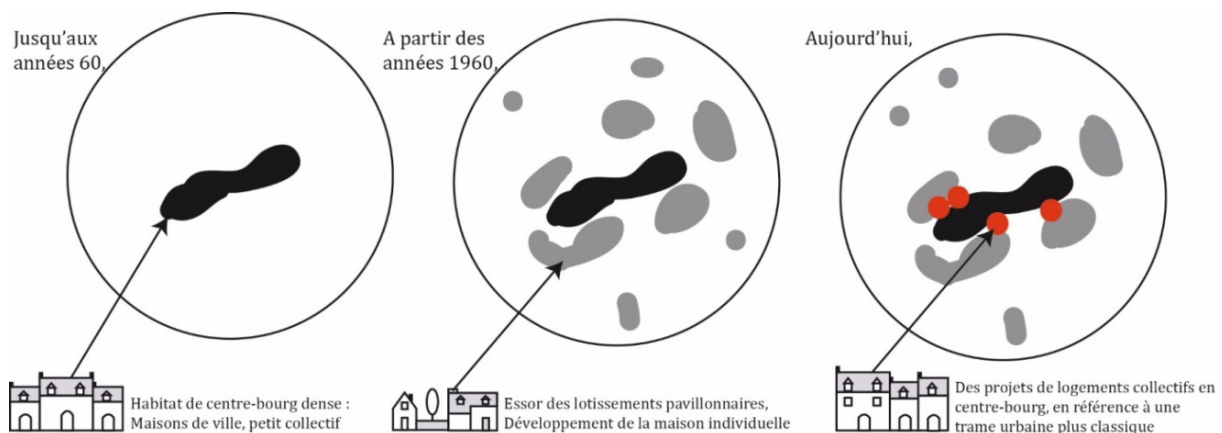


Figure 14 : L'urbanisation des bourgs d'hier à aujourd'hui

Nous n'avons pas jusqu'ici défini ce que nous entendons par logement collectif. Dans cette thèse, le logement collectif s'oppose au logement individuel, à la maison, notamment parce qu'il s'inscrit sur des communes où la maison isolée sur sa parcelle a été le mode de construction privilégié. Il s'agit donc d'étudier ce qui se distingue de cette maison. Pour cela, nous avons convenu d'utiliser la définition de L'INSEE. Celle-ci distingue deux types de logements :

1 Nous définissons le logement collectif en reprenant les termes de la Circulaire n° DGUHC 2007-53 du 30 novembre 2007 : « Un bâtiment d'habitation est donc considéré comme « collectif » uniquement s'il respecte les deux conditions suivantes : - il comporte plus de deux logements distincts superposés ; - il comporte des parties communes bâties desservant tout ou partie des logements » (DGHHC, 2007).

dans un immeuble collectif ». La définition est simple pour distinguer l'un de l'autre : les maisons individuelles sont les bâtiments n'accueillant qu'un seul logement, alors que les immeubles collectifs en accueillent au minimum deux. Ainsi, «un immeuble collectif est un bâtiment qui comprend au moins deux logements »¹. Avec cette définition, le logement collectif désigne aussi bien des immeubles que des maisons divisées en plusieurs logements, ou des typologies de logement dites intermédiaires. Si cette définition nous permet d'exploiter les données INSEE concernant ce parc de logement, c'est également celle que nous avons utilisé pour nos repérages de terrain. Ainsi, certaines maisons accolées, ou logement intermédiaire qui sont en fait plusieurs appartements au sein d'un même immeuble auront été relevés.

Il s'agira ici d'analyser à la fois la production de logement en termes quantitatifs et en termes qualitatifs, afin d'avoir une vision de ce qui s'est construit sur ces communes périurbaines.

1. LE PARC DE LOGEMENT DES BOURGS

Lors des cinquante dernières années, le parc de logement qui a le plus progressé sur ce territoire est sans aucun doute le parc de logement individuel. Pourtant, les communes périurbaines n'ont pas totalement tourné le dos à la construction de logement collectif, et notamment de logement collectif social. Il s'agit de s'intéresser à ce parc de logement afin de montrer que la construction actuelle de logement collectif ne constitue pas une rupture totale avec les façons de construire qui ont dominé, et que les enjeux de compacité, de diversité de l'offre de logement ont existé – différemment selon les communes – dès l'origine de la construction de ce parc de logement.

Nous souhaitons dégager une vision d'ensemble de ce qu'est l'habitat collectif dans le périurbain, et plus spécifiquement dans les bourgs périurbains précédemment identifiés, avant d'analyser la construction contemporaine de logement collectif. En effet, les études portant sur le périurbain s'intéressent essentiellement à l'habitat individuel, bien que le logement collectif soit présent sur ces communes². Dans un contexte de dynamisme renouvelé pour les bourgs périurbains, étudier la construction par l'habitat collectif prend donc tout son sens.

Les données présentées dans les tableaux suivants sont issues des données de l'INSEE (2012 et 2014), traitées par nos soins.

1.1 UN PARC DE LOGEMENT HÉRITÉ RELATIVEMENT HOMOGÈNE

Une lecture des données statistiques proposées par l'INSEE souligne que le périurbain compte tout de même 25% d'appartements – 22% dans les bourgs – ce qui est loin d'être négligeable, même si la part des maisons demeure prépondérante. Le parc hérité est donc essentiellement composé de maisons.

1 Source : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1249> consulté le 28-07-17

2 Données INSEE 2012 sur les 1382 communes périurbaines en Ile-de-France, disponibles au lien suivant : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2044748>

| | Maisons en 2012 | Appartements en 2012 |
|-----------------------|-----------------|----------------------|
| Paris | 1% | 99% |
| Banlieue | 30% | 70% |
| Périurbain francilien | 75% | 25% |
| Bourg ¹ | 77% | 23% |
| Aire urbaine | 29% | 71% |
| France | 57% | 43% |

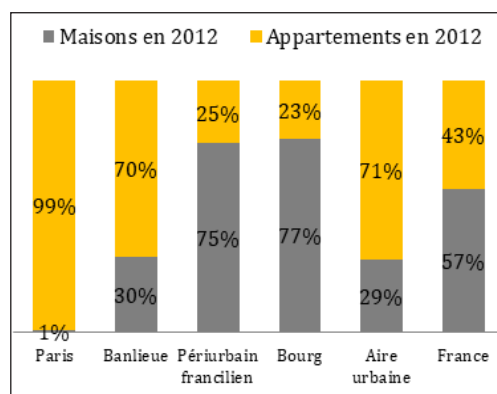


Figure 15 : Nature du parc de logements / CF d'après INSEE 2015¹

Au-delà, on constate que le parc de logement a largement été construit entre 1946 et 1990, 55% du parc de logement date de cette époque-là. D'après l'INSEE 2012, le parc de logement hérité datant d'avant la Seconde Guerre mondiale – et donc avant la périurbanisation – ne représente que 24% du parc de logement des bourgs – et 27% du parc de logement du périurbain. L'étalement urbain, à l'époque où il était le plus intense a donc été à l'origine de la construction d'une large part de logements dans les bourgs.

| | Résidences principales | | |
|-----------------------|------------------------|----------------|----------------|
| | avant 1946 | de 1946 à 1990 | de 1991 à 2009 |
| Bourg | 24% | 55% | 21% |
| Aire urbaine | 28% | 56% | 16% |
| Banlieue | 18% | 64% | 18% |
| Paris | 57% | 35% | 7% |
| Périurbain francilien | 27% | 52% | 21% |
| France | 26% | 52% | 21% |

Figure 16 : part des résidences principales construites d'après INSEE 2014

Ce sont par ailleurs essentiellement des maisons individuelles qui ont été construites entre 1946 et 1990. 56% des maisons des bourgs ont été construites entre 1946 et 1990, mais seulement 51% des appartements ont été construits à cette date. En revanche, 26% des appartements ont été construits entre 1990 et 2009 dans les bourgs, contre 20% de maisons individuelles, ce qui souligne que la production de collectif s'est intensifiée entre 1991 et 2009.

| | Résidences principales de type maison | | | Résidences principales type appartement | | |
|-----------------------|---------------------------------------|----------------|----------------|---|----------------|----------------|
| | avant 1946 | de 1946 à 1990 | de 1991 à 2009 | avant 1946 | de 1946 à 1990 | de 1991 à 2009 |
| Bourg | 24% | 56% | 20% | 23% | 51% | 26% |
| Aire urbaine | 28% | 54% | 18% | 28% | 57% | 15% |
| Banlieue | 27% | 56% | 17% | 14% | 67% | 19% |
| Paris | 70% | 20% | 10% | 57% | 36% | 7% |
| Périurbain francilien | 29% | 51% | 20% | 21% | 55% | 25% |
| France | 29% | 48% | 23% | 22% | 59% | 19% |

Figure 17 : part des maisons et des appartements construits selon la période d'après INSEE 2014

1 Dans l'ensemble des tableaux ci-après, les données des bourgs sont également comprises dans le périurbain.

Le parc de logement collectif des bourgs est donc un parc plutôt plus récent que la moyenne nationale ou même francilienne, à l'inverse du parc de maisons. Cela va à l'encontre de l'image qu'on pourrait avoir, d'un parc de logement collectif composé exclusivement de logements hérités d'avant la périurbanisation. À l'inverse, l'essentiel de la construction de logement collectif sur les bourgs a été construit parallèlement à ce moment de périurbanisation, et le parc récent (depuis 1991) représente un nombre de logements plus important que le parc d'avant-guerre.

1.2 L'IMPORTANCE DES GRANDS LOGEMENTS

La présence massive de maisons dans les bourgs entraîne une surreprésentation des grands logements. Ainsi, près de la moitié – 48% – des logements comptent 5 pièces ou plus, ce qui est largement supérieur à la moyenne de l'aire urbaine parisienne ou même la moyenne nationale. Parallèlement, la part de logement de 3 pièces ou moins est très faible : 27 % pour les bourgs contre 56% dans l'aire urbaine et 50% en France. En cela, le parc de logement est donc assez homogène, et surtout, il est peu adapté aux ménages qui ne sont pas des familles – jeunes décohabitants, personnes âgées.

| | Résidences principales 1 pièce | Résidences principales 2 pièces | Résidences principales 3 pièces | Résidences principales 4 pièces | Résidences principales 5 pièces ou plus |
|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|
| Bourg | 3% | 9% | 16% | 24% | 48% |
| Aire urbaine | 11% | 20% | 25% | 21% | 23% |
| Banlieue | 9% | 18% | 28% | 23% | 22% |
| Paris | 23% | 32% | 23% | 13% | 9% |
| Périurbain francilien | 3% | 9% | 17% | 24% | 47% |
| France | 6% | 13% | 21% | 25% | 35% |

Figure 18 : Typologie de logements dans les bourgs en 2012 d'après INSEE 2014

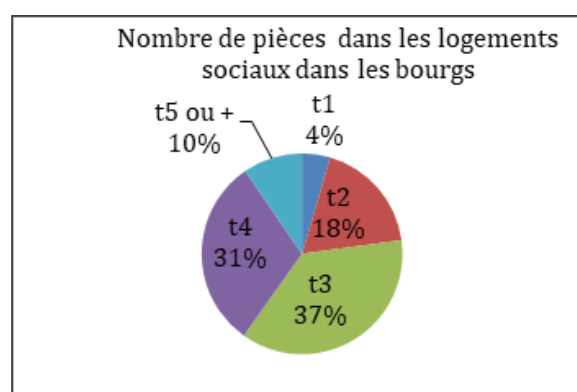
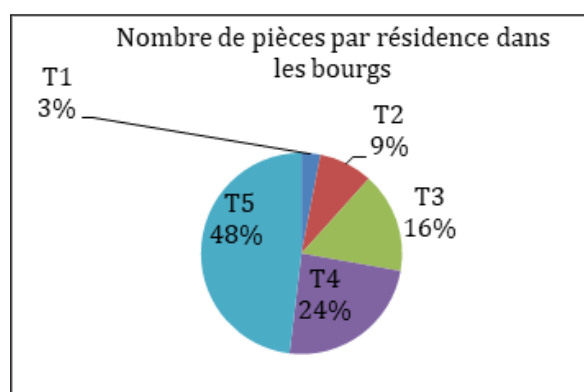


Figure 19 : Nombre de pièces dans les résidences principales des bourgs en 2012 (d'après INSEE) et Figure 20 : Nombre de pièces dans les logements sociaux d'après www.demande-logement-social.gouv.fr

C'est vrai aussi bien dans le parc privé que dans le parc social, même si ce dernier¹ compte une part moins importante de grands logements que l'ensemble du parc de logement, le nombre de petits logements demeure assez faible bien que supérieur à la part du parc privé: 23% de T1 et T2 en logement social, contre 12% dans le parc privé.

1 D'après la base de données constituée sur <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>, voir la méthode ci-après.

1.3 UN PARC DE LOGEMENT SOCIAL INSUFFISANT

Par ailleurs le parc de logement social se fait rare dans ces communes. Les analyses sur le parc de logement social des bourgs ont été réalisées avec la base de données <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>, consultée en mai 2017 (données à jour au 01/01/2016)¹. Nous avons récupéré les données sur les 254 bourgs périurbains analysés afin d'avoir une connaissance plus fine du parc de logement social des bourgs périurbains. Le parc de logement social s'avère la plupart du temps insuffisant pour répondre aux demandes de la loi, notamment sur les communes soumises à la loi SRU. Trente bourgs périurbains (soit 12% des bourgs) étaient en effet considérés comme carencés au titre de la loi SRU début 2017², ce qui signifie que pour l'État, elles comptent un nombre de logements sociaux insuffisant. Mais au-delà du cadre réglementaire, l'offre de logement social est surtout insuffisante pour répondre aux besoins des habitants : trente-quatre bourgs ne comptent aucun logement social (13,5% de l'ensemble) et 35% des communes (soit 89) comptent moins de 20 logements sociaux.

On trouve des résultats similaires en confrontant cette base de données aux données de l'INSEE. Celui-ci comptabilise le nombre de logements HLM. En moyenne en 2012, le parc de logement social représentait 9% des logements des bourgs, ce qui masque une grande variété de situations. Quinze bourgs comportent plus de 20% de logement social, avec un maximum de 31% à Saint Maximin, mais seulement trente-sept comptent plus de 15% de logement HLM. Enfin, 73% des bourgs (soit 183 communes) comptent moins de 10% de logements sociaux.

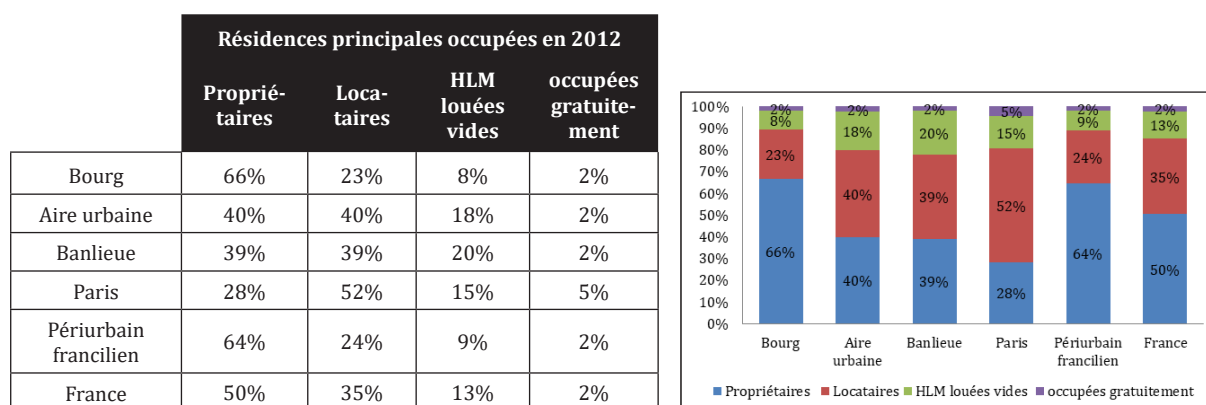


Figure 21 : Statut d'occupation des logements /CF d'après INSEE 2015

Le parc de logement des bourgs s'avère donc, et ça n'est pas une surprise, assez homogène. Il est constitué essentiellement d'un parc de maisons individuelles habité par des propriétaires occupants. Le logement social et le logement collectif bien que présent y sont sous-représentés. Cette offre de logements demeure minoritaire : le locatif privé ou social, des appartements comptant un nombre de pièces moindre ; vient à manquer pour accueillir – ou maintenir – sur les communes des populations diversifiées – jeunes ménages, personnes âgées isolées, familles monoparentales – à qui la maison individuelle ne convient pas. C'est notamment pour eux, comme nous allons le voir, que l'offre de logement collectif est pensée sur ces communes.

1 Cette base de données permet de connaître, commune par commune, le type de logement disponible, le nombre de logements dans cette commune, le nombre de logements en attente dans cette commune, et le nombre de logements attribués. Elle permet également de connaître le nombre de logements dont dispose chaque organisme de logement social présent sur la commune.

2 D'après les données issues de l'enquête annuelle 2016 article 55 loi SRU, retraitées par nos soins.

2. CONSTRUIRE DU LOGEMENT COLLECTIF : POURQUOI ?

La nécessité de diversifier le parc de logement est un argument souvent mis en avant par les élus que nous avons rencontrés pour expliquer le choix de construire du logement collectif. Le périurbain est souvent vu comme le lieu de vie des familles (Jaillet, 2004), et c'est sûrement lié à ce parc de logement peu diversifié qui se traduit par une population assez homogène, comme nous allons l'analyser. Construire du collectif serait alors le moyen d'accueillir d'autres populations – les jeunes, les personnes âgées, les familles monoparentales. Nous analyserons donc dans un premier temps que les populations habitant actuellement dans le périurbain sont relativement homogènes avant de voir à quelles populations le logement collectif pourrait répondre.

2.1 LES FAMILLES, PRINCIPAUX HABITANTS DES BOURGS PÉRIURBAINS

Les données statistiques présentées ci-après sont issues de la base Couples - familles - ménages 2012 de l'INSEE publiée en 2014, que nous avons exploitée.

Le périurbain et ses bourgs correspondent bien à leur réputation de lieu de vie des familles (Jaillet, 2004). On y trouve très peu de personnes habitant seules (25% seulement contre 35% dans l'aire urbaine francilienne et en France), et 73% des ménages y sont des familles (61% dans l'aire urbaine).

| | Ménages Hommes seuls | Ménages Femmes seules | Ménages Autres sans famille | Ménages avec famille(s) |
|--------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Bourg | 11% | 14% | 2% | 73% |
| Aire urbaine | 15% | 20% | 4% | 61% |
| Banlieue | 14% | 19% | 3% | 65% |
| Paris | 21% | 30% | 6% | 44% |
| Périurbain | 11% | 14% | 2% | 73% |
| France | 15% | 20% | 3% | 63% |

Figure 22 : Nature des ménages selon leurs lieux de vie

Les familles y habitant sont donc essentiellement des couples avec enfants (50%), et les familles monoparentales y sont assez peu représentées (12% dans les bourgs contre 17% dans l'aire urbaine francilienne). Ainsi, dans la population des bourgs, 88% des habitants vivent en famille (81% dans l'aire urbaine), et seulement 10% des habitants vivent seuls (15% dans l'aire urbaine). On peut donc parler d'une surreprésentation des familles dans les bourgs et dans le périurbain.

| | Famille principale Couple sans enfant | Famille principale Couple avec enfant(s) | Famille famille mono-parentale | Population ménage Personnes seules | Pop ménage Autres sans famille | Pop ménage avec famille(s) |
|--------------|---------------------------------------|--|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Bourg | 39% | 50% | 12% | 10% | 2% | 88% |
| Aire urbaine | 35% | 48% | 17% | 15% | 4% | 81% |
| Banlieue | 33% | 49% | 18% | 13% | 3% | 84% |
| Paris | 42% | 39% | 18% | 27% | 6% | 67% |
| Périurbain | 38% | 50% | 12% | 10% | 2% | 88% |
| France | 42% | 43% | 15% | 15% | 3% | 82% |

Figure 23 : Composition des familles selon leurs lieux de vie et Figure 24 : Ménages avec ou sans famille selon leurs lieux de vie

Par ailleurs, les personnes habitant seules sont principalement des personnes âgées (40,7% dans les bourgs et 38,8% dans le périurbain), alors que dans l'aire urbaine, une partie non négligeable de personnes habitant seules sont des jeunes de moins de 24 ans (7,7% contre 3,9% dans les bourgs).

| | 15-19 ans vivant seule | 20-24 ans vivant seule | 25-39 ans vivant seule | 40-54 ans vivant seule | 55-64 ans vivant seule | 65-79 ans vivant seule | 80 ans ou plus vivant seule |
|--------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Bourg | 0,3% | 3,6% | 17,1% | 19,8% | 18,5% | 23,7% | 17,0% |
| Aire urbaine | 1,0% | 6,7% | 26,1% | 20,1% | 15,8% | 17,9% | 12,4% |
| Banlieue | 0,7% | 5,4% | 24,8% | 20,7% | 16,5% | 18,6% | 13,3% |
| Paris | 1,7% | 9,9% | 30,9% | 18,9% | 13,8% | 15,0% | 9,8% |
| Périurbain | 0,4% | 3,8% | 17,8% | 20,5% | 18,6% | 22,6% | 16,2% |
| France | 2,0% | 7,3% | 18,4% | 18,7% | 16,7% | 21,0% | 15,9% |

Figure 25 : Classe d'âge des populations vivant seules selon leurs lieux de vie

Il en résulte une légère surreprésentation des enfants de moins de 15 ans, une sous-représentation des jeunes de 20 à 24 ans (5% contre 7%), liée sans doute au départ pour les études des jeunes, ou bien au premier emménagement

Ainsi, les habitants des bourgs ont pour la plupart passé la quarantaine (51% de la population des bourgs ont plus de 40 ans). Enfin, les personnes de 65 à 80 ans sont légèrement surreprésentées dans les bourgs indiquant que le départ des périurbains après la retraite dans un autre type de commune voire sur une autre partie du territoire français - retour dans la région d'origine ou héliotropisme - est loin d'être systématique. Ces analyses confirment qu'une partie des ménages choisissent de vieillir en périurbain (Berger, Rougé, Thomann et Thouzellier, 2010).

| | Moins de 15 ans | 15-19 ans | 20-24 ans | 25-39 ans | 40-54 ans | 55-64 ans | 65-79 ans | 80 ans ou plus |
|--------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|
| Bourg | 19% | 7% | 5% | 18% | 23% | 13% | 11% | 4% |
| Aire urbaine | 18% | 6% | 7% | 23% | 21% | 12% | 9% | 4% |
| Banlieue | 19% | 6% | 7% | 22% | 21% | 11% | 9% | 4% |
| Paris | 13% | 5% | 9% | 27% | 20% | 12% | 10% | 5% |
| Périurbain | 19% | 7% | 5% | 19% | 23% | 13% | 10% | 4% |
| France | 17% | 6% | 6% | 19% | 21% | 13% | 12% | 6% |

Figure 26 : Classe d'âge du «chef de ménage» selon son lieu de vie

Parallèlement à la présence d'un nombre important de familles dans les bourgs périurbains, on y trouve une légère surreprésentation des ménages emménagés anciennement dans le parc de logement : 69% des ménages des bourgs ont emménagés dans leur logement depuis plus de 10 ans contre 65% dans l'aire urbaine parisienne, et 20% dans les bourgs contre 18% dans l'aire urbaine francilienne ont emménagés depuis plus de 20 ans. Cette légère surreprésentation ne permet pas de conclure sur l'existence de difficultés de parcours résidentiel particulières au sein des bourgs, mais montre que les bourgs sont bien souvent un lieu d'ancrage à long terme.

| | Ménages emménagés moins 2 ans en 2012 | Ménages emménagés entre 2-4 ans en 2012 | Ménages emménagés entre 5-9 ans en 2012 | Ménages emménagés depuis 10 ans ou plus en 2012 | Ménages emménagés entre 10-19 ans en 2012 | Ménages emménagés entre 20-29 ans en 2012 | Ménages emménagés depuis 30 ans ou plus en 2012 |
|-----------------------|---------------------------------------|---|---|---|---|---|---|
| Bourg | 7% | 12% | 12% | 35% | 14% | 9% | 11% |
| Aire urbaine | 8% | 14% | 13% | 32% | 15% | 8% | 10% |
| Banlieue | 8% | 14% | 13% | 32% | 15% | 8% | 10% |
| Paris | 10% | 16% | 13% | 30% | 14% | 6% | 9% |
| Périurbain francilien | 7% | 12% | 12% | 34% | 14% | 9% | 11% |
| France | 9% | 13% | 12% | 33% | 13% | 8% | 12% |

Figure 27 : Ménages selon leur ancienneté d’emménagement dans leur résidence

A l’instar du périurbain, les bourgs sont essentiellement le lieu de vie des familles, comme le traduisent tant la composition des ménages que celle du parc immobilier. On constate également une évaporation des jeunes ménages de 19 à 24 ans correspondant au temps des études : les enfants natifs du périurbain n’y emménagent pas toujours, faute de parc immobilier adapté. Malgré cette surreprésentation des familles – et surtout des familles classiques – tous les types de profil y sont représentés, et les profils s’y diversifient (Motte-Baumvol et Belton-Chevallier, 2011).

2.2 LES ENJEUX DU RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENT

Cette photographie de la population des bourgs périurbains questionne, car le parc de logement, relativement homogène génère une surreprésentation de certains profils de ménages. Elle soulève des enjeux : la présence d’un nouveau parc de logement est ainsi nécessaire pour accentuer la maturation périurbaine, que ce soit en répondant aux besoins des jeunes, à ceux des personnes âgées, des investisseurs ou aux familles monoparentales. Il s’agit désormais de voir à qui pourrait bénéficier cette diversification du parc de logement et notamment pour qui s’engagent, dans leurs discours, les élus lorsqu’ils soulignent l’importance de cette diversification¹.

Des jeunes ménages qui peinent à se loger dans le périurbain

La crainte de voir les jeunes (les «natifs» du périurbain) quitter la commune faute d’une offre de logement adaptée pour trouver, plus loin, l’appartement qui leur correspond est exprimée par de nombreux élus² : « CF : Et les jeunes sur la commune ? / Elu : Oui, c’est le problème, il y en a beaucoup qui partent » (Adjoint au Maire de Bois-le-Roi) ; « On a des jeunes qui n’ont pas de quoi se loger, donc qui vont se loger à côté, dans les villages voisins » (Entretien Ancien maire d’Orgerus) ; « Alors les demandes ce sont des personnes... [...] des jeunes gens qui souhaitent rester dans la région, parce qu’ils ont leurs parents, et que ça aide d’avoir papa et maman qui aident quand on démarre dans la vie »(Adjointe au Maire de Saint-Arnoult-en-Yvelines). Pour beaucoup, c’est même un motif important pour accepter de réaliser du logement collectif sur leurs communes : « Par contre on est motivés pour faire venir les jeunes et garder nos seniors. C’est ça notre philosophie » (Entretien Maire de Bourron-Marlotte).

1 Nous utiliserons dans cette partie des extraits des entretiens que nous avons mené auprès d’élus des communes étudiées, et dont la méthodologie sera précisée durant la 3^e partie de cette thèse.

2 Voir la méthode des entretiens en partie 3.

Des familles monoparentales, de plus en plus nombreuses

Si le périurbain est essentiellement occupé par des familles, la représentation des familles monoparentales y est moindre (12% contre 17% dans l'aire urbaine). Une question se pose alors : où vont habiter les familles divorcées qui habitaient autrefois sur les bourgs ? Si l'éloignement des structures d'aides familiales ainsi que la cherté du coût des transports – et pour partie des logements – repousse une partie des familles monoparentales des territoires périurbains (Motte-Baumvol et Belton-Chevallier, 2011), certaines souhaitent y demeurer.

Une diversification du parc de logement peut alors être nécessaire pour accueillir ces familles, car la maison familiale d'origine n'est pas toujours conservée à long terme et les ménages qui habitaient sur la commune peuvent également être intéressés par un appartement, en location ou à l'achat (Motte-Baumvol et Belton-Chevallier, 2011). Suite à une séparation, après la revente du pavillon familial, celles-ci recherchent souvent des surfaces plus petites, moins chères, plus faciles à entretenir, et peuvent souhaiter habiter à proximité de leur ancien lieu de vie. Mais l'un des deux conjoints divorcés devra, de toute façon, trouver un nouveau logement, et il n'aura pas toujours le capital financier permettant d'acheter derechef une maison. La localisation dans les bourgs, qui proposent davantage de services que la plupart des communes périurbaines, peut accentuer la volonté des familles monoparentales d'y demeurer, même après une séparation (Motte-Baumvol et Belton-Chevallier, 2011).

L'augmentation des familles monoparentales est un phénomène réel en périurbain, et la difficulté à trouver des logements adaptés aux ressources des familles monoparentales se pose pour les élus, qui soulignent qu'elles demandent à accéder à du logement notamment social : « Donc j'ai effectivement une petite demande locale locative sociale. C'est lié aussi à la multiplication des divorces et des jeunes femmes avec enfant dont le mari s'est tiré, et c'est essentiellement ça. » (entretien maire de Montfort l'Amaury ; « Alors les demandes [en logement social] ce sont des personnes... Toujours beaucoup de femmes parce que le logement social et les problématiques de pauvreté touchent beaucoup les femmes, les familles monoparentales, liées à un divorce, où les couples souhaitent ne pas s'éloigner et ont donc besoin de deux logements. » (Entretien Adjointe au maire de Saint-Arnoult-en-Yvelines).

Des personnes âgées, la difficulté à vieillir en pavillon

Si une partie des personnes âgées souhaite demeurer le plus longtemps possible dans la maison familiale (Berger, Rougé, Thomann et Thouzellier, 2010), la question du vieillissement dans ces logements se pose fréquemment et est une préoccupation de la part des élus. L'inadaptation des maisons aux personnes âgées, mais également le coût important de leur entretien lors du décès de l'un des conjoints ainsi que la difficulté à faire des courses dans ces territoires sont autant de freins qui se posent pour les habitants âgés. Ainsi, proposer des appartements neufs est un moyen de reloger des personnes âgées isolées, dans des logements plus adaptés à une situation de vieillissement, les logements neufs étant de fait aux normes handicapées, et à proximité des commerces.

Proposer des appartements aux personnes âgées peut également être un moyen de répondre à leurs difficultés financières, lié à une situation de veuvage : « Alors les demandes [de logement social] ce sont des personnes... [...] Les personnes âgées peut-être aussi qui ne peuvent plus entretenir leurs maisons; » (Entretien Adjointe au maire de Saint-Arnoult-en-Yvelines); « On a des femmes dans la commune qui sont des veuves et qui se retrouvent sans moyen. » (Entretien maire de Bouray-sur-Juine).

La construction d'une offre de logement adaptée aux personnes âgées en collectif est donc souvent souhaitée par les élus pour ces raisons, qu'elle passe par la création de logements collectifs classiques ou bien par celle d'une offre spécialisée (maisons de retraites ou résidences intergénérationnelles). Toutefois, comme nous le montrerons dans le chapitre 6 de la thèse, si l'on trouve des personnes âgées dans les appartements, elles ne sont pas nécessairement originaires de la commune.

Favoriser l'investissement privé pour attirer les investisseurs

Si l'investissement locatif privé n'a pas toujours bonne presse auprès des élus, la présence d'une offre récente peut permettre de créer un parc de logement locatif de bonne qualité qui fait défaut sur les communes périurbaines. Ils permettent de créer une offre locative complémentaire à celle du parc social, correspondant aux besoins des jeunes locaux ou des personnes en transition, tout en répondant à une demande des habitants en place souhaitant investir. C'est essentiellement les surfaces petites et moyennes qui intéressent les investisseurs (moins de 60 m²), pour des raisons de rentabilité. Les dispositifs actuels de défiscalisation lors de l'achat d'un logement (loi PINEL), qui permettent à un propriétaire de déduire de ses impôts une partie de l'argent investi tout en louant son bien à un membre de sa famille, que ce soit pour loger un ascendant ou un descendant, encouragent l'essor de cette offre.

Si l'investissement n'a jamais été mentionné par les élus lorsqu'ils expliquent leurs motivations à réaliser du logement collectif sur leurs communes, les promoteurs immobiliers soulignent l'existence d'un débouché certain, notamment le directeur général de Projim qui estime que 80% de ses ventes sont réalisées pour des investisseurs locaux, notamment en PINEL « aujourd'hui 80% de nos ventes c'est du Pinel » (Entretien promoteur Projim).

**

Comme le résume le maire de Houdan, la diversification du parc de logement est vue comme une porte d'entrée pour maintenir les jeunes, les familles monoparentales et les personnes âgées au sein de la commune : « J'avais besoin de logements pour les employés de l'hôpital. J'avais besoin de logements pour les vieux qui ne peuvent plus garder leur grande baraque, et pour des jeunes qui sont encore à 26 ans chez papa et maman. » (Entretien maire de Houdan).

La diversification du parc de logement, qui passe par la construction de logements collectifs et de logements locatifs, est donc indispensable pour que le périurbain francilien et ses bourgs poursuivent leur maturation. Si certains élus sont favorables à une diversification du parc de logement qui passe par la construction de logement collectif, dans tous les cas, il s'agit de la part de la plupart des élus d'une volonté de loger leurs « pauvres » : leurs jeunes, leurs familles monoparentales ou leurs personnes âgées en difficulté, comme le notait déjà Lionel Rougé et Claire Aragau. Aucun discours sur l'accueil d'autres population que celles déjà présentes dans le bourg n'a été tenu : ce qui motive les élus à diversifier leur parc de logement, c'est une préoccupation quant au parcours résidentiel sur la commune.

Au-delà du parc de logement en cours de construction, il s'agira d'analyser le parc de logement collectif existant sur ces communes.

3. LE COLLECTIF INÉGALEMENT IMPLANTÉ

On l'a vu, les bourgs périurbains disposent d'un parc de logement collectif, dont une partie seulement est antérieure à la périurbanisation, l'essentiel s'est construit en parallèle, et une partie non négligeable depuis 1991. On peut suivre l'évolution de la construction de logement collectif précisément grâce à la base de données Sit@del, qui recense les permis de construire. Après une présentation de cette base de données, nous analyserons l'évolution de la construction de logement collectif dans le périurbain depuis 1984. Nous montrerons que celle-ci a été ininterrompue depuis cette date.

Nous nous intéresserons ensuite à l'allure et à la nature de ces constructions. Pour cela, nous étudierons ces logements collectifs sur quatre bourgs périurbains. Ces quatre communes, Bois-le-Roi (77), Houdan (78), Chevannes (91), et Moussy-le-Neuf (77) ont des caractéristiques variées. Nous les avons choisies justement parce qu'elles ont des histoires d'urbanisation contrastées tant en termes de localisation géographique, de nombre d'habitants, d'ancienneté et de maîtrise de la périurbanisation sur leur territoire. À travers ces quatre études de cas, nous dresserons un portrait des parcs de logement collectif qu'on trouve dans les bourgs, avant d'en faire la synthèse.

3.1 UNE CONSTRUCTION ININTERROMPUE DE LOGEMENT COLLECTIF DEPUIS 1984.

Plusieurs sources s'offrent à nous afin d'étudier les dynamiques de construction de logement collectif. Pour les logements déjà construits, nous avons pu utiliser les bases de données de l'INSEE, qui sont nombreuses et qui fournissent des informations tant sur l'âge du parc de logement, la répartition entre collectif et individuel... Mais ces données, notamment par âge, sont sur des périodes assez longues (1990-2010, par exemple), et ne permettent pas d'appréhender finement la construction récente, qui est pourtant au cœur de notre étude. Nous avons pour cela mobilisé la base de données Sit@del2.

La base de données Sit@del 2

Cette base exploite des données qui « proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux) sont exploités à des fins statistiques »¹. La base de données propose les résultats les plus récents en ligne, mais pour remonter davantage dans le temps, elle est accessible sur demande auprès de la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement (DRIEA).

S'appuyant sur des sources multiples, la base de données Sit@del propose des éléments sur la construction à différents états d'avancement du projet, allant de l'acceptation du permis de construire à la déclaration d'achèvement des travaux. La base repose sur l'exploitation des permis de construire (PC), des permis d'aménager (PA), ainsi que des déclarations préalable (DP). La base permet également d'étudier la création de locaux non résidentiels. Nos analyses porteront uniquement sur le logement individuel, le logement collectif, et le logement en résidence. Les données analysées le seront par date

1 « Les informations déclarées dans le formulaire sont transmises mensuellement au service statistique du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et du Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité (MLETR). » source : [http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sources-methodes/enquete-nomenclature/1542/0/base-sitdel2.html?tx_ttnews\[catdomaine\]=752&cHash=582f5739273dead0ce01d2490474ffef](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sources-methodes/enquete-nomenclature/1542/0/base-sitdel2.html?tx_ttnews[catdomaine]=752&cHash=582f5739273dead0ce01d2490474ffef)

de prise en compte réelle¹, c'est-à-dire revues et corrigées.

Ces deux données ne sont pas toutes les deux d'une même fiabilité d'après Emmanuel Trouillard. Réalisant sa thèse de géographie sur la promotion privée en Ile-de-France et les stratégies de localisation des promoteurs, ce chercheur a travaillé sur les différentes sources mobilisables pour évaluer la construction neuve et sur leur fiabilité en les comparant les unes avec les autres (Trouillard, 2014). Il souligne que la base Sit@del n'est pas toujours extrêmement fiable : « la fiabilité décroît progressivement suivant l'étape de vie du permis de construire considérée. L'étape statistiquement la plus fiable demeure celle des autorisations de construire, tandis que les déclarations d'achèvement (DAACT) sont, pour leur part, généralement trop mal renseignées pour être exploitables » (Trouillard, 2014, 125). Si Sit@del2 enregistre de façon exhaustive les autorisations, les déclarations d'ouverture ou de fin de chantier ou les annulations ne sont pas exhaustives ; il se peut par conséquent que certains permis aient été abandonnés sans que l'information ait été enregistrée dans Sit@del2.

Ces erreurs nous invitent à ne pas considérer les déclarations d'achèvement de travaux, mais, à l'instar de Trouillard, nous utiliserons « les données relatives aux logements commencés, c'est-à-dire à des logements réellement sortis de terre et pas seulement en projet comme les logements autorisés » (Trouillard, 2014, 126). Ne disposant pas du fichier détail – par ailleurs difficilement exploitable du fait d'incertitudes nombreuses - nous n'avons eu connaissance que du nombre et de la nature des logements créés par commune.

Par ailleurs, si la base de données recense des permis de construire depuis 1965, la fiabilité des données les plus anciennes est « douteuse » d'après le responsable de la cellule statistique de la DRIEA qui nous a fourni ces données. Nous avons donc considéré les données de la base à partir de 1975, date à partir de laquelle les données nous semblaient exhaustives. De même, la durée de validité des permis (5 ans) est telle que parmi les autorisations les plus récentes, certaines pourront faire l'objet d'une annulation ultérieurement. Nous avons donc choisi d'étudier la construction neuve dans les bourgs de 1975 à 2013.

Analyse de la construction de collectif dans les bourgs périurbains entre 1975 et 2013

L'analyse des données fournies par la DRIEA fait ressortir qu'une part non négligeable de logements construits l'ont été en collectif entre 1975 et 2014. Le collectif représente 29% de la construction dans les bourgs et 26% dans le collectif. Le logement collectif qui y est construite chaque année au sein de ces bourgs y est donc non négligeable.

1 Les séries dites « en date réelle » rattachent chaque événement (autorisation, mise en chantier, annulation, achèvement) au mois pendant lequel il s'est effectivement produit. Compte tenu des retards de transmission évoqués cidessus, les chiffres en date réelle pour un mois donné peuvent faire l'objet de plusieurs révisions successives avant de se stabiliser. » (Commissariat général au développement durable et Service de l'observation des statistiques, 2013)

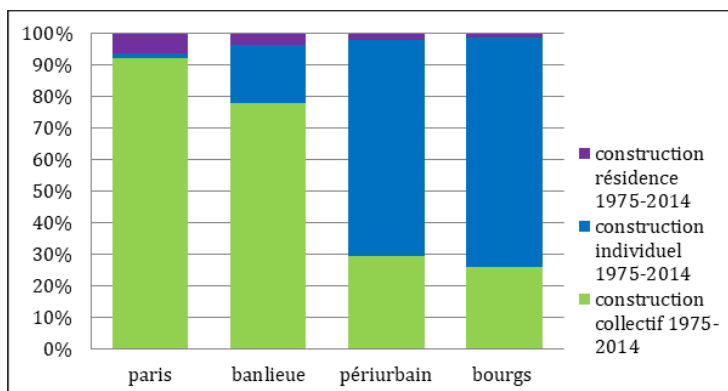


Figure 28 : Construction de logement entre 1975 et 2014

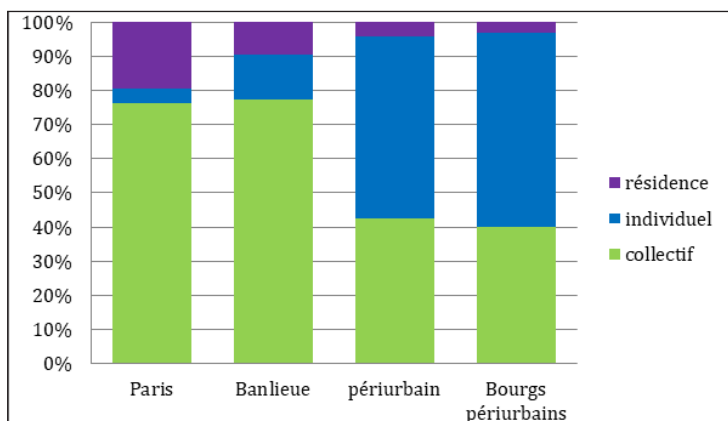


Figure 29 : Construction de logement entre 2005 et 2014

L'habitat individuel ou groupé, répondant au modèle de la maison isolée sur sa parcelle est donc bien la forme d'habitat la plus construite dans le périurbain francilien même si les formes plus denses (habitat collectif et résidences) y sont présentes. Ils y sont même de plus en plus présents (42% des constructions neuves entre 2005 et 2014) !

Ainsi, même si l'abondante littérature spécialisée sur le sujet se concentre beaucoup sur l'individuel, le périurbain est loin de se bâtir uniquement par de l'habitat individuel se construit, de plus en plus, de l'habitat collectif. Ce dernier représente 40% des constructions entre 2004 et 2013 avec des pics jusqu'à 47% certaines années (notamment en 2012). Si on regarde le volume de logements construit entre 1995 et 2014 dans le périurbain francilien, on réalise que le volume produit a quasiment doublé entre la période 1995-1999 et 2009-2014.

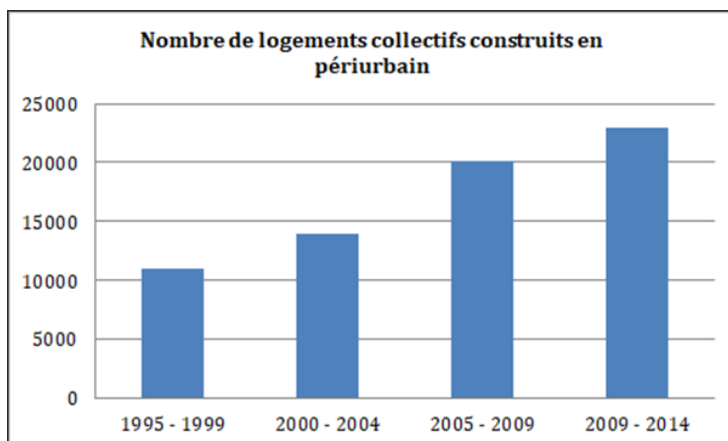


Figure 30 : Construction de logement collectif en périurbain entre 1995 et 2014

Si cette proportion est plus élevée en Ile-de-France que pour d'autres périurbains (où seulement 10% de collectif y serait construit), c'est également lié au découpage fait par l'INSEE du périurbain en Ile-de-France, qui inclut des villes (Meaux, Fontainebleau, Rambouillet), qui sont de véritables centralités et qui, elles, se développent beaucoup par construction d'habitat collectif en leur sein ou sur des communes limitrophes.

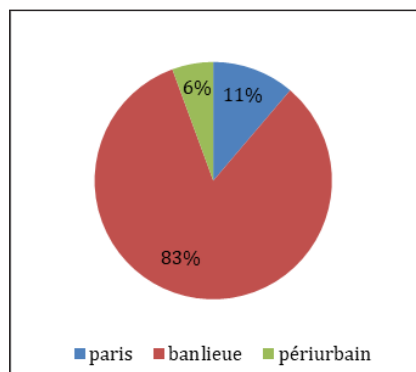


Figure 31 : construction de logement collectif entre 1975 et 2014 dans l'aire urbaine parisienne

Enfin, si la construction de logement collectif n'est pas négligeable à l'échelle de la production de logement en périurbain, la part de logement collectif produite en périurbain est somme toute assez négligeable à l'échelle de l'aire urbaine francilienne, où elle ne représente que 6% du logement collectif produit. À l'inverse, la production de logement individuel en périurbain représente 40% de la production d'individuel dans l'aire urbaine.

Par ailleurs; il apparaît que les bourgs périurbains se distinguent des autres communes ayant un nombre d'habitants équivalent en matière de construction de logement collectif. La part d'habitat collectif et individuel construite y est importante. La construction en périurbain s'y passe donc de façon non négligeable, et la construction de logement collectif est loin d'y être minoritaire, voire est, occasionnellement majoritaire.

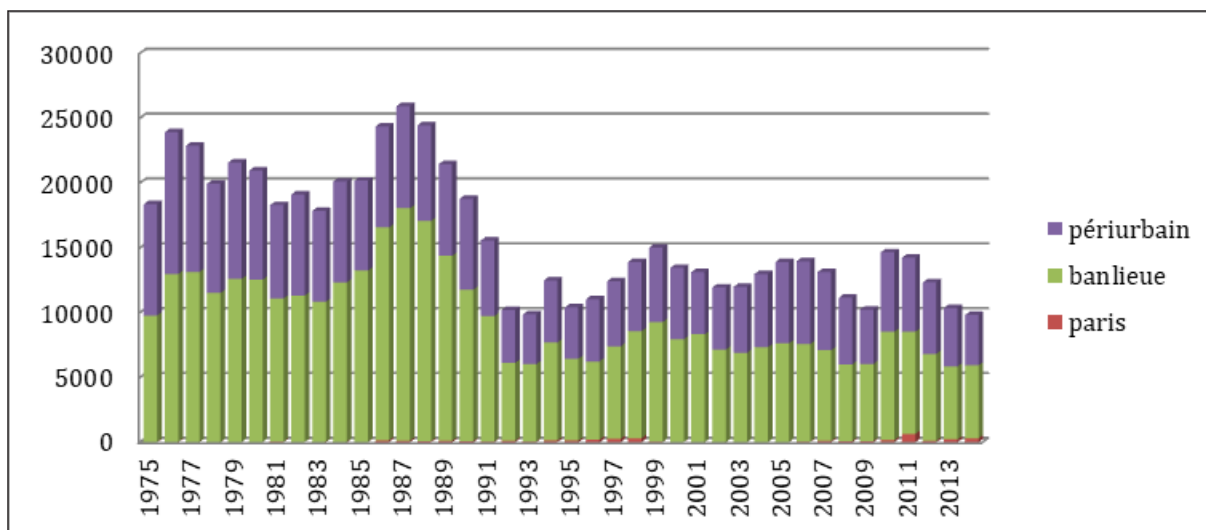


Figure 32 : nombre de logements individuels construits entre 1975 et 2013

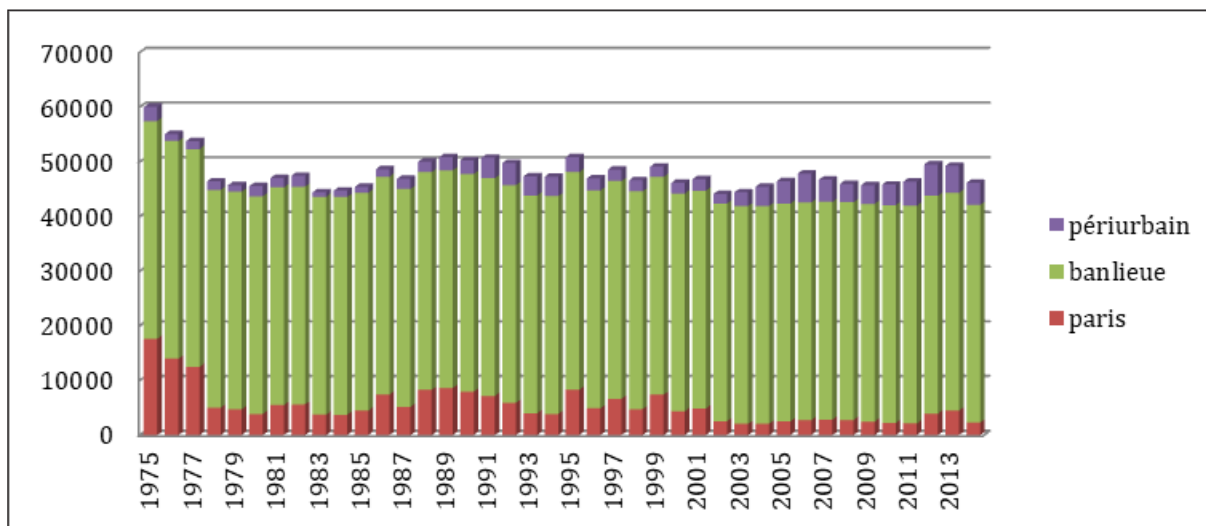


Figure 33 : nombre de logements collectifs construits entre 1975 et 2013

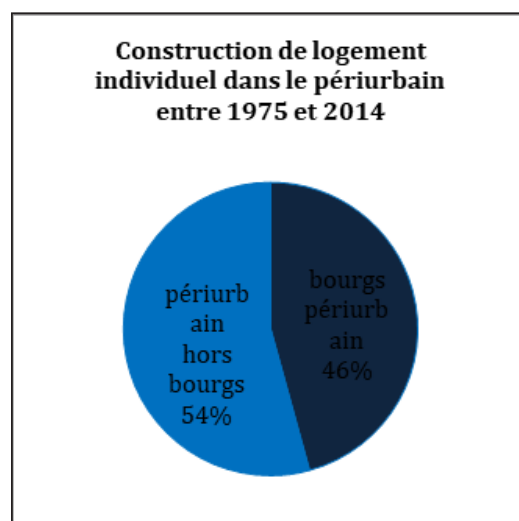
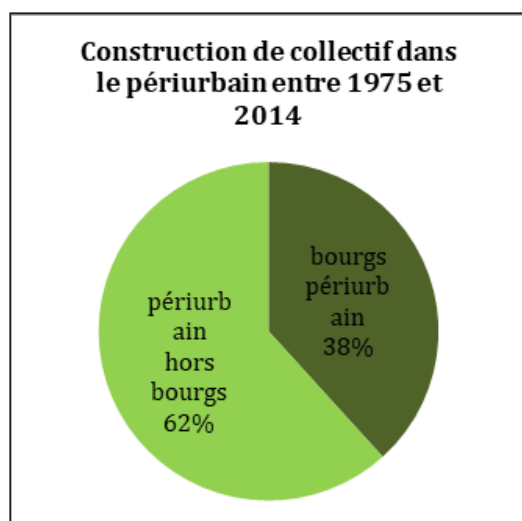


Figure 34 : part de la construction de logement individuel et collectif dans le périurbain et dans les bourgs entre 1975 et 2014

Des communes malthusiennes aux communes qui construisent

L'analyse générale de la construction menée à partir des données Sit@del en périurbain a révélé une grande disparité en nombre de construction dans les bourgs. Nous avons ainsi caractérisé les types de bourgs selon leur production de logements collectifs. Les analyses portent uniquement sur les cinq dernières années de la période étudiée soit de 2009 à 2013.

Des communes réfractaires à l'habitat collectif

Ces communes réfractaires à l'habitat collectif, sont celles qui ne construisent pas ou très peu entre 2009 et 2014. Sur les 252 bourgs, il s'agit tout de même de 110 communes : 69 communes n'ont pas construit de logement collectif, auxquelles s'ajoutent 41 communes qui en ont construit très peu (5 logements collectifs ou moins).

Ces communes ne sont pas nécessairement hostiles à toutes formes de construction, certaines ayant construit de l'individuel de manière relativement intensive : 11 ont construit 50 maisons ou plus (le maximum étant à Dordives (45) et à Cires-lès-Mello (60)), soulignant une préférence nette pour l'individuel plutôt que pour le collectif. À l'inverse, certaines ont limité tout type de construction, elles sont clairement dans une logique malthusienne¹: 32 bourgs ont construit moins de 10 maisons individuelles, et 15 bourgs 5 maisons ou moins. Ainsi, les communes qui construisent peu de collectif construisent moins de logements individuels que l'ensemble des bourgs (21,8 en moyenne pour ces communes contre 34,8 maisons pour l'ensemble des bourgs). Cet écart souligne que ces communes sont globalement dans une dynamique constructive moindre comparée aux autres bourgs périurbains.

Ces communes se caractérisent également par un nombre moindre d'habitants (2427 habitants en moyenne contre 3010 en moyenne), ce qui n'empêche pas certains bourgs relativement importants de ne pas avoir construit de logement collectif à l'instar d'Esbly (6004 habitants), de Beynes (7625 habitants), d'Épône (6467 habitants) ou de Limours (6560 habitants).

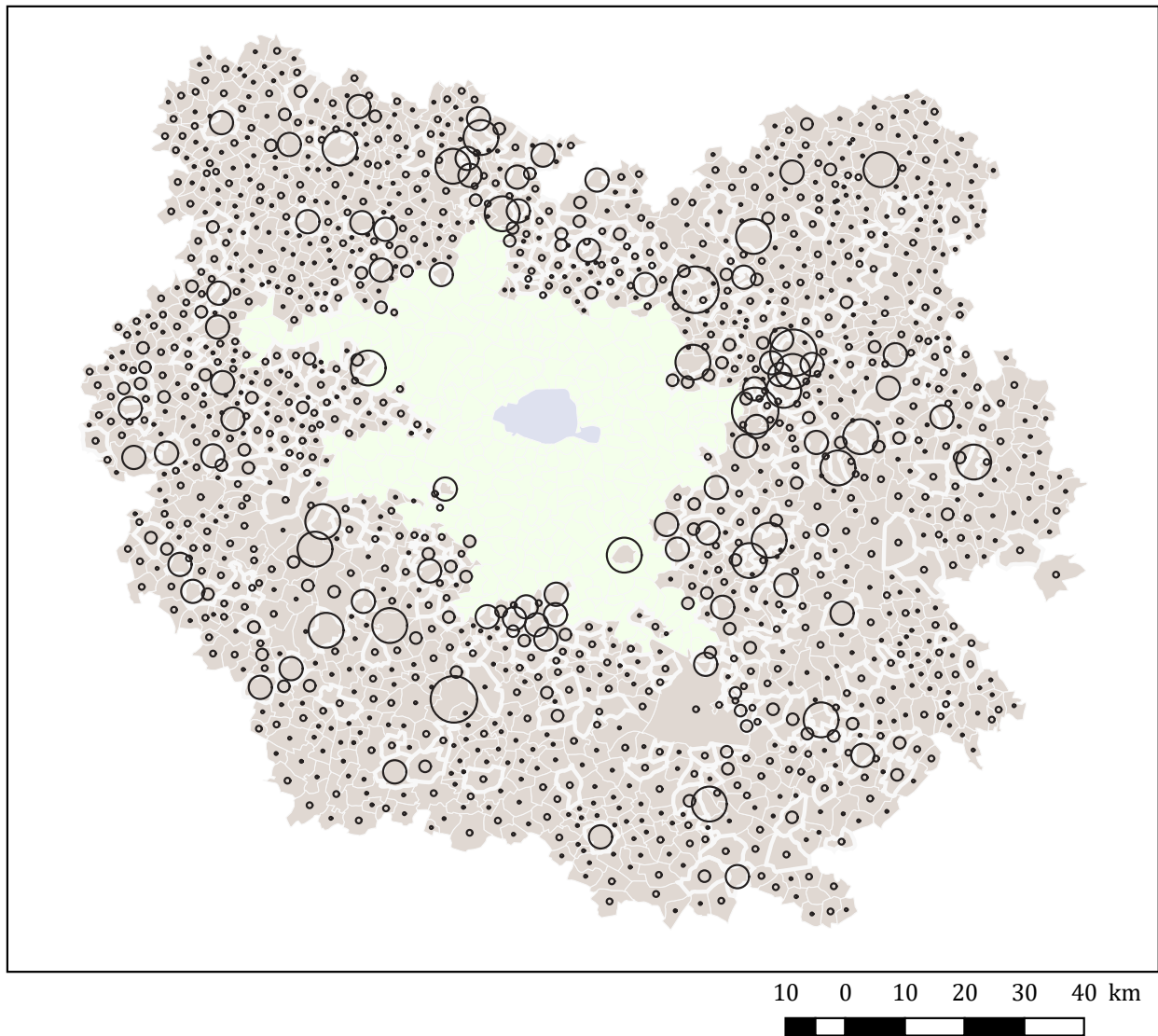
Ce sont également des communes où le collectif est relativement moins présent. Si dans l'ensemble des bourgs on compte en moyenne 19% de logement collectif sur leur parc de logement, ceux qui construisent peu n'en comptent que 14% en moyenne. De même le parc de logement collectif récemment construit est moins important : en moyenne ces communes comptent 41 logements collectifs datant d'entre 1991 et 2010 d'après l'INSEE² contre 70 en moyenne sur l'ensemble des bourgs. Cela semble indiquer que ces tendances à se fermer à la construction notamment de logement collectif ne sont pas récentes.

Enfin, il n'y a pas de réel déterminisme géographique induisant la fermeture de ces communes à ce type de logement collectif : les communes à l'extérieur de l'Ile-de-France ne sont pas surreprésentées.





1 Comme les qualifie Eric Charmes, qui désigne ainsi une partie des communes périurbaines, notamment celles faisant le choix d'instaurer une ceinture verte désormais protégée de toute tentative pour bâtir ces communes (Charmes, 2009).

2 Base logement 2012

Figure 35 : construction de logement individuel dans les bourgs périurbains entre 2009 et 2013



Légende

-  Paris
-  Commune de banlieue
-  Commune périurbaine
-  Bourgs périurbains

Construction en logement individuel dans le périurbain entre 2009 et 2013







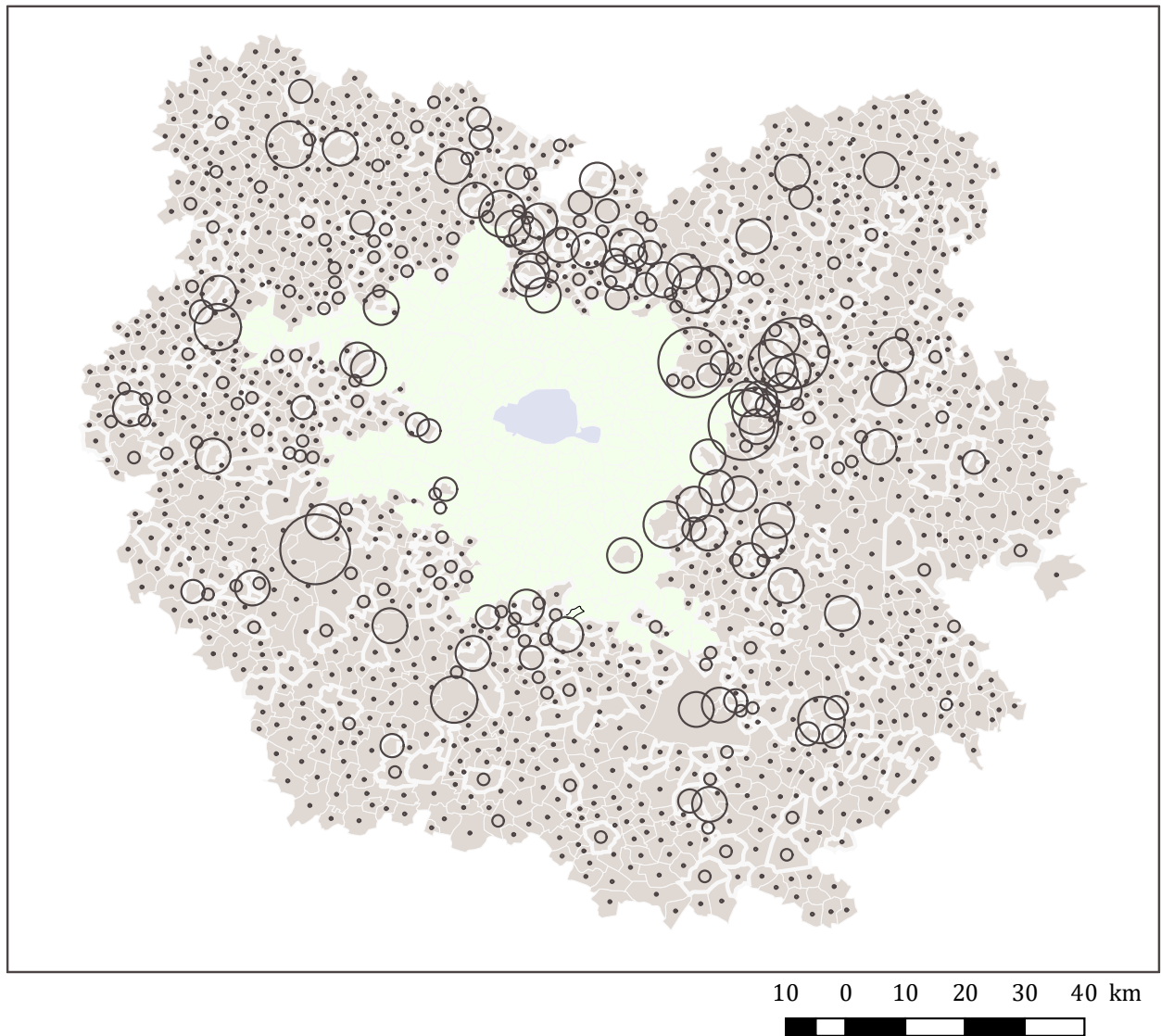




-  pas de construction
-  5-25
-  25-50
-  50-100
-  100-250
-  250-500







Figure 36 : construction de logement collectif dans les bourgs périurbains entre 2009 et 2013



Légende

-  Paris
-  Commune de banlieue
-  Commune périurbaine
-  Bourgs périurbains

Construction en logement collectif dans le périurbain entre 2009 et 2013

-  pas de construction
-  5-25
-  25-50
-  50-100
-  100-250
-  250-500

Des communes qui construisent peu ou modérément du collectif

Caractériser ces bourgs s'avère plus complexe, il y a de grands écarts entre les communes construisant plus de 5 jusqu'à 100 logements collectifs. Ce sont globalement des communes qui ne sont pas fermées à la construction de ce type de logement, même si elles ne construisent pas ce type de logement de façon intensive.

Nous avons recensé 128 bourgs dans ce cas, avec des écarts de construction importants.

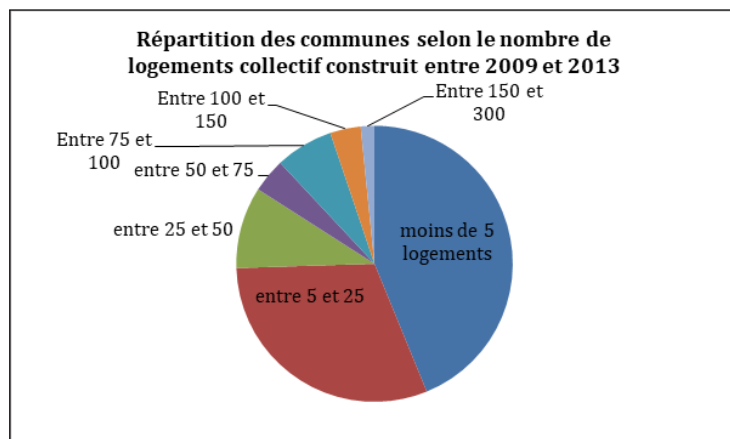


Figure 37 : Nombre de logements construits dans chaque commune d'après Sitadel

| | Nombre de bourgs | Nombre d'équipements BPE en moyenne | Population moyenne | Construction en individuel | Part de logement collectif | Bourgs situés hors IDF |
|-----------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|
| Moins de 5 logements | 110 | 73 | 2427 | 21,8 | 0,14 | 21% |
| Entre 5 et 25 | 77 | 95 | 3088 | 36,8 | 0,2 | 23% |
| Entre 25 et 50 | 24 | 92,5 | 3283 | 43,7 | 0,3 | 25% |
| Entre 50 et 75 | 10 | 88,4 | 3419 | 46,8 | 0,3 | 10% |
| Entre 75 et 100 | 17 | 137 | 4519 | 63,5 | 0,2 | 12% |
| Entre 100 et 150 | 9 | 154 | 4885 | 67 | 0,3 | 11% |
| Plus de 150 logements | 4 | 166 | 4406 | 78 | 0,4 | 50% |
| Total | 252 | 91 | 3010 | 34,8 | 0,19 | 21% |

Figure 38 : Nombre de logements collectifs construits dans les bourgs selon leurs caractéristiques d'après Sitadel

La plupart de ces bourgs construisent peu : 75 bourgs ont construit moins de 25 logements collectifs entre 2009 et 2013. Il s'agit de communes dont le nombre d'habitants est dans la moyenne (3088 habitants en moyenne) et qui ont une construction de logement individuel également proche de la moyenne (36,8 logements en moyenne). 15 d'entre elles sont des pôles de bassin de vie au sens de l'INSEE. 23% d'entre elles se situent en dehors de l'Île-de-France (21% en moyenne). Statistiquement, rien ne semble les distinguer de la moyenne des communes.

Les communes qui construisent entre 25 et 50 logements sont légèrement plus peuplées que la moyenne (3283 habitants en moyenne). On y trouve peu de pôles (2 seulement), et 25% de communes en dehors de l'Île-de-France. Elles construisent plus de logements en individuel que la moyenne 46,8 contre 34,8.

Les communes entre 50 et 100 logements sont plus peuplées que la moyenne, plus de 4500 habitants.

Surtout, elles comportent moins de communes en dehors de l’Île-de-France (11%). Enfin, les communes entre 75 et 100 habitants ont un nombre plus important d’équipements au sens de la BPE.

Si de manière générale, les communes qui construisent le plus sont plus peuplées, et disposent d’un nombre d’équipements supérieur, il est difficile de distinguer des éléments expliquant pourquoi ces communes construisent peu, elles n’ont pas de caractéristiques particulières, indiquant que des explications sont à rechercher ailleurs que dans les simples statistiques.

Des communes qui construisent beaucoup

Nous avons considéré que les bourgs qui construisaient plus de 100 logements collectifs étaient des communes qui construisaient beaucoup. Ce seuil est bien évidemment arbitraire, mais il distingue les 13 communes¹ qui construisent le plus.

Les bourgs les plus dynamiques en matière de construction de logements collectifs sont en moyenne bien plus peuplés : 4738 habitants en moyenne (contre 3010 en moyenne pour l’ensemble des bourgs). Certains sont toutefois de taille modeste, comme Saint Maximin, dans l’Oise qui comporte 2892 habitants - mais à proximité de Creil, d’où provient sans doute son dynamisme de construction.

Sept de ces communes sont des pôles de bassin de vie au sens de l’INSEE, il s’agit donc de communes ayant une importance dans leur territoire, ce qui peut expliquer leur dynamique constructive. Par ailleurs, 2 communes (Villenoy et Nanteuil-les-Meaux) sont situées à proximité immédiate de Meaux, une ville d’importance à l’échelle du périurbain francilien puisqu’elle comporte plus de 50000 habitants. Ces deux communes sont plus dans une position de banlieue en regard de Meaux que de périurbain par rapport à Paris, ce qui peut expliquer, là encore, l’importance de leur dynamique de construction.

Par ailleurs, certaines de ces communes semblent avoir fait le choix de se développer principalement avec du logement collectif : Etréchy n’a construit que 25 logements individuels, Epernon 25, Chevry-Cossigny 30 et Ecquevilly 35, ce qui est inférieur à la moyenne de la construction des bourgs. Cela souligne que le logement collectif peut réellement être privilégié à la construction de logement individuel sur ces communes. D’autres sont dans une politique de construction mêlant collectif et individuel et ont construit plus de 100 logements individuels (Chaumont-en-Vexin, Guignes, Nanteuil-lès-Meaux et Le Perray-en-Yvelines).

Pour certaines, ce choix du collectif semble récent et nouveau en comparaison du bâti en présence sur la commune. Epernon, Le Perray-en-Yvelines et Villenoy ont un parc de logement collectif récent (construit entre 1991 et 2010) important. Pour Villenoy et Le Perray-en-Yvelines, c’est respectivement 62% et 55% du logement collectif qui a été construit entre 1991 et 2010, soulignant qu’il s’agit d’une vraie rupture dans les façons d’aménager dans ces communes.

1 Il s’agit d’Épernon (110 logements collectifs), de Chaumont-en-Vexin (224 logements collectifs), de Saint-Maximin (185 logements collectifs), de Chevry-Cossigny (139 logements collectifs), de Guignes (143 logements collectifs), de Nanteuil-lès-Meaux (120 logements collectifs), de Villenoy (267 logements collectifs), d’Ecquevilly (107 logements collectifs), de Houdan (105), du Perray-en-Yvelines (114 logements collectifs), de Ballancourt-sur-Essonne (204 logements collectifs), d’Étréchy (105 logements collectifs) et de Menucourt (118 logements collectifs).

*

Dans son ouvrage *La ville émiettée*, Eric Charmes distingue les trajectoires des communes périurbaines et démontre que les projections dans l'avenir sont divergentes d'une commune à une autre, entre des communes en mutation (sur le front pionnier du périurbain), des communes résidentielles ou des communes qui jouent le rôle de pôles de centralité. Si on retrouve indifféremment ces trois types de communes dans les deux premières catégories (qui ne construisent pas de logement collectif ou qui en construisent modérément), ce sont essentiellement des communes qui font office de centralité plus importante qu'on retrouve parmi celles qui construisent beaucoup. Par ailleurs, Eric Charmes lie beaucoup la trajectoire d'une commune à la personnalité du maire. Si les ambitions du maire sont de faire de sa ville un pôle, alors l'évolution périurbaine peut être rapide (Charmes, 2011)¹.

En effet, si l'on peut constater quelques éléments déterminants pour les communes qui construisent beaucoup comme la proximité de grands pôles d'emplois ou une desserte en transport en commun ou routier efficace, des effets de seuil de peuplement... ces éléments ne suffisent pas seuls à expliquer les grandes variations des dynamiques constructives d'un bourg périurbain à un autre. Des éléments d'une autre nature rentrent effectivement en ligne de compte notamment, dans ces bourgs où le marché ne permet le plus souvent que de réaliser de l'individuel et non pas du collectif, comme la volonté – voire l'obligation des élus de réaliser du logement. Nous aborderons ces éléments dans la 3^e partie de la thèse, lorsque nous interrogerons la gouvernance de la densification.

3.2 UNE PRÉSENCE DE LOGEMENTS COLLECTIFS CONTRASTÉE SELON LES BOURGS, ANALYSE DE CAS

Le travail présenté est issu de relevés photographiques réalisés lors d'observations de terrain sur le périmètre des communes, préparées et complétées par des lectures de photographies aériennes et de bases de données télémétriques de type MOS². L'ensemble vise à donner un ordre d'idée de la présence de collectif dans les bourgs, et n'est pas entièrement exhaustif, d'autant plus qu'il est parfois difficile de différencier de l'individuel et du collectif issu d'une maison divisée.

Bois-le-Roi, bourg de villégiature à l'habitat collectif dispersé

Le premier bourg sur lequel nous avons réalisé un relevé est Bois-le-Roi. Ce bourg, proche de Fontainebleau et de sa forêt est un lieu de villégiature prisé par la bourgeoisie parisienne dès la fin du XIX^e siècle. Cette histoire a fortement marqué l'urbanisme de la commune en se traduisant par une dispersion importante et précoce des logements. Une large partie de la commune est urbanisée, même si elle dispose encore d'une partie de forêt, qui rejoint le massif de la forêt de Fontainebleau. La commune ne dispose pas d'un centre-ville unique, mais de plusieurs centralités héritées des anciens hameaux, disposant d'équipements variés (épiceries, supérettes, boulangeries).

Le logement collectif disséminé dans la commune se retrouve ainsi essentiellement autour des trois centralités de la ville, ce sont des petits immeubles de bourgs, assez anciens, disposant d'un rez-de-chaussée commercial et d'appartements à l'étage ou en arrière-cour.

1 Nous reviendrons sur ces éléments dans la 3^e partie de cette thèse

2 Le MOS ou Mode d'occupation des sols « est l'atlas cartographique numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France ». Il repose sur de la lecture de photographies aériennes, interprétée et traduite en plages d'occupation d'après 11 postes principaux, regroupant 81 sous catégories, dont le logement collectif, qui nous a intéressé ici.

On trouve également un bâti ancien reconverti en appartements, car les bâtiments s'avéraient inadaptés ou trop grands pour répondre aux besoins contemporains en matière de logement, comme des maisons de maître, des corps de ferme, voire les communs d'un château (dont l'opération de réhabilitation était en cours) (photos 3, 4, 5). Parfois les reconversions ont été opérées en équipement comme la photo 4, qui est actuellement une ancienne maison de retraite. Un seul programme de logements sociaux a été réalisé en collectif, il s'agit d'un petit collectif de 9 logements¹.

| Logement collectif | | | |
|--------------------|-----------|-----------|-------|
| avant 1946 | 1946-1990 | 1991-2010 | total |
| 85 | 110 | 54 | 249 |
| 34% | 44% | 22% | 100% |



Figure 39 : Bois le Roi, un logement individuel dominant, du collectif éparpillé

Des programmes plus récents de logement collectif ont également vu le jour, à proximité des centralités commerciales (figure 1) ou de la gare (figure 6). Il s'agit alors de petits immeubles, difficiles à dater exactement, sans doute ont-ils été construits dans les années 60 à 80. Le premier, en R+1+C à l'alignement sur rue, reproduit des morphologies des bourgs, qu'il pastiche quelque peu, notamment à l'aide de son toit en double pente et de l'enduit crème sur les façades. Le second, globalement en retrait sur rue est en R+2+C contraste davantage avec le bourg et les hauteurs environnantes.

Il n'empêche que si Bois-le-Roi est bien un bourg, avec ses commerces relativement nombreux et la présence de centralités, il ne revêt pas l'allure classique d'un bourg. L'habitat collectif y est dispersé et les indivisions des anciens bâtiments en appartement font qu'il demeure difficile à discerner des logements individuels, autrement qu'en comptant le nombre de boîtes aux lettres.

1 La commune compte par ailleurs assez peu de logements sociaux, ils sont au nombre de 28.

Houdan : un parc de logement collectif important et varié.

À l'inverse de Bois-le-Roi, Houdan comporte un seul centre-bourg, ancien et dense. La présence de petits immeubles de logement collectif de type bourg y est importante en son centre, complétée par la division d'une partie des maisons bourgeoises en plusieurs logements (photo 1). Ces divisions ont été un moyen important de proposer une offre de logement collectif des années 80 à 2000. On y trouve également une opération de réhabilitation d'une ancienne usine de tisane en logements collectifs et en bureaux datant de 2005. Particulièrement haute par rapport aux bâtiments alentour, elle marque le paysage urbain (photo 6).

En densification dans le bourg on retrouve également des collectifs plus récents, probablement réalisés suite à des opportunités foncières (photo 2 et 3) qui reprennent des caractéristiques morphologiques des immeubles de bourg comme l'alignement sur rue ou les hauteurs modérées. Des logements sociaux en collectif discontinu ont également été construits en périphérie de la commune. S'ajoutent à ces programmes des extensions récentes en petit collectif aux franges de la commune (photo 4).

Le logement collectif représente une part importante du parc de logement pour un bourg périurbain. Houdan a ainsi un parc de logement composé de 52% d'appartements (INSEE 2012), ce qui est largement supérieur à la moyenne des bourgs (22% en moyenne d'après INSEE 2012).



| Logement collectif | | | |
|--------------------|-----------|-----------|-------|
| avant 1946 | 1946-1990 | 1991-2010 | total |
| 262 | 341 | 219 | 822 |
| 32% | 41% | 27% | 100% |

Figure 40 : Houdan, bourg hérité, un parc de logement collectif important et varié

Chevannes, du logement social en centre-bourg

La commune de Chevannes est une commune de l'Essonne dont l'urbanisation s'est avérée plutôt bien maîtrisée. Son tissu de centre-bourg est marqué par la présence de corps de ferme et de murs d'alignement. Si l'habitat y est historiquement groupé, on n'y trouve pas de petits collectifs de bourgs, l'essentiel du tissu ancien étant composé de maisons de bourgs ainsi que de corps de ferme, qui n'avaient pas, jusqu'à un passé récent, fait l'objet de divisions. La commune a par la suite connu un développement pavillonnaire durant les années 70 à 90.

| avant 1946 | Logement collectif | | total |
|---------------|--------------------|---------------|-------|
| | 1946- 1990 | 1991- 2010 | |
| 13 | 50 | 84 | 147 |
| 9% | 34% | 57% | 100% |

Parallèlement, la commune a construit du logement social. Il est facilement identifiable. On trouve deux ensembles de logements sociaux type années 60 en plein centre-bourg, l'un à R+1 à l'alignement sur rue et l'autre en retrait, à R+2. Excentré, à la limite de la commune de Champcueil, se trouve un ensemble de 13 immeubles totalisant 79 logements sociaux possédés par Antin Résidence, qui fonctionne en lien avec l'hôpital Georges Clemenceau, à proximité immédiate¹.

La présence de corps de fermes, vacants ou en cours de réhabilitation permet d'introduire dans un avenir proche une nouvelle offre de logements collectifs par la division de ces programmes. La commune compte ainsi 24% d'appartements, pour 76% de maisons (d'après l'INSEE 2012).



Figure 41 : Chevannes, du collectif social en centre-bourg et un logement individuel prépondérant

1 Il s'agit en réalité d'un ancien sanatorium reconvertis en logement social. Celui-ci avait été construit dans les années 1920 parallèlement à la construction de l'Hôpital de Champcueil qui était spécialisé dans le soin aux tuberculeux.

Moussy-le-Neuf, un bourg constitué dans une commune au développement pavillonnaire important

Moussy-le-Neuf comporte un centre-bourg composé de petits collectifs (1) et de corps de ferme encore en activité. Son parc de collectif est, à l’instar de Bois-le-Roi, composé de quelques logements collectifs, réalisés par indivisions dans des maisons rurales réhabilitées.

La commune comptait jusqu’à un passé récent assez peu de logements collectifs conçus comme tels. Nous avons recensé un programme en retrait sur rue réalisé dans les années 80 (2), ainsi qu’un programme de logement collectif social réalisé plus récemment, en parallèle à la réalisation d’un lotissement, en extension urbaine (3).

Enfin, la commune a mené récemment un programme de construction de près d’une centaine de logements en centre-bourg (4), que nous étudierons plus en détail dans la suite de la thèse. Les données INSEE ci-après datent d’avant la construction du programme de logement que nous étudierons.

| logement collectif | | | |
|--------------------|-----------|-----------|-------|
| avant 1946 | 1946-1990 | 1991-2010 | Total |
| 16 | 21 | 71 | 109 |



Figure 42 : Moussy-le-Neuf, un bourg constitué dans une commune au développement pavillonnaire important

3.3 DES IMMEUBLES DE LOGEMENT COLLECTIF DE NATURE VARIÉE

Ce relevé effectué sur certaines communes issues de l'échantillon constitué pour la thèse a permis de mettre en avant différents types de collectifs présents sur les communes. Le premier est évidemment le petit collectif de centre-bourg, qu'on retrouve sur de nombreuses communes – mais pas toutes – et qui participe à définir morphologiquement le bourg. Très présent à Houdan ainsi qu'à Moussy-le-Neuf, on ne le retrouve pas à Chevannes et peu à Bois-le-Roi.

S'y ajoute le collectif issu de réhabilitations qu'il s'agisse de corps de ferme, de maisons de maître divisées, d'usines, voire de maisons de bourgs divisées. Ces mutations du bâti ne sont pas toujours achevées sur les communes étudiées – notamment à Chevannes – et la question du devenir des corps de ferme, dont le coût de la réhabilitation peut être très lourd se pose.

De petites opérations de densification difficiles à dater sont lisibles dans certains centres-bourgs (Houdan, Bois-le-Roi). Toutes ces formes de collectif sont caractérisées par un alignement sur rue, des hauteurs modérées et bien souvent le choix d'une toiture à deux pentes. Avant même d'être encouragée par les politiques publiques, avant les années 2000, la densification par le logement collectif a existé de façon spontanée dans les centres-bourgs, au gré des opportunités foncières.

À l'opposé de cette morphologie, on trouve également de manière fréquente des barres de logement en discontinuité – comme à Chevannes, Houdan ou encore à Moussy-le-Neuf dans une moindre mesure – héritées des années 60 à 80. Il s'agit d'immeubles en discontinuité d'urbanisation, aux plans simples – en bande ou en tour – et aux hauteurs qui peuvent paraître importantes pour des centres-bourgs.

Enfin, on trouve également un parc de logement collectif plus récent, en extension, qu'il soit lié à un programme plus vaste (comme un lotissement à Moussy-le-Neuf), ou bien qu'il soit réalisé seul (Houdan).

Ces relevés nous ont montré que le parc de logement collectif hérité n'est pas toujours uniquement regroupé en centre-bourg. À l'inverse, le logement collectif des bourgs est souvent dispersé, implanté au gré des opportunités foncières au cours du temps. De même, si l'immeuble de petit collectif à l'alignement sur rue est le plus fréquent, il n'y a pas de morphologie urbaine unique des immeubles des bourgs périurbains.

CONCLUSION DU CHAPITRE 2

Nous avons proposé une définition des bourgs périurbains franciliens, qui, selon nous, conservent de fonctions variées, en terme de commerce et d'équipements, et une population modérée (moins de 7000 habitants) qui les distinguent des villes périurbaines. Cette définition nous a permis de délimiter des communes, proposant des caractéristiques proches : ils demeurent des pôles locaux d'attractivité, même si cette attractivité est relativement limitée. La persistance de commerces alimentaires en centre-bourg, de services et d'équipements (comme la poste ou l'école), ainsi que d'un habitat ancien, dense, font qu'ils incarnent toujours une centralité locale dans les représentations urbaines.

Cet échantillon nous permettra ainsi d'analyser de façon exhaustive les programmes de construction réalisés sur ces communes.

Ces bourgs correspondent à des centralités locales dans les imaginaires, encore fortement imprégnés de la vision de la ville et des villages historiques européens. Les enjeux du renouvellement de ces bourgs, qui incarnent un patrimoine, sont donc forts, même si la périurbanisation a transformé les modes d'habiter sur ces communes. Il s'agit de changer les pratiques d'aménagement et de construction sur ces bourgs.

Confrontées, à l'instar du reste du périurbain à une pression foncière pour l'urbanisation de leurs terres agricoles, ces communes disposent d'un parc de logement collectif limité, et le logement individuel y est surreprésenté, même si la nature et la proportion du parc de logement collectif varient d'une commune à une autre. Les bourgs, mêmes s'ils accueillent tous des collectifs parfois de nature variée (petit collectif de centre-bourg, barre d'immeuble, maison de maître ou équipement divisé en appartements, collectif en extension...), sont toutefois marqués par une homogénéité en matière de logement : l'immense majorité des ménages se révèle être des propriétaires occupants habitants dans leur pavillon.

La construction de logement collectif s'avère ainsi indispensable pour espérer une diversification du parc de logement et pour accompagner la maturation périurbaine, et pour répondre aux besoins des jeunes ménages, des familles monoparentales ainsi qu'aux personnes vieillissantes.

CHAPITRE 3

DENSIFIER : LE REMÈDE AUX MAUX DU PÉRIURBAIN ?

Le passé récent de la construction en périurbain a largement conduit à une uniformisation de l'aménagement sur ces territoires, par le biais de maisons individuelles, en rupture avec les formes urbaines traditionnelles des bourgs, malgré la persistance de la construction de logements collectifs sur ces communes. Densifier apparaît alors comme une façon de construire alternative qui ne va pas nécessairement de soi sur ces territoires périurbains. Pourtant, c'est le mode historique de construction de ces bourgs, les études d'archéologie soulignant que les petits collectifs accolés sont historiquement des maisons individuelles isolées, dont les interstices ont été progressivement densifiées. Ce passé n'empêche pas que la densification, au même titre que la construction de logement collectif continue à être rejetée sur une partie de ces communes qui affirment soit leur volonté de continuer des modes d'urbanisation connus, en construisant du logement individuel en extension, soit la volonté de ne plus se développer.

Etudier conjointement la densification¹ et la construction de logement collectif permet d'analyser deux façons de renouveler la construction dans les bourgs en périurbain, ou plutôt, de montrer un retour à des façons plus traditionnelles de construire dans les bourgs, qui s'impose du fait des objectifs de densification. Par ailleurs, les mêmes mécaniques sont à l'œuvre pour expliquer le rejet de la densification et du collectif, il s'agit d'un objet doublement polémique localement.

Si la densification fait l'objet d'un consensus récent auprès des pouvoirs publics, elle demeure rejetée localement (I). C'est la législation française et la réglementation francilienne qui l'encourage voire l'impose à ces communes (II). Par ailleurs, ces politiques sont limitées à la seule région Ile-de-France, accentuant un report du problème périurbain au-delà des limites de cette région (III.)

1 Nous comprendrons au sein de cette thèse la densification comme étant l'augmentation de la densité au sein de l'enveloppe urbaine des bourgs, ce qui nous permettra d'étudier les transformations au sein de différents types de tissus urbains (bourgs, faubourgs, grands-ensembles pavillonnaires) de ces communes.

I. LA DENSIFICATION : ASPIRATION NATIONALE, REJET LOCAL

La ville dense et compacte a été longtemps accusée d'être responsable de pathologies humaines aussi bien physiques –les mouvements hygiénistes accusent ainsi la densité de faciliter l'essor des maladies au XIXe siècle (Fijalkov, 1995) – que psychologiques – comme en témoignent les analyses sur le *crowded* des années 1970 (Stokols, 1972). Ce n'est que progressivement que la densification est devenue un objectif des politiques publiques, parallèlement à l'idée que la ville compacte était la ville la plus durable.

Cet objectif n'est pourtant pas partagé par tous, et la densification demeure controversée, notamment localement, générant des postures de rejet, dénoncée fréquemment comme étant du NIMBY¹ – Not in my Backyard. Ces postures sont particulièrement présentes dans le périurbain, au point que Philippe Estèbe qualifiait définir les zones pavillonnaires de « royaume du NIMBY » (Estèbe, 2004)², même si cette opposition ont peut-être tendance à s'atténuer.

Nous analyserons cette évolution de la perception de la densification, avant d'établir que, si elle est prônée par l'État et la plupart des aménageurs et urbanistes, elle suscite toujours des réactions à l'échelle locale où elle est vécue davantage comme une contrainte que comme un élément de projet.

1. UN OBJECTIF RÉCENT DES POLITIQUES PUBLIQUES

La perception de la densité a évolué au cours des siècles, tant dans la capacité de tout un chacun à l'appréhender – ce qui était dense hier ne l'est pas nécessairement aujourd'hui –, mais aussi dans l'appréciation qui en est faite. Désirée aujourd'hui par les défenseurs de la ville compacte, la densité a pourtant longtemps été combattue notamment au travers des courants hygiénistes.

1.1 UNE DENSITÉ À COMBATTRE, RETOUR SUR L'IMAGE DE LA DENSITÉ PATHOGÈNE

La densité a dans un premier temps été perçue assez négativement. Sabines Barles souligne l'existence d'un discours qui lui est hostile porté par l'ensemble des intellectuels de l'Ancien Régime s'accordent pour « dénoncer la nocivité de la ville [...] et les ennemis sont tout trouvés : l'ennemi c'est l'air corrompu par les exhalaisons de toutes sortes et d'autant plus dangereux qu'elles y sont trop concentrées et qu'il se renouvelle difficilement dans les habitations trop petites, dans les rues trop étroites et les trop nombreux culs-de-sac dans l'enceinte fortifiée » (Barles, 1999, 34).

L'une des solutions proposées pour lutter contre la densification sera l'éloignement de la ville : la vie à la campagne à une distance raisonnable des centres urbains. Ces idées seront portées par les hygiénistes du XIXe siècle qui voyaient dans la vie à la campagne l'un des éléments essentiels à une bonne santé. Les réflexions conduites par Howard, dont le modèle des cités jardins s'oppose aux fortes densités de la ville du XIXe en témoignent³.

1 Ce concept, qu'on pourrait traduire par « pas de ça chez moi », renvoie les habitants à une posture de contestation pour défendre leurs intérêts particuliers.

2 L'article nuance toutefois par la suite l'importance du NIMBY sur ce territoire en particulier : les conflits d'aménagement en milieu urbain sont dilués par l'importance du nombre d'habitants. Enfin, il souligne que le NIMBY est un mode de mise en débat des décisions publiques, à l'échelle périurbaine, qu'il serait dommage de négliger pour renvoyer les périurbains à une simple posture de rejet.

3 À noter qu'Howard ne mentionne jamais la densité qu'il souhaite obtenir au sein de ses réalisations

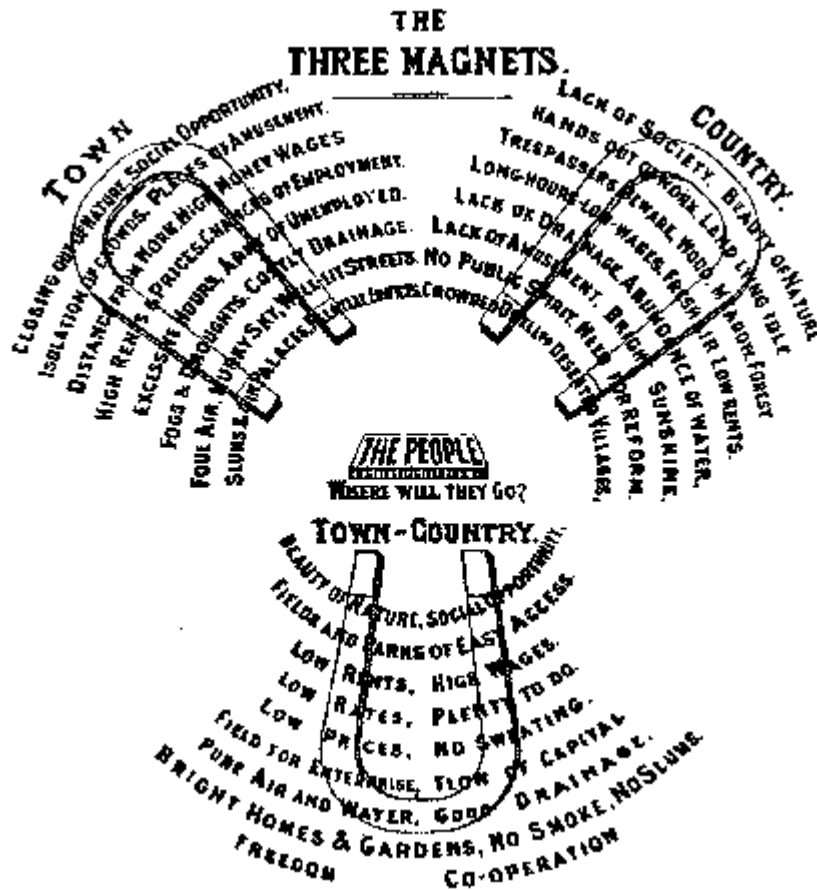


Figure 43 : diagramme des trois aimants d'Howard montrant l'intérêt à vivre dans les cités jardins ou dans les «town-country»

Cette vision de la densité demeure jusqu'au XXe siècle où les trop fortes densités sont accusées de créer des pathologies urbaines. Dans les années 70, le sentiment d'entassement - ou « crowding » - fait l'objet de recherches. Ce concept, identifié par Stokols, tente de relier la forme urbaine dense au sentiment de stress ressenti par les individus. Le résultat des études « identifie généralement la densité et le stress et suggère [...] d'éviter la création d'immeubles et de quartiers résidentiels à forte densité » (Duhayon, Pages et Prochasson, 2002).

1.2 UNE DENSITÉ À CONTRÔLER

En lien avec les réflexions du mouvement moderne, qui prône les fortes densité, lorsqu'elles sont sous contrôle¹, la densité est devenue un « instrument de la rationalisation du territoire » (Touati, 2010), notamment lors de l'édification des grands ensembles. Il s'agit de contrôler les densités sur l'ensemble du territoire, en dédensifiant les centres des villes, et en proposant des densités élevées dans certains quartiers périphériques ciblés.

directement. La faible densité qu'on trouve dans ses plans d'aménagement (environ 30 logements à l'hectare) en est le résultat.

1 Notamment pour Le Corbusier, qui à travers son plan pour une ville à trois millions d'habitants ou bien par son plan voisin pour la ville de Paris souligne la possibilité de loger davantage de population dans une même ville tout en évitant la congestion urbaine (Denèfle, Bresson, Dussuet et Roux, 2015).

Dans le contexte relativement hostile à la densification de l'après-guerre, l'urbanisme réglementaire a dans un premier temps essayé de limiter les densités, alors que dominait « l'idée implicite que le jeu naturel des intérêts des acteurs privés, l'effet du laisser-faire, conduirait à des densités toujours plus fortes » (Bouteille, 2008, 6). Des outils vont alors être mis en place. Ainsi, les POS – Plan d'occupation des sols –, introduits par la loi d'orientation foncière en 1967 (LOF), vont permettre de limiter les densités. Le PLD¹, plafond légal de densité introduit par la loi Galley en 1975, « né de l'exigence de maîtriser l'urbanisme vertical et la densification qui s'était déployée dans le centre des grandes villes » (Perrin, 1978), va également y contribuer. Pour Anastasia Touati, les conséquences de l'introduction du PLD ne font pas de doute : il a « renforcé les politiques de dé-densification » (Touati, 2010). L'objectif de la législation est alors un contrôle de la densité, qui ne va pas dans le sens de la promotion de la ville compacte.

1.3 LA VILLE COMPACTE, UN IDÉAL POUR LES VILLES

Il ne s'agira pas, pour nous, de revenir sur les qualités liées à la densification, comme nous avons pu analyser les critiques faites au périurbain, mais bien de montrer que celle-ci en est présentée comme l'antidote, comme le remède à un étalement urbain si critiqué (Wiel, 2006).

Dès les années 1990, la ville compacte commence à être prônée. Le rapport Bruntland (1987) va constituer un tournant dans l'appréhension de la densification (Touati, 2013). Celui-ci met le développement durable au cœur des préoccupations, et souligne que la réponse aux problèmes doit être plurielle (écologique, économique, sociale). L'urbanisme durable y participe, et invite à mieux organiser les villes, que ce soit pour lutter contre l'étalement urbain et le mitage, ou pour favoriser une plus grande utilisation des modes doux et une dépendance moindre à l'automobile. En 1990, la Commission européenne définit au sein de son Livre vert sur l'environnement urbain la forme optimale de la « ville durable » « en valorisant un modèle de ville compacte, ville dense des courtes distances et de la mixité fonctionnelle, en stigmatisant les effets néfastes de l'étalement urbain sur son environnement » (Guérois, 2003). Par la suite, les travaux de Newman et Kenworthy (1999) font le lien entre ville étalée et consommation énergétique, et associent les densités importantes à une moindre automobilité. Ceux-ci auront beaucoup de retentissement et ancreront l'idée que les villes étalées sont plus énergivores que la ville dense. Plus économe également pour la collectivité, la ville compacte serait donc le symbole d'« un urbanisme vertueux » (Reux, 2015a), un « antidote à la crise environnementale » (Touati, 2013, 36), en permettant de refaire la ville sur elle-même. Elle apparaît comme un moyen de produire une offre de logement sans recourir à la consommation foncière. À partir des années 2000, le renouvellement urbain devient « la doctrine officielle » (Charmes, 2009), notamment avec la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain, adoptée en 2000).

La densification est également vue comme un moyen de favoriser la ville compacte. Ce concept loue l'intensité des relations sociales que la ville dense permet, et on peut y lire l'influence des écrits de Jane Jacobs et notamment de son ouvrage *the death and life of great american cities* (Jacobs, 1961). Au-delà les penseurs de la ville compacte « partent du postulat selon lequel les flux de mobilité sont en partie influencés par la morphologie urbaine et affirment que la compacité, par l'intermédiaire de processus de densification (augmentation des densités résidentielles, de population et d'emploi) et d'intensification (optimisation des espaces urbains déjà desservis et équipés) des tissus existants, permet de

1 Le PLD a été créé en 1975. Il fixait le pourcentage maximum de surface de plancher dont la construction est autorisée par mètre carré de terrain. Le dépassement de ce plancher n'était possible qu'après le paiement d'une taxe. La loi SRU (2000) a supprimé la possibilité de créer un PLD.

revitaliser les centres. » (Touati, 2013, 38). En densifiant, il s'agit de recréer ces conditions favorables à une ville durable, qui favoriserait les mobilités douces, limiterait un usage exagéré de l'automobile voire favoriserait la mixité sociale et le vivre ensemble¹.

Les visions négatives de l'étalement urbain et du territoire produit, le périurbain en France ou la ville diffuse en Italie², s'opposent à celles très positives de la ville compacte et de la ville historique à l'européenne qui en est le modèle. Alors que le périurbain générerait une automobilité renforcée, la ville compacte favoriserait les mobilités douces ; le périurbain serait l'espace des ménages reclus alors que la ville compacte favoriserait sociabilité et mixité. Quand les coûts du périurbain seraient portés par la collectivité, ceux de la ville compacte seraient partagés.

Or, nous l'avons dit, le programme de recherche BIMBY a révélé que la densification était possible au sein du périurbain. Il serait alors possible de réconcilier la ville étalée dont le périurbain est la principale composante avec la densité, pour l'amener à devenir une future ville compacte.

**

Après avoir été progressivement rendue responsable de tous les maux urbains, la densité a été associée non seulement à des enjeux importants (comme la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de l'automobilité), mais aussi à des valeurs socialement reconnues (urbanité, mixité, etc.) (Lévy et Lussault, 2013). Ces vertus de la densification font quasiment consensus, tant auprès des acteurs de l'urbanisme et de l'architecture – Anastasia Touati y lit une « opportunité pour les architectes, les urbanistes » (Touati, 2013, 44) – que dans les sphères de l'État, où depuis 2000, les législations successives portées par des partis de droite comme de gauche tentent de l'encourager. Pourtant, la question de la densification pose des problèmes d'acceptabilité.

2. UNE DENSIFICATION REJETÉE LOCALEMENT

La densification est ainsi devenue un objectif des politiques publiques à grande échelle, sans pour autant convaincre les habitants, notamment ceux du périurbain, qui privilégient les formes peu denses. L'acceptabilité sociale de la densification demeure un problème essentiel (Piron, 2006), qu'elle soit présentée ou non comme un épouvantail, particulièrement dans les secteurs pavillonnaire ou périurbain (Touati, 2013 ; Touati, 2015). Les faibles densités sont en effet souvent recherchées par les pavillonnaires, et la densification peut y être « vécue comme une altération du cadre de vie » (Touati, 2013, 61).

Comme le note Fouchier : « Il faut ainsi presque s'excuser lorsqu'on parle de densification » (Fouchier, 1995, 106). Dans le cas spécifique des bourgs périurbains, nous analyserons que la densification de-

1 Pour une remise en question des avantages supposés de la ville compacte, voir la thèse d'Anastasia Touati et notamment son premier chapitre (Touati, 2013, 35-72)

2 Notamment parce qu'à la ville compacte, on oppose la ville diffuse, concept développé par Bernardo Secchi sur la région de Venise. Si conceptuellement la ville diffuse n'est pas synonyme du périurbain francilien, ils partagent des caractéristiques comme la présence d'espaces liés à l'agriculture et une vocation essentiellement résidentielle. Pourtant, le périurbain est marqué par des relations centres-périphéries établies notamment avec la ville centre, notamment parce qu'en France il est défini comme tel par l'INSEE. Au contraire, la ville diffuse est marquée par une dilution des rapports hiérarchiques entre les différentes centralités.

meure un tabou, avant d'établir que la densification est avant tout vécue comme une contrainte.

2.1 ACCEPTABILITÉ SOCIALE DE LA DENSIFICATION

Les habitants sont à priori jugés hostiles à la densification : « On tient l'opinion publique pour viscéralement hostile à la densité. » (Namias et Moiroux, 2006, 45). L'acceptabilité des politiques de densification est fréquemment questionnée (Filion, 2010). Si cette opposition est réelle et prend des formes différentes, elle n'est pas – tant s'en faut – systématique. C'est ce que nous monterons à travers l'étude des bourgs et les entretiens que nous avons réalisé auprès des élus des bourgs périurbains¹.

Des habitants à priori jugés hostiles à la densification

Les élus témoignent souvent de la méfiance d'une partie de leurs administrés vis-à-vis des projets de construction, sans que cela n'empêche la construction d'aboutir : les différents maires interrogés pendant la thèse en témoignent. Si des critiques à l'encontre des projets sont systématiquement remontrées, les plaignants n'ont pas nécessairement été jusqu'à monter des pétitions ou à déposer un recours contre le permis de construire – les deux principales manières d'exprimer leur mécontentement à leur disposition.

Les oppositions des habitants prennent souvent la forme de pétitions, visant à faire changer le maire d'avis quant aux programmes de construction, puis passant par l'attaque des permis de construire. Les communes périurbaines accueillent ainsi fréquemment des associations de protection du patrimoine ou de l'environnement qui n'hésitent pas à se faire les relais – ou les instigateurs – de ces démarches. Les oppositions municipales peuvent également être sollicitées. Ces pétitions peuvent intégrer un nombre important de signatures comparé au nombre d'habitants des communes. Ainsi, à Chartrette (77), une commune de 2400 habitants, une pétition a regroupé 605 signatures contre le choix d'emplacement d'une résidence de six logements sociaux, conduisant à l'abandon du projet (Le Parisien, 2007). À Itteville (91), une commune que nous étudierons, une pétition contre un programme de construction d'une cinquantaine de logements sociaux a également été l'objet d'une pétition recueillant plus de 150 signatures. Enfin, en dernier recours, les riverains n'hésitent pas à attaquer les permis de construire, comme à Itteville sur un autre programme (programme de l'église), rallongeant les délais de création de logements, même si souvent les procédures en justice concluent en défaveur du plaignant.

Les périurbains n'hésitent pas à faire appel à la presse, notamment locale, qui se fait souvent l'écho des conflits liés à la construction de logement et à la densification². L'un des sites que nous étudierons plus en détail a ainsi fait l'objet d'une couverture médiatique : Orgerus (78) (Le Parisien, 2015).

1 La méthodologie concernant le choix des bourgs étudiés dans la thèse et la réalisation des entretiens sera développée en deuxième partie, où les entretiens seront, bien davantage mobilisés.

2 Dans un article sur la spatialité des conflits d'usage dans le périurbain francilien, Ségolène Darly a recensé 80 conflits concernant 300 communes périurbaines franciliennes, en dépouillant durant une année – l'année 2005 – le journal Le Parisien, et ses cahiers locaux. Elle a par la suite classé les conflits en 12 catégories selon leur nature, ce qui a fait ressortir que, sur ces 80 conflits, 13 (soit 16%) étaient liés à des constructions logements/zones activités (immeubles, maisons, entrepôts), ce qui en fait la 2e catégorie la plus représentée – la première étant les infrastructures transport (route 11, aérien 4, fer 1) avec 16 conflits identifiés. Dans un autre classement, où elle classe les conflits selon leur nature, 22 sont attribués à l'urbanisme (POS, extension bâtis, zonage, patrimonialisation). Même si l'analyse de Darly ne nous permet pas de savoir si c'est la densification qui est la cible des conflits recensés, on voit bien que, d'une manière générale, l'urbanisation et la construction de logement s'avèrent particulièrement conflictuels.

Si le plus souvent, les habitants expriment leur rejet des projets directement auprès aux élus –ce qui est rendu possible dans les bourgs par la proximité entre les élus et les habitants - par le biais de pétitions ou par l’attaque du permis de construire, le rejet des constructions peut également se manifester dans les urnes, confirmant l’adage « Maire qui bâtit maire battu ». Lorsque les oppositions municipales se saisissent du sujet de la densification, les élections suivantes parviennent parfois à renverser des municipalités, comme à Orgerus : « La construction de logements sociaux a été le sujet déclenchant de tout ce qui s’est passé par la suite dans le village. Moi je n’ai pas été réélu à cause de ça c’est sûr. » (Entretien ancien maire d’Orgerus (2008-2014), 2017).

L’idée que les habitants s’opposeraient a priori à la construction de logement collectif peut être mise en avant pour justifier une politique malthusienne, comme celle exprimée par le maire de Bourron-Marlotte : « Nous on ne cherche pas à faire ce genre d’immeuble. On ne pourrait pas, ça choquerait. » (Entretien maire de Bourron-Marlotte, 2017). Les conséquences de la densification ne sont toutefois pas toujours dramatiques. Les élus de Bouray-sur-Juine et de Moussy-le-Neuf témoignent que les plaintes ne vont pas plus loin dans la majeure partie des cas. « Il y a eu quelques plaintes d’un ou deux mauvais coucheurs [...]. Non, il n’y a pas eu de pétition. Les gens n’ont pas osé, je pense. » (Entretien maire de Bouray-sur-Juine, 2016). « On a des inquiétudes, mais les mêmes que celle que manifestaient ceux qui venaient me voir pour que j’arrête de construire » ; « Là on a quelques points de crispation, mais pas de façon... ça n’a jamais été jusqu’au recours, sauf le recours du locatif, qui est tombé. » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016).

Les contestataires sont par ailleurs souvent les riverains immédiats du projet « CF : Il y a eu des oppositions au projet de 15 logements? / Des voisins directs, oui, un ou deux étaient contre, mais bon c’était purement égoïste et c’est l’intérêt général du village qu’on doit privilégier » (Entretien maire de Bourron-Marlotte, 2017). « L’autre point de tension c’est les gens qui sont riverains d’un terrain vague, non construit depuis 10-20-30 ans et qui pensent que ça durera toujours » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016).

L’adjointe à l’urbanisme de Saint-Arnoult en Yvelines, elle, souligne l’existence d’une majorité silencieuse indifférente ou favorable, que les protestataires ont tendance à faire oublier : « Après on a des gens qui y sont indifférents ou favorables. Bon après nous les râleurs, on se les prend direct » (Entretien adjointe à l’urbanisme de Saint-Arnoult-en-Yvelines, 2017).

Le recours à la pétition ou les attaques des permis de construire sont donc finalement assez rares, même si ces conflits sont parfois présentés comme inéluctables. Ainsi, sur les 130 opérations de construction de logements recensées en densification¹, seulement trois (deux opérations de construction de logement libre et une opération de construction de logement social) ont vu leur permis de construire attaqué. Cela indique une contestation des constructions assez faible². Toutefois, ce chiffre doit être prendre avec précaution : la méthode employée peut l’avoir minoré, voir plus loin. D’ailleurs, un récent article paru sur le site de l’IAU invite à relativiser le poids des recours abusifs comme frein à la construction de logement. Toutefois, la crainte de voir des permis déposés contesté est réelle. La situation inverse, où le permis de construire n’est pas accordé au demandeur est plus fréquente, et se retrouve sept fois, que ce soit du fait de la commune (cinq cas), d’un changement municipal (un cas) ou d’un rejet de l’ABF (un cas). De même, la densification est plus facilement acceptée si elle est réalisée en réhabilitation que sur

1 Nous précisons la méthode de la constitution de cette base de données ultérieurement.

2 <http://www.iau-idf.fr/savoir-faire/societe-et-habitat/habitat-et-logement/chroniques-de-la-reforme-du-logement/ces-recours-qui-freinent-la-construction-de-logements.html> consulté le 29/06/18

des dents creuses ou en démolition reconstruction.

Les élus notent également la mauvaise connaissance d'une partie de leurs administrés du logement notamment social et de la densification et les a priori négatifs qu'ils en ont. Ils témoignent d'une méconnaissance des formes architecturales produites lorsqu'on parle de logements collectifs et la persistance de représentations stigmatisantes chez une partie de leurs administrés : « Là on va faire quoi 2, 4, 6, 8 logements au total, donc c'est encore une petite opération. Il y a quand même des gens qui ont réussi à me dire «Vous allez faire une barre HLM» » (Entretien maire de Bouray-sur-Juine, 2016). « Certains habitants soutenaient que notre programme s'était de soutenir l'extension galopante, avoir des barres dans le village. [...] qu'on promettait des barres de logements. En fait c'était du privatif et quelques sociaux. Il y avait 50 logements et 10 de sociaux dedans pour mixer » (Entretien ancien maire d'Orgerus (2008-2014), 2017).

D'autres soulignent le rôle de repoussoir joué par les communes ayant d'importants programmes de grands ensembles alentour. « Ici Grigny ça fait repoussoir : «voilà, il va y avoir des gens de Grigny qui vont s'installer ici». La Grande Borne. C'est des termes que j'entends souvent. Quand je fais un programme de logement social, c'est Grigny » (Entretien maire Itteville, 2016). « Ce qui ne passe pas, c'est l'idée que ça soit du logement social. Pour certains c'est la densité de la construction, 55 logements. [...] Il y a cet aspect densité pour certains que je peux entendre, et pour la majorité, c'est la population du logement social... la population qu'on va ramener sur la commune. Ici, c'est les gens de Trappes qui vont venir. » (Entretien adjointe à l'urbanisme de Saint-Arnoult-en-Yvelines, 2017). Grigny, Trappes, Les Mureaux... Dans l'imaginaire des habitants des bourgs périurbains, construire du logement social, c'est faire venir les habitants des cités de grands ensembles et les maux que ces habitants charrient supposément (Avenel, 2009). Ce serait donc renoncer à un entre-soi choisi et parfois obtenu avec sacrifice. Ce sont ces a priori qui expliquent les réactions parfois virulentes à l'encontre de ces projets de construction.

Construire du collectif peut être problématique au nom de l'image que les habitants ont de leur bourg, mais également parce que le logement, notamment lorsqu'il est social est vu comme une menace pour les villages, pour l'entre-soi choisi (Charmes, 2011). Pourtant, si l'opposition de certains habitants va jusqu'à des formes dures – pétition, attaque du permis de construire, rejet d'un élu – la plupart du temps les réactions se traduisent par quelques plaintes à l'adresse de l'élu. Cette menace est souvent disproportionnée.

Construire dans les bourgs périurbains : la difficulté à nommer les constructions

Pour se prémunir de ces réactions, des acteurs mettent en place des stratégies d'évitement linguistique. Certains mots deviennent tabous, de crainte de crisper les interlocuteurs, qu'ils soient élus ou habitants : « Il y a des mots tabous par exemple. [...] Le mot densification est un mot compliqué; le mot préemption est un mot compliqué, et le mot densification est un mot dont il faut user avec beaucoup de parcimonie. Le mot social aussi est un mot difficile à accoler à logement. » (Entretien chargé de mission urbanisme PNR Oise Pays de France, 2016). Les termes « immeuble », « logement social », « contemporain », voire parfois les termes « logement collectif » peuvent ainsi provoquer des crispations.

Ces mots tabous peuvent l'être pour certains élus : certains affichent un rejet du terme densification, comme c'est le cas du maire de Moussy-le-Neuf : « autoriser une densification... c'est plus de l'urba-

nisme ça. » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016). Le maire de Bourron-Marlotte témoigne également d'une hostilité lorsqu'on le questionne sur ses intentions à densifier : « Nous on ne cherche pas à faire ce genre d'immeuble. On ne pourrait pas, ça choquerait. [...] On est un village de caractère donc. On veut préserver ce village et ne pas bétonner à tout va. » De même l'adjoint à l'urbanisme de Bois-le-Roi rejette les formes d'habitat collectif a priori : « Nous ne sommes pas très favorable, chaque fois qu'on voit un projet de logement collectif, on n'en a pas besoin, ça n'est pas notre vocation » (Entretien adjoint à l'urbanisme Bois le Roi, 2017).

La difficulté à parler et à utiliser certains termes auprès de leurs administrés est également présente. Certains élus expliquent que pour produire du logement, ils sont régulièrement amenés à utiliser des euphémismes. Ils parleront ainsi de « compacité », ou d'« intensité », afin d'éviter d'utiliser le terme densification. De même, le terme logement aidé ou locatif sera privilégié à celui de logement social. Les élus s'en méfient et utilisent d'autres termes ou des périphrases : « Quand on dit faire un logement social, il y a une connotation, un peu comme je le disais tout à l'heure, celle du département de la Seine-Saint-Denis, l'antithèse de l'habitat. Appelons ça logement locatif. [...] C'est quelque chose de moins péjoratif que lorsqu'on parle de logement social. C'est malheureux, mais bon... Le logement social c'est tout de suite « Qu'est-ce qu'on va récupérer » » (Entretien maire de Chevannes, 2016). Ce raccourci évite de convoquer des images négatives présentes dans l'imaginaire des habitants de la commune.

La difficulté à parler et à montrer la densification ou le logement social a alors sans doute un effet pervers : si lorsque celle-ci est réussie, les opérations de qualité ne sont pas associées à ce concept, alors la densification ne sera jamais comprise par les populations et vue comme un vecteur de qualité urbaine. Certains élus n'hésitent pas à parler de logement collectif ou social, tout en communiquant sur l'intérêt de ces logements pour la commune, à l'instar du maire d'Itteville. Mais la plupart ne l'évoquent pas, soit parce qu'ils n'associent eux-mêmes pas ce terme aux opérations de renouvellement urbain qu'ils mènent dans leurs communes, soit dans l'optique de ne pas brusquer leurs populations.

Les acteurs territoriaux constatent cependant une amélioration. Il serait davantage facile d'en parler avec les élus depuis quelques années, ce qu'ils lient notamment aux démarches de sensibilisation menées à long terme tant par eux-mêmes que par l'État. « Mais il y a quand même une évolution, même si tout n'est pas idyllique, certains élus sont assez butés sur ces questions-là. Il y a un progrès quand même, une vraie évolution, sur les questions de contemporain, de densité. [...] Je vois vraiment une évolution, ce n'est plus un gros mot. Grâce à nous au sein du parc, et puis peut être aussi avec l'influence des lois, les mentalités ont évolué » (Chargée de mission au sein du PNR de la haute vallée de Chevreuse, 2016). Cette avancée a été soulignée par d'autres interlocuteurs lors des entretiens avec les chargés de mission des PNR (Entretien chargé de mission urbanisme PNR Oise Pays de France, 2016) ou avec le responsable à l'urbanisme du CAUE de Seine-et-Marne (Entretien CAUE Seine et Marne, 2016).

2.2 LA DENSIFICATION, UNE CONTRAINTE AVANT TOUT

La densification peut également être rejetée parce qu'elle est vue comme un outil de contrôle et de réglementation émanant de l'État et qu'il impose aux communes. La densité a ainsi longtemps été un outil de rationalisation du territoire, notamment à travers les ZUP où la densité était également réglementée (Touati, 2010). Les lois, comme la loi SRU visant à réintroduire la densité et la densification peuvent ainsi être perçues comme allant dans le même sens, et donc rejetées d'office par les élus et

jugées inadaptées aux réalités d'un territoire. De même, la loi ALUR, en supprimant deux articles des PLU qui permettaient le contrôle de la densité (le coefficient d'occupation des sols ou COS et la surface parcellaire minimale¹) a souvent été subie dans ces communes faisant redouter une densification non maîtrisée par les élus et peu qualitative : « Et puis d'autres éléments, qu'on voulait introduire, mais que la loi ALUR a malheureusement fait disparaître. [...] C'est une certaine forme de densification qui a été autorisée par le fait qu'on ne puisse pas calculer les droits à construire à partir du terrain. Comme on n'a pas de surface parcellaire minimale, on a des lots de plus en plus petits. Avec une contradiction, liée à la limite qu'on peut implanter sous les fenêtres si on divise. C'est nettement moins qualitatif » (Entretien adjoint à l'urbanisme Bois le Roi, 2017). Il en va de même pour l'obligation de construire du logement social incombant à certaines communes du fait de l'application de l'article 55 de la loi SRU sur leurs territoires, l' élu en question allant jusqu'à parler d'un « racket de l'État » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016)².

Ainsi, certains élus, fortement attachés à leur compétence urbanisme, peuvent rejeter la densification parce qu'elle est vue comme très fortement liée aux politiques étatiques et qu'elle n'émerge pas directement d'un projet local. On peut y lire une opposition à des contraintes émanant de l'État et induisant une posture de rejet, comme le décrit F. Ferrari pour les villes nouvelles (Ferrari, Bonini et Lioret, 2015).

Même si elle ne suscite pas un rejet a priori, les entretiens menés auprès des DDT soulignent que la densification continue à revêtir un aspect obligatoire, notamment du fait de l'obligation de réfléchir à la densification dans les PLU : « Donc en fait, la densification, elle vient dans le projet, pas tant comme un outil qu'ils utilisent, mais comme un point obligatoire de calcul de logements » (Entretien DDT Oise, 2017). Réfléchir à la densification de sa commune devient donc un passage obligé. En cela, le cas des communes sur lesquelles s'applique la loi SRU est particulièrement emblématique, puisqu'elles se trouvent contraintes de construire du logement social, une large partie se réalisant en densification.

La densification, vue comme un mal urbain au XIXe siècle, est progressivement devenue un remède à l'étalement urbain et une solution pour les bourgs périurbains. Pourtant, cette politique portée essentiellement par l'État et la Région, n'est pas sans susciter un rejet local important, tant auprès des habitants des bourgs, qui associent densification et logement collectif aux formes décriées des grands ensembles, qu'auprès d'une partie de leurs élus, qui craignent de mécontenter leurs populations par de tels projets.

Dans tous les cas, acceptée ou non, la loi impose de plus en plus la densification comme un mode de production de logements dans le périurbain francilien, du fait de l'imbrication de mécanismes que nous allons maintenant étudier.

1 Ces deux articles étaient très utilisés pour maintenir une densité faible. La surface minimale permettait ainsi de limiter la densification par division parcellaire en rendant inconstructible les plus petites parcelles, alors que le COS était un outil de contrôle de la densité.

2 Nous y reviendrons ultérieurement (voir : Chapitre 3 II. [Une densification qui s'impose au périurbain francilien](#))

II. EN ÎLE-DE-FRANCE : UNE DENSIFICATION QUI S'IMPOSE

Si la densification peut être une volonté forte portée par certains élus, elle s'impose de plus en plus en Ile-de-France. Elle relève désormais plus de la contrainte que du choix pour la plupart des communes périurbaines situées au sein de la région Ile-de-France¹. Plus que chacune des lois prises individuellement et dont il est toujours possible de contourner l'esprit, nous montrerons que l'imbrication des différentes strates législatives et réglementaires conduit à imposer la densification pour construire sur le périurbain situé en Ile-de-France.

1. PAR UN EMBOÎTEMENT DE RÈGLEMENTS ET DE LÉGISLATIONS

Malgré un contexte intellectuel favorable à la densification présent en France depuis les années 1990, les premières lois favorisant la densification ont été tardives en France. Elle sont à dater des années 2000. Depuis, les alternances politiques successives n'ont pas mis à mal cet objectif, qui s'impose de plus en plus aux communes, par le biais de mécanismes que nous allons désormais d'étudier.

1.1 À L'ÉCHELLE NATIONALE, UN CADRE LÉGISLATIF FAVORABLE À LA DENSIFICATION

Les prémices : la loi SRU

Le législateur, malgré l'opposition persistante d'une partie de l'opinion publique et pour remédier aux positions schizophréniques de certains élus, tente, depuis une dizaine d'années, d'imposer la densification. La première loi qui va inciter à la densification est la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) datant de 2000, qui organise le passage du plan d'occupation des sols (POS) au plan local d'urbanisme (PLU) l'acte. Cette loi fixe, entre autres la fin du plafond légal de densité (PLD), alors que de nouveaux outils favorables à la densité apparaissent. Citons par exemple la limitation de la possibilité de fixer une taille minimale aux terrains constructibles, la suppression du contrôle des divisions de terrains ne formant pas des lotissements... La loi SRU va tenter d'encourager la densité en supprimant les outils permettant de la contrôler, et en limitant les possibilités d'étalement urbain.

La loi dite Grenelle II : des outils complémentaires pour densifier

Insuffisante pour enrayer l'étalement urbain, cette politique sera renforcée par les lois Grenelle I et II mettant en œuvre les orientations élaborées pendant le Grenelle de l'environnement. La limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles devient alors un enjeu d'aménagement du territoire. La loi ENE, dite loi Grenelle II (Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) promeut l'« utilisation économe des espaces » tandis que les documents d'urbanisme et notamment les PLU, réformés, doivent inclure dans leur rapport de présentation une « analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » (ENE, 2010), dans l'optique de parvenir à une limitation de l'étalement urbain. Le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) doit fixer des « objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'éta-

1 Cette précision est importante, car les communes du périurbain francilien situées au-delà de la région Ile-de-France sont moins touchées par l'obligation à densifier.

lement urbain » (troisième et dernier alinéa du nouvel article L 123-1-3 du code de l'urbanisme). De plus, l'article L 123-1-5, 13°bis du Code de l'urbanisme prévoit que le règlement du PLU puisse imposer une densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs.

De même, les SCOT (schémas de cohérence territoriaux) doivent poser des règles de densification qui s'imposeront dans les règlements d'urbanisme, et énoncer des objectifs de maîtrise de la consommation d'espaces : leur rapport de présentation doit présenter « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma » (L.122-1-2) ». Leur document prescriptif, le DOO (document d'orientation et d'objectifs) doit « arrêter les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (L.122-1-5). De nouveaux outils sont introduits dans les SCOT pour favoriser la densification, comme la possibilité de n'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation que si elles sont proches des transports, ou si les terrains en zone urbanisés équipés en réseaux ont été utilisés (L.122-1-5 III & IV). Ils peuvent également conditionner l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation à la réalisation d'études sur les possibilités de densification des zones déjà urbanisées (L.122-1-5 IV). Enfin, ils peuvent imposer des planchers minimums de densité dans des secteurs desservis par les transports publics, à proximité d'équipements collectifs (L.122-1-5 VIII).

Il n'empêche que ces lois portant sur les SCOT dépendent du bon vouloir des EPCI en charge du SCOT de renforcer la densification, ces outils étant facultatifs. Si les SCOT et ces lois ont initialement été réfléchis dans l'optique où il y aurait un SCOT par aire urbaine, comme le notait en 2007 Xavier Desjardins (Desjardins, 2007), la réalité est toute autre. La multiplication de SCOT poursuivant des objectifs très différents au sein d'une même aire urbaine a conduit à des pratiques contrastées : certains SCOT optant pour une politique malthusienne alors que d'autres choisissent d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation sur leurs territoires. C'est particulièrement vrai à l'échelle de l'Île-de-France, où les SCOT ne sont pas nombreux. Ces lois seules n'ont pas suffi à limiter l'étalement urbain ni à promouvoir la densification.

Il en va de même pour le versement sous densité. Adopté le 30 janvier 2011 dans le cadre de la loi de finances rectificatives 2010, il vise à accentuer la lutte contre la consommation foncière, notamment en milieu périurbain. Ce versement est facultatif, il peut être instauré à l'initiative des élus communaux. Il repose sur l'idée que la taxe peut instaurer un seuil de densité minimal. Dès lors que la densité de construction est inférieure au seuil, la taxe s'applique. Peu utilisé – d'après une étude de la Caisse des dépôts seule une trentaine de communes avaient adopté le VSD en 2013 (Avner, Viguié et Hallegatte, 2013) – il témoigne d'une volonté émanant de l'État de renforcer la densification, notamment en milieu périurbain.

La loi ALUR renforce les outils en faveur de la densité urbaine

Ces dispositions sont renforcées par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR, 2014), qui réforme PLU et SCOT. Les PLU doivent « intégrer une analyse des capacités de densification dans leur rapport de présentation ». Par ailleurs, ils peuvent « dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions » par le biais de son règlement (L. 123-1-5 III 3°). La loi supprime avec effet immédiat deux articles du PLU, le coefficient d'occupation des sols ainsi que la surface minimale des parcelles constructibles (articles 5 et 14 des règlements), ce qui a également renforcé les possibilités

de densifier. Beaucoup de documents d'urbanisme utilisaient en effet ces deux articles pour limiter la densité sur certains quartiers – et leur suppression a par là même suscité le mécontentement de certains élus locaux, nous l'avons vu. Ces suppressions ont pu être contournées, notamment avec une révision du PLU, d'autres articles ayant pu être utilisés pour limiter les densités (en réglementant la hauteur, en imposant des marges de recul ou des bandes de constructibilité), mais la densification s'est toutefois avérée possible pendant un laps de temps. De plus, la loi ALUR instaure que lors de l'élaboration des PLU, la densification est un élément indispensable à la réflexion : le PLU doit non seulement respecter l'article L.110 du code de l'urbanisme, qui impose de « gérer le sol de façon économe », mais le PADD doit également fixer « des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme). Par ailleurs, l'ordonnance du 3 octobre 2013 permet de déroger au règlement d'urbanisme (hauteur, densité, implantation) lors d'opérations de densification ainsi qu'aux obligations de créer des stationnements lorsque la construction est à proximité d'un axe important de transports en commun (ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement, 2013)¹. Elle favorise une densification localisée à proximité des transports en commun.

Ces lois successives ont donc progressivement introduit des outils permettant aux communes ou aux EPCI qui le souhaitent de favoriser la densification. Mais tous ces éléments législatifs ne suffisent pas seuls à aller à l'encontre de la volonté d'élus hostiles à la densification, qui peuvent toujours contourner l'esprit de la loi. Dans tous les cas, l'évolution de cette législation souligne le passage d'une législation hostile à la densification à une législation qui l'encourage.

1.2 AU SEIN DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE

À ce cadre législatif national qui incite à densifier, sans totalement parvenir à l'imposer, s'ajoute le cadre propre à la région Ile-de-France, très favorable à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, la loi pour le Grand Paris réaffirme cet objectif à l'échelle de l'Ile-de-France. Dans son préambule, elle rappelle son objectif de « construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France » et de participer à « la maîtrise de l'étalement urbain » (Grand Paris, 2010).

Les objectifs de densification du SDRIF

Le règlement d'urbanisme propre à la région Ile-de-France, le SDRIF, approuvé le 27 décembre 2014, met également la densification à l'honneur « L'étalement urbain, le gaspillage du foncier et des espaces naturels doivent être maîtrisés par le renouvellement de la ville sur la ville [...], par la densification et l'intensification du cœur de métropole, autour des gares et des pôles de centralité, par l'extension raisonnée dans les bourgs et villages, par la protection de la ceinture verte régionale, par une extension urbaine contrôlée ». Le SDRIF souhaite de plus « organiser une densification de qualité. Il s'agit d'accueillir l'essentiel de la croissance urbaine dans les territoires déjà constitués, notamment ceux bien desservis par les transports collectifs, et de répondre grâce à cela aux grands défis régionaux » (SDRIF, 2014).

Au-delà de ces orientations générales, le SDRIF fixe des seuils de densification : il souhaite ainsi passer « de 70 à 79 logements/ha dans les quartiers de gare bien desservis par les réseaux de transports

¹ Toutefois, ce dispositif ne s'applique pas sur les bourgs périurbains, car il est réservé aux communes de plus de 15 000 habitants appartenant à

collectifs ; de 18 à 21 logements/ha dans les tissus urbains plus diffus » (SDRIF, 2014). Or, ce sont ces seuils et ces objectifs chiffrés qui font la différence avec de grands objectifs de densification, très présents dans les documents d'urbanisme et notamment les SCOT, qui n'ont pas d'effets prescriptifs. C'est grâce à ces données chiffrées que les DDT, les services de l'État réalisant le contrôle de la légalité des PLU, vont pouvoir imposer davantage de densité dans les règlements d'urbanisme.

Mais il ne s'agit pas uniquement de densifier, il s'agit aussi d'atteindre un objectif de production de logements. Le SDRIF reprend les objectifs de la Loi sur le Grand Paris, avec 70 000 logements à produire chaque année dont 2/3 de logements en renouvellement urbain et 1/3 en extension urbaine. Géographiquement, l'objectif de réalisation de logement va être territorialisé, à travers la territorialisation des objectifs de logement (TOL). Ventilée selon les territoires, la TOL n'oublie pas les communes périurbaines franciliennes même si elle leur confie - en toute logique - des objectifs de production inférieurs à ceux de la banlieue.

Au-delà, en limitant les possibilités d'extension, la densification va s'imposer parce que les bourgs, villages et hameaux franciliens disposent d'une possibilité d'extension urbaine maximale de 5 % au regard de la surface urbanisée existante, auxquelles peuvent s'ajouter 5 % supplémentaires en cas de présence d'une gare dans un rayon de 2 kilomètres et en continuité de l'existant, et de 5 % pour une commune classée « pôle de centralité à conforter ».

Les objectifs chiffrés du SDRIF, levier de la densification

La densification devient donc un objectif et un enjeu majeur, à l'échelle du pays et plus encore à l'échelle de la Région Ile-de-France, mais c'est essentiellement par ces objectifs chiffrés que la densification va s'imposer, que ce soit par les seuils de densité minimum à atteindre, ou par la limitation de l'extension urbaine. Ils donnent un repère.

Ainsi, « Le SDRIF donne un vrai outil règlementaire pour discuter, alors que sinon on ne saurait pas comment imposer. Le chiffre permet de discuter. Sinon on serait vraiment dans un rapport où on dirait «bon, faut pas trop consommer», la commune dirait «nous c'est 20 hectares ». [...] Du coup le SDRIF permet de relativiser ça d'une part à l'échelle du département quand même et d'autre part pour pouvoir dire aux communes tant de pourcent » (Entretien DDT des Yvelines, 2017). De même notre interlocutrice de la DDT de l'Essonne dit beaucoup communiquer les objectifs du SDRIF avec les communes « puisque c'est un document qui a été approuvé en 2014 donc qui n'a pas encore été repris dans les SCOT, donc c'est vraiment un document assez récent, qui fixe des orientations assez claires et qui en même temps va assez loin dans ce qui est décliné même à l'échelle communale et du coup on va beaucoup s'appuyer sur ce document régional pour aborder le travail avec les communes; et du coup le SDRIF a des préconisations assez fortes sur la densification » (Entretien DDT Essonne, 2017). À l'inverse, un entretien mené à la DDT de l'Oise qui ne dispose donc pas de l'outil SDRIF, ni même pour le moment d'outil régional équivalent, souligne la difficulté sans ces objectifs chiffrés à faire des préconisations [à propos du SDRIF] : « C'est vrai que c'est un outil, qui induit des outils de densification et de l'étalement urbain avec les fronts urbains que nous on n'a pas. C'est vrai que sans ces chiffres qui sont partagés, c'est plus délicat » (Entretien DDT Oise, 2017).

Mais qui demeure insuffisant pour imposer la densification

Le SDRIF devrait donc permettre, lorsqu'il est traduit dans les documents d'urbanisme communaux,

grâce à ses objectifs chiffrés, d'induire une densification. Pourtant, là encore, l'esprit du SDRIF peut être contourné : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)¹ des PLU doivent afficher des objectifs de production de logement et des densités minimales en densification. Mais, une fois le document d'urbanisme rédigé, s'il est impossible de ne pas réaliser le projet autrement que dans le cadre de l'OAP, il est toujours possible de ne rien réaliser. Plutôt que de construire dense, l'OAP peut toujours ne pas être réalisée.

Ainsi, certaines communes vont afficher des objectifs de production de logement traduits dans des OAP difficilement réalisables, souvent pour des questions d'accès au foncier, ou bien de cherté du programme de construction. Ces objectifs ne pourront pas être atteints, et les communes choisissent alors une politique malthusienne. Il ne s'agit pas de dire ici que toutes les communes choisissent cette posture malthusienne, mais de souligner que, malgré l'évolution de la législation et les contraintes du SDRIF, cette posture est encore possible. Et c'est parfois ce que certaines communes choisissent de faire. Interrogée sur ce sujet, notre interlocutrice de la DDT de l'Essonne confie : « J'entends cette critique des PLU et ce n'est pas faux, mais les PLU ont une obligation de moyens et pas de résultats. Ils créent les conditions de réalisation de projet [...]. Donc derrière après on ne va pas contrôler si la mairie va se saisir du sujet pour pousser l'opération, mais on sait que si ça se fait ça se fera correctement. C'est vrai que paradoxalement, les OAP peuvent avoir pour effet de bloquer un peu les choses, là où spontanément les choses pourraient se faire au coup par coup » (Entretien DDT Essonne, 2017).

Si les possibilités d'extension urbaine sont de plus en plus limitées, le SDRIF offre ainsi encore une alternative aux communes qui ne souhaitent pas se densifier : utiliser les outils d'urbanisme en leur possession pour contourner l'esprit du SDRIF et ne pas se densifier, en optant pour une posture malthusienne.

2. PAR L'OBLIGATION DE CONSTRUIRE DU LOGEMENT SOCIAL

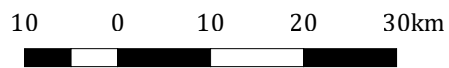
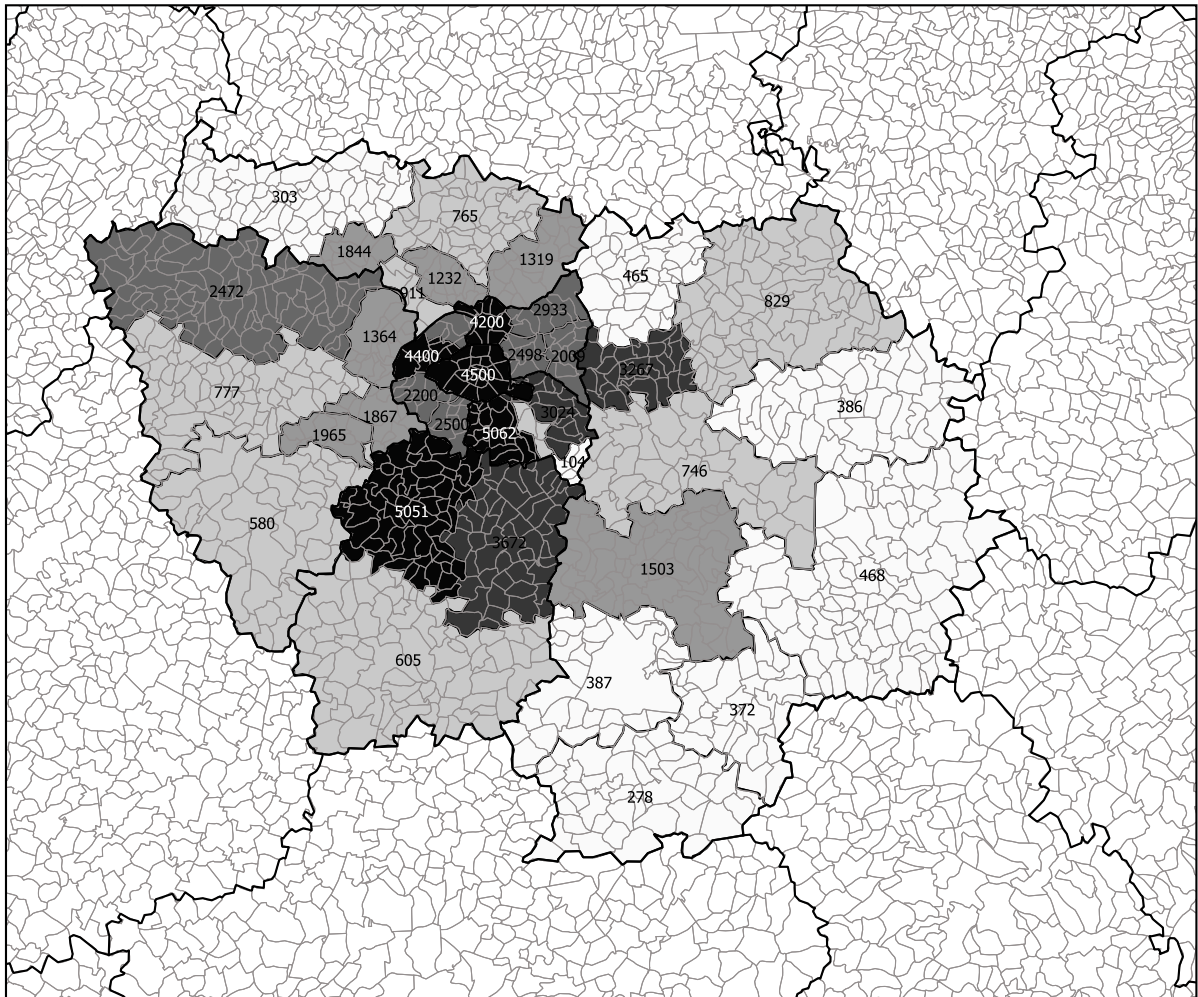
C'est surtout par le biais de l'article 55 de la loi SRU que la construction de logement social s'impose. Elle oblige les communes concernées à construire du logement social et donc contraintes à se densifier.

Datant du 13 décembre 2000, ce célèbre article 55 de la loi SRU instaure un seuil minimal de logements sociaux - 20% initialement, puis 25% dès le 1^{er} août 2014 - à atteindre dans certaines communes. Les communes concernées par la loi sont celles qui comptent au moins 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France), et qui sont situées dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre d'au moins 50 000 habitants, comptant une ville de plus de 15 000 habitants.

Deux niveaux de sanctions s'imposent aux communes qui n'atteignent pas les objectifs fixés par la loi. Dans un premier temps, annuellement, pour les communes concernées n'ayant pas 25% de logement

1 Les orientations d'aménagement et de programmation sont l'une des pièces des PLU, qui expose, sur un secteur ou sur une thématique donnée, ce que la commune souhaite voir réaliser. Ecrit ou graphique, il prend le plus souvent la forme de schémas d'aménagement. Lorsqu'elles concernent l'habitat, elles « définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant (...) une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu de programme local de l'habitat tel que défini au code de la construction et de l'habitation (CCH) » article L123-1-4 du code de l'urbanisme.

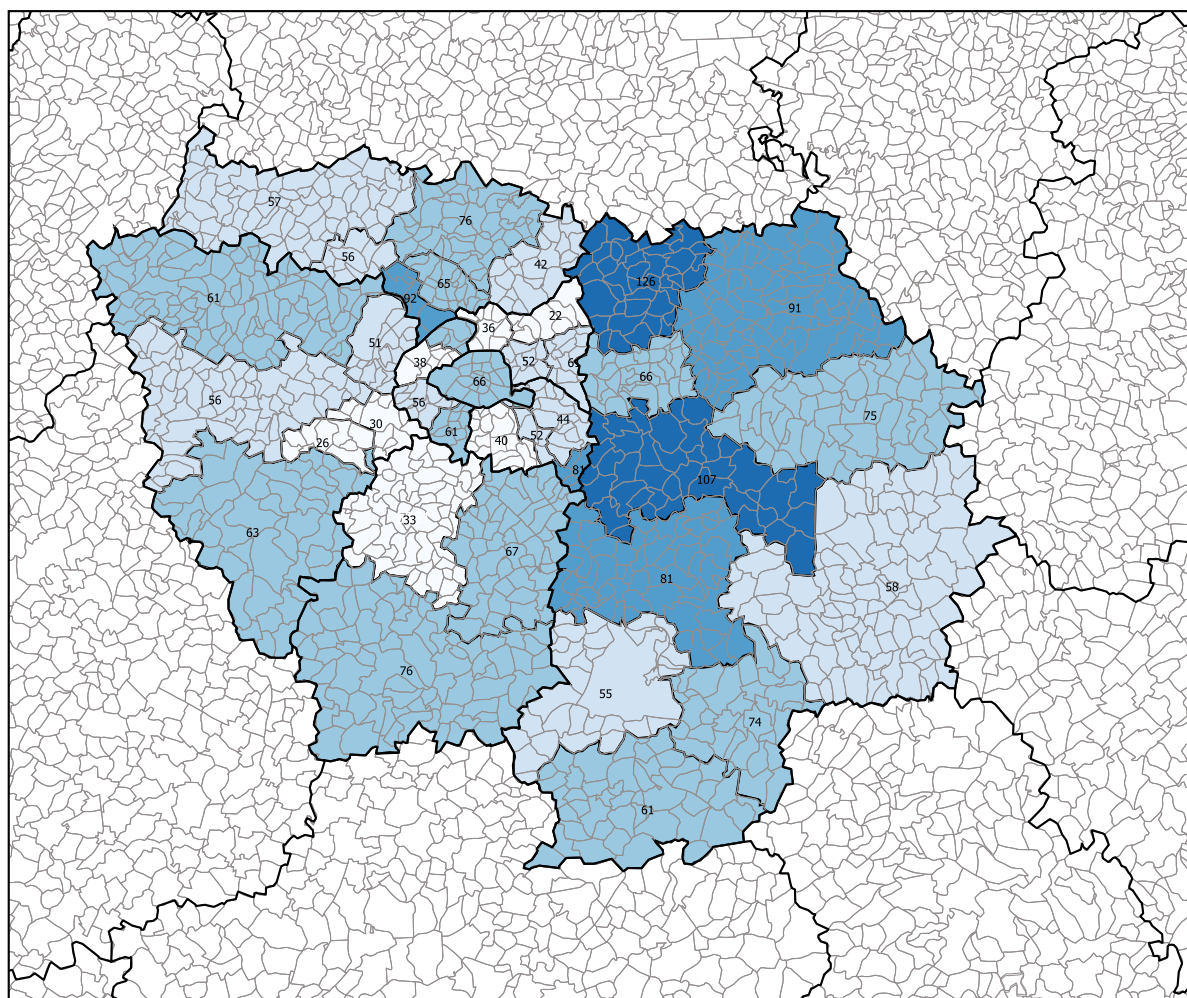
Figure 44 : objectifs chiffrés de la territorialisation des objectifs de logement, d'après DRIEA-IF, CF



Objectifs de production de logement

- 104 - 500
- 500 - 1000
- 1000 - 2000
- 2000 - 3000
- 3000 - 4000
- 4000 - 5062

Figure 45 : objectifs chiffrés de la territorialisation des objectifs de logement, d'après DRIEA-IF, CF à jour au 22/04/2014



10 0 10 20 30 km

Part de logements réalisés /
objectifs de production

- 22 - 40 %
- 40 - 60 %
- 60 - 80 %
- 80 - 100 %
- 100 - 126 %

social¹, une sanction financière est retenue². Dans un second temps des engagements intermédiaires de production triennaux doivent être respectés, afin d'assurer un rattrapage régulier du retard de certaines communes. Un objectif de réalisation des logements locatifs sociaux est défini : 25% du rattrapage en 2014-2016, 33% en 2017-2019, 50% en 2020-2022 et enfin, 100% en 2023-2025. Un bilan à chaque fin de période triennale indique si la commune se trouve ou non en situation de carence. Cet état peut entraîner une augmentation de la sanction financière, pouvant aller jusqu'à 5 fois leur montant initial. Enfin, sur décision préfectorale, le non-respect des objectifs de rattrapage fixés par la loi peut conduire les préfets de départements à se substituer aux maires. Dans ces communes, le préfet peut alors préempter des terrains et des logements ; délivrer des permis de construire en lieu et place des maires et mobiliser des logements vacants du parc privé. Si de fait, les préfets utilisent peu cet outil, il fait office d'épée de Damoclès dans un contexte où les élus sont fortement attachés à leur compétence urbanisme.

Or cette loi, visait en priorité les villes ou les communes de première couronne, mais elle s'impose, du fait des redécoupages intercommunaux à des communes de plus petite taille, et notamment à certains bourgs et, comme le démontre Grégoire Fauconnier, c'est surtout sur ces petites communes périurbaines que les arrêtés de carence vont s'appliquer, leur influence étant moindre pour convaincre le préfet de ne pas les soumettre à cet arrêté (Fauconnier, 2018).

2.1 L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU S'APPLIQUE DU FAIT DES REDÉCOUPAGES INTERCOMMUNAUX

Beaucoup d'élus périurbains des communes de bourgs n'avaient pas anticipé l'entrée en vigueur de l'article 55 de la loi SRU sur leur territoire. Celle-ci est devenue applicable par les regroupements intercommunaux liés à la loi du 16 décembre 2010 et par la Loi Notre. Ces deux lois, issues de diagnostics établis dans les années 2000 (Faure, 2014), ont eu pour résultat de refondre les intercommunalités existantes, d'après des découpages décidés par les préfetures (Faure, 2012) souvent combattus et jugés arbitraires par les communes. Les intercommunalités qui s'étaient autrefois structurées, souvent en regroupant un ensemble de communes aux dimensions modestes, en refus des communes faisant office de pôles structurants alentour (Jebeili, 2011), ont été redécoupées de façon à intégrer les communes pôles. Ces lois ont généré un rejet fort des communes les plus rurales, qui redoutaient dans ces regroupements à la fois de perdre du pouvoir et leur identité (Faure, 2012).

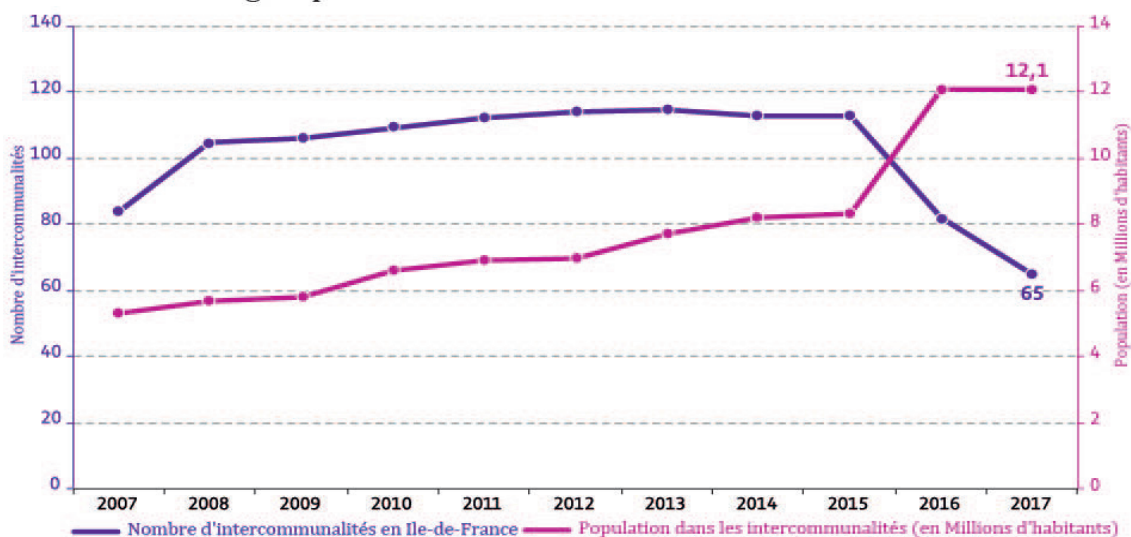
Mais l'une des conséquences de ces regroupements a été de rendre applicable la loi SRU sur ces communes. Des communes rurales ont, par ces fusions, intégré des intercommunalités comprenant des communes de plus de 15 000 habitants, ayant pour effet de rendre applicable l'article 55 de la loi SRU – pour les communes franciliennes de plus de 1500 habitants. Si cet élargissement concerne toutes les régions, le fait que le seuil d'applicabilité de la loi SRU soit inférieur en Ile-de-France que dans les autres régions, a ainsi soumis beaucoup de communes au nombre d'habitant modeste à ce dispositif SRU en Ile-de-France. Ainsi, alors que les communes soumises à la loi SRU jusqu'en 2013 en IDF étaient essentiellement des communes de première et de seconde couronne parisienne, l'élargissement des

1 À l'exception notamment de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine (DSU), lorsque le nombre de logements sociaux y excède 15% des résidences principales.

2 Le calcul de la sanction est le suivant 20% du potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de logements sociaux manquants, auquel est soustrait des dépenses engagées par la commune en faveur de la production de logement social (subvention foncière, travaux de viabilisation des terrains, don de biens immobiliers), afin d'inciter les communes à réaliser en effet les logements sociaux.

périmètres intercommunaux a conduit cette loi à s'appliquer davantage sur les communes de grande couronne francilienne, notamment sur les communes périurbaines. Ainsi, en 2016, 30 bourgs périurbains étaient concernés¹.

Evolution des regroupements intercommunaux en Ile-de-France



| Intercommunalités | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Nombre | 84 | 105 | 106 | 109 | 112 | 114 | 115 | 113 | 113 | 82 | 65 |
| Population (Millions) | 5,3 | 5,7 | 5,8 | 6,6 | 6,9 | 7 | 7,7 | 8,2 | 8,3 | 12,1 | 12,1 |

Figure 46 : évolution du nombre d'intercommunalités en IDF. Source : APUR 2017

Le cas de Moussy-le-Neuf est à ce titre exemplaire. La commune appartenait auparavant à la communauté de commune du Pays de la Goële et du Multien dont le maire de Moussy était le président de l'intercommunalité. Existante depuis 1973, elle regroupait 12 communes (pour 26 000 habitants). Cette communauté de communes a fusionné le 1er juin 2013 avec la communauté de communes de la plaine de France et la communauté de communes des portes de la Brie pour former la communauté de communes plaines et monts de France. Cette communauté de commune comportait initialement 34 communes, et le maire de Moussy-le-Neuf en était également président. Dans un troisième temps, 3 communes ont été rattachées à l'intercommunalité, dont une commune dépassant le seuil des 15 000 habitants (Villeparisis, 24 000 habitants) rendant applicable sur le territoire communal l'article 55 de la loi SRU. Ainsi, comme l'exprime le maire de la commune, « Au 31/12/2013, on n'était pas soumis. Au 1er janvier 2014, le préfet a pris un arrêté de regroupement de 3 communes à l'interco, qui nous a fait tomber dans les règles des 25%. Donc on aurait pu comprendre que le préfet nous dise «voilà le plan pour tendre vers les 25% et si vous ne le respectez pas dans les 3 ans à venir, vous serez taxé». Non là on est taxés d'office. Et dans la nuit du 31 au 1er, il fallait passer de 7 à 25%. » (Entretien maire de

1 Il s'agit d'Annet-sur-Marne (77), Moussy-le-Neuf (77), Nanteuil-lès-Meaux (77), Othis (77), Saint-Pathus (77), Seine-Port (77), Trilport (77), Varreddes (77), Auffargis (78), Bailly (78), Bonnelles (78), Bouafle (78), Cernay-la-Ville (78), Épône (78), Guerville (78), Mézières-sur-Seine (78), Morainvilliers (78), Noisy-le-Roi (78), Saint-Arnoult-en-Yvelines (78), Angerville (91), Méréville (91), Morigny-Champigny (91), Pussay (91), Saclas (91), Fontenay-en-Parisis (95), Marly-la-Ville (95), Menucourt (95), Puiseux-en-France (95), Survilliers (95), Vémars (95).

Moussy-le-Neuf, 2016). Enfin, avec la loi sur le Grand Paris, la commune de Moussy-le-Neuf s'est vue rattacher à l'intercommunalité du Grand Paris, qui, si cela n'a pas eu d'impact quant à l'application de la loi SRU, a du moins généré un changement des rapports de pouvoir au sein de l'intercommunalité, le maire de Moussy-le-Roi n'étant plus président de l'intercommunalité.

Les obligations de construire des logements sociaux de la loi SRU ne sont pas progressives – même si les pénalités et les sanctions auxquelles s'exposent les communes sont progressives. Elles imposent donc à ces communes récemment soumises à la loi SRU des objectifs importants de construction de logement social. Ainsi, à Moussy-le-Neuf (3000 habitants), il faudrait créer 191 logements à terme. À Saint-Arnoult-en-Yvelines (6500 habitants), c'est 483 logements qu'il faudra construire d'ici 2024 pour répondre aux objectifs de la loi, du fait d'un rattachement depuis 2013 à la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires.

L'application de la loi SRU et l'obligation de créer des logements qui en découle se fait dans un laps de temps très court. Le projet urbain de la commune doit pourtant être repensé pour créer ces logements, ce qui génère une certaine situation d'urgence, notamment parce que les communes et les intercommunalités n'ont pas anticipé que ces regroupements rendraient la loi SRU applicable : « Ca n'a été anticipé par personne. Quand ça nous est tombé dessus en 2013, personne ne s'y attendait. [...] Mais il faut comprendre que nous dans une commune de 6500 habitants, que ce soit le maire ou autre, on n'est pas des politiques, donc on n'a pas de connaissance fine de ce qui se passe dans ces assemblées et donc on a tous été surpris. » (Entretien adjointe à l'urbanisme de Saint-Arnoult-en-Yvelines, 2017)¹.

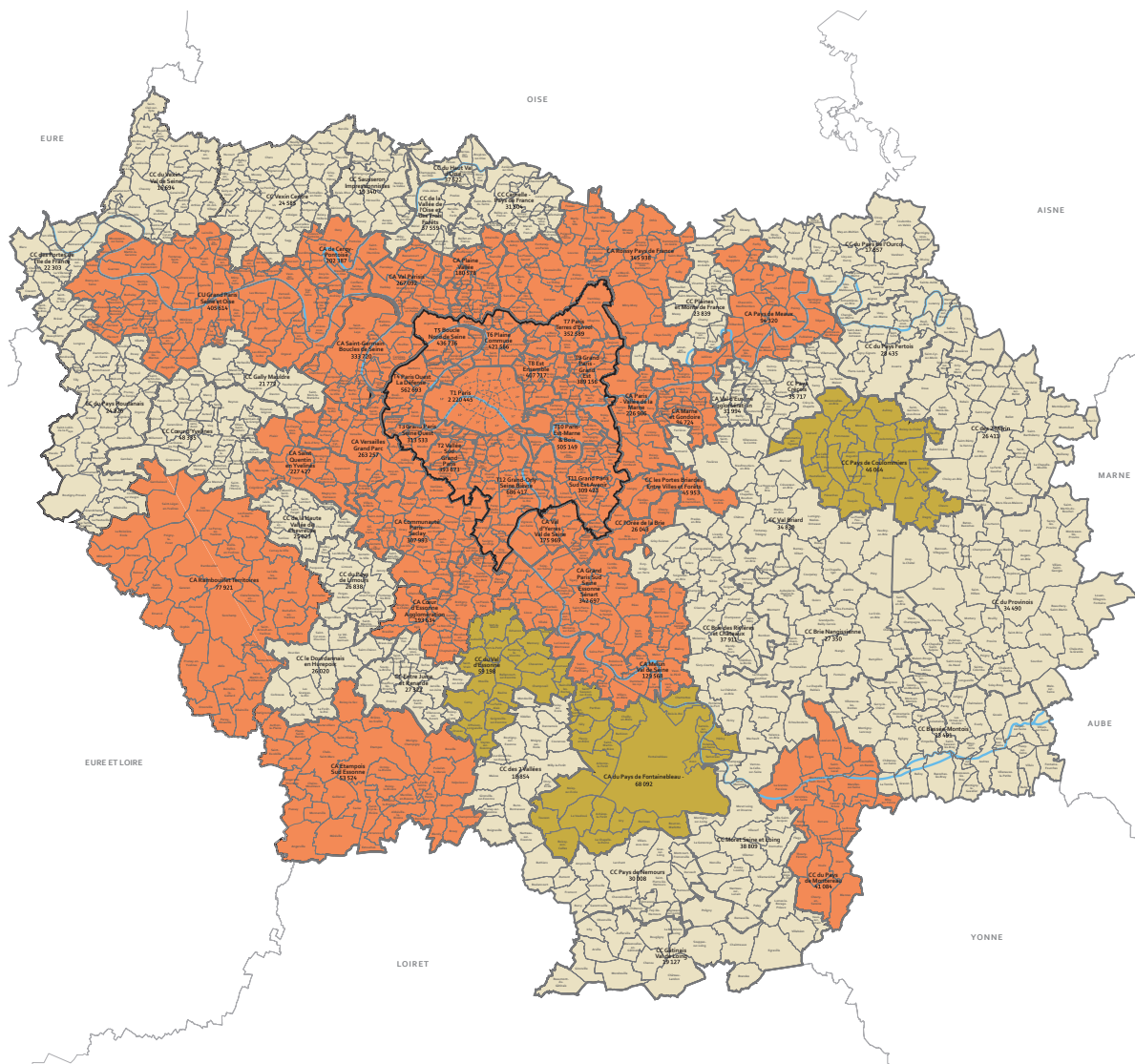
Parmi les communes rencontrées, seule Itteville a anticipé l'application de la loi SRU : « Nous avons en logements seulement 7% de logements sociaux. La loi SRU dit dans toute sa vigueur 25%. [...] Conscient depuis assez longtemps que cette situation va survenir, on a pris des mesures. 1- on signe une convention avec l'établissement public foncier d'Ile-de-France de façon à ce qu'il puisse accompagner dans la maîtrise du foncier. 2- engager des discussions avec les pouvoirs publics [...] Il ne reste plus que des dents creuses. Passer de 7% à 25 % équivaut à 729 logements sociaux. ». La commune de Bois-le-Roi, dans la même communauté d'agglomération que Bourron-Marlotte, bien qu'au courant de l'application prochaine de la loi SRU sur son territoire, n'a pas lancé de programme de construction ni de préemption de foncier.

La crainte de la perte des pouvoirs du maire en cas d'arrêté de carence, ainsi que le rejet des pénalités (du « racket » pour le maire de Moussy-le-Neuf (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016)) est un élément de motivation très important, qui pousse les élus à construire du logement social. Pour certains élus, ces pressions exercées par l'État permettent même de justifier auprès de leurs administrés leur politique active de promotion de logement social. « Quand on dit aux gens qu'il faudra qu'on construise 35% de logements sociaux, on dit aux gens «on peut ne pas être d'accord avec la loi, mais elle est opposable et on doit l'appliquer. On se voit mal continuer à payer le racket de l'État qui va en augmentant jusqu'à la possibilité pour le préfet de prendre la main et de construire sans respecter les règles du PLU » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016).

Toutefois, certains bourgs avaient avant même que la loi SRU ne leur impose une politique de création

1 C'est même durant un entretien mené avec l' élu d'une commune, Bourron-Marlotte, dans la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau, que nous avons appris à l' élu que sa commune serait probablement soumise à cette obligation, la commune de Fontainebleau allant prochainement atteindre les 15 000 habitants.

Figure 47 : Impact des recoupements intercommunaux sur l'application de l'article 55 de la loi SRU, CF d'après APUR 2016



Intercommunalités au 1er janvier 2017

- Intercommunalités concernées par l'application de l'article 55 de la loi SRU
- Intercommunalités prochainement concernées par l'application de l'article 55 de la loi SRU
- Intercommunalités qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 55 de la loi SRU

Métropole du Grand Paris

- Département CA : communauté d'agglomération
- Intercommunalité CC : communauté de commune
- Commune CU : communauté urbaine
- Arrondissement T : territoire

0 10 20 km

Sources : Préfecture Ile-de-France, Direction Générale des Collectivités Locales, Ministère de l'Intérieur
Recensement de la Population (Insee) - 2014

de logements sociaux, à l'instar de Chevannes (17,4%), et qui lance un programme complémentaire de logement social. La loi SRU et ses obligations ne sont alors qu'un moteur supplémentaire, s'ajoutant à une dynamique déjà enclenchée. Mais, nous l'avons vu, ces communes sont relativement rares.

La spécificité des sites étudiés, leur proximité relative aux pôles d'emplois et aux grands pôles de projets même s'ils se situent au-delà de la métropole font que les bourgs périurbains sont souvent concernés depuis peu par cette loi SRU, et rend ce problème d'autant plus insoluble que la filière de construction de logement social est peu présente sur ces communes. Non anticipé, le rattrapage des objectifs des constructions de la loi SRU sur des communes questionne quant à la capacité de ces communes à construire autant dans un délai aussi réduit, et interroge sur la qualité de la densification¹.

Ces communes sont d'autant plus que si, dans des communes importantes, le préfet préfère négocier à déclarer les communes carencées, de crainte de retombées politiques ultérieures, les petites communes comme les bourgs sont plus fréquemment frappées par ces dispositifs coercitifs, et déclarée en carence si elles ne réalisent pas les objectifs de densification fixés (Fauconnier, 2018).

2.2 UNE RÉCENTE ÉVOLUTION QUI RECENTRE CETTE DENSIFICATION SUR LA MÉTROPOLE

Pour atténuer les effets des politiques densification sur ces bourgs, deux décrets sortis en mai 2017 visent à limiter la loi SRU en n'imposant pas d'efforts de construction de logements sociaux supplémentaires aux communes ayant un faible indicateur de pression de la demande de logement social² ou bien dont la desserte de la commune par les transports en commun est jugée insuffisante³.

C'est aux communes qu'il revenait de faire la demande d'être exemptées ou non, l'avis final étant rendu par le préfet de Région.

La liste fixant les communes concernées par ces exemptions est parue par décret⁴. Elle exempte ainsi 12 des 30 bourgs périurbains qui étaient soumis à ces obligations constructives⁵, pour le motif qu'ils sont insuffisamment reliés aux bassins d'emplois.

Malgré ce nouveau décret qui exempte des obligations de réaliser du logement social, une partie des communes demeurent concernées par cette obligation constructive. En effet, s'il a été envisagé de relever le seuil de 1500 logements en Ile-de-France, cette proposition n'a pas été retenue. Pour les communes non concernées, elles ne sont pas obligées de construire, mais le cas échéant, la densification demeure largement favorisée.

1 Rappelons que les bourgs périurbains ont en moyenne 8,5% de logements sociaux.

2 Décret n° 2017-840 du 5 mai 2017 fixant les valeurs des ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale et la liste des communes mentionnées, respectivement aux premier et troisième alinéas du II de l'article L. 302-5 du code de la construction ainsi que de définir les agglomérations de plus de 30 000 habitants sur le territoire desquelles les communes sont susceptibles d'être exemptées de l'application des dispositions de l'article L. 302-5 et suivants en application du III du même article.

3 Décret n° 2017-835 du 5 mai 2017 relatif aux dispositions particulières à certaines agglomérations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux et pris pour l'application de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

4 Décret n° 2017-1810 du 28 décembre 2017 pris pour l'application du III de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

5 Moussy-le-Neuf (77), Othis (77), Seine-Port (77), Auffargis (78), Bonnelles (78), Bouafle (78), Cernay-la-Ville (78), Guerville (78), Morainvilliers (78), Angerville (91), Pussay (91), Saclas (91).

3. PAR LES ACTEURS TERRITORIAUX

Outre ces éléments émanant des échelles régionales ou nationales, d'autres contraintes peuvent imposer aux communes de se densifier, en lien cette fois aux acteurs territoriaux comme les EPCI porteurs de SCOT, ou aux parcs naturels régionaux (PNR), qui soumettent les communes adhérant au périmètre du SCOT à davantage de contraintes. Il s'agit désormais d'étudier si ces documents ajoutent des contraintes supplémentaires aux communes, ou s'ils ne sont pas utilisés comme tels.

3.1 LES SCOT D'ÎLE-DE-FRANCE, DES OBJECTIFS DE DENSIFICATION CONTRAIGNANTS ?

Les territoires dotés de SCOT sont relativement peu nombreux en Ile-de-France : sur le périurbain, seuls 7 étaient applicables au moment de l'écriture de cette thèse (novembre 2017). Les SCOT ont, depuis leur réforme, l'obligation de prévoir des objectifs de limitation de l'étalement urbain. En théorie, ils devraient pouvoir fixer des densités minimales et des objectifs de densification, comme nous l'avons vu. Pourtant, ceux-ci se contentent bien souvent de reprendre les ambitions fixées par le SDRIF, même s'ils sont théoriquement aptes à fixer des objectifs plus ambitieux.

La plupart des SCOT affichent des objectifs de promotion de la densification : le SCOT de Gally Mauldre (Yvelines) préconise « le développement de l'urbanisation dans les enveloppes urbaines en priorité et en continuités obligatoirement » ou « Les PLU [...] priorisent l'utilisation de capacités foncières situées dans le tissu : friches urbaines ou industrielles/d'activités ; espaces non bâtis enclavés ; friches agricoles enclavées ou inaccessibles. [...] Dans les espaces déjà urbanisés, des règles plus souples permettent une densification des espaces particulièrement peu denses. » (SCOT de Gally Mauldre p.11), ou encore « Le SCOT encourage également la recherche d'une plus grande densité notamment dans le tissu urbain existant. » (SCOT entre Juine et Renard p.143). Pourtant, ces objectifs ne se traduisent pas par de réels objectifs contraignants¹.

Ainsi, le SCOT Yvelinois, celui de la Gally Mauldre, approuvé en 2015, indique dans son document d'orientation et d'objectif (DOO), le seul document du SCOT qui opposable aux PLU, que les communes doivent « mettre en œuvre des règles permettant l'utilisation de ces nouvelles capacités dans le tissu urbain à plus ou moins long terme selon les contextes »². Notamment, « Il s'agira de lever les blocages règlementaires empêchant des densifications (marges de recul, hauteur...) »³. Si ces objectifs sont louables, en indiquant peu de contraintes précises, ils risquent de ne pas être suivis, car ils laissent une marge d'appréciation conséquente. Au-delà, des objectifs de densification fixés correspondent au minimum demandé par le SDRIF et ne constituent donc pas une contrainte supplémentaire : « L'indicateur de référence correspond à une densité moyenne de 18 lgts/ha pour l'ensemble des nouvelles opérations d'une commune prévues dans le cadre d'un PLU »⁴.

Le SCOT de Fontainebleau, tout en affichant des objectifs généraux de promotion de la densification fixe pour les constructions neuves des seuils de densités un peu supérieurs à ceux du SDRIF : il de-

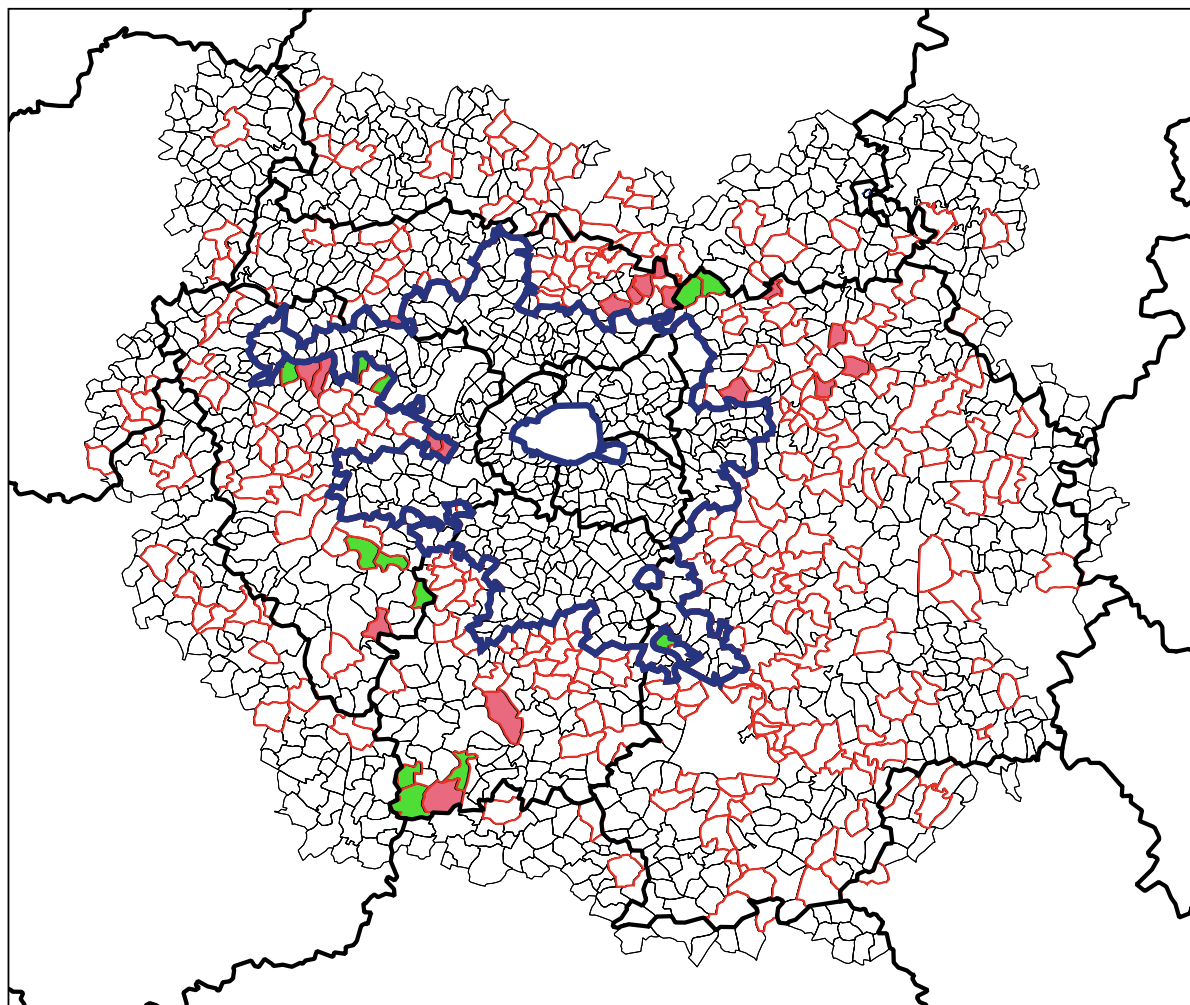
1 Il va même jusqu'à mettre en garde contre les impacts de la densification : « Dans le cadre des documents d'urbanisme locaux (PLU), il conviendra cependant d'être vigilant aux impacts négatifs d'opérations de densification (obstruction de vues ou de liaisons intéressantes avec l'environnement...) » (SCOT entre Juine et Renard).

2 Extrait du SCOT de Gally Mauldre.

3 *ibid.*

4 *ibid.*

Figure 48 : Communes soumises à l'obligation de réaliser 20 à 25% de logements sociaux



10 0 10 20 30 40 km

Type de commune

- Paris
- Limites de la banlieue
- Bourgs

Communes devant construire du logement social en 2016

- Bourgs initialement soumis à l'obligation de construire du logement social s'avérant exemptés au 12-2017
- Bourgs toujours soumis à l'obligation de réaliser du logement social

Sources : Bilan 2016 article 55 loi SRU - Communes soumises aux dispositions de l'article L.302-5 et suivants du CCH (inventaire 2015 - prélèvement 2016) et Décret n° 2017-1810 du 28 décembre 2017 pris pour l'application du III de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation

mande une densité moyenne de 20 logements par hectares pour des réalisations en individuel, et 35 logements par hectare en cas de réalisation de collectif¹.

Ainsi, si en théorie les SCOT pourraient ajouter des contraintes supplémentaires pour densifier, ils vont rarement au-delà de celles du SDRIF. S'ils réglementent la densité des extensions, ils ne réglementent pas la densification des espaces urbains existants.

3.2 DANS LES PNR, UN OBJECTIF QUI S'IMPOSE DE PLUS EN PLUS : UNE ÉVOLUTION D'UNE CHARTE À UNE AUTRE

En revanche, les PNR vont davantage pousser à la densification des communes. Leur rôle n'est pas négligeable puisqu'ils couvrent 15% du territoire français – 18% du territoire Francilien et un tiers du périurbain francilien.

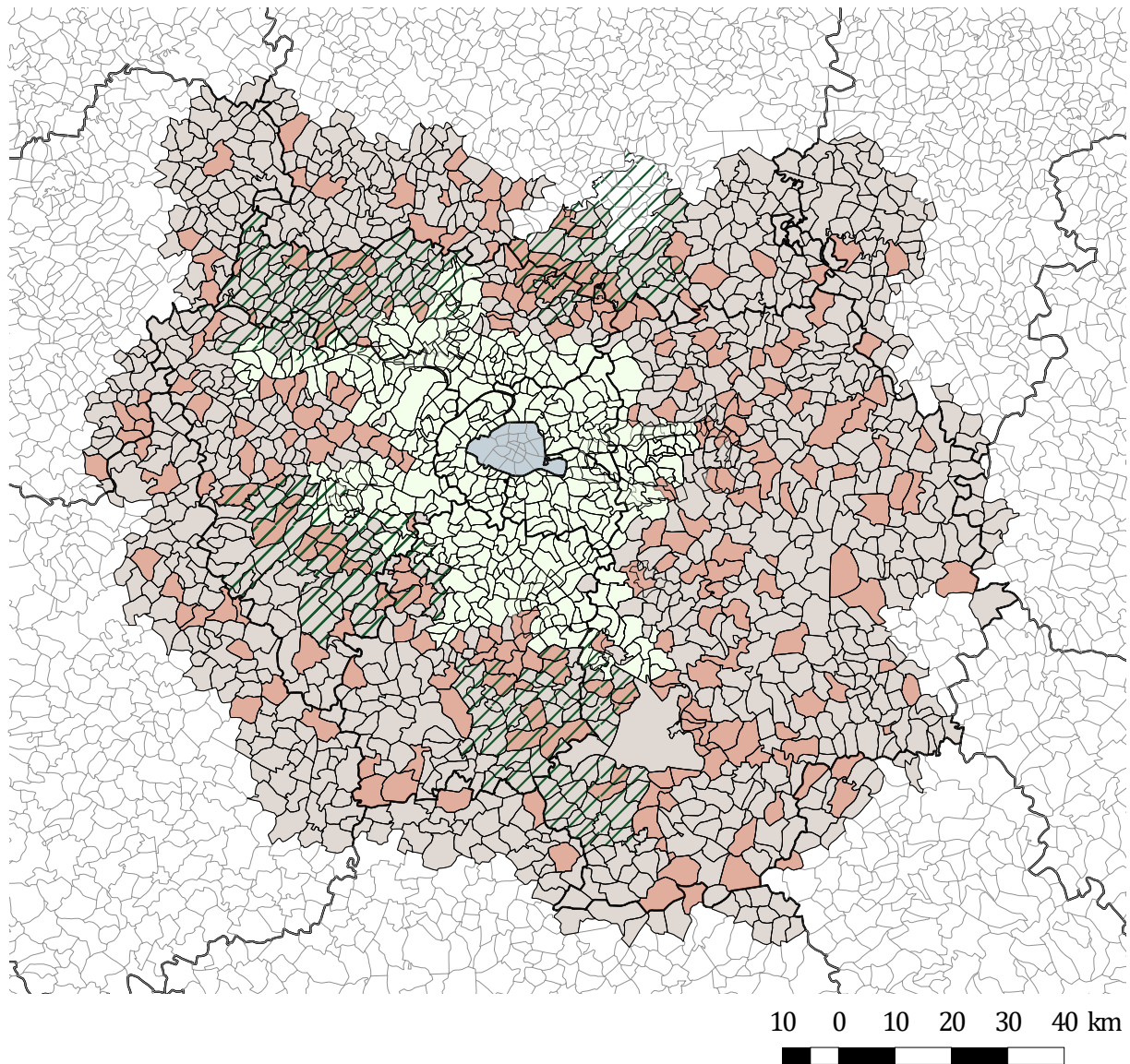
Tous les PNR indiquent dans leurs chartes privilégier les opérations en densification à celles en extension. Le PNR de Chevreuse incite ainsi à « conduire un urbanisme endogène au sein des espaces préférentiels de densification » et invite les communes à étudier les potentiels de densification dans leurs dents creuses. Pour le PNR Oise Pays de France : « En ce sens, les espaces délaissés ou sous-aménagés à l'intérieur du tissu bâti sont à considérer en priorité dans le respect des coupures d'urbanisation ou de « respirations » caractéristiques de certains tissus, notamment ruraux (jardins potagers, vergers, par exemple). De même, la mutation de certaines formes urbaines (friches industrielles, bâti agricole désaffecté, etc.) ou la restructuration de tissus peu denses sont à envisager avant d'étudier une extension du tissu existant » (p.36). Le PNR du Vexin indique lui ne souhaiter ouvrir de nouvelles zones à l'extension que si « la réutilisation du bâti ancien ne permet pas un dynamisme démographique suffisant, nécessaire pour maintenir une ruralité vivante » (p.14). Ces objectifs généraux proposés par les PNR, s'ils ne mettent pas nécessairement en place d'outil réel ou d'indicateur à respecter sont pourtant plus applicables que ceux des SCOT. En effet, les PNR doivent également émettre un avis sur les projets d'urbanisme portés par les communes du parc, ils sont à même de réellement favoriser la densification et le respect des objectifs.






Au-delà, des objectifs chiffrés peuvent être donnés notamment pour limiter les extensions maximales de la surface urbanisée. Dans le PNR du Gâtinais, l'extension urbaine maximale autorisée par rapport à la surface déjà urbanisée des communes inférieure au seuil fixé par le SDRIF : 5% en temps normal contre 2,5% pour les communes du PNR. Le PNR de Chevreuse, lui, accorde un potentiel de densification différencié aux communes selon leur typologie et les objectifs de production de logement qu'elles doivent réaliser, en nombre d'hectares par commune. Les communes soumises à la loi SRU se voient ainsi accorder davantage de surfaces urbanisables pour y répondre, alors que les villages peu dotés en services et en équipements auront des possibilités d'extension très limitées.

La contrepartie est évidente, pour continuer à accueillir des populations sans trop s'étendre, les communes doivent se densifier. Pour le PNR du Vexin, il s'agit de limiter l'accueil d'un nombre trop important d'habitants tout en limitant les extensions urbaines : « les communes qui connaissent

1 À noter que ce SCOT pense à la diversification de l'offre de logement : « un enrichissement par une plus forte diversité et mixité de son offre de logements répondant aux besoins liés aux parcours résidentiels des populations, notamment en prévoyant la réalisation de 55% de la production résidentielle future sous la forme de logements collectifs et 45% sous la forme de logements individuels » (SCOT de Fontainebleau p.75).

Figure 49 : Bourgs et PNR



-  Périurbain
-  Banlieue
-  Paris
-  Bourgs périurbains
-  Limites départementales

réalisation personnelle d'après les données : SNCF 2015, APUR 2013, INSEE 2014

Base Permanente des Equipements INSEE

une croissance démographique supérieure à 0,75% par an calculé depuis 1999 [...] veillent lors de la révision de leur document d'urbanisme à ne pas ouvrir de nouvelles zones constructibles à vocation d'habitat, en dehors de leur partie actuellement urbanisée » (charte du PNR du Vexin 2007 p.14). Enfin, certains PNR visent à limiter la croissance urbaine, qu'elle soit en extension ou en densification, en fixant des maxima d'accueil de populations sur leurs territoires. Le PNR du Vexin impose ainsi 0,75% de croissance annuelle maximale par commune contre 0,55% pour le PNR Oise Pays de France.

Les PNR ajoutent donc des contraintes complémentaires aux communes pour éviter l'extension urbaine, et préconisent une densification plus importante. Au-delà des outils réglementaires qu'ils déploient, le contrôle que les PNR exercent sur les projets de chaque commune est un levier supplémentaire pour encourager la densification.

L'évolution législative favorise la densification et renforce le contrôle de l'étalement urbain. Pourtant, ce n'est que par un mécanisme d'imbrication d'éléments législatifs et réglementaires : loi SRU, ALUR, SDRIF, recomposition des intercommunalités, article 55 de la loi SRU... que cette densification s'impose au périurbain français. Au-delà, les documents locaux ont des effets contrastés : les SCOT n'accentuent que peu ou prou ces objectifs de densification, alors que les PNR fixent des objectifs complémentaires dans leur charte, visant avant tout à limiter les extensions urbaines.

Le logement collectif n'est pas directement rendu obligatoire, même si les documents d'urbanisme invitent à y diversifier le parc de logement. Pourtant, il finit par s'imposer, notamment du fait des bailleurs sociaux et des promoteurs qui construisent peu de maisons individuelles en renouvellement urbain, mais on y reviendra.

Ainsi, cette densification s'impose dans le périurbain d'Ile-de-France en devenant de plus en plus le seul mode de construction possible de ces communes. En cela, l'Ile-de-France est dans une situation relativement originale, car la densification ne s'impose pas – ou du moins pas avec autant de force – dans d'autres périurbains où on a davantage une volonté de complémentarité de l'offre de production de logement que de prôner une unique densification. À l'échelle de la métropole lyonnaise, ainsi, la densification est prônée davantage sur les banlieues et la ville-centre qu'en périurbain (Charmes et Rousseau, 2014).

Mais si cette densification s'impose en Ile-de-France, qu'en est-il au-delà, dans les communes périurbaines des autres départements qui ne sont pas soumises au SDRIF et où le seuil d'application de l'article 55 de la loi SRU est plus élevé ?

III. L'IMPOSSIBLE LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN AU-DELÀ DES LIMITES DE L'ÎLE-DE-FRANCE

Pour les communes d'Ile-de-France, le SDRIF est le principal document qui limite l'étalement urbain sur les communes. Il est donc légitime de se questionner sur l'efficacité de la lutte contre l'étalement urbain au-delà des limites de la région, sur des communes qui ne sont pas couvertes par ce document. Au moment où nous écrivons cette thèse, les SRADDET, qui sont les documents tenant lieu de SDRIF dans les autres régions françaises, sont en cours d'élaboration, et ils ne prennent pas le relais du SDRIF aux frontières de l'Ile-de-France. Nous analyserons le rôle des SCOT sur ces communes frontalières, avant de constater qu'ils sont insuffisants et que l'étalement urbain se reporte au-delà des limites de l'Ile-de-France.

1. LES SCOT NE PRENNENT PAS LE RELAIS

Les SCOT périurbains ne remédient pas à l'absence d'un document directeur prescriptif, sur les communes qui ne sont pas concernées par le SDRIF. Si des objectifs assez généraux de lutte contre l'étalement urbain ou en faveur de la densification sont énoncés¹, aucun objectif de densité minimale dans les secteurs en densification n'a été relevé. En revanche, des objectifs de densité minimale fixés pour les opérations nouvelles, notamment dans le SCOT Vexin Thelles, même s'ils sont relativement faibles (10 à 18 logements par hectare selon les communes)² ou dans le SCOT UCCSA (de 17 à 45 logements/ hectare)³. Ces phénomènes sont courants et remarqués notamment par Romain Melot et Ségolène Darly : « la proclamation d'objectifs ambitieux de préservation et densification dans l'énoncé d'une politique se heurte souvent à des dispositions réglementaires favorisant la consommation extensive d'espaces naturels » (Melot et Darly, 2014, 126).

Les objectifs réels de densification sont donc rares, seul le Scot UCCSA souhaite la réalisation de « 15 à 30 % des opérations minimum en renouvellement urbain », alors que le SCOT de Maintenon fixe des minimas de 12 à 30 logements par hectares⁴. En revanche, le SCOT de Maintenon fixe une répartition à atteindre entre collectif et individuel, à même d'apporter davantage de densité, tout comme celui du Pays de Thelles.

Les SCOT, qui pourraient théoriquement imposer la densification aux communes et se suppléer à l'absence de document régional dans les communes périurbaines situées au-delà de l'Ile-de-France, ne

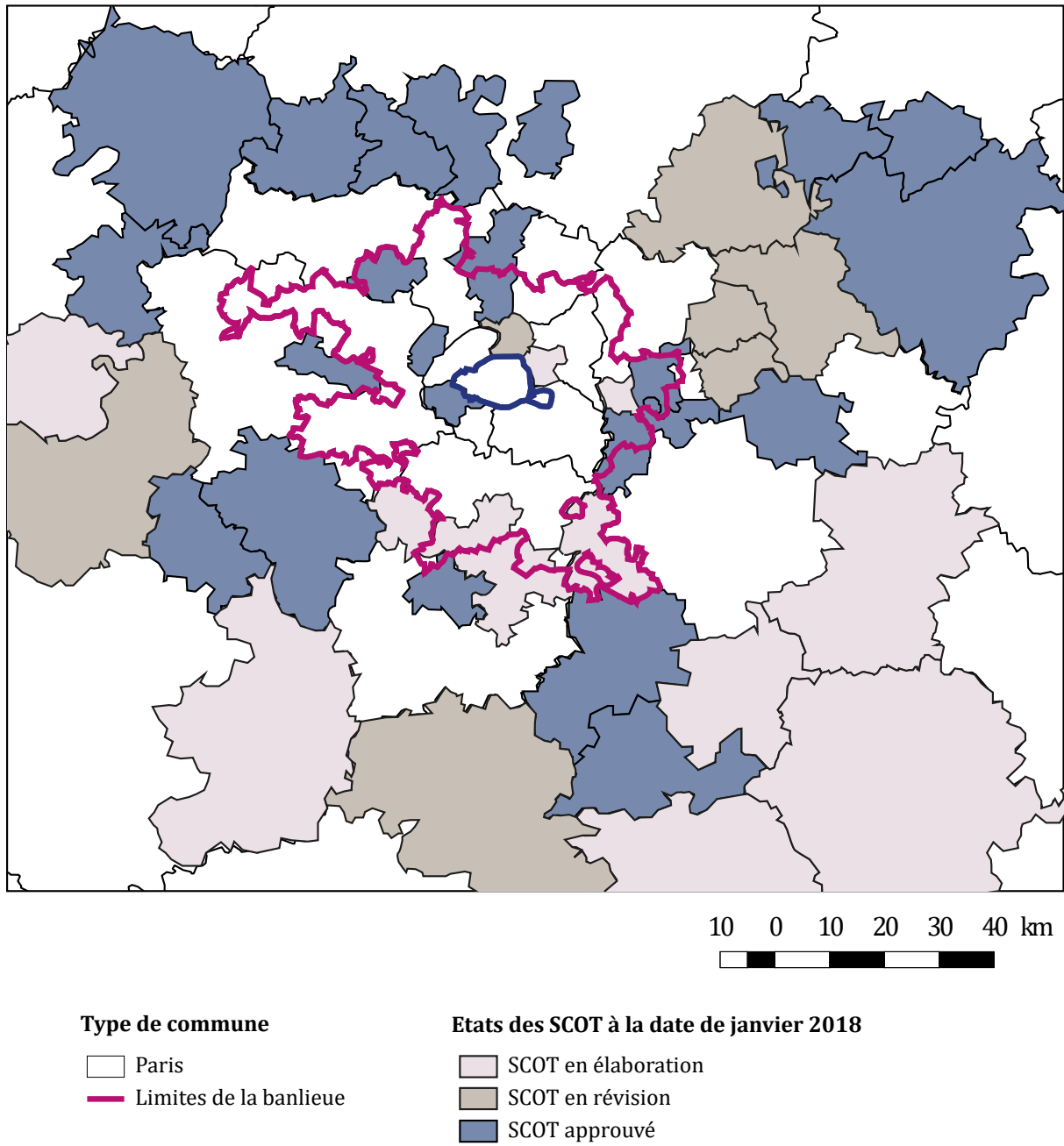
1 Ainsi, pour le SCOT de Maintenon : « L'exigence de densification concerne l'ensemble des communes. La recherche d'une plus grande densité devra s'effectuer tant sur des espaces à urbaniser que sur des secteurs de renouvellement urbain » p.30

2 Pour le SCOT Vexin Thelles : « (Trois principes de densité à appliquer, les nouvelles opérations d'ensemble compteront : - au moins 18 logements/ha dans chacun des deux bourgs attractifs, - au moins 12 à 15 logements/ha dans les bourgs relais et communes « gares », - au moins 10 à 12 logements/ha dans les autres communes.) »

3 « Pôle structurant 35-45 lgts/ha, Pôles relais 26-34 lgts/ha, Pôles de proximité 18-22 lgts/ha, Communes rurales 13-17 lgts/ha » SCOT UCCSA

4 SCOT canton de Maintenon : « Le SCOT fixe comme orientation de renforcer les densités dans les nouvelles opérations de logements. Les densités moyennes suivantes sont donc à respecter dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble à caractère résidentiel (en densification ou en extension de l'urbanisation). Il s'agit d'un minima à respecter : Pôles structurants : 30 logements par hectare. Pôles complémentaires : 20 logements par hectare. Pôle de proximité : 15 logements par hectare. Villages : 12 logements par hectare. » P31

Figure 50 : Périmètres des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)



Source : MEEM - DGALN, décembre 2016; © CGET 2017 - IGN GéoFla

jouent généralement pas ce rôle. Les DDT ont alors peu d'outils pour imposer la densification et limiter l'étalement urbain sur ces communes, ce qui laisse aux élus la liberté de densifier ou de s'étendre, comme en témoigne Mme Hallaert de la DDT de l'Oise : « Lorsqu'on a des SCOT, on peut se dire chanceux parce qu'on a des densités exigées dans les SCOT. Lorsqu'on n'en a pas, dans la partie Chantilly, Senlis, on va bientôt avoir approuvé le PNR qui lui va réguler un peu les centres urbains et un peu à la même manière que le SDRIF [...]. Mais après, à part les outils du code de l'urbanisme, on n'a aucun autre levier d'action pour pousser à densifier. Après, tout se joue en fonction du règlement qu'on applique sur les zones. » Au-delà de l'Ile-de-France, ainsi, le plus souvent ce sont les communes qui fixent les extensions urbaines possibles (Wiel, 1999). Même si la situation a, depuis, évolué, le constat demeure valable.

2. UN ÉMIETTEMENT URBAIN AU-DELÀ DES LIMITES DE L'ÎLE-DE-FRANCE

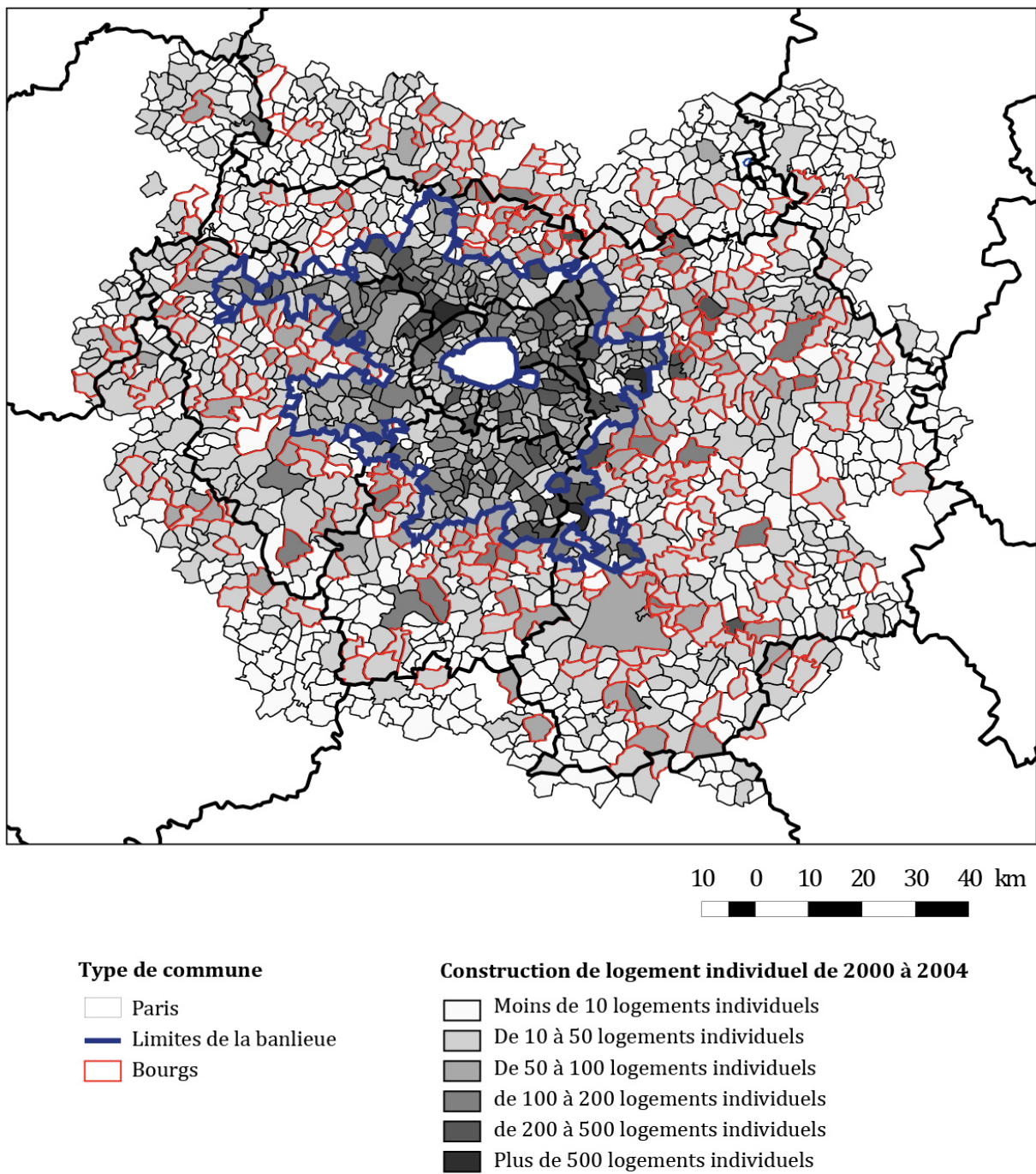
Finalement, la difficulté à réguler l'étalement urbain au-delà de l'Ile-de-France va avoir des effets pervers, allant même jusqu'à l'accélérer au-delà des limites de l'Ile-de-France. En effet, l'absence d'ouverture – voire la fermeture – de zones à l'urbanisation qui permettraient d'accueillir des lotissements – et donc une offre de logement individuel correspondant aux désirs d'une partie des périurbains – en Ile-de-France même, conduit les acquéreurs à accéder à la propriété au-delà des limites de l'Ile-de-France et donc par là même accentue l'étalement urbain (Charmes, 2010).

La présence du SDRIF qui limite les extensions urbaines va ajouter des contraintes aux communes qui ne souhaitent déjà pas toutes s'urbaniser, en employant des politiques malthusiennes identifiées par Eric Charmes (2007). Elle s'y ajoute d'autant plus que, contraintes de se développer uniquement par la densification, certaines communes qui auraient pu accepter de se développer par extension optent pour des postures malthusiennes (Charmes, 2011), du fait de l'appréhension qu'elles éprouvent par rapport à la densification. Par ailleurs, la question se pose de savoir si les produits proposés en densification correspondent aux aspirations des ménages périurbains : si le rêve des Français est réellement la maison isolée au milieu d'une parcelle, la densification n'y répondra pas¹. Or, les logements proposés sont essentiellement du petit collectif ou de la maison de ville.

Il est à craindre qu'à la fermeture à l'urbanisation des premières couronnes périurbaines pour des raisons malthusiennes (Charmes, 2011) s'ajoute celle de la deuxième couronne périurbaine, pour des raisons réglementaires (essentiellement les communes d'Ile-de-France, sous l'influence du SDRIF, mais qui ne sont pas soumises à l'obligation de construire du logement social). S'il est trop tôt pour analyser les conséquences du SDRIF en terme d'étalement urbain au-delà des limites de l'Ile-de-France, nous pouvons déjà remarquer que la construction de logement individuel concerne de plus en plus les communes à l'extérieur de l'Ile-de-France. Entre 2000 et 2004, seulement 25% de la construction de logement individuel en périurbain francilien se construisait hors de l'Ile-de-France, alors que c'est 35% entre 2009 et 2013. Même si nous ne connaissons précisément le type d'individuel construit, nous voyons que le dynamisme constructif touche de plus en plus les communes des franges périurbaines. Ainsi, l'émiettement périurbain se poursuit, accentuant les impacts négatifs de la périurbanisation que nous avons pu précédemment analyser.

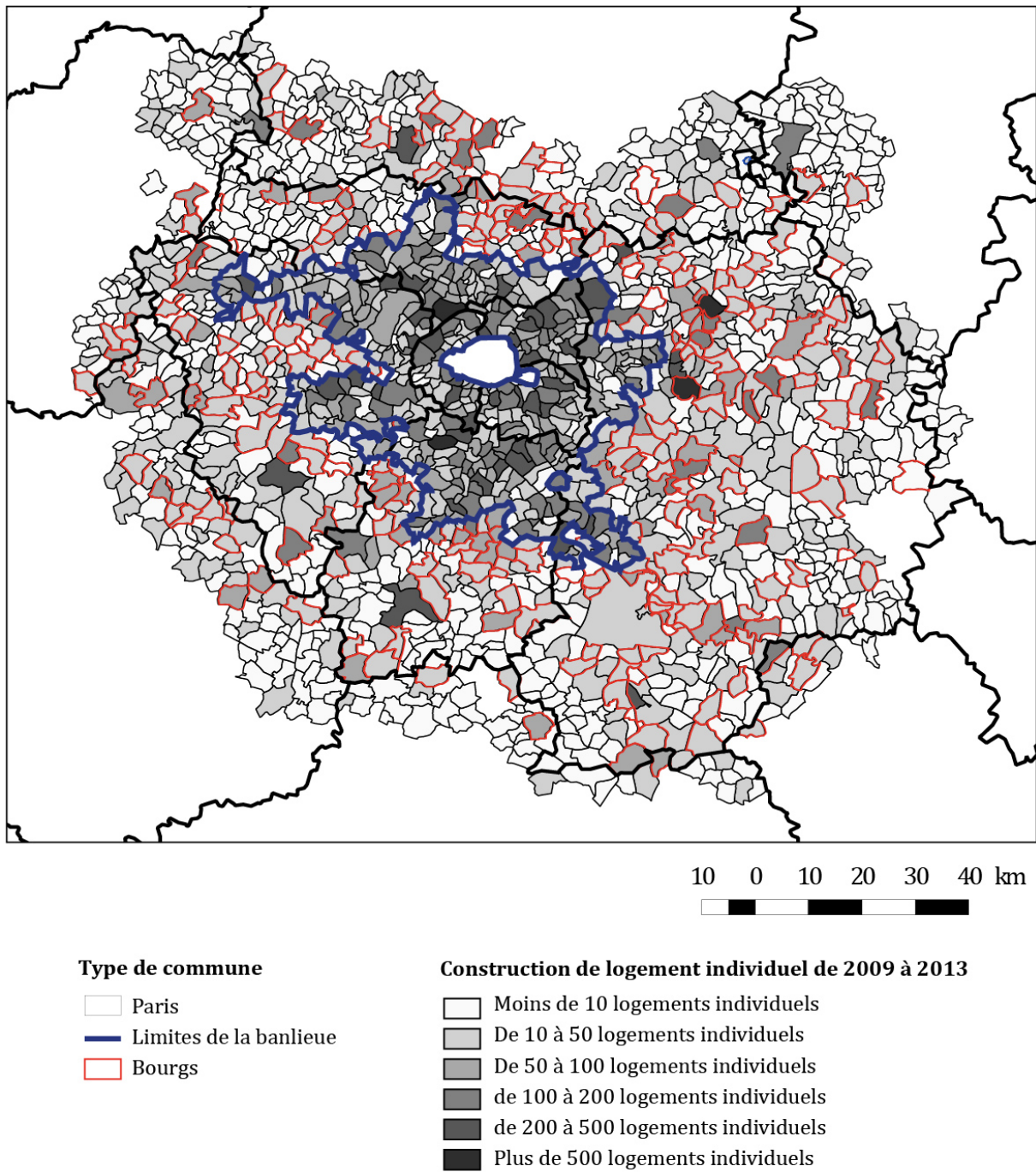
1 Nous reviendrons sur cette question, au cœur du sixième chapitre de la thèse.

Figure 52 : Construction de logement individuel de 2000 à 2004



Sources : données SITADEL 2000 à 2004 / CF

Figure 53 : Construction de logement individuel entre 2009 et 2013



Sources : données SITADEL 2009 à 2013 / CF

| | Construction d'individuel entre 2000-2004 | Part construction d'individuel entre 2000-2004 | Construction d'individuel entre 2009-2013 | Part construction d'individuel entre 2009-2013 |
|---------------------|---|--|---|--|
| Périurbain IDF | 19 641 | 75% | 19 167 | 64% |
| Périurbain Hors IDF | 6 593 | 25% | 10 693 | 36% |
| Total | 26 234 | 100% | 29 860 | 100% |

Figure 51 : Construction d'individuel dans le périurbain francilien

Paradoxalement, la politique de densification souhaitée dans une optique de développement durable risque de se traduire par un renforcement de l'étalement urbain au-delà des frontières de la région Ile-de-France, toutes les régions n'étant pas également armées dans la lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, dès 2013, Charmes mettait en garde : « Et le moins qu'on puisse dire est que la focalisation des derniers textes de loi sur le contrôle quantitatif de l'artificialisation ne va pas aider à la construction de ce projet. Il va plutôt contribuer au malthusianisme foncier qui [...] est une source d'étalement fonctionnel des villes et contribue à la crise du logement et à l'éloignement des accédants modestes à la propriété » (Charmes, 2013).

CONCLUSION DU CHAPITRE 3

La densification est donc bien devenue un objectif des politiques publiques, particulièrement à l'échelle de la région Ile-de-France, ce qui n'est pas sans générer du rejet de la part d'une partie des élus locaux et des habitants des bourgs.

Promue à l'échelle de la France, déclinée à l'échelle de la Région Ile-de-France, la législation et la réglementation tentent d'imposer la densification. Une série de loi favorise la densification : loi SRU, (2000), loi ENE (2009), loi ALUR (2014) auxquelles s'ajoutent les règlements régionaux (SDRIF 2014) ou locaux (charte des parcs naturels régionaux, qui couvrent près de 30% du périurbain francilien). L'ensemble s'ajoute à une recomposition du périmètre des intercommunalités (loi MAPTAM), qui rend applicable sur une partie des communes périurbaines le fameux article 55 de la loi SRU qui impose la construction de logements sociaux, pour que ce parc de logement atteigne 25% du parc de logement communal. L'imbrication de ces lois pousse à la densification sur ce périurbain, et à y construire, quitte à chambouler les équilibres en place au sein de ces communes.

Elles laissent surtout les bourgs d'Ile-de-France face à un choix. Ils peuvent adopter des politiques malthusiennes en contournant la législation nationale et en ne donnant pas de réels moyens à la densification, ou ils peuvent adopter des politiques de densification, complexes à porter – nous y reviendrons. Certains bourgs, soumis à l'obligation de construire du logement social, n'ont pas ce choix et se trouvent contraintes à se densifier.

Si cette politique amène à restreindre l'étalement urbain en Ile-de-France, il est à craindre qu'elle se traduise, à l'inverse par un émiettement périurbain encore plus grand, au-delà des limites de l'Ile-de-France, où l'État – par le biais de ses DDT – dispose de peu d'outils pour contrer cet étalement urbain. Le front pionnier du périurbain (Charmes, 2011) se déplace donc au-delà des limites de la Région Ile-de-France.

Si la politique de densification du périurbain n'est pas sans avoir des effets pervers, l'intérêt croissant pour la notion de densification qui s'applique progressivement aux territoires périurbains a permis de renouveler les visions du périurbain et surtout d'en faire un objet d'étude et d'intervention plus légitime.

CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE

Le périurbain francilien est un territoire hétérogène, disposant de paysages variés, difficiles à résumer. Il se diversifie, et est le lieu d'émergence de nouvelles pratiques que ce soit en termes de mobilité, de sociabilité, ou de construction. Ainsi, près de 40% des constructions de logement dans le périurbain sont du collectif. Pourtant, dans le regard des médias et d'une partie des acteurs de l'aménagement voire de la recherche, la question de savoir si le périurbain est un territoire condamné persiste.

Il est en tous cas vu comme un territoire qui doit muter et répondre aux enjeux du développement durable, notamment en s'inspirant de la ville compacte. Celle-ci est souvent montrée comme un idéal pour les villes, à l'inverse de la ville étalée qu'incarne le périurbain. Le programme de recherche BIMBY en montrant qu'il était possible de densifier le périurbain a donné l'espoir qu'il était possible de transférer des attributs de la ville compacte à ce territoire en y introduisant densité et mixité sociale. De «condamné», le périurbain serait alors «sauvable».

La compacité dans le périurbain est d'autant plus légitime dans les centralités périurbaines, et notamment dans les bourgs qui proposent plus de mixité (fonctionnelle ou sociale) et sont des centres de proximité. Leurs seuils de population et la proximité aux pôles soumet une partie de ces communes aux attendus de l'article 55 de la loi SRU, forçant certaines d'entre elles à produire du logement social. Densifier les bourgs semble également à même de favoriser le polycentrisme périurbain, alors que la présence d'un parc de logement collectif ancien

et d'une trame urbaine héritée classique de petits collectifs denses accolés semble y rendre possible la densité.

Dans cette optique les lois et les règlements imposent la densification à l'échelle de l'Ile-de-France. Pour la plupart des communes, le choix qui semble s'offrir est de densifier ou de ne plus se développer et d'adopter une politique malthusianiste. En revanche, pour les communes soumises à l'obligation de réaliser du logement social, construire est inéluctable. Pour les bourgs d'Ile-de-France ça n'est pas tant de devoir construire du logement collectif ou des logements denses qui renouvelle les façons d'aménager sur ces bourgs : nous l'avons vu, il y a toujours eu une offre de logements collectifs sur ces communes, plus ou moins modeste. Au-delà, la rupture dans les façons d'aménager s'opère tant par le volume de construction attendu pour les communes carencées au titre de la loi SRU, que par les contraintes existantes sur la nature des constructions : ainsi, il ne s'agit plus pour ces communes de produire une offre modeste de logements au gré des opportunités foncières locales, mais bien de proposer une offre de logement importante réalisée en renouvellement urbain, dense et offrant des logements sociaux.

Afin de comprendre les caractéristiques toutes particulières que peut y revêtir la construction de logement collectif, nous analyserons désormais la nature de cette production dans le périurbain et dans les bourgs.

DEUXIÈME PARTIE : PHOTOGRAPHIE DE LA DENSIFICATION ET DE SA RÉCEPTION

Nous avons analysé les ressorts de la densification, et montré comment une politique nationale, déclinée à l'échelle de l'Ile-de-France poussait à la construction d'immeubles au sein des bourgs périurbains.

Nous avons dit ce qui motivait ces réalisations : le parc de logement existant est très homogène en périurbain (75% de maisons et 71% de logements de plus de 4 pièces, 70% de propriétaires occupants). Diversifier ce parc en proposant de plus petits logements ainsi qu'une offre locative pourrait ainsi permettre de répondre aux besoins des jeunes ménages, des familles monoparentales ou des personnes âgées qui n'ont pas nécessairement les moyens ou l'envie d'habiter dans du logement individuel, mais qui souhaitent habiter en périurbain et s'en éloignent, faute d'une offre adaptée à leurs moyens et à leurs besoins. Densifier serait alors un moyen de favoriser la maturation périurbaine que connaissent déjà des communes de l'Ouest francilien (Berger, 2014) tout en dynamisant la commune et en favorisant la transition démographique, souvent souhaitée par leurs élus.

Dans cette deuxième partie de thèse, nous verrons, au-delà de ces objectifs politiques, comment se traduit cette densification, et quelle allure le logement collectif revêt dans ces bourgs.

La relative standardisation de l'architecture que prennent les opérations de densification dans les bourgs périurbains nous a en effet interpellés. Il s'agira de photographier cette densification, c'est à dire de donner à voir ces constructions, tant dans leurs morphologies, dans leur architecture que dans leur impact paysager ou dans leur façon d'être habitées et vécues. Tout au long de cette partie, nous nous demanderons si cette architecture standardisée permet de répondre aux attentes antagonistes des élus, des riverains et des habitants.

Pour cela, nous nous intéresserons à la morphologie urbaine de la densification et à son impact paysager sur les bourgs (chapitre 4). Puis, nous montrerons que la densification s'opère le plus souvent au travers d'une architecture standardisée dite « néo-village » (chapitre 5), que nous définirons. Enfin nous nous intéresserons à ceux qui habitent ce logement collectif au royaume de la maison individuelle (chapitre 6).

CHAPITRE 4

MORPHOLOGIE DE LA

DENSIFICATION

PAR LE COLLECTIF

DANS LES BOURGS

Dans la première partie de cette thèse, nous avons donné un aperçu de ce qu'était la construction de collectif en périurbain à travers les époques, au travers de données quantitatives. Les analyses présentées lors de l'étude de la base Sit@del2 nous permettent d'avoir une bonne connaissance de la construction à l'échelle du périurbain francilien voire de l'aire urbaine de Paris. En revanche, elles ne nous sont d'aucune utilité pour analyser la qualité des constructions : elles ne nous permettent ni de distinguer les opérations réalisées en densification de celles réalisées en extension, ni de connaître les morphologies urbaines produites.

Analyser les opérations de densification dans le détail est pourtant indispensable pour dégager les grandes propriétés, les éléments récurrents ou à l'inverse les traits distinctifs de la densification par le collectif dans les bourgs. Nous nous y attacherons désormais, en nous concentrant sur les opérations de logement réalisées entre 2009 et 2013 dans les bourgs périurbains franciliens.

Après avoir présenté la méthode qui nous a permis de constituer la base de données sur les programmes de construction (I), nous l'exploiterons en analysant la morphologie des opérations construites en densification dans le périurbain. Nous verrons ainsi les grandes caractéristiques de ces programmes en termes de gabarits et de densité (II), avant d'analyser l'impact de la densification sur le paysage au sein de ces communes (III).

I. CONNAÎTRE LA DENSIFICATION

1. RECENSER LES LOGEMENTS NEUFS EN DENSIFICATION

Les bases de données SIT@DEL2 et INSEE, aussi intéressantes qu'elles puissent être pour avoir une vision d'ensemble de la construction sur les communes, ne permettent pas de connaître la morphologie des productions de logement à l'échelle de l'immeuble construit. Il nous fallait donc trouver – ou constituer – d'autres bases de données pour pouvoir analyser plus en détail la nature de la construction de logement collectif sur les bourgs. Nous présenterons ici la méthode que nous avons suivie.

1.1 LES BASES DE DONNÉES EXISTANTES : LA BASE DE DONNÉE DU GRECAM

Nous avons ainsi souhaité identifier les projets d'habitat collectif de chaque commune. Des bases de données existent et auraient pu être mobilisées dans le cadre de ce travail de thèse, comme les bases de données GRECAM ou CAPEM – centre d'analyses et de prévisions immobilière. Cette dernière base de donnée, payante, et à l'accès difficile n'a pas été mobilisée ni même testée, nous nous sommes en revanche intéressés à la base GRECAM, à laquelle nous avons pu avoir un accès bien qu'elle soit payante.

A l'échelle de l'Ile-de-France, la base GRECAM recense les programmes de logements neufs en accession en cours de commercialisation en région Ile-de-France. Elle est réalisée « par enquêtes directes et systématiques auprès de tous les promoteurs, et recoupement avec les permis de construire, nous vous garantissons l'exhaustivité et la fiabilité des données »¹. Utilisée occasionnellement par la recherche – et notamment dans la thèse d'Emmanuel Trouillard (2014) – nous avons pu obtenir un accès à cette base de données par le biais d'une convention avec un partenaire institutionnel, en l'occurrence l'IAU, l'institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France.

Cette base de données nous a pourtant semblée inadaptée à l'objectif que nous souhaitions atteindre pour plusieurs raisons. D'une part, les programmes de construction recensés dans la base de données du GRECAM ne l'étaient qu'à partir de 10 logements construits, et il nous semblait important de réussir à identifier les petits programmes de logement, nombreux au sein des bourgs périurbains. D'autre part, les programmes de réhabilitation n'apparaissaient pas le plus souvent dans cette base de données, et seuls les programmes situés en Ile-de-France étaient recensés, ce qui excluait de fait les franges extérieures du périurbain francilien, pourtant très dynamiques en matière de construction. Enfin, ces bases de données ne concernent que la promotion immobilière privée, réalisée par des promoteurs, qui déclarent la construction de leurs biens ainsi qu'une série d'informations comme le prix au m² du logement, la SHON... Aussi intéressantes que soient ces informations, la présente thèse souhaite s'attacher aussi bien aux logements collectifs réalisés par des particuliers (auto-promotion) que par des bailleurs sociaux ou des promoteurs. L'utilisation de cette base de données aurait de toute façon nécessité la consultation de sources complémentaires, que ce soit pour obtenir les données des bailleurs sociaux, ou avoir connaissance des refus d'accorder des PC, ou de l'origine du portage de projet.

1 <http://www.grecam.com/>

78550 HOUDAN

| | | | |
|---------------------|-----------------|----------------|--|
| Promoteur : | NEXITY DOMAINES | 01.11.12.12.12 | |
| Commercialisateur : | NEXITY DOMAINES | 01.11.12.12.12 | |

| | Début com. | Livraison | Nbre loq. | | | | |
|-----------------|------------|------------------|-----------|-------|-------|-----------|--------|
| Programme total | 4/2012 | 6/2014 | 20 | | | | |
| Type | Surf. hab. | Caractéristiques | Prix | Total | Vendu | dont sem. | Dispo. |
| 2P | | | Vendu | 11 | 11 | 0 | 0 |
| 3P | 69 | | 215 000 € | 7 | 6 | 0 | 1 |
| 4P | 80 | | 245 000 € | 2 | 1 | 0 | 1 |

| | | 20 | 18 | 0 | 2 |
|-------------------------------------|-------|----------------|----|--------------|---|
| Parking inclus | | | | | |
| Rythme de vente mensuel global | 1,15 | | | | |
| Taux d'écoulement | 5,76% | | | | |
| Prix moyen du m ² dispo. | | parking inclus | | hors parking | |
| Initial (4/2012) | | 3 228 € | | 3 093 € | |
| Actuel (20/7/2013) | | 3 087 € | | 2 953 € | |

Figure 1 : un exemple de fiche du GRECAM, obtenu grâce à l'IAU

Un test réalisé sur les données du GRECAM a conforté ces analyses, une partie des programmes de construction – notamment les plus petits programmes – que nous avons pu identifier par ailleurs n'apparaissaient pas dans cette base de données.

1.2 LA CONSTITUTION DE NOTRE PROPRE BASE DE DONNÉES

Nous avons ainsi choisi de constituer notre propre base de données. Pour cela, nous avons opté pour une méthode permettant de répondre à l'ensemble des questions que nous nous posions tout en permettant une première prise de contact avec les acteurs : l'enquête téléphonique. Bien que chronophage et recelant un certain nombre d'incertitudes, cette enquête nous semblait avoir le mérite de répondre à l'intégralité des questions que nous nous posions, sans évacuer des programmes de si petites dimensions soient-ils.

Pour cela, nous avons contacté les bourgs périurbains précédemment identifiés afin de connaître les permis de construire déposés entre 2009 et 2013. Cette période, sur 5 ans, nous semblait suffisamment vaste – sans pour autant être trop importante et donner lieu à un nombre de réponses trop important et donc difficile à traiter dans le détail. Par ailleurs, travailler sur une période récente – l'enquête a été réalisée début 2015 – a permis que la plupart des communes contactées aient à disposition leurs archives récentes, ou que les interlocuteurs aient gardé une mémoire des projets et puissent ainsi facilement nous répondre. Travailler sur une période plus longue aurait pu sembler décourageant pour nos interlocuteurs ce qui aurait pu générer un nombre de refus plus élevé. D'autre part, les permis de construire déposés entre ces dates et accordés ont soit donné lieu à une construction achevée le plus souvent, soit ne sont plus valides (délais de validité 3 ans, plus une année complémentaire), nous donnant ainsi au final une bonne idée des réalisations effectives. Les réalisations sont récentes, permettant de faciliter la suite de l'enquête que ce soit auprès des usagers, des maîtres d'œuvre ou bien des maîtres d'ouvrage. Enfin, l'entretien téléphonique permet de saisir des éléments particuliers de contexte, ou d'entendre des tensions particulières. Il était en cela un premier pas vers l'identification

des programmes de construction de logement que nous avons étudié dans un second temps.

Nous avons ainsi contacté l'intégralité des communes disposant d'après la base de données SITADEL, de plus de 5 logements collectifs construits entre 2009 et 2013¹. Ce seuil a été choisi parce que les rénovations nécessitant un permis de construire ou une déclaration préalable sont comptabilisées de la même manière que les logements créés.

Les communes ont ainsi été contactées par téléphone. Nos interlocuteurs étaient variés : le plus souvent nous nous sommes adressés au service urbanisme. Dans les communes les plus petites, où il n'y avait pas de service dédié, la demande a été adressée à la personne s'occupant des permis de construire, à l'accueil, voire parfois même directement aux élus.

Après une brève présentation de la nature et des objectifs de l'enquête, nous leur avons demandé de nous faire part d'informations sur l'intégralité des permis de construire déposés entre 2009 et 2013, et notamment de nous communiquer des informations comme :

- l'adresse de l'immeuble
- le nombre de logements créés
- la date du dépôt de permis de construire
- le type de projet (construction neuve/ réhabilitation / démolition reconstruction)
- l'état d'avancement de la construction (achevé/ abandonné/ en cours)
- la destination des logements (privé/social)
- le nom de la maîtrise d'ouvrage, a-t-elle déjà travaillé sur la commune ?
- le nom de la maîtrise d'œuvre, a-t-elle déjà travaillé sur la commune?
- l'initiative du projet (Publique? Privée?)
- le projet a-t-il été l'objet de contestation?
- si oui, lesquelles ?

Selon la disponibilité de l'interlocuteur – et le nombre de projets à nous communiquer, la transmission de l'information se faisait par téléphone, ou bien par email. Dans ce cas, la requête était explicitée au téléphone, puis transmise par email. Ces enquêtes téléphoniques ont été réalisées entre mi-février et fin mars 2015, selon les disponibilités des personnes interrogées, le but étant d'obtenir le plus de réponses possible. Peu de refus catégoriques ont été recensés. En revanche, nous avons eu un nombre plus important de non-retours suite à notre demande, malgré de nombreuses relances (par téléphone et emails). Ponctuellement, nous avons même vu nos appels filtrés. Au final, sur les 134 bourgs périurbains initialement à contacter, 105 ont répondu à nos questions, 13 ont refusé et 16 n'ont pas donné suite malgré plusieurs relances. Le taux de réponse est ainsi de 78%.

1 Nous avons en effet exclu les communes comptant 4 logements ou moins considérant qu'elles n'avaient pas construit de logement. Cette hypothèse a été confirmée sur quelques communes, servant de test. Cinq d'entre elles ont été l'objet d'un appel pour tester l'adéquation des données SITADEL au terrain. N'ayant pas constaté de différences, nous avons par la suite décidé de ne pas contacter l'intégralité des communes où le nombre de logements collectifs construits entre 2009 et 2013 était de 4 ou moins. Suite à cela, 118 communes n'ont pas été contactées car la base de données SITADEL n'indiquait pas de constructions sur leur territoire.

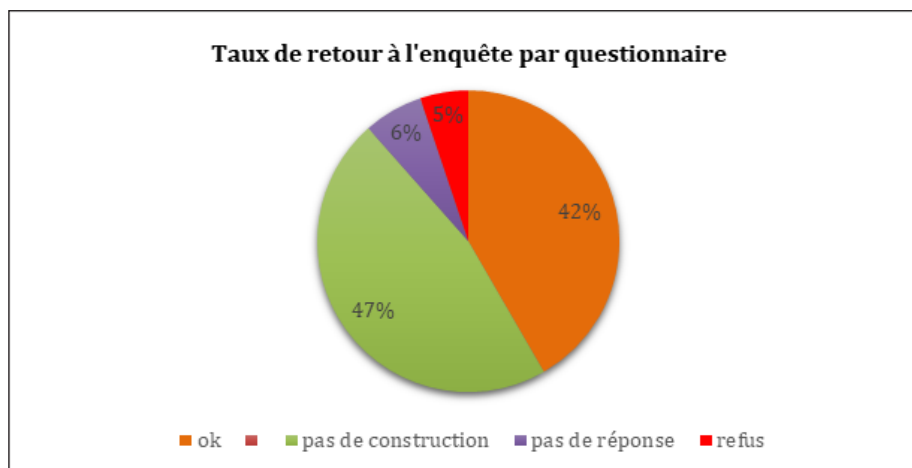


Figure 2: Taux de retour à l'enquête auprès des communes par questionnaire

Certains biais, comme dans toutes les enquêtes, sont cependant à déplorer. D'une part, certaines communes ayant répondu n'ont pas totalement joué le jeu, et ont transmis des informations incomplètes. Ainsi, parmi les questions où la réponse a été moins souvent obtenue, le nom de la maîtrise d'œuvre. Il figure en effet généralement sur les permis de construire et pas sur les registres des communes : ces données sont plus difficiles d'accès et les communes ont souvent refusé de nous le communiquer. Parfois, le nom de l'architecte a pu être retrouvé en contactant le maître d'ouvrage, ou bien sur internet, mais ça n'a pas toujours été le cas. Ces données sont donc difficilement exploitables.

De même, si nous souhaitions initialement connaître le nombre de refus de permis de construire, ces informations n'ont pas toujours été communiquées, certaines communes le refusant explicitement, ou bien ne transmettant pas ces informations par retour de mail. Les résultats ainsi obtenus concernant cette demande ne sont ainsi pas exhaustifs.

| | | |
|--------------------|-----|-----|
| Logement collectif | 186 | 89% |
| Recours | 2 | 1% |
| Abandon | 11 | 5% |
| Tardif | 10 | 5% |

Figure 3 : Nombre de projets recensés

Nous avons ainsi obtenu la mention de 209 projets, que nous avons retraités par la suite, certaines communes nous ayant communiqué des projets de logement individuel également ou en dehors de la période étudiée (10 opérations). Au final, nous avons recensé 186 opérations de logements collectifs construites et 11 projets non aboutis.

| | |
|-------------------------------------|-----|
| Logement collectif en densification | 106 |
| Programme non trouvé | 16 |
| Abandon | 11 |
| Réhabilitation | 28 |
| Extension | 36 |
| Tardif | 10 |

Figure 4 : Analyse des projets recensés

Parmi les opérations de construction de logement identifiées, 106 correspondent à des programmes de construction neufs en densification et 28 sont des réhabilitations. Au sein des programmes de construction neufs, 6 comportent également une petite partie de réhabilitation. 36 correspondent à des opérations de logement collectif en extension, et ne seront donc pas étudiés. Enfin, 16 n'ont pas pu être identifiés précisément malgré les données transmises par les communes (du fait d'adresses incomplètes rendant compliquée l'identification du programme par exemple).

La liste complète des programmes identifiés est disponible en annexe de la thèse.

1.3 COMPLÉTER LA BASE DE DONNÉES, AU CAS PAR CAS

Les données obtenues ont par la suite été complétées par nos soins : nous avons identifié grâce à son adresse le programme de construction. Nous avons également cherché des informations complémentaires comme sa localisation au sein du bourg, ou la nature du tissu environnant. Des données portant sur la densification ont été récoltées, grâce à des indicateurs comme la nature de la densification, la nature de l'existant avant l'implantation du programme de construction. Les données portant sur la morphologie de la construction ont également été qualifiées au travers d'indicateurs comme le nombre d'étages maximum que comporte l'immeuble, le nombre d'immeubles distincts, la mitoyenneté en regard des bâtiments alentours, l'alignement sur rue. Nous avons également obtenu des informations sur la nature des bâtiments comme le type d'entrées dans les logements, le type d'occupation du RDC, la localisation des parkings, la présence ou non de jardins.

Enfin, nous avons complété ces données par un travail supplémentaire. Il nous semblait indispensable de connaître la densité¹ des constructions réalisées. Pour cela, un travail sur chacun des programmes de logement neuf construit a été réalisé². Dans un premier temps, nous avons identifié la parcelle cadastrale sur laquelle le programme était implanté, afin d'obtenir l'emprise des constructions, et la dimension des parcelles. Les parcelles cadastrales n'étant pas toujours à jour, nous avons parfois dû retracer les constructions, afin de permettre de calculer la surface d'occupation au sol. Pour cela, nous avons utilisé les vues aériennes disponibles sur google.maps ou bien sur google.earth (les vues récentes y sont actualisées et qu'on peut aisément y afficher des vues aériennes en diachronie). Chaque projet identifié a par la suite été l'objet d'un travail complémentaire : il s'agissait de retracer les contours de l'emprise au sol de la construction, des limites parcellaires, de la part occupée par les espaces verts ou par les circulations et le stationnement automobile. Une fois ces emprises retracées, nous avons calculé les surfaces de parking, d'espace vert, de construction.

1 La densité est ici comprise en nombre de logements par hectare.

2 Nous n'avons ainsi pas réalisé le même travail pour les réhabilitations.



Figure 5 : exemple d'un travail pour tracer les emprises, à Plailly (60).

En partant du cadastre initial (extrait de cadastre.gouv), nous avons retracé les limites du parcellaire : la surface occupée par les voitures, celle par les espaces verts et du bâti.

La nature de l'exercice a forcément généré des imprécisions, malgré l'attention que nous y avons portée : il est certain que les surfaces d'occupation au sol, les densités en nombre de logements à l'hectare ne sont pas précises et doivent être considérées comme un ordre d'idée.

Finalement, la constitution d'une nouvelle base de données, inspirée de la base Sit@del, réalisée au travers d'appels téléphoniques auprès des communes nous a permis de recenser les programmes de construction dont les permis de construire ont été déposés entre 2009 et 2013. Si cette méthode s'est avérée chronophage et qu'elle ne nous a pas permis d'avoir un recensement exhaustif des programmes de construction de logement dans les bourgs périurbains, elle nous a tout de même permis d'identifier 152 programmes de construction ou de réhabilitation de logement collectif, sur l'ensemble du périurbain francilien. Cette base de données, complétée par des indicateurs qui portent tant sur la morphologie de la construction, que sur la nature de son environnement urbain ou que sur l'aspect de la construction nous permettra d'utiliser des critères objectifs afin de caractériser la nature des constructions périurbaines, comme nous allons désormais nous y attacher.

2. MENER DES ENTRETIENS DANS LES BOURGS

Notre étude portait initialement sur plus de 250 bourgs identifiés, pour 100 bourgs sur lesquels nous avons recensé des projets. Il s'agit désormais de limiter, encore, le nombre de bourgs étudiés pour affiner notre analyse, comme nous l'avons fait ponctuellement, afin de pouvoir conduire des entretiens avec des acteurs de la densification, qui nous ont permis de construire notre analyse de la densification et de ses impacts sur les bourgs.

Il nous était impossible d'étudier en détail la gouvernance de la densification des bourgs périurbains sans approfondir cette étude sur une dizaine de communes, et donc les sélectionner. Nous avons choisi parmi les bourgs périurbains identifiés ceux qui nous semblaient à ce titre les plus intéressants. Nous présenterons ici comment nous les avons sélectionnés, avant de présenter la méthodologie de nos entretiens semi-directifs.

2.1 LA SÉLECTION DES BOURGS ÉTUDIÉS

Nous avons choisi de nous intéresser à des communes présentant des situations variées, afin de montrer des gouvernances différenciées selon les situations des communes. Nous avons ainsi sélectionné les communes selon leur situation géographique notamment : nous avons considéré la distance de la commune à Paris, sa distance aux pôles d'emplois, si elle avait une gare ou non. Nous faisons ainsi l'hypothèse qu'en choisissant des communes avec des situations contrastées, subissant une pression urbaine différente, les gouvernances mises en place diffèreraient. Dans cette même logique, nous avons sélectionné des communes dont l'ancienneté de la périurbanisation variait – notamment en nous intéressant à des communes de départements ayant connu la périurbanisation à des moments différents de leurs histoires (précoce dans les Yvelines, plus récente en Seine-et-Marne ou dans l'Oise), ainsi que leur structure de peuplement.

Nous avons également voulu étudier des communes aux critères sociodémographiques différenciés, que ce soit en termes de nombre d'habitants de la commune, de catégories socioprofessionnelles présentes. Un critère a également été d'étudier des communes soumises à l'application de l'article 55¹ de la loi SRU et des communes qui n'y étaient pas soumises. Ainsi, de Plailly, situé dans l'Oise avec ses 1700 habitants à Saint-Arnoult-en-Yvelines dans les Yvelines et ses 6100 habitants, il y a une grande différence. De même Bois-le-Roi (77) dispose d'une desserte par la SNCF efficace, qui la met à 30 min de la gare de Lyon, quand Oinville-sur-Montcient (78), ne dispose que de lignes de car la reliant aux pôles.

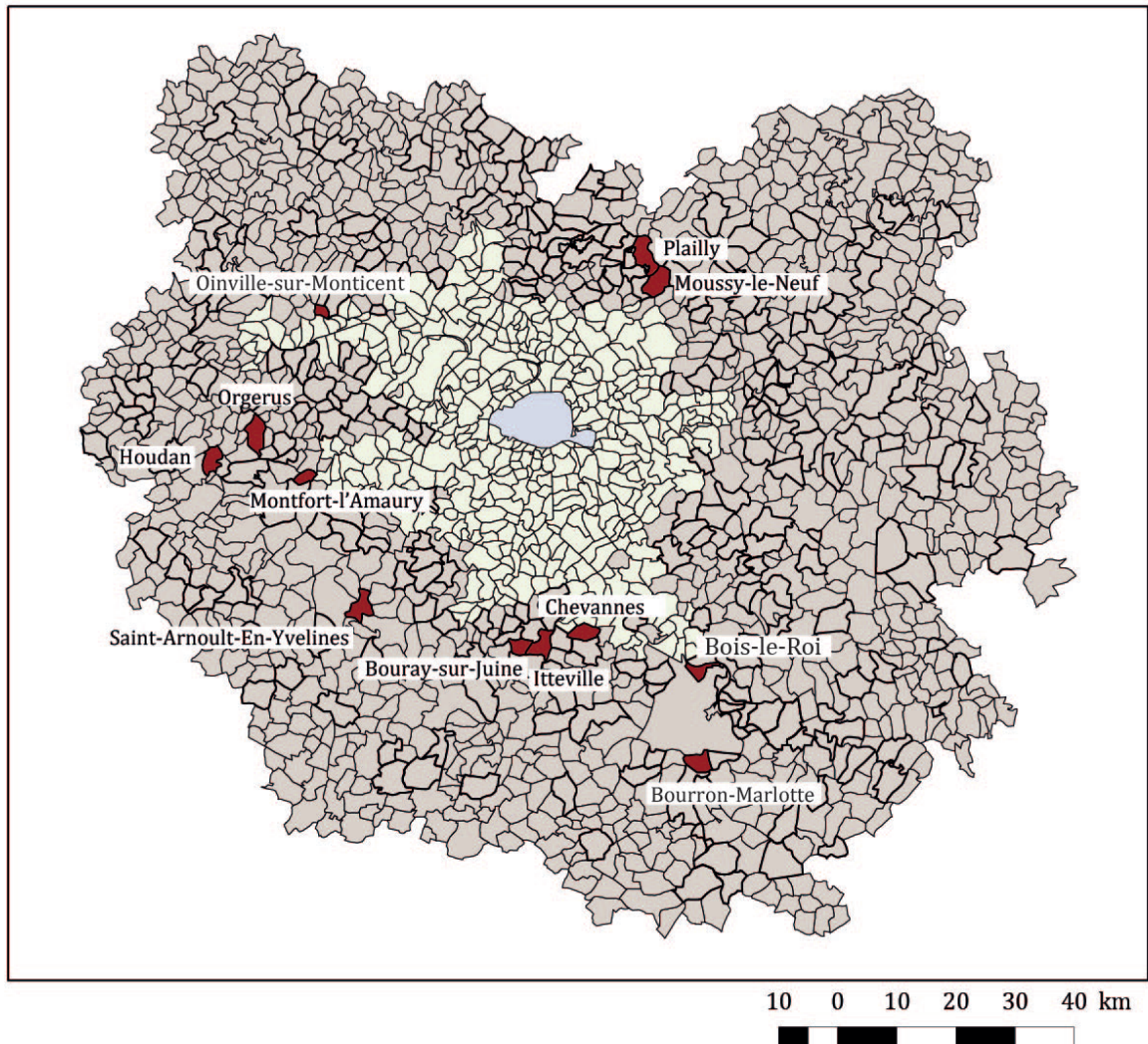
Au-delà, nous avons sélectionné les communes selon leurs projets, que là aussi nous avons souhaité diversifiés. Nous avons étudié des projets à l'état d'avancement, qu'ils soient en cours de réflexion au sein d'un PLU, à l'état de projet, en cours de construction, ou achevés. Nous avons également voulu nous intéresser à des communes ayant des natures de densification différentes, certaines réalisant des projets en neuf, d'autres en réhabilitation, certaines ayant porté des projets d'importance (jusqu'à cent logements), d'autres ayant réalisé des programmes de plus petite ampleur (6 logements minimum), voire n'en ayant pas réalisé. Nous avons étudié des projets de logement social et d'autres issus du marché libre. Nous avons également souhaité étudier des cas où la commune s'était impliquée dans le projet (Moussy-le-Neuf par exemple) et d'autres où elle n'avait pas particulièrement eu d'implication ou à l'inverse où elle s'y tait opposée (Bois-le-Roi).

En bref, nous souhaitions étudier des cas contrastés tant au niveau des communes qu'au niveau des projets qui en résultaient, afin d'analyser un panel varié de situations de densification. Le fait d'avoir mené des entretiens téléphoniques au début de cette thèse auprès des communes s'est en cela avéré utile puisqu'ils nous ont permis de ressentir des éléments de contexte communiqués par la commune et ainsi de mieux choisir les communes étudiées. Enfin, la disponibilité des personnes à nous rencontrer – notamment pour les élus – s'est avérée fondamentale et a finalement orienté nos choix d'étude. Nous avons également trouvé intéressant d'étudier des communes proches géographiquement, mais dans des contextes institutionnels variés, à l'instar d'Itteville et de Bouray-sur-Juine, deux communes voisines, mais dont seule Bouray-sur-Juine appartient au PNR du Gâtinais Français.

Au final, nous avons étudié une douzaine de communes, géographiquement contrastées, comme en témoignent les fiches des communes présentes en annexe de cette thèse.

1 Il s'agit de l'article de loi sur l'obligation de réaliser des logements sociaux, déjà cité dans le chapitre 3.

Figure 6 : Bourgs étudiés



Légende

- Paris
- Commune de banlieue
- Commune périurbaine
- Bourgs périurbains
- Bourgs étudiés

Les communes étudiées sont ainsi, par ordre alphabétique : Bouray-sur-Juine (91), Bourron-Marlotte (77), Bois-le-Roi (77), Chevannes (91), Houdan (78), Itteville (91), Montfort-l'Amaury (78), Moussy-le-Neuf (77), Oinville-sur-Montcient (78), Orgerus (78), Plailly (60), Saint-Arnoult en Yvelines (78).

| communes | département | distance à Paris (km) | nombre d'habitants en 2012 | PNR | Grand pôle à Proximité | ancienneté de la périurbanisation | Gare |
|---------------------------|-------------|-----------------------|----------------------------|-------|------------------------|-----------------------------------|------|
| Bouray-sur-Juine | 91 | 38 | 2131 | oui | Évry | ancienne | oui |
| Bourron-Marlotte | 77 | 60 | 2581 | non | | ancienne | oui |
| Chevannes | 91 | 20 | 3107 | oui | Évry | ancienne | non |
| Plailly | 60 | 28 | 1662 | oui | Roissy | plutôt récente | non |
| Houdan | 78 | 40 | 3381 | non | | ancienne | oui |
| Saint-Arnoult en Yvelines | 78 | 42 | 6103 | non | Rambouillet | ancienne | non |
| Oinville sur Montcient | 78 | 36 | 1105 | oui ? | | ancienne | non |
| Orgerus | 78 | 40 | 2325 | non | Versailles | ancienne | oui |
| Montfort l'Amaury | 78 | 40 | 5550 | oui | Versailles | ancienne | oui |
| Itteville | 91 | 38 | 6659 | non | Évry | moyenne | non |
| Moussy-le-Neuf | 77 | 30 | 2958 | non | Roissy | plutôt récente | non |
| Bois-le-Roi | 91 | 50 | 5617 | non | Fontainebleau / Melun | ancienne | oui |

Figure 7 : Des situations géographiques diversifiées

| communes | revenu médian | part de ménages imposés | part d'appartements | part ménages propriétaires | part de logements sociaux en 2014 | évolution de la population (2008 à 2013) | Application loi SRU |
|---------------------------|---------------|-------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------------|--|---------------------|
| Bouray-sur-Juine | 25652 | 80% | 14% | 82% | 1% | 2% | prochainement |
| Bourron-Marlotte | 25891 | 73% | 12% | 75% | 6% | -1% | à venir ? |
| Chevannes | 21932 | 75% | 36% | 70% | 9% | 1% | prochainement |
| Plailly | 26782 | ? | 20% | 71% | 2% | 0% | non |
| Houdan | 21494 | 71% | 25% | 46% | 11% | +1% | non |
| Saint-Arnoult en Yvelines | 26927 | 80% | 22% | 75% | 5% | 0% | oui |
| Oinville sur Montcient | 27503 | ? | 8% | 84% | 1% | -1% | non |
| Orgerus | 27312 | 80% | 13% | 84% | 1% | 0% | non |
| Montfort l'Amaury | 29659 | 80% | 32% | 69% | 5% | -1% | non |
| Itteville | 25181 | 81% | 9% | 87% | 6% | 1% | oui |
| Moussy-le-Neuf | 24774 | 78% | 16% | 80% | 5% | 2% | non |
| Bois-le-Roi | 30262 | 83% | 10% | 82% | 1% | 0% | à venir ? |

Figure 8 : Des profils socio-économiques contrastés

2.2 LES ENTRETIENS AVEC LES ACTEURS DE LA DENSIFICATION

Une fois ces communes identifiées, nous avons souhaité rencontrer l'ensemble des acteurs qui participaient à la densification sur ces territoires. Nous avons mené au final 56 entretiens¹, entre mai 2016 et août 2017. Il s'agissait d'entretiens en face à face² qui ont duré entre une et trois heures, selon les intervenants. Nous avons choisi de réaliser des entretiens semi-directifs, en préparant à l'avance les questions au vu de nos connaissances sur les terrains d'étude, mais également sur les fonctions et positions des intervenants en question. Nous nous sommes largement inspirés de la méthode de l'entretien compréhensif proposée par Jean-Claude Kaufmann (2011). Ces entretiens ont été enregistrés, avec l'accord des personnes interrogées puis retranscrits. Plusieurs fois durant ces entretiens, on nous a demandé de ne pas tenir compte de certains éléments, notamment lorsque des pratiques à la limite de la légalité – voire carrément illégales – étaient mentionnées. Ces éléments, lorsqu'ils nous semblaient pertinents, ont été utilisés, et nous y ferons référence en anonymisant les données de situation, afin de ne pas mettre dans l'embarras les interlocuteurs s'étant prêtés à ces exercices.

Nous avons ainsi dans un premier temps contacté les acteurs institutionnels qui travaillent autour de ces questions de densification : parcs naturels régionaux (PNR), conseils en architecture et en urbanisme (CAUE), mais également directions départementales des territoires (DDT), ou départementaux (conseils départementaux, chambres d'agriculture), les établissements publics fonciers (EPF)³ ... Nous avons, au sein de ces institutions, rencontré les chargés de mission qui travaillaient le plus sur les questions de densification.

| | | | |
|--|----|-------------------|---|
| DDT | 3 | bureau d'étude | 6 |
| conseil départemental | 2 | paysagiste | 1 |
| CAUE | 3 | Maîtrise d'œuvre | 5 |
| PNR | 3 | | |
| Autres acteurs institutionnels | 7 | | |
| Élus (majorité municipale) | 11 | promoteurs | 4 |
| services techniques | 2 | Bailleurs sociaux | 6 |
| oppositions municipales / associations | 3 | | |

Figure 9 : Les entretiens menés

1 La liste de ces entretiens est disponible en annexe.

2 Exceptions faites de l'entretien auprès de la région, de l'entretien auprès de l'opposition municipale de Moussy-le-Neuf, de l'entretien mené auprès de la chargée de mission PDLHPD auprès de la DDT et du conseil départemental de l'Essonne : Ismarie Mottin, et de l'entretien mené auprès de la paysagiste Christine Alban de l'agence Arpents Paysage. Dans ces cas-là, nous avons réalisé des entretiens téléphoniques, enregistrés et retranscrits, comme l'ensemble des entretiens réalisés.

3 Nous avons ainsi rencontré :

Au sein des DDT, la Chef de bureau des services SAUE/POT de la DDT de l'Oise, la cheffe du service territoires et prospective de la DDT de l'Essonne, le chef d'unité des services SPACT/PV de la DDT des Yvelines et son collègue, M. GOMEZ Bruno, Chargé de mission territorial ;

Le conseil départemental (conseil départemental de l'Essonne ; IngénieurY agence départementale des Yvelines) ; et les CAUE (la directrice du CAUE 91), un responsable à l'urbanisme du CAUE 77, et une architecte-urbaniste conseillée au CAUE 78) ;

Les PNR (une chargée de mission PNR Chevreuse; le responsable de l'urbanisme du PNR Gâtinais; et un chargé de mission Urbanisme au PNR Oise terre de France) ;

Enfin, parmi les autres acteurs institutionnels, nous avons rencontré la responsable urbanisme de la chambre d'agriculture du 77; la responsable de la coordination du PDLHPD auprès de la DDT et du conseil départemental de l'Essonne ; une salariée et le vice-président IDF du SNAL (syndicat national des aménageurs lotisseurs) ; le directeur général de l'EPF de l'Oise ; un membre du Cabinet chargé du logement à la région Ile-de-France; l'ABF ESSONNE, et enfin le directeur opération de l'EPFIF, ex EPFY.....

Nous avons dans un deuxième temps rencontré les acteurs politiques locaux, les maires de ces communes, ou éventuellement leurs adjoints à l'urbanisme; afin de comprendre leur implication au sein des programmes de logement collectif sur leur commune. Nous avons rencontré, s'il y en avait une en place, l'opposition municipale, ou les associations qui jouent ce rôle. Enfin, nous avons occasionnellement rencontré les services techniques. Si nous avons pensé le faire systématiquement dans un premier temps, ces entretiens nous ont semblé faire doublon avec ceux des élus municipaux, notamment parce que les services techniques sont pleinement intégrés dans la politique municipale locale¹.

Dans un troisième temps, nous avons rencontré les acteurs du conseil et de la maîtrise d'œuvre autour des questions de densification : bureau d'étude réalisation des PLU, paysagiste-conseil (dans le seul cas où nous avons identifié une paysagiste ayant travaillé sur un programme de densification), et architectes en maîtrise d'œuvre, qui ont réalisé les plans des constructions étudiées².

Enfin, dans un dernier temps, nous avons interrogé les constructeurs des programmes étudiés, les bailleurs sociaux et les promoteurs immobiliers³.

Au final, si nous n'avons pas pu analyser pour chaque bourg étudié la totalité des acteurs intervenants – faute de retour à nos sollicitations –, l'ensemble des entretiens menés nous a donné une vision d'ensemble de la complexité des opérations de densification en périurbain, qu'il s'agit désormais d'analyser - et sur laquelle nous reviendrons plus largement durant la 3e partie de cette thèse.

1 Nous avons ainsi rencontré les élus de la majorité : l'Adjoint au maire de Bois-le-Roi, le maire de Bourron-Marlotte, l'ancien maire d'Orgerus (2008-2014), l'Adjointe à l'urbanisme de Saint-Arnoult en Yvelines, le maire de Montfort l'Amaury, le maire de Plailly, le maire de Houdan, le maire d'Itteville, le maire de Bouray-sur-Juine, le maire de Moussy-le-Neuf, le maire de Chevannes.

Nous avons également rencontré les services techniques de Moussy-le-Neuf et de Houdan.

Enfin, parmi les oppositions municipales ou les associations de protection du patrimoine, nous avons rencontré l'opposition municipale d'Itteville, l'association de protection du patrimoine de Plailly – APPEP, et le responsable de l'opposition municipale de Moussy-le-Neuf.

2 Parmi les bureaux d'étude, nous avons rencontré le directeur de l'Atelier Albert Amar, une chargée de mission de l'agence d'Aubry-Guiguet, Philippe Bassetti (AMO montage d'opération), le fondateur d'un bureau d'étude PLU ayant travaillé sur Houdan et Orgerus, des chargées d'étude et la directrice adjointe d'INGEspaces, un chef de projet au sein des toits de l'Espoir. Enfin, nous avons mené un entretien avec une architecte paysagiste de l'agence Arpents Paysage.

Nous nous sommes entretenus avec les architectes en maîtrises d'œuvres suivants : les directeurs des agences : Bartholi Piot, GPA Architecte, SAVG architectes, l'agence d'architecture Nemo, A2D architectes (l'architecte en charge du projet a également participé à l'entretien).

3 Parmi les bailleurs sociaux, nous avons rencontré : la responsable MOI de SNL, le directeur du développement des Foyer Seine et Marne, le directeur de la maîtrise d'ouvrage de l'ESH SOVAL, le Directeur du développement à l'OPAC de l'Oise, le directeur adjoint d'Essonne Habitat et enfin la responsable du développement foncier de Logement Français.

Parmi les promoteurs, nous avons rencontré le fondateur de Loticis, le directeur général de Projim, la directrice du groupe Arbey et le directeur de Citic / Arago

II. MODALITÉS

Une fois réalisé ce travail de recensement des programmes de logements construits, nous pouvions avoir une idée de la nature de la densification par le collectif en périurbain, et connaître les modes de densifications utilisés.

Nous avons ainsi mené une analyse de la densification dans les bourgs, afin de comprendre quelles en étaient les caractéristiques, et afin de montrer combien ce mode de construction s'avérait différent de la construction en extension, notamment dans les formes urbaines produites.

1. COMMENT DENSIFIE-T-ON? CARACTÉRISTIQUES DES OPÉRATIONS DE DENSIFICATION

Nous ne nous intéressons pas à la densification en général, mais bien à une densification particulière, celle qui est produite par le logement collectif. Il s'agit de la caractériser, et de voir comment elle s'opère au sein des bourgs périurbains.

Nous analyserons les hauteurs, la densité, le type de parcellaire des opérations de densification, afin de montrer la variété de densification que connaît le périurbain, ce qui nous permettra de montrer que la densification par le collectif dans les bourgs est essentiellement le fait de petites opérations.

1.1 SURÉLÉVATION, EXTENSION, DÉMOLITION RECONSTRUCTION...

La densification est définie comme une augmentation du nombre de logements sur une surface donnée. Mais celle-ci peut se traduire de différentes façons, qu'il s'agit ici de définir succinctement.

« A chaque niveau, il y a modification, adjonction, comblement, surélévation, bref, transformation interne de l'unité. [...] Une autre forme de densification, qui ne procède pas par adjonction et comblement progressifs, consiste à substituer globalement les unités. Cette substitution s'effectue en conservant les propriétés associatives, c'est-à-dire les mêmes relations avec les unités voisines. » (Panerai, 1980, 34). Les façons de densifier sont ainsi plurielles, d'ampleurs variées et résultant de différentes méthodes.

Il nous a semblé essentiel de caractériser la nature des opérations de densification, car, lorsque nous analyserons l'acceptation des opérations de densification, nous mettrons en évidence que celle-ci est différente selon la nature de la densification qui s'opère, de la plus discrète – l'indivision ou la réhabilitation – à la plus visible, la démolition reconstruction.

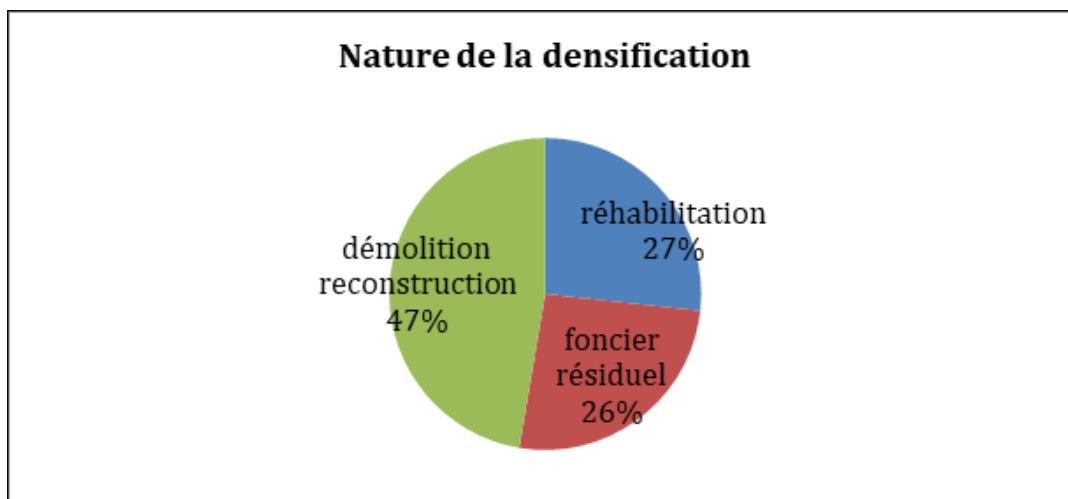


Figure 10 : Nature de la densification des opérations recensées au sein des bourgs

Nous avons ainsi distingué la densification s’opérant par démolition reconstruction, dans du foncier résiduel ou bien sur un bâtiment existant (réhabilitation, indivision, surélévation).

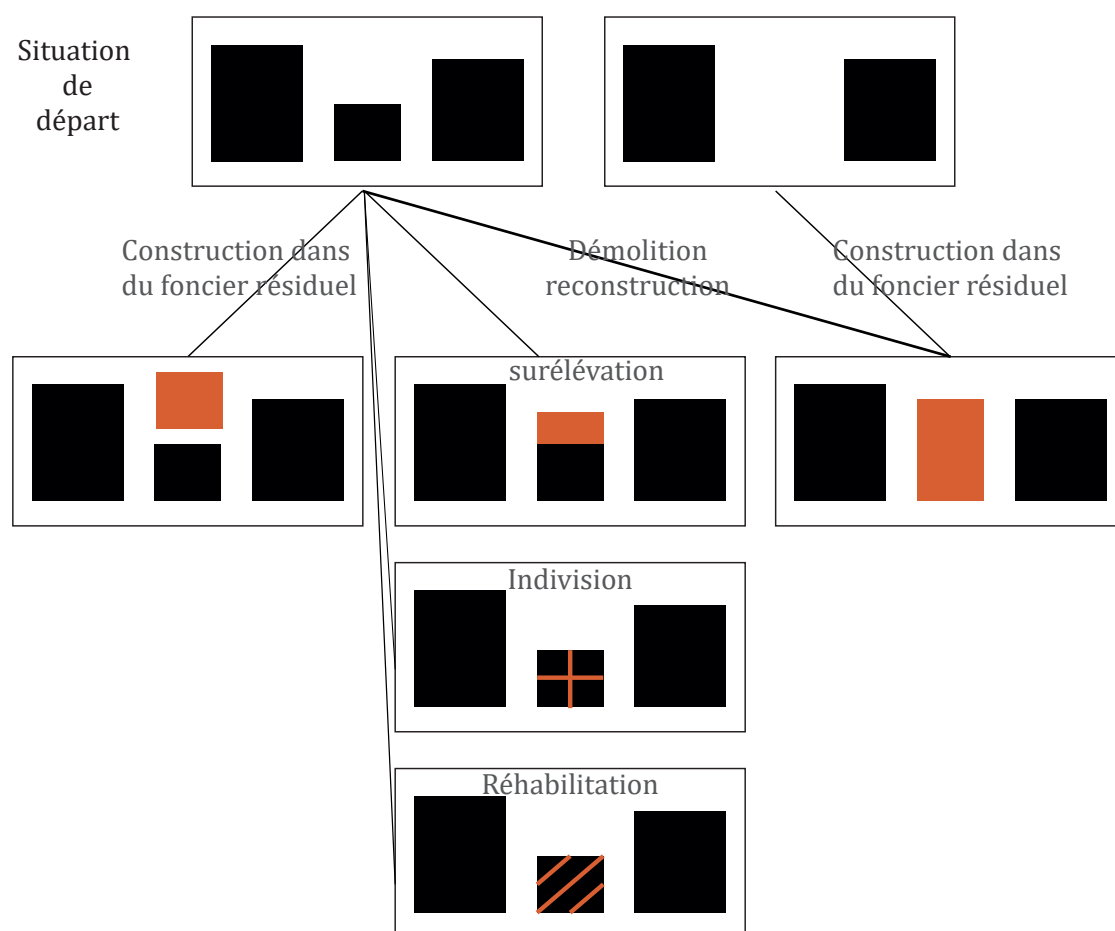


Figure 11 : Différentes façons de densifier

Une densification fréquente : la démolition reconstruction

Lorsque le bâti est démoli pour permettre la construction d'un bâtiment neuf, il s'agit d'une opération de démolition-reconstruction. C'est de loin la densification la plus fréquente au sein des communes étudiées puisqu'elle concerne 62 opérations sur les 129 recensées. Les opérations réalisées en démolition reconstruction comptent davantage de logements que la moyenne, près de 25 logements en moyenne contre 22 logements, avec de grandes disparités d'une opération à une autre : le nombre de logements ainsi réalisés varie de 3 à 99 logements réalisés.



Figure 12 : Démolition reconstruction au Tournan-en-Brie, rue de la Madeleine. Photographies issues de street-view 2008 et réalisation personnelle

Une densification dans du foncier résiduel

La densification peut également se réaliser dans du foncier résiduel. Il y a alors deux possibilités : la densification peut s'opérer au sein d'un terrain vierge, ou bien un bâtiment nouveau s'ajoute sur le terrain existant. On parle alors de densification dans du foncier résiduel, ou dans une dent creuse, même si ce terme est sujet à controverse¹. Cette densification peut entraîner ou non un changement parcellaire. Elle concerne 34 opérations recensées, ce qui est loin d'être négligeable. Elle se réalise le plus souvent en centre-bourg, et les opérations produites comptent 26 logements en moyenne, mais là encore, le nombre de logements varie d'une opération à une autre, de 2 à 97 logements réalisés. Le tissu pavillonnaire est celui qui se prête le plus à ce type de densification : il accueille 22 de ces 34 opérations de densification. Le centre-bourg, s'y prête également, mais moins : 8 opérations y ont été réalisées.

1 Notamment par l'architecte des bâtiments de France du 91 : « Nous on se bat en permanence contre ce concept parce que ce qui s'appelle dent creuse c'est ces espaces de jardins, qui ne sont pas du tout des dents creuses. L'idée de la dent creuse c'est qu'il devrait y avoir quelque chose, comme dans une dentition, mais il n'y a rien, et par ailleurs, dans cette dent creuse, c'est l'attente de quelque chose qui serait similaire; on ne met pas une canine dans une bouche humaine. Or, c'est un peu ça qu'ils font. Ils mettent au forcing des objets là où il n'y a pas la place, et ensuite quand ils ajoutent quelque chose, c'est assez disproportionné par rapport au reste. Des dents creuses dans un tissu urbain, il y en a extrêmement peu. Des lieux où il devrait y avoir quelque chose et où il n'y a rien, c'est très rare. Souvent, lorsqu'il y a un vide, c'est un jardin. Ce n'est pas une dent creuse, c'est un jardin. L'espace est déjà affecté. Ou bien c'est une place. Quelques fois sur les terrains, il devrait y avoir quelque chose et il n'y a rien. Mais dans ce cas-là, il faut le remplir uniquement avec quelque chose de similaire à ce qu'il y a à côté. Et pas une canine » (Entretien ABF Essonne, 2017)

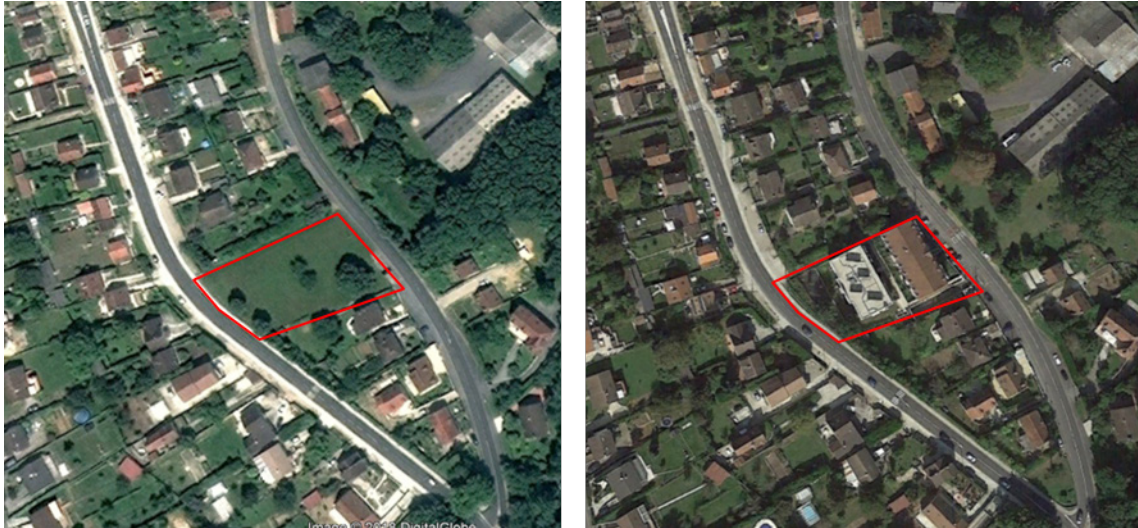


Figure 13 : exemple de densification d'une dent creuse, rue Henri Duflocq/ Henri Magisson à Crégny-les-Meaux

Une densification par un travail sur un bâtiment existant

Enfin la densification peut se réaliser au sein de bâtiments existants, par division ou bien lors d'opérations de réhabilitations, entraînant la création de logements supplémentaires. 36 opérations sont concernées. Elles produisent un nombre de logements moins important que la moyenne : 11 logements. Beaucoup sont de petites opérations : 25 comptent 10 logements ou moins. Elles se trouvent essentiellement dans le centre-bourg ou à proximité immédiate (19 opérations s'y localisent). C'est cette densification qui suscitera souvent le moins de rejet des habitants : elle est moins lisible, mais surtout, elle permet la réhabilitation de bâtiments, souvent ayant une valeur patrimoniale locale.

À partir d'un bâtiment existant, la surélévation est également un mode de densification : elle consiste en l'ajout d'un ou plusieurs niveaux du bâtiment existant dans le but d'agrandir la surface habitable ou de créer un ou plusieurs logements supplémentaires. Nous n'avons pas identifié cette densification sur les communes étudiées car elle est fréquemment utilisée pour réaliser des gains de surface sans augmentation de la densité résidentielle, même si ces opérations pourraient permettre la création d'un ou de plusieurs appartements, à l'instar de la densification.



Figure 14 : Avant / après une surélévation extension à Saint-Rémy-Lès-Chevreuse / source : <http://www.architectes-pour-tous.fr/architectes-pour-tous/hl-architecture>

Ces différentes façons de densifier ne sont pas exclusives : la densification peut être réalisée par le cumul de différentes manières de densifier. Une opération peut ainsi être produite par une recomposition parcellaire (un fond de jardin *hypothétiquement*) à laquelle s'ajoute une opération de démolition permettant la réalisation d'un programme. Une réhabilitation à laquelle s'ajoute la création d'un nouveau bâtiment dans le foncier résiduel peut également permettre une petite densification comme c'est le cas à Houdan dans le programme des Rives de la Vesgres.



Figure 15 : Réhabilitation et construction, programme les Rives de la Vesgres à Houdan

Une densification par ajout d'un ou plusieurs bâtiments

Par ailleurs, cette densification peut se réaliser par la construction d'un ou de plusieurs bâtiments. La plupart du temps, un unique bâtiment a été réalisé (48%). Les opérations aboutissant à la création de deux bâtiments sont également fréquentes (30 %) alors que celles de plus de trois sont plus rares (22%). En moyenne, la densification se traduit par la réalisation de 1,875 bâtiment par opération.

| Nombre de bâtiments | Effectifs |
|---------------------|-----------|
| 1 | 47 |
| 2 | 30 |
| 3 à 5 | 19 |
| Plus de 5 | 3 |

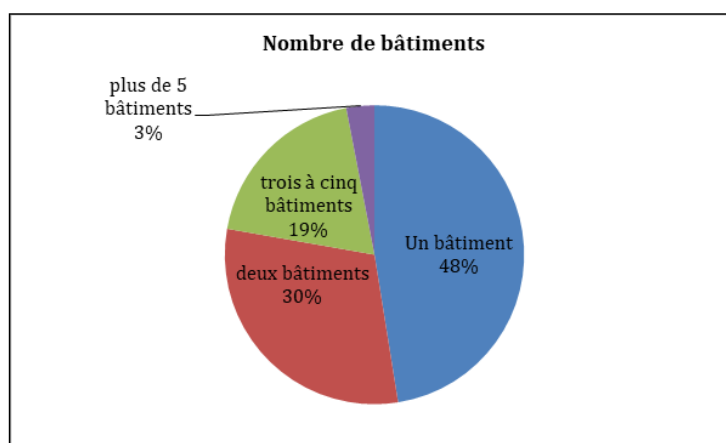


Figure 16 : Nombre de bâtiments construits en densification par opération

Le nombre réduit de densifications entraînant la réalisation de plus de deux bâtiments (22% uniquement) tend à indiquer que la densification dans le périurbain est le plus souvent ponctuelle et qu'elle se réalise rarement au sein d'opérations d'ensemble. Comme nous allons le montrer désormais, les opérations produites en densification sont le plus souvent de petite dimension.

1.2 UNE MAJORITÉ DE PETITES OPÉRATIONS

On peut alors s'interroger sur l'importance des variations de densités d'une emprise à une autre. Est-ce lié à une nécessité plus importante de rentabiliser le foncier ? Nous proposons ici quelques éléments de réponse. Tout en dressant le portrait de l'opération de densification type, nous montrerons que certains éléments conditionnent la densité de ces opérations.

Des opérations au nombre de logements moyen

Combien de logements ont été créés dans chaque opération parmi les 100 logements neufs recensés et les 25 en réhabilitation ? Le tableau suivant montre la répartition des programmes selon le nombre de logements créés.

| | Programme neuf | Densité moyenne des programmes neufs (en logement par hectare) | Programme en réhabilitation |
|----------------------|----------------|--|-----------------------------|
| 2 à 5 logements | 18 | 48 | 10 |
| 6 à 15 logements | 29 | 106 | 12 |
| 16 à 40 logements | 35 | 119 | 2 |
| Plus de 40 logements | 18 | 156 | 1 |

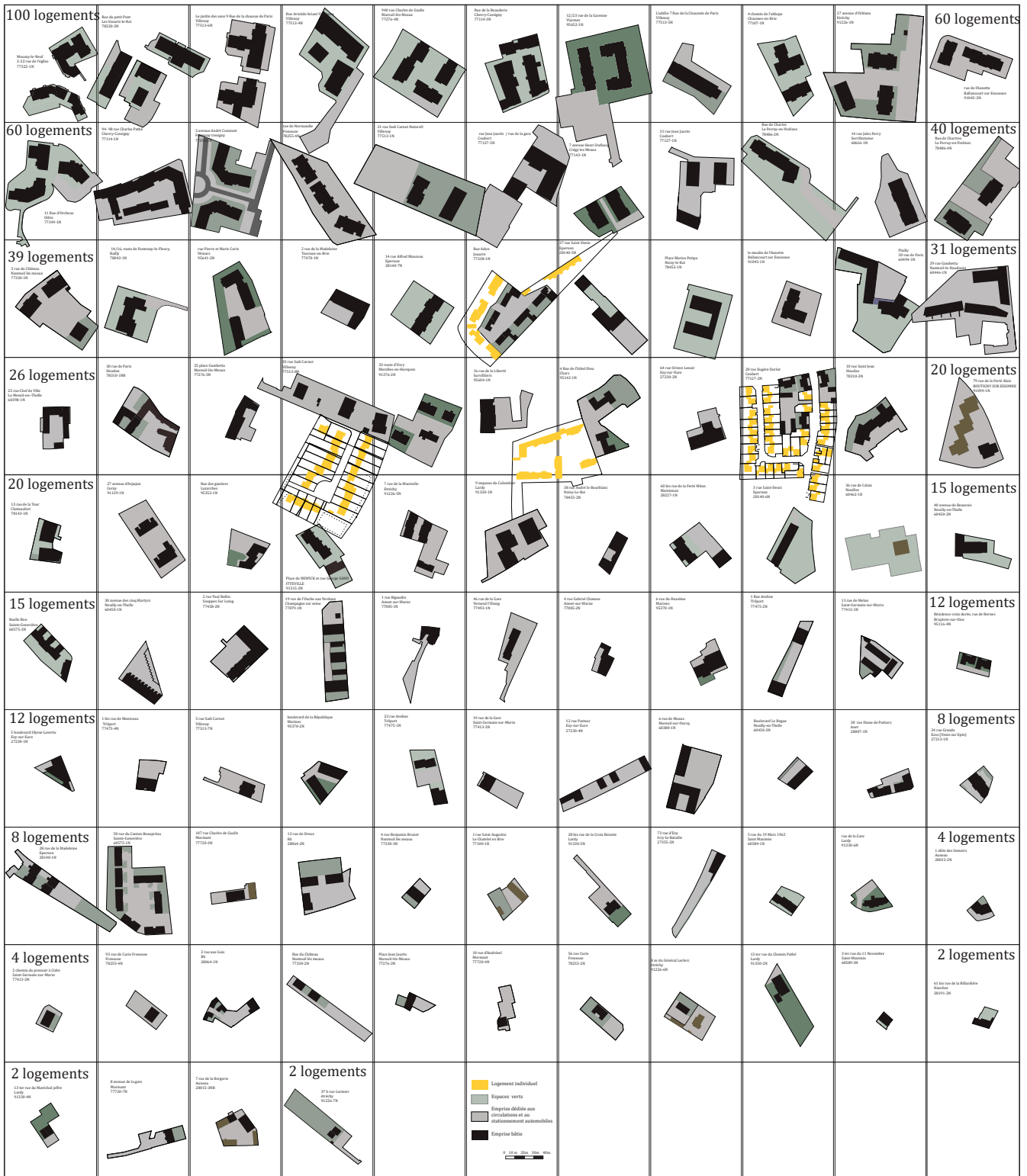
Figure 17 : Répartition des programmes selon leur nombre de logements

La taille moyenne d'une opération de construction neuve de notre échantillon est de 25 logements. Les opérations en densification sont donc généralement petites, plus encore en réhabilitation. À titre de comparaison, nous avons identifié des opérations en extension sur ces mêmes bourgs, et le nombre moyen de logements construits est alors de 38 logements.

Toutefois, le nombre de logements varie fortement selon les opérations. Il s'agit pourtant dans l'ensemble de petits programmes de construction : 82% des opérations comptent moins de 40 logements construits parmi les opérations neuves. Cette proportion monte jusqu'à 96% parmi les opérations de logement en réhabilitation. Les opérations comptant entre 16 et 40 logements semblent être la norme. Les opérations de petite dimension sont ainsi majoritaires au sein des bourgs périurbains.

On peut alors se demander si le nombre de logements construits influence la densité de ces opérations : construit-on plus dense lorsqu'on construit un nombre de logements plus important ? L'analyse de la base de données constituée révèle en effet qu'en moyenne, plus le nombre de logements par opération est élevé en centre-bourg, plus l'opération s'avère dense. Si cela ne doit pas masquer la variété des situations, parmi les dix opérations les plus denses, une seule opération comptait moins de 15 logements, quatre d'entre elles comptaient entre 15 et 40 logements, et cinq plus de 40 logements. Si une petite opération de densification peut s'avérer très dense comme c'est le cas à Noisy-le-Roi (7 logements, 275 appartements par hectare) ou à Annet-sur-Marne (13 logements, 258 logements à l'hectare), le plus souvent les densités les plus importantes sont atteintes lorsqu'un nombre important de logements est construit.

Figure 18 : les emprises densifiées selon leur nombre de logements



Des hauteurs de construction moyennes

L'analyse des hauteurs sur les programmes identifiés fait ressortir un nombre très important de constructions peu hautes¹².

| Nombre d'étages de la construction | Effectifs | Densité moyenne des programmes neufs (en nombre d'appartements à l'hectare) |
|------------------------------------|-----------|---|
| R+C | 8 | 32 |
| R+1 | 4 | 89 |
| R+1+C ou R+1+A | 43 | 94 |
| R+2 | 11 | 111 |
| R+2+C ou R+2+A | 21 | 153 |
| R+3 | 7 | 140 |
| R+3+C | 4 | 192 |
| R+4 | 1 | 140 |

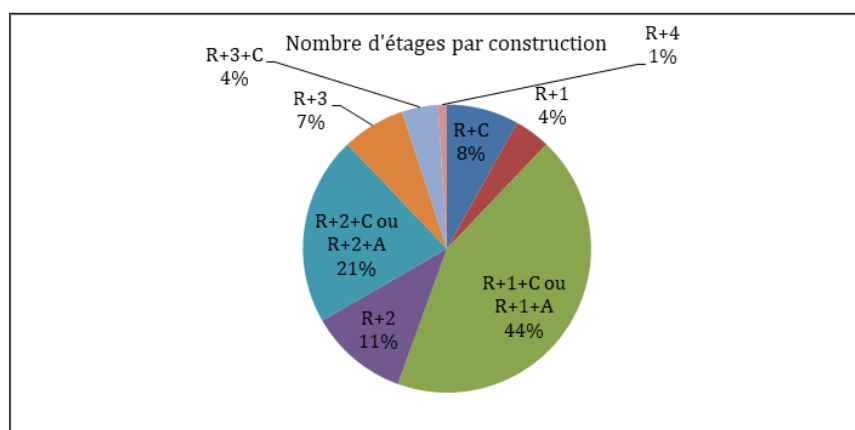


Figure 19 : Nombre d'étages par construction

La grande majorité des constructions ont entre un et deux étages auxquels s'ajoutent des combles, ce qui correspond aux hauteurs des immeubles des bourgs.

1 R+1+C signifie rez-de-chaussée plus un étage et des combles. Le A de R+1+A signifie quant à lui attique.

2 Nous avons établi les hauteurs d'après les illustrations recueillies des programmes de logements. En cas de hauteurs variant sur une même construction, nous avons considéré le nombre d'étages le plus élevé.

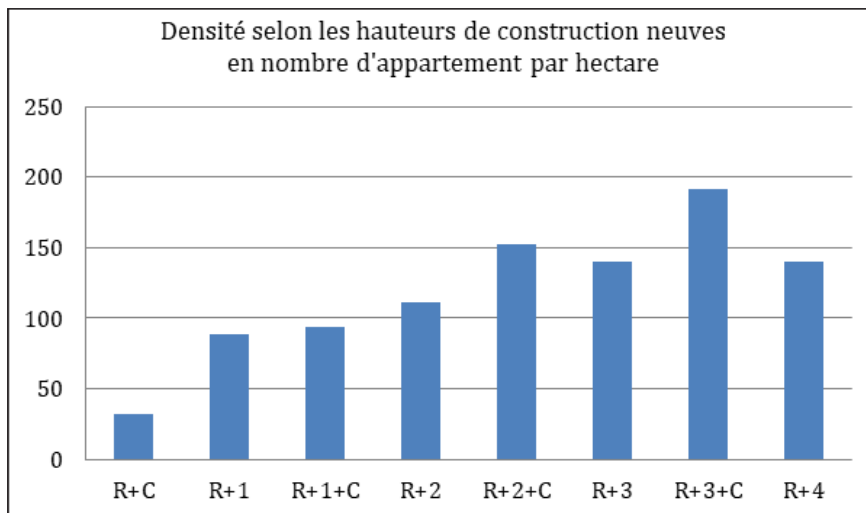


Figure 20 : Densité selon les hauteurs de construction neuves

Les hauteurs sont un élément essentiel définissant la densité des programmes : plus les hauteurs sont importantes et plus la densité est élevée – jusqu’aux programmes en R+3 et R+4, mais l’effectif réduit de programmes analysés sur ces deux items invite à la prudence. Toutefois, des programmes peuvent être très denses sans avoir un nombre d’étages très important. Parmi les dix opérations les plus denses que nous avons analysées, nous comptons ainsi deux opérations à R+3+C, une à R+3, quatre opérations à R+2+C, une à R+2, une à R+1+C et enfin une opération à R+1. Si les opérations plus hautes sont surreprésentées parmi les opérations les plus denses (le nombre d’étage médian est le R+1+C parmi l’intégralité des opérations), les opérations moins hautes ne sont donc pas exclues : on le sait, les hauteurs ne conditionnent pas nécessairement la densité, et l’habitat collectif de centre-bourg s’avère en moyenne plus dense que les collectifs discontinus (Fouchier, 1998).

La frise suivante l’illustre. Elle est extraite d’une étude de l’IAURIF datant de 2005, qui a permis de mettre au point des seuils densité par type de logement, en densité bâtie brute. Elle permet de comparer les densités bâties des différents types de logements. Il en ressort que l’habitat individuel est, sans surprise, peu dense, mais que cette faible densité varie selon son type. L’habitat individuel groupé, proche des formes de l’habitat intermédiaire a ainsi une densité bâtie plus forte que l’habitat de type grand ensemble.

Figure 21 : Des densités types (source : IAURIF, 'Note sur L'occupation du Sol', 2005).

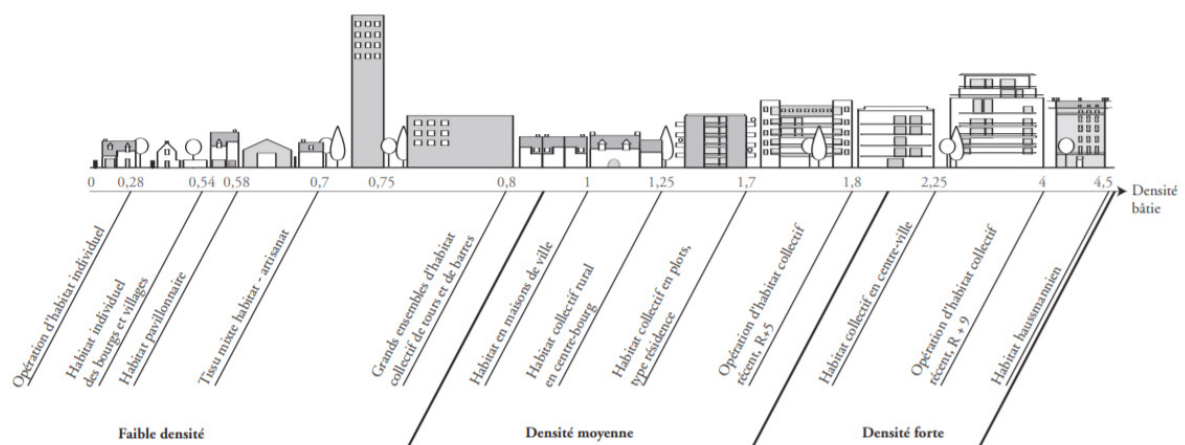
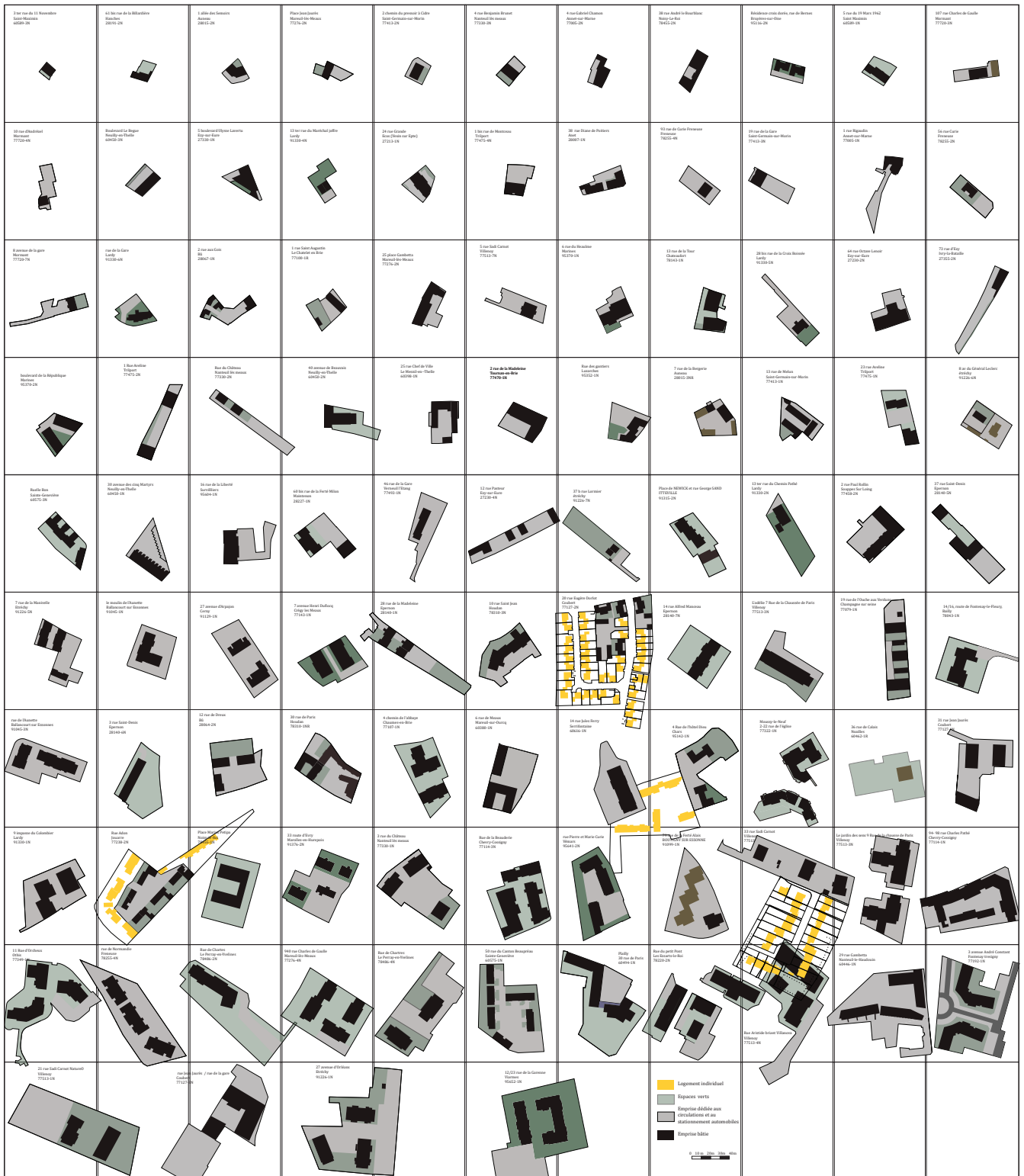


Figure 23 : du plus petit au plus grand, classement des îlots densifiés par taille



La dimension des emprises conditionne peu la densité

La taille de l'emprise, à l'inverse, semble peu influencer la densité. Les dix emprises les plus denses ont ainsi une surface moyenne de 1962m² (avec de grandes disparités d'une parcelle à une autre) contre 2367m² en moyenne pour l'ensemble des parcelles. En revanche, la situation urbaine semble jouer. Huit des dix opérations les plus denses ont été réalisées en centre-bourg (les deux autres se situant respectivement dans un quartier pavillonnaire et dans un tissu de type grand ensemble). Ainsi, les constructions au sein des bourgs sont en moyenne plus denses lorsqu'elles accueillent un nombre de logements plus important, qu'elles ont un nombre d'étages supérieurs à la moyenne (R+1+C). Souvent, cela permet à ces constructions de réaliser des parkings souterrains, optimisant l'occupation du sol sur ces parcelles. Voir en cela les figures suivantes.

Le stationnement souterrain, levier des fortes densités

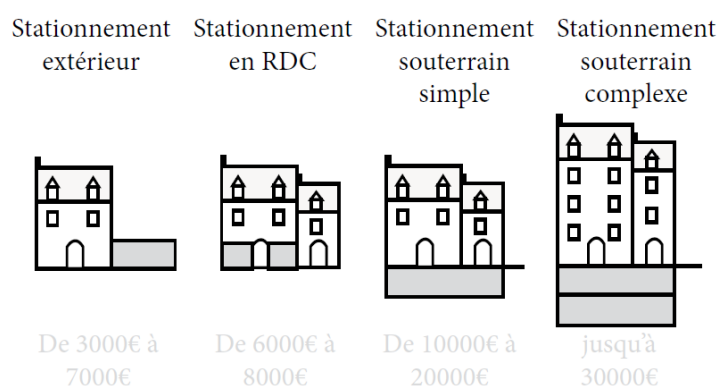


Figure 24: coût moyen des places de stationnement selon la nature de la place de parking

Un élément récurrent dans les programmes aux densités élevées est la présence de parking en souterrain : logiquement, la moindre occupation de l'emprise par la présence d'un parking permet en effet d'utiliser le foncier pour construire davantage de logements. Ainsi, la densité moyenne est bien plus élevée dans les opérations qui comptent un parking souterrain¹ que dans celles où le stationnement est extérieur ou en rez-de-chaussée. La construction en souterrain exige cependant la réalisation d'un nombre minimal de logements pour permettre de financer le coût de cet équipement, très élevé. Ainsi, il est très peu présent dans les petites opérations et les opérations qui comportent un parking souterrain ont en moyenne 45 logements par opération contre 18 pour celles où le stationnement est extérieur.

Les parkings en rez-de-chaussée permettent également d'obtenir des densités importantes, et sont réalisés dans des opérations de moindre taille (11 logements en moyenne).

1 Dans le cas où il y aurait différents types de parkings au sein d'une même opération, nous avons considéré l'infrastructure la plus lourde. En cas de parking extérieur et souterrain, par exemple, nous avons considéré le parking comme étant souterrain. Dans le cas où l'opération accueillait un parking en rez-de-chaussée et un parking extérieur, nous avons considéré le parking en rez-de-chaussée.

| Localisation du parking | Effectifs | Densité moyenne des programmes neufs (en nombre d'appartements à l'hectare) | Nombre moyen de logements par opération |
|-------------------------|-----------|---|---|
| Extérieur | 64 | 85 | 18 |
| Hors de la parcelle | 3 | 145 | 11 |
| Souterrain | 28 | 159 | 45 |
| En RDC | 5 | 137 | 11 |
| NC | 1 | 57 | 2 |

Figure 25 : densité et nature du stationnement

**

Les opérations de densification ont des densités variables. Les déterminants de ces densités dépendent des hauteurs, du dimensionnement des emprises, de la présence ou non d'un parking, mais également du quartier où se localise l'opération de densification : les densités sont en moyenne plus importantes en centre-bourg et dans les quartiers d'habitat collectif discontinus, et moindres notamment dans les quartiers pavillonnaires, nous y reviendrons. L'opération type de densification est donc une opération de taille moyenne (une vingtaine de logements), à R+1+C ou R+2+C. Pour comprendre les potentiels de densification des centres-bourgs, nous avons également souhaité nous intéresser au parcellaire sur lesquelles ces opérations étaient réalisées.

2. NATURE DES EMPRISES

Si le parcellaire est, par définition l'unité cadastrale (Panerai, Castex et Depaule, 1997) - nous analysons dans cette thèse l'emprise sur laquelle le programme de construction s'est construit, qu'il s'agisse d'une unique parcelle ou du regroupement de plusieurs parcelles qui composent une unique emprise¹. Certaines opérations de densifications se déroulant sur plusieurs parcelles, et le statut foncier de celles-ci nous étant bien souvent inconnu, nous avons choisi de parler d'emprise plutôt que de parcelle ou d'îlot, dans un souci d'exactitude.

1 Nous aurions pu parler d'îlot plutôt que de parcelle (Panerai, Castex et Depaule, 1997), mais, si ce terme recoupe parfois la réalité des opérations de constructions, c'est loin d'être toujours le cas, notamment dans les opérations de construction de petite ampleur. L'îlot est alors une réalité à une échelle plus vaste.

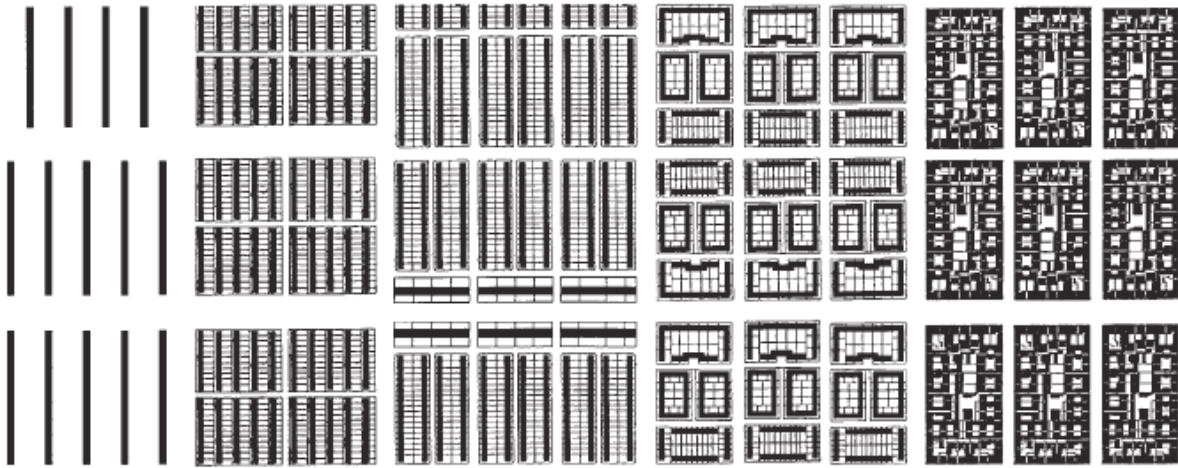


Figure 26 : Différentes formes d'ilot, d'après Panerai et al. De l'ilot à la Barre, P 185

Le CEREMA, à la suite du programme de recherche de l'ANR BIMBY, s'est attaché à caractériser les types de parcellaires présents dans les quartiers pavillonnaires, et les types de divisions qu'on y retrouvait afin de mieux pouvoir définir par la suite des règles de constructibilité (CEREMA IDF et Tanguy, 2014). Ce travail s'avère plus difficile lorsqu'on s'intéresse aux emprises sur lesquelles les opérations de densifications en collectif ont eu lieu. L'une des raisons est que la nature des tissus y est variée, nous l'avons vu, tout comme le parcellaire qu'on y trouve : les parcelles rectangulaires ou les parcelles d'angles sont bien plus présentes dans les centres-bourgs que le parcellaire en lanière ou en drapeau, qu'on retrouve davantage dans les quartiers pavillonnaires – ce qui n'exclue pas de retrouver un parcellaire en lanière dans certaines structures héritées des centres-bourgs. D'autre part, en densification, la construction de logement collectif s'avère souvent plus complexe que celle de l'individuel – notamment car elle demande une emprise plus importante. Ainsi, les redécoupages parcellaires sont fréquents, tout comme la création de nouvelles voiries de dessertes. Les emprises qui en résultent sont alors complexes et difficiles à catégoriser. Nous avons toutefois souhaité tenter l'exercice, en caractérisant des types de parcellaires issus des opérations de densification, puis en analysant la densité, la part occupée par le stationnement automobile et les circulations, par la construction ou les espaces verts selon la nature du tissu parcellaire.

Ces éléments sont essentiels, car l'appréhension de la densité n'est pas, loin sans faut, liée uniquement à des éléments quantitatifs. Elle dépend aussi largement de la composition urbaine qui en découle. Nous avons ainsi distingué les parcelles complexes de celles en lanière, en drapeau, rectangulaire. Une dernière catégorie d'analyse a été consacrée aux opérations comprenant réhabilitation densification et construction neuve, dont la morphologie rapproche des emprises complexes, mais dont l'aspect particulier de la densification nous a convaincu de faire une catégorie à part.

Quelle est la typologie des tissus de maisons individuelles dans les Yvelines ?

L'étude "Méthode d'application de la démarche BIMBY dans le cadre de l'élaboration d'un PLU Yvelinois" a permis d'élaborer une typologie de tissus des Yvelines sur un échantillon de communes (cf étude complète).

Ces communes ont été sélectionnées selon 4 critères :

- Position géographique dans le département
- Population
- Vitesse de densification nécessaire par an envisagée avec la filière BIMBY pour atteindre les objectifs de construction de logements
- Pertinence et variété du zonage

La classification des tissus pavillonnaires a été effectuée au moyen d'une arborescence permettant de classer les tissus de manière rapide en effectuant des identifications sur plusieurs critères. Ces critères, ainsi que les 9 catégories de tissus auxquels ils aboutissent, sont détaillés comme suit :

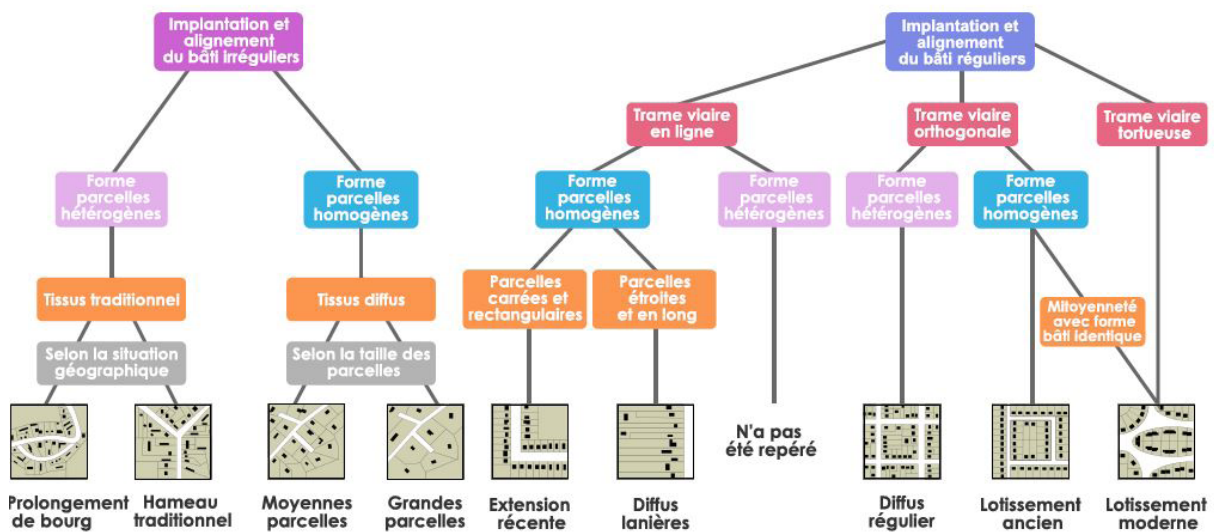


Figure 27 : Nature du parcellaire Yvelinois d'après le CEREMA IDF – juin 2014

Le tableau suivant souligne les disparités importantes en densité, en nombre de logements moyen, mais aussi en part de la place réservée aux circulations, aux espaces verts et à la construction selon la nature de l'emprise. Si les parcelles rectangulaires puis les parcelles complexes (qui ont souvent été recomposées) sont les plus denses, les parcelles en lanière où les opérations mixtes accueillant réhabilitation et densification semblent moins propices à des densités importantes.

| | Effectif | Nombre moyen d'appartements | Densité brute moyenne en appartement par hectare | Part des espaces verts | Espace réservé aux circulations et stationnements automobiles | Part occupée par la construction |
|-------------------------------------|----------|-----------------------------|--|------------------------|---|----------------------------------|
| Complexe | 30 | 39 | 106 | 26% | 44% | 32% |
| Lanière | 8 | 10 | 73 | 20% | 49% | 31% |
| Drapeau | 14 | 17 | 86 | 36% | 40% | 24% |
| Rectangle | 36 | 24 | 134 | 24% | 35% | 40% |
| Angle | 7 | 18 | 89 | 13% | 38% | 49% |
| Réhabilitation + construction neuve | 6 | 13 | 73 | 20% | 46% | 34% |
| Total | 101 | 25 | 110 | 25% | 40% | 34% |

Figure 28 : Nature et densité des emprises

2.1 LES EMPRISES HÉRITÉES, UNE DENSIFICATION CONTRAINTE PAR LE TISSU URBAIN

Les emprises présentées ci-après sont moins complexes et témoignent souvent d'un héritage parcellaire, notamment pour les emprises en lanière et les emprises d'angles. Celles-ci sont en effet rarement issues d'une recomposition parcellaire, mais témoignent du passé agricole ou urbain de la commune.

Les emprises en lanière

Les emprises en lanière sont beaucoup plus longues que larges. Elles sont très fréquentes dans le parcellaire agricole (Panerai, Demorgon et Depaule, 1999), et témoignent d'un passé rural. L'implantation de la construction s'effectue le plus souvent à l'alignement au moins partiel sur rue. Ces parcelles se situent dans les secteurs pavillonnaires des bourgs (3) ou en centre-bourg (4) soulignant l'importance de l'héritage du parcellaire agricole au sein de ces quartiers (Panerai, Demorgon et Depaule, 1999).

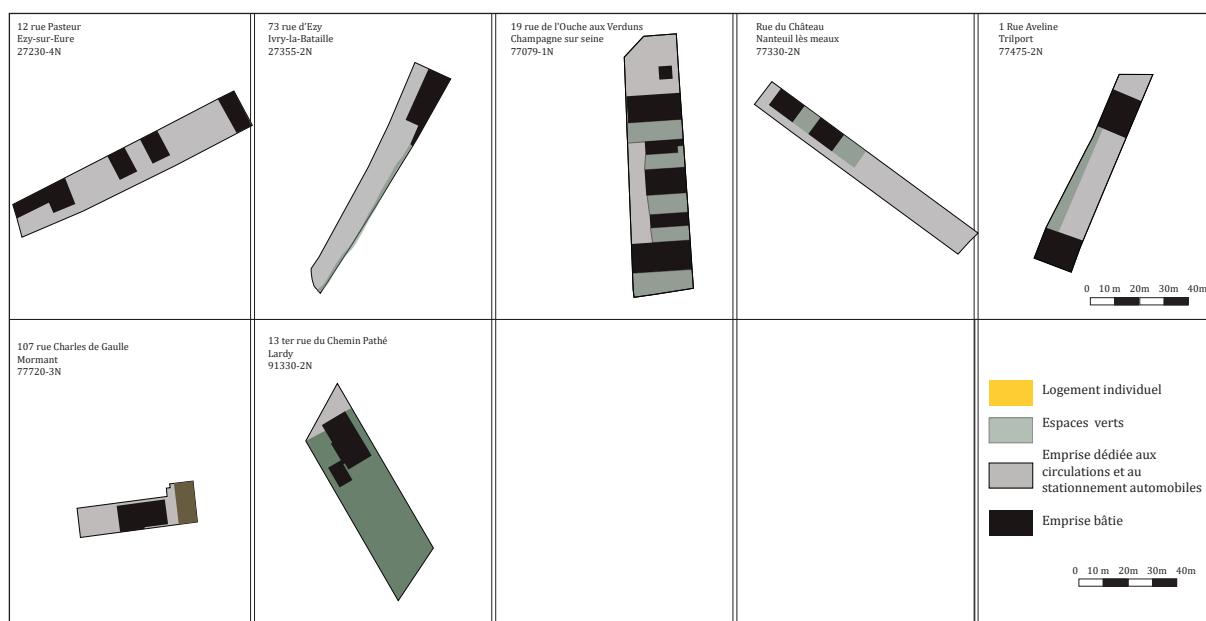


Figure 29 : le parcellaire en lanière

Si traditionnellement le parcellaire en lanière était uniquement urbanisé à l'avant, laissant un fond de jardin de dimension importante, les parcelles présentes ici accueillent toutes plusieurs bâtiments, à l'exception d'Ivry-la-Bataille.

Elles accueillent un nombre de logements modeste (8 en moyenne), et la densité en nombre de logements à l'hectare la plus faible, ce qui est lié à une partie importante laissée à la circulation et au stationnement automobile, à l'exception de l'opération de Champagne-sur-Seine (30% d'espace vert et 32% d'espace réservé aux circulations).

Les emprises en drapeau

Les parcelles en drapeau sont fréquentes dans les tissus pavillonnaires. Déjà identifiées lors du programme BIMBY, ces parcelles portent ce nom car elles sont issues du découpage d'une parcelle en lanière en deux. Ce découpage laisse la place à un accès sur la rue, donnant à l'emprise sa forme caractéristique évoquant un drapeau. C'est un moyen fréquemment utilisé pour densifier les fonds de parcelle, constitués autrefois de jardin, bien que critiqué¹, du fait d'une qualité paysagère limitée (notamment depuis la rue), et d'une densification qui pourrait être davantage optimisée (l'espace consacré aux circulations est en effet important). Fréquent dans les cas où le nombre de logements créé est assez faible (5 drapeaux pour 14 programmes de moins de 6 logements), on retrouve des divisions en drapeau sur certaines opérations de densification où le nombre de logements réalisés est plus important, jusqu'à 38 logements au Perray-en-Yvelines. Si ce type de division parcellaire permet une densification, celle-ci ne permet pas de réaliser des densités particulièrement élevées, car une large partie est dédiée à la circulation automobile ainsi qu'au stationnement. La densité réalisée est au final modérée (en moyenne 89 logements à l'hectare), alors que la part dédiée aux automobiles est importante (40% allant jusqu'à 78%). Finalement, l'emprise au sol de la construction réalisée est peu importante (24% en moyenne allant de 7 à 42%) et la part des surfaces dédiées aux espaces verts à relativiser (36% en moyenne).



Figure 30 : Exemple d'une parcelle en drapeau à Lardy

On trouve également une variation de ce type lié à un parcellaire en drapeau recomposé. Les fonds de jardins de la parcelle limitrophe ont dans ce cas été aspirés afin de recomposer une seule et unique parcelle et de pouvoir réaliser du collectif. Si la nature initiale de la première parcelle est bien lisible – le plus souvent un parcellaire en lanière – elle se double d'une variation de type.

1 Voir à ce propos le guide Bimby : les bonnes pratiques de division parcellaire publié par le CEREMA (CEREMA IDF, 2016).

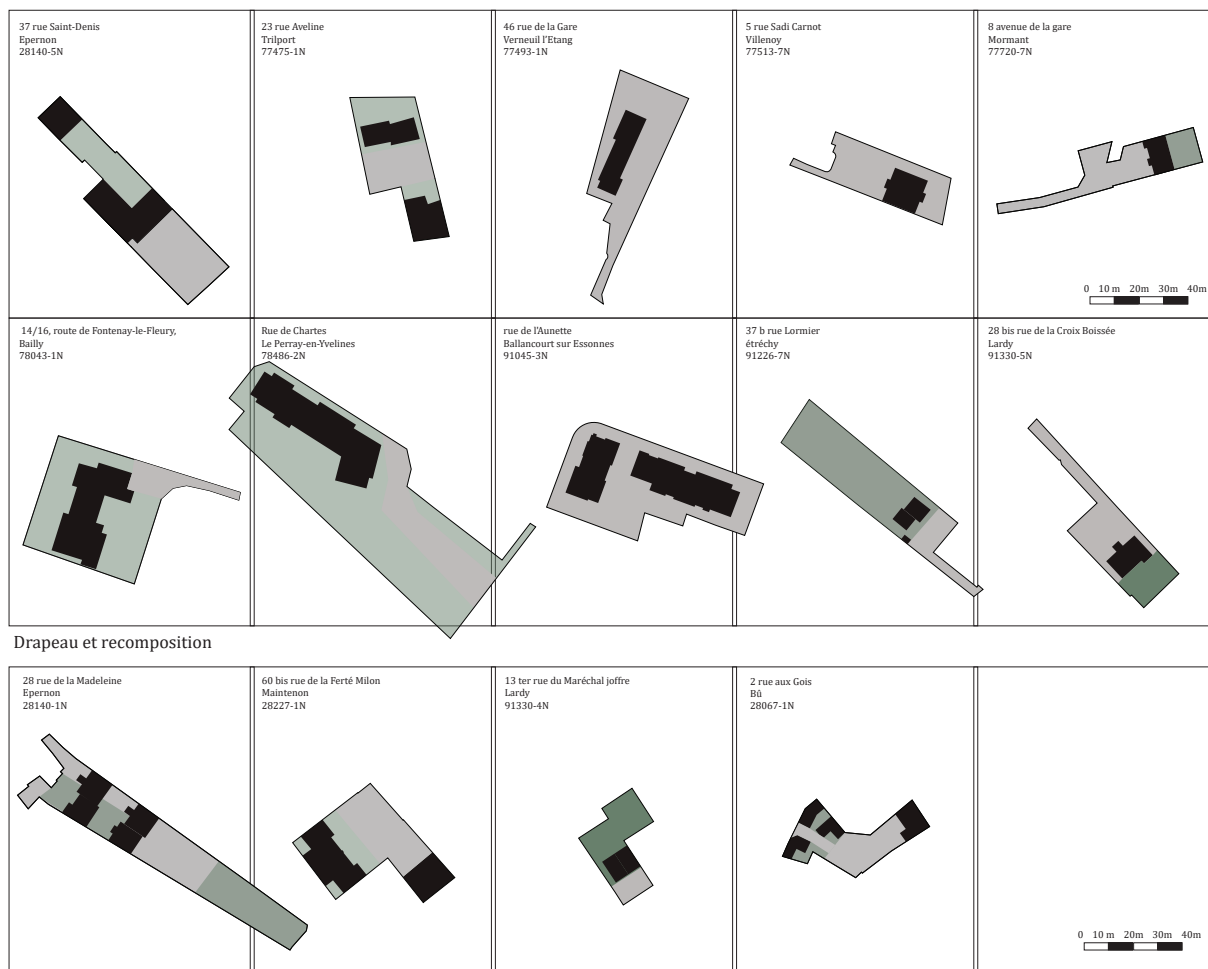


Figure 31 : les emprises en drapeau et recomposées

Les emprises d'angle

Les emprises en angle se retrouvent souvent à proximité d'un parcellaire en lanières, où elles sont délimitées par plusieurs rues. L'implantation des bâtiments est ainsi facilitée, elle est fréquemment en double mitoyenneté, ce qui se traduit par une occupation au sol des constructions élevée : 49% en moyenne. Une partie importante demeure réservée aux espaces de stationnement et de circulation (38%) et la part d'espaces verts y est la plus faible (13%). La densité moyenne, bien qu'importante, n'y est pourtant pas extrêmement élevée (127 logements par hectare en moyenne), ce qui s'explique par les faibles hauteurs des constructions qui s'y trouvent : R+1+C au maximum.

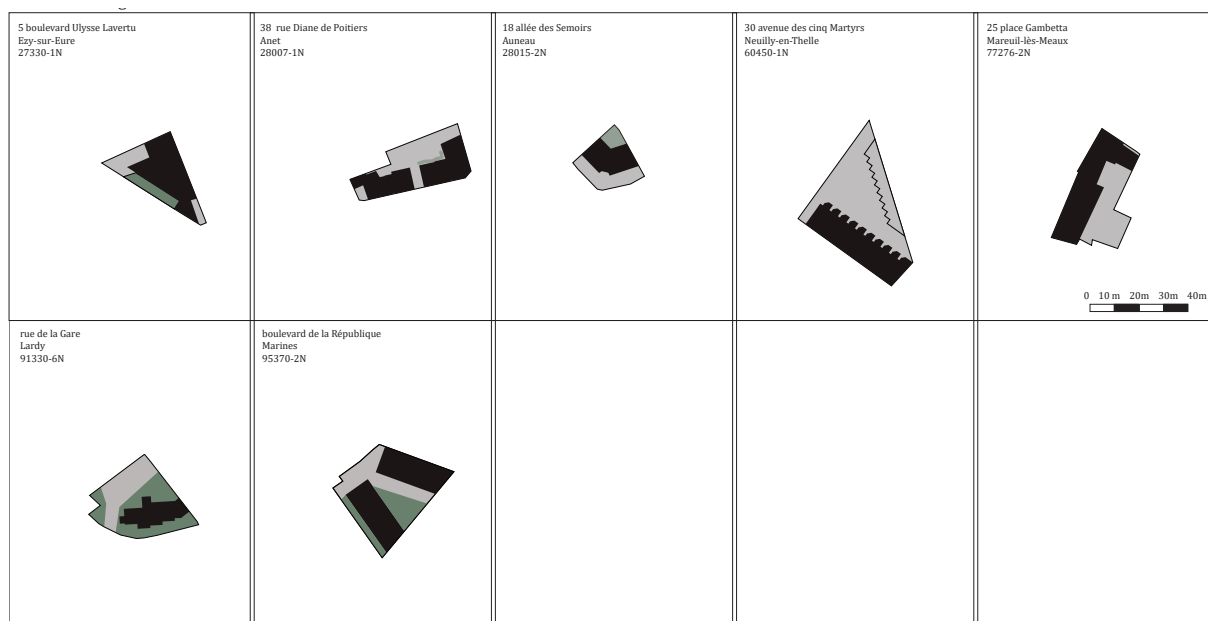


Figure 32 : les emprise d'angle

Les emprises rectangulaires

Sur les 101 programmes dont nous avons retracé les limites des constructions et de l'emprise¹, le type parcellaire le plus fréquent est celui défini comme rectangulaire : 38 emprises parcellaires correspondent à ce type.

Ces emprises rectangulaires – qui sont d'ailleurs parfois des carrés – présentent des tailles extrêmement hétérogènes de 360 à 7600 m² pour un nombre de logements tout aussi contrasté : 24 en moyenne, mais avec un écart allant de 3 à 77 logements. L'emprise au sol des constructions est assez importante (40%) alors que la part laissée aux espaces verts est faible (24%).

L'alignement aux limites des parcelles y est le plus souvent la norme, même si cela n'est pas toujours systématique.

1 Nous ne nous sommes, pour ce travail, pas intéressés aux opérations de réhabilitations, à l'exception de celles où la réhabilitation se doublait de constructions supplémentaires.

Parcelles rectangles

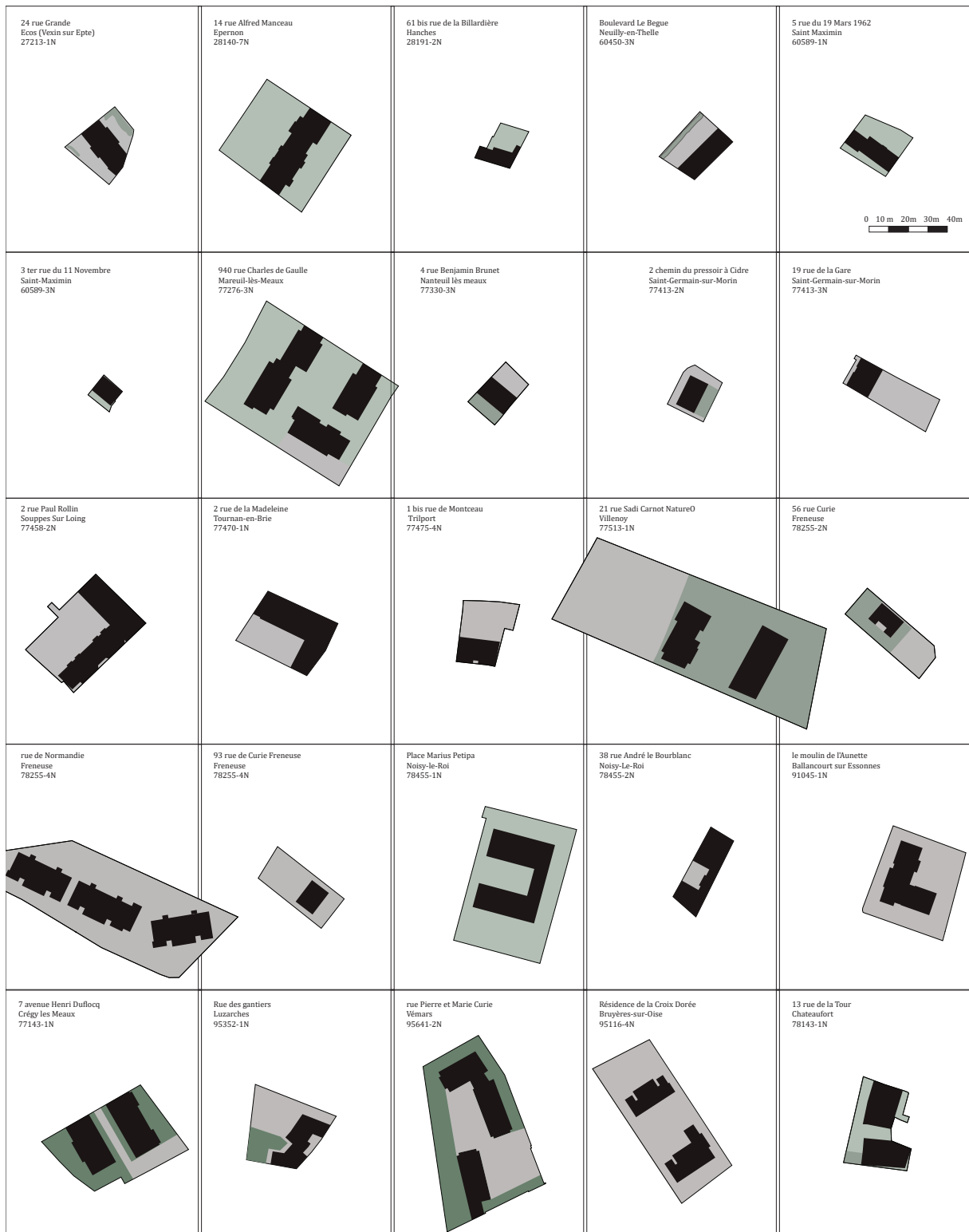


Figure 33 : les emprise rectangulaires

*

Au final, on constate une grande disparité de densité selon le type de parcellaire étudié, notamment du fait du lien à la rue et au stationnement automobile, certaines morphologies d'emprises permettant davantage une économie de ces surfaces que d'autres. Les parcelles d'angles, notamment, sont assez denses, à l'inverse des parcelles en lanière ou encore en drapeau. Il nous reste à analyser des types d'emprises, plus atypiques, issues de recompositions.

2.2 DE LA RECOMPOSITION D'EMPRISES À LA RECOMPOSITION D'ILOTS, DES EMPRISES COMPLEXES

Les emprises que nous allons désormais étudier ont été recomposées pour réaliser une densification. Bien que la taille des emprises soit variable selon les programmes, il s'agit le plus souvent d'opérations importantes. Seules 4 opérations comportent moins de 4 logements. C'est sur ce type de parcellaire que l'on retrouve les programmes comprenant le plus grand nombre de logements (39 logements en moyenne dans ces opérations complexes), avec la présence des plus grandes opérations. 4 d'entre elles comptent ainsi plus de 80 logements, dont deux à Villenoy (Villanova et le Jardin des Sens), une à Moussy-le-Neuf (qui fera l'objet d'une étude plus approfondie) et la dernière aux Essarts-le-Roi. C'est également sur ce foncier que l'on peut retrouver les quelques promoteurs d'envergure nationale qui s'aventurent à densifier les bourgs (Nexity, ou Kaufman & Broad) ; ainsi que des opérations mêlant individuel et collectif.

La complexité de ces emprises est liée à une recomposition par agrégats de parcelles pour le bien de l'opération. Celle-ci est possible notamment lorsque la densification se tient sur une emprise importante, un ancien espace vert qui est en position de dent creuse, ou bien sur un corps de bâtiment (ferme ou industrie) de grande ampleur démolit et reconstruit. Les parcelles créées par division ou recomposition auront alors des formes variées et plus complexes, comportant notamment des voiries ou des espaces collectifs intérieurs.

On peut différencier les opérations de grande ampleur pour lesquelles le parcellaire a été totalement remodelé (voire a donné lieu à la création de voiries d'importance) de celles de plus petites dimensions (dont la forme complexe résulte bien souvent d'un foncier déjà existant et lui-même déjà complexe, notamment en cas de densifications successives dans les quartiers les plus centraux – comme c'est le cas à Annet-sur-Marne, ou à Survilliers).



Figure 34 : Le parcellaire complexe

La diversité des emprises sur lesquelles la densification s'opère semble indiquer qu'aucune sorte n'est privilégiée plutôt qu'une autre, même si certaines sont à même de favoriser des densités plus importantes, ou sont privilégiées par certains constructeurs plutôt que d'autres. Dans tous les cas, cette variété d'emprise indique que la densification s'opère dans tout type de tissu et davantage par opportunité foncière.

Nous avons dégagé certaines grandes tendances des opérations de densification des bourgs du périurbain francilien. Les opérations de logement réalisées sont ainsi issues de processus variés (démolition reconstruction, réhabilitations, construction dans des dents creuses). L'opération type est une construction d'assez faible hauteur (R+1+C), comportant un nombre de logements réduit (une vingtaine de logements). De manière générale, les opérations les plus importantes en nombre de logements créés sont aussi les plus denses, mais cette règle admet de nombreuses exceptions et ne saurait être une norme. À l'inverse, la nature des parkings souterrains, mais également la nature des emprises sur lesquelles se réalise la densification, oriente fortement les densités, notamment parce qu'elles conditionnent les accès voitures et les espaces qui lui sont alloués – et qui, dès lors, ne peuvent pas servir à construire.

III. UNE DENSIFICATION DOUCE OU DURE ?

L'intensité de la densification est un critère fréquemment étudié, pour distinguer les processus de fabrication des opérations. Un récent programme de recherche du plan urbanisme, construction et aménagement (PUCA) s'intéressait ainsi uniquement à la « densification douce » (PUCA, 2013). L'appel à candidatures de recherche sur ce sujet la définissait comme « consistant à densifier le tissu pavillonnaire existant par l'insertion de nouveaux logements qui **ne changent pas de manière significative les formes urbaines du quartier en mutation** et qui ne nécessitent pas de destruction du parc existant ». Elle a été associée entre autre au programme de recherche BIMBY. Ce même appel à candidatures oppose la densification douce « à d'autres formes de densification pouvant être considérées comme fortes lorsqu'elles changent plus radicalement les formes urbaines et qui font plus traditionnellement intervenir de grands acteurs de la production urbaine tels que des compagnies nationales de promotion immobilière et des grands bailleurs sociaux » (PUCA, 2013).

Il y aurait donc des degrés de densification, dont l'une des mesures serait son impact sur le quartier : à la densification douce à l'impact neutre parce qu'elle serait réalisée sans changement significatif des formes urbaines s'oppose une densification plus dure, transformant les quartiers.

De même, durant le programme de recherche BIMBY, le CEREMA exprime que si le BIMBY s'apparente à une densification douce, la densification par le collectif est à un autre niveau et donc plus dure, comme l'illustre le schéma ci-après.

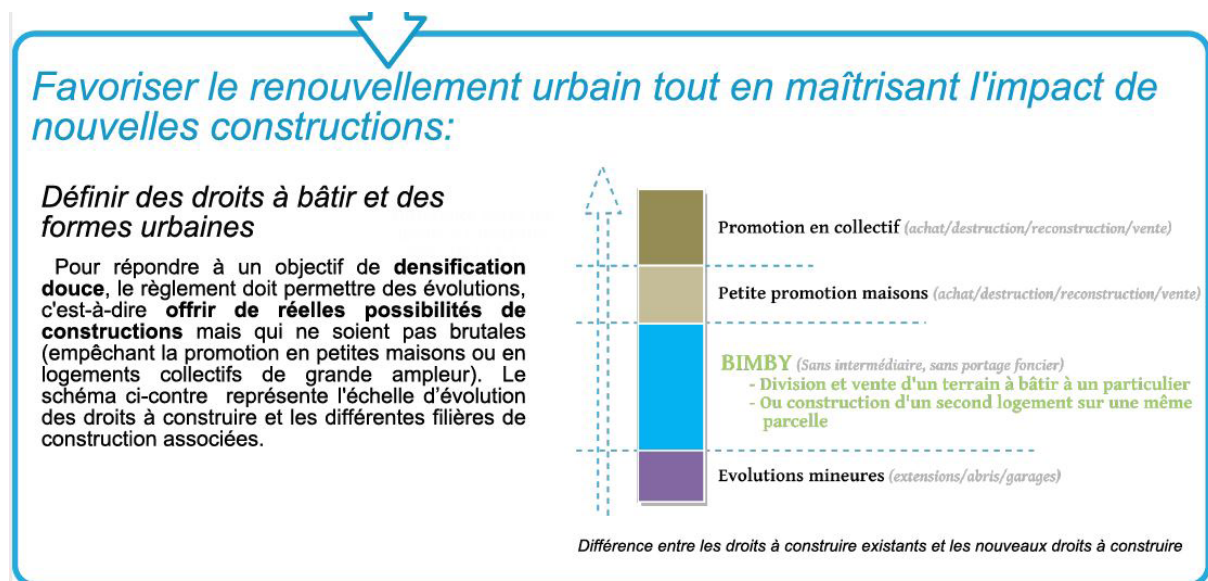


Figure 35 : les différents types de densification d'après BIMBY (CEREMA IDF et Tanguy, 2014)

Nous avons souhaité analyser les opérations de densification recensées¹ sous ce biais et nous nous sommes ainsi demandé si la densification par le collectif s'accompagnait d'une transformation paysagère importante. Nous aborderons ici le paysage sous l'angle – très restrictif – de l'intégration paysagère (Davodeau, 2011), en nous demandant si les nouvelles constructions constituent des points noirs

1 Nous utiliserons des exemples recensés au sein de notre base de données, auxquels nous avons ajouté d'autres programmes, notamment en cours de construction, que nous avons étudié de façon plus approfondie dans notre partie sur la gouvernance.

paysagers, ou s'ils renouvellent – voire améliorent – le paysage du bourg. Nous montrerons dès lors que ce n'est pas le type de logement réalisé qui est responsable de ces transformations paysagères, car le collectif peut être dissimulé ou respectueux des espaces environnants.

Pour cela, nous nous appuyons sur des études de cas, photos et relevés à l'appui, montrant l'impact paysager de la densification, qu'il soit modéré, ou à l'inverse important. Pour montrer que l'impact demeure inchangé, nous avons eu recours à des photos en reconstructions, grâce aux images de google streetview, qui permet de montrer l'évolution d'un quartier.

1. INVISIBLE

La densification est, nous l'avons vu, l'objet de critiques et de crispations par beaucoup d'habitants et d'élus. Elle serait rejetée. De ce fait, il n'est de l'intérêt de personne, ni de la part des élus, qui y jouent leurs mandats, pas plus que de la part des promoteurs qu'ils soient privés ou bailleurs sociaux, de rendre la densification lisible, à l'échelle des bourgs. Le bon sens invite à donner peu à lire la densification, et c'est ce qui est fréquemment réalisé. Ainsi, la densification par le collectif peut être « douce », notamment parce que les réalisations peuvent être cachées par la reprise ou la préservation de murs d'enceinte ou de bâtiments existants. Elle peut également être réalisée en réhabilitation, d'où un impact paysager moindre. Enfin, lorsque les réalisations reprennent les morphologies des quartiers, la densification conserve un impact mesuré.

Quatre opérations nous ont particulièrement illustré comment cette densification semblait cachée. Celles-ci sont réalisées en second rideau ou derrière des murs d'enceinte ou encore en réhabilitation.

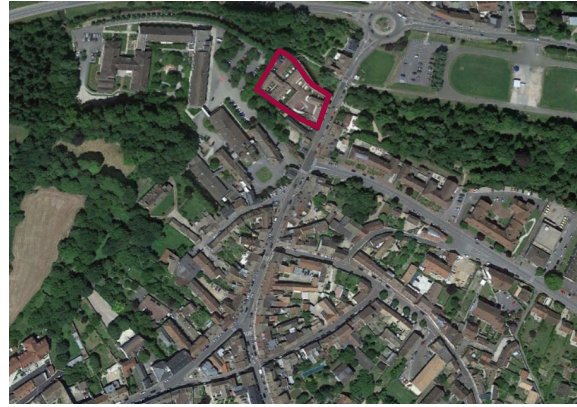
Houdan - Les rives de la Vesgres, une densification en réhabilitation et dent creuse

L'opération des Rives de la Vesgres à Houdan consiste en une réhabilitation, à laquelle s'ajoute une opération de construction de logements neufs en fond de parcelle. Les nouvelles constructions sont masquées par les constructions existantes : une maison du style Napoléon III et un ancien corps de ferme, qui ont également fait l'objet d'une réhabilitation.

Implantées en fond de parcelle, seul l'accès par un portail permet de distinguer les constructions neuves là où se trouvait auparavant un espace ouvert. Ces constructions neuves sont d'autant plus cachées, qu'elles sont d'un volume assez réduit (R+1+C). Au final, les 26 appartements réalisés en neuf et dans l'existant ne transforment pas le paysage urbain tel qu'il est visible depuis la rue, puisque c'est essentiellement la réhabilitation qui se donne à voir depuis la rue. Celle-ci s'inscrit donc en toute discrétion.



Vue aérienne de l'emprise avant la construction
source ; Google.earth



Vue aérienne de l'emprise après la construction
source ; Google.earth



Vue avant la construction
source : google.street.view



Vue de la rue après la construction



Vue avant la construction
source : google.street.view



Vue de la rue après la construction



Relevé de façade d'une construction neuve

Figure 36 : Houdan – Les rives de la Vesgres, une densification en réhabilitation et dent creuse

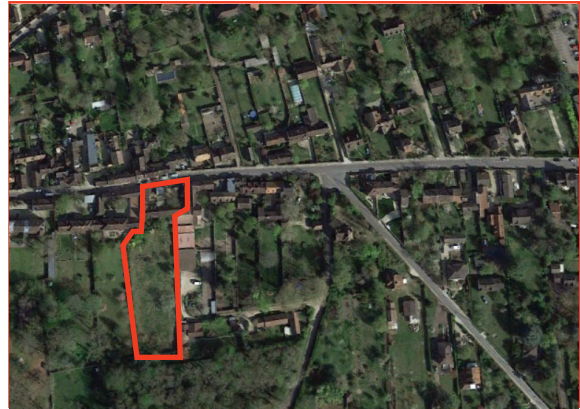
Bourron-Marlotte, une densification derrière un mur

À Bourron-Marlotte, un programme de 15 logements – 8 maisons en accession et 7 appartements en location – est en cours de réalisation dans le centre-bourg. Dans cette commune assez malthusienne¹ et qui construit peu, notamment du logement collectif, l'intégration des constructions dans le paysage urbain était une attente particulièrement forte du maire de Bourron-Marlotte. « On veut garder cet aspect vieux bâtiment, c'est en plein bourg / CF : D'accord, du coup vous préservez les murs sur rue. / Oui, c'était une vraie volonté de conserver ce mur qui est d'époque. Du coup les extensions seront derrière; on [ne] les verra pas. » (Entretien maire de Bourron-Marlotte, 2017). La conservation du mur en pierre permet ainsi de réaliser une densification qui ne se voit pas et qui ainsi ne transforme guère le paysage de la commune, sinon en opérant une rénovation.

1 Selon l'expression d'Eric Charmes, on y reviendra (voir Partie III).



Vue aérienne de l'emprise avant la construction
source ; Google.earth



Vue aérienne de l'emprise après la construction
Indisponible



Vue avant la construction
source : google.street.view



Projet de construction, perspective.
source : www.sem77.fr



Vue avant la construction



Perspective : vue de la rue après la construction
source : www.sem77.fr

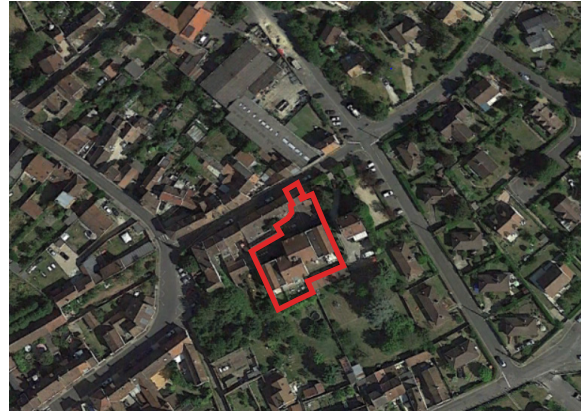
Figure 37 : Bourron-Marlotte, une densification derrière un mur

Marines, une densification de dent creuse en second rideau

Enfin, certaines densifications peuvent être réalisées en second rideau de constructions existantes, limitant, là encore, la transformation paysagère sur ces communes. Ainsi, à Marines, rue du Haulmes une opération de 13 logements a été réalisée avec une visibilité très limitée depuis la rue puisque les seules modifications sont liées à la réalisation des accès piétons et voitures, par le biais d'un porche. Là encore, l'impact de la densification paysager de la densification est minimal, car on le voit peu depuis la rue, bien qu'il s'agisse d'une opération de collectif réalisée en densification.



Vue aérienne de l'emprise avant la construction
source ; Google.earth



Vue aérienne de l'emprise après la construction
source ; Google.earth



Vue avant la construction
source : google.street.view



Vue de la rue après la construction



Vue avant la construction
source : google.street.view



Vue de la rue après la construction



dessin du promoteur

Figure 38 : Marines, une densification de dent creuse en second rideau

La réhabilitation, une densification bien acceptée : l'exemple de Bois-le-Roi

Les opérations de réhabilitation sont nombreuses dans le périurbain. Elles sont très souvent souhaitées par les élus. À Bois-le-Roi, une opération de réhabilitation d'anciens communs de château a été menée, pour produire 22 logements (du T1 au T3). S'il s'agit d'une densification relativement importante en termes de nombre de logements, là encore elle n'est pas vécue comme telle. Ainsi, dans cette commune où les élus sont assez défavorables à la production de logement collectif, elle a été acceptée : « Il y a deux projets. L'un qui est du neuf, et l'autre qui est de la réhabilitation. La réhabilitation de l'existant : pas de soucis, ça fait partie de nos axes de développement » (Entretien adjoint à l'urbanisme Bois-le-Roi, 2017).

L'impact de cette transformation semble alors minime pour les riverains de l'opération.

*

Masquée par un mur ou en second rideau, la densification peut se réaliser de façon presque invisible, avec un très impact visuel limité depuis la rue. Au plus, à Marines, une percée et un portail ont été créés, alors qu'à Houdan, la réhabilitation du front de rue ainsi que la création d'un portail laissant voir le fond de parcelle ouvrent finalement davantage les fonds de parcelle à la rue que ne le faisait l'état avant densification. La réhabilitation est également un moyen de réaliser une densification à l'impact limité, qu'elle soit réalisée seule (comme à Bois-le-Roi), ou en parallèle d'une densification en fond de parcelle (comme à Houdan). On peut donc parler d'une densification en douceur, puisque sa traduction paysagère s'avère limitée.



Vue aérienne de l'emprise avant la construction
source ; Google.earth



Vue aérienne de l'emprise après la construction
source ; Google.earth



Vue avant la construction
source : google.street.view



Vue de la rue après la construction



Vue avant la construction
source : google.street.view



Vue de la rue après la construction

Figure 39 : Bois-le-Roi, la réhabilitation, une densification bien acceptée

2. DISCRÈTE

La densification par du collectif n'est pas toujours cachée, mais elle peut être bien intégrée, comme c'est le cas à Ivry-la-Bataille, Coubert et Itteville, où elle se réalise dans les morphologies existantes, permettant une densification en toute discrétion.

Ivry la bataille, une densification à l'allure de pavillons

Dans les quartiers pavillonnaires, les constructions peuvent revêtir l'aspect de pavillons, dont rien ne les distingue, sinon le nombre d'entrées ou de boîtes aux lettres, ou la présence d'un nombre de places de stationnement trop important pour répondre aux besoins d'un seul ménage. Ainsi, à Ivry-la-Bataille, rue d'Ezy, le petit collectif de 6 logements réalisé se fond dans les volumes du quartier alentour. Implanté dans un quartier individuel, mais où les maisons sont d'aspect hétérogène, il n'y a pas de rupture paysagère importante liée à l'implantation de cette construction. Au niveau des hauteurs, en regard des constructions voisines, le bâtiment construit est à peine plus haut, alors que le toit en double pente s'inscrit dans les morphologies des constructions voisines.



Vue aérienne de l'emprise avant la construction
source : google.earth



Vue aérienne de l'emprise après la construction
source : google.earth



Vue avant la construction en 2009
source : google.street.view



Vue après la construction



Vue avant la construction en 2009
source : google.street.view



Vue de la rue après la construction

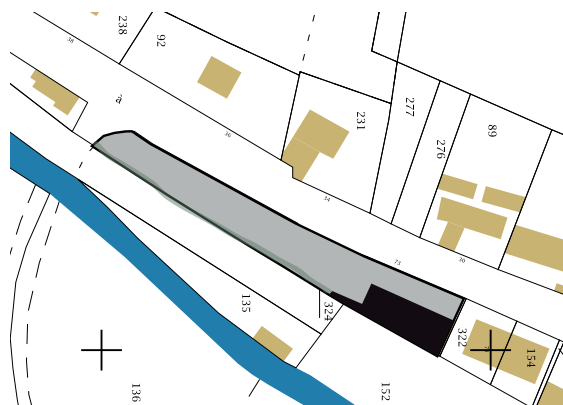


Figure 40 : Ivry la bataille, une densification à l'allure de pavillons

Coubert, une densification dans les volumes de l'existant

Il en va de même à Coubert, où la construction, proche du centre-bourg a été réalisée dans des volumes proches de ceux de l'existant. Elle reprend leur morphologie – alignement sur rue implantation en double mitoyenneté – et ne transforme donc guère le paysage urbain. Pourtant, elle cache une densification plus lourde en fond de parcelle, où deux bâtiments supplémentaires sont implantés. Les façades sur cour diffèrent des façades sur rue, en proposant davantage d'ouvertures et de balcons.



Vue aérienne de l'emprise avant la construction source ; Google.earth



Vue aérienne de l'emprise après la construction source ; Google.earth



Vue de la construction



Vue de la construction



Vue de la construction



Vue de la construction

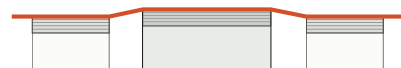


Figure 41 : Coubert, une densification dans les volumes de l'existant

Itteville (près de l'église), une réhabilitation doublée d'une densification

Enfin, à Itteville, une opération de réhabilitation d'un petit collectif doublée d'une opération de construction de logement en cœur de bourg s'implante là encore avec des morphologies proches de celles des bâtiments existants. L'ensemble compte 17 appartements.

Toutefois, si les façades sur rue sont à l'alignement, il n'en est pas de même pour les façades sur jardin, qui sont différenciées et qui admettent des décrochements de façade pour offrir des accès à des terrasses.

La bonne insertion paysagère des constructions est obtenue au prix d'un mimétisme des constructions limitrophes : hauteurs, gabarits, alignements. Pourtant, si à Itteville, les constructions sont bien intégrées et transforment peu le paysage urbain, d'autres nuisances vont se faire ressentir du fait de l'implantation de ce programme de collectif, notamment en termes de circulations automobiles.



Vue aérienne de l'emprise avant la construction
source ; Google.earth



Vue aérienne de l'emprise après la construction
source ; Google.earth



Vue avant la construction
source : google.street.view



Vue de la rue après la construction



Vue avant la construction
source : google.street.view



Vue de la rue après la construction



Figure 42 : Itteville (près de l'église), une réhabilitation doublée d'une densification

**

Dans les différents quartiers des bourgs, que ce soit les quartiers pavillonnaires ou le centre-bourg, les plans locaux d'urbanisme contraignent souvent les immeubles à se construire dans les volumes des constructions voisines, notamment en réglementant les hauteurs, l'occupation du sol, ou en imposant des pentes de toit ou un retrait sur rue. Il en résulte que les constructions sont fréquemment dans les volumes des alentours, ce qui va limiter les transformations, que ce soit dans un quartier pavillonnaire comme à Ivry-la-Bataille, ou dans des quartiers plus centraux comme à Coubert et Itteville.

Ainsi, que ce soit en étant cachée en fond de parcelle ou par des murs, parce qu'elle s'opère en réhabilitation d'équipements ou de patrimoine local, ou encore parce qu'elle est réalisée dans les volumes des constructions mitoyennes, la densification par du collectif peut revêtir des caractéristiques similaires à la densification par de l'habitat individuel. Elle peut ainsi être à son tour « douce ».

Cette douceur est souhaitée, car le problème n'est pas la densification mais le fait qu'elle se voit (Touati, 2010), pour cela, les architectes ont recours à des stratégies pour justement rendre moins visible cette densification et ainsi éviter de susciter des mécontentements auprès des riverains. On ne peut évidemment pas nier l'impact du contexte urbain pour réaliser des opérations de densification dissimulées : il faut des éléments existants comme une structure urbaine pour rendre cette intégration possible. Mais au-delà, les maîtrises d'ouvrage et les maîtrises d'œuvre ont intégré la nécessité de densifier sans impact paysager majeur, et, pour ce faire, vont fréquemment jusqu'à une moindre utilisation des droits à construire pour ne pas choquer¹. On retrouve ce même phénomène à l'échelle des bourgs périurbains, dont témoignent certains acteurs de la construction, notamment l'architecte du programme les Rives de la Vesgres à Houdan : « On a été modérés dans l'acte de construire. Aux Rives de la Vesgres, on aurait pu faire 30% de plus au niveau de la surface. Mais ça bouffait complètement la parcelle. Je trouvais que c'est déjà construit quand même, donc on modère un peu les choses nous-mêmes. On essaye d'être réalistes dans le programme. » (Entretien Bartoli Piot, agence d'architecture, 2016).

Ainsi, sur certains programmes de construction, il y a une réelle volonté de limiter l'impact de la densification, de la rendre la plus douce possible, ce qui passe, selon les possibilités urbaines par des stratégies différentes. Pourtant, certaines opérations, parce qu'elles sont d'une ampleur plus importante mais pas seulement, vont s'avérer transformer plus ou moins en profondeur le quartier dans lesquelles elles s'intègrent.

1 Nous avons consacré notre mémoire de fin d'étude à cette question et avons montré qu'il y avait bien souvent une moindre utilisation des droits à construire donnés lors d'opérations de densification, témoignant d'un processus d'autocensure ou de négociations avec les élus locaux (Fonticelli, 2015).

3. IMPORTANTE

Nous avons vu que la construction de logements collectifs n'était pas antinomique d'une densification douce, peu lisible et peu visible. Il s'agit désormais d'étudier la densification plus dure. Celle-ci serait d'ampleur plus importante et concernerait la réalisation d'un plus grand nombre de logements. Nous montrerons que si la construction d'emprises d'importance ne se traduit pas nécessairement par une transformation majeure du paysage urbain, certaines densifications, même d'ampleur réduite peuvent se traduire par des transformations importantes.

La densification peut parfois concerner un pan de quartier voire un quartier entier, comme c'est souvent le cas en banlieue parisienne¹. À l'échelle du périurbain, si nous n'avons pas relevé de réalisations de plusieurs centaines de logements, nous avons toutefois pu y rencontrer des exemples similaires notamment pour l'impact exercé sur ces bourgs du périurbain. Nous étudierons ainsi le cas de Plailly puis celui de Moussy-le-Neuf, montrant que bien que d'importance, ces densifications ont un impact mesuré.

1 Un bon exemple est la densification autour des gares du Grand Paris Express (GPE), qui fait l'objet d'une densification d'ensemble, comme à Clamart où s'opère une densification organisée de longue haleine autour de la gare de train, future gare de la ligne 15 du GPE.

Plailly, une transformation respectueuse de la trame urbaine

À Plailly, la réalisation d'un programme d'une trentaine de logements, d'un équipement – la mairie – d'un parking, et d'un parc public résultent d'une densification plus « dure » que dans les exemples précédemment présentés. Celle-ci est parfaitement lisible, et recompose un îlot entier.

Pourtant, cette densification se traduit avant tout par une requalification des espaces publics et, si elle inclut une transformation paysagère, celle-ci est plutôt qualitative. De plus, la trame urbaine alentour a été largement reprise et les hauteurs des constructions voisines ont été copiées. Morphologiquement – et même architecturalement, comme nous le présenterons tout à l'heure – cette densification s'intègre dans la commune, en reprenant les codes des bâtiments voisins.



Vue aérienne de l'emprise avant la construction
source : Google.earth



Vue aérienne de l'emprise après la construction
source : Google.earth



Vue avant la construction
source : google.street.view



Vue de la rue après la construction



Vue avant la construction
source : google.street.view



Vue de la rue après la construction

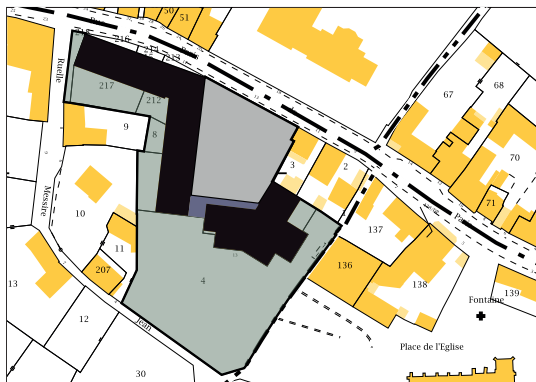


Figure 43 : Plailly, une transformation respectueuse de la trame urbaine

Moussy-le-Neuf : une transformation d'importance, mais qui ne constitue pas réellement une rupture paysagère majeure

Moussy-le-Neuf est une opération de densification d'envergure pour un bourg périurbain¹. L'ensemble s'articule dans plusieurs bâtiments autour de l'église, dans le centre-ville même. Implantée en lieu et place d'un bâtiment communal (un ancien foyer rural), l'impact de la densification est très visible malgré des hauteurs réduites (R+2) et une implantation qui reprend celle des immeubles de bourgs : alignement sur rue, mitoyenneté. La transformation est toutefois d'importance, car c'est un quartier entier qui se dresse, créé ex nihilo en densification en plein centre-ville. Pourtant, en reprenant des morphologies urbaines classiques, en recréant des rues et en alternant vides et pleins, cette densification s'adapte fortement au contexte urbain et participe à recréer un imaginaire qui va conforter ce quartier en pleine mutation (l'église a été quasiment entièrement reconstruite, alors qu'une halle en bois reprenant les allures des halles du XIIIe siècle était bâtie). S'il s'agit d'une transformation paysagère d'importance, celle-ci renouvelle un imaginaire du bourg. Elle s'intègre bien et ne constitue pas une rupture avec les quartiers environnants du bourg.

**

Ainsi, si cette densification est plus lisible et visible que les précédentes, son impact demeure mesuré, notamment parce que les morphologies construites copient les constructions limitrophes et en cela participent à effacer le souvenir que les riverains avaient de l'existant auparavant. Ces deux exemples, Plailly et Moussy-le-Neuf témoignent que bien que pouvant avoir une ampleur importante et bien que transformant les quartiers, la densification par le collectif peut recréer un imaginaire et venir effacer l'image de l'existant, en améliorant la qualité paysagère, mais surtout en proposant des constructions qui participent à un renouveau de l'image des bourgs.

1 C'est d'ailleurs le programme recensé où le plus grand nombre de logements a été réalisé (une centaine)



Vue aérienne de l'emprise avant la construction
source ; Google.earth



Vue aérienne de l'emprise après la construction
source ; Google.earth



Vue avant la construction
source : google.street.view



Vue de la rue après la construction



Vue avant la construction
source : google.street.view



Vue de la rue après la construction

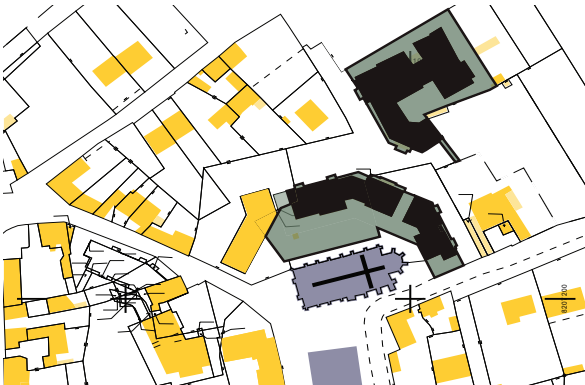


Figure 44 : Moussy-le-Neuf : une transformation d'importance sans rupture majeure

4. EN RUPTURE

La densification peut également être dure. Elle répond et alimente alors les craintes de la densification d'une partie des riverains, notamment en générant une rupture dans les trames urbaines existantes, comme nous allons désormais l'étudier, en prenant l'exemple d'Annet-sur-Marne, et des silos d'Itteville.

Annet sur Marne, du néo-haussmannien : un nouveau « point noir » paysager ?

À Annet-sur-Marne, la construction a été implantée à la place d'une maison de bourg classique, avec des hauteurs modérées (R+1+C). La construction s'impose à R+2+C, et est ainsi plus haute que les constructions voisines, en moyenne à R+1. À l'alignement sur rue, elle accueille des commerces en rez-de-chaussée. Si le nouveau bâtiment reprend l'implantation de l'ancienne maison et les limites parcellaires, le décrochage du bâtiment sur la rue crée une impression de massivité, mais également renforce sa lisibilité depuis la rue.

Le style architectural du bâtiment tranche également avec les constructions limitrophes – il s'agit d'un type néo-haussmannien implanté dans un quartier de maisons de ville. Ses pentes de toit (en T) diffèrent de l'existant (des doubles pentes classiques), alors que ses balcons rythmés accentuent l'impression de densité qui se dégage de ce bâtiment. Celui-ci paraît alors mal inséré dans ce centre-bourg.

Le changement dans les formes urbaines conduit une rupture paysagère dont l'impact n'est pas neutre, malgré le faible nombre de logements créés (treize auxquels s'ajoutent deux commerces). Dans ce cas, on peut dire qu'il s'agit d'une densification qui n'est pas douce, car son impact et sa visibilité sont grands depuis la rue.



Vue aérienne de l'emprise avant la construction
source ; Google.earth



Vue aérienne de l'emprise après la construction
source ; Google.earth



Vue avant la construction
source : google.street.view



Vue de la rue après la construction
source : google.street.view



Vue avant la construction
source : google.street.view



Vue de la rue après la construction
source : google.street.view

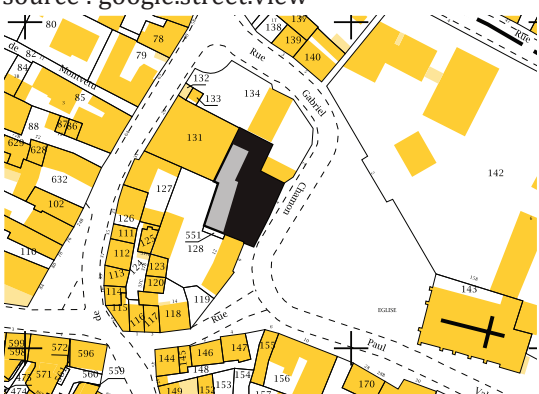


Figure 45 : Annet sur Marne, du néo-haussmannien : un nouveau « point noir » paysager ?

Itteville, les silos, une densification dans la douleur

En plein milieu d'un secteur pavillonnaire, à Itteville, dans le quartier de la Croix Boissée, un programme – pas encore en cours de construction au moment où nous écrivons ces lignes – a été lancé, au grand dam des habitants. Dans un quartier pavillonnaire, la construction d'un programme à R+3 de 58 logements plus deux locaux commerciaux est prévue, dont la perspective est mise ci-après. Or, ce programme, pour le coup, constitue une rupture paysagère majeure. Il est à l'alignement sur rue, dans un quartier où les constructions sont le plus souvent en retrait. Et surtout, il s'agit d'un R+3 dans un quartier essentiellement pavillonnaire à R+C avec des toits classiquement en double pente. Notre interlocutrice de la DDT de l'Essonne souligne qu'il s'agit d'un projet « très dense et un peu hors contexte » (Entretien DDT Essonne, 2017).

Le projet, qui se substitue à des silos agricoles, a généré des plaintes des habitants du quartier, notamment une pétition, signée par une centaine de familles riveraines et envoyée à l'architecte des bâtiments de France pour lui demander de bloquer ce projet. Pour l'architecte des bâtiments de France, il s'agit du paroxysme d'une densification hors de proportion : « Quand on parle de densification des centres, c'est ça qui arrive. Ça n'est pas le rêve idyllique du petit projet super bien inséré et tout. Non c'est ça la menace » (Entretien architecte des Bâtiments de France de l'Essonne, 2016). L'impact important de cette construction traduit sans aucun doute une rupture paysagère d'importance à l'échelle de ce quartier pavillonnaire.

**

Ainsi, certaines constructions auront un impact fort à l'échelle des quartiers où elles s'insèrent. Cet impact n'est pas toujours lié au fait qu'un grand nombre de logements soit réalisé, mais plutôt à leur mauvaise intégration. En cause ? L'absence de prise en compte du contexte urbain alentour, mais également à Plailly, la volonté de densifier exagérément notamment pour répondre, nous y reviendrons, à une contrainte SRU. Dans ces cas, il peut s'agir d'une densification brutale, qui correspond finalement aux craintes des habitants du périurbain de la densification et de l'architecture contemporaine.



Vue aérienne de l'emprise avant la construction
source ; Google.earth



Vue aérienne de l'emprise avant la construction
source ; Google.earth



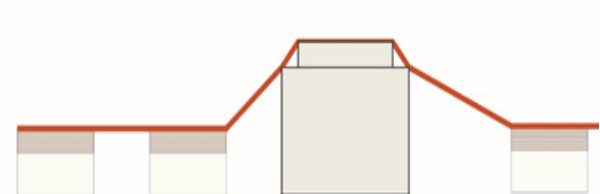
Vue avant la construction
source : google.street.view



Perspective de l'architecte SAVG
source : SAVG architectes



Hauteurs en regard des constructions voisines



Hauteurs en regard des constructions voisines

Figure 46 : Itteville, les silos, une densification dans la douleur

La densification douce – entendue comme ayant un impact paysager limité – ne concerne pas seulement la densification par le logement individuel. Certains programmes de logement collectif - et pas uniquement les petits programmes ! - s'insèrent pleinement dans cette définition, parce qu'ils reprennent les morphologies urbaines des constructions – qu'il s'agisse des formes pavillonnaires dans les quartiers individuels ou des allures de petit collectif dans les centres-bourgs, ou bien parce qu'ils sont masqués du fait de la présence de construction en front de rue. La réhabilitation participe également à une densification en douceur de ces quartiers.

D'autres traduisent un entre-deux, il ne s'agit pas réellement d'une transformation douce puisque l'impact sur les quartiers s'avère important, mais d'une densification modérée, qui peut même amener à une recréation paysagère. La requalification paysagère qu'ils proposent permet de se substituer à l'image du quartier préexistant, comme à Plailly ou à Moussy-le-Neuf.

Il existe toutefois indubitablement une densification plus dure – celle qui effraye tant les riverains - qui transforme les quartiers des bourgs ; que ce soit par la construction d'un bâtiment aux hauteurs, aux morphologies ou à l'architecture en rupture avec le quartier environnant. Elle est loin de constituer la majorité des projets étudiés, et ne se produit que ponctuellement. Cette densification dure se heurte à des garde-fous, notamment dans ces quartiers où il existe bien souvent des secteurs sauvegardés, où l'ABF intervient et qui permettent de se prémunir de réalisations hors contexte. Dans le cas du projet des silos d'Itteville, l'ABF n'a ainsi pas hésité à refuser la première version du projet : « mais des trucs comme ça quand ça arrive sur des espaces où on a un avis conforme, on dit «dehors» » (Entretien architecte des bâtiments de France de l'Essonne, 2016).

La densification par le collectif couvre tous les gradients d'intensité, d'une densification invisible à une densification brutale. Ce gradient s'avère déconnecté du nombre de logements réalisé en collectif, et dépend davantage des choix architecturaux faits. Le plus souvent, toutefois les constructions en densification dans les centres-bourgs semblent toujours avoir été présentes. Il y aurait ainsi une « naturalisation » des programmes, conçus pour laisser croire qu'ils ont toujours été là, tant par leurs formes urbaines que par l'architecture qu'ils proposent. La présence de ces programmes à l'architecture caméléon, dont nous avons donné quelques exemples (Plailly, Houdan, mais aussi le programme de la mairie d'Itteville), nous ont invités à nous pencher sur l'architecture de ces bâtiments, que nous pouvons qualifier d'architecture « néo-village ».

CONCLUSION DU CHAPITRE 4

Il y aurait eu de multiples autres façons de caractériser la densification dans le périurbain. Les programmes de recherche (ANR, PUCA) et les productions conséquentes qu'ils ont eues donnent autant de pistes. Ainsi, la densification aurait également pu être analysée sous l'angle des types de gouvernance, à l'instar de Idt et Pellegrino, qui s'intéressent à la densification spontanée qu'ils définissent comme « en dehors des projets d'aménagement portés par les acteurs publics », qu'elle soit à usage personnel ou bien le fait d'opérations de promotion immobilière ou d'investissement immobilier (Idt et Pellegrino, 2017). À cette densification spontanée s'opposerait donc une densification institutionnelle, organisée par les pouvoirs publics. Pourtant, si ces distinctions sont tout à fait opérantes pour les terrains analysés par les chercheurs (la petite couronne parisienne et Rome), elle s'applique plus difficilement à l'échelle de notre terrain d'étude, la grande couronne. Comme nous l'avons déjà précisé, réaliser du collectif est souvent plus coûteux que construire de l'individuel, et en dehors de certaines communes bien particulières, le marché seul ne suffit pas à attirer des promoteurs ou à pousser des particuliers à réaliser des opérations de collectif. De plus, la dimension des bourgs est telle que les projets de collectif – même les plus réduits – font l'objet d'une attention particulière des élus, qui se font souvent leviers ou freins sur ces opérations. Seule l'autopromotion répondrait à cette définition de densification spontanée.

La base de données que nous avons constituée, puis analysée nous a montré que la densification dans les centres-bourgs se traduisait par des densités, des formes urbaines, des emprises et des hauteurs variées. Toutefois, la majorité des densifications produisent de petites opérations de logement collectif. L'opération type est une opération à R+1+C ou R+2 maximum, comptant entre 10 et 20 logements, implantée à l'alignement sur rue.

Si l'impact paysager de la densification peut s'avérer limité, il est inégal, et la construction de logements collectifs peut également être l'amorce d'une transformation paysagère, plus ou moins réussie selon les opérations. Le nombre important d'opérations cachées ou à l'impact paysager mesuré laisse imaginer qu'il s'agit d'une préoccupation majeure des maîtrises d'œuvre et d'ouvrage, sous l'influence des plans locaux d'urbanisme.

Cette attention va notamment se matérialiser dans l'architecture que revêt la construction dans les bourgs, qu'ils contribuent à définir. Certains éléments architecturaux nous ont semblé récurrents, exception faite d'Annet sur Marne et d'Itteville (programme des silos), notamment dans le mimétisme dont certaines opérations témoignent en regard des constructions alentour. C'est ce que nous tâcherons désormais d'analyser, en nous intéressant à ce type architectural dominant, le « néo-village ».

CHAPITRE 5 :

LE « NÉO-VILLAGE »

Dans les programmes que nous avons identifiés, la présence récurrente de certains éléments contribuant à des compositions urbaines et à un style architectural nous a semblé trop fréquente pour être anodine. Il nous a semblé qu'un style architectural était privilégié pour construire dans les bourgs, ce que la plupart des AMO publiques rencontrées (EPF, CAUE, PNR) nous ont confirmé. Ils identifiaient fréquemment une architecture qu'ils qualifiaient de néo-vexinoise, néo-briarde, néo-versaillaise, style pastichant, pastiche...

Pourtant, malgré les noms différents utilisés qui tendraient à indiquer des variations régionales, les opérations de densification débouchent bien souvent sur des productions d'un même style architectural, que nous avons qualifié de « néo-village ». Nous avons relevé ses caractéristiques et les éléments récurrents de cette architecture. Nous n'entendons pas émettre un jugement de valeur sur la qualité esthétique des constructions, mais simplement faire ressortir des traits objectifs qui rassemblent les productions urbanistiques étudiées, et définissent ainsi un nouveau standard architectural.

C'est pourquoi nous préférons parler d'une architecture « néo » plutôt que de pastiche, ce terme nous ayant semblé trop négativement connoté, même s'il peut correspondre à certaines situations rencontrées. De plus, le pastiche se traduit par l'imitation d'un existant, alors que le style « néo-village » nous a semblé conserver des propriétés récurrentes selon son contexte urbain d'implantation. Il s'agit plus d'une recreation – une réinvention ou une déclinaison – que d'une réelle imitation.

Après une proposition de définition du style dit « néo-village » (I), nous montrerons l'aspect que prend cette architecture dans les centres-bourgs étudiés (II), avant de tenter d'expliquer pourquoi son usage est aussi fréquent dans les bourgs périurbains (III).

I. LE «NÉO», HÉRITIER D'UNE LONGUE TRADITION

Le style « néo-village » s'inscrit dans une longue tradition : que l'on pense au hameau de la Reine à Versailles, aux premières architectures balnéaires au XIXe, ou encore au style « néo-régionaliste » très en vogue au début du XXe siècle, les exemples d'une architecture qui s'inspire du rural et qui en reprend les codes, puis les déforme, sont nombreux.

A l'origine de l'architecture « néo-village » il y a une inspiration de l'architecture rurale – héritée des bourgs – même si ses codes en seront rapidement détournés. Qu'il s'agisse des styles néo-régionaux, néo-haussmanniens pour en citer les déclinaisons les plus connues des architectures « néo », les mécanismes qui poussent à leur mise en place sont les mêmes. A l'origine, ces styles s'inspirent d'un style existant, avant d'être décliné et d'acquérir une autonomie stylistique propre : « au départ, donc, une nature du style, qui ne demanderait qu'à durer, bientôt trahie puis perdue dans sa répétition même » (Ostrowetsky et Bordreuil, 1980, 31).

L'architecture « néo » village s'inscrit donc dans cette longue tradition d'inspiration d'une architecture rurale, transposée dans un contexte contemporain. Après un rapide retour sur l'histoire et le sens de l'architecture régionaliste et néo-régionaliste, nous présenterons la méthode qui nous a permis d'identifier les éléments de l'architecture néo dans les bourgs étudiés.

1. DE L'ARCHITECTURE RÉGIONALE À L'ARCHITECTURE « NÉO-VILLAGE »

L'architecture régionale émerge à la fin du XIXe et « se fonde sur une thèse apparemment simple : pour construire des bâtiments et des édifices susceptibles de s'intégrer dans une région, ne suffit-il pas d'adopter le style de cette région ? » (Vigato, 2008). Cette architecture va imiter le style des architectures locales. Jusqu'aux années 1930, le pittoresque et le régionalisme étaient enseignés dans les écoles d'art et d'architecture, et ils étaient la norme pour construire des maisons neuves (Vigato, 2008), avant que n'émerge une critique contre le régionalisme – portée notamment par les architectes modernes (Brusson, 1996).

L'architecture régionale qui était donc la norme de construction avant-guerre sera remise en question par la production de masse, qui lui laisse peu de place. Pourtant, dès la fin de la seconde guerre mondiale, un style néo-régional émerge (Ostrowetsky et Bordreuil, 1980). Ainsi, en 1968, la société Phénix – à l'époque le premier grand pavillonneur français - se déclare « à l'écoute des régions »¹. Depuis, on assiste à une production importante d'architectures de type néo-régionaliste, qui concerne non seulement la production de maisons individuelles mais aussi celle de quartiers, de villages entiers (Callen, 2014 ; Brusson, 1996).

Ce style néo a été analysé dès les années 80 par Jean-Samuel Bordreuil et Sylvia Ostrowetsky qui relèvent les éléments récurrents et les variations de style de l'architecture des maisons individuelles en style néo-régional. Ils qualifient cette architecture de « néo ». Ils interprètent cette architecture comme voulant faire référence à un contexte et à une région, mais dont « se dégage donc une modalité particulière et paradoxale de déformation stylistique, issue précisément de la volonté de reproduction de la référence régionale et des codes qui la gèrent » (Ostrowetsky et Bordreuil, 1980). Elle se distingue de l'architecture régionale qui était ancrée dans un territoire par l'usage de matériaux. Le style néo, en

1 Cité par Le Couédic (Le Couédic, 2003, 132)



utilisant des matériaux présents partout, imite l'architecture traditionnelle, sans hésiter à la caricaturer voire à inventer : « A la fois méconnaissance de la construction vernaculaire ancienne et volonté d'affirmer des préoccupations esthétiques contemporaines, ce langage exprime des messages embrouillés » (Brusson, 1996). Au départ donc de ce style néo, se lit la volonté d'une bonne intégration paysagère, d'un retour à une façon de faire et d'habiter.

Figure 47 : Maisons régionalisées de l'entreprise parisienne de bâtiment, 1939, source : (Le Couédic, 2003, 200)

Ce modèle originel sera décliné, et va s'autonomiser et ainsi se différencier des constructions traditionnelles, du fait des exigences du confort contemporain, mais également d'un emploi de matériaux différents.

2. DU BÂTIMENT AU VILLAGE RECRÉÉ

L'émergence d'un style « néo » n'est pas seulement propre aux maisons : cette architecture a été utilisée pour la création d'ensembles architecturaux de grande envergure. C'est le cas dans les stations de montagne des années 70, qui succèdent aux « Sarcelles des montagnes » (Broggio, 2002). Elles imposent un style très pastichant, des re créations de village (type savoyards), dans des milieux où cette architecture n'a jamais existé. Ces lieux sont issus de l'imaginaire citadin (Vlès, 2010). Au-delà de l'architecture pastichante de chaque bâtiment, le pastiche a changé d'échelle : il concerne désormais un quartier entier. Ainsi, les stations de ski sont construites de façon à recréer les ambiances urbaines du village (Brusson, 1996).

On retrouvera ce mécanisme dans la création de quartiers entiers, notamment dans la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. L'architecture des bâtiments de Bussy-Saint-Georges en Ile-de-France pastiche des formes d'architectures notamment antiques : bâtiments avec des colonnades, utilisation de parement de pierre. Federico Ferrari l'analyse comme le témoignage d'une volonté de retourner à une architecture plus classique en réponse à l'ampleur des critiques à l'encontre de l'architecture moderne (Ferrari, 2013), mais au-delà, il en reprend les formes urbaines à une échelle plus large, en recréant des places, des rues... Là encore, ce n'est pas l'immeuble, mais bien un quartier, voire la ville, qu'on pastiche pour recréer ex-nihilo des environnements urbains.

Ainsi, le pastiche sert nécessairement à évoquer une image, celle des vacances ou de la campagne. C'est ce que démontre Soline Nivet dans sa thèse qui porte sur le promoteur Apollonia, souvent accusé d'utiliser une architecture pastichante. La chercheuse analyse les mécanismes de promotion immobilière utilisés par le promoteur et souligne que dans un premier temps, au moment du lancement des premières opérations Apollonia, le grand nombre de logements et leur forte densité étaient masqués par le marketing du « village » et notamment du village lacustre. Son style architectural était choisi pour rappeler des éléments précis comme les vacances ou l'enfance. Les images de références – le benchmark proposé notamment dans le cadre des opérations Apollonia – mettent en avant les quartiers



Figure 48 : la station de ski de Chatel dit «village station» source : <https://i.pinimg.com/>



Figure 49 : Image à l'aquarelle commandée par l'EPA Marne pour représenter le projet de la Grand'Place à Bussy-Saint-Georges, source : (Ferrari, 2013)
 Figure 50 : Grande place de Bussy-Saint-Georges, photo de William Gaye



Figure 51 : De Port Grimaud à Apollonia à Bailly-Romainvilliers. Deux pastiches du village traditionnel. Source : Soline Nivet (Nivet, 2006)



Figure 52 : Port Grimaud, source : Camping Cap Taillat et Figure 53 : Apollonia à Bailly-Romainvillier, source : sebastien.jacquy.free.fr

auxquelles les opérations se rappellent, jouant sur l’imaginaire collectif (Nivet, 2006).

Ces mécanismes ne sont pas sans évoquer ce qui se joue dans la construction des immeubles dans les bourgs aujourd’hui. En référence à l’architecture néo-régionale, nous avons qualifié l’architecture que nous avons identifiée dans les bourgs de néo-villageoise.

3. ANALYSER LE STYLE « NÉO » AU SEIN DES BOURGS : MÉTHODE

Il s’agissait pour nous de caractériser le style des constructions des immeubles de bourgs pour montrer qu’il existait un style dominant, le « néo », et analyser sur quoi il reposait.

Pour cela, nous avons dû obtenir des images des immeubles construits. La base de données des constructions que nous avons précédemment présentée (voir chapitre 4) a été complétée par nos soins. Nous avons, pour chaque programme de construction neuf ou en réhabilitation identifié, tenté d’obtenir un visuel des immeubles. Ceux-ci sont de différentes natures. Grâce à l’adresse des programmes, nous avons pu obtenir des photos extraites du site internet google.maps et de son application street-view¹. Dans le cas d’immeubles non achevés au moment de l’écriture de cette thèse, nous avons également obtenus pour certains les perspectives des promoteurs. Enfin, nous nous sommes parfois rendus sur place pour compléter cette base d’illustrations, notamment pour certains programmes particulièrement intéressants.

L’ensemble de ces illustrations est disponible en annexe.

Nous avons ainsi obtenu pour quasiment chaque programme identifié des données sur l’aspect des constructions : le type de matériaux employés en façade, la présence éventuelle de balcons sur les façades, le type de toiture, la présence d’ouvertures dans la toiture, le type de matériaux en toiture... A regarder ces photographies, ce qui nous a marqué à première vue, c’est bien la redondance des architectures, qu’elles soient prises dans l’ensemble – en s’intéressant à la morphologie des constructions – ou bien dans le détail – en relevant des éléments de façade.

Le type « néo » est lié à une projection d’un regard déconnecté de la réalité historique et architecturale du lieu. Il repose sur l’association d’une architecture à un certain nombre de valeurs : la campagne et le rural pour les stations de ski ; les vacances et l’enfance pour les couleurs criardes des constructions Apollonia. Si on peut le rapprocher d’un regard urbain porté sur la campagne ou la montagne, il peut également concerner un regard urbain sur l’urbain, pensons au néo-haussmannien qu’on retrouve en banlieue parisienne. Dans tous les cas, le « néo » est la simplification d’un modèle au prisme de l’imaginaire, ainsi que la confrontation d’une architecture d’hier à un contexte de production et de réception différent. Il ne s’agit pas de recopier parfaitement mais d’imiter, en déclinant un modèle.

Les projets de construction dans les bourgs n’ont pas les mêmes dimensions que les quartiers pas-

1 Bien que de qualité médiocre, ces illustrations suffisaient à donner une idée de l’architecture construite et réalisée au sein de ces bourgs.

tiches que nous avons précédemment évoqués. Toutefois, nous montrerons que les mécanismes sur lesquels repose le choix de cette architecture sont identiques : elle fait référence à un passé fantasmé, et se présente comme étant en rupture avec un style architectural vu comme dominant et imposé, qu'il s'agisse de l'architecture moderne ou contemporaine.

II. L'ARCHITECTURE « NÉO-VILLAGE » DANS LES BOURGS

Si la densité nette n'a, en théorie, que peu d'impact sur la forme urbaine¹, la densification en centre-bourg se traduit pourtant le plus souvent sous la forme de petits collectifs standardisés. Il ne s'agit pas tant ici d'interroger la densification et son adéquation aux centres-bourgs que l'aspect qu'elle y prend. L'architecture « néo » n'est pas propre au périurbain : on la retrouve dans des communes de banlieue comme dans des villes périurbaines d'importance, avec peu de variations.



Figure 54 : La résidence Joséphine dans le centre-ville de Rambouillet (78), une architecture « néo ».

Tout particulièrement présente dans les bourgs², il nous a semblé indispensable de l'identifier et de décrire cette architecture. L'architecture des programmes, qu'on soit au nord du Vexin ou au sud de la vallée de Chevreuse, est quasiment identique, faisant fi des particularismes territoriaux. Qualifiées du préfixe néo- suivi du qualificatif de l'architecture locale : « néo-vexinoise », « néo-briarde »³, par les architectes qui les conçoivent ou bien par les CAUE, elles ne sont pourtant pas distinctes d'un territoire à un autre, ou bien uniquement à la marge. En cela, cette architecture « néo-village » se distingue des architectures « néo-régionalistes » qui toutes imitaient un style déterminé géographiquement (néo-provençal, néo-breton...).

Nous analyserons cette architecture « néo » en mettant en évidence dans un premier temps les formes urbaines de ce type. Nous relèverons ensuite les éléments de langage architecturaux récurrents dans l'architecture des bourgs, avant de montrer qu'ils connaissent des variations. Enfin, nous montrerons que le seul contexte urbain de centre-bourg ne justifie pas ce type « néo », qui est présent dans l'ensemble des quartiers des bourgs.

1 Comme l'exprime E. Charmes, « C'est désormais presque un poncif de souligner que l'on peut atteindre avec de l'habitat pavillonnaire en bande une densité nettement supérieure à celle de la plupart des grands ensembles de banlieue. » (Charmes, 2010).

2 Au total, le « néo-village » recouvre 45 des 86 opérations réalisées en densification soit 52%.

3 D'après un entretien au sein du CAUE 77, réalisé le 20 septembre 2016.

1. ANALYSE URBAINE DU « NÉO-VILLAGE »

Le « néo-village » est dérivé des maisons ou des immeubles des bourgs périurbains. Il consiste en une reprise des morphologies urbaines traditionnelles des bourgs. Comme les immeubles de bourgs, nous montrerons que les constructions « néo » se caractérisent par des hauteurs modérées, une double mitoyenneté en limite parcellaire, un alignement sur rue et une façade arrière donnant sur un jardin, souvent devenu parking.



Figure 55 : des exemples de maisons de bourgs traditionnelles selon le PNR Chevreuse (Parc Naturel de la Haute Vallée De Chevreuse, 2010)

1.1 L'ALIGNEMENT SUR RUE

Nous l'avons vu dans le chapitre 2, tous les bourgs n'ont pas un habitat groupé sur rue. Raulin et Bily-Christian (1986) notent ainsi qu'en Sologne, la moitié des villages ont un habitat dispersé, alors que l'habitat groupé semble la norme dans la Brie (Vincent, 2005). L'organisation des bourgs dépend donc de leur histoire et de leur situation géographique (Doyon et Hubrecht, 1982). Certains bourgs étudiés comme Chevannes sont une juxtaposition de corps de ferme, alors que Bois-le-Roi est marqué par plusieurs centralités et l'alignement sur rue y est irrégulier. On le retrouve en revanche très fortement à Houdan, par exemple. Pourtant, ce lien à la rue est essentiel dans l'imaginaire du village.

Les immeubles à l'architecture « néo » vont ainsi reproduire l'implantation des immeubles de centres-bourgs anciens traditionnels. Ceux-ci sont caractérisés par une double mitoyenneté et un alignement sur rue ; les immeubles pastichants vont reprendre ces implantations urbaines. En cela, ils sont véritablement en rupture par rapport à l'architecture pavillonnaire périurbaine classique qui se caractérise par un retrait sur rue, et un refus de la mitoyenneté (Callen, 2014).

Alignement sur rue et création d'espace public

Au-delà, certaines constructions vont être le support de la recréation d'une trame architecturale de village classique articulée autour d'une place, de rues ou des espaces de stationnement. C'est le cas de la réalisation de Plailly, dont la construction a permis de réaliser une place publique, des espaces de stationnement ainsi qu'un parc public à l'arrière. Un autre exemple est celui de Moussy-le-Neuf, qui recompose une place et des rues articulées autour de son nouveau programme, là où elles n'existaient auparavant pas.



Figure 56 : Anet, une réalisation récente à l'alignement sur rue (rue Diane de Poitiers) et Figure 57 : Une implantation sur rue et en mitoyenneté des constructions existantes, à Ezy-sur-Eure (64 rue Octave Lenoir)



Figure 58 : Programme s'accompagnant de la création d'espace public à Plailly (rue de Paris) et Figure 59 : Moussy-le-Neuf, création d'un espace public et de rues structurées par du logement collectif

Il y a donc également une volonté de reproduire un lien à la rue similaire à celui de l'image du village traditionnel, à des endroits où cet alignement n'existait pas – faute d'espaces publics pour le porter – voire dans des communes où il n'était pas nécessairement la norme d'implantation des constructions. Cela traduit un retour à la rue, revoyant à un imaginaire du village.

Des éléments de décor pour marquer le lien à la rue

A la volonté de créer un alignement sur rue, se confronte une nécessité fonctionnelle. Ainsi, certains programmes utilisent des porches pour laisser passer les voitures garées en fond de parcelle. Il s'agit donc par ces éléments de conserver une densité élevée, tout en répondant à un objectif fonctionnel



Figure 60 : Coubert (77) : un porche pour accéder au fond de parcelle



Au-delà d'une utilisation fonctionnelle, l'alignement peut également être marqué par des éléments de décor comme des murs en pierre ou des porches qui n'existaient pas auparavant, et qui soulignent le lien à la rue tout en marquant la délimitation de l'emprise du programme.

Figure 61 : Création d'un porche pour marquer le lien à la rue à Luzarches (rue des Gantiers)



Des éléments non fonctionnels peuvent également être utilisés pour marquer aussi bien le lien à la rue que pour souligner des éléments patrimoniaux marquants, comme à Moussy-le-Neuf, où le porche ouvre et encadre la vue sur l'église.

Figure 62 : Un porche pour marquer le lien à la rue et les vues sur l'église à Moussy-le-Neuf (77)

*

L'alignement sur rue est fondamental dans cette architecture néo-village, et il va être largement imposé par les PLU, notamment dans les centres-bourgs. Il va être marqué par les façades – un plein qui structure et organise le vide laissé à l'espace public – mais également ponctuellement par des éléments de décors : murs recréés, porches... qui participent à cette mise en scène du village recréé.

1.2 SUR RUE, DES FAÇADES IMITANT CELLES DES IMMEUBLES DE BOURG

Pour marquer encore davantage l'alignement sur rue, la différenciation des façades est souvent utilisée par les architectes : celles-ci sont alors sobres sur rue et plus saillantes sur cour, comme nous allons désormais le montrer.

Une différenciation des façades sur rue et sur cour

Les immeubles « néo-village » ont – généralement – une façade sur rue assez sobre, rythmée par des fenêtres plus hautes que larges, quelques modénatures en plâtre qui soulignent le rythme. Il en ressort une certaine simplicité : elles n'ont pas de décrochement, pas de balcons saillants et relativement peu d'ouvertures, à l'instar des constructions des bourgs. C'est ce qu'on lit sur la façade sur rue à Itteville, qui reprend l'allure de maisons individuelles accolées, alors qu'il s'agit de logement collectif.

En revanche, la façade arrière de ce bâtiment, qui ne donne pas sur rue, donc, est différente. Une terrasse – à l'allure de baignoire hollandaise – la découpe. L'aspect n'est donc pas du tout le même, car les logements s'ouvrent sur une grande terrasse, et les façades sont travaillées par des baies vitrées.

La différenciation des façades est ainsi un élément qui contribue à faire du type « néo » une imitation de l'architecture de l'immeuble de bourg, en montrant que l'imitation de la maison de bourg n'est que partielle.



Figure 63 : Façade sur rue à Itteville, une allure de maison de ville et Figure 64 : Façade arrière à Itteville, une allure plus contemporaine

Des façades artificiellement rythmées

Surtout, certains programmes, notamment lorsque le nombre de logement réalisé est important, vont tenter de reproduire l'allure de juxtaposition de différentes maisons de bourg en travaillant différemment les façades. A Neuilly-en-Thelle, la façade est rythmée, tant du fait de la couleur de l'enduit que



Figure 65 : Neuilly-en-Thelle, variation des enduits pour donner l'impression de plusieurs bâtiments (source : street-view) et Figure 66 : Plailly, l'illusion d'une succession de maisons de bourgs

par les éléments de fenêtre utilisés. Ce traitement des façades vise à donner l'illusion que le programme est en réalité plusieurs constructions diversifiées.

A Plailly, l'architecture donne l'impression que la construction est en réalité plusieurs bâtiments accolés quand il n'y en a qu'un seul. L'ensemble a été plus travaillé : les couleurs d'enduits, la nature des fenêtres et des volets varient, mais les hauteurs des constructions et des toitures sont également différentes, tout comme la couleur des tuiles de toiture. Les effets de décrochages en façade sont plus réussis et donnent davantage l'impression de plusieurs constructions.

Ce travail permet de ressembler aux constructions des bourgs, où plusieurs constructions sont accolées, et où la longueur des façades est réduite. Les techniques utilisées à Plailly et à Neuilly-en-Thelles rappellent des trompe-l'œil.

Des volumes proches de ceux des constructions limitrophes

Enfin, dernier élément majeur récurrent, les hauteurs réduites des constructions « néo-village ». Celles-ci vont rarement au-delà du R+2+C, l'essentiel des constructions neuves étant en effet des R+1+C (elles représentent 47% des constructions neuves recensées).



Figure 67 : Exemple d'implantation caractéristique, à Anet, une reprise des volumes des bâtiments mitoyens

Il n'y a pas de rupture dans les hauteurs des constructions de bourg, ou très peu. Dans le cas d'Anet, par exemple, la hauteur du programme neuf est à peine plus haute que celles des constructions mitoyennes, et les corniches de toit sont à la même hauteur.

**

Le type « néo-village » repose sur une morphologie urbaine récurrente : des hauteurs modérées, façades comportant peu de décrochés. L'implantation urbaine est à l'alignement sur rue ou en rapport à l'espace public. Les programmes s'insèrent d'ailleurs avec des hauteurs proches de celles des constructions alentour, souvent légèrement plus élevées, mais il n'y a pas de rupture réellement marquée. En revanche, le jardin de fond de parcelle - historiquement dédié aux jardins des immeubles de bourgs - disparaît, le plus souvent, au profit d'une nouvelle construction.

Ce style s'appuie sur l'utilisation d'éléments décoratifs, comme des porches pour marquer un alignement sur rue. Des façades sont fréquemment différenciées, pour donner à lire ce type « néo-village » sur rue, sans pour autant renoncer à créer des espaces ouverts pour les habitants. Le « néo » n'est en cela pas loin du pastiche, car les architectures de ces programmes visent à donner l'illusion qu'ils ont les mêmes morphologies que les immeubles de bourgs entre lesquels ils s'insèrent, en utilisant des artifices architecturaux : rythme de façade et de toiture, porches... Ils recréent ex-nihilo des constructions normalement issues d'un héritage, d'une construction au fur et à mesure et qui sont caractéristiques des bourgs.

2. LES ÉLÉMENTS DE LANGAGE ARCHITECTURAL

Les façades principales des constructions « néo » sont, nous l'avons dit, sobres dans l'ensemble. Il s'agit désormais d'étudier en détail les éléments récurrents qu'on retrouve sur les façades de ces constructions des bourgs.

2.1 LES ENDUITS ET LES MODÉNATURES : LES COULEURS DU « NÉO-VILLAGE »

L'enduit est fréquemment appliqué en façade. Nous en avons relevé les nuances sur les constructions de style pastichantes. Les couleurs les plus utilisées sont assez claires, oscillant entre le blanc cassé, et les couleurs neutres chaudes. Des tons quelques fois plus foncés ont été utilisés, mais les nuances de beige et de marron clair sont les plus fréquentes.

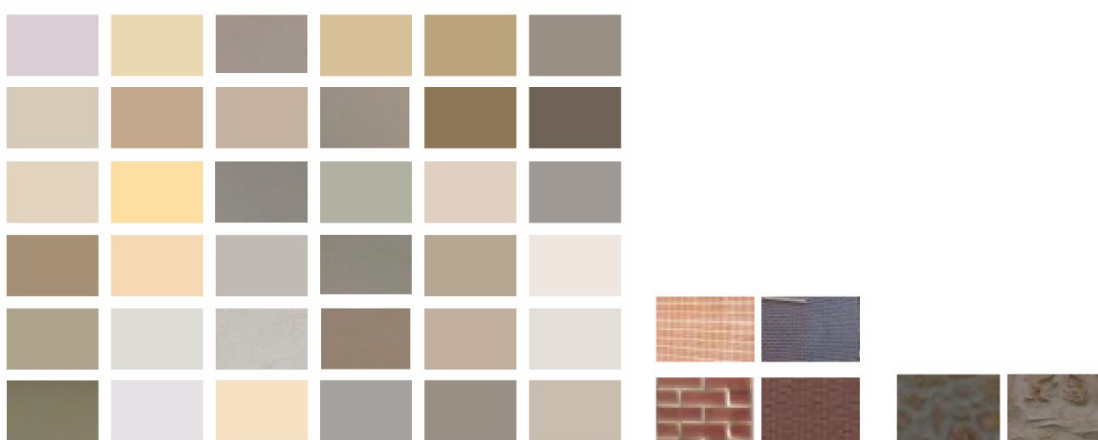


Figure 68: relevés de couleurs d'enduits, de briques et de pierres sur les façades des immeubles « néo-village »



Les couleurs sont très proches de celles qu'on retrouve sur les façades des immeubles de centre-bourg et contrastent assez peu. Si l'enduit est le principal matériau utilisé en façade, on trouve également d'autres éléments utilisés traditionnellement sur les immeubles des bourgs. Dans l'Oise, on trouve ainsi l'utilisation de brique de petite taille en soubassement, voire en façade, comme c'est le cas à Neuilly-en-Thelle ou à Noailles.

Figure 69 : brique et enduit en façade à Neuilly-en-Thelle (60) (avenue des 5 Martyrs)

Ailleurs, on trouve parfois de la pierre en parement, utilisé sur une partie de la façade. Elles peuvent également être utilisées pour souligner les modénatures comme à Neuilly-en-Thelles (brique), ou à Luzarches (pierre). Le plus souvent, les modénatures sont soulignées par l'utilisation d'un enduit d'un ton plus clair, parfois par du plâtre. L'ancrage local des constructions pastichantes est marquée par la nature du matériau choisi, quand la construction n'opte pas pour de l'enduit tout du long de la façade.

Ainsi, la brique sera plus utilisée dans l’Oise quand de la pierre en façade sera privilégiée dans les Yvelines. Si le style « néo » ne change pas dans son ensemble, il peut admettre des déclinaisons régionales, notamment sur les matériaux de façade, bien que ça ne soit pas systématique.



Figure 70: la brique est utilisée pour rythmer les façades à Neuilly-en-Thelles (60) (boulevard Lebegue) et Figure 71: Les modénatures sont soulignées par un enduit plus clair à Ivry-la-Bataille (27)

Le plus souvent recouvertes d’enduit, les façades sont soulignées et rythmées par les modénatures, de couleur plus claires. Mais ce qui va réellement rythmer ces façades, ce sont les fenêtres.

2.2 LES FENÊTRES, LE RYTHME ET LE DÉCOR DES FAÇADES



Figure 72 : relevés de fenêtre des constructions « néo-village » des bourgs

En façade principale, les fenêtres des constructions de type « néo » sont plus hautes que basses, comme pour les fenêtres des architectures traditionnelles des petits collectifs de bourgs. Le plus souvent, il n’y a qu’un seul type de fenêtre en façade, pas de doubles-fenêtres comme on en trouve dans des constructions moins pastichantes. La plupart accueillent des garde-corps, le plus souvent en ferronnerie assez

simple. Parfois, la volonté de reproduire l'ancien est telle que des éléments qui servaient autrefois à porter les structures, mais qui ne sont actuellement plus nécessaires comme les corniches, peuvent être réintégrés au projet, comme l'architecte des Studio Nemo en témoigne : « L'état d'esprit du français c'est tout ce qui est traditionnelle. L'art moderne date du début du siècle dernier, mais il n'est toujours pas arrivé en France. C'est un vrai frein. Là par exemple on est en train de faire un projet, on va mettre tout l'argent dans la toiture et la corniche. La corniche...».

Enfin, on voit fréquemment le recours à des volets en bois, qui s'ajoutent aux volets roulants mécaniques de ces fenêtres, plus adaptés au mode de vie contemporain. Les volets en bois sont alors réellement de l'ordre du décor puisqu'ils n'ont aucun usage réel, leur seule destination étant de rappeler les volets de l'architecture traditionnelle des villages.

2.3 LA TOITURE : EN DOUBLE PENTE, TOUJOURS !

La toiture en double pente est un élément caractéristique des immeubles de bourgs, comme l'expriment Doyon et Hubrecht : « En Ile-de-France, les toits à deux pentes, et par conséquent les pignons, sont les plus fréquents ; les faîtages, longs, font alterner les pans de toiture perpendiculaires les uns avec les autres ; pignons arêtiés, faîtages sont largement dessinés en blanc par le mortier des raccords, plâtre ou chaux. » (Doyon et Hubrecht, 1982). C'est également un élément majeur repris dans le style « néo-village », qui va beaucoup marquer ces immeubles. La nature de la toiture est, de plus, un des éléments de débat principal avec les élus sur l'architecture des immeubles, nous y reviendrons. Dans les immeubles à l'architecture pastichante, la double pente avec une inclinaison allant de 35° à 45° est toujours privilégiée. Les toitures sont couvertes le plus souvent de tuile, parfois d'ardoise.

Enfin, les constructions ont souvent des lucarnes et des fenêtres de toits. On peut y lire un ajout dû à l'architecture « néo-village » car ces lucarnes de toit sont rares dans l'architecture traditionnelle des bourgs, surtout dans le nord de l'Ile de France (Doyon et Hubrecht, 1982). Ainsi, par exemple, sur le Parc Naturel Oise Terre de France, le chargé de mission urbaniste souligne pour un projet à Plailly (dont nous avons déjà présenté des photos), que certains éléments architecturaux ont été rajoutés sans respecter l'architecture traditionnelle des bourgs. Il prend l'exemple des lucarnes. « Il y a des alignements de lucarnes, il y a vingt lucarnes sur le toit. Alors que pour tous les villages de la région, la lucarne est une hérésie, ça a totalement modifié le paysage bâti de la commune, parce que la lucarne, ça n'existait pas, c'est quelque chose qui a été amené avec le pavillonnaire, mais faire un immeuble en R+2 avec encore une occupation du toit avec des batteries de lucarne, ça ne les dérange pas. » (Entretien chargé de mission urbanisme PNR Oise Pays de France, 2016).



Figure 73: Une maison de bourg ancienne et Façade type d'une maison de bourg :source cahier de recommandations architecturales Plailly, édité par le CAUE 60

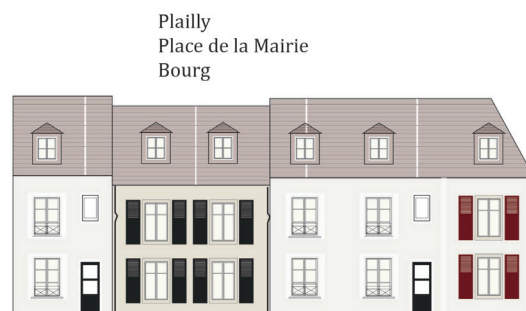


Figure 74 : Le programme de petit collectif neuf à Plailly et Figure 75 : Relevé de façade d'un programme de petit collectif neuf à Plailly

La comparaison entre les maisons de bourgs anciennes et le programme de petit collectif récent est ainsi significative. Elle met en évidence que si les façades présentent des caractéristiques proches (enduit en façade, volet à deux pans en bois, alignement sur rue), les codes classiques ne sont pas respectés, notamment parce que les lucarnes de toit du programme récent n'existent pas dans les immeubles de bourgs anciens. En cela, le type « néo-village » est bien issu de l'imaginaire du petit immeuble de bourg et non pas des immeubles des bourgs alentours.



Figure 76 : Relevés de façades de type « néo »

*

Ce type « néo-village » repose sur des éléments récurrents aussi bien en matière de morphologie urbaine que de langage architectural qui composent ce style « néo ». Le chargé de mission urbanisme du PNR Oise Terre de France les résume de la façon suivante : « le bâti est continu, avec pignons ou façades sur la voie, les volumes sont simples, les matériaux sont locaux. D'une façon générale, les maisons sont accolées les unes aux autres, en alignement le long des rues avec des murs assurant une continuité en front de rue » (Entretien chargé de mission urbanisme PNR Oise Pays de France, 2016).

Ainsi, si les centres-bourgs vexinois ou briards anciens disposent bien d'une architecture caractéristique, l'architecture « néo-village » est quasiment similaire d'un bourg périurbain à un autre. On remarque ainsi, dans les constructions récentes, la présence de chiens assis, certes présents dans l'architecture traditionnelle briarde, mais absents des constructions anciennes du sud de l'Oise et rares dans l'architecture vexinoise traditionnelle. On peut donc bien parler d'un type, qui repose sur une lecture typo-morphologique du site, mais également sur des éléments de décor : volets en bois, porches, lucarnes.

Ce type « néo » admet toutefois des nuances, notamment parce qu'un même projet peut avoir des façades différenciées et être plus ou moins pastichant selon ses façades, à l'instar de Plailly, dont la mairie comporte des éléments plus contemporains, la distinguant du reste de la construction –notamment un retrait sur attique et un bardage en métal couleur bois.



Figure 77 : Plailly, l'architecture de la Mairie la distingue des autres façades, plus « néo »

2.4 D'AUTRES ARCHITECTURES « NÉO » PRÉSENTES DANS LES BOURGS

Si le type «néo-village que nous avons décrit, d'autres architectures inspirées des formes urbaines caractéristiques des bourgs se retrouvent dans les bourgs, et notamment des architectures inspirées des fermes et des pavillons se lisent également.

Des architectures qui s'inspirent des fermes

Si la plupart du temps l'architecture pastichée est celle de la maison de bourg, nous avons recensé quelques programmes où l'inspiration dominante était celle du corps de ferme. C'est le cas à Bruyère-sur-Oise, où comme l'expriment les architectes du projet, pour lesquels la construction « s'inspir[e] plutôt de l'architecture des anciennes fermes de la région avec leurs enclos de murs de pierre desquelles émergent les toitures des bâtiments. » (Architopik, 2011). De même, le programme d'Ezy-sur-Eure, avec une implantation partielle en avant et une forme en L articulée autour d'une cour centrale, qui rappelle elle aussi l'architecture des corps de ferme, tout comme le programme « Le bois de Brosles » à Bois-le-Roi, qui s'articule autour d'une cour pavée.



Figure 78 : Corps de ferme original à Chevannes, partiellement rénové et Figure 79 : Bruyère sur -Oise, une architecture de corps de ferme affirmée



Figure 80 : Ezy-sur-Eure, rue de Paris, une allure de corps de ferme et Figure 81 : Bois le Roi, récréation d'une cour de ferme (perspective du promoteur)

Imiter l'architecture des pavillons pour réaliser des logements collectifs

Aux revisites de l'immeuble de bourg et de la ferme, s'ajoute une troisième forme, inspirée des pavillons. Elle ne constitue pas une réelle imitation des formes traditionnelles du bourg – puisque l'implantation de pavillons est relativement récente, mais il s'agit tout de même d'une forme de néo, d'une réinterprétation de la forme pavillonnaire, en l'occurrence par un travestissement de logements collectifs en pavillon.

A l'inverse des architectures sur rue ou des corps de ferme, les immeubles imitant les pavillons sont marqués par un retrait sur rue qui laisse la place à un jardin le plus souvent. Ils ne sont pas en mitoyenneté des constructions limitrophes, et en cela, ils ressemblent aux pavillons isolés sur leurs parcelles. S'ils ont également des couleurs d'enduits et de toitures proches de celles des immeubles de bourgs, ils s'en distinguent par une architecture encore plus simple : les façades sont peu travaillées. Les entrées sont souvent différenciées et leur typologie est proche de celle des logements intermédiaires. Surtout, c'est dans l'usage de leurs proportions qu'on peut y voir une référence à l'architecture pavillonnaire. Ils ont des allures de pavillons agrandis à l'excès.

Ce type d'architecture est moins présent que celle du « néo-village », on la trouve le plus souvent dans les quartiers pavillonnaires ou bien dans des opérations de densifications de dents creuses accompagnant la création de logement pavillonnaire. On peut donc y lire un certain mimétisme vis-à-vis de l'architecture traditionnelle des pavillons, dans une optique de se fondre dans des quartiers où ils sont très présents.



Figure 82 : Villenoy, un immeuble à l'allure de pavillon dans un nouveau quartier pavillonnaire (perspective du promoteur) et Figure 83 : Freneuse : un petit collectif à l'allure d'un pavillon



Figure 84 : Ivry-La-Bataille, route d'Ezy, photo et Figure 85 : relevé de façades d'un petit collectif à l'allure d'un pavillon

Ainsi, les programmes de Villenoy, d'Ivry et de Freneuse reprennent tous deux la morphologie du pavillon : retrait sur rue, isolement au milieu d'une parcelle, bâtiment plus long que large. On lit bien dans le programme de Villenoy des références aux pavillons accolés alentour, dont le traitement des façades, de toitures... est le même. Seules les dimensions du programme changent.

Qu'il s'agisse d'une architecture reproduisant un corps de ferme, imitant un pavillon ou un immeuble de centre-bourg, les mêmes mécanismes sont à l'œuvre pour favoriser l'implantation d'une architecture déclinée d'une architecture connue et appréciée. Ces architectures s'imposent car elles sont vues comme permettant une bonne intégration urbaine, ou qu'elles permettent de rompre avec un style architectural récent critiqué, qu'il soit incarné par l'architecture d'un ailleurs fantasmé, ou d'un passé plus lointain idéalisé. L'architecture « néo-village » est cependant la plus présente, et celle qui nous intéressera le plus, ici. Elle a par ailleurs ses propres déclinaisons.

3. DES DEGRÉS DU « NÉO-VILLAGE »

Nous avons défini les éléments caractéristiques de l'architecture « néo-village » dans les bourgs aussi bien en termes de forme urbaine, de lien à la rue que d'éléments de langage architectural. L'ensemble de ces caractéristiques donne au final une architecture assez homogène. Pourtant, si le « néo-village » recouvre une partie importante de la construction neuve, toutes les architectures des immeubles des bourgs n'y ressemblent pas : d'autres architectures sont présentes dans les bourgs, alors que l'architecture « néo-village » admet des variations. Certaines architectures nous ont semblé exploiter certains éléments du « néo » – mais pas tous – quand d'autres constructions, bien que plus rares, ont des références marquées à une architecture plus contemporaine. Il existe un continuum entre le néo-village et l'architecture contemporaine, avec toute une série de degrés d'hybridation entre les deux : l'opposition « néo-village »/contemporain, n'est évidemment pas binaire comme nous allons le voir.

Dans beaucoup de constructions, le type «néo-village» est largement dominant. On trouve cependant des programmes où, à l'inverse, la forme contemporaine est dominante, mais quelques éléments destinés à se raccrocher à une prétendue tradition sont ajoutés. Nous présenterons ainsi quelques programmes qui présentent selon nous, des degrés divers d'hybridation avec ce type « néo ».

Le plus souvent, la rupture avec l'architecture traditionnelle se remarque dans l'implantation urbaine - le retrait sur rue seraient ainsi le premier degré d'hybridation du «néo», qui respecte l'alignement sur rue et la mitoyenneté aux constructions voisines. Ces projets sont ainsi souvent en retrait de la rue – laissant la place à un parking ou, parfois, à un espace végétalisé, comme à Champagne-sur-Seine ou Coubert. Leur implantation rappelle plus celle de résidences que d'îlots de centre-bourg : leur lien à la rue marqué par une grille, mais les bâtiments sont en retrait. Le lien à la rue n'est donc pas le même et le ressenti architectural sera assez différent.



Figure 86 : Champagne-sur-Seine : une déclinaison de l'architecture « néo » et Figure 87 : Coubert, un exemple d'une déclinaison de l'architecture « néo »

Au-delà du rapport à la rue qui est souvent différent, les hauteurs y sont souvent plus importantes que dans l'architecture traditionnelle comme à Trilport (R+3). Tous ces éléments distinguent les immeubles de cette catégorie de la catégorie précédente. Les façades sont davantage travaillées, avec la présence de balcons, qui sont intégrés dans la façade comme à Coubert, ou bien qui en jaillissent comme à Champagne-sur-Seine.

Pourtant, ces deux constructions ne rompent pas totalement avec l'architecture néo-village : les façades sont travaillées avec de l'enduit blanc cassé ou crème – auquel s'ajoute un enduit ocre à Coubert

– et la toiture est en double pente, comportant des lucarnes et des fenêtres de toit. L'enduit ne sera pas le seul matériau utilisé en façade, on y trouve également du bardage bois.



Figure 88 : Une architecture plus contemporaine avec des emprunts au « néo-village » à Trilport (rue Aveline)

Un autre exemple de ce qu'on peut trouver comme déclinaison de ce type est un programme à Trilport (77). Si sa façade principale sur rue diffère de l'architecture « néo », notamment parce que les fenêtres utilisées sont des baies vitrées, on peut lire des éléments la rappelant dans cette architecture. Ainsi, l'une de ses façades est couverte d'un parement de pierres, qui rappelle la meulière très utilisée dans l'architecture classique des villages. Pourtant, il s'agit d'un parement dont le motif est uniquement décoratif. En cela, on peut parler d'une reprise d'éléments de l'architecture traditionnelle des bourgs, même si son architecture s'éloigne assez largement du type « néo-village ».

On peut également trouver dans ces bourgs, bien que rarement, des formes ayant un style architectural contemporain plus affirmé. Toutefois, dans certaines de ces architectures qui se revendiquent plus contemporaines se trouvent des éléments qui font référence à l'architecture classique des bourgs, même s'ils la revisitent.

Souvent, cela passe par les formes urbaines choisies, qui permettent d'y lire un rappel à l'architecture traditionnelle des bourgs. Ainsi, à Bouray-sur-Juine, un programme de 10 logements sociaux a été construit en extension avec des typologies de logement intermédiaire, et une architecture dont les élus et les architectes soulignent l'aspect contemporain : « A Bouray, oui, le maire avait cette volonté de construire un peu plus contemporain » (Entretien architecte Studio Nemo, 2016). Pourtant, malgré l'utilisation d'un vocabulaire architectural différent de celui du « néo » (bardage bois, couleurs vives, balcons saillants sur rues), les architectes vont se référer à l'architecture classique des corps de ferme : « C'est une architecture qui reprend une volumétrie traditionnelle de corps de ferme etc., avec des proportions, mais qui ont une expression un peu plus contemporaine » (Entretien architecte Studio Nemo, 2016). De même, dans sa composition urbaine, le programme vise à recomposer un espace public, et les deux bâtiments sont articulés autour d'une place. En cela, ils ne sont pas déconnectés du contexte urbain et surtout ils sont lus comme étant une revisite contemporaine de l'architecture traditionnelle des bourgs.

Il en va de même à Saint-Germain-sur-Morin, où des maisons individuelles sont disposées sur l'attique de la construction, de façon à rappeler le contexte urbain particulier : « Cet axe bordé de constructions à usage d'habitations varie de l'immeuble de ville à la maison individuelle avec une faible densité. C'est à partir de ces caractéristiques urbaines et la prise en compte de l'orientation de nos bâtiments, que nous avons développé le projet » (cabinet Truelle, FSM). On peut y lire un rappel au contexte urbain pavillonnaire.



Figure 89 : Bouray-sur-Juine, revisite contemporaine d'un corps de ferme et Figure 90 : Saint-Germain sur Morin, maisons individuelle sur toit



Figure 91 : une architecture plus contemporaine à Villenoy et Figure 92 : à Tournan-en-Brie, une architecture contemporaine

Si morphologiquement, ces architectures ne vont pas se distinguer du « néo », puisqu'on y trouve toujours des hauteurs modérées, ou un alignement sur rue, le vocabulaire utilisé se distingue de celui des architectures « néo », avec une utilisation importante du bois en façade, du zinc. Les toitures sont souvent des toitures terrasses, on y trouve des balcons creusés en façade ou saillants.

Ceci étant, l'architecture plus contemporaine ne cherche pas nécessairement toujours à rappeler le contexte particulier des bourgs. Elle en est parfois déconnectée comme à Tournan-en-Brie ou à Villenoy.

L'architecture des constructions dans les bourgs se traduit souvent par des rappels à l'architecture vernaculaire des immeubles adjacents, ou du contexte pavillonnaire environnant. On peut y lire, pour beaucoup, une déclinaison de l'architecture « néo », une hybridation entre une architecture contemporaine reprenant des éléments de vocabulaires architecturaux des bourgs. Si certains éléments faisant écho à l'imaginaire de l'architecture traditionnelle du bourg sont repris (toiture en pente, matériaux classiques, façades peu rythmées mais découpées régulièrement), certains éléments, constitutifs de l'architecture traditionnelle sont absents, dans ce qui peut être vu comme une déclinaison très distanciée du style « néo-village ». Les déclinaisons les plus fréquentes sont le plus souvent par un retrait sur rue, une absence de mitoyenneté avec les constructions existantes et également par la présence de balcons saillants ou encastrés sur la façade sur rue. L'architecture avec un style contemporain affirmé est donc plus rare, et le plus souvent liée à des contextes urbains particuliers, comme nous allons désormais le voir.

4. LE « NÉO-VILLAGE » SE GÉNÉRALISE

On pourrait penser que le style « néo » s'impose du fait de la nécessité de bien intégrer ces constructions et de favoriser ainsi une bonne insertion paysagère, que seule une imitation de l'architecture des immeubles alentour permettrait d'obtenir. S'y ajouteraient des règlements d'urbanisme, on le sait, particulièrement contraignants. Pourtant, si ces arguments peuvent être valables à proximité immédiate des centres-bourgs ou des éléments patrimoniaux locaux, il sont moins recevables dans les quartiers pavillonnaires, les quartiers industriels voire dans les opérations en extension. Or, on retrouve également des immeubles « néo villages » dans ces quartiers, bien que dans des proportions moindres. Nous allons désormais démontrer que cette architecture est présente partout dans le périurbain.

Nous avons catégorisé les constructions de « néo » lorsqu'elles reprenaient la plupart des traits récurrents : enduit en façade, toit en pente, alignement sur rue, peu ou prou de balcons sur la façade sur rue, présence de fenêtres plus hautes que larges, hauteurs modérées. Au total, cette définition recouvre 57 constructions neuves sur 109 identifiées, soit plus de la moitié¹ et 45 sur 86 opérations réalisées en densification. Lorsque certains éléments du « néo » avaient été repris, nous avons parlé d'une hybridation du « néo-village ». Dans les cas restant, nous avons parlé d'une allure contemporaine affirmée.

| | « Néo-village » | Hybridation du «néo-village» | Allure contemporaine affirmée | NC | Réhabilitation | Total |
|----------------------|-----------------|------------------------------|-------------------------------|----|----------------|-------|
| Bourg-centre | 24 | 16 | 2 | 7 | 16 | 65 |
| Pavillonnaire | 16 | 11 | 3 | 18 | 6 | 54 |
| Industriel | 1 | 1 | 2 | 1 | 4 | 9 |
| Gare | 4 | 0 | 1 | 1 | 1 | 7 |
| Collectif discontinu | 0 | 2 | 3 | 2 | 1 | 8 |
| Extension | 12 | 9 | 2 | 17 | 0 | 40 |
| Total | 57 | 39 | 13 | 46 | 28 | 183 |

Figure 93 : Style architectural des opérations réalisées en densification

Il s'agira désormais d'étudier où s'implantent les constructions de logement collectif recensées à l'échelle de la commune. Pour différencier ces quartiers, nous nous appuyerons sur un découpage en quartier selon une lecture typomorphologique qui nous a semblé couvrir au mieux la variété des situations présentes (Panerai, Demorgon et Depaule, 1999, 19-21). Nous avons distingué pour chaque bourg étudié les différents quartiers en présence, qui conditionnent la densification.

Nous distinguerons ainsi le centre-bourg, les quartiers de faubourgs, de lotissement, ainsi que les grands ensembles. Nous y avons ajouté les quartiers de gare, car celles-ci ne se trouvent pas toujours à proximité immédiate du centre-bourg ou des faubourgs, et qu'ils font face à des incitations à densifier plus importantes qu'ailleurs (SDRIF, 2014). Enfin, nous avons distingué également les opérations construites en extension, sur des terres agricoles le plus souvent. S'il ne s'agit pas ici de densification mais bien d'extension urbaine, ces opérations méritent d'être abordées, ne serait-ce que dans une optique de comparaison avec les opérations construites en densification.

1 Les variations de nombre avec les tableaux précédents s'expliquent par l'impossibilité de trouver un visuel pour certaines des opérations de logement identifiées.

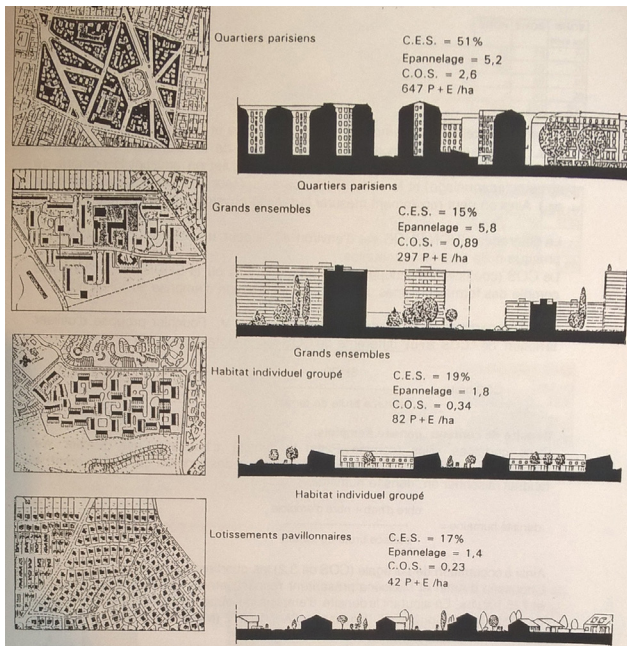


Figure 94 : comparaison des densités des différents quartiers en présence, d'après Fouchier 1998

| Opérations réalisées en densification | Effectif | Neuf | Réhabilitation | Nombre moyen de logements | Taille moyenne parcelle (neuf) | Densité moyenne en appartement par hectare (neuf) |
|---------------------------------------|----------|------|----------------|---------------------------|--------------------------------|---|
| Centre bourg | 72 | 48 | 16 | 20 | 2330 | 124 |
| Gare | 7 | 6 | 1 | 14 | 2821 | 89 |
| Industriel | 8 | 2 | 6 | 38 | 4900 | 114 |
| Collectif discontinu | 8 | 6 | 1 | 33 | 2909 | 130 |
| Pavillonnaire | 58 | 38 | 5 | 18 | 2350 | 88 |
| Total | 153 | 100 | 27 | 23 | 2400 | 108 |

Figure 95 : Densité des opérations réalisées en densification, d'après le recensement des projets.

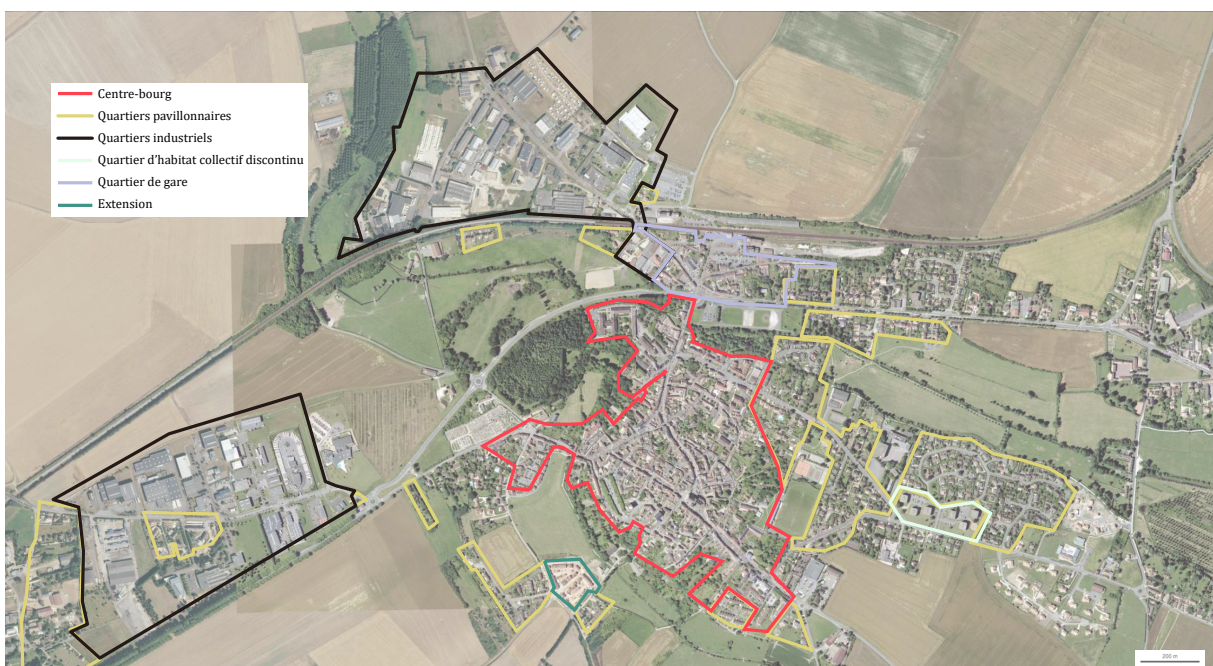


Figure 96 : Les différents quartiers bâtis à Houdan

Tous les bourgs ne possèdent pas ces différents quartiers, nous l'avons vu dans la partie précédente. Il est pourtant aisé de distinguer les caractéristiques des uns par rapport aux autres, en situation urbaine. La carte ci-contre donne un exemple de la caractérisation par quartiers à Houdan, qui possède ces différentes morphologies urbaines, et dont les limites semblent assez nettes.

4.1 LE CENTRE DU BOURG : UNE ALLÉGEANCE À L'ARCHITECTURE « NÉO »

Les opérations de densification du centre-bourg identifiées dans la base de données que nous avons constituée sont au nombre de 65, dont 49 opérations neuves et 16 en réhabilitation. Les centres-bourgs sont donc les quartiers des bourgs qui sont le plus l'objet de la densification, bien qu'ils soient déjà les secteurs les plus denses, notamment parce que l'immeuble est historiquement présent dans les bourgs.

Un potentiel de densification identifié qui questionne

La partie ancienne du bourg est souvent vue comme propice à la densification. De fait, la réglementation s'y prête davantage, en terme de hauteurs et de gabarits dans les PLU, puisqu'ils reprennent le plus souvent les morphologies en place. Il s'agit le plus souvent des zones Ua des documents d'urbanisme (Leroux et Madoré, 2015). Le SDRIF indique notamment que la densification a vocation à se réaliser dans les secteurs de la commune où les densités les plus élevées sont autorisées, c'est-à-dire bien souvent dans le centre-bourg historique ancien, où le patrimoine communal est le plus présent : « la densification des tissus bâtis existants devra porter sur les centres anciens des villages qui concentrent une forte « densité patrimoniale », mais devra également concerner les espaces pavillonnaires et ceux voués aux activités. » (SDRIF 2014, p. 73).

Pourtant, la densification de ces centres-bourgs ne va pas toujours de soi, et est l'objet d'un débat. Les terrains choisis pour la densification questionnent : on densifie souvent en utilisant des dents-creuses ou des fonds de jardins alors que la structure historique des constructions de centre-bourg est un parcellaire en lanière avec des constructions à l'alignement sur rue, et des espaces libres en fond de parcelle (Joanny, 2013). Or, historiquement, la densité des constructions à l'alignement sur rue est compensée par les espaces non bâtis en fond de cour qui créent des espaces de respiration agréables à vivre. Catherine Joanny, architecte des bâtiments de France, souligne dans un article que « les terrains non bâtis à l'arrière des maisons, formant le cœur d'îlot, ne sont pas « en attente d'urbanisation » mais l'indispensable équilibre bâti/non bâti de cette forme urbaine. » (Joanny, 2013). Densifier en utilisant ces vides va donc à l'encontre de l'identité des quartiers anciens de centre-bourg, mais cela peut également menacer la qualité de vie de ces centres-bourgs. La volonté de rentabiliser le foncier laisse ainsi peu de places aux jardins privés et aux espaces ouverts, alors que beaucoup des habitants de ces programmes de logement aspirent à avoir un accès à un espace extérieur privé – nous l'analyserons plus précisément dans le chapitre suivant.

Il peut ainsi sembler paradoxal que ces quartiers qui sont déjà les plus denses du périurbain soient principalement visés pour réaliser cette densification complémentaire, alors que des quartiers bien moins denses comme les quartiers pavillonnaires sont davantage sanctuarisés dans les documents d'urbanisme (Joanny, 2013).

Ce sont par ailleurs des terrains où la densification est très coûteuse – nous l'avons dit, le foncier y est souvent cher, notamment parce que les droits à construire y sont plus importants qu'ailleurs (Vilmin,

2015) ; alors que s'y ajoutent fréquemment des frais de dépollution ou de démolition. La présence d'un patrimoine local soumet également fréquemment ces quartiers à la réglementation ABF, ce qui peut générer des surcoûts au moment de la construction. La densification y est également particulièrement sensible : la présence d'un bâti ancien est souvent à l'origine de problèmes de stationnement ou de circulations que les programmes de construction menacent d'aggraver, ce qui peut être à l'origine d'inquiétudes voire de rejets des habitants en place. Ainsi, si la densification y est fréquente, elle n'y fait pas pour autant l'unanimité.

Pour caractériser cette densification, il convient de dire que le nombre de logements des programmes et la taille moyenne des parcelles concernées sont relativement plus faibles qu'en moyenne sur l'ensemble de la densification des bourgs, ce qui témoigne d'un parcellaire plus contraint. En revanche, la densité (en nombre d'appartement par hectare) y est légèrement plus importante.

Une architecture « néo-village » très présente

Les centres-bourgs sont les quartiers où l'on retrouve le plus l'architecture « néo ». Elle y est surreprésentée : c'est le style architectural de 57% des opérations du centre-bourg contre 52% sur la moyenne des opérations. Des formes hybridées du « néo village » y sont également présentes, 38% dans les centres-bourgs contre 36% en moyenne.

Cela s'explique parce que cette architecture est vue comme respectueuse des tissus existants, qu'elle imite et reproduit. C'est ainsi que Mme Joanny, architectes des bâtiments de France défend sa position : « Si l'architecture contemporaine c'est de faire un bâtiment à R+2 avec toitures terrasses au milieu d'une petite typologie à R+1+C, alors là on peut dire qu'on est contre l'architecture contemporaine. En fait nous on est contre ce qui est violent, ce qui violente les tissus. Et ce n'est pas notre posture qui pose problème mais celle des architectes qui viennent nous voir en disant « je fais de l'architecture contemporaine » et qui, en disant cela justifient une architecture extrêmement violente pour les tissus » (Entretien architecte des Bâtiments de France de l'Essonne, 2016). Le respect des tissus existants justifie une méfiance envers une architecture susceptible de heurter l'intégration paysagère dans ces tissus – liée souvent à l'architecture contemporaine. Cet argument est aussi celui utilisé par le bailleur social d'Essonne Habitat « Oui, c'est évident, il faut se fondre dans le paysage, on a des demandes qui portent exactement dans le sens que vous venez de décrire. [...] Pourquoi pas, il faut le gérer, il faut pourquoi pas faire de la toiture en pente, des tuiles petit moule, des menuiseries en adéquation, des fenêtres de toiture, bon etc. » (Entretien Essonne Habitat, 2016). Le respect des lieux est également un élément avancé par l'architecte M Bartholi pour expliquer l'allure pastichante de certains de ses projets, que ce soit Montfort l'Amaury ou à Houdan : « Quand on est dans un centre-bourg, on ne peut pas se permettre de faire n'importe quoi. Et on doit faire une espèce de pastiche d'une architecture... une continuité quoi. Voilà, moi je le visualise comme ça. Voilà, maintenant, chacun fait en fonction. Ce n'est pas un grand geste qu'on fait en architecture. Il faut respecter les lieux. Ce n'est pas une démarche personnelle. Ce n'est pas une sculpture qu'on jette dans un coin. Il faut faire gaffe à ce qu'on met. » (Entretien Bartoli Piot, agence d'architecture, 2016).

En centre-bourg, donc, l'architecture « néo » s'impose, fréquemment liée à une volonté d'intégration paysagère que ce style favoriserait.

Des architectures déclinées du « néo »

Les déclinaisons du style « néo » y sont également présentes. Dans ces centres-bourgs, c'est essentiellement la présence de balcons qui les distingue du « néo ». D'autres éléments de variation sont à noter comme la forme des fenêtres (Trilport, Chateaufort), tout comme la présence de décrochés de façades (Chateaufort ou Villenoy) ou de couleurs d'enduits aux tons plus vifs (Nanteuil-les Meaux ou Coubert).

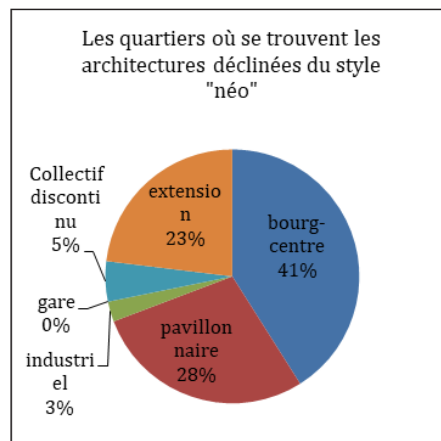
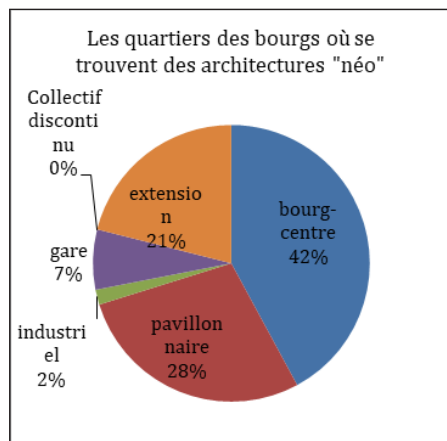


Figure 97 : Répartition des immeubles à l'architecture «néo» ou reprenant quelques éléments du « néo » selon les quartiers



40 avenue de Beauvais
Neuilly-en-Thelle / 60450-2N



38 rue Diane de Poitiers
Anet 28007-1N



Rue de la Chapelle Saint Pierre /
Sainte Geneviève (60575-2N)



94- 98 rue Charles Pathé
Chevry-Cossigny 77114-1N



31 rue Jean Jaurès
Coubert 77127-1N



107 rue Charles de Gaulle
Mormant 77720-3N

Figure 98 : quelques exemples de l'architecture «néo-village» en coeur de bourg

Chateaufort a également du bois en façades. L'alignement sur rue demeure le plus souvent respecté, à l'exception des programmes de Villenoy qui témoignent d'un retrait sur rue.

La forme contemporaine y est marquée, même si quelques éléments destinés à se raccrocher à une prétendue tradition sont insérés. Parfois, au sein d'une même réalisation, les façades sur rue seront de nature différente. L'une imitera les constructions alentours en reprenant l'ensemble des codes du «néo-village» quand les autres bâtiments auront une allure contemporaine bien plus affirmée, malgré quelques éléments de rappel - couleur d'enduit, pierre de parement. Le programme de Guigne en face de l'hôtel de ville illustre cela à la perfection.



Figure 100 : Des façades et des bâtiments différenciés à Guigne.



rue de l'église (n°2 à 20)
Moussy-le-Neuf 77322-1N



3 rue du château
Nanteuil-lès-Meaux 77330-1N



13 rue de la tour
Chateaufort 78143-1N



9 rue de la chaussée de Paris
Villenoy 77513-6N



23 - 25 rue Aveline
Trilport 77475-1N



rue de la gare
Coubert 77127-3N

Figure 99 : Des exemples d'architectures reprenant des éléments du «néo»

Par ailleurs, dans les centres-bourgs, on trouve un nombre important d'opérations de densification réalisées en réhabilitation, du fait de la présence d'un petit patrimoine (corps de fermes, anciens bâtiments administratifs) qui n'est plus utilisé en tant que tel et qui nécessite donc d'être reconverti.

Au final, les architectures « néo » sont surreprésentées dans les centres-bourgs. Elle s'impose également du fait des contraintes particulières des centres bourgs, notamment règlementaires, liées à la présence de l'ABF. Pourtant, si ces contraintes particulières sont propres aux centres-bourgs, on va retrouver cette architecture « néo » dans les autres quartiers.



31 rue de Gournay /Oin-53 rue de Paris
ville-sur-Montcient 78460-1R Magny-en-Vexin 95355-2R



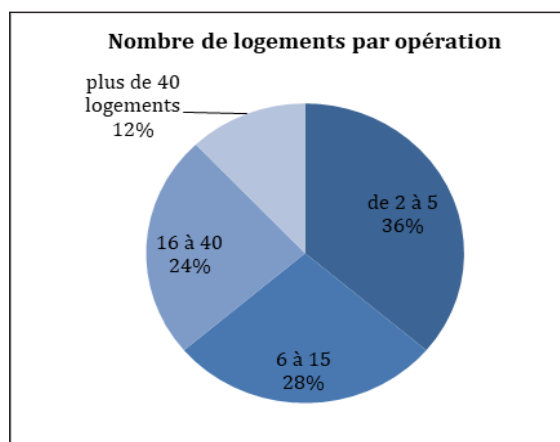
30 rue de Paris
Houdan 78310-1RN

Figure 101 : Des exemples de réhabilitations

4.2 LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES : LE COLLECTIF À L'ALLURE D'INDIVIDUEL

La densification des quartiers pavillonnaires a beaucoup été étudiée (ANR BIMBY ; Benigni, 2014). Ces études ont toutefois porté sur la construction de logement individuel plutôt que sur celle du logement collectif. Celui-ci se construit pourtant également dans les quartiers individuels.

Les quartiers pavillonnaires accueillent moins d'opérations de densification par le logement collectif que les centres-bourgs, alors qu'ils représentent souvent une surface et un nombre d'habitants supérieurs. Certains plaident pour qu'ils soient les premiers concernés par une densification, même en collectif (Joanny, 2013). Pourtant, ces quartiers sont souvent très protégés par les documents d'urbanisme pour éviter une densification trop importante en leur sein, les hauteurs acceptées étant souvent réduites.



La densification par le collectif n'y est pourtant pas impossible : 54 opérations y ont été identifiées, dont 48 opérations réalisées en neuf et 6 réhabilitations. Le nombre de logement réalisé par opération y est inférieur à la moyenne : 18 logements contre 23. Beaucoup de petites opérations de collectif (5 logements ou moins) se situent dans les quartiers pavillonnaires, alors que les opérations de plus de 40 logements sont rares (7 uniquement).

Figure 102 : Nombre de logements par opération de densification dans les quartiers pavillonnaires

Dans les quartiers pavillonnaires, si la taille moyenne des parcelles sur lesquelles sont réalisées des opérations de densification correspond à la taille moyenne des parcelles densifiées tous quartiers confondus, la densité des opérations en nombre d'appartements par hectare est inférieure. La part de la surface consacrée aux espaces verts y est en revanche plus importante (30% contre 25% en moyenne dans les opérations de densifications).

On retrouve également le style « néo » dans les quartiers pavillonnaires. Ces constructions « néo » ont des hauteurs réduites et sont moins fréquemment alignées sur rue que dans les centres-bourgs. L'allure générale qui s'en dégage est celle de gros pavillons. Certains de ces bâtiments ont des balcons ou des coursives, trait contemporain qui marque fortement la perception du bâtiment.

La principale déclinaison du modèle est - toujours - liée à la présence de balcons en façade sur rue, offrant une ouverture sur un espace extérieur pour les habitants de ces constructions. Le rythme des façades est plus prononcé, d'autant que le traitement architectural de ces balcons - en bois ou en métal vert d'eau - contraste avec la couleur de l'enduit de façade. A Marines, si les codes du « néo » sont respectés - toits en pente, façades sur rue peu rythmées, ce sont les matériaux utilisés en toiture (zinc) ainsi qu'en façade (bardage bois) qui en diffèrent. L'alignement sur rue est rarement respectée.



12 Rue de Dreux
Bû 28064-2N



73 rue d'Ezy
Ivry-la-Bataille / 27355-2N



50 rue du Canton Beaupréau
Sainte-Geneviève / 60575-1N



5 rue du 19 Mars 1962
Saint Maximin / 60589-1N



33 route d'Evry
Marolles-en-Hurepoix 91376-2N



Boulevard de la République
Marines 95370-2N

Figure 103 : Quelques exemples de construction dans les quartiers pavillonnaires

4.3 LES AUTRES QUARTIERS : UNE ARCHITECTURE «NÉO» PLUS RARE

Les autres types de quartiers sur lesquels on peut trouver de la densification sont peut-être moins polémiques que les quartiers centraux ou les quartiers pavillonnaires, du fait de la nature des tissus qui les composent, plus variée, alors qu'ils font souvent l'objet d'un attachement émotionnel moins fort, d'où une moindre volonté de les préserver en l'état.

Les quartiers industriels

Dans les quartiers industriels, ainsi, la densification peut être vue comme porteuse d'une amélioration de la qualité architecturale. Moins conflictuelle que dans d'autres quartiers, elle peut pourtant également être complexe à réaliser : les coûts d'assainissement du foncier peuvent y être importants, supérieurs à ceux rencontrés en centre-ville.

En cas de réhabilitation d'un tissu industriel ancien, ancré dans la commune –comme les usines Schneider à Champagne-sur-Seine dont les bâtiments industriels, transférés du Creusot dès 1901 sont un patrimoine local valorisé – la réhabilitation peut être vue comme l'opportunité de mettre en valeur un patrimoine communal d'importance.

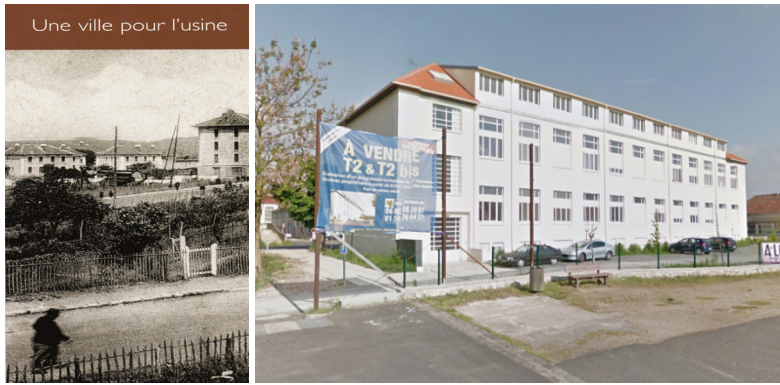


Figure 104 : Extrait de l'ouvrage «Champagne-sur-Seine : et l'usine créa la ville» (Pierrot, Passaqui et Ayrault, 2011, 48)

Les constructions neuves que nous avons pu analyser sur ces quartiers ont été réalisées sur des parcelles de grande taille (4900m² en moyenne) et la densité moyenne y est importante (114 appartements par hectare), tout comme le nombre moyen de logements réalisés (38). Il s'agit donc d'un potentiel foncier important pour les bourgs périurbains, même si toutes les communes périurbaines ne disposent pas de quartiers industriels ou de zones d'activités densifiables.



Figure 105 : Quelques exemples de construction dans les quartiers industriels

Quelques-unes de ces constructions proposent des allures de néo-village, mais pas seulement : l'opération de Chevry-Cossigny ressemble ainsi à des opérations de type néo-haussmannien avec les chiens assis et les toits en zinc. L'opération du Perray-en-Yvelines semble être une variation du style néo : si le toit en pente et les tuiles, l'allure des fenêtres et de leurs volets en bois le rappellent, le retrait sur rue et la présence de balcons en façade témoignent d'une variation du modèle. A l'inverse, les perspectives des immeubles de Mareuil-les-Meaux et de Cannes-l'Ecluse évoquent une architecture plus

contemporaine : balcons sur rues, surfaces vitrées plus importantes, couleurs plus tranchées – même si nous n’avons que des perspectives d’architectes pour en juger. Bien que l’échantillon de constructions neuves soit assez réduit, celui-ci semble témoigner d’une moindre allégeance au « néo ».

Les quartiers de logement collectif discontinu

Il en va de même pour les quartiers de logement collectif discontinu, où des opérations de densification ont pu se réaliser. Là aussi, le parcellaire est de taille importante (2900m² en moyenne) et la densité réalisée y est la plus élevée (130 appartements à l’hectare en moyenne) pour un nombre moyen de 33 logements par opération. La seule réhabilitation identifiée sur ce type de tissu est à Itteville et consiste en la transformation de locaux commerciaux vacants en rez-de-chaussée en appartements. Les architectures y sont davantage contrastées, avec des allures de contemporain marquées tant à Epernon qu’à Boutigny ou Noisy-le-Roi. De même, si les toitures en pente des logements à Jouarre évoquent le pavillonnaire alentour, l’architecture se veut clairement être une revisite du modèle architectural traditionnel du pavillon. Enfin, à Ballancourt sur Essonne, si l’on peut trouver des emprunts au type « néo » dans le choix des toitures ou dans la couleur des enduits, la présence de balcons ainsi que la nature des fenêtres témoignent d’une déclinaison de ce modèle.



14 rue Alfred Manceau
Epernon / 28140-7N



Rue Adon
Jouarre 77238-1N



Place Marius Petipa
Noisy-le-Roi 78455-1N



Rue de Normandie
Freneuse 78255-4N



rue de l'Aunette / Ballancourt sur
Essonne 91045-3N



Rue des Fauvettes
Itteville 91315-1R

Figure 106 : Quelques exemples de construction dans les quartiers d’habitat collectif discontinu.

Les quartiers de gare

Enfin, les quartiers de gare semblent très opportuns pour accueillir une densification. A proximité des transports en commun, la densification qui s’y opère semble la plus à même à favoriser des mobilités durables, et elle est en cela la plus encouragée législativement et réglementairement par le SDRIF, d’autant qu’elle semble particulièrement pertinente à l’échelle métropolitaine ; pourtant, comme le note Eric Charmes, elle peut parfois ne pas faire partie du projet local, car les gares périurbaines étant souvent construites à distance du bourg, les conforter reviendrait à conforter une centralité concurrentielle de celle du bourg, et leur densification peut donc être freinée localement (Charmes, 2014).

La nature de la densification qu’on y trouve rappelle celle des centres-bourgs, avec des réalisations d’ampleur variée : à Epernon, à Verneuil-l’Etang ou à Mormant on y retrouve un style « néo ». Seul Lardy fait exception, car l’architecture y revêt une allure plus contemporaine.



37 rue Saint-Denis
Epernon / 28140-5N



3 rue Saint-Denis
Epernon / 28140-6N



NEUIL L'ÉTANG
46 rue de la gare
Verneuil l'Étang 77493-1N



8 avenue de la gare
Mormant 77720-7N



9 impasse du Colombier
Lardy 91330-1N



8 avenue de la gare
Mormant 77720-2R

Figure 107 : Quelques exemples de construction dans les quartiers de gare.

4.4 LE « NÉO », ÉGALEMENT PRÉSENT DANS LES EXTENSIONS URBAINES

La construction de logement collectif n'est pas le seul fait de la densification dans les bourgs périurbains. On en trouve également dans les secteurs en extension. Nous n'avons pas étudié autant en profondeur les programmes de ces quartiers puisqu'ils ne répondent pas à une densification des tissus et qu'ils sont hors du cadre d'étude de cette thèse, mais il nous a semblé intéressant de nous intéresser aux caractéristiques des constructions construites en extension urbaine, à titre de comparaison.

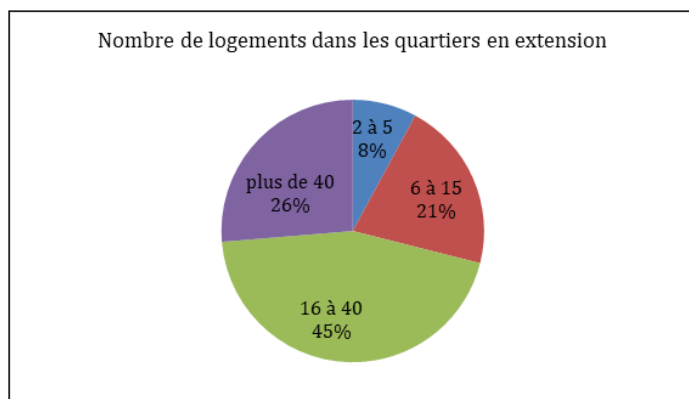


Figure 108 : Nombre de logements réalisés dans les programmes en extension

Les programmes en extension accueillent en moyenne plus de logements que les programmes des autres quartiers : 38 logements par opération en moyenne, avec une grande disparité. Celle-ci s'explique en partie parce que le collectif complète parfois des opérations de lotissement en individuel auquel cas on a le plus souvent un nombre réduit de logements collectifs réalisés. C'est un phénomène que relevait déjà Delphine Callen sans sa thèse portant sur les lotisseurs en grande couronne (2010).



2 rue René Michel
Chaumes-en-Brie 77107-2N



Rue de l'épine
Mormant 77720-1N



Route de Champagne
Houdan 78310-2N



rue Charles Gabel
Survilliers 95604-4N



Rue de Boran
Bruyères-sur-Oise 95116-3N



10 rue Saint Jean
Houdan 78310-3N

Figure 109 : Quelques exemples de «néo-village» dans les extensions urbaines

Surtout, les constructeurs n'y sont pas les mêmes que dans les opérations de densification. On y trouve des acteurs nationaux de la construction (Nexity, Cogedim, France Pierre, Kaufman and Broad) quasiment systématiquement absents des opérations de densification. Il s'agit ainsi d'un autre mode de construction, qui souffre moins des contraintes économiques que connaissent les opérations de densification, et qui s'avère plus attractif pour bien des acteurs de la construction – nous y reviendrons dans la 3^e partie de cette thèse.

D'un point de vue architectural, alors qu'on pourrait penser que les caractéristiques du style « néo » seraient très liées au contexte urbain contraignant des centres-bourgs ou des quartiers pavillonnaires, un nombre non négligeable des constructions en extension s'inscrivent dans ce type et en reprennent les codes : toits en pente accueillant fréquemment des chiens assis, tuile petit moule, façade peu rythmée, enduits de couleur crèmes, fenêtres plus hautes que larges.

La construction de logement collectif de type « néo » n'est donc pas uniquement réservée aux centres-bourgs où elle pourrait être lue comme étant issue d'un ensemble de normes ou de contraintes comme le contrôle par l'ABF, mais aussi d'un nécessaire respect du site. Sa présence dans d'autres quartiers et dans les programmes en extension – même si on la trouve dans une proportion moindre – soulignent que d'autres explications sont à chercher pour comprendre pourquoi le « néo-village » imprègne le périurbain, en densification mais aussi en extension.

Les bourgs se bâtissent en bonne partie au travers de constructions s'apparentant à un style « néo-village », caractérisé par des hauteurs modérées, un alignement sur rue, la présence d'éléments de décors (volets, porches, modénatures), un toit en pente, une couverture d'enduit et de petites tuiles, la présence de lucarnes... Si ce type admet peu de variations et demeure relativement inchangé selon l'endroit où on le trouve – du Vexin à la vallée de Chevreuse en passant par l'Oise – on le retrouve sous des formes déclinées, où il conserve certains éléments (matériaux de façade, toit en double pente) mais où il s'autorise certaines variations (décrochés de façade, alignement qui n'est pas toujours présent, hauteurs plus importantes...).

Le style « néo » ne pourrait s'expliquer seulement par une volonté de bonne insertion se traduisant par un mimétisme des constructions alentour, puisqu'il n'est pas seulement présent en centre-bourg, mais qu'on le retrouve sur l'ensemble des bourgs périurbains, et au-delà, en banlieue. Il s'agira désormais de comprendre d'où vient la fortune de ce type architectural.

III. LES RAISONS « NÉO » : UNE ARCHITECTURE DÉCOR

Il convient d'analyser les raisons expliquant le succès de l'architecture « néo » dans les bourgs. On pourrait envisager des hypothèses comme celles d'un coût moindre de ces constructions. Cela ne suffit pas à l'expliquer : le « néo-village » aurait tendance à coûter plus cher qu'un autre type d'architecture, notamment du fait des choix de matériaux, avec l'utilisation de tuiles petit moule, qui sont très coûteuses, ou bien de volets en bois, qui génèrent des surcoûts : « Tout ça, c'est des sujets qui coûtent cher à l'architecture alors que ça n'est pas là qu'il faut investir. On n'est pas là pour investir ni dans la petite tuile ni dans le volet bois. » (Entretien architecte Studio Nemo, 2016).

De même, l'allégeance au site et le respect de l'architecture des bourgs ne sauraient expliquer seuls ce choix du « néo » : dans ce cas, comment expliquer la présence importante du style « néo-village » dans tous les quartiers des bourgs et même dans les quartiers en extension ?

Nous tacherons donc d'analyser les motivations des acteurs de la construction à réaliser cette architecture, en nous attachant aux explications qui nous ont été données lors des entretiens que nous avons menés. Il s'agira de comprendre le sens que revêt cette architecture « néo-village » dans les bourgs, puis de questionner si l'adoption de ce type « néo » est réellement un choix – et alors pour qui ?

1. LE FRUIT D'UNE VOLONTÉ POLITIQUE

L'architecture « néo » est donc le produit d'influences ou d'exigences, dont une partie émerge des élus locaux. Formalisé ou non, leur rôle est important dans les négociations, notamment au travers de ce levier qu'est la délivrance du permis de construire. Pour Guilhem Dupuy (2010) « la clé de voûte des négociations est la délivrance du permis de construire par l'autorité compétente (commune ou communauté d'agglomération délégataire) ». Or, si dans le droit « cette délivrance n'est pas une compétence discrétionnaire mais une compétence liée à la commune. L'autorité en charge de l'instruction du permis vérifie la compatibilité du dossier de demande aux différents documents d'urbanisme régissant la constructibilité du terrain (Plan Local d'Urbanisme, etc.), et délivre automatiquement le permis si cette compatibilité est avérée », cette compétence va devenir le support « de tractations multiples tendant à rendre discrétionnaire – c'est-à-dire stratégique – la délivrance du permis par la collectivité territoriale ». Le chercheur souligne en effet que si les projets doivent respecter « les conditions écrites de l'urbanisme réglementaire en vigueur sur le territoire », par le biais des négociations, les élus peuvent les convaincre de respecter les « clauses non écrites » émanant de l'autorité publique : partage du coût des équipements, contraintes diverses sur les formes et les types de logements, et surtout éventuels quotas de logements locatifs sociaux ou de logements en accession à prix maîtrisés ».

Réaliser une architecture « néo » est donc un objectif des élus qu'ils vont imposer, tant que faire ce peu, que ce soit au sein de leurs documents d'urbanisme, les PLU, qu'au travers de négociations informelles.

1.1 L'ARTICLE 11 DES PLU

Ce sont essentiellement les plans locaux d'urbanisme qui établissent le cadre de l'architecture des immeubles, en fixant les volumes, les hauteurs, les couleurs. Or, ceux-ci sont élaborés par les élus, souvent favorables au « néo » et craintifs d'une architecture trop contemporaine. Ceux-ci vont parfois imposer des gabarits et des morphologies « néo ». Le responsable d'Essonne Habitat, confronté à ce problème, l'explique : « de toutes façons vous avez un PLU qui est en général assez contraignant dans ce sens-là. C'est à dire qu'il va vous demander de conserver des murs en pierre existants, voire même un bâtiment, ça devient un peu compliqué. Il va vous limiter au niveau des hauteurs, donc vous allez avoir une hauteur à 9m au faîtage, vous allez avoir des dessins de toitures qui sont plus ou moins imposés, voilà on est déjà dans des architectures du genre » (Entretien Essonne Habitat, 2016).

Mais surtout, les PLU vont au travers de l'article 11 réglementer l'aspect extérieur des constructions. Élaborés par les élus, ils soulignent leur adhésion à cette architecture qu'ils vont favoriser. En tous cas, ils conduisent à homogénéiser l'architecture, notamment dans les communes rurales (Wellhoff et Pérignon, 2010). Par exemple, le PLU de Bois-le-Roi indique dans son article 11 rubrique « toitures » que « sont autorisés : - Les toits composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, - Les toits à la Mansart. L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes [...]. Les fenêtres de toit devront présenter une longueur mesurée dans le sens de la pente supérieure à leur largeur. [...] Les toitures à pentes doivent être recouvertes par de la tuile plate (48 à 72 au m²) ou par de la tuile mécanique à pureau plat petit moule (18 à 24 au m²) de ton vieilli ou d'ardoises ». On retrouve comme préconisation du PLU de Bois-le-Roi une bonne partie des éléments que nous avons identifiés comme étant caractéristiques du type « néo ».

Le PLU de Moussy-le-Neuf va dans le même sens : « lorsque la construction à édifier comporte une toiture à pente, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°, sauf : - pour les toits dits « à la Mansart » - les toits « terrasse » dans la limite de 20% de la surface de l'emprise au sol. [...] Les toitures à pentes sont recouvertes soit d'ardoise format 35/25 et de couleur ardoise, soit de matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie 27/m² format paysage, soit de tuiles plates petit moule 72/m² ».

La marge de manœuvre est alors faible pour imposer des éléments non plus contemporains quand la nature des toitures, leurs matériaux, le gabarit des fenêtres... sont autant d'éléments imposés dans les PLU. Ces règlements sont fortement contraignants pour les architectes : « donc en fait les règlements disent beaucoup de choses qui sont aberrantes et qui bloquent des expressions architecturales qui peuvent même aller à l'encontre de la qualité environnementale du projet. Avec des règles comme les fenêtres plus hautes que larges, l'interdiction des panneaux solaires visibles de la rue. Les lucarnes axées tous les je ne sais combien de mètre et pas plus de deux tous les linéaires, enfin c'est un enfer, les 2/3; 1/3, les volets battants... » (Entretien architecte Studio Nemo, 2016). Au-delà, les maires ont un rôle de négociation en amont du dépôt du permis de construire. Ce faisant, ils sont souvent amenés à favoriser un style « néo » et à décourager une architecture trop contemporaine.

Architectes, PLU et élus sont en pratique les prescripteurs de l'architecture dans les bourgs. Ils vont imposer ce style « néo » malgré les critiques qu'il peut soulever. L'influence des élus sur l'architecture ne se limite pas à l'article 11 des PLU portant sur l'aspect extérieur constructions, mais elle va également se jouer dans les négociations en amont de l'octroi du permis de construire.

1.2 LA DENSIFICATION SOUS CONDITION : NÉGOCIER EN DEHORS DES DOCUMENTS D'URBANISME

Les maires sont compétents pour l'accord du permis de construire depuis les lois de décentralisation de 1983. Si leur rôle tel qu'il est défini par la loi se limite à donner un accord ou un refus sur le permis de construire – parfois accompagné de demandes de modifications – il prennent un rôle souvent bien plus important, en étant les interlocuteurs des pétitionnaires de permis avant même le dépôt du permis de construire. Les bourgs périurbains ne constituent pas en cela une exception, mais la relative proximité des élus et la possibilité d'y avoir un accès direct l'accentue, quand, dans de plus grandes communes, les services techniques peuvent jouer un rôle de filtre entre les élus et leurs AMO.

Il y a un rôle de négociation important, notamment pour que l'élu puisse imposer les « clauses non écrites » aux constructeurs. Ainsi, comme le note Delphine Callen au sein de son travail de thèse : « En général, les discussions concernant le permis groupé ont lieu en amont du dépôt du permis (et même en amont des négociations avec les propriétaires fonciers concernant la vente définitive du terrain puisque le prix foncier dépend, selon le mécanisme du compte à rebours, de la densité de logements à construire attendue), ce qui permet au promoteur de gagner du temps en intégrant une partie des modifications souhaitées par la mairie, voire en défendant son point de vue auprès des autorités locales, et d'éviter des complications juridiques toujours coûteuses si le permis est rejeté par les services de l'urbanisme des communes ou de la direction départementale de l'équipement » (Callen, 2011, 175).

Ces négociations, en marge du cadre fixé par le PLU, portent en l'occurrence sur la densité, le nombre de logements créés, les accès, voire la possibilité même de construire, puisque certains élus, comme à Bois-le-Roi n'hésitent pas à décourager les promoteurs qui souhaiteraient se lancer. Les élus se prononcent plus ou moins largement sur la question de l'architecture, et cette phase de négociation sur le permis de construire peut s'avérer importante, notamment pour imposer l'architecture de type « néo-village ».

Ainsi, certains élus interrogés expriment leur rejet de cette architecture contemporaine, comme c'est le cas du Maire de Moussy-le-Neuf, qui souligne que l'architecture inspirée du « néo-village » « a été contrainte [...] par nous parce qu'on ne voulait pas cette architecture contemporaine. C'est pas parce qu'on faisait un centre-bourg qu'on pouvait tout se permettre. » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016). La préférence des élus va souvent à une architecture plus classique lorsque le choix leur est proposé : un exemple donné par le chargé de mission du CAUE du Parc Naturel de l'Oise en témoigne. Assistant la commune sur un projet, il était en contact avec le promoteur : « On leur a fait dessiner une version traditionnelle, allant dans le sens que voulaient les élus, puis le même projet mais avec une version contemporaine qui à notre sens était bien meilleure. Il y a eu vote au conseil municipal dans cette commune, où ils ont voté à l'unanimité pour le projet traditionnel » (Entretien chargé de mission urbanisme PNR Oise Pays de France, 2016).

Au-delà, ce rejet du contemporain se traduira dans les documents d'urbanisme, élaborés par les élus. Le « néo » est vu comme un remède au contemporain pour beaucoup d'élus. Cette opposition binaire (« néo »/contemporain) se retrouve ainsi dans les discours des élus pour justifier ce choix d'architecture. Surtout, leur attention va se focaliser sur des points particuliers parce qu'ils les associent à un type architectural plutôt qu'à un autre.

Des éléments architecturaux en débat

La crispation des élus se fait beaucoup au niveau des toitures, qui donnent l'allure générale de la construction. Ces toitures en double pente jouent un rôle majeur dans la définition de l'architecture « néo ». Interrogée sur la question de l'architecture contemporaine dans le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, la chargée de mission souligne que c'est un élément de demande récurrente de la part des élus : « C'est une question de personnalité, on sait qu'il y a des élus, c'est même pas la peine de leur parler de toits végétalisés, de toits plats... On sait qu'on aura un mur et qu'ils voudront nécessairement leurs toits 35 /45°, et d'autres qui sont un peu plus ouverts ; ça ne nous empêche pas d'essayer quand même » (Chargée de mission au sein du PNR de la haute vallée de Chevreuse, 2016). Le débat toiture plate / toiture à double pente est vif, et quasiment systématiquement tranché en faveur du second. Ainsi, le responsable de l'ESH Soval, un bailleur social qui intervient essentiellement dans les Yvelines et l'Oise le constate : « Il y a un premier sujet qui se pose souvent [...] un des premiers échanges qui est toit plat ou toit en pente, et bien souvent en premier rendez-vous on nous dit «oui oui», il n'y a pas de problèmes, on est ouverts. Bon. On fait le projet en toit plat. «Oui, quand même, faudrait peut-être regarder si on ne peut pas faire une pente, pas une grosse pente mais un 30°». Bon. Et du coup on revient à une solution plutôt traditionnelle » (Entretien ESH Soval, 2016).

Il en va de même sur la question des matériaux utilisés en façade, avec une crispation sur certains matériaux utilisés : « Les archi[tectes] qui proposent des façades avec 80% de bois et 20% d'enduit, bah vous pouvez être sûr que dans 90% des cas, l'élu demande à ré-inverser la tendance, à ce qu'il y ait plutôt une grosse proportion d'enduis et une proportion plus réduite de bois » (Entretien ESH Soval, 2016). La couleur des matériaux, la nature des tuiles, pour s'approcher de tons classiques sont également parfois un objet de débat.

Ainsi, les maires vont souvent dicter leurs conditions en se focalisant sur des éléments architecturaux particuliers : « On a imposé des toits, des chiens assis, des volumes » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016). Le plus souvent ils s'attachent à la nature des toitures, à la couleur de l'enduit, à certains éléments de volumétrie. Le « néo », ainsi, émane largement d'une volonté des élus de préserver leur commune d'une architecture trop contemporaine, et d'éviter ainsi de mécontenter les populations en place.

Quand l'élu tient le crayon

Certains élus peuvent, au-delà, être beaucoup plus directifs. Ainsi, le maire de Monfort-l'Amaury raconte avec un contentement évident comment il a aidé au dessin du plan masse du bâtiment, les dessins proposés par l'architecte ne lui convenant pas : « donc Bartholi¹ a commencé à bosser, il a fait des esquisses, des esquisses. Il les présentait au promoteur comme à moi. J'avais le dernier mot. J'ai même pris le crayon. Un jour, j'ai dessiné quelque chose, il m'a dit "c'est ça, pourquoi j'y ai pensé moi-même"» (Entretien maire de Montfort-l'Amaury, 2017).

Pour certains élus, l'attention portée aux éléments de finition peuvent être très importants, au point que le maire revendiquent de participer aux négociations. Le maire est amené à participer aux réunions de chantier qui l'intéressent pour se prononcer sur des éléments comme le choix des tuiles ou la nature de l'enduit, occasionnant des négociations avec le promoteur tout au long de la construction : « Après il y a le choix des tuiles. Dans l'arrêté je dis «le choix des tuiles, ça sera la mairie, la couleur

1 M. Bartholi est l'architecte du projet

du ravalement, la mairie». Ça va jusque-là, donc je suis associé en réunion de chantier, j'y vais quand je peux, ou quand c'est utile, et quand l'étape toiture arrive, on se réunit à nouveau avec le couvreur, le promoteur, ils essayent de me refiler des tuiles moins chères, plus grandes, plus faciles à poser, moi je leur dit «non non» c'est celles que je veux, ils me disent «non non c'est trop cher», je me cache derrière le règlement et l'ABF, et au bout d'un moment, on finit par trouver une tuile qui nous va à tous. [...] Voyez, c'est une discussion permanente. Après on fait des échantillons sur le mur de la couleur de l'enduit, on choisit entre plusieurs couleurs » (Entretien maire de Montfort L'Amaury, 2017).

Cette architecture « néo-village » est donc largement influencée et dictée par les élus des bourgs, qui peuvent aller jusqu'à négocier des éléments de détail avec les promoteurs et les élus. Nous pouvons alors nous interroger sur la raison pour laquelle la plupart des élus poussent autant cette architecture « néo ».

Le goût des élus : un rejet de l'architecture contemporaine ?

Au-delà, beaucoup d'élus, dont les programmes récents réalisés sont très proches de l'architecture « néo-village » justifient le recours à une architecture « néo » par un goût personnel : « CF : Et du coup pourquoi avez-vous choisi cette architecture-là plutôt qu'une architecture plus contemporaine ? / Après c'est pourquoi vous achetez une voiture bleue plutôt qu'une voiture rouge qui figure au catalogue. C'est une question de goût » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016). L'argumentaire rencontré pour justifier une architecture plutôt qu'une autre est souvent réduit à cette question de goût. Parfois, comme à Montfort, on la lie à la question de l'insertion dans un environnement classique : « Le classicisme, c'est moi qui l'ai imposé. Quand vous voyez le bâtiment de l'école qui est une véritable institution, vous ne pouvez pas faire n'importe quoi en face » (Entretien maire de Montfort L'Amaury, 2017).

Ce goût pour l'architecture « néo » est surtout un rejet d'une architecture qui se lirait comme trop contemporaine : nous avons posé ces questions portant sur la nature de l'architecture durant les entretiens que nous avons menés avec les architectes, promoteurs etc. Ceux-ci ont fait ressortir des éléments de crispations : le refus par les élus d'une architecture contemporaine est décrit tant par les structures opérant du conseil auprès des communes que par les élus eux-mêmes. Dans le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, qui a consacré une exposition sur l'architecture contemporaine dans le parc, la difficulté à en réaliser est un constat : « On sent des réticences à l'architecture contemporaine. [...] On a un certain nombre d'élus assez craintifs, réfractaires à l'architecture contemporaine. Ils voudraient de l'ancien, mais on leur dit que l'ancien c'est du pastiche, et que généralement quand on essaye de faire de l'ancien ça n'est pas très heureux. On essaye, lorsqu'ils veulent leurs toits, avec les petites tuiles... Mais ils sont plutôt dans ce créneau-là. » (Chargée de mission au sein du PNR de la haute vallée de Chevreuse, 2016).

C'est donc une certaine subjectivité qui est assumée pour justifier le choix d'une architecture « néo-village ». A l'opposé, cette même subjectivité peut pousser à choisir des architectures plus contemporaines, comme c'est le cas à Bouray-sur-Juine, dont le maire est un passionné d'architecture en bois et qui pousse à utiliser ce matériau en façade et en ossature dans la plupart des constructions neuves sur lesquelles il donne un avis, que ce soient des programmes de logement sociaux, du logement communal ou un centre d'accueil. Cet élu, et son goût particulier pour le bois font pourtant figure d'exception, les autres élus rencontrés étant davantage favorables à des couverts en tuile ou en enduit.

Mais au-delà, nous pensons qu'au-delà de leur goût propre, c'est également pour se conforter au goût supposé des riverains que cette architecture « néo-village » est exigée.

1.3 L'ARCHITECTURE « NÉO » : UN CHOIX POPULISTE ?

Nous l'avons évoqué dans notre première partie de thèse, l'architecture contemporaine fait tout autant peur que la densité dans les bourgs quant à l'inverse, la figure du village est rassurante, tout comme les références architecturales qu'elle évoque.

Le « néo village » est également supposé plaire davantage aux riverains, jugés nous l'avons vu a priori hostiles à la densification, mais également au logement collectif et à l'architecture contemporaine. Ce choix est alors également dicté par la crainte que des logements plus contemporains soient moins acceptés par leurs populations. C'est ce qu'exprime Mme Denis, architecte au sein du studio Nemo, qui construit du collectif en périurbain : « Donc en fait pour faire accepter l'architecture, le plus simple pour les élus, c'est de rester traditionnel parce qu'ils vont savoir raconter quelque chose. [...] Eux ce sont les élus, ils font leur métier, chacun son métier. Donc pour convaincre une population que ça va être un bon projet [avec une architecture contemporaine], c'est extrêmement difficile. Parce que la différence fait peur » (Entretien architecte Studio Nemo, 2016). De même, le bailleur social ESH Soval en témoigne : « Là aussi je pense que c'est pour ne pas se mettre à dos les habitants et pour potentiellement ne pas avoir trop de recours au niveau des PC et c'est vrai que du coup ils sont beaucoup sur de l'architecture classique. » (Entretien ESH Soval, 2016). C'est également ce qui ressort des entretiens menés auprès de certains élus. Ainsi, pour le maire de Bourron-Marlotte : « ça ne passerait pas » (Entretien maire de Bourron-Marlotte, 2017) auprès de ses administrés.

L'analyse de Federico Ferrari sur des quartiers entiers pastichés (que ce soit Bussy-Saint-Georges (Ile-de-France), Celebration (Etats-Unis) ou Poundbury (Angleterre)) fait ressortir les mêmes mécanismes de rejet d'une architecture moderne ou contemporaine. Il le lie à un « populisme esthétique » qui promeut des formes architecturales standardisées, inspirées de modèles vernaculaires (Ferrari, 2015). Ces architectures reflètent un profond rejet de ce qui fut l'architecture moderne et ce à quoi elle fut associée – aussi bien à ses utopies qu'à ses dérives fonctionnalistes. Ce faisant, les architectures choisies par ces élus sont susceptibles de minimiser les conflits liés à l'implantation des opérations de construction. Les mécanismes de l'architecture néo-village en sont proches.

De même, le choix du « néo » est également dicté par les promoteurs, qui y voient une architecture qui se vend davantage. Interrogé à propos de la possibilité de construire dans une architecture plus contemporaine, le promoteur City / Arago qui travaille sur Houdan témoigne : « De là à dire qu'ici ça plaira, moi je n'en suis pas du tout persuadé. Ici dans le coin c'est particulier. Dire qu'on va vendre un bâtiment avec isolation par extérieur, avec toiture plane, je ne suis pas sûr. » (Entretien promoteur immobilier Arago Promotion et City, 2016)

Le goût pour cette architecture « néo » est donc également à lier à un rejet de l'architecture contemporaine par certains élus, habitants, mais également de la part des promoteurs. Ce faisant, l'architecture « néo-village » semble une architecture refuge, plus facile à expliquer et à apprécier et qu'on suppose moins conflictuelle.

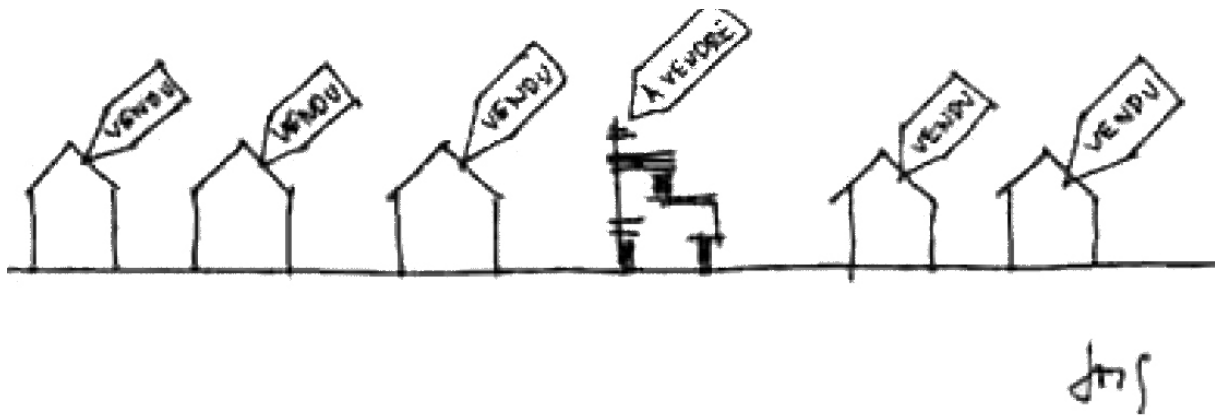


Figure 110 : La modernité n'est pas considérée par les promoteurs comme une valeur porteuse. Dessin humoristique, publié dans un manuel destiné à la profession. Avril Bertrand, Roth Bernard, in *La promotion immobilière, construire pour autrui* (cité par Nivet, 2006)

Au-delà de la contrainte réglementaire, les élus peuvent jouer un rôle majeur dans l'architecture, que ce soit en amont du dépôt du permis de construire, ou même durant la phase chantier, à laquelle certains élus parviennent à participer. Ils poussent à construire avec ce type « néo », qui est largement lié à une crainte de l'architecture contemporaine.

En respectant un alignement sur rue ou en donnant l'illusion de reprendre les volumes des maisons de bourgs, l'architecture du « néo-village » se donne à lire comme une architecture respectueuse des trames urbaines. Proposer cette architecture, c'est offrir une architecture lisse, facile à apprécier et donc susceptible de minimiser les conflits liés à l'implantation des opérations de construction.

Au-delà, c'est vraiment l'influence de l' élu qui permet de réaliser ces éléments : en dehors du PLU, c'est sa capacité à imposer son point de vue au promoteur et à organiser la négociation qui imposent le « néo ». Aussi inégal que puisse être leur investissement, beaucoup de maires vont s'investir très fortement, allant jusqu'à tenir le crayon, dessiner avec les architectes, choisir les matériaux et les enduits pour les couverts.

2. L'ARCHITECTURE DU VILLAGE

Cette architecture « néo » suscite également une adhésion pour ses qualités propres, notamment parce qu'elle donne moins à lire la densité, et donne à lire l'architecture comme celle du village.

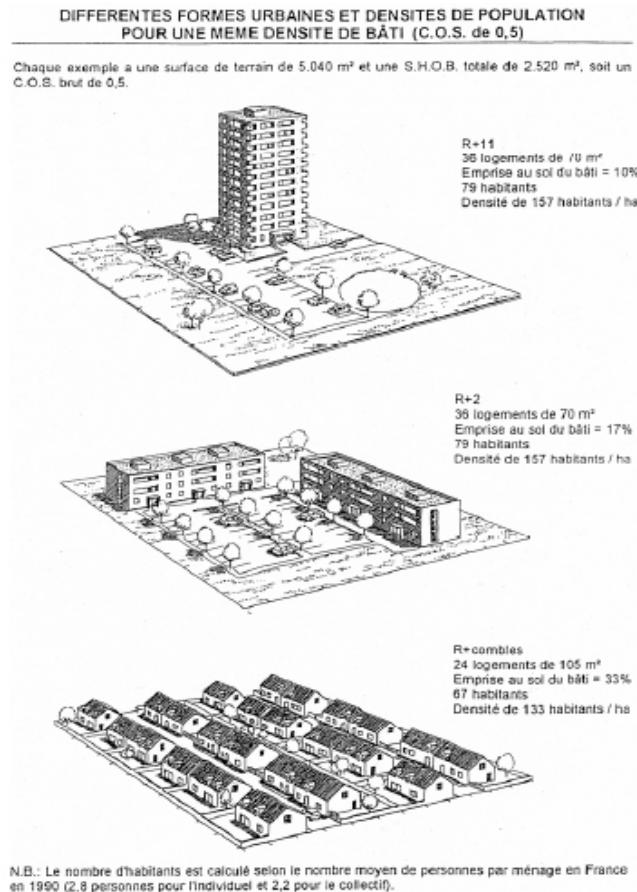
En dehors du goût des élus et d'un rejet d'une architecture contemporaine, de bonnes raisons poussent à réaliser du collectif urbain en architecture « néo ». D'une part, celle-ci donne moins à lire la densité, elle se fait rassurante.

2.1 UNE DENSITÉ MOINS LISIBLE

La densité est avant tout une question de perception, et ne saurait se résumer aux seules données chiffrées. Cette perception varie selon des éléments tangibles. La hauteur des bâtiments (APUR, 2003), le choix de certaines formes urbaines (Fouchier, 1998) – notamment collectives, la présence d'espaces verts ou au contraire d'espaces minéralisés (Cadiou et Fouchier, 1997) sont autant d'éléments qui

jouent sur la perception de la densité. Si les importantes densités font peur, la qualité résidentielle peut être jugée de la même façon dans des espaces aux densités contrastées (Mirilia Bonnes, 1991). Une densification ne saurait être réussie sans prendre en compte ces éléments sensibles, car ce qui est réellement refusé, ça n'est pas tant la densification, que le fait qu'elle se voit (Touati, 2010).

Une architecture « néo-village » qui donne moins à lire la densité



On peut faire l'hypothèse que des éléments d'architecture de l'architecture « néo-village » donneraient moins à lire la densité. Ainsi, les formes traditionnelles de village, à l'instar des formes traditionnelles urbaines ne donnent pas autant à lire la densité. A densité égale, des éléments comme les toits en pente permettent de masquer la hauteur des étages. Ainsi, lorsqu'on interroge les riverains et qu'on leur demande d'évaluer le nombre de logement alentour, on constate qu'ils évaluent un nombre de logement largement inférieur à la réalité, ce qui n'est pas le cas sur les opérations avec une allure contemporaine plus marquée (Fonticelli, 2015).

Figure 111 : Différentes perceptions d'une même densité, d'après Fouchier

En proposant des toits en double pente, une allure de petits immeubles obtenue par des rythmes artificiels de façades, en faisant varier les couleurs d'enduit ou bien en réalisant des décrochages... le style « néo-village » donnerait moins à lire la densité qu'une architecture plus contemporaine, et par là même, il permettrait de rendre cette forme urbaine mieux vécue par les riverains.

La densité des immeubles pastichants

On peut aussi se demander si les immeubles «néo-village» sont lus comme moins denses parce qu'ils ou sont réellement moins denses. Nous nous sommes alors attachés à connaître la densité des constructions en distinguant trois grands types architecturaux parmi les constructions : le type «néo», les constructions qui comportent une part de «néo» et les constructions à l'allure contemporaine affirmée. Lorsqu'on analyse la densité des opérations de construction dans les bourgs selon l'architecture mise en place, on constate une disparité entre les opérations de type « néo », qui sont les moins denses avec 89 logements par hectare, et celles déclinées du « néo », les plus denses avec 154 logements par hectare.

| | Effectif | Densité en appartement par hectare | Part d'espaces verts sur la parcelle | Part du stationnement sur la parcelle | Part de la construction sur la parcelle | Surface parcelle | Nombre logement moyen |
|--------------|----------|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---|------------------|-----------------------|
| « Néo » | 45 | 89 | 24% | 41% | 34% | 2201 | 20 |
| Revisité | 29 | 154 | 24% | 36% | 40% | 2521 | 36 |
| Contemporain | 10 | 116 | 26% | 44% | 31% | 3184 | 33 |
| Non trouvé | 15 | 84 | 32% | 41% | 26% | 1850 | 17 |
| Ensemble | 101 | 101 | 25% | 40% | 35% | 2321 | 25 |

Figure 112 : Densité des constructions selon leur type architectural

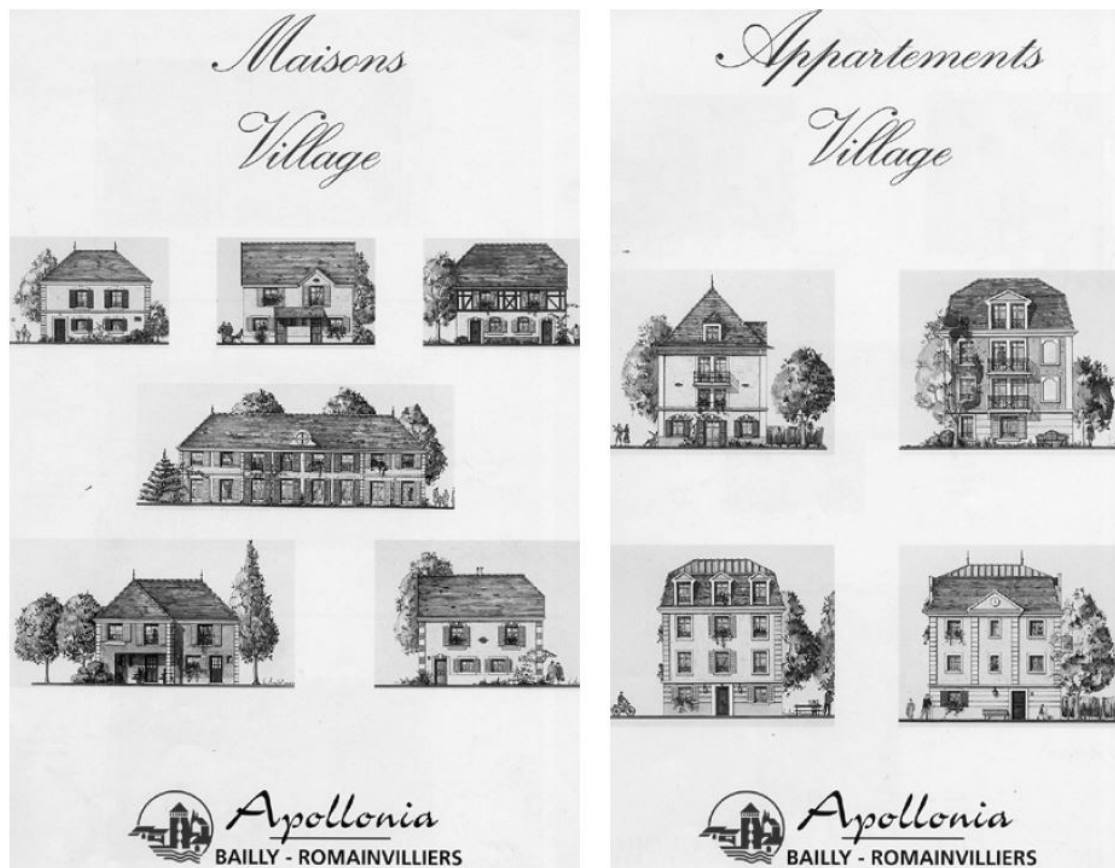
Les architectures contemporaines ont quant à elle une densité légèrement supérieure à la moyenne (116 logements par hectare). De même les opérations pastichantes ont tendance à être réalisées sur des parcelles plus petites (2200m² en moyenne contre 3184 pour le contemporain), et à comporter un nombre de logements plus réduit (20 contre 26 pour l'architecture « néo-village » déclinée). Le « néo » se retrouve dans des opérations de plus petite ampleur et s'avère au final moins dense, mais il n'exclue pas des densités élevées comme à Mareuil-les-Meaux, où les 25 logements réalisés en centre-bourg accueillent une densité de 250 logements à l'hectare. On peut faire l'hypothèse que les constructions en style « néo » sont moins denses car la volonté des élus de limiter la densité et le nombre de logements y est plus forte, il y aurait ainsi, comme à Houdan sur l'opération des rives de la Vesgres, une sous-densification voulue.

Le « néo-village » donne également moins à lire la densité, tant au moment où l'immeuble n'est pas encore réalisé, que lorsqu'il est réalisé, parce qu'il utilise un vocabulaire architectural et des morphologies urbaines qui évoquent de plus faibles densités. La densité est alors moins ressentie, même si elle peut être importante.

Le marketing et l'usage des images pour favoriser le « néo »

L'architecture régionale fonde « son succès sur le pouvoir de l'image » (Vigato, 2008, 34), notamment en associant ancien et nouveau et en copiant des traits et des éléments architecturaux dont le seul objectif est de « faire image » (Vigato, 2008, 34). Et l'image sert à faire accepter la densification : bien souvent son acceptation se joue avant même que la construction ne soit réalisée. Ce sont alors les perspectives des bâtiments qui permettent – plus que les plans dont la lecture peut être austère – d'avoir une idée d'à quoi ces bâtiments ressembleront.

L'architecture d'inspiration « néo » a ainsi pu être utilisée comme une stratégie marketing dans d'importantes opérations de logement pour faire oublier la forte densité des programmes et le grand nombre de logement présent. C'est ce que note Soline Nivet dans sa thèse. Elle souligne qu'Apollonia, le promoteur immobilier qu'elle étudie, utilise le marketing, mais également une architecture pastichante pour « appuy[er] à chaque fois sur l'assimilation de ses opérations à des villages, et de ses appartements à des maisons, pour vendre des programmes d'une grande densité. » (Nivet, 2006, 81). Au niveau même des dessins des constructions, le marketing joue sur l'image de la maison individuelle en présentant des visuels ne montrant pas les limites en mitoyenneté. Les programmes sont artificiellement présentés comme étant détachés les uns des autres.



Extraits d'une plaquette publicitaire pour le programme de Bailly-Romainvilliers, 1995
 Les dessins présentent chacune des constructions en faisant abstraction de ses mitoyennes pour conforter l'idée qu'il s'agit de villas individuelles.

Figure 113 : Extraits d'une plaquette publicitaire pour le programme de Bailly-Romainvilliers, 1995 (extrait de la thèse de S. Nivet 2006)

Or, à l'échelle de nos bourgs périurbains, certaines maîtrises d'œuvre ou promoteurs périurbains font un choix similaire, et préfèrent présenter des dessins plutôt que des perspectives aux rendus plus réalistes, comme à Chevannes, notamment dans les études présentées aux élus.

Le dessin, au crayon, est rassurant. Il évoque davantage l'architecture du passé que ne le ferait une perspective à l'ordinateur, dans le sens même où l'outil, le crayon n'est plus réellement utilisé pour présenter les programmes, à l'ère des perspectives faites sur Vray et Photoshop. Mais le crayon permet aussi de ne pas mettre en avant des éléments de contexte – matériaux utilisés, percements à réaliser pour laisser entrer la lumière, pour se concentrer sur ce qui évoque la ferme et les ambiances villageoises : la boulangerie, les hauteurs réduites, la végétation. L'entretien avec les architectes du projet montre que l'image donnée au maire devait porter les valeurs du projet : « CF : Je pense que le dessin est ce qui a plu au maire. / Mme. Oui, ça reste dans les mêmes valeurs je pense. / M. Moi il m'a tout de suite dit «c'est bien, le porche etc». Ça lui a plu. Ça reste dans l'esprit de l'ensemble de cette ferme » (Entretien architectes A2D, 2016).

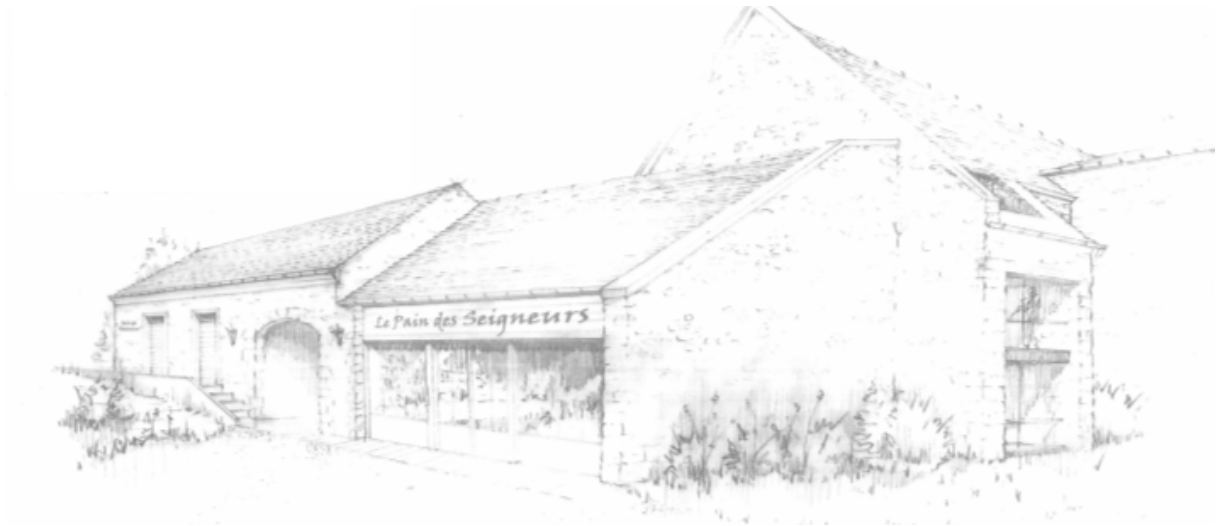


Figure 114 : Dessin du projet de la Ferme des Seigneurs à Chevannes, à destination du Maire de Chevannes, par A2D architectes

Loin d'être anodin, le choix des images est signifiant et transmet un message, celui du retour à un passé villageois, voire conforte un imaginaire pittoresque (Orillard, 2003), dont l'architecture « néo-village » et ses représentations sont le support.

2.2 CONFORTER UN IDÉAL VILLAGEOIS

Cette architecture « néo » se construit, à l'instar des architectures régionalistes, comme étant en rupture avec l'architecture contemporaine et moderne. Au-delà, pour Brusson, le passage à une architecture « néo » témoigne d'une « évolution qui s'explique en partie par l'interférence des valeurs de ruralité – car le néo est d'abord réaction envers l'urbain » (Brusson, 1996). Ainsi, la construction en architecture « néo » dans les bourgs traduirait un regard qui se tourne davantage vers le rural et la campagne alentour que vers la banlieue et la ville. Nous montrerons que le style « néo » peut traduire une mise en scène d'un idéal villageois.

Construire au sein d'une « campagne décor »

L'idée d'une campagne décor remodelée au goût des urbains et des périurbains n'est pas nouvelle. En effet, comme l'a souligné l'ouvrage d'Hervieu et Viard (1998), seuls les agriculteurs perçoivent encore la campagne comme un lieu de production. Pour les habitants des villes et des villages, c'est un paysage. Les conséquences de cette perception de la campagne ont été pour ces auteurs, que les agriculteurs « entrent dans le paysage pour rester paysan » (Hervieu et Viard, 1998, 85), c'est-à-dire qu'ils portent dans leurs pratiques agricoles une transformation spatiale dans le but de paysager pour les urbains. On assiste ainsi à une volonté de transformer la campagne pour la faire répondre à des critères d'appréciation esthétiques, à une vision urbaine du paysage : la « campagne décor » s'impose, comme le notent Monique Poulot et Thérèse Rouyres (Poulot et Rouyres, 2007). Elles montrent que les espaces agricoles sont paysagés et redessinés pour le goût des périurbains et des urbains. Il en va de même pour la construction au sein des bourgs, qui porte elle aussi des éléments de décor et de mise en scène du lien à la ruralité.

Au-delà du goût pour la campagne, le goût pour le patrimoine local est également très présent, notamment sur les territoires périurbains. Le patrimoine est « devenu une force de vie et de production de chaque société, à l'égal des savoirs techniques » (Hervieu et Viard, 1998, 104). Ainsi, on assiste à une « mise en scène de la mémoire », à une « mise en récit » (Hervieu et Viard, 1998, 105) de ces territoires. Si ces auteurs notent l'importance de protéger ce patrimoine d'une standardisation, les projets que nous avons étudiés traduisent une certaine standardisation, un amalgame entre ce qui fait ruralité et patrimoine, dans une optique de séduction territoriale, dans un contexte de concurrence territoriale généralisée, notamment entre les petites communes périurbaines comme l'a notamment montré Charmes, dans son essai *La ville émietlée, clubbisation de la vie périurbaine* (Charmes, 2011).

Ainsi, si le promoteur Apollonia s'inspire des villages lacustres pour vendre des immeubles en banlieue, et que les stations de ski nouvelle génération se distinguent des stations plus anciennes en s'appuyant sur un imaginaire savoyard, l'imaginaire qu'évoquent les immeubles au style « néo » des bourgs est celui du village. Le programme de logement construit va devenir le support de la récréation d'un décor, celui du village.

Des éléments d'architecture comme décor

A l'échelle de l'immeuble

L'architecture « néo » des bourgs reprend nous l'avons vu les grands traits morphologiques des immeubles de bourgs. Mais elle s'affranchit également d'une partie des codes de cette construction : ainsi, cette architecture repose sur une copie de l'architecture traditionnelle telle qu'elle est imaginée davantage que sur ce qu'elle est réellement. La présence d'éléments de décor (porches, volets en bois, corniches), mais également l'utilisation d'éléments qui ne répondent pas à l'architecture classique des bourgs comme les lucarnes des toitures dans l'Oise le démontrent. Le vocabulaire architectural de l'architecture « néo-village » la rattache à une image de ce qu'est l'architecture villageoise, sans pour autant imiter directement les constructions des bourgs.

Cela explique pourquoi les constructions d'immeubles sont relativement peu différenciées à l'est ou à l'ouest du périurbain francilien, malgré des contextes architecturaux locaux distincts.

A l'échelle du quartier

L'architecture « néo » peut également changer d'échelle. Cette dynamique a été constatée par Brusson pour les stations de ski dans les années 90. « Ainsi, le village originaire est devenu « station », nouveau cadre de vie avec ses valeurs bien connues de nature, montagne, loisir, bien-être, etc. Et c'est par rapport à ces nouvelles valeurs que l'on ajuste le décor : ambiance tyrolienne avec fleurs peintes, ambiance rustique avec vieux bois, ambiance confort avec abat-jours à carreaux... On ne crée plus des objets, on crée des décors. » (Brusson, 1996)

Certaines constructions d'immeubles de centre-bourg s'accompagnent de réalisations parfois plus larges de quartiers allant jusqu'à la récréation ex-nihilo de centres-bourgs. A Moussy-le-Neuf, une commune à quelques kilomètres de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, une halle en bois à l'allure très classique a été réalisée. L'église du village qui tombait en ruine a été rénovée à grand frais. Enfin, l'espace public a été refait. Le maire de Moussy souligne qu'il s'agit d'une création de centre-bourg artificielle :

« CF. Il y a une volonté de refaire un centre-bourg qui jusque-là n'existait pas auparavant. / maire : Oui, il n'existait absolument pas. Vous voyez de quoi on est partis ! »

« La réflexion a cheminé pour densifier le centre de façon à avoir un vrai cœur de village. Ce que je n'ai pas dit c'est que ça s'articule autour d'un vrai cœur, de l'église, de la mairie et de la halle » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016).

La réfection de ces éléments marquant une centralité villageoise – l'espace public, l'église, des commerces, une halle pour le marché – s'est accompagnée de la construction d'une centaine de logements privés, réalisés par un promoteur – dans une première phase, une seconde phase étant en cours de construction. Ces constructions articulent l'espace public et entérinent cette patrimonialisation artificielle¹. La densité devient le marqueur d'une centralité, au même titre que les équipements réalisés.

Dans ce bourg, ce n'est plus seulement l'immeuble briard que l'on pastiche, c'est tout le village². Le projet de cœur de bourg de cette commune vise ainsi à imiter et à recréer ce qui fait l'imaginaire du village : une halle, des locaux commerciaux, du petit collectif. Comme l'explique Valérie Jousseume (2016), ces projets d'aménagement sont inspirés par « le champ de l'imaginaire du tourisme » (Viard, 2004). La production de petits collectifs en est une des expressions. Bien qu'à une autre échelle, on peut y faire un parallèle avec l'analyse que Véronique Hartmann porte sur Port Grimaud, village créé dans les années 60 près de Saint-Tropez : « cette création ex-nihilo est une manière d'arrêter le temps puisque l'architecte se répète : le patrimoine devient le modèle à imiter et la réalisation « théâtralise » le passé » (Hartmann, 1994, 89).

L'exemple de Moussy est extrême, mais la même volonté de refaire village peut se lire dans d'autres communes. Ainsi, à Chevannes (91), un projet autour de la réhabilitation d'une ferme en une trentaine de logements sociaux a intégré une réflexion sur la réintroduction de commerces (un café et une boulangerie), la place du piéton et la limitation de la voiture dans l'espace public. L'objectif pour le maire est d' « y remettre de la vie » (Entretien maire de Chevannes, 2016), et de se détourner du modèle



Figure 115 : Moussy-le-Neuf, construction neuve et vue sur l'église et Figure 116 : la halle de Moussy

1 La volonté de créer du patrimoine est par ailleurs clairement revendiquée, notamment sur la page internet de la commune dédiée à la présentation de la halle : « Le patrimoine ne date pas toujours de plusieurs siècles. Loin de là. [...] La commune de Moussy le Neuf peut s'enorgueillir de son patrimoine moderne bâti, au même titre que l'ancien, car il est régulièrement entretenu et, de plus, utilisé par nombre d'usagers. Il est cependant un bâtiment qui mérite une attention particulière. Il s'agit de la halle construite entre la mairie et l'église au cours de l'année 2012 et inaugurée en décembre de cette même année. » source : <http://www.moussy-le-neuf.fr/Architecture%20de%20la%20halle.aspx> ; consulté le 25/04/2018

2 Soulignons également que la mairie a mis en place un « crieur public », présent à la halle de Moussy-le-Neuf tous les premiers dimanches du mois. Bien qu'anecdotique, la présence d'une telle animation souligne la fascination des élus pour des éléments qui rappellent un imaginaire villageois.

pavillonnaire et des coupures qu'il a générées. Si la patrimonialisation n'est pas aussi forte qu'à Moussy, densifier la commune est également un moyen de se détourner des façons d'aménager dominantes des quarante dernières années – l'étalement urbain, le pavillonnaire – et de renouer avec des architectures villageoises à même de favoriser la réémergence d'une vie villageoise fantasmée.

Ainsi, certains élus voient dans la densité et dans le logement collectif un retour à une façon traditionnelle d'aménager les villages, en rupture avec la réalisation de lotissements, dont certains élus – notamment les maires de Plailly et Chevannes – se détournent très fortement. Ce faisant, ils aspirent un retour à une certaine ruralité, ou en tous cas à certaines de ses valeurs présumées : vivre ensemble, mixité sociale et fonctionnelle, vie locale... Alors qu'on aurait pu penser que l'action de construire du collectif était le moyen de créer un lien à l'urbain, à la ville, à la citadinité, ce qui apparaît c'est que pour les élus c'est à l'inverse le moyen de conserver, d'entretenir ou de réactiver une ruralité, mais également de redevenir centre, dans un territoire où leur commune n'était plus que périphérie.

**

L'architecture « néo » propose donc une moindre lecture de la densité, notamment parce qu'elle s'intègre bien dans les bourgs périurbains. En cela, elle ne se traduit pas par une rupture, et la densification ne se donne pas à lire. Par ses volumes, sa morphologie, mais également par les matériaux, elle rappelle les constructions voisines.

Ce collectif « néo-village » semble faire sens pour les habitants. Il est désiré par une partie des habitants et des élus, notamment parce qu'il réintroduit des services, et des équipements. Au-delà, il prend sens car le logement collectif « néo » renvoie à une image, celle de la campagne. Il participe à un imaginaire rêvé tant par les élus que par les habitants des bourgs.

Le « néo » est donc souvent un choix pour beaucoup d'élus, mais cela va également être une contrainte qui s'impose en partie, notamment aux architectes des bourgs.

3. ARCHITECTURE CHOISIE OU SUBIE ?

Ce type « néo » a souvent été présenté par les élus que nous avons rencontrés comme un choix. Pourtant, dans les bourgs, le « néo » résulte aussi en large partie d'une contrainte, exercée par les ABF ou par les PLU (certes sous contrôle des élus, mais qui s'imposent aux maîtrises d'œuvre et d'ouvrage). Nous montrerons ici que le « néo » est souvent imposé notamment pour les architectes qui le réalisent, et qu'il fait l'objet d'un discours critique.

3.1 LES ABF, GARANTS D'UNE ARCHITECTURE « NÉO »

Si le « néo » ne s'impose pas par des contraintes émanant de l'Etat ou de la région qui impose la densification, certains acteurs soulignent que cette architecture n'est pas toujours un choix, ni des élus, ni des architectes. A la contrainte des documents d'urbanisme s'ajoute la pression des ABF, qui contraignent même parfois les élus.

Les architectes des bâtiments de France doivent en effet veiller à la bonne insertion des nouvelles

constructions et ont ainsi un avis opposable sur les réalisations à l'intérieur du périmètre des zones d'aménagement et de protection du patrimoine (ZPPAUP), les AVAP ou les secteurs sauvegardés. Beaucoup des bourgs ont une église ou un monument classé ou inscrit, ou une ZPPAUP qui rendent nécessaire l'avis de l'ABF sur les nouvelles constructions ; cet avis est qualitatif et donc relativement subjectif, ce qui peut aussi bien conduire à un rejet de l'architecture « néo » qu'à sa promotion. Pourtant, beaucoup d'élus ou d'architectes témoignent que la présence de l'ABF est un élément qui renforce l'obligation de recourir à ce style « néo » : « pour les choix architecturaux, alors là le gros souci c'est l'ABF. Il n'y a pas 36 problèmes à Plailly. [...] l'un d'entre eux, c'est l'ABF, parce que bon on est en site classé, parce qu'on a l'église et la fontaine qui sont classés, donc tous les documents d'urbanisme passent par l'ABF, et bon ; *[incompréhensible]*. [...] mais ils refusent tout. Sans discernement, sans sans.. Pffft. C'est une catastrophe. Des exigences pas possibles. /CF : Il promeut un style classique d'architecture ? / Oui, mais c'est même pas ça [...] il ne faut rien toucher quoi. Globalement, il faut utiliser les mêmes matériaux d'avant 50 ans, tout ce qui est matériaux modernes, c'est refusé, puis il ne faut rien bouger, même si on leur prouve qu'avant c'était pas comme ça » (Entretien maire Plailly, 2016).

L'architecte Bartoli interrogé à ce sujet explique cette standardisation de l'architecture qu'il constate : « C'est lié aux ABF ; j'en connais depuis un certain temps, et il n'y a plus de risque, on ne prend plus de risque en architecture » (Entretien Bartoli Piot, agence d'architecture, 2016). De même, l'architecte de l'agence Nemo architecte nous décrit des situations où elle a été poussée par l'ABF à opter pour une architecture plus « néo-village ». « Chars¹ typiquement, on a fait l'étude urbaine pour un aménageur qui était Loticis, il y avait des logements sociaux et on les a faits après. Alors là c'était là où les bâtiments de France étaient redoutables. Moi je n'ai jamais vu ça. D'ailleurs l'architecture dans le coin, elle est clonée. Il n'y a pas d'ouverture. Il était tellement directif. » (Entretien architecte Studio Nemo, 2016). De même à Bouray-sur-Juine, sur le projet de presbytère soumis à l'avis de l'ABF, notamment dans sa façade sur rue : « Sur toute la partie front de rue, donc dans la logique, réponse à l'ABF, on a vraiment un cadre très normé, où il n'y a pas d'hésitation possible, de nouveauté possible » (Entretien PNR Gâtinais, 2016).

Le « néo » est davantage contraint dans les secteurs ABF, mais on le trouve dans des secteurs qui échappent à son contrôle : sa seule présence ne saurait que ponctuellement expliquer ce style pastichant.

3.2 LA CRITIQUE DU STYLE « NÉO »

A la relative satisfaction locale éprouvée par les élus et les habitants face au « néo-village », on peut opposer un rejet parfois assez fort de cette architecture par les assistances à maîtrise d'ouvrage, et les architectes. L'usage même qui est fait du terme pastiche pour désigner ces constructions l'est dans une optique péjorative².

Ainsi, le chargé de mission urbanisme au PNR Oise Pays de France en témoigne : « Donc on fait des toits en pente, c'est du pastiche. [...] Ils ont l'impression qu'ils font du rural. Quand je leur dis qu'ils sont en

1 Une commune du Val-d'Oise

2 D'après le Littré, le mot pastiche signifie « Nom donné à des tableaux d'imitation, dans lesquels l'auteur a contrefait la manière de quelque peintre, ses touches, son dessin, son coloris, etc.. 2- Imitation mélangée de la manière et du style de différents maîtres. C'est un pastiche des anciens maîtres. ». Il adopte dès l'origine une connotation négative, comme le note Diderot « Je suis bien fâché contre ce mot de pastiche qui marque du mépris et qui peut décourager les artistes de l'imitation des meilleurs maîtres anciens » [Diderot, Salon de 1767, Œuv. t. XIV, p. 329, dans POUGENS cité par Littré] (Dictionnaire Littré, 2018)

train de créer du Disneyland, ils ne sont pas contents du tout. Ils sont en train de créer du Disneyland, tel que les américains voient l'architecture traditionnelle française. Je leur explique qu'ils crient après Disneyland, mais qu'ils font la même chose. » (Entretien chargé de mission urbanisme PNR Oise Pays de France, 2016). Le pastiche est associé à l'image très péjorative ici de Disneyland, notamment parce que les codes de l'architecture classique rurale sont déformés. De même dans les Yvelines, le responsable de l'établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) que nous avons rencontré témoigne quant au style architectural : « surtout que d'un point de vue architecture [...] c'est beaucoup de pastiche quoi. Dès qu'on veut sortir un peu des sentiers battus en faisant je veux dire des choses sobres et simples, ça ne passe jamais. D'un point de vue architectural c'est creux. » (Entretien responsable du pôle développement, Antenne de Versailles, 2016).

Ce style « néo » qui s'impose dans les bourgs est souvent vécu comme une contrainte, voire rejeté par une partie des architectes¹ : « A propos du pastiche, on n'a pas le choix, donc on fait du mieux qu'on peut » (Entretien architecte Studio Nemo, 2016). Les PLU ou bien les ABF en sont souvent jugés coupables : « Oui, oui, oui. Ça c'est les PLU. Les PLU vous obligent. Certains endroits font des toits à la mansarde, certains c'est comme ici, des couvertures en ardoise et les terrasses en zinc. Ça c'est les PLU qui obligent. Et puis des pentes... pffft. et si jamais vous êtes dans un endroit où c'est classé, alors là c'est l'ABF, l'architecte des bâtiments de France, alors là... on n'en sort pas » (Entretien architectes A2D, 2016). Certains, cherchent tout de même une liberté plus importante que celle qu'ils rencontrent dans ces bourgs, quitte à proposer des formes plus contemporaines, malgré les contraintes « ça veut pas dire, après il ne faut pas chercher à choquer, il faut s'intégrer, mais l'intégration, elle passe déjà par la liberté d'expression architecturale. » (Entretien architectes SAVG, 2016).

Enfin, certains architectes soulignent qu'ils adhèrent à la forme architecturale qu'ils présentent – en rejetant l'idée de pastiche notamment parce qu'il revêt une connotation négative : « nous on n'est pas dans le pastiche, on accompagne une forme urbaine » (Entretien GPA Architecte, 2016) à propos de l'architecture à Plailly (voir Figure 56 : Un programme de petit collectif neuf à Plailly) qui est un exemple caractéristique de cette architecture « néo ».

Ainsi, sur ce choix du « néo », s'oppose une certaine vision – qu'on peut qualifier dans une certain sens d'élitiste – de ce que devrait être l'architecture, comment on devrait construire, et le goût des habitants et des élus des bourgs. La réception des architectures « néo-village » par les riverains est souvent bonne : « les gens m'arrêtent pour me dire qu'ils trouvent ça beau » (Entretien maire de Montfort L'Amaury, 2017). Cette architecture n'est pourtant pas exempte d'une critique, comme l'était avant elle l'architecture néo-régionaliste (Ostrowetsky et Bordreuil, 1980). Pour certains architectes, elle témoigne d'une culture architecturale faible – ou en tous cas différente de la leur – qui se traduit par une certaine frilosité à construire autrement dans les bourgs.

1 La plupart des architectes que nous avons rencontrés s'avèrent très critiques quant à ce style néo, en témoigne cet extrait d'entretien avec M Galliot de l'agence d'architecture SAVG qui se confronte aux demandes des riverains de construire dans ce style : « Ouais, oui c'est du plagiat, c'est faire plaisir aux riverains, éviter de choquer... C'est comme si on construisait des bagnoles comme on construisait des bagnoles il y a cent ans. Mais on est dans un monde de fou. Vous avez soi-disant des riverains qui vont vouloir des tuiles et ils vont s'acheter la dernière BMW hybride. Bah pourquoi ? Bah non, achète une deux chevaux mon pote. C'est pareil, qui pollue. Le monde évolue. » (Entretien architectes SAVG, 2016)

CONCLUSION DU CHAPITRE 5

L'architecture néo s'impose au sein des bourgs, dans l'ensemble des quartiers, voire même dans les constructions en extensions urbaines. Cette architecture « néo » imite les constructions traditionnelles historiques des villages par des renvois à l'architecture vernaculaire locale (usage de matériaux, d'ornements architecturaux), ou en utilisant des éléments évoquant l'architecture pavillonnaire. Parmi les éléments récurrents, on peut citer les toits en pente 35-45°, la tuile (petit moule) ou plus rarement l'ardoise. Les chiens assis se retrouvent fréquemment sur les toitures, alors que les fenêtres en façade sont plus hautes que larges. Le traitement des façades est souvent assez sobre, elles sont recouvertes d'enduits aux couleurs crème. Elles comptent peu de modénatures, et jamais de balcons saillants sur rue. Il s'agit ainsi d'un nouveau standard, car si les centres-bourgs historiques vexinois ou briards disposent bien d'une architecture caractéristique, l'architecture utilisée pour la construction neuve est une architecture de « néo-village », qui est quasiment identique d'un bourg à un autre, à travers tout le périurbain francilien.

Le succès de cette architecture s'explique parce qu'elle renvoie à un imaginaire, celui de la campagne, ou du village qui se fait plus rassurant, plus apaisant. Souhaité – voire imposé – par les élus, contraint en partie par les ABF et les PLU, le style « néo » s'impose dans les bourgs. Pourtant, cette architecture a de nombreuses limites. Ses fenêtres étroites, l'absence de balcons à l'extérieur, la rareté des jardins, même pour les habitants des rez-de-chaussée, questionne la qualité de l'habiter au sein de ces communes. Se pose ainsi la question du vécu des habitants de ces immeubles : si l'architecture « néo » fait consensus entre élus et riverains, comment y habite-t-on ? Déjà, en 1928, Jean Badovici écrivait à propos du régionalisme qu'il était « le plus angoissant des leurres ; il pose le problème à côté de la réalité. Il est insoluble, car, s'occupant à matérialiser des fictions, il ne satisfait pas à des fonctions¹ ».

Nous analyserons ainsi la réception de l'architecture en densification dans les bourgs au sein du chapitre suivant.

1 Citation présente dans la livraison de l'automne 1928 de *l'architecture vivante*, consacrée à Francfort. Cité par Vigato (2008, 30)

CHAPITRE 6

HABITER EN APPARTEMENT AU ROYAUME DES MAISONS

Le parc de logements existant dans les bourgs est très homogène et essentiellement composée de logement individuels occupés par des propriétaires occupants. Ils répondent alors difficilement aux enjeux de logement de tous : les jeunes ménages, par exemple, sont en France essentiellement locataires (trois quarts des jeunes de moins de trente ans sont locataires) et habitent pour la plupart en appartement : c'est le cas de 90 % d'entre eux (Driant, 2007).

L'offre disponible en périurbain leur semble alors inadaptée. Ceux qui n'ont pas les moyens d'acquérir une maison s'en éloignent pour se localiser dans les communes où les aménités urbaines sont plus importantes, faute d'une offre adaptée à leurs moyens et à leurs besoins (Motte-Baumvol et Belton-Chevalier, 2011), et souvent quittent leur commune natale. Comme le notait Jean-Claude Driant : « Il n'existe pas d'antagonisme entre la ville, la maison individuelle et la propriété, puisque 62 % des maisons et 68 % des propriétaires sont situés dans des communes urbaines. En revanche, l'inverse est beaucoup plus discriminant, puisque seulement 3,5 % des appartements et 10 % des locataires sont situés dans des communes rurales. Le parcours résidentiel ascendant est donc aussi, au moins en partie, un parcours de la ville vers le rural » (Driant, 2007).

Or cette difficulté à loger de jeunes ménages est bien comprise. C'est l'une des motivations pour les élus à réaliser du collectif. Ceux-ci veulent également loger leurs personnes âgées et leurs familles monoparentales. L'objectif est ainsi de diversifier le parc de logement disponible pour accueillir ces populations et ainsi permettre à ces ménages de réaliser leur parcours résidentiel au sein de la commune.

Pourtant, si la diversification du parc de logement pourrait permettre de loger des ménages diversifiés, répond-il aux attentes de ces publics ? La maison individuelle est, depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, le mode d'habiter préféré des Français. Cette adhésion ne cesse d'augmenter, 90% des Français y aspireraient aujourd'hui¹. Pourtant, le périurbain se construit aujourd'hui en partie par du logement collectif, et de plus en plus. S'il semble à même de limiter la consommation foncière et de répondre aux enjeux du développement durable, ce parc de logement correspond-il aux aspirations des habitants qui y vivent ou constitue-t-il, à l'inverse un parc de repli ?

Ainsi, nous nous demanderons comment l'architecture «néo-village » est vécue et quelles contraintes particulières cette architecture entraine sur le mode et la façon d'habiter dans ces espaces périurbains, afin de comprendre comment on habite ces réalisations, et de comparer leur vécu aux attentes, tant des aménageurs promoteurs de la ville dense et compacte, que de celles des élus qui disposent d'un rôle important pour réguler l'architecture en place.

Ces appartements sont-ils le support d'un habiter, où habiter est entendu au sens définit par Paquot et

1 D'après différentes enquêtes (TNS/Soffres)

Younes (Paquot, Lussault, Younès, 2007) et repris par Faburel, où habiter se distingue de vivre quelque part et suppose une pratique, un goût, une appropriation tant de son espace de vie que des espaces alentour ? Ou bien constituent-ils un parc de logement où l'on vit faute de mieux ?

Pour cela, nous présenterons les habitants des appartements en périurbain (I), en exploitant les résultats issus de l'enquête. Nous analyserons ensuite leurs motivations à habiter en appartement, afin de comprendre les raisons de leur choix résidentiel (II). Enfin, nous verrons si le mode d'habiter en appartement en périurbain se traduit par des attentes ou des comportements spécifiques (III).

I. QUI HABITE EN APPARTEMENT DANS LE PÉRIURBAIN ?

Pour connaître tant les habitants que leur satisfaction à habiter en appartement au sein de ces communes, nous avons mené une enquête par questionnaire, dont nous décrirons ici la méthode avant d'en présenter les résultats.

1. CONNAÎTRE LES HABITANTS : MÉTHODOLOGIE D'ENQUÊTE

Sur les douze communes qui ont fait l'objet d'une attention particulière, toutes n'ont pas été enquêtées. Nous avons en effet fait le choix de nous intéresser à des communes à différents moments de l'émergence de leurs projets – au stade de l'élaboration du PLU ou plutôt de l'OAP, de l'étude préalable, du dépôt de permis de construire, de la construction ou encore au moment où le projet, livré, était habité. Tous les projets étudiés n'étaient donc pas enquêtables. Nous n'avons ainsi pas mené d'enquête à Orgerus, Bouray-sur-Juine, Chevannes, Bourron-Marlotte ou encore Saint-Arnoult. En revanche, nous avons conduit des entretiens sur la commune d'Itteville (programme de 17 logements sociaux près de l'église), Montfort-l'Amaury (petit collectif de 40 logements privés en démolition reconstruction), Houdan (26 logements en réhabilitation plus densification), Plailly (30 logements, quasiment tous sociaux), et Moussy-le-Neuf (99 logements privés)¹.

Pour réaliser cette enquête, nous avons fait le choix de recourir à une méthode hybride. Dans un premier temps, nous avons souhaité réaliser un questionnaire mêlant choix multiples et réponses ouvertes – voir annexe. Celui-ci portait sur le parcours résidentiel, les raisons ayant poussé à choisir le programme, sur le quartier, le goût de l'architecture de l'immeuble, les préférences résidentielles, avant de terminer par des informations portant sur l'individu interrogé. Après quelques entretiens pour tester ce questionnaire, nous nous sommes également rendu compte de la richesse de la parole des habitants, et de leurs expressions. Nous avons ainsi fait par la suite le choix de noter les termes employés par les habitants pendant leurs réponses au questionnaire, afin de pouvoir citer exactement leurs propos et nous référer à leur parcours et choix de vie plus facilement. Partiellement retranscrits, ces questionnaires aux réponses ouvertes permettent de saisir la parole des habitants. Parallèlement, les questionnaires plus fermés imaginés dans un premier temps permettent un traitement quantitatif malgré le nombre relativement limité de questionnaires remplis (82 au total).

Nous nous sommes confrontés à la difficulté à rencontrer des habitants du périurbain et nous avons dû multiplier les moments pour aller à leur rencontre : le weekend, samedi et dimanche en évitant les horaires de repas, ou en début de soirée. Ces horaires nous ont permis d'éviter les biais qu'auraient suscités des entretiens réalisés en journée (ceux-ci ont tendance à surreprésenter les inactifs ; et à sous-représenter les actifs). Il a toutefois souvent été difficile de rencontrer un nombre significatif d'habitants et nous avons dû reconduire la période d'entretien, initialement censée être achevée en octobre 2017, au printemps 2018 afin d'obtenir un nombre de questionnaires nous paraissant suffisant pour l'analyse. Il est, enfin, difficile d'établir si les questionnaires ont été menés auprès d'un échantillon représentatif des habitants, puisque nous ignorions la composition des ménages habitant dans ces immeubles.

1 Très atypique, la réhabilitation d'Oinville-sur-Montcient n'a pas été enquêtée. Nous n'avons par ailleurs pas réussi à obtenir des réponses sur le programme de Bois-le-Roi, malgré deux tentatives à des horaires décalés.

Nous avons initialement envisagé de réaliser des questionnaires auprès des riverains des opérations étudiées, avant d'abandonner cette idée. Les entretiens réalisés à titre exploratoire (nous en avons réalisé une vingtaine à Itteville et à Moussy-le-Neuf) nous ont fait prendre conscience de la difficulté à rencontrer des riverains de ces opérations, dans des communes périurbaines assez peu fréquentées, même en s'y rendant les jours où l'animation urbaine était supposément plus importante – le dimanche à la sortie de l'église à Itteville, ou le samedi jour de marché à Moussy. De plus, outre cet aspect chronophage que nous avons peut-être sous-estimé, ceux-ci se sont révélés peu concluants. Nous avons donc abandonné l'idée de réaliser des questionnaires auprès des passants, afin de nous concentrer sur les questionnaires auprès des habitants.

Nous avons ainsi réalisé 82 entretiens sur 5 sites. La part des habitants rencontrés par site varie, notamment parce que le nombre de logements par opération n'est pas le même. Nous avons réalisé près de la moitié (40 sur 82) de nos entretiens au sein de l'ensemble immobilier de Moussy-le-Neuf, le plus gros programme analysé. En moyenne, nous sommes parvenus à interroger 38% des ménages des programmes, même si cette moyenne varie entre 29% (à Plailly, 9 ménages interrogés sur 31) et 67% (12 ménages interrogés sur 18 à Itteville). Ce pourcentage de réponse nous a semblé suffisant pour être représentatif.

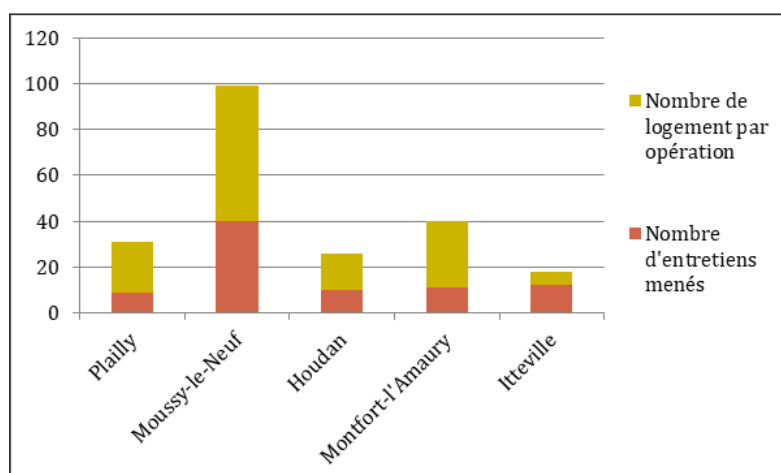


Figure 117 : Nombre de ménages interrogés par opération

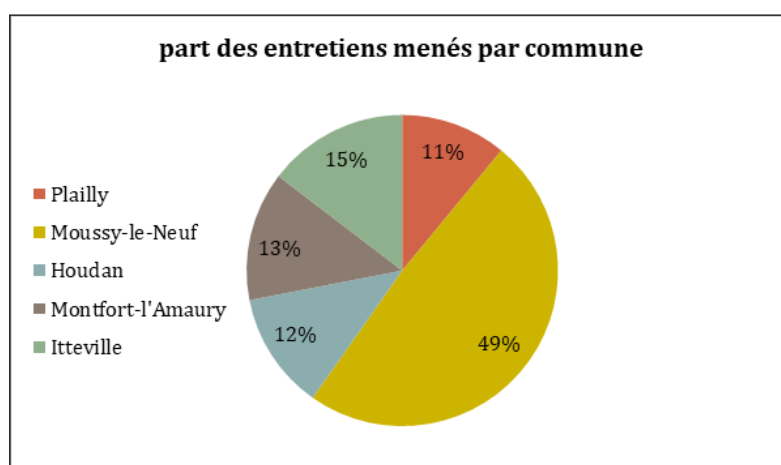


Figure 118 : Part des entretiens menés par commune

2. PORTRAIT DES HABITANTS

Nous nous sommes ainsi intéressés, au travers de nos entretiens, à connaître les habitants des opérations de ces bourgs, afin de comprendre s'ils correspondent, ou non, aux attentes que les élus peuvent avoir lorsqu'ils réalisent du logement collectif.

2.1 LES HABITANTS DU COLLECTIF SONT-ILS CEUX QU'ON Y ATTEND ?

Notre enquête nous a permis de connaître les habitants du collectif dans ces communes périurbaines. Nous avons ainsi pu vérifier que ce nouveau parc de logement accueille des populations diversifiées, et qu'il jouait effectivement un rôle dans le parcours résidentiel des ménages.

Des populations diversifiées

Le périurbain, après avoir été rajeuni de façon conséquente dans un premier temps de la périurbanisation (Berger, 2004) connaît désormais un certain vieillissement : l'âge moyen s'y élève de plus en plus, notamment dans les territoires périurbains les plus matures comme l'Ouest francilien, à mesure que les premiers ménages installés en périurbain y vieillissent. D'après Lionel Rougé, « l'âge moyen des personnes de référence des ménages propriétaires de pavillons n'a cessé d'augmenter passant de 51,6 ans en 1990 à 55,4 ans en 2006, quant à la part des ménages de 65 ans ou plus elle est passée de 20,7 % en 1990 à 26,8 % en 2006 » (Rougé, 2014). Le périurbain connaît donc un certain vieillissement, notamment parmi les ménages propriétaires de pavillons.

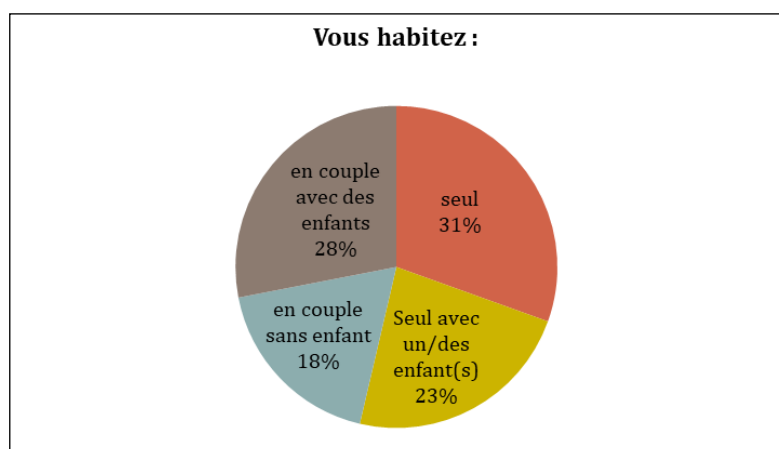


Figure 119 : Statut familial de la personne interrogée

Or, la question des classes d'âge est un souci pour certains élus que nous avons rencontrés, comme pour les maires de Bourron-Marlotte, de Plailly ou de Bois-le-Roi. Ils lient la volonté de réaliser du logement collectif à celle de loger les jeunes ménages décohabitants, mais aussi de permettre aux personnes âgées de se maintenir sur leur commune, dans des logements adaptés.

Ces populations attendues se retrouvent dans le parc de logement collectif que nous avons enquêté. En effet, quand on analyse l'âge des personnes interrogées habitant dans ces appartements, on trouve beaucoup de jeunes ménages : les ménages de moins de 30 ans représentent 34% des habitants. On y trouve également des personnes âgées, bien qu'en nombre réduit (10% ont plus de 70 ans), même si la majorité des personnes interrogées ont entre 30 et 70 ans (56%). Les populations y sont donc diversifiées.

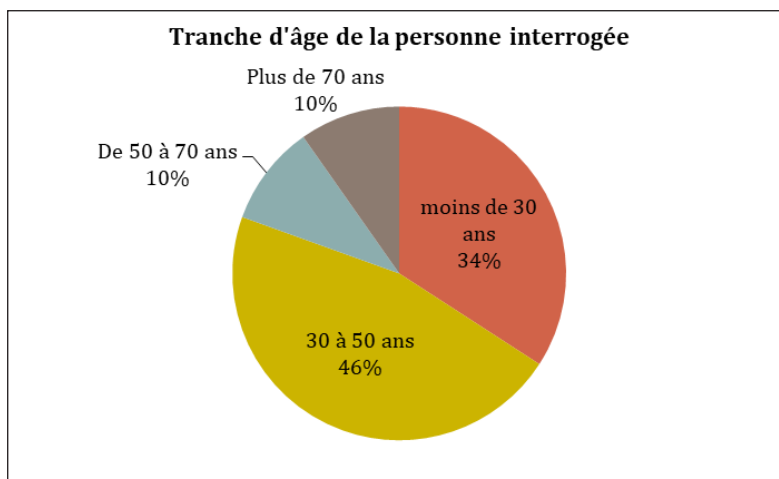


Figure 120 : Tranche d'âge de la personne interrogée

Mais, lorsqu'on regard dans le détail qui habite parmi ces jeunes ménages ou ces personnes âgées, on réalise que, à l'encontre des volontés des élus de loger « leurs jeunes » ou « leurs personnes âgées », parmi ces ménages, tous ne proviennent pas de la commune. Il est donc nécessaire d'analyser plus en profondeur qui sont ces habitants et d'où ils viennent.

Vieillir en appartement et en périurbain

C'est particulièrement vrai pour les personnes âgées, ici entendues comme étant les périurbains de plus de 70 ans. Nous en avons rencontré 8 ; auxquelles s'ajoute une retraitée récente que les choix résidentiels rapprochent de ces habitants. La présence d'un parc adapté au vieillissement étant relativement rare sur ces communes périurbaines, le petit collectif en neuf attire des habitants de plus loin que la seule commune ou des communes limitrophes. La moitié de ces ménages (4 sur 8) n'habitaient en effet ni dans la commune, ni dans une commune limitrophe, ni même dans le département. Ils proviennent du reste de la région Ile-de-France ou du sud de la France, pour l'un des ménages rencontrés.

Nous les avons alors interrogés sur leurs motivations à habiter aussi loin de leur ancienne résidence – toujours un ancien pavillon, à l'exception du ménage habitant dans le sud, qui habitait en appartement. Ce qui revient, toujours, c'est le désir d'habiter dans une commune de type village, mais dans un appartement adapté à leur situation de vieillissement. Par-là, ils entendent un appartement de plain-pied c'est-à-dire sans étages à monter, sans jardin à entretenir, le tout dans une situation financière souvent contrainte par le décès d'un conjoint. Ils cherchent alors plus petit, et plus adapté : « Ce qui m'a convaincu c'est vraiment de trouver un appartement qui ressemble à une maison de ville, c'est exactement ce que je cherchais. » (Houdan 6). La plupart des personnes âgées rencontrées (7 sur 8, et 8 retraités sur 9) habitaient en rez-de-chaussée de l'immeuble.

Pour certains d'entre eux, leur choix est dicté par la volonté de se rapprocher de leur famille, qui a un lien avec la commune, parce qu'elle y habite ou bien parce qu'elle y travaille : « On habitait depuis une vingtaine d'années dans un appartement dans le sud, vers Saint-Tropez, mais comme on vieillissait, notre fille a insisté pour qu'on revienne en région parisienne. On est de Milly-la-Forêt, à la base. Du coup, comme elle était infirmière à l'hôpital, juste à côté, elle a vu le programme et elle nous a trouvé cet appartement [...]. On l'a acheté en SCI, et puis c'est comme ça qu'on est arrivés à Houdan. Pour se rapprocher des enfants, qu'ils puissent nous aider comme on vieillit. On devient dépendant. On cherchait un appartement en plain pied, et là, avec le jardinet... même si on n'a plus la force de jardiner, mais on peut être dehors. » (Houdan 3). De même, à Moussy-le-Neuf, nous avons interrogé une femme qui

avait quitté son ancien logement dont elle était locataire pour se rapprocher de sa fille, qui habitait un immeuble voisin du programme : « Ma fille elle est au 18. Quand elle a su que l'appartement se libérait, comme elle connaissait la propriétaire, elle a tout de suite dit que je le prenais » (Moussy-le-Neuf 13).

L'une des personnes rencontrées, à Moussy-le-Neuf, expliquait sa volonté de déménagement par un traumatisme lié à un cambriolage de son ancienne maison. Se sentant isolée en pavillon, elle avait alors recherché un appartement : « Après le décès de mon mari, je suis demeurée quelque temps dans la maison, que nous avions achetée ensemble, mais les charges étaient élevées, l'entretien du jardin très lourd. Au final, mes moyens ne me permettaient pas tellement de rester dans la maison puisque je ne touchais que la retraite de mon mari. Ensuite j'ai été cambriolée : le cambrioleur s'est introduit chez moi en cassant une vitre. [...] Après je n'ai plus pu rester chez moi, c'était trop dur, j'avais très peur. Du coup j'ai cherché à déménager, et je cherchais uniquement un appartement. Parce qu'un appartement, c'est moins de charges, moins d'entretien, et surtout, c'est plus difficile d'accès pour un cambrioleur parce qu'on est moins isolé. En plus là je suis en RDC, je n'ai plus d'étage à monter ! » (Moussy-le-Neuf 5).

C'est vraiment l'adéquation entre l'aspiration à habiter en appartement et celle d'habiter dans une commune périurbaine qui joue. Ainsi, la personne récemment cambriolée habitant dans le périurbain habitait à une vingtaine de kilomètres de Moussy-le-Neuf, à Mareil-en-France (95). Elle a trouvé l'appartement par du bouche-à-oreille (un plombier étant venu faire de menus travaux à son domicile lui ayant parlé du programme en construction à Moussy, commune qu'elle ne connaissait pas). En s'y rendant, la présence d'un rez-de-chaussée, l'aspect « village » – et notamment la présence d'une église – l'ont décidé à emménager dans la commune.

On retrouve un parcours résidentiel proche pour une veuve, venue depuis Triel-sur-Seine (à plus de 40 km, donc) : « Depuis que je suis veuve, je trouvais ma maison précédente trop grande à Triel, et trop compliquée à entretenir, du coup, j'ai souhaité revendre et acheter plus petit. Ici ce qui m'a plu, c'est l'aspect maison de ville, la présence d'un jardin petit, mais quand même un jardin. [...] Je ne connaissais pas Houdan avant » (Houdan 6). Là encore, c'est l'adéquation entre habiter un logement plus petit, moins cher, moins compliqué à entretenir, et la morphologie villageoise qui fait que cette femme a acheté à Houdan.

Pour certaines personnes âgées, habiter en appartement semble quelque peu subi. L'une d'elles, rencontrée à Montfort exprime qu'elle habite dans l'appartement parce que sa « fille m'a forcé la main » : « Au départ, je ne souhaitais pas emménager, mais du fait de mon âge, ma fille m'a forcé à déménager à Montfort, parce qu'elle habite dans cette commune, et que j'habitais dans le sud. Elle avait peur que ça ne soit trop dur pour moi de vieillir toute seule loin d'elle ». (Montfort 11). Un couple de personnes âgées, à Houdan, tient le même discours : « comme on vieillissait, notre fille a insisté pour qu'on revienne en région parisienne » (Houdan 3). Ces ménages habitaient dans le sud, et c'est peut-être tout autant le retour en Ile-de-France qui est difficilement vécu que l'appartement.

Au final, si pour la plupart des personnes âgées habiter en appartement est un choix, la localisation de leur bien est quelque peu contrainte : faute d'offre adaptée ou jugée satisfaisante dans leurs communes d'origine – « à Triel, je n'avais pas trouvé » (Houdan 6) – ces personnes âgées changent de commune pour se maintenir dans du périurbain et y trouver une offre de logement adaptée à leurs besoins. Ainsi, si les appartements servent en partie à loger des personnes âgées, ils n'accueillent pas

nécessairement celles de la commune, et leur aire d'attraction est bien plus élargie, faute d'une offre d'appartement suffisante sur l'ensemble des communes périurbaines.

Les jeunes ménages en appartement : décohabiter, mais demeurer à proximité de sa famille :

Parmi les personnes rencontrées, 28 avaient moins de trente ans. Sans surprise, ils habitent davantage des logements au nombre de pièces réduit. Ils étaient ainsi 64% à habiter dans un studio ou un appartement de deux pièces, contre 43% dans l'ensemble de l'échantillon. À noter que 4 studios sur 5 sont habités par des moins de 30 ans.

| Typologie de logement | Effectif moins de 30 ans rencontrés | Pourcentage |
|-----------------------|-------------------------------------|-------------|
| studio | 4 | 14% |
| 2 pièces | 14 | 50% |
| 3 pièces | 7 | 25% |
| 4 pièces | 3 | 11% |
| 5 pièces ou plus | 0 | 0% |

| Typologie de logement | Effectif personnes rencontrées | Pourcentage |
|-----------------------|--------------------------------|-------------|
| studio | 5 | 6% |
| 2 pièces | 30 | 37% |
| 3 pièces | 34 | 41% |
| 4 pièces | 12 | 15% |
| 5 pièces ou plus | 1 | 1% |

Figure 121 : Typologie de logement habitée par les moins de trente ans et Figure 122 : Typologie de logement habitée par l'ensemble des personnes rencontrées

Cette population, les moins de 30 ans, est cependant hétérogène. Si les célibataires (36%) et les couples sans enfants (29%) forment la majorité de ces jeunes ménages enquêtés, on y trouve aussi quelques familles monoparentales (14%) et des couples avec enfants (21%). Les couples avec enfants sont plus représentés chez les moins de 30 ans que dans la population générale, soulignant que l'appartement pourrait être un premier pas avant l'accession d'une maison, d'où un rôle dans le parcours résidentiel.

| Vous habitez | Effectifs des moins de 30 ans rencontrés | Pourcentage |
|----------------------------------|--|-------------|
| Seul | 10 | 36% |
| En couple | 8 | 29% |
| En couple avec un ou des enfants | 6 | 21% |
| Seul avec un ou des enfants | 4 | 14% |

| Vous habitez | Effectif personnes rencontrées | Pourcentage |
|----------------------------------|--------------------------------|-------------|
| Seul | 25 | 30% |
| En couple sans enfant | 15 | 18% |
| En couple avec un ou des enfants | 23 | 28% |
| Seul avec un ou des enfants | 19 | 23% |

Figure 123 : composition du ménage des moins de trente ans et Figure 124 : composition du ménage de l'ensemble des personnes rencontrées

A propos des natifs du périurbain, Dodier et Cailly notent : « Très attachés au modèle pavillonnaire, rompus aux déplacements automobiles, coutumiers des centres commerciaux, peu sensibles à la ville classique, ce sont eux, les périurbains de la deuxième génération, les plus fidèles porteurs du modèle d'urbanité périphérique » (Cailly et Dodier, 2007). Ce constat opéré sur le périurbain de villes moyennes semble se confirmer à l'échelle de nos bourgs, puisqu'on retrouve de jeunes ménages de moins de trente ans, emménagés en appartement, dont beaucoup ont un lien avec la commune : 20 ont un membre de leur famille dans la commune, ou dans l'intercommunalité – la proportion est un

peu plus élevée que parmi l'ensemble des interrogés (79% contre 73%). En dehors de ce lien familial, leur attachement est lié à la nature du périurbain puisque parmi les 6 ménages qui n'avaient pas de lien particulier à la commune avant d'emménager, 4 habitaient déjà du périurbain, et une habitait en banlieue et rêvait de périurbain.

Nous avons aussi rencontré des jeunes ménages décohabitants (10), autrefois logés à titre gratuit chez leurs parents et qui ont fait le choix de l'installation en périurbain pour demeurer à proximité de leur famille : 8 d'entre eux habitaient dans l'intercommunalité ou dans une commune proche, 2 dans la commune même. Or, pour beaucoup d'entre eux, la volonté de se maintenir sur la commune en question où ils habitent désormais était essentielle.

Quand nous leur avons demandé pourquoi, c'était leur leitmotiv : « Je voulais habiter à Houdan, car j'aimais bien la ville, après le fait que ce soit du neuf plutôt qu'un appartement vieillot en centre-ville m'a convaincu. Et les loyers ne sont pas vraiment plus chers et on est plus proches de la gare. » (Houdan 5) ; « On a grandi à côté, on connaissait la commune, on aime bien » (Montfort 4) ; « Ma famille habite à côté et je connais Houdan depuis toujours. C'est vraiment là que je cherchais. Pour rester à côté de ma famille. » (Houdan 10) ; « J'y habite parce que je connais déjà la ville, j'y ai toujours vécu, tous mes amis et ma famille sont là » (Moussy-le-Neuf 23).

D'autres ont décohabité à l'occasion de leur premier emploi et viennent alors de plus loin : d'ailleurs dans la région parisienne ou du reste de la France. Pour eux aussi, le périurbain est un choix, notamment pour ceux qui habitent à Moussy-le-Neuf et qui travaillent à Roissy. L'une des personnes rencontrées, personnel navigant chez Air France, a quitté la province où elle habitait chez ses parents pour son premier emploi. Elle explique son choix résidentiel de la façon suivante : « C'est-à-dire qu'en gros, quand vous travaillez à Roissy, vous avez le choix. C'est soit 10m² à Paris, et une heure de transport, soit un appartement dans une banlieue sur le RER qui craint et où vous n'avez pas envie de rentrer le soir. Soit, la campagne. Moi j'ai choisi la campagne [...] On n'a pas de problème avec les voisins, c'est calme » (Moussy-le-Neuf 27). La proximité de ses collègues, travaillant eux aussi à l'aéroport lui permet d'ailleurs d'avoir un réseau de sociabilité soutenu et de ne pas avoir besoin de prendre le bus tous les jours: elle n'a pas de voiture et pratique le covoiturage.

*

Ce parc de logement collectif, au final accueille des ménages diversifiés : on y trouve des jeunes, convaincus du périurbain parce qu'ils en sont natifs, ou des personnes âgées qui souhaitent vieillir dans une commune à l'allure de village et dans un appartement en plain-pied. Ce parc de logement permet donc l'accueil de populations diversifiées, puisqu'on y trouve également des personnes seules, aussi bien que des couples avec ou sans enfants et des familles monoparentales.

Le parc de logement collectif joue un rôle dans le parcours résidentiel

Au-delà, il joue un rôle dans le parcours résidentiel des ménages, même s'il n'accompagne pas toujours un parcours résidentiel ascendant linéaire. Ce parc de logements permet fréquemment un changement de statut d'occupation. Sur les 82 entretiens réalisés, 44 personnes rencontrées avaient changé de statut en emménageant dans un appartement. 15 d'entre elles étaient logées à titre gratuit (notamment les jeunes décohabitants dont nous venons de parler, s'y ajoutent cinq personnes de 30 à 50 ans).

Parmi ces anciens logés à titre gratuit, douze sont devenus locataires du parc privé et trois locataires du parc social. Ils ont alors trouvé dans ces appartements des logements de plus petite dimension (neuf habitent un studio ou un deux pièces ; six décohabitants habitent un trois-pièces) peu présents ailleurs sur la commune. La décohabitation est aussi souvent liée à l'installation à deux (6 ménages sur 12 habitent en couple dans ces appartements).

| Vous étiez : | Effectif |
|--------------------------|-----------------|
| Logé à titre gratuit | 15 |
| Locataire du parc privé | 39 |
| Locataire du parc social | 7 |
| Propriétaire | 21 |

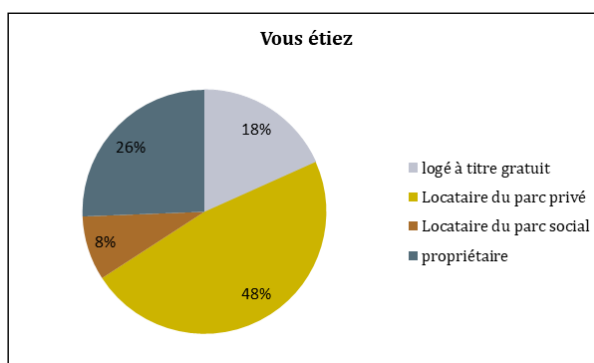


Figure 125 : ancien statut d'occupation du logement

| Vous êtes: | Effectif |
|--------------------------|-----------------|
| Locataire du parc social | 17 |
| Locataire du parc privé | 37 |
| propriétaire | 28 |

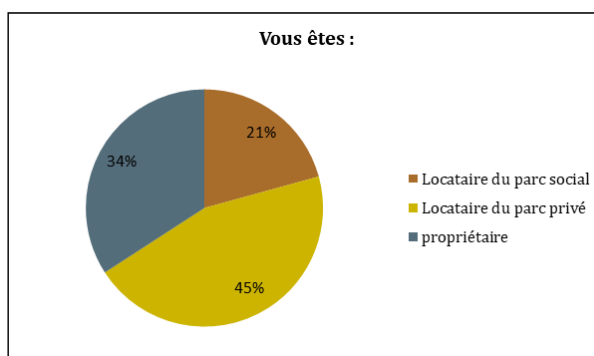


Figure 126 : statut actuel d'occupation du logement

Parmi eux, 44 ont changé de statut. Ils ont changé de statut pour :

| Raison du changement du statut d'occupation du logement | Effectif |
|--|-----------------|
| Être logé à titre gratuit | 0 |
| Locataire du parc privé | 19 |
| Accéder à un logement social | 12 |
| Accéder à la propriété | 13 |

Figure 127 : Raison du changement du statut d'occupation du logement

Le logement collectif périurbain a donc bien un rôle dans le parcours résidentiel : 54% des ménages ont changé de statut en arrivant dans leur appartement, le plus souvent pour accéder à la propriété quand ils étaient locataires, ou bien pour dé-cohabiter et s'installer en couple quand ils étaient logés à titre gratuit, ou encore, pour certains ménages, pour accéder au logement social, lorsqu'ils étaient locataires du parc privé.

À l'inverse, parmi ceux qui n'ont pas changé de statut, on trouve beaucoup de locataires, demeurés, donc, locataires (18 sur 38 soit 47%). Certains ont choisi l'appartement parce qu'il était en neuf ou qu'ils en appréciaient les prestations (2 d'entre eux) ; un autre, qui habitait déjà dans la même commune nous a dit avoir choisi l'appartement dans lequel il habitait parce qu'il a « flashé sur ce programme et l'appartement » (Monfort 6). Plusieurs se sont rapprochés de leur travail (6), ou pour des raisons familiales : emménagement avec leur conjoint (1), divorce ou séparation (2).

Parmi les ménages qui sont demeurés propriétaires (15 sur 38 soit 40%), les profils de ménages sont variés. On trouve des personnes âgées, qui ont vendu leur ancien bien pour venir habiter en appartement (5 ménages rencontrés). D'autres ont déménagé suite à un divorce (5 ménages rencontrés), et l'achat d'un appartement est permis par la vente du pavillon. Ils souhaitent alors habiter à proximité de leur ancien domicile, pour faciliter la garde des enfants :

« C'est pas loin de là où on habitait avant. Mon fils peut garder ses amis, et rester dans le même lycée » (Houdan 7).

« Quand on a divorcé, mon mari et moi avons revendu la maison que nous avions à Plailly [...]. Nous souhaitions rester sur la commune parce que nous avons ma fille en garde partagée. Et puis j'aime bien Plailly. Du coup j'ai trouvé cet appartement que j'ai acheté avec l'argent de la maison » (Plailly 1).

« J'ai divorcé et j'habitais pas loin, je devais rester à côté près de mes filles » (Montfort 5).

« Suite à un divorce, j'ai dû vendre la maison. Il fallait que je trouve un appartement plus petit, rapidement, et pas trop loin de là où j'habitais avant. Et j'ai trouvé à Moussy » (Moussy 30).

« J'ai surtout choisi ici parce que c'est pas loin de là où mon ex habitait, fallait pas que je m'éloigne trop avec la garde partagée » (Moussy 38).

Pour ces ménages, la plupart viennent de communes proches, et emménagent dans un appartement parce qu'ils n'ont plus les moyens de loger en pavillon. Surtout, leurs arbitrages sont faits en fonction de facteurs multiples : l'école ou le lycée des enfants qui dicte donc le besoin de rester à proximité de l'ancienne compagne ou de l'ancien compagnon...

D'autres ont déménagé pour changer de typologie de logement (2) : avoir plus grand si la famille s'élargissait : « On voulait rester à Monfort, mais avoir plus grand et un bout de jardin. Avant on habitait dans de l'ancien » (Montfort 6) ; ou à l'inverse, dans un logement plus petit, suite au départ des enfants « on vient d'à côté, on connaissait et on cherchait une maison plus petite puisque les enfants (ceux de ma femme) sont partis » (Montfort 10).

Enfin, deux ménages ont choisi de déménager suite à des changements professionnels, et ont choisi le périurbain francilien pour cela. Pour le premier couple, c'est lié à une volonté de se rapprocher de la ville, tout en y demeurant à distance : « On voulait habiter plus proche de la métropole, avant on

habitait en Eure-et-Loire » (Houdan 1). Enfin, une personne rencontrée connaissait la commune et a souhaité y habiter lorsqu'ils sont rentrés de l'étranger : « Avant de partir en Thaïlande, on habitait à Grosrouvre, du coup on connaissait un peu le coin, et j'avais des amies qui habitaient à Montfort, du coup on a eu envie d'y habiter. Et des amis de la famille nous ont parlé de ce programme de logement » (Montfort 2). C'est la proximité de proches qui les y a décidés, donc.

Le collectif périurbain, principalement habité par des employés

Au-delà d'une diversité générationnelle, y a-t-il une diversité des profils présents dans ces appartements périurbains ? Nous avons demandé aux personnes interrogées quel emploi elles occupaient. Ces données ont ensuite été traduites selon les catégories socio-professionnelles simplifiées de l'INSEE, qui nous permet d'analyser les profils des ménages rencontrés. Il s'agit – nous en sommes conscients – d'une approche grossière de la diversité des profils en présence, mais elle permet de réaliser quel emploi est occupé par les ménages rencontrés.

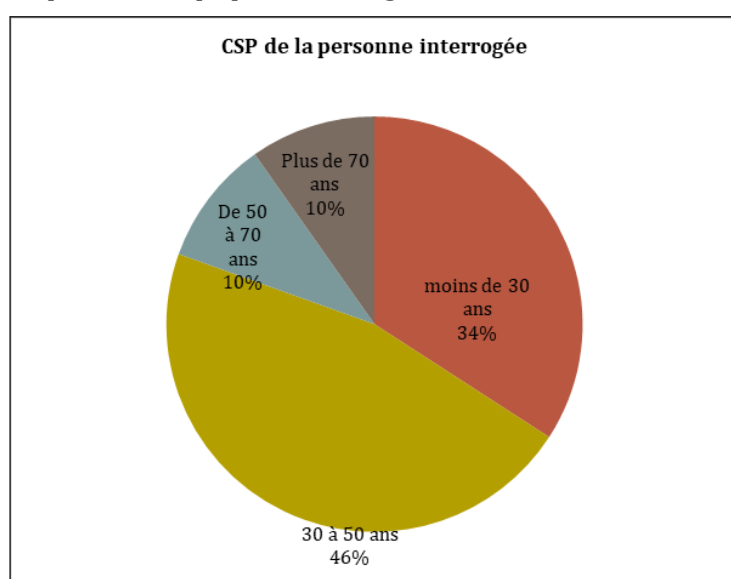


Figure 128 : CSP de la personne interrogée

Si ce sont principalement des employés qui habitent dans des appartements dans les bourgs périurbains (51%), toutes les catégories socioprofessionnelles des ménages sont représentées dans ces appartements, à l'exception des agriculteurs. On y trouve même un couple d'étudiants, à Montfort.

Pourtant, la répartition des CSP dépend surtout des communes : les cadres et professions intellectuelles supérieures sont surreprésentés à Montfort-l'Amaury. Ainsi, la moitié des cadres rencontrés y habitent (1 seul à Itteville, Houdan et Plailly, 2 à Moussy-le-Neuf). Ils sont donc sous représentés à Moussy-le-Neuf (5% seulement des ménages sont des cadres) et surreprésentés à Montfort-l'Amaury (45% des ménages rencontrés). La diversité des situations des communes périurbaines dont certaines sont gentrifiées et accueillent des ménages privilégiés se retrouve donc à l'échelle des programmes de logements collectifs périurbains.

À noter aussi l'importance des pôles d'emplois dans le rôle de la localisation des ménages. Les périurbains font de moins en moins de mobilités grande distance en Ile-de-France, et on assiste à un rapprochement de leurs lieux d'emplois aux lieux de vie (Bouleau, 2013). Il en va de même pour les ménages qui habitent en appartement : beaucoup travaillent à proximité. À Moussy-le-Neuf, parmi les ménages qui travaillent, 16 sur 37 (soit 43%) exercent leur activité professionnelle à Roissy-Charles-

de-Gaulle (qu'ils soient employés des boutiques de l'aéroport, chauffeurs de taxi et exerçant une part importante de leur activité à Roissy, personnel navigant, ou employés des douanes), distant de 5km à vol d'oiseau et directement relié par bus. On y constate, même, un nombre important de ménages travaillant comme personnel navigant à l'aéroport (7 personnes rencontrées, tout de même), notamment emménagé à Moussy-le-Neuf, par le biais de connaissance.

*

L'appartement, ainsi, semble utilisé pour réaliser un parcours résidentiel, jusque-là contrarié par l'homogénéité du parc de logements de ces communes. Habiter en appartement permet bien souvent de changer de statut résidentiel. Bien que les élus utilisent l'argument de loger « nos » jeunes, « nos » personnes âgées et « nos » familles monoparentales pour faire accepter le logement collectif à leurs administrés, cela ne recouvre pas totalement la réalité ; nous l'avons vu, les personnes âgées viennent souvent de communes plus éloignées du périurbain.

Si la diversité des types d'emplois occupés est réelle dans l'ensemble de la population rencontrée, elle dépend nettement de la commune où le programme se situe, correspondant là encore à une logique de « club » résidentiel décrit par Eric Charmes à l'échelle des communes (Charmes, 2011).

2.2 UNE LOCALISATION QUI SE FAIT RAREMENT PAR HASARD

Nous avons souhaité comprendre comment les habitants accédaient à ces appartements et quelle était la trajectoire résidentielle des habitants de ces communes. Notre analyse a montré que les appartements ont été trouvés essentiellement par internet ou par des agences – ou dans le cas des logements sociaux par une demande auprès de l'employeur ou de la mairie – mais la localisation ne se fait pas par hasard. La connaissance d'autres habitants au sein de la commune, le rôle des réseaux, sont autant d'éléments importants pour trouver un appartement et habiter en appartement.

Habiter près de ses proches, un déterminant pour l'installation en périurbain

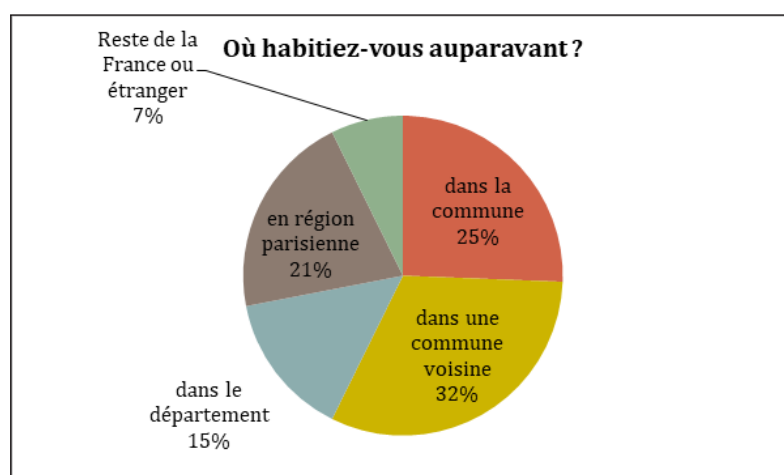


Figure 129 : Où habitez-vous auparavant ?

Habiter dans un logement collectif périurbain, c'est surtout habiter à proximité de son ancien lieu de résidence : 25% des ménages habitaient déjà dans la commune, et 32% dans une commune voisine. Cela varie d'une commune à une autre. Ainsi, Houdan attire beaucoup les habitants des communes proches : la moitié habitait une commune voisine avant d'habiter au sein du programme enquêté, les

Rives de la Vesgres.

Par ailleurs, beaucoup d'habitants ont un lien avec la commune avant d'y emménager, notamment un lien familial. 35% des ménages ont un membre de leur famille qui habite dans la même commune, souvent un ascendant et 38% ont un membre de leur famille dans une commune voisine. Enfin, tout de même 31 % des ménages n'ont pas de membre de leur famille à proximité (7% dans la région parisienne, quand 24% n'ont personne de leur famille dans la région).

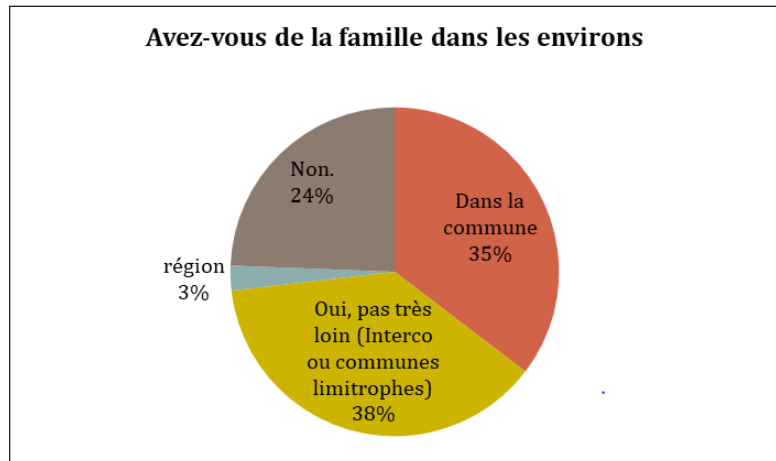


Figure 130 : Avez-vous de la famille dans les environs

D'ailleurs, parmi les 36 ménages dont le logement précédent n'était pas dans la commune où dans les communes voisines, 20 avaient de la famille qui habitait dans la commune même (6) ou à proximité immédiate (14). Il y a donc un véritable ancrage périurbain pour ces ménages, qui est souhaité et voulu : « je voulais habiter là, parce que c'est proche de mon travail. En plus, ma famille habite à côté, et comme je travaille au 3x8, ils m'aident lorsque j'ai des horaires décalés » (Moussy 36). Pour ceux qui n'avaient pas de lien directement avec la commune, ce choix résidentiel est dicté essentiellement par la proximité du travail (7 ménages).

Enfin, pour 3 ménages, ce qui a dicté leur implantation sur cette commune, c'est la possibilité d'habiter en périurbain, c'est la volonté de s'éloigner de la banlieue où ils habitaient. À Itteville, dans l'Essonne, une femme (en couple avec enfants) habitant dans un logement social explique avoir choisi ce logement pour s'éloigner de la banlieue – elle habitait Grigny (91) – et notamment pour ses enfants : « c'est une bonne école. Les fréquentations sont bonnes pour les enfants » (Itteville 9). Dès lors, elle supporte le manque de transports en commun et se satisfait d'habiter « à la campagne ». A Itteville, toujours, une femme en couple avec trois enfants, locataire d'un logement social, nous explique avoir accepté ce logement pour « ne plus habiter dans une cité » (Itteville 10). Là encore, la banlieue, connue et vécue, sert de repoussoir. Et en parallèle, la sociabilité périurbaine est mise en avant : « ici, on a des voisins, mais pas beaucoup. On a quand même une vraie proximité avec les voisins. On peut échanger, c'est agréable. Ça permet d'avoir une vie sociale » (Itteville 10). La présence de commerces est aussi valorisée, même s'ils sont relativement peu nombreux sur cette commune : « Tout est à côté, la poste, les commerces, l'école... ». Enfin nous avons déjà cité la jeune femme qui préférait Moussy à la banlieue parisienne ou à un appartement à Paris.

L'une des personnes rencontrées a choisi de s'installer à Montfort-l'Amaury, non pas parce qu'elle y avait de la famille, mais parce qu'elle y connaissait des amis et qu'elle y avait déjà vécu (Montfort 2). Là encore, la localisation ne se fait pas par hasard. L'un des habitants rencontrés y a emménagé avec sa compagne, qui habitait déjà là. Surtout, tous ces ménages, à l'exception des ménages anciennement

banlieusards qui aspiraient à vivre dans le périurbain, ont été des périurbains – ou des ruraux – à un moment ou à un autre de leur existence. Enfin, on trouve des ménages avec des connexions relationnelles.

La recherche d'une commune en particulier

Ainsi, l'ancrage résidentiel, la volonté d'habiter à proximité de sa famille, va orienter la localisation de ces ménages, à se localiser sur une commune en particulier.

L'attachement à habiter dans une commune, à avoir une certaine adresse – appartenir à un club résidentiel comme le dirait Eric Charmes – est également à l'origine de la décision de beaucoup d'habitants. Parmi les options proposées motivant un choix (appartement, prix, neuf, localisation dans un bourg) beaucoup de nos interlocuteurs rajoutaient un critère : leur choix est dicté par le fait d'habiter dans cette commune en particulier.

Nous l'avons vu, c'est un critère de choix pour beaucoup de ménages décohabitants que d'habiter sur la commune où ils ont leur famille, ou à proximité. Un jeune habitant de Moussy expliquait qu'il a choisi son appartement « parce que c'est à Moussy ! » (Moussy 32) : pour lui, cela voulait dire habiter à proximité immédiate de sa famille et de ses amis. C'est également pour des personnes plus âgées, une raison d'y revenir.

Enfin, revenir sur sa commune d'origine est également une motivation. Une habitante de Plailly, anciennement habitante d'Ecouen (dans le Val d'Oise), expliquait son choix résidentiel par sa volonté de revenir à Plailly : « On voulait déménager. Et Plailly, je connaissais bien parce que j'en suis originaire. Je sais que c'est une commune tranquille. Du coup quand j'ai vu qu'il y avait un trois-pièces à louer, j'ai tout de suite appelé » (Plailly 2).

La localisation dans ces bourgs se fait donc rarement par hasard, même si certains habitants ont témoigné du rôle du hasard. Deux des personnes âgées rencontrées, une à Houdan et l'autre à Moussy y ont emménagé uniquement parce que l'appartement et la commune coïncidaient avec leurs envies. Pour ces personnes, c'est l'aspect villageois qui a été privilégié au moment de choisir la commune : « Je voulais habiter en appartement, mais plus à la campagne ; je viens d'Ecouen, qui est un peu plus urbain quand même que Plailly, et je suis native à l'origine de Plailly ». Un adepte du triathlon, rencontré à Moussy, profite de la localisation périurbaine pour faire beaucoup de sport : « Je cherchais vraiment à habiter à la campagne, je fais beaucoup de sport [...] là c'est pratique pour faire du sport. Je peux courir, faire du vélo » (Moussy 39). Enfin, un a trouvé que Moussy était un « village agréable, qui me donnait envie d'y habiter » (Moussy 40). Pour un autre habitant de Moussy, c'est également par hasard qu'il a emménagé là (Moussy 20) : « C'est un hasard si on habite là. [...] On recherchait ce genre de village ». Il travaille cependant dans l'intercommunalité, donc le hasard n'est pas si évident.

Pour ces ménages, rares, c'est l'adéquation entre une offre – un prix de logement – et un type de commune – périurbaine – sur laquelle ces ménages veulent habiter qui a justifié l'emménagement.

L'entrée dans l'appartement, le rôle important de l'interconnaissance

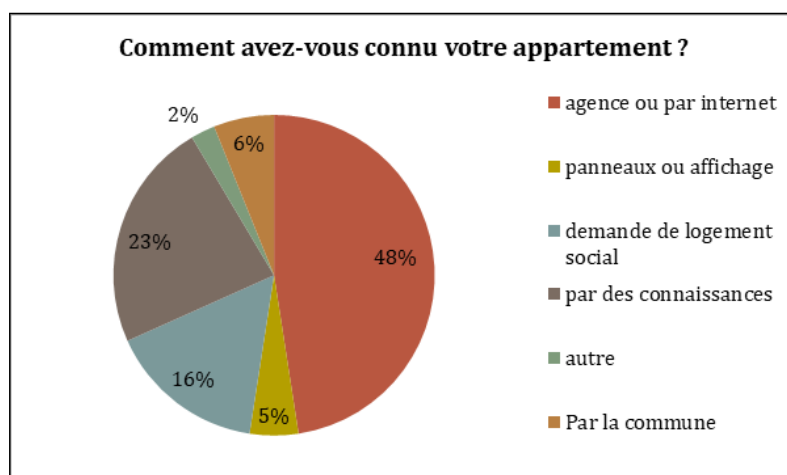


Figure 131: Comment avez-vous connu votre appartement ?

Si la localisation sur une commune se fait rarement par hasard, qu'en est-il de l'accès à l'appartement en particulier ? Le bouche-à-oreille joue parfois un rôle important, comme pour cette personne âgée emménagée à Moussy sur les conseils de son plombier. Toujours dans cette commune, une femme d'une trentaine d'années, travaillant chez Air France a trouvé l'appartement qu'elle loue par le biais de son travail. La propriétaire du bien avait en effet mis le bien à louer sur l'intranet du personnel. De plus, au moment où nous avons mené les entretiens, une autre salariée d'Air France hébergeait à ce moment-là une collègue chez elle, qui cherchait un logement. Elle cherchait très précisément dans cet ensemble résidentiel, et était au courant de l'intégralité des appartements à louer, et envisageait de faire une collocation avec une autre collègue dans un logement de trois pièces qui venait d'être mis à louer.

La famille peut également jouer un rôle. En proposant un appartement, comme c'est le cas pour ce jeune couple rencontré à Houdan : « Mon amie et moi on habitait chez nos parents, on voulait emménager ensemble et ses parents venaient d'acheter cet appartement, qu'ils nous louent » (Houdan 4). Ou bien parce que la famille, implantée dans la commune peut alerter sur un logement disponible. À Houdan, ainsi, un couple de personnes âgées avait trouvé son logement par l'intermédiaire de leur fille qui avait souhaité qu'ils quittent le sud pour emménager à Houdan. Elle-même avait connu le programme parce qu'elle travaillait à proximité. De même, une locataire, toujours à Moussy, a trouvé l'appartement par le biais de sa fille, propriétaire dans l'immeuble voisin, qui avait été au courant de la mise en location de ce bien.

Mais, si le bouche-à-oreille peut jouer un rôle pour certains ménages pour accéder à un bien, il n'explique qu'un tiers des emménagements. La plupart des ménages ont en effet utilisé des moyens de recherche classiques, en passant par internet ou par une agence. Ainsi, si on ne se retrouve pas – ou rarement – sur une commune par hasard, l'emménagement au sein de l'appartement passe par une annonce déposée par une agence sur internet, même si la connaissance du programme se fait fréquemment par le biais d'amis ou de panneaux d'affichage.

Les catégories de ménages vivant dans le parc de logements collectifs semblent relativement plus diversifiées que dans le parc de maisons individuelles, souvent décrit comme le lieu de vie des familles. On y trouve en effet davantage de familles monoparentales et de personnes seules que de couples avec

enfants. Les jeunes ménages, rares dans le parc pavillonnaire, habitant seul ou en couple dans leur premier appartement, y sont plus nombreux. À l'opposé, des personnes âgées ont également fait le choix de s'installer dans un appartement en périurbain, après avoir revendu un pavillon non loin, ou après un passage dans le sud de la France.

Ce parc de logement héberge essentiellement des employés, mais les profils des ménages ne sont pas autant diversifiés socialement qu'on pourrait s'y attendre : la répartition des différentes CSP est très homogène par commune. Une commune gentrifiée comme Montfort-l'Amaury accueille davantage de cadres qu'une commune moins aisée – même proches des pôles d'emplois comme Moussy-le-Neuf.

L'appartement collectif aurait donc tendance à reproduire la logique de club communal analysé sur des secteurs de lotissements. Et en effet, le choix d'habiter dans un bourg plutôt qu'un autre se fait rarement par hasard. Beaucoup d'habitants ont des liens familiaux ou ont déjà habité sur la commune en question, même si la proximité de l'emploi joue également un rôle dans le choix résidentiel.

II. HABITER EN COLLECTIF : UN COMPROMIS ?

La maison individuelle est, depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, le mode d'habiter préféré des Français. Une enquête réalisée en 1947 le démontrait déjà : 72% des Français voulaient alors vivre en maison individuelle (Girard, 1947) quand ils étaient 82% en 1965 (Clerc 1967). Ce pourcentage ne cesse d'augmenter, depuis, des enquêtes plus récentes font part d'une aspiration pour 87% des ménages (Crédoc) à 90% (TNS/Soffres). Logiquement, dans les communes où la maison individuelle est dominante, on retrouve ces mêmes aspirations. Ainsi, la maison individuelle demeure un rêve pour les ménages interrogés : ils la plébiscitent à près de 87% ; aussi habiter en appartement semble-t-il être le plus souvent au mieux une transition.

Nous montrerons ainsi que les personnes habitent en appartement pour habiter en périurbain le plus souvent, et qu'ils n'habitent pas toujours par réel choix en appartement.

1. HABITER EN APPARTEMENT POUR HABITER EN PÉRIURBAIN

En dehors de certains profils particuliers, comme les personnes âgées qui souhaitent véritablement habiter en appartement pour se maintenir dans du périurbain, l'appartement est rarement désiré par les ménages interrogés. Il s'impose le plus souvent à eux faute d'un budget suffisant. Ainsi, 45% des personnes enquêtées ne cherchaient pas spécifiquement un appartement avant d'emménager dans leur logement (2% cherchaient une maison, et 43% indifféremment un appartement ou une maison). Nous montrerons ainsi qu'habiter en appartement est le plus souvent issu d'un arbitrage, pour habiter – ou se maintenir – dans le périurbain.

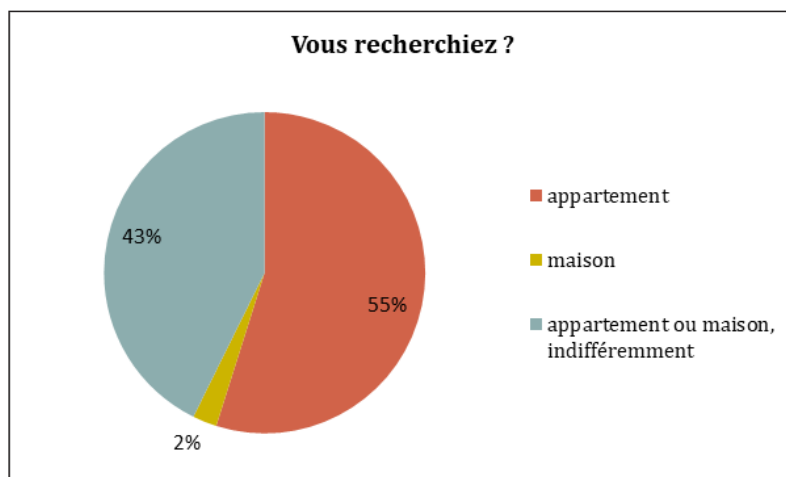


Figure 132 : Vous recherchez ?

1.1 LE RÊVE DU PÉRIURBAIN

Eric Charmes notait qu'habiter en périurbain pouvait parfois être un choix empreint de nostalgie par rapport à la ville dense et soulignait que « ces personnes ont été poussées à faire le choix du périurbain en raison de leur incapacité financière à accéder à la propriété d'un logement de taille suffisante en centre-ville », malgré un discours apparent urbanophobe (Charmes, 2005, 44). Ce n'est pas l'image qui nous a été renvoyée au cours de notre enquête. Au contraire, la localisation en périurbain est largement choisie. Nous avons demandé aux personnes interrogées où elles souhaitaient habiter : « en dehors de toute contrainte économique, où choisiriez-vous d'habiter ? ». Les habitants rencontrés étaient

confrontés au choix entre la ville, la banlieue, «comme ici»¹, ou la campagne. Plus de 80% des habitants choisissent l'option « comme ici » c'est-à-dire le périurbain.

Seulement 10% des ménages préféreraient une localisation plus urbaine (6% dans une grande ville et 4% en banlieue), quand l'écrasante majorité (80% des ménages rencontrés) confirme leur choix du périurbain. C'est donc autant d'une « mise à distance de la banlieue » (Charmes, 2005, 44) dont témoigne ce plébiscite périurbain qu'une adhésion aux qualités propres des communes périurbaines. D'ailleurs, quand on questionne les habitants des appartements pour savoir s'ils apprécient – ou non – leur cadre de vie, 80 des 82 ménages répondent positivement.

| Où souhaiteriez vous vivre en dehors de toute contrainte économique? | Effectifs | Pourcentage |
|--|-----------|-------------|
| Comme ici | 66 | 80% |
| En grande ville | 5 | 6% |
| En banlieue | 3 | 4% |
| Plus loin à la campagne | 6 | 7% |
| Ne se prononce pas | 3 | 4% |

Figure 133 : Dans quel type de commune souhaiteriez-vous habiter, en dehors de toute contrainte économique ?

| Quel serait votre logement idéal en dehors de toute contrainte économique? | Effectifs | Pourcentage |
|--|-----------|-------------|
| Une maison de type pavillon | 61 | 74% |
| Une maison de ville | 11 | 13% |
| Un appartement | 10 | 12% |

Figure 134 : En dehors de toute contrainte économique, quel serait, par ordre de préférence, votre logement idéal ?

1.2 LE RÊVE DE LA MAISON INDIVIDUELLE

Dès lors, ce n'est plus la localisation périurbaine qui résulte d'un arbitrage, mais le fait d'habiter en appartement. La volonté de rester en appartement n'est présente que chez 12% des ménages, essentiellement des personnes âgées, alors que 87% aspirent à habiter en maison individuelle. Plus encore, dans ces communes qui présentent une relative centralité urbaine, ce ne sont pas les maisons de ville caractéristiques du parc de logement qui attirent le plus ces ménages (13% seulement aspirent à habiter en maison de ville) : c'est toujours le pavillon qui fait rêver (74%), surtout, nous y reviendrons, parce qu'il propose un accès à un jardin.

L'installation dans du collectif périurbain semble, à l'instar de l'installation en banlieue (Vermeersch, 2011), un compromis résidentiel entre contraintes professionnelles et contrainte financière. Au-delà, les habitants arbitrent entre un appartement en banlieue et un appartement dans le périurbain, dont les coûts sont relativement similaires. Le périurbain, en ce qu'il s'oppose à la banlieue dans l'imaginaire des habitants des immeubles rencontrés, est donc largement choisi.

1 « comme ici » a été utilisé pour désigner le périurbain, ce terme n'étant pas toujours compris par tous.

Si habiter en appartement est un arbitrage économique permettant d'habiter non loin de son emploi, de ses proches, voire de décohabiter, il ne fait pas rêver. Il figure, pour la grande majorité des ménages comme une contrainte, au mieux temporaire.

Pour les ménages interrogés, la maison individuelle demeure un idéal. Une large majorité la plébiscite quand la volonté de rester en appartement n'est présente que chez une minorité des ménages, essentiellement des personnes âgées en fin de parcours résidentiel. Plus encore, ce ne sont pas les maisons de ville caractéristiques des bourgs qui attirent le plus ces habitants, mais bien le pavillon.

À l'inverse, la localisation en périurbain est largement choisie. Peu de ménages préféreraient une localisation plus urbaine, quand l'écrasante majorité affirme avoir fait le choix du périurbain.

2. CHOIX, TRANSITION, CONTRAINTE ?

Habiter en périurbain est donc le plus souvent souhaité, quant à l'inverse, habiter en appartement n'est pas toujours une volonté. Nous montrerons que trois types de profils se dégagent. Le premier concerne les ménages qui souhaitent habiter en collectif : ils choisissent véritablement de vivre en appartement. Dans un deuxième temps, nous analyserons des profils de ménages, qui, bien que satisfaits d'habiter en collectif, vivent celui-ci comme un moment de leur parcours résidentiel, et se projettent à court ou moyen terme dans une maison individuelle. Enfin, nous verrons que pour certains, vivre en appartement est subi.

2.1 L'APPARTEMENT DÉSIRÉ

L'appartement est parfois réellement désiré, nous l'avons compris lorsque nous avons analysé que des personnes souhaitaient vieillir en appartement dans le périurbain, quitte à changer de commune. Il correspond aussi bien à des types de ménage (personnes vieillissantes, certaines familles monoparentales, personnes isolées), qu'à une volonté d'accéder à du parc social (logement social souhaité), ou bien à un goût réel pour le collectif en bourg. Le parcours résidentiel n'est pas le seul facteur qui justifie une envie d'accéder à l'appartement. Nous le montrerons, une typologie de logement particulière, un emplacement privilégié ou encore un goût particulier sont autant d'éléments qui contribuent à faire désirer vouloir habiter en appartement.

Un appartement comme un moment du parcours résidentiel

Parmi ces ménages pour qui le collectif est désiré se trouvent surtout des personnes âgées. Celles-ci après avoir habité en maison n'ont plus les moyens financiers – notamment en cas de veuvage – ou la force de l'entretenir. Elles font alors réellement le choix de l'appartement qui prime :

« Du coup j'ai cherché à déménager, et je cherchais uniquement un appartement. Parce qu'un appartement, c'est moins de charges, moins d'entretien, et surtout, c'est plus difficile d'accès pour un cambrioleur parce qu'on est moins isolé » (Moussy 5).

« Je ne voulais plus habiter une maison » (Moussy 5)

« On ne voulait pas vieillir dans une maison qui était trop compliquée à entretenir. » (Houdan 8)

Si ce choix de l'appartement pour vieillir est assumé et valorisé par certaines personnes âgées, ce n'est pas le cas de toutes, certaines soulignant que leur déménagement s'est fait sous la pression des proches, nous y reviendrons.

La satisfaction d'un appartement peut également être liée à un célibat bien vécu : « Je vis seul, j'ai ni besoin, ni envie d'une maison ! » (Moussy 10) ; même si beaucoup de ménages divorcés rencontrés vivaient assez mal le fait de vivre en appartement.

Durant les entretiens, certains de nos interlocuteurs exprimaient une satisfaction d'habiter en appartement et n'éprouvaient pas l'envie de changer pour une maison, notamment lorsqu'ils avaient déjà fait l'expérience de l'appartement précédemment ou parce qu'ils y ont toujours habité :

« J'ai toujours habité en appartement » (Itteville 4)

« J'ai l'habitude, d'être en appartement » (Moussy 40).

Le type de logement qu'ils occupaient avant de déménager joue un rôle fondamental dans l'appartement : les personnes qui habitaient auparavant en maison semblent largement moins satisfaites que celles qui n'en ont pas fait l'expérience.

Une typologie particulière pour faire aimer l'appartement

Parmi les personnes particulièrement satisfaites de leur logement, se trouvent également celles disposant d'un jardin ou d'un espace extérieur (terrasse, balcon). C'est très visible à Itteville : dans un programme de 17 logements sociaux, une partie des habitants dispose de logements d'une typologie qu'on pourrait qualifier d'intermédiaire, alors que les autres habitent dans un bâtiment réhabilité sans espace extérieur. Les différences d'appréciation du logement sont alors considérables, soulignant l'importance de l'accès à un espace extérieur privé pour les périurbains. Plusieurs ménages nous confient ne pas se sentir en appartement et se sentir comme dans une maison :

« J'ai un jardin, c'est comme une maison, mais sans l'entretien nécessaire » (Plailly 2).

« Moi, j'ai un jardin. Je ne me sens pas dans un appartement » (Itteville 2).

« Je me sens plutôt dans une maison de ville, pas dans un appartement » (Houdan 7).

L'idée d'un compromis, entre une maison désirée, mais trop chère, et un appartement, moins cher, mais moins apprécié est importante, et d'ailleurs ce terme, «compromis», est revenu à plusieurs reprises :

« Ici c'est parfait c'est un bon compromis entre un appartement et une maison » (Montfort 10)

« Ici c'est un bon compromis. À la base on cherchait plutôt une maison, mais cet appartement comme c'est un rez-de-chaussée avec un jardin, c'est un peu comme une maison » (Montfort 6).

Cette satisfaction très forte pour les typologies intermédiaires questionne quant à l'architecture « néo-village » qui n'autorise que peu d'accès à des espaces extérieurs, et notamment à des balcons, nous y reviendrons.

Enfin, le fait que ces appartements soient adaptés aux personnes âgées ou aux personnes handicapées, à l'inverse du parc de logement ancien, satisfait certains ménages. C'est le cas des personnes âgées, nous l'avons dit, qui apprécient « de ne plus avoir d'étages à monter » (Moussy 5). Mais c'est également le cas d'une famille, rencontrée à Montfort l'Amaury, et dont le choix s'est porté sur le programme parce

que « Nous avons un enfant handicapé. Il nous fallait un logement adapté. Et là, on a un jardin en plus » (Montfort 1).

Les prestations de certaines résidences sont également salués par certains ménages comme un argument poussant à bien vivre en appartement. C'est le cas à Montfort : « Ici c'est du haut de gamme, un appartement de standing, avec des prestations de haute qualité » (Monfort 8).

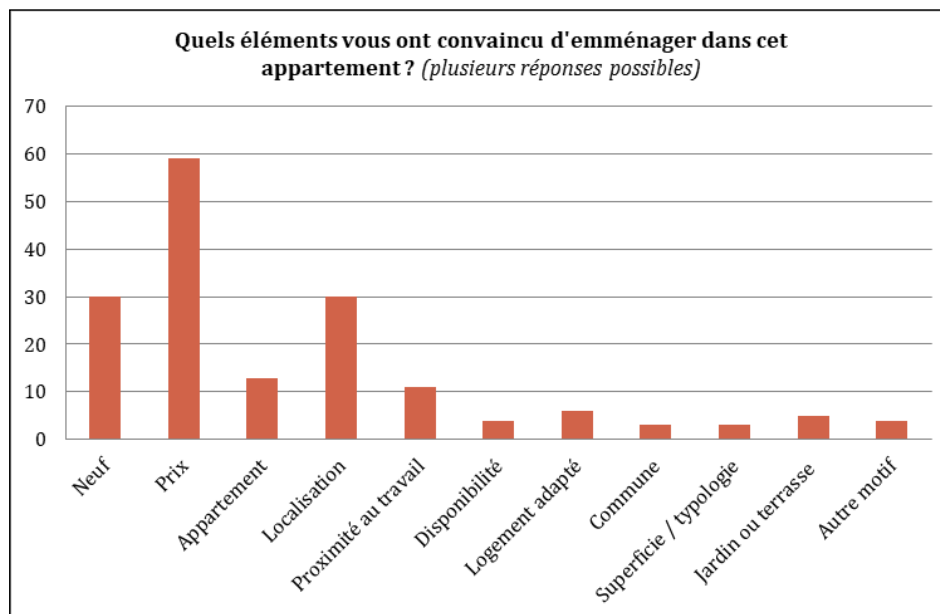


Figure 135 : Quels éléments vous ont convaincu d'emménager dans cet appartement ? (plusieurs réponses possibles)

Le fait que les immeubles soient neufs ou fraîchement réhabilités est apprécié, notamment parce que plusieurs ménages viennent d'un parc de logement ancien, dont ils soulignent la vétusté. À l'inverse, l'appartement récemment construit attire :

« Je l'ai choisi parce que c'est neuf. Avant, j'étais dans de l'ancien. C'était une autre histoire. Là c'est propre, c'est sain » (Moussy 3).

« Je voulais habiter à Houdan, car j'aimais bien la ville. Après le fait que ce soit du neuf plutôt qu'un appartement vieillot en centre-ville m'a convaincu » (Houdan 5).

Derrière le goût de l'appartement

Les qualités de l'appartement sont également mises en avant, notamment, en comparaison des défauts d'une maison. Habiter en appartement permet ainsi, pour certains, de renforcer les sociabilités avec les voisins par rapport aux maisons :

« C'est calme. Les voisins sont sympas, c'est neuf. On se sent moins isolé qu'en maison » (Itteville 6).

« On est à proximité des voisins, on peut échanger c'est agréable. Ça permet d'avoir une vie sociale » (Itteville 10).

D'autres soulignent le coût trop important d'une maison – nous y reviendrons –, mais également les difficultés à l'entretenir :

« Je n'aurais pas le temps de m'occuper d'une maison de toute façon » (Moussy 31)

« Je suis demeurée quelque temps dans la maison, que nous avons achetée ensemble, mais les charges étaient élevées, l'entretien du jardin très lourd » (Moussy 5).

Une habitante de Plailly souligne également qu'elle dispose d'un « jardin, du coup, c'est comme une maison, mais sans l'entretien » (Plailly 2).

Vivre en appartement répond pour certains à un vrai goût, parce qu'il favorise les sociabilités entre voisins, ou parce qu'il est plus facile d'entretien qu'une maison. Dans ces cas-là, le référentiel de comparaison est toujours la maison individuelle. On va le retrouver dans d'autres entretiens où l'inverse se produit plus fréquemment : l'appartement est critiqué en prenant à titre d'exemple les qualités supposées des maisons.

L'importance de l'adresse : du club résidentiel à la centralité

Cette satisfaction de l'appartement est également liée à la proximité du centre-bourg, rarement permise lorsqu'on habite en pavillonnaire. Les ménages ont alors renvoyé aux qualités de ces centralités, participant à leurs satisfactions résidentielles. « On est à proximité du centre, des petits commerces, du marché. Même des animations. C'est assez animé, la semaine dernière il y avait le marché aux fleurs. Nous on est aux premières loges, on en profite » (Moussy-le-Neuf 18). D'autres renvoient à un arbitrage, proche des espaces verts, mais également d'éléments de centralités : « C'est un coin bien situé. On est proches de l'école, et en même temps on est à la campagne » (Itteville 9). Pour certaines familles la possibilité que leurs enfants se rendent à l'école à pied – et donc sans avoir besoin d'être accompagnés – est énoncée comme un avantage lié à leur localisation.

Mais la satisfaction par rapport à la localisation de son bien est également liée à l'appartenance à une commune, à un « club » (Charmes, 2011) plutôt qu'à un autre. Nous l'avons vu, les ménages du parc social qui habitaient anciennement dans la banlieue et notamment dans les communes repoussoirs – désignées par les périurbains (Grigny, Creil, Les Mureaux, Trappes) – se trouvent particulièrement satisfaits. Pour eux, c'est l'adresse qui est la plus importante. Ainsi, parmi les ménages les plus satisfaits, on trouve beaucoup d'habitants des communes gentrifiées – Montfort-l'Amaury – ou des communes disposant du plus de commerces, de services et donc d'urbanité (comme Houdan).

Le fait d'habiter dans du collectif est pour eux largement compensé par l'environnement périurbain, et les qualités de la vie dans un bourg sont mises en avant – proximité de la nature, mais également de certains commerces, bonne réputation de l'école.

2.2 LE LOGEMENT COLLECTIF, LIEU DE VIE POUR DES MÉNAGES EN TRANSITION RÉSIDENTIELLE

Pour ces ménages, souvent jeunes et sans enfants, habiter en collectif est vu comme une transition. Beaucoup économisent en vue d'accéder à une maison individuelle, que ce soit un projet lointain, ou qu'ils soient en cours de déménagement. S'ils témoignent d'une satisfaction quant à leur logement, ils soulignent surtout qu'habiter dans un appartement n'est que provisoire. Des éléments temporels sont souvent mentionnés :

« C'est pour le moment. On ne va pas y rester toujours. » (Moussy 12)

« Évidemment, une maison serait mieux, mais c'est provisoire le logement social. » (Plailly 4)

« On va acheter une maison bientôt. » (Plailly 3)

« C'est confortable, ça nous va bien pour le moment. » (Moussy 16)

« On habite ici de façon provisoire, mais on est bien. » (Moussy 17)

Le logement collectif est donc perçu comme satisfaisant pour un temps de vie donné, dans un parcours résidentiel dont l'accomplissement demeure la maison individuelle. D'ailleurs, beaucoup des personnes rencontrées, au moment où nous leur avons demandé leurs motivations pour habiter en appartement, nous ont renvoyé à leur âge, qu'ils soient jeunes, ou âgés, ou encore au fait d'habiter seul plutôt qu'en couple :

« Je suis jeune. Un appartement, ça me va. » (Moussy 23)

« On vieillissait, on ne pouvait plus rester dans une maison. » (Houdan 8)

« C'est pas mal pour vieillir. » (Houdan 3)

Habiter en maison pour les enfants

Sans surprise, les enfants sont souvent la raison principale évoquée justifiant un déménagement dans une maison, alors que la progression salariale ou l'avancement dans une carrière qui jouent sans doute un rôle déterminant dans la possibilité d'acheter une maison ne sont jamais mentionnés. Ainsi, beaucoup de personnes rencontrées, notamment de jeunes couples sans enfants ou avec un enfant en bas âge, parlaient du projet d'habiter en maison à l'agrandissement de leur famille. Ils aspiraient à habiter en maison parce que :

« C'est sûr qu'avec des enfants c'est mieux. » (Plailly 6)

« Quand on aura des enfants, plus tard on déménagera. » (Moussy 16)

Un autre couple avec un enfant d'environ trois ans se projetait dans un déménagement futur en lien avec le projet d'avoir un autre enfant. À force de clins d'œil et de sous-entendus, la jeune femme soulignait « qu'ils allaient sûrement être à l'étroit » prochainement, et se plaignait des difficultés qu'elle avait eues avec son premier enfant, car son appartement se situe au 2^e étage sans ascenseur, ce qui avait été difficile. Elle souhaitait ne pas le revivre : « et puis il n'y a même pas d'ascenseur. Avec le petit, au début c'était lourd les étages. Les maisons, c'est plus simple : on pose la voiture et hop on rentre la poussette, les courses, les gamins » (Moussy 21).

L'élargissement de la famille et le fait d'avoir des enfants est donc placé au cœur du choix résidentiel (Aragau, 2007), qui ne se traduit pas tant ici par le choix du périurbain – ce choix étant déjà fait – que

par le choix d'habiter en maison plutôt qu'en appartement. Ainsi, si l'emménagement en périurbain est souvent lié à un parcours résidentiel et au fait de fonder une famille, pour les ménages qui habitent déjà en périurbain, l'appartement peut être vu comme un moment de ce parcours résidentiel, et la maison est alors la suite logique de ce parcours résidentiel.

Un arbitrage lié au prix

Le prix est l'élément le plus cité pour justifier le choix résidentiel : 59 des 82 personnes interrogées le mentionnent. L'appartement est choisi à cause de son coût, plus réduit que celui des maisons. Pour l'un des ménages rencontrés, c'est « un logement neuf à un prix imbattable » (Itteville 12).

Là encore, la notion de compromis va être mobilisée à plusieurs reprises :

« c'est un bon compromis, le prix d'achat était inférieur à celui d'une maison, et puis c'est calme. C'est provisoire de toute façon » (Montfort 6).

« C'est moins cher qu'une maison » (Plailly 8).

Pour d'autres, « C'est moins cher, mais une maison c'est mieux » (Moussy 13).

Enfin, pour certains, le coût est une contrainte empêchant de se projeter en maison : « je préférerais une maison, mais on n'a pas le choix, on n'a pas les moyens » (Moussy 33).

Une personne rencontrée souligne que son choix s'est fait parce qu'elle souhaitait accéder à la propriété en bénéficiant du PTZ. C'est ce qui l'a décidé : « Je voulais surtout acheter. Là, il y avait le PTZ » (Moussy 19). À Houdan, c'est également ce qui a motivé un des actuels propriétaires : « On l'a choisi parce qu'on voulait acheter, et acheter plus grand que ce qu'on avait avant » (Houdan 9). Un couple, à Plailly, s'est décidé parce qu'« On voulait accéder à la propriété, idéalement en achetant un pavillon, mais comme on était un peu pressés au niveau du timing, avec le bébé [...] on a acheté un appartement » (Plailly 3).

Il s'agit aussi pour certains ménages d'habiter en appartement le temps d'économiser pour acheter une maison. Un couple reconnaît que l'élément principal a été le prix du logement : « On économise pour acheter une maison, on l'a vraiment pris parce qu'il n'était pas cher » (Moussy 6). Un habitant du parc social d'Itteville a ainsi « mis suffisamment de côté pour acheter » (Itteville 11). Enfin, un couple, à Plailly, a acheté moins cher un appartement pour acheter, plus tard, une maison : « du coup on a acheté, avec l'idée de se trouver une maison, un pavillon quoi voire faire construire si jamais on peut plus tard » (Plailly 3).

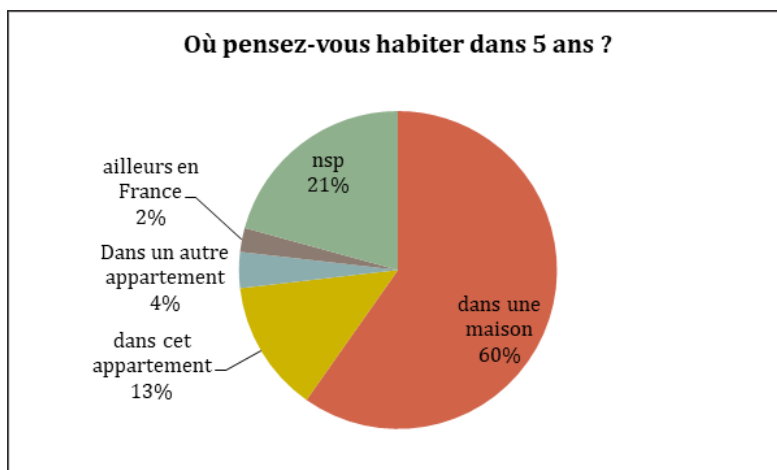


Figure 136 : Où pensez-vous habiter dans 5 ans ?

En effet, la volonté d'économiser pour acheter une maison est importante puisque 60% des ménages pensent habiter une maison dans les 5 prochaines années.

Une maison : ici, plus loin, ailleurs ?

Nous avons demandé aux habitants où ils pensaient habiter dans cinq ans. La plupart pensent rester dans la commune où ils habitent (54%), seulement 7% pensent habiter plus loin de Paris, 5% souhaitent s'en rapprocher, 5% veulent quitter la région parisienne et 29% n'ont pas répondu.

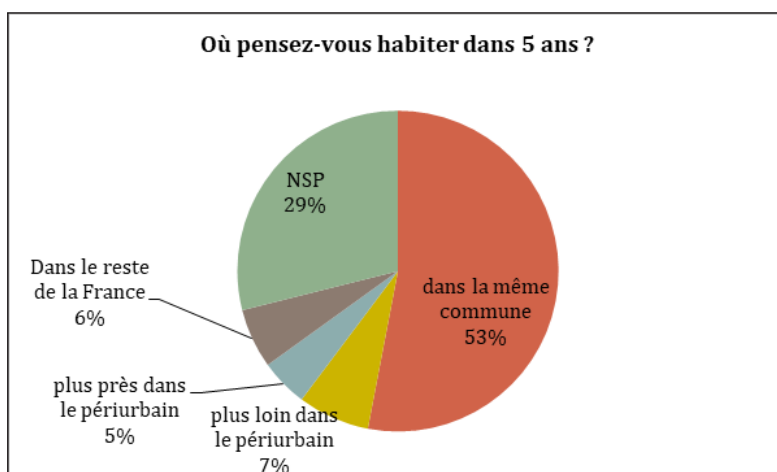


Figure 137 : Où pensez-vous habiter dans 5 ans ?

Si la plupart des ménages apprécie la commune où ils habitent et souhaitent s'y maintenir (54%) et répondent qu'ils pensent y demeurer, leurs réponses sont plus nuancées lorsque nous leur avons demandé de préciser leur projet immobilier. Beaucoup soulignent alors que le projet d'achat de maison veut dire quitter la commune où ils habitent et s'éloigner de la métropole. Pourtant, ces chiffres tranchés peuvent être nuancés : sur les 48 ménages qui pensent habiter en maison, 12% pensent devoir s'éloigner pour concrétiser leur projet résidentiel (contre 7% pour tous). Ils envisagent déménager plus loin dans le périurbain pour satisfaire leur désir de maison individuelle, même s'ils soulignent que rester sur la commune où ils habitent actuellement serait un idéal :

« Je pense qu'on va acheter une maison bientôt, même si ça veut dire s'éloigner un peu de Houdan. » (Houdan 2).

« On aimerait bien rester dans le coin après, on aime bien Moussy. C'est vrai qu'on trouve

moins cher ailleurs, on devra peut-être bouger dans l’Oise, pour acheter. Surtout si on veut du neuf. » (Moussy 28).

« Nous, si vous voulez, on est en train d’acheter. On aurait bien aimé rester à Itteville, mais on ne pouvait pas se le permettre si on voulait une maison. » (Itteville 9).

L’éloignement est alors le prix à payer pour accéder à une maison, et ces ménages acceptent de le payer.

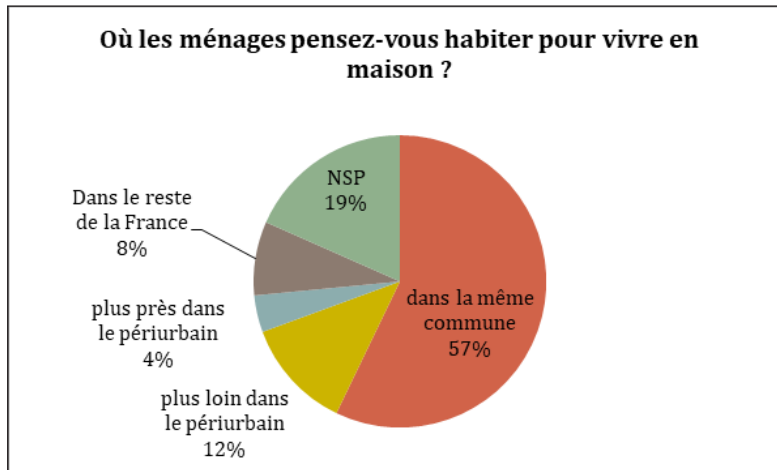


Figure 138 : Commune où les ménages qui pensent vivre en maison pensent habiter

A l’inverse, certains, peu nombreux, veulent se rapprocher de Paris pour habiter plus proches de leur travail : « D’ailleurs je pense qu’on va déménager dans les années à venir pour se rapprocher encore de Paris et de nos travaux, moi je travaille à Vélizy » (Houdan 1). Un habitant de Plailly souhaite « retourner dans le Val-d’Oise, à Saint-Witz », dont il est originaire (Plailly 7).

Enfin, d’autres projettent un déménagement ailleurs en France. La province – et particulièrement le sud – attire. Un jeune homme, rencontré à Moussy, nous expliquait, ainsi : « Je ne pense pas rester ici très longtemps, même si j’y suis bien, j’aimerais acheter une maison, plutôt en province, et quitter la région parisienne » (Moussy 3). Le sud attire, puisque 4 ménages rencontrés nous ont dit vouloir y déménager. Il ne s’agit pas, à l’inverse des ménages qui souhaitent se rapprocher de Paris ou de s’en éloigner et qui citent certaines communes où ils imaginent pouvoir emménager, d’une destination précise. C’est l’imaginaire du sud qui attire :

« Oh, je me vois bien déménager dans le sud (rire) » (Moussy 24) ;

« Non, je pense partir. J’irais bien dans le sud » (Moussy 35).

« j’ai bien envie de partir, d’aller vivre dans le sud » (Plailly 6).

Si les deux premières candidates à l’héliotropisme étaient plutôt jeunes, ce dernier avait une soixantaine d’années, et projetait d’y passer sa retraite.

*

Au final, on habite souvent en appartement pour économiser pour acheter une maison. Le prix du logement est essentiel dans le choix. Les appartements lorsque leurs prix sont plus modestes jouent alors un rôle de tremplin vers l’acquisition d’une maison qui demeure le rêve de la majorité des ménages rencontrés. On habite dans un appartement en périurbain par compromis, et de façon provisoire, avant d’emménager en maison, ou de déménager en province. Dans ces cas-là, l’appartement est bien vécu, et

il joue un rôle dans le parcours résidentiel des ménages.

2.3 L'APPARTEMENT COMME CONTRAINTE

Si pour la plupart des ménages l'appartement est bien vécu, ou vécu comme une transition résidentielle, indispensable à un projet d'achat d'une maison individuelle, certains ménages sont en quelque sorte des « exclus » de cette transition, comme on trouve des ménages exclus au sein du périurbain. Il s'agirait alors d'un nouveau parc de réclusion pour des ménages qui aspireraient à habiter en individuel, mais qui voient leurs parcours résidentiels contrariés.

Les ménages reclus se distinguent des ménages en transition en ce que, si la maison individuelle est citée comme l'idéal – beaucoup s'avèrent même étonnés que la question leur soit posée, comme si on ne pouvait aspirer à un autre habitat que l'habitat pavillonnaire – ces personnes expriment qu'elles ne l'atteindront jamais :

« L'idéal, ça serait une maison, mais j'aurais jamais les moyens d'avoir une maison. Déjà acheter, je pourrais pas, et ensuite, à louer, une maison, vous savez combien c'est cher ? » (Moussy 13).

« Non mais vous croyez vraiment qu'on habite là par choix ? [...] c'est trop petit et puis avec les voisins, le bruit... [...] On n'a même pas de jardin pour le gamin, c'est pas génial » (Moussy 19).

Nous avons demandé aux personnes rencontrées d'estimer leur satisfaction à habiter en appartement de 1 à 5. Si la plupart des ménages vivent l'appartement comme une transition ou un choix, 32 ménages sur les 82 interrogés estimaient leur satisfaction à habiter en appartement entre 1 et 3 (et 8 entre 1 et 2). Pour eux, l'appartement est donc une contrainte et il s'agit d'analyser pourquoi.

Retourner en appartement : un déclassement ?

Le logement collectif peut être mal vécu dans le périurbain. Pour certains, il incarne un parcours résidentiel contrarié : la maison individuelle familiale est vendue du fait d'un imprévu – divorce, chômage. La maison revendue, les revenus des deux ménages divorcés ne suffisent plus à payer deux maisons, d'autant plus que les deux parents souhaitent fréquemment rester dans la même commune ou à proximité pour rester près des enfants – s'il y en a – dont ils se partagent la garde. C'est, nous l'avons dit, souvent un élément du choix de la commune. Dès lors, le retour à un appartement est souvent vécu comme un échec, un déclassement, et l'ancienne maison est mise sur un piédestal, auquel l'appartement sera comparé.

Deux types de discours récurrents se font alors entendre. Le premier souligne la contrainte économique, qui contraint à habiter en appartement plutôt qu'en maison :

« On a pris ce qu'on a trouvé. » (Itteville 9)

« On n'a pas le choix, on n'a pas les moyens. » (Montfort 3)

Le second type souligne la contrainte familiale rencontrée :

« Avant mon divorce, j'habitais en maison [...] c'était mieux. » (Itteville 9)

« Je dirais que si j'habite ici c'est plutôt une contrainte liée à un divorce qu'un vrai choix. » (Montfort 5)

« J’habitais une maison avant de divorcer, c’était plus agréable, plus calme. » (Moussy 14)

Ces ménages voient leur parcours résidentiel interrompu, faute de moyens ou suite à un divorce. Ils vivent alors relativement mal d’habiter en appartement, et ne vont cesser de comparer leur appartement à leur ancienne maison, au détriment de l’appartement. Il s’agit d’analyser désormais leurs motifs d’insatisfaction.

Des motifs d’insatisfaction

La vie en copropriété, ou en logement social

Après avoir demandé aux habitants si habiter en appartement tenait plus de la contrainte ou du choix, nous leur avons demandé pourquoi. Parmi les réponses négatives qu’ils nous ont données pour justifier une note faible, plusieurs étaient récurrentes : l’absence de jardin (11), la présence de bruit (9), des problèmes de voisinage (5), une surface trop étroite (3), des charges élevées (2), un vis-à-vis trop important (2), ou enfin des problèmes avec la copropriété ou le bailleur social (2) étaient autant de motifs rendant difficile pour eux la vie en appartement.

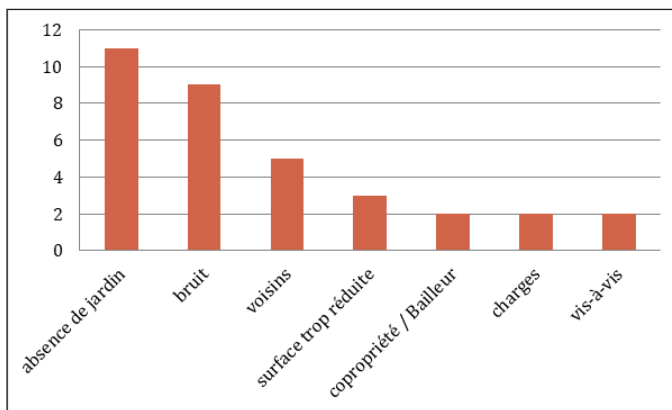


Figure 139 : Motifs d’insatisfaction à habiter en appartement

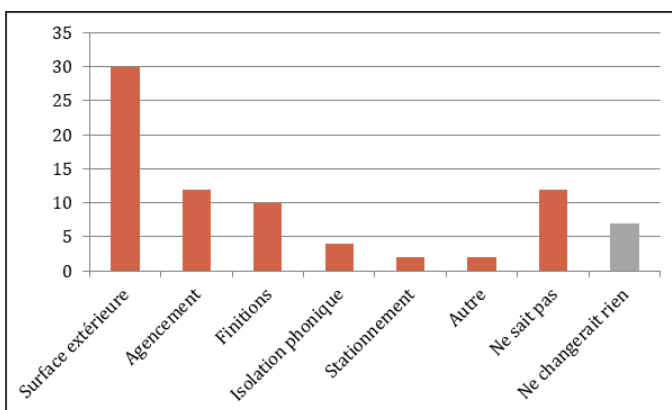


Figure 140 : Qu’amélioreriez-vous dans votre appartement si vous le pouviez

L’appartement est vu comme contraignant par beaucoup de ménages parce qu’il ne permet pas l’isolement et la tranquillité que la maison permettait :

« J’habitais une maison avant de divorcer, c’était plus agréable, plus calme. Ici, les voisins sont parfois bruyants. Il y a des odeurs. Chez soi [dans une maison] on est tranquilles ; on a un petit jardin » (Moussy 14) ;

« La difficulté ici serait les voisins, ils sont bruyants » (Moussy 27).

En cela, ils renvoient à l'habitat en maison, qui, selon eux, permet d'éviter ces contraintes : « je préfère une maison : il y a un jardin et puis c'est calme » (Plailly 7).

La présence d'un vis-à-vis important est également critiquée :

« Ce qui me gêne c'est le vis-à-vis, on voit un peu chez les voisins et surtout ils voient chez nous. » (Houdan 1)

« Par contre, je suis gêné par le vis-à-vis. Les voisins du dessus et d'à-côté voient chez moi. » (Plailly 5)

Notre seconde phase d'entretien à Moussy s'est par ailleurs déroulée au moment où le programme Moussy-4 était en cours de construction. Il a été critiqué par les habitants qui allaient prochainement se trouver confrontés à un vis-à-vis complémentaire : « déjà il y a le bruit des voisins. Maintenant on a le bruit des travaux, et ça se construit de plus en plus » (Moussy 27).



Figure 141 : les constructions en cours menacent la vue dégagée des habitants à Moussy-le-Neuf (77)

Enfin, bien que cela soit moins présent, vivre en copropriété ou en logement social est parfois critiqué. Certains dénoncent des tensions au sein des assemblées, notamment à Houdan : « La copropriété n'est pas sereine » (Houdan 1). Une des locataires du parc social d'Itteville témoigne de ses mésententes avec le bailleur social : « le retard de livraison des logements a mis dans l'embarras tous les futurs locataires, le bailleur repoussant plusieurs fois la date d'entrée dans les lieux ; mais ce n'était jamais de leur faute... comment un professionnel peut-il assurer une entrée dans les lieux qui finalement est repoussée de six mois ? » (Itteville 12).

L'absence de jardin ou d'espace ouvert

Mais si la vie en immeuble est critiquée, la principale critique à l'encontre de la vie en appartement est liée à l'absence d'ouverture sur les espaces extérieurs, autre que des fenêtres souvent plus hautes que larges.

C'est la principale critique qui ressort, tant spontanément (12 réponses), que lorsqu'on demande aux habitants ce qu'ils changeraient dans leur appartement (30 réponses, souhaitant soit accéder à un espace extérieur, soit que celui-ci soit plus grand, ou d'une autre nature, comme un jardin s'ils disposent d'un balcon). À noter que 36 habitants rencontrés seulement n'ont ni balcon, ni terrasse, ni jardin, 27 d'entre eux, soit 75%, expriment spontanément le souhait d'en avoir un. L'espace extérieur est donc largement plébiscité :

« Une maison, c'est mieux : on est plus libre. Déjà il n'y a pas de voisins. Ensuite, il y a un jardin.» (Moussy 11)

« Le problème c'est surtout la taille limitée de l'appartement, et absence de terrain. » (Moussy 9)

« On n'a pas de jardin, on est un peu à l'étroit. » (Houdan 4)

« On n'a pas d'espace à l'extérieur. Ni balcon, ni jardin. » (Houdan 9)

« CF : vous avez une surface extérieure ? / E : Non, malheureusement. J'aimerais bien ! » (Moussy 8)

Dès lors, les nuisances ou ce qui est perçu comme une nuisance (sonores, parfois olfactives, parfois relationnelles) générées par le voisinage justifient le désir d'une maison, qui semble le lieu des possibles, à l'inverse de l'appartement.

« On veut une maison : une maison c'est pas de voisins et un jardin. » (Moussy 21)

« On n'a pas de jardin ni d'espace pour bricoler. On va déménager en maison. » (Montfort 4)

Nous reviendrons sur cette question, qui est un leitmotiv des critiques des habitants.

Vivre en appartement est pour beaucoup d'habitants rencontrés provisoire, un moment de vie dans un parcours résidentiel qui passe par l'achat – dans un avenir proche – d'une maison individuelle, sur la commune ou plus loin dans le périurbain. C'est un premier moment pour vivre seul ou à deux après avoir décohabité. Ces ménages, même s'ils mettent la maison individuelle sur un piédestal et soulignent les défauts de l'appartement en regard des avantages de l'individuel (pas de voisins ni de vis-à-vis, ni même de bruit ou de problème de copropriété, présence d'un jardin...), y trouvent alors leur compte, et soulignent leur relative satisfaction. L'appartement est alors pour eux un compromis, temporaire.

Pour d'autres, l'appartement était réellement voulu, tout comme la localisation en périurbain. Il répond à un véritable souhait, et à l'inverse, on vante ses qualités au prisme des défauts des maisons : entretien facile, surface plus adaptée à la situation de vie, voisinage présent et sécurisant. Moins nombreux, ces habitants, âgés ou célibataires, éprouvent une réelle satisfaction de leur lieu de vie et d'habiter en appartement.

Enfin, pour certains, le logement collectif est vu comme un pis-aller. On habite en appartement parce qu'on n'a pas trouvé mieux et qu'on a choisi d'habiter en périurbain. On lui reproche les défauts qu'une maison n'aurait pas – bruit des voisins, vie de copropriété difficile, absence d'espace extérieur et intimité moindre – et on idéalise la maison individuelle. Si cette insatisfaction peut être liée à des parcours résidentiels contrariés – la maison est revendue suite à un divorce – elle est accentuée par les caractéristiques de certains appartements : absence d'espaces ouverts, de jardins.

III. UN MODE D'HABITER SPÉCIFIQUE ?

La spécificité du mode d'habiter périurbain a été remise en question, notamment par Dodier (2008), qui a montré qu'il existe une diversité de pratiques de l'espace dans le périurbain et une multitude de façon d'être périurbain, alors même que des urbains imitaient ce mode de vie périurbain. Habiter en périurbain est toutefois largement synonyme d'une automotorisation importante, et d'une fréquentation des espaces commerciaux alentours, mais aussi des espaces récréatifs périurbains alentours, surtout en Ile-de-France où les écarts de motorisation entre urbain, banlieusards et périurbains demeurent importants.

Nous nous sommes demandé si habiter en appartement s'accompagnait de changements de pratiques par rapport au périurbain, incluant par exemple un retour aux commerces de proximité, au marché, ou une moindre utilisation de l'automobile.

1. UN CENTRE-BOURG PEU FRÉQUENTÉ

Nous avons ainsi interrogé les personnes rencontrées en ce sens. Nous avons constaté peu de différences liées à leur condition d'habiter en centre-bourg, sinon par des contraintes (âge, manque de revenus) qui justifient un moindre recours à l'automobilité. Le recours aux commerces de proximité demeure faible, même s'il est variable selon les communes.

1.1 DES MÉNAGES TRÈS MOTORISÉS

La motorisation des habitants des bourgs demeure très importante. Sur les communes étudiées, les mobilités domicile/travail sont encore réalisées à 75% en voiture, camionnette ou fourgonnette, les transports en commun ne représentent que 15% (INSEE 2013). Cela ne doit pas masquer des différences locales : Houdan, qui dispose d'une gare et qui aménage des circulations douces depuis plusieurs années a ainsi un taux de motorisation de 85%, relativement inférieur aux 91% des périurbains de l'aire urbaine (d'après INSEE 2013). Si dans certaines opérations les élus prennent en compte les mobilités douces – notamment à Chevannes et à Moussy-le-Neuf – au moment où ils conçoivent les programmes de logement, la question de l'automobilité demeure importante en périurbain.

Pourtant, parmi les habitants rencontrés, la plupart disent se déplacer le plus souvent en voiture (70 sur 82). Seulement trois ménages privilégient les transports en commun (deux à Moussy-le-Neuf et un à Itteville) et neuf la marche à pied (dont quatre à Houdan, deux à Montfort, deux à Moussy-le-Neuf et un à Itteville). Ainsi la voiture demeure, sans surprise, le mode de déplacement le plus utilisé par les habitants périurbains, et les ménages se déplaçant autrement – exception faite des ménages vieillissants – font figure d'exceptions.

Par ailleurs, parmi les 7 ménages non motorisés, seulement deux sont actifs. La première, une habitante de Moussy-le-Neuf travaille à l'aéroport. Elle covoiture avec ses collègues ou utilise le bus, direct jusqu'à Charles-de-Gaulle. Le second travaille dans la supérette d'Itteville, située à moins d'une centaine de mètres de son logement. Quand il a besoin de se déplacer, notamment pour rejoindre les gares de RER, il utilise les bus – dont il regrette qu'ils ne fonctionnent pas le dimanche, ou mobilise ses connaissances. Si la première semble bien vivre sans voiture, le second aspire à habiter en banlieue

parisienne notamment pour se rapprocher des transports en communs.

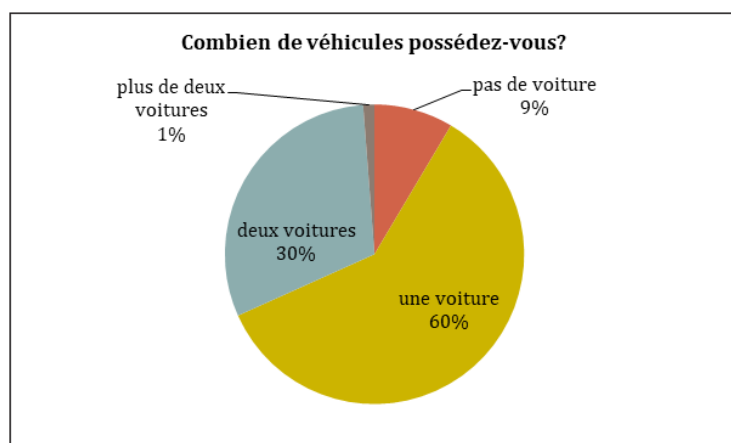


Figure 142 : combien de véhicules possédez-vous?

Le nombre de voitures est très lié à la composition du ménage, parmi les 49 personnes disposant d'une seule voiture au sein de leur ménage, 37 sont célibataires avec ou sans enfants (soit 76%). Ainsi, la plupart des couples sont bimotorisés (sur les 38 couples rencontrés, 25 ont deux voitures ou plus, un couple de retraités n'en a aucune, et 12 en ont une seule).

Ainsi, même si certains ménages n'utilisent pas la voiture dans leurs déplacements quotidiens, la plupart sont motorisés ou bimotorisés. Ils ne sont ainsi pas dépendants des commerces du centre-bourg.

1.2 DES COMMERCES DE CENTRE-BOURG PEU FRÉQUENTÉS

Beaucoup d'habitants mentionnent la présence de commerces comme un avantage à habiter en centre-bourg, même s'ils reconnaissent ne pas – ou peu – les fréquenter. La plupart fréquentent la boulangerie, la pharmacie parfois – à Moussy-le-Neuf ou à Itteville. La supérette fait office de dépannage.

Une habitante de Plailly raconte ainsi avoir été accueillie par l'épicier, alors qu'elle entrait de façon exceptionnelle dans la boutique, de la façon suivante : « alors, vous avez besoin de quoi ? Deux carottes ? Un paquet de pâte ? ». Elle venait – selon ses dires – pour acheter une salade. Elle ne fréquentait ainsi l'épicerie que pour «dépanner» – et d'ailleurs ce terme, «dépanner» revient fréquemment dans les entretiens lorsque nous demandons aux habitants s'ils fréquentent les commerces de centre-bourg, en dehors de la boulangerie qui semble faire l'objet d'achat plus fréquents. Toutefois, cette habitante insistait sur l'idée qu'elle s'efforçait d'aller y faire ses courses occasionnellement pour « faire vivre la boutique », parce qu'il était important pour elle qu'elle reste ouverte. Il y a ainsi un attachement fort à ce que ces commerces de centre-bourg existent et se maintiennent, sans qu'ils répondent réellement à un besoin des habitants : ils sont jugés trop chers, et leur offre trop limitée.

On aurait pu penser que ces commerces pourraient répondre aux attentes des personnes non motorisées, or cela n'est pas non plus le cas : la plupart des personnes âgées se font livrer leurs courses, ou sont véhiculées par leurs proches. La solidarité – et ça n'est pas une découverte – est importante pour les mobilités dans le périurbain. Parmi les deux personnes de moins de trente ans non motorisées que nous avons rencontrées, la première se « débrouillait » : « je me fais emmener. Je les fais vers le boulot ou bien j'y vais à vélo, l'Intermarché est accessible » (Moussy 27). Le second est lui quelque peu exceptionnel : épicerie dans la supérette du village à Itteville, il y réalise en toute logique ses propres courses (Itteville 4).

Dans les bourgs où le nombre de commerces est plus important, comme à Houdan ou Montfort-l'Amaury, la situation est quelque peu différente. Dans cette dernière commune, gentrifiée, les commerces de bouche sont nombreux et les habitants plus aisés. L'urbanité y est forte, et certains habitants ont confié prendre du plaisir à y réaliser leurs courses, notamment le samedi.

« J'essaye d'y faire mes courses le plus souvent possible ; après, avec mes horaires de travail, c'est souvent pas possible parce que les commerces ferment tôt. Mais j'aime bien la petite épicerie italienne du centre, elle a de bons produits. La boucherie aussi a de bons produits. Pour les barbecues, j'essaye toujours d'y aller » (Montfort 5).

« On va surtout faire les courses boulangerie, pâtisserie, pharmacie là-bas. Je vais au magasin bio aussi. Mais le gros des courses c'est quand même à la Queue-les-Yvelines » (Montfort 10).

Ainsi, plus la commune est dotée en équipements, plus les ménages tendent à la fréquenter pour y réaliser leurs courses. Le plus souvent, ils réalisent l'essentiel de leurs achats dans les supermarchés périphériques. Même si les appartements se situent à proximité immédiate du bourg, et que, dans l'esprit des élus, cette proximité doit s'accompagner d'une fréquentation des commerces de proximité, c'est rarement le cas. La forte motorisation et l'habitude des déplacements automobiles, liée à une bonne connexion de ces bourgs aux espaces commerciaux périphériques font que la plupart des personnes rencontrées ne fréquentent les commerces du bourg que ponctuellement.

2. DES ATTENTES IRRÉCONCILIABLES ENTRE HABITANTS ET RIVERAINS ?

Dans ces communes périurbaines, où habiter en maison individuelle est une norme, l'envie d'accéder à un jardin privatif ou à un espace extérieur de grande taille est très présente. Les habitants disposant de ces attributs sont – nous l'avons dit – plus satisfaits de leur logement que les autres, certains estiment même avoir trouvé un compromis entre logement individuel et logement collectif. Pourtant, l'architecture des immeubles de type « néo-village » permet peu la réalisation de ce genre d'espace extérieur en étage, alors que la densité forte conduit à limiter les espaces extérieurs comme à Moussy-le-Neuf. Dès lors, nous montrerons que les compromis faits par les élus pour parvenir à réaliser une densification par le logement collectif, reposant sur la crainte d'une architecture qui serait trop marquée contemporaine, contraint à réaliser des habitations qui ne répondent pas à l'attente ou à l'envie des habitants, qui voudraient disposer d'un espace ouvert sur l'extérieur.

Nous montrerons pour cela que le jardin privé est désiré, dans un premier temps, avant de montrer que la densification bien vécue – par les riverains – n'est pas toujours la densification bien habitée.

2.1 LE RÊVE DU JARDIN PRIVÉ

Nous l'avons dit, 75% des ménages rencontrés qui n'avaient pas d'espace extérieur considéraient que c'était un manque. C'est la principale critique que les habitants font de leur appartement.

Surtout, la satisfaction que les ménages interrogés ressentent est plus importante s'ils ont un espace extérieur que s'ils n'en ont pas, et cette satisfaction augmente plus leur espace extérieur est grand. Elle passe ainsi de 3.9 sur 5 pour les ménages qui n'ont pas d'espace extérieur à 4.2 pour ceux qui ont un jardin.

| Espace extérieur | Satisfaction moyenne (de 1 à 5) |
|------------------|---------------------------------|
| Moyenne | 3,91 |
| Jardin | 4,2 |
| Terrasse | 3,9 |
| Non | 3,9 |
| Balcon | 3,8 |

Figure 143 : satisfaction moyenne (de 1 à 5) à habiter en appartement

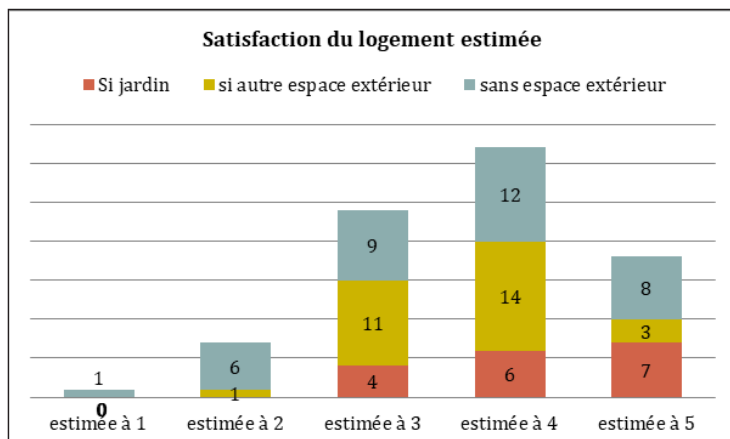


Figure 144 : la satisfaction dépend d'un accès à un espace extérieur

Cet autre graphique, réalisé avec les mêmes données, souligne que l'insatisfaction est bien plus grande pour les ménages habitant en appartement sans espace extérieur que pour ceux qui disposent d'un jardin voire d'un balcon.

D'après l'enquête que nous avons menée, il y a donc une aspiration à avoir un espace extérieur et la présence de cet espace extérieur – surtout quand il est de grande dimension (jardin ou terrasse) – permet bien souvent de faire apprécier la vie en appartement.

Des espaces extérieurs appropriés

Ces espaces sont d'ailleurs très souvent appropriés par les habitants de ces appartements. L'été, les terrasses et balcons se dotent de plancha, de tables extérieures. Le linge sèche dehors. Souvent, des espaces extérieurs qui ne sont pas privatisés sont détournés et appropriés. À Moussy, alors que les espaces verts appartiennent à la copropriété et que l'entretien des plates-bandes est réalisé par une entreprise, une des habitantes de l'immeuble a laissé sorti son arrosoir - signe d'une appropriation - et nous explique qu'elle entretient, par plaisir, les fleurs devant elle, bien qu'elle reconnaisse qu'il n'y en ait pas le besoin et qu'elle n'en ait pas le droit.

À Champagne-sur-Seine, l'envie d'avoir un espace extérieur se traduit par une occupation de l'espace extérieur encaissé desservant les appartements du rez-de-chaussée, le temps d'un barbecue. Celui-ci étant normalement dédié aux circulations et à la desserte des appartements du rez-de-chaussée. De même, les espaces de circulations sont largement appropriés par les habitants à Ezy-sur-Eure.

A Houdan, comme à Ezy-sur-Eure, du mobilier de jardin mobile peut être posé pour une utilisation ponctuelle des espaces extérieurs.

À Coubert, elle passe par la mise en place de brise-vue le long des jardins et des balcons, alors que la présence d'arbres sur certains balcons et de jardinières révèle des pratiques de jardinage.



Figure 145 : S'approprier l'entrée pour s'asseoir dehors (Houdan et Ezy-sur-Eure)



Figure 146 : Arroser les plantes de la copropriété : tentative d'appropriation d'un espace extérieur
Figure 147 : Repas de famille et barbecue improvisé à Champagne-sur-Seine



Figure 148 : Des espaces de circulation appropriés à Ezy-sur-Eure



Figure 149 : Des balcons appropriés à Coubert

Un espace extérieur pour ... Relevé photographique de l'usage des balcons et jardins des appartements périurbains

Les espaces extérieurs sont souvent appropriés, que ce soit de façon travaillée, avec une volonté de planter, de mettre des fleurs, des jardinières, voire des arbustes sur les balcons les plus grands, ou bien tout simplement pour s'asseoir, que ce soit grâce à la présence d'un salon de jardin, ou bien simplement grâce à deux chaises nonchalamment posées. L'espace extérieur, surtout s'il est à l'abri des regards, peut servir d'espace de rangement ou de stockage complémentaire. Enfin, les brises vues, fréquemment ajoutés aux rambardes de balcons révèlent la volonté de se protéger des vis-à-vis – ce qui fonctionne puisque nous ne voyons pas, dès lors, les autres pratiques d'appropriation de ces espaces. Les photographies ci-contre témoignent des différentes appropriations de cette « cinquième pièce ».



Figure 150 : pour... avoir un espace de jeu pour enfant (à Freneuse)



Figure 154 : pour jardiner, avoir des arbres sur son balcon à Coubert



Figure 151 : pour faire sécher son linge, pour faire des planchas, pour déjeuner dehors



Figure 155 : pour s'en servir comme espace de stockage, à Mormant



Figure 152 : Pour avoir une terrasse de jardin (à Houdan), pour y avoir des jardinières



Figure 156 : pour se protéger du vis-à-vis grâce aux brise-vues à Coubert



Figure 153 : Pour jardiner, afficher son soutien à son équipe de foot préférée à Houdan



Figure 157 : Pour fleurir son balcon à Ezy-sur-Eure

Les jardins : sources de conflits ?

La plupart des ménages nous ont fait part de leur souhait d'avoir un espace extérieur privatif, et pas un espace partagé. Les espaces ouverts sont en effet nombreux aux alentours de ces communes : par exemple, à Plailly, un parc a même été réalisé en parallèle de la construction. Pourtant, ces aménités n'ont pas semblé suffisantes pour satisfaire le désir d'espace extérieur, et l'envie d'un jardin à soi persiste.

D'ailleurs, seul un habitant nous a parlé de jardins partagés. Cet homme, cadre, habitant du programme de Monfort, disposait d'un jardin à lui, et nous a fait part de son souhait de réaliser un espace plus collectif dans un des délaissés de la copropriété enherbée : « moi j'ai un jardin. Mais c'est pas le cas des voisins du premier par exemple. Et là, il y a tout cet espace dont personne ne fait rien. C'est dommage. Moi j'y verrais bien un barbecue pour tous, des jeux pour les enfants, que ça vive un peu quoi » (Monfort 5).

Mais la présence de jardins pour certains et pas pour d'autres peut s'avérer conflictuelle, comme à Moussy-le-Neuf. Il n'y a – à notre connaissance – qu'un seul logement sur les presque cent logements réalisés qui dispose d'un jardin privatif. Or, d'après la voisine habitant au-dessus, l'occupante n'entretient pas son jardin. La voisine estime qu'il s'agit « de gâchis » et se projette dans les éventuels travaux qu'elle pourrait y réaliser : « Il est grand le jardin, il y a de quoi faire un coin-terrasse, un coin potager avec des petites herbes aromatiques. Un barbecue, peut-être » (Moussy 35). Ici, posséder un jardin peut causer des jalousies entre voisins.

*

Les habitants des appartements désirent donc des jardins à eux, ou de grandes terrasses, que les logements qu'ils habitent ne leur offrent pas toujours. Les usages des balcons sont en effet variés et nombreux, témoignant de leur investissement. Les appropriations d'espaces extérieurs non privatisés à proximité des logements sous des formes plus ou moins lourdes (des chaises pliables, des plantes, mais parfois des panneaux pour cloisonner) sont également un signe de l'importance donnée à ces espaces extérieurs. L'absence d'espaces extérieurs est un motif d'insatisfaction quant à leur appartement et un levier de leur décision de quitter le périurbain.

2.2. UNE DENSIFICATION BIEN VÉCUE N'EST PAS UNE DENSIFICATION BIEN HABITÉE

Pourtant, l'architecture « néo-village » qui impose de limiter les espaces extérieurs est appréciée en périurbain, notamment par ses habitants.

L'aspect extérieur des constructions est jugé satisfaisant

Si une bonne partie des ménages a un avis en demi-teinte sur la qualité de leur appartement, ils apprécient assez l'architecture « néo-village » des constructions dans lesquelles ils habitent. Nous leur avons ainsi posé plusieurs questions afin de comprendre ce qu'ils pensaient de l'architecture de leur lieu de vie :

- Que pensez-vous de l'architecture du bâtiment ?
- L'architecture du bâtiment a-t-elle eu un rôle dans votre choix résidentiel ?

- Qu'appréciez-vous dans son architecture ?
- Au contraire, qu'est-ce que vous n'aimez pas ?

Le premier constat que nous avons fait est la difficulté à obtenir un avis sur l'architecture. Beaucoup de ménages (23 sur 82) se contentant de nous dire qu'ils n'avaient pas d'avis quand d'autres exprimaient leur adhésion de façon laconique : « On n'aurait pas acheté si c'était moche » (Moussy 18) ; « Rien de spécial, c'est joli » (Itteville 3). Un autre nous explique qu'il apprécie l'architecture parce que « ça change. Mais je ne sais pas dire de quoi » (Moussy 19).

Certains habitants répondent à la question avec des considérations toutes autres. Certains nous ont ainsi ramenés au fait que l'immeuble soit neuf, ou au contraire qu'il soit une réhabilitation pour justifier leur appréciation. « J'aime bien que ça soit une réhabilitation, c'est mieux que du neuf [...] à l'intérieur, c'est qu'ils ont conservé les poutres, ça donne du cachet et un aspect patrimonial » (Houdan 6). D'autres apprécient que l'immeuble soit neuf, et donc propre ou bien entretenu. Un des habitants apprécie ainsi que ça soit :

« bien entretenu » (Moussy 12)

« C'est neuf » (Moussy 11)

voire « c'est sain » (Moussy 3).

Par ailleurs, les habitants s'expriment assez peu sur l'architecture en soi du bâtiment, ou bien seulement sur des éléments marginaux. L'une des habitantes de Montfort nous a confié « déteste[r] la couleur des volets » (Montfort 6). Un habitant de Moussy s'est exprimé uniquement sur les arcades : « Les arcades, c'est bizarre » (Moussy 8).

Pour obtenir une réponse portant réellement sur l'aspect des constructions, nous avons dû insister sur cette question, ou la préciser : Que pensez-vous des hauteurs ? De l'intégration de l'immeuble ? Ce qui peut créer des biais dans les réponses qu'ils nous ont faites.

Dès lors, ce que nous avons pu déceler, c'est une adhésion aux caractéristiques du « néo-village ».

Les caractéristiques du « néo-village » sont appréciées

Les caractéristiques du « néo-village » que nous avons énoncées plaisent. Les habitants apprécient la couleur crème des enduits, les tuiles... L'immeuble est apprécié parce qu'il ne détonne pas dans l'architecture du bourg, comme en témoignent certains habitants :

« Il forme un ensemble harmonieux avec l'environnement » (Moussy 1)

« C'est neuf, c'est standard, ça s'intègre bien » (Itteville 5)

« C'est très joli, ça se fond bien. C'est discret » (Itteville 6)

Certains renvoient uniquement à des éléments de détail comme la couleur de l'enduit qui participe au type « néo-village » :

« C'est plutôt moderne, j'aime bien les couleurs de l'enduit, comme ça, beige et gris » (Moussy 10)

« J'aime bien la couleur de l'enduit » (Moussy 6)

« Au niveau de la couleur de l'enduit, je trouve que le saumon tendre qui a été choisi se marie

bien avec les tuiles » (Montfort 7) ;

« Ce qui me plaît ? La couleur de la peinture, le design des murs » (Montfort 2)

Les faibles hauteurs participent à l'appréciation de l'architecture pour 6 des habitants rencontrés :

« J'aime bien la hauteur, qui est modérée » (Moussy 7)

« Les hauteurs faibles, c'est bien » (Houdan 2)

D'autres listent les éléments qui leur plaisent, dont tous ont été identifiés comme des éléments du type « néo-village » :

« J'aime la couleur, les modénatures, les volets battants en bois. Les grilles à l'entrée sont élégantes, et les toitures s'accordent bien avec la couleur de l'enduit de façade. » (Montfort 4) ;

« J'aime bien les faibles hauteurs, l'aspect simple, les couleurs claires » (Houdan 1)

« Ce qui m'a plu surtout c'est la couleur de l'enduit je dirais. Les tuiles aussi. Ça s'intègre bien dans le cachet de Montfort » (Montfort 6).

Ce qui plaît c'est aussi le traitement des entrées ou des abords. À Moussy-le-Neuf, les plantations, qui étaient souvent critiquées par les habitants des rez-de-chaussée parce qu'elles n'étaient pas appropriables par les habitants suscitent une adhésion lorsqu'on parle aux habitants des programmes de logement. Plusieurs insistent sur leur esthétisme – sûrement aussi, car nous avons mené ces enquêtes au cœur du printemps. Elles participent aux éléments de décor.

« C'est joli. Les jardinets c'est un plus » (Moussy 13)

« C'est joli, et quand on arrive, les jardins sont mignons » (Moussy 16)

« C'est fleuri » (Moussy 21)

« Les aménagements sont sympas, ça fait une entrée fleurie » (Moussy 34).

Ainsi, les éléments que nous avons relevés comme étant marquants de l'architecture « néo-village » sont ceux qui font l'objet d'une appréciation de la part de leurs habitants, qui soulignent, quand ils ne rentrent pas dans le détail, qu'ils apprécient l'aspect « classique » des constructions.

Une architecture « classique » ?

Quand ils ne commentent pas les détails de ce qui leur plaît dans l'architecture, les habitants tentent de la caractériser, de la définir. Certains qualifient cette architecture de «classique». Ce terme est convoqué à cinq reprises, et désigne selon nous, l'allure « néo-village » des constructions :

« J'aime beaucoup l'allure classique du bâtiment, et que ça prenne place sur cette grande pelouse » (Montfort 5)

« On aime bien le style classique » (Montfort 1)

« C'est classique, ça s'intègre bien » (Itteville 11)

« C'est bas, c'est fleuri. En vrai c'est assez classique » (Moussy 21)

L'image de la maison pour expliquer leur appréciation du programme a fréquemment été convoquée : 11 des 59 habitants qui se sont exprimés convoquent cette idée.

- « Ça me plaît que ça ait l'aspect d'une maison, et que les hauteurs soient limitées » (Houdan 5)
- « Le programme était sympa, ça fait de grosses maisons, notamment avec le fait qu'il y ait des jardinets. » (Houdan 7)
- « Ça a un côté maisons » (Plailly 5)
- « C'est comme des grosses maisons » (Houdan 8)
- « Les hauteurs sont modérées, ça fait maisons » (Houdan 9)
- « Avec les faibles hauteurs [...] ça a un côté maison » (Houdan 10)
- « Il y a peu de logements par bâtiment, et les bâtiments ont l'aspect de maisons » (Montfort 9)
- « Ça fait un peu maison, le côté petite résidence articulée autour d'un espace vert ou d'une place » (Montfort 10)

Cette architecture « néo-village » plaît parce qu'elle donne à lire une architecture « classique » ou de maisons. Surtout, elle se distingue d'une architecture de « cité », comme plusieurs habitants n'ont pas hésité à nous le signaler. À Plailly, ainsi : « l'architecture de devant nous a plu, ça a participé à nos choix. C'est vrai que quand on pense logement social, on pense grande barre, ou tour. Du coup, là le côté petit immeuble nous a plu, c'était important » (Plailly 7); à Itteville, une habitante du parc social le confirme « C'est joli, bien intégré. Ça fait pas HLM. C'est pas comme les cités » (Itteville 5).

Enfin, cette architecture convoque un autre imaginaire, celui des vacances, ou du village traditionnel :

- « Moi j'aime bien parce que les constructions sont basses. Ça a une allure villageoise, ou de village de vacances, vous voyez ? » (Plailly 4)
- « J'aime bien c'est joli, ça fait très résidence de vacance. [...] L'ensemble a vraiment une allure de qualité. En plus, c'est très sécurisé avec les grilles. C'est paisible. » (Montfort 7).

Pour d'autres, c'est l'image traditionnelle du village qu'ils convoquent « ça se fond dans le paysage, ça fait vieux bourg » (Itteville 9). À Montfort, l'imaginaire de la province a même été convoqué, pour souligner son décalage avec la proximité de Paris, et dans un discours positif : « Ça a une allure classique, très province » (Montfort 11).

Seulement deux habitants regrettent cette architecture classique. L'un des habitants explique ainsi : « Je n'aime pas trop l'architecture du bâtiment, elle est plutôt plate et morne. Moi j'aime les architectures plus contemporaines, plus affirmées. Là, l'architecture est trop classique » (Plailly 2). Un autre, à Moussy se contente de dire qu'il trouve que « c'est trop classique » (Moussy 23).

Si l'architecture de ce parc de logement suscite le plus souvent l'adhésion de ses habitants, elle contraint leurs façons d'habiter, et limite la réalisation d'espaces extérieurs. Seulement cinq habitants rencontrés ont lié leur absence de balcon ou de terrasse à l'architecture de l'immeuble et exprimé les contraintes qu'ils subissaient du fait de cette architecture classique. Il faut dire que très peu d'habitants expriment ce qui ne leur plaît pas dans l'architecture de ces programmes. Les autres critiques portent davantage sur les malfaçons ou les mauvaises finitions des logements : « Plutôt des problèmes à l'intérieur des logements, comme les radiateurs qui sont mal placés » (Itteville 5). À Houdan, plusieurs habitants se plaignent des problèmes d'humidité posés par la proximité au ruisseau, la Vesgres. « Les finitions au

niveau du garage ne sont pas terribles » (Houdan 6).

Vers une précarisation des habitants du parc de logement collectif ?

Habiter en appartement ne suscite ainsi pas une adhésion forte. Cela peut se traduire de différentes façons : par une difficulté à vendre des logements comme à Plailly ou à Montfort-l'Amaury – où les grands logements (quatre pièces ou plus) sont longtemps demeurés invendus, car ils rentraient au niveau des prix directement en concurrence avec l'offre de maisons. Sur d'autres communes, le parc existant connaît un turn-over relativement important des logements, comme à Moussy-le-Neuf, où nous avons recensé un nombre important de logements vacants.

Dans ces communes, si le choix des habitants a pu se porter sur ces logements plutôt que d'autres parce qu'ils étaient neufs, il convient de s'interroger sur le vieillissement de ces opérations : une fois vieillie, cette offre de logement collectif attirera-t-elle toujours des habitants, d'autant que les habitants se plaignent – déjà – de malfaçons ou de vieillissement anticipé des constructions, comme à Houdan ?

Enfin, le parc de logement privé joue déjà un rôle de parc de logement social de fait, du fait de l'insuffisance du parc de logement social pour répondre sur ces communes aux besoins des ménages modestes, mais aussi aux situations ponctuelles de vie : divorces ou décohabitation. Ainsi, faute d'un parc social suffisant, les ménages vont dans un parc locatif privé, où leur taux d'effort s'avèrera plus fort, et les situations de sur-occupation plus importantes. Si cette situation n'a rien d'exceptionnel dans les communes périurbaines (Driant, 2010, 125), les constructions neuves ont souvent un rôle de parc de logement social de fait. De fait, ces logements neufs lorsqu'ils sont loués ont bien souvent un loyer plafonné : beaucoup de biens achetés pour être loués l'ont été dans le cadre de dispositifs d'investissements de type Pinel. Les loyers sont alors supérieurs à ceux des logements sociaux¹, mais cet écart varie selon le type de logement social, et l'écart est parfois réduit².

Enfin, des situations de sur-occupation des logements ont également été identifiées sur certaines communes (5 personnes dans un deux-pièces à Moussy-le-Neuf, 4 dans une surface identique à Plailly). Ces « reclus » par ailleurs surtout locataires du parc privé éprouvent une insatisfaction dans ce mode d'habiter.

1 Le prix au m² d'un logement loué en dispositif PINEL est de 8,82€ en zone B2, contre 5,51€ en PLUS en zone 2 ou 8,26€ en PLS en zone B2.

2 En revanche, l'absence de réglementation du Pinel sur la location des places de stationnement permet à certains propriétaires de louer très cher, en bail séparé, ces places de stationnement à leurs locataires, comme ça a été le cas à Bois-le-Roi et dont témoigne le promoteur immobilier Projim.

Habiter en collectif périurbain n'induit donc pas un usage renforcé des commerces ou des aménités du bourg. Les périurbains qui habitent en appartement au royaume des maisons se déplacent essentiellement en voiture et réalisent leurs courses dans les centres-commerciaux périphériques, les aménités du bourg étant souvent vues comme insuffisantes pour changer leurs pratiques.

Ces habitants qui habitent en appartement pour habiter en périurbain revendiquent l'accès à un espace extérieur lié à l'appartement : grand balcon, terrasse, mais surtout jardin. Lorsqu'ils existent, ces espaces sont fréquemment appropriés et participent à l'appréciation du logement.

Serait-il impossible de réconcilier l'envie d'une densification discrète partagée par les élus, les riverains et une partie des habitants des programmes, avec celle d'un espace extérieur ? Soulignons tout de même qu'à Itteville notamment, l'architecture réconcilie le style « néo-village » et les désirs des habitants en différenciant les façades sur rue des façades sur cours. Même si peu de programmes proposent de telles solutions, les attentes des élus et des habitants peuvent donc être réconciliées, charge aux promoteurs et aux architectes de trouver des solutions adaptées au cas par cas.

Ce sont plus les contraintes à construire qui limitent la capacité à concilier les désirs d'un espace extérieur des habitants et les volontés de moins donner à lire la densité des constructions réalisées. Celles-ci sont liées au coût important des constructions, au manque d'acteurs engagés dans ces programmes, aux réflexions limitées consacrées à l'architecture du collectif en périurbain, mais aussi sûrement à la pression toujours exercée par les élus, nous y reviendrons dans la prochaine partie.

CONCLUSION DU CHAPITRE 6

L'appartement réalisé en collectif dans le périurbain accueille des ménages diversifiés, tant par l'âge que par la composition des ménages. On y trouve en effet plus de familles monoparentales et de personnes seules que de couples avec enfants. Les jeunes ménages y habitent seuls ou en couple, lorsqu'ils décohabitent, alors que les personnes âgées habitent souvent en rez-de-chaussée des appartements adaptés. En cela, densifier permet d'accueillir des ménages diversifiés et conformes aux attentes des élus : des jeunes, des familles monoparentales ou des personnes âgées. Toutefois, à l'inverse des attentes des élus souhaitant loger «nos jeunes», «nos personnes âgées», ce ne sont pas toujours les personnes originaires de la commune qui y habitent, certains habitants, notamment des personnes âgées, habitant bien plus loin à l'origine.

L'appartement, ainsi, semble utilisé pour réaliser un parcours résidentiel, jusque-là contrarié par l'homogénéité du parc de logements de ces communes.

Pourtant, vivre en appartement n'est pas toujours apprécié, notamment parce qu'habiter en appartement signifie souvent devoir renoncer à un espace extérieur. Or, c'est un élément déterminant dans la satisfaction résidentielle. Les habitants des rez-de-chaussée qui y avaient un accès, ou bien ceux des premiers étages qui avaient de larges terrasses se sentaient « comme dans une maison » et éprouvaient une satisfaction bien plus grande de leurs logements.

Dès lors, l'architecture des immeubles réalisés le plus souvent dans ces communes questionne. La plupart du temps, les immeubles ont, du moins depuis leur façade sur rue, peu d'ouverture sur les espaces extérieurs, des fenêtres plus hautes que larges, des toits en pente 35/45°. Si cette architecture est appréciée par ceux qui y habitent, elle contraint la façon dont sont habités ces immeubles, puisqu'elle ne permet pas la réalisation d'espaces extérieurs.

Les attentes supposées des riverains se confrontent alors à celles des habitants de ces programmes, et semblent irréconciliables. Il résulte de la politique¹ qui impose la densification un parc de logement collectif qui, s'il est habité, n'est pas réellement désiré par ceux qui y vivent. La plupart y voient un logement de transition, le temps d'économiser pour acheter une maison, quand d'autres y voient une contrainte, dont ils ne pourront partir faute de moyens. Il ne trouve réellement grâce qu'aux yeux de certaines personnes âgées ou de jeunes ménages, satisfaits de pouvoir habiter dans le périurbain et habitant un logement adapté (taille / norme handicapée).

1 Comme nous l'avons démontré dans le chapitre 3.

CONCLUSION DE LA DEUXIÈME PARTIE

Diversifier le parc de logement des bourgs périurbains pour y réaliser des appartements permet de diversifier les habitants de ces bourgs. Les appartements accueillent ainsi des jeunes ménages décohabitants, des personnes âgées, des familles monoparentales. Ils permettent de réaliser un réel parcours résidentiel, en accueillant des populations qui font le choix de se maintenir en périurbain et qui ne peuvent pas se loger en maison individuelle.

Or, cette architecture est imposée en large partie par les élus, qui pour prendre le moins de risque politique ont tendance à se prémunir des contestations des habitants de leurs communes en imposant aux promoteurs des architectures très classiques, qui imitent et reproduisent l'architecture du village.

Au sein de ces bourgs, l'architecture est le plus souvent pensée en fonction de ce qu'elle donne à lire : pour limiter l'impact paysager et architectural. Le plus souvent, la densification se réalise en offrant une architecture lisse, facile à apprécier et donc susceptible de minimiser les conflits liés à l'implantation des opérations de construction. Ces dernières proposent ainsi peu d'ouvertures sur l'extérieur – balcons, terrasses... Le confort d'habitation est médiocre pour des habitants dont beaucoup aspirent à avoir un accès à une surface extérieure.

On risque alors de perdre ce qui fait l'identité, la qualité et les forces de l'habiter périurbain : le lien aux espaces ouverts, aux aménités paysagères... L'architecture produite questionne parce qu'elle se traduit par une architecture assez homogène, que nous avons qualifiée de « néo-village ». Ces architectures, caractérisées par des hauteurs modérées (R+1 à R+2+C), un alignement sur rue, des toits en pentes, des fenêtres plus hautes que larges, et, souvent, des éléments de décor : volets en bois qui s'ajoutent à des volets roulants, porches, se retrouvent

sur l'ensemble du périurbain francilien, voire au-delà, en admettant peu de variations.

Surtout, cette architecture lisse et répétitive, qui pourrait être le gage d'une densification acceptée, n'offre aucune garantie quant à la qualité de l'habiter – ni dans la fonctionnalité des appartements proposés ni dans l'insertion dans l'environnement villageois. À calquer des solutions urbaines se traduisant par un habitat standardisé, refermé sur lui-même, on risque avant tout de repousser plus loin les périurbains, qui entendent rester en relation – même purement potentielle – avec l'espace environnant. On propose des logements dont la qualité est – dans le meilleur des cas – équivalente à celle des logements urbains – et notamment sans ouverture sur l'extérieur dans ces territoires où l'envie de posséder un jardin est tellement importante. Cette densification peine alors à se constituer comme une alternative satisfaisante pour des ménages périurbains, dont la plus grande partie continue à rêver à une maison individuelle notamment pour pouvoir accéder à un jardin.

Ainsi, si cette architecture « néo-village » plaît aux riverains, élus, et habitants, c'est surtout en ce qu'elle est donnée à voir. Mais elle n'est pas réellement donnée à habiter. Et pourtant, cette architecture est largement souhaitée et voulue par les élus qui l'imposent. Se pose alors la question de la pertinence d'imposer une densification qui ne répond que très partiellement aux désirs des habitants des bourgs périurbains, d'autant que cette densification se fait, comme nous allons désormais l'analyser, à grand renfort d'aides de la collectivité.

TROISIÈME PARTIE

LES ALTERNATIVES AU

PÉRIURBAIN ACTUEL : UN

REPOSITIONNEMENT DES

ACTEURS POUR APPUYER

UNE DENSIFICATION SOUS

TENSION

Si la densification est un objectif politique porté par l'Etat et la région Ile-de-France, les logements produits ne répondent que de façon limitée – ou temporaire – aux désirs des périurbains, dont l'aspiration à habiter une maison individuelle demeure.

L'adéquation de cette politique aux désirs des habitants est d'autant plus problématique que le logement collectif, pour être réalisé, demande le plus souvent une implication forte de la collectivité. Leur forme urbaine est issue de négociations entre les élus et les promoteurs, nous l'avons dit, mais surtout, la collectivité vient au secours des défaillances du marché immobilier périurbain.

Il est vrai que des programmes de logement collectif peuvent émerger spontanément, sans que la collectivité n'intervienne particulièrement, mais c'est rare. C'est le cas dans les communes gentrifiées, où le marché est suffisamment dynamique pour attirer des promoteurs, souvent locaux, qui construisent avec une implication parfois nulle de la collectivité. Dans d'autres communes, c'est le plus souvent des auto-promoteurs qui réalisent une densification par le logement collectif si la collectivité ne s'y mêle pas : ils répondent à une opportunité foncière et financière pour le propriétaire du terrain. Mais, nous le verrons, ces immeubles représentent bien souvent une densification assez modeste et d'ailleurs peu dense.

Ainsi, dans la plupart des cas, si on laisse le marché libre, seules des opérations de lotissements voient le jour. Sur ces communes, pour réaliser du logement collectif, il est alors nécessaire que la collectivité s'implique fortement. Celle-ci doit intervenir tant par un suivi et une aide technique renforcée que par une participation financière. La production de logements

collectifs en densification résulte alors de l'implication de la commune sur le projet, et de l'ingénierie qu'elle parvient à mobiliser. C'est le cas pour toutes les opérations où nous avons réalisé des enquêtes auprès des habitants. Ce contrôle a été direct - issu d'une contractualisation - ou indirect - avec des arrangements au gré à gré.

Au sein de cette partie, nous analyserons comment les acteurs du territoire vont œuvrer pour réaliser une densification voulue et non une densification subie, et remédier aux freins multiples qui s'opposent à la construction de logement collectif. Nous nous intéresserons ainsi aux moteurs de cette densification, et au positionnement – ou repositionnement – des acteurs pour la porter. En nous appuyant sur les différents entretiens menés auprès des acteurs de la densification – élus, bailleurs sociaux, promoteurs, assistants à maîtrises d'ouvrage publics ou privés, bureaux d'études ou agences d'architecture, DDT, etc. – nous montrerons comment se recomposent les systèmes d'acteurs impliqués dans la production du logement collectif en périurbain.

Il s'agira de prouver que sur ces communes, si un manque d'ingénierie périurbaine est évident et freine cette densification (chapitre 7), la présence de pratiques alternatives ou d'arrangements entre les acteurs permet toutefois de faire émerger des projets de densification et de remédier aux contraintes (chapitre 8). Enfin, nous montrerons que l'élu joue sur ces territoires un rôle essentiel, tour à tour levier ou frein des projets de densification (chapitre 9).

CHAPITRE 7.

APORIES DE LA DENSIFICATION

La construction de logement collectif dans les bourgs ne va pas de soi, tant s'en faut. Nous pouvons en cela parler de la densification dans l'espace périurbain comme d'une aporie, car cette contrainte, émanant de l'État, admet localement peu de solutions et se heurte à des contradictions intrinsèques. Elle incarne en cela une difficulté logique impossible à résoudre : 44% des bourgs périurbains n'ont d'ailleurs pas construit de logement collectif entre 2009 et 2013, attestant que le collectif est loin de s'y imposer comme une évidence.

Aux freins que nous avons vus précédemment – difficultés à convaincre les populations en place, friabilité des élus locaux – s'en ajoutent d'autres, liés aux caractéristiques propres du logement collectif produit en densification. Cela nous amènera à questionner l'adéquation des politiques de densification dans la plupart des bourgs, où la construction d'immeubles collectifs demeure une façon coûteuse de renouveler la ville, dans un contexte où la réception de ces opérations est mitigée.

Nous analyserons ainsi les freins qui se posent à la réalisation de cette densification. Dans un premier temps, nous montrerons qu'ils sont souvent liés à un manque d'ingénierie dans les bourgs périurbains (I), avant d'analyser que ces projets de densification se confrontent de toutes façons à de nombreuses complexités, juridiques, politiques, mais pas seulement (II). Dès lors, nous verrons que la densification s'avère toujours coûteuse et qu'elle demande un apport d'argent public complémentaire pour que les opérations puissent se réaliser (III).

I. DES BOURGS EN MANQUE D'INGÉNIERIE PÉRIURBAINE

Il s'agit tout d'abord de comprendre ce que l'on entend par ingénierie périurbaine. Nous la rapprochons de la notion de l'ingénierie territoriale, appliquée à l'échelle du périurbain, telle que définie par Lardon et ses coauteurs : « L'ingénierie territoriale désigne l'ensemble des concepts, méthodes, outils et dispositifs mis à disposition des acteurs des territoires, pour accompagner la conception, la réalisation et l'évaluation des projets de territoire » (Lardon, Moquay et Poss, 2007). Par extension, cette notion devient « une appellation générique pour de multiples formes d'ingénierie dans et au service des territoires : ingénierie au sein des services de l'État, des collectivités (notamment au niveau intercommunal), des agences d'urbanisme, des pays, des parcs naturels régionaux, des groupes d'action locale, etc., et ingénierie privée (consultants, bureaux d'études en urbanisme) » (Trognon, Cayre, Lardon et Maury, 2012). Lorsque nous parlerons de l'ingénierie périurbaine, nous parlerons ainsi des concepts, méthodes, outils et dispositifs adaptés au périurbain et permettant d'y développer des projets spécifiques, notamment, en l'occurrence, d'aider à réaliser de la densification.

Or, ce manque d'ingénierie périurbaine est pointé comme un frein au bon développement des bourgs périurbains par de nombreux rapports et études. Dernier en date, le rapport du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) : « Une ingénierie territoriale interdisciplinaire et mieux orientée vers le conseil pour le « passage à l'action » doit être déployée prioritairement dans les territoires périurbains, car ils en ont un besoin crucial » (2015, p. 6). Ce présent rapport pointe les manques de l'ingénierie à plusieurs reprises¹, et préconise d'y remédier. C'est un enjeu identifié sur ces communes périurbaines : « Le troisième enjeu est de définir quelles perspectives envisager et suggérer pour ces territoires à faible gouvernance, faible ingénierie, faibles moyens et sans expérience historique de la périurbanisation »². Ce challenge du renforcement de l'ingénierie périurbaine a été pris en compte par l'État puisqu'il a donné lieu à la mise en place d'ateliers du périurbain ; dès 2015, pour réfléchir à cette question. Mais, les bourgs périurbains franciliens ont peu été concernés par ces ateliers.

Il s'agira, dans ce chapitre, d'analyser la situation la plus fréquente au sein de ces communes périurbaines. Certaines de ces communes, notamment celles situées au sein des PNR disposent d'un apport en ingénierie important, d'équipes de chargés de missions sillonnant leurs parcs, et n'ont rien à envier, en termes d'ingénierie, à de plus grandes communes (Poulot, Aragau, Rougé et Mettetal, 2016). La critique, sans nuance, d'un périurbain en manque d'ingénierie est fréquente, et, si elle mérite en effet d'être nuancée, nous montrerons qu'elle demeure toutefois une norme pour la plupart des bourgs périurbains, et nous en analyserons les conséquences.

1 « De façon plus globale, la question de l'ingénierie disponible dans les territoires périurbains se pose. L'action des services de l'État s'est restreinte faute de moyens et les collectivités territoriales n'ont pas partout pris le relais », et encore « L'ingénierie privée est présente, mais le marché reste étroit et la réflexion sur l'émergence de méthodes spécifiques aux territoires périurbains ou ruraux est restée assez limitée ». Plus tard encore : « Le réel handicap des territoires périurbains est de disposer d'une ingénierie trop faible tant au sein des collectivités territoriales que dans l'offre privée qui trop souvent n'est pas pluridisciplinaire ni tournée vers la mise en œuvre des projets. Il convient de remédier à cette carence qui, depuis le retrait des services locaux de l'État, concerne non seulement les secteurs ruraux, mais aussi une partie importante du périurbain » p. 51.

2 Il préconise également l'identification des acteurs de cette ingénierie : « Le rapport préconise ainsi de « Renforcer, structurer et clarifier les divers types d'une ingénierie opérationnelle et « intégrée » (conseil, AMO, expertise, étude, maîtrise d'œuvre), en s'appuyant sur les outils et réseaux existants (ATD, CAUE, PNR, réseaux ou associations...) » p. 51.

1. UN MANQUE D'INGÉNIERIE LOCALE

Si la situation de bourgs dépourvus d'ingénierie périurbaine mérite d'être nuancée – et nous nous y attacherons dans un second temps – beaucoup de communes souffrent localement d'un manque d'ingénierie. Celui-ci est à lier aux effectifs très limités en terme de personnel communal des communes, mais également à la faiblesse persistante des intercommunalités sur ces bourgs, qui ne se suppléent pas à la faiblesse des services techniques.

1.1 DES COMMUNES PEU DOTÉES EN COMPÉTENCES EN INTERNE

Les bourgs périurbains – notamment les plus modestes – n'ont pas tous une personne chargée de l'urbanisme : les attributions de personnel au sein des communes étant liées en partie au nombre d'habitants de la commune, les situations sont contrastées, entre les bourgs les plus modestes où une personne en charge des services techniques couvre tous les pans de métiers (urbanisme, voirie, parfois espaces verts) – comme c'est le cas à Oinville-sur-Montcient – aux bourgs les plus importants qui ont un service urbanisme composé de deux personnes (Itteville, Saint Arnoult, Bois-le-Roi). La plupart des autres bourgs n'ont qu'une personne au sein de leur service urbanisme, à l'instar de Houdan, ou de Moussy-le-Neuf.

Ces effectifs limités sont incomparables aux services d'urbanisme des communes d'importance. Leur capacité à conseiller lorsque des projets sont élaborés s'en trouve fortement limitée. Ainsi, à Moussy-le-Neuf, « au service urbanisme c'est une personne. On est une commune de 3000 habitants. Donc effectivement cette personne-là participe, pas dans la conception et la réflexion, elle participe dans la mise en œuvre et la mise en forme des dossiers en fonction de ce qu'on a décidé. » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016). Il en va de même à Itteville, comme en témoigne l'architecte SAVG qui travaille sur la commune : « C'est vrai que là, le service urbanisme, oui, on sent bien qu'ils ne sont pas à la hauteur des enjeux. [...] En plus je ne sais pas, il faudrait peut-être qu'elle ait deux ou trois collègues avec elle pour confronter les points de vue. Et puis quand les projets vont se déclencher, la révision du PLU, comment ils vont pouvoir accompagner le maire ? C'est compliqué. C'est très très compliqué. C'est vrai que la problématique dépasse fortement les compétences. » (Entretien architectes SAVG, 2016).

Or, si ces communes ont un nombre réduit d'habitants, les enjeux auxquelles elles doivent faire face n'ont parfois rien à envier à de plus grosses communes. Itteville par exemple, est confrontée à de multiples problématiques, notamment celle de devoir produire des logements sociaux pour répondre à la loi SRU qui s'appliquera sur la commune prochainement. Le tout dans un environnement contraint : « On est à la confluence de deux rivières, la Juine et l'Essonne, donc tous les flancs qui bordent ces deux versants sont des espaces naturels sensibles ; on a un site classé de la vallée de la Juine, qui impacte une grande partie de notre territoire. On a au milieu une DP du préfet entre deux points du bassin pour préserver les points de captage d'eau, à la fois pour préserver les espaces agricoles et les points de captage donc là on ne met pas un gramme de ciment. Il ne reste plus que des dents creuses » (Entretien maire Itteville, 2016). Malgré les enjeux auxquels la commune est confrontée, elle ne peut pas se doter de davantage de personnel territorial. D'où la présence de petites communes aux grands problèmes, qui n'ont pas toujours les moyens de répondre aux enjeux : « vous avez des petites communes qui ont des problématiques de grande commune. » (Entretien architectes SAVG, 2016).

Le manque de moyens fait que les projets sont gérés quasiment en intégralité par les élus, d'autant qu'il y a, du fait des recompositions territoriales, une réelle difficulté à s'appuyer sur les intercommunalités.

1.2 LES INTERCOMMUNALITES PRENNENT PAS LE RELAIS

Celles-ci prennent peu le relais, comme en témoigne le responsable des services techniques de Houdan : « Je suis tout seul au niveau de la commune, et la CCPH¹ n'a aucune compétence urbanisme, ils n'ont pas de service urbanisme. Chaque commune se débrouille maintenant » (Entretien services techniques Houdan, 2016).

En effet, les recompositions des structures intercommunales ont été nombreuses en Ile-de-France et elles ont beaucoup impacté les bourgs périurbains, comme nous l'avons montré. Ces recompositions font qu'il est difficile, vu le peu d'ancienneté de ces structures intercommunales au moment des entretiens, de juger de leur capacité à répondre aux problématiques des bourgs périurbains. « CF : Il y a une compétence logement social rattachée à l'intercommunalité / maire : Oui, il y a la compétence logement social, mais bon, déjà ça a moins d'un an, pour le moment ça se met en place. Les statuts seront votés demain. Peut-être que ça se mettra en place. Pour le moment, ça n'a pas tellement de traductions concrètes » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016).

L'Ile-de-France est une région où les structures intercommunales ont depuis longtemps du mal à se structurer (Desjardins, 2010). Cela se vérifie dans les bourgs, où la crainte de la perte de la compétence urbanisme des maires aux profits de l'intercommunalité est importante. « Ils disent «l'instruction des PC c'est l'intercommunalité qui le fait, demain c'est l'intercommunalité qui va décider des règles, ils vont nous imposer des règles qu'on ne veut pas. Et demain, la perte de la délivrance du PC ça nous guette et après, à quoi ça nous sert d'être élus. » (Entretien CAUE Seine et Marne, 2016). Le maire de Montfort-l'Amaury témoigne lui très nettement de sa crainte de la perte progressive des compétences en urbanisme : « Juste un dernier mot sur la communauté de communes, je suis anti EPCI à fiscalité propre, je suis anti tout ça. Je pense que cette loi est inappropriée aux zones rurales. Je pense qu'on va dans le mauvais sens, droit dans le mur, et que ça va nous coûter cher. Euh, je n'argumente pas ; en revanche, tout est fait pour asphyxier les communes et les faire disparaître, notamment sur la compétence droit de l'urbanisme. [...] On a refusé et on garde notre droit de l'urbanisme. On a simplement créé un service d'instruction droit des sols. Mais nous on continue à avoir quelqu'un ici. » (Entretien maire de Montfort L'Amaury, 2017). Le maire d'Itteville, interrogé à ce sujet, témoigne de sa méfiance envers les capacités de l'intercommunalité à prendre cette compétence en charge : « Et l'intercommunalité, ils n'ont pas la compétence urbanisme ? / Si, mais je ne l'ai pas transmise. Ah non non non. [...] la communauté de commune c'est un peu la même chose. Ils sont aussi efficaces que mes genoux. » (Entretien maire Itteville, 2016).

Dès lors, la plupart des communes conservent leur compétence urbanisme en interne, malgré la faiblesse de ce service, de peur de voir cette compétence transférée à l'intercommunalité.

1 La communauté de commune du Pays Houdanais, soit l'intercommunalité au sein de laquelle Houdan s'insère.

**

Si auparavant ces fonctions étaient assumées par les DDT, elles n'assurent plus le suivi des communes comme elles le faisaient auparavant : « avant, ça devait être les DDT, et puis maintenant il n'y a plus de lien à ce niveau-là entre les communes et la DDT; Houdan, ça fait déjà un moment à ce niveau-là qu'il n'y a plus de lien » (Entretien services techniques Houdan, 2016). Certaines communes peinent alors à trouver un échelon compétent à qui s'adresser.

Par ailleurs, même lorsque cette ingénierie est présente, toutes les communes ne s'en saisissent pas. Que ce soit pour déléguer leurs compétences aux intercommunalités ou pour profiter de l'appui de structures en place, ce n'est pas toujours aussi simple. Comme nous allons le voir, beaucoup d'élus se méfient des structures, qu'elles émanent de l'État ou du département. Il en résulte que toutes les communes ne se saisissent pas également des aides à l'ingénierie disponibles.

2. CAPTER L'INGÉNIERIE PÉRIURBAINE

Si la difficulté à mobiliser de l'ingénierie périurbaine sur certaines communes est réelle, une autre difficulté se pose sur ces communes : les dispositifs et les structures locales peuvent faire l'objet d'une méconnaissance : ces structures ne sont pas toujours appréciées ou connues localement.

Le recours à cette ingénierie périurbaine s'avère ainsi très inégal, entre des communes qui ne vont pas souhaiter mobiliser les ressources qui s'offrent à elle, et des communes qui sont à l'inverse extrêmement habiles pour capter subventions et autres dispositifs d'appui. Les structures d'ingénierie disponibles ne sont parfois pas connues, mais également parfois redoutées, jugées inadaptées pour le territoire, sur lequel se joue une crainte de la perte de compétence.

2.1 EN LIEN AVEC UNE MÉFIANCE DES STRUCTURES DE CONSEIL VOIRE DE L'ÉTAT

Certains élus, fortement attachés à leur compétence urbanisme¹, souhaitent affirmer leur autonomie de décision. Cela est lié à la crainte d'un passé encore récent où la compétence urbanisme n'était pas de leur ressort et où les communes ont dû faire face à de gros projets urbains émanant de l'État².

Ainsi, à Moussy, un lotissement d'importance a été créé ex nihilo par l'État, transformant la capacité d'accueil de façon importante : « Au début des années 1970 [...] l'État qui avait tout pouvoir en matière d'urbanisme à l'époque, a signé deux autorisations de construire, une au nord, la résidence de l'étang, 143 pavillons. [...] Et puis au sud, donc la même année, 189 pavillons, des Phénix. Donc on voit tout de suite que la commune s'est développée au nord et au sud par deux gros lotissements, sans continuité par rapport au bourg. Et à l'époque personne ne s'était préoccupé de savoir si la commune de 700

1 Nous y reviendrons dans le chapitre 9.

2 Un des exemples les plus parlant de cette politique émanant de l'État est le cas de Plailly, dans l'Oise, qui a été pressentie pour devenir une ville nouvelle, Bonheurville : « C'est une commune qui a subi - même si ça n'a pas été réalisé - des grands projets de l'État. Le parc Astérix est la résultante d'un projet bien plus important imaginé dans les années 50. Dans la plaine de Plailly, entre Plailly et la Chapelle en Serval. L'Etat voulait développer une ville nouvelle pour laquelle ils avaient trouvés un très beau nom : ils avaient appelé ça «Bonheurville», et à cette ville nouvelle était associé un parc d'attraction. Le parc Astérix est ce qu'il en reste : ils ont fait le parc d'attraction mais pas la ville nouvelle » (Entretien CAUE Seine et Marne 2016). Pourtant, malgré cette menace, la ville de Plailly accepte une partie des conseils émanant du PNR voire de la DDT.

habitants avait les équipements pour accueillir tout le monde, ça a conduit à 2,5 fois la population ». Ces aménagements sur lesquels la commune n'avait pas la main sont à l'origine d'une méfiance – quasiment un traumatisme – pour l' élu, d'autant plus que c'est suite à ces constructions que le maire de Moussy a été élu – il est élu sans discontinuer depuis 1977. Il a donc dû faire face aux conséquences de ces aménagements : « Et il n'y avait pas les équipements, donc les élus de l'époque ont dû faire une école en préfabriqué en catastrophe, il n'y avait plus d'eau parce que le forage était mort et il suffisait de regarder la courbe pour voir que dans les 5 ans qui suivaient il n'y avait plus une goutte d'eau, la station d'épuration était dimensionnée pour 700 habitants donc voilà les problèmes que ça a posé. Bien évidemment ça a été difficile par rapport à la population qui était bien implantée, parce que c'était «les nouveaux» et ça, ça a mis 10 ans à se résorber quand même, l'absorption des nouveaux. » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016). Le maire de Moussy tient des mots assez durs¹ envers l'État, qu'on peut sans doute lier à ce traumatisme originel, sans doute à l'origine de son souhait de maintenir la compétence urbanisme à l'échelon local, et une crainte de son transfert à un niveau plus élevé.

La plupart des élus rencontrés se méfient des transferts de compétence, notamment auprès des intercommunalités, et cela va se retrouver sur les PLUi, qui vont faire l'unanimité contre eux auprès des élus que nous avons rencontrés².

2.2 UNE VOLONTÉ POUR CERTAINS ACTEURS DE NE PAS MOBILISER L'INGÉNIERIE

Pour certains élus, il y a une volonté manifeste de ne pas recourir aux structures pouvant les aider à faire de l'ingénierie, pour différents motifs. Le maire de Moussy-le-Neuf leur reproche ainsi une trop faible connaissance du territoire : « Alors, il y a eu des réflexions qui ont été engagées par des bureaux d'étude, les pétales et tout le bazar, par des gens qui ne sont jamais venus sur le terrain, les chapeaux pointus. Et leurs réflexions ne correspondent pas aux réalités, aux besoins et à ce que souhaitent les élus et les populations concernées » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016). Cela justifie pour l' élu d'avoir confié aussi bien la programmation que la réalisation de l'équipement et des logements au promoteur immobilier, localement implanté. La réflexion est similaire pour le maire de Montfort l'Amaury, qui affirme ne pas avoir besoin de conseils pour penser l'aménagement de sa commune : « Il y a longtemps, le CAUE aidait les communes à préparer les contrats ruraux ou départementaux. Je l'ai fait. Il faisait le premier jus du projet permettant de chercher la subvention. Aujourd'hui j'en ressens plus la nécessité. [...] si on est maire de Montfort, et qu'on passe à côté de l'architecture et du patrimoine, autant aller planter des choux » (Entretien maire de Montfort l'Amaury, 2017).

Cette volonté de ne pas mobiliser l'ingénierie qui s'offre à ces communes périurbaines est souvent à

1 « Faut faire attention entre les grands discours politiques au niveau de l'État et la réalité du terrain. » sur la loi SRU : « ça c'est du racket » « on n'a eu ni aide de l'État, ni aide de la Région, ni aide de... On a plutôt eu des contraintes » ou sur la refonte des intercommunalités : « mais ça a été un coup politique. Un coup politique monté au plus haut niveau gouvernemental puisque c'est monté jusqu'à Valls » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016).

2 « Sur les PLUi, bon, on va essayer d'éviter une multiplication des PLU. Bon, on a des élus qui sont vraiment attachés à leurs documents d'urbanisme, avec des élus qui ont fait leur PLU récemment, se sont posés les questions, alors c'est bien parce qu'ils ont vu comment ça fonctionnait... mais le positionnement de l'interco est un positionnement d'équilibrisme. » (Entretien DDT des Yvelines, 2017) ou comme le confie la responsable d'un bureau d'étude : « visiblement il y a de plus en plus de PLU, le ministère en était très content. Mais c'est surtout en Province. En Ile-de-France, il y en a encore très très peu. La plupart des élus avec lesquels on travaille sont très frileux sur la question, en Ile-de-France en particulier. Ils préfèrent garder pour l'instant l'urbanisme dans leur giron » (Entretien INGespaces, 2016).

lier à la crainte d'une perte de pouvoir qui conduit ces élus à ne pas mobiliser les différents acteurs : « vous savez quand vous avez une vision pour une commune, il faut l'assumer, et il faut y aller, je veux bien m'attacher des avis, mais à quoi bon... [...] Moi je sais ce que je veux ». (Entretien maire Itteville, 2016). Ainsi, ces élus, en bâtissant selon leurs visions, manifestent leurs compétences d'urbanistes, auxquelles ils sont très attachés.

La crainte des « technostructures » est également très présente pour l' élu de Montfort : « Ce qui me gêne au PNR c'est que la technostructure pèse lourdement sur les élus. Ici, celui qui commande c'est le maire entouré de ses élus. C'est pas les fonctionnaires. Là-bas les chargés de mission ont tendance à s'approprier un peu le pouvoir. » (Entretien maire de Montfort L'Amaury, 2017). La crainte de voir ses compétences remises en questions par ces structures est très présente chez ce maire, mais ce n'est pas le cas de tous les élus, la plupart apprécient beaucoup le rôle et les conseils que le PNR porte. Le maire de Montfort, en revanche, critique les PNR, qui menacent ses compétences : « Je m'entends bien avec le président du parc, il n'y a aucun souci. Mais que des chargés de mission du parc viennent me dire ce que je dois faire chez moi, ça ne m'amuse que modérément. » (Entretien maire de Montfort L'Amaury, 2017). Non seulement il ne juge pas ces structures utiles pour porter un projet communal, mais au-delà il n'apprécie pas les interventions des chargés de mission sur son développement communal, qui vont à l'encontre de la vision qu'il porte sur sa commune. On peut rapprocher cela de l'analyse portée par Federico Ferrari dans son ouvrage déjà cité *Le Populisme esthétique* (Ferrari, 2015). Les structures vues comme émanant de l'État ou d'un niveau supra-territorial – dans son cas, les établissements d'aménagement des villes nouvelles, dans notre thèse les CAUE ou les PNR – sont a priori considérées comme étant opposées aux intérêts du local. Il en résulte une méfiance, et une volonté de porter des projets en interne, sans mobiliser ces structures.

La crainte de la perte de compétence est particulièrement criante pour la compétence urbanisme, notamment parce que beaucoup d'élus s'affirment en tant que tels en réalisant des projets d'aménagement et d'urbanisme (Charmes, 2005).

2.3 DES ACTEURS QUI INTERVIENNENT INÉGALEMENT DANS LE PÉRIURBAIN

Si certains élus se détournent des possibilités d'obtenir des aides et des conseils, il existe également d'autres freins, indépendamment de leur volonté : tous les bourgs périurbains ne sont pas égaux pour mobiliser l'ingénierie périurbaine.

Mobiliser l'ingénierie périurbaine : des freins territoriaux

La localisation du bourg est en effet essentielle, car il existe des effets de freins, de frontière, qui font que toutes les communes n'ont pas accès aux mêmes dispositifs. L'implantation départementale, la présence ou non d'un PNR, sont autant d'éléments qui influent sur la capacité des élus à recevoir des conseils pour porter des projets de densification.

Les communes des PNR, davantage accompagnées

Les communes qui sont sur le territoire d'un PNR sont bien évidemment extrêmement avantagées du fait du suivi et du cadrage dont elles peuvent bénéficier. Les DDT, notamment celle de l'Essonne, témoignent de l'intérêt du PNR : « Le PNR est là pour conseiller, pour accompagner sur les projets, force

de proposition pour l'insertion qualitative donc c'est un atout précieux par rapport à d'autres territoires. Le PNR va bien plus loin que le conseil que nous on fait » (Entretien DDT de l'Essonne, 2017). Ils permettent un apport en termes d'ingénierie. Certaines structures publiques ou associatives ont un rôle de conseil et de support auprès des collectivités, comme les PNR, qui disposent d'une expertise et appuient et soutiennent les communes dans leurs démarches urbaines, de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) au portage de projets de logements collectif, en passant par la sélection des promoteurs, et des bailleurs. Ils visent à améliorer la qualité des projets, par exemple en conseillant un changement de site d'implantation pour un projet de construction sur un site plus adapté- comme le PNR du Gâtinais a pu le préconiser à Chevannes, ou par des reprises de modénatures de façade sur un projet de construction neuve - comme le PNR de la Vallée de Chevreuse l'a préconisé à Raizeux.

De plus, les PNR imprègnent leurs communes d'une certaine culture dans les territoires périurbains et favorisent l'expérimentation sur les territoires : « Déjà parce que les PNR ça imprègne les élus d'une curiosité, d'un niveau de sensibilité qui est quand même intéressant et puis après avec des moyens, c'est-à-dire que le PNR amène toute son ingénierie et tous les moyens que ça comporte alors que les autres sont quand même un peu tout seuls, délaissés. » (Entretien CAUE des Yvelines, 2016); « C'est vrai que les PNR sont... des lobbyistes sur le développement durable. Ils sont vraiment vecteurs d'innovation sur un ensemble de thématique. Et les élus du parc sont on peut dire acculturés ! On devrait avoir ça partout » (Entretien bureau d'étude Aubrey-Guiguet Programmation, 2017). En matière d'architecture, ils portent des conseils particulièrement adaptés aux territoires périurbains, notamment en matière d'urbanisme endogène (Poulot, Aragau, Rougé et Mettetal, 2016).

De plus, l'entrée du PNR sur les communes permet également d'intégrer par la suite d'autres acteurs, notamment les CAUE pour des projets sur lesquels ils n'auraient pas nécessairement été mobilisés sans leur intervention. M Bonini, du CAUE 77 parle ainsi de cooptation : « nous, CAUE, sans être maître d'ouvrage de ce type, on est cooptés ici par le PNR. » (Entretien CAUE Seine et Marne, 2016). Ainsi, il y a un effet vertueux sur ces communes, l'ingénierie attirant l'ingénierie et permettant de faire travailler diverses structures sur ces bourgs.

L'ancrage et l'héritage, un rôle majeur.

Enfin, l'ancrage départemental joue un rôle sur la capacité d'acteurs à intervenir sur certains territoires. Dans le département des Yvelines, l'EPF, avant de fusionner au sein du grand établissement public d'Ile-de-France intervenait ainsi régulièrement sur les communes périurbaines. Cette habitude persiste, malgré la fusion, et en vient même à intéresser l'EPFIF. Les communes des Yvelines sont ainsi, pour certains biens plus aptes à anticiper une politique foncière, mais également à mobiliser l'EPF lorsqu'elles ont un projet que des bourgs périurbains d'autres départements : l'EPFIF intervient peu sur les bourgs, et n'est pas nécessairement outillé pour aider à des opérations de petite taille (Observatoire régional du foncier, 2012), et pour porter du foncier sur des terrains de petite dimension en centre-bourg. Ainsi, les deux départements où l'EPFIF intervient le plus en périurbain sont les Yvelines et le Val d'Oise, où les EPF préexistaient à l'EPFIF et avaient un ancrage fort. Dans les autres départements franciliens périurbains, qui ne disposaient pas de leurs propres EPF (Essonne et Seine et Marne), l'EPF est nettement moins implanté (7 communes périurbaines en Seine et Marne, et 8 dans l'Essonne). À l'inverse, l'EPFLO intervient particulièrement dans les communes du sud de l'Oise qui en sont adhérentes¹.

1 L'EPLO étant un EPF local, les communes doivent adhérer à l'EPFLO pour que celui-ci puisse en-

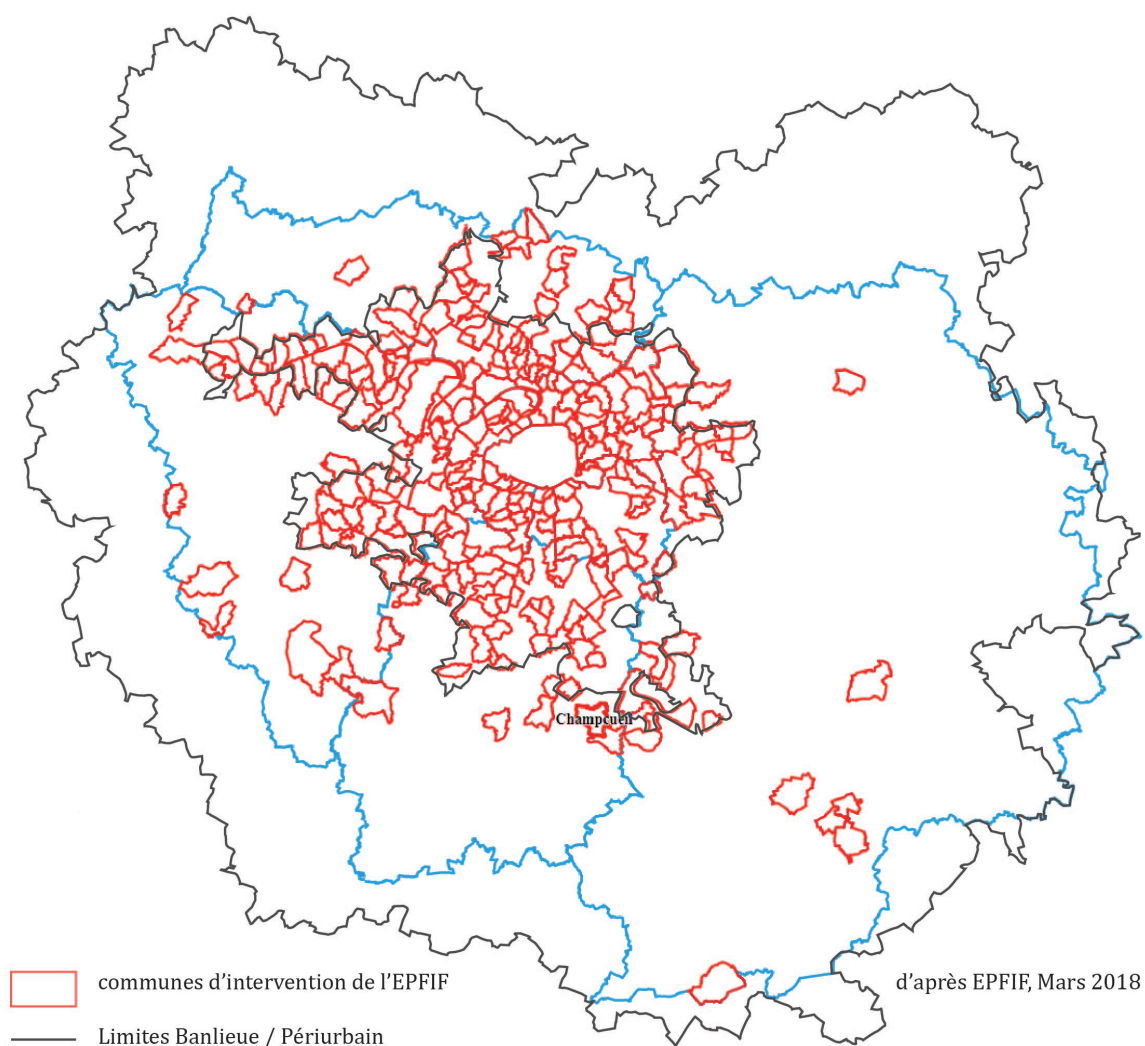


Figure 1: Communes sur lesquelles l'EPFIF intervient, à jour en mars 2018

Il en va de même pour les CAUE. Ceux-ci, en effet, n'interviennent pas sur toutes les communes, même si en théorie toutes peuvent leur demander conseil. Ainsi, certains élus, notamment le maire d'Itteville, ignorent même jusqu'à l'existence de cette structure, qu'il ne mobilise pas. L'habitude de certains acteurs à intervenir sur certains territoires renforce cette inégalité entre les bourgs : les bourgs qui ont peu l'habitude de réaliser des projets mobilisent ainsi moins d'acteurs pour les y aider que ceux qui en sont coutumiers, faute parfois de savoir solliciter.

Ces structures sont implantées dans chaque département qui, sur sollicitation des communes ou des particuliers, peuvent aider à améliorer la qualité urbaine et architecturale des projets, par des conseils architecturaux.

Ces structures sont départementales, et financées en partie par chaque département. Outre les financements qui varient selon chacun des acteurs, les différences de moyens humains et l'ampleur différente des périmètres d'interventions sont autant de freins à l'implantation des CAUE dans toutes les
 suite les appuyer sur leurs demandes foncières.

communes. Le CAUE du 77 se trouve en effet confronté à un territoire bien plus grand que le CAUE des Yvelines. Sans moyen réellement supplémentaire, cela rend impossible l'exercice de ces fonctions sur l'ensemble des communes, d'autant que le CAUE du 77 dispose d'un nombre assez limité de salariés comparé à d'autres CAUE¹.

Cet état de fait est aussi lié à des héritages et des habitudes de travail en commun. Si beaucoup d'élus peinent à mobiliser de l'ingénierie voire des financements sur leurs terrains d'étude, certains ont une posture les conduisant à vouloir contrôler en totalité les projets d'aménagement, et donc à rejeter des conseils provenant des structures étatiques ou départementales. Cela se traduit par un inégal recours à cette ingénierie périurbaine.

Des conseils départementaux différemment impliqués sur les territoires périurbains

Certains départements de l'Ile-de-France, notamment ceux disposant d'une partie importante de communes rurales comme les Yvelines et l'Essonne, développent une réflexion qui s'adresse spécifiquement aux communes les plus rurales. Dans les Yvelines, cela s'est traduit par le développement d'une agence départementale : IngenierY. Celle-ci élabore un dispositif d'aide aux communes rurales – moins de 2000 habitants ou proposant des « traits ruraux », voire la carte ci-après – qui cible notamment l'aide à la réalisation de logements sociaux en petites unités (moins de 20 logements) comme objectif prioritaire.

Au-delà, ils se saisissent des compétences autrefois portées par les DDT, mais visent aussi à réaliser des constructions de logement collectif en périurbain. Nous nous intéresserons ici à deux départements en particulier, celui des Yvelines qui dispose de sa propre agence d'aide aux communes rurales, et celui de l'Essonne qui se tourne vers ses communes, tout en s'intéressant de près à la création d'un protocole spécifique.

Les agences départementales peuvent se positionner en appui aux communes les plus rurales de leurs territoires. Dans les Yvelines, cela passe par une agence - IngénierY - et des subventions dédiées. IngénierY est un EPA (établissement public administratif) mis en place en 2014, « juridiquement indépendant du département puisqu'on a notre propre conseil d'administration et une comptabilité à part » (Entretien IngenierY, 2016). Il n'en demeure pas moins très lié au département : « au niveau financier, l'agence vit avec les cotisations des communes membres et un complément versé par le département au titre qu'on assure aussi des missions d'aménagement du territoire au niveau du département, et le fait qu'on anime ce protocole c'est une mission propre au département. Donc on est étroitement liés, même si on est juridiquement indépendant » (Entretien IngenierY, 2016). L'agence met en relation bailleurs et collectivités puis apporte des financements complémentaires (issus du conseil général), qui permettent d'équilibrer les opérations de construction ou de rénovation. Cette agence intervient à l'appui des communes rurales et des bourgs étudiés – Saint-Arnoult-en-Yvelines notamment, Orgerus également – à plusieurs niveaux : sensibilisation sur le logement social, aide au montage de projet, mise en réseau, aide au montage des dossiers pour obtenir des financements complémentaires du département en matière de logement social.

Dans l'Essonne, la réflexion est engagée et vise également à remédier aux maux particuliers des communes : « parce que ces communes ne sont pas forcément outillées de la même façon que des communes plus grandes. On est là sur une spécificité du territoire, mais aussi de taille de communes avec

1 Topos à faire sur le financement des CAUE

leurs compétences par rapport à leur capacité de monter en projet. Ils ont besoin d'être accompagnés, de définir un projet communal, d'être accompagnés pour trouver un opérateur, de trouver un équilibre entre un accompagnateur privé et un accompagnateur social, de dire s'il y a encore une facilité à trouver un promoteur privé, faire en sorte qu'il y ait une bonne coordination avec un bailleur social, voire à privilégier le partenariat avec le bailleur social. » (Entretien conseil départemental de l'Essonne, 2017).

Finalement, ces deux départements se positionnent sur de l'aide à l'ingénierie, qui n'est pas sans rappeler l'aide apportée par les DDT avant les réformes qui ont mis à mal l'aide à l'ingénierie publique de l'Etat, notamment avec la fin de l'assistance technique de l'État pour des raisons de solidarité et d'aménagement du territoire (ARTESAT) en 2015. Interrogé justement sur les similitudes de leurs missions avec celles des départements, notre interlocuteur du département de l'Essonne confirme : « CF : c'est un peu le rôle de la préfecture auparavant ? / Oui c'est ça, un peu ce qui existait côté État et qui a disparu. [...] on est en train de structurer une offre de service ingénierie à destination des communes. On est un peu dans ce que le CAUE fait déjà, c'est les projets urbains, assistance au PLU, mais là l'idée c'est de dire, derrière on va un peu plus loin, on fait un accompagnement au montage de projet, éventuellement on va avoir un accompagnement, une mise en compétence des communes par rapport à ça » (Entretien conseil départemental de l'Essonne, 2017).

*

Ainsi, aux niveaux de gouvernance traditionnellement étudiés (État, région, commune) (Christiansen et Centre, 1996), s'ajoutent des structures publiques de niveau intermédiaire comme les PNR, les CAUE, les départements. Ces structures se positionnent pour apporter de l'ingénierie, notamment aux territoires périurbains. Elles sont, pourtant, inégalement présentes sur ces communes. Les communes sont alors inégalement secondées par cette ingénierie publique.

Une ingénierie publique qui supplée en large partie au privé

Si le repositionnement d'une partie des acteurs publics (PNR, EPF, CAUE, agences départementales) est important sur les secteurs périurbains, on constate en parallèle que l'ingénierie privée est rare dans le périurbain, exception faite des bureaux d'études spécialisés dans les PLU ou bien des architectes en maîtrise d'œuvre.

Peu d'ingénierie privée dans les bourgs périurbains

Les acteurs de l'assistance à maîtrise d'ouvrage qu'ils exercent en programmation ou dans le conseil se font rares, et n'interviennent que peu pour accompagner les opérations, même d'envergure avant le lancement des phases opérationnelles.

À Moussy-le-Neuf, ainsi, il n'y a pas eu d'étude de définition pour le programme articulant la halle, l'église et la centaine de logements. L'ensemble a été réalisé directement par le promoteur, sans esquisse ou étude réalisée par un prestataire extérieur. Il en va de même à Chevannes, Bourron-Marlotte ou Bois-le-Roi. L'absence de réflexion stratégique sur le devenir des dents creuses communales peut être problématique : à Bois-le-Roi l'absence de réflexion sur le devenir de la commune se traduit par un manque de politique foncière. Par exemple, la commune sera probablement soumise à la loi SRU, mais n'anticipe absolument pas et ne constitue pas de réserves foncières et la commune, pour lutter contre

la réalisation de logements privés sur son parc dégage des projets opportunistes, qui n'ont fait l'objet ni d'étude de définition ni d'étude de besoin¹.

Ainsi, le plus souvent, les architectes / promoteurs vont réaliser l'ensemble de la chaîne de l'étude, de la programmation jusqu'à la maîtrise d'œuvre.

Une ingénierie présente en cas de financements extérieurs

Finalement, il n'y a d'études provenant du secteur privé qu'en cas de financements d'autres acteurs pour y recourir. Ce sentiment est très présent pour l'agence de paysagiste que nous avons interrogée : « sur ce qui est rural ou périurbain, le manque d'argent c'est le frein. Dans le rural, comme ce sont des aides extérieures qui permettent de financer les études, dès qu'il n'y a plus d'aide, on n'intéresse plus les élus » (Entretien paysagiste au sein de l'agence Arpents Paysages, 2017).

Dans les bourgs que nous avons suivis, lorsque des études ont été financées, elles l'ont en effet été grâce à de l'argent extérieur. C'est le cas à Bouray-sur-Juine, dont une étude sur la reconversion d'un presbytère en logements communaux a été financée par le PNR du Gâtinais ; l'opération a fait l'objet d'une étude de programmation et d'un processus participatif mené par un groupement Ligne 7 et Aubry Guiguet programmation : « C'est vrai que c'est le parc qui finance entièrement ces études-là, c'est du financement 100% parc, les communes n'ont rien à déboursier là-dessus. Et en moyenne, c'est 25000€ l'étude ». De même, à Saint-Arnoult, une étude de programmation et de concertation a regroupé un groupement relativement important (Atelier Albert Amar / Philippe Bassetti / Cushman & Wakefield / ETC), et elle a été financée en partie par l'EPF : « C'est un cofinancement entre l'EPF et la collectivité, qui prend en charge 50% des études » (Entretien assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé en montage d'opérations, 2017).

Le rôle de financement des structures de type PNR, EPF ou CAUE est donc important pour réaliser des études sur ces communes et permettre de sortir des projets de densification intéressants. Mais sans ces financements complémentaires, les communes mobilisent peu cette ingénierie, à l'exception d'Itteville, qui fait appel à des prestataires privés, notamment urbanistes.

Des études peu rentables, mais d'autres modèles à inventer

Finalement, les bureaux d'étude privés sont relativement peu intéressés par le périurbain en Ile-de-France – notamment parce qu'ils se trouvent en concurrence avec la métropole parisienne, et les missions proposées par les communes périurbaines s'avèrent peu rentables en comparaison. Les agences ou bureaux d'étude qui vont travailler sur ces territoires vont le faire parce qu'ils leur portent un intérêt particulier : « on savait, dès l'origine, en répondant à la commande, que l'équilibre économique serait difficile à atteindre. Les missions à faire étaient nombreuses et le budget alloué pas nécessairement aussi conséquent qu'il aurait dû l'être. En fait, ce qui nous a convaincus de postuler, c'est l'intérêt fort porté à ce sujet, aménager dans les bourgs ruraux. Bon, c'est surtout moi qui ai convaincu l'agence, parce que ça m'intéresse particulièrement » (Entretien bureau d'étude Aubrey-Guiguet Programmation, 2017).

Pour Mélanie Barey, qui travaille dans cette agence, la question de la rentabilité de ces études se pose

1 Pour lutter contre un projet porté par un promoteur immobilier tout près de la gare, la commune a ainsi annoncé qu'elle préemptait le foncier pour réaliser une gare routière, projet qui n'avait fait l'objet d'aucune étude de définition. Nous parlerons davantage de ce conflit au sein du chapitre 9.

surtout parce que les agences ont tendance à caler des modes de fonctionnement urbain à des communes périurbaines qui n'en ont pas nécessairement besoin : « Ça pourrait être rentable, c'est juste qu'on travaille avec des méthodes qui sont adaptées à de plus grandes communes. Là, dans ces communes-là, on a un rapport plus direct avec les maires, on ne passe pas par les services techniques ; on pourrait inventer de nouvelles façons de fonctionner. Est-ce qu'il y a vraiment besoin, pour ces communes, de PowerPoint léché, de maquette 3D ou de faisabilité ? Est-ce que des croquis, des maquettes en carton ne pourraient pas suffire ? L'emballage, qui est chronophage, mais utile dans d'autres communes, on pourrait s'en passer là, et ça permettrait peut-être d'être plus rentables » et de se questionner : « Est-ce qu'il ne suffirait pas de se pointer avec trois morceaux de sucre et de monter des maquettes comme ça ? Après tout, ce qui leur manque, c'est notre expertise, il ne s'agit pas de faire une étude au rabais, mais de moins formaliser. C'est le format et les façons de faire de notre bureau d'étude qui ne sont pas adaptés. » (Entretien bureau d'étude Aubrey-Guiguet Programmation, 2017).

On retrouve dans le domaine de l'étude cette même inadaptation des structures aux problématiques périurbaines qu'on retrouve chez les bailleurs sociaux et les promoteurs, à la différence qu'il n'existe pas d'agences locales, ou de bureaux d'étude spécialisés dans les bourgs. La proximité aux élus permettrait sûrement d'inventer d'autres manières de faire du projet ou des esquisses en périurbain, mais, même si ces pratiques se développent à la marge, elles n'imprègnent pas encore l'ensemble des communes périurbaines.

Quand le public empiète sur le privé

Au vu de l'importance que prend le secteur public dans certains bourgs, le public peut parfois se suppléer au privé pour les études ou la maîtrise d'œuvre. Le cas le plus flagrant est celui des PNR. Nous l'avons vu, ils peuvent être amenés à financer des études complémentaires ou à intervenir au cours d'un projet en cours d'élaboration jugé insatisfaisant, mais ils peuvent également remplacer les entreprises privées en réalisant des études en interne pour les communes. Ils sortent alors de leur rôle de conseil, pour endosser celui de prestataire. En complétant les bureaux d'études privés parfois défaillants, les PNR interviennent pour la qualité urbaine et architecturale des opérations de densification et permettent de remédier à l'absence de ces compétences chez les acteurs traditionnellement en place (commune, bureau d'étude, promoteurs). Cela n'est pas sans générer des crispations chez les acteurs privés, reprochant aux PNR et aux CAUE d'empiéter sur leurs secteurs de travail¹, en évitant le recours à des prestataires extérieurs privés. Les syndicats du secteur dénoncent parfois la prédominance de l'ingénierie publique, aux dépens de l'ingénierie privée.

Une qualité insuffisante de certains documents d'urbanisme

Les PLU pourraient et devraient, dans l'esprit de la loi, être le moment d'une réflexion sur la densification. C'est le cas dans certaines communes, où, nous y reviendrons, le temps consacré à l'étude du PLU est souvent un temps d'émergence des projets de logement collectif. Mais, ce n'est pas, tant s'en faut, systématique. La difficulté à se projeter dans les projets et dans les règlements des PLU, dont l'aspect rébarbatif rebute, explique en partie que les élus passent à côté de ces documents fondamentaux pour la qualité urbaine. On retrouve également la difficulté à réaliser des orientations d'aménagement et de

1 Comme en témoigne ces derniers temps la presse spécialisée : « L'ingénierie publique cannibalise le privé », *Le Moniteur*, 07-04-15, consulté le 03-08-16 ; « Ingénierie publique, ingénierie privée : un fauteuil pour deux ? », *la Gazette des Communes*, 05-05-2015, consulté le 03-08-16.

programmation (OAP) de qualité, voire à proposer des projets pour certains élus : « Ce qu'on ressent de temps en temps c'est que le diagnostic est vraiment parfait, mais après ils ont du mal à l'utiliser pour créer les opérations d'aménagement ou ils restent sur du basique, du déjà fait. Et ils ont du mal à se projeter sur un modèle un peu nouveau. Ils ont du mal à créer leur projet urbain. Dans les communes en général, mais ce n'est pas facile de pouvoir se projeter, et ils ont du mal à voir » (Entretien DDT Oise, 2017).

Le manque d'inspiration pour les projets, et notamment pour les OAP

Ainsi, pour beaucoup, les PLU ne sont pas de réels documents de projets. C'est ce que souligne la responsable du CAUE de l'Essonne : pour beaucoup de communes, ce document est vu comme une liste à cocher. « Elles arrivent avec un document qui s'impose à elles et où elles pensent qu'il n'y a que des cases à remplir. Il faut sortir de cette logique case à remplir pour poser la question : c'est quoi mon projet et comment, à partir de ces cases à remplir, on peut mettre en place un projet » (Entretien CAUE de l'Essonne, 2017).

Cette difficulté pour les élus à se saisir des documents d'urbanisme se matérialise surtout avec les OAP, les orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci nous intéressent particulièrement, car dans les bourgs périurbains, c'est le plus souvent dans ces OAP que sont formulés les projets de logements collectifs envisagés sur la commune. Pourtant, certaines communes se trouvent démunies : « et on a des communes qui se retrouvent avec des OAP à mettre en place et qui ne savent pas faire. Donc on travaille avec elles sur la façon de formuler des OAP; qui peut être très variable » (Entretien CAUE 91, 2017). Au-delà, « Faut aussi dire que l'OAP c'est un outil obligatoire dans le PLU et certains élus sont démunis parce qu'ils n'ont pas nécessairement de projet. C'est un peu triste. Donc ils collent une pastille dans le PLU, ils mettent un nombre de logements, ils disent qu'il faut faire attention au paysage et à l'environnement » (Entretien architecte des Bâtiments de France de l'Essonne, 2016). Si l'OAP est la matérialisation d'un projet, encore faut-il qu'il y ait un projet sur le bourg pour qu'il puisse être traduit. Si le PLU ne sert pas réellement de temps et de moment de réflexion pour construire un projet, les OAP sont condamnées à être des coquilles vides.

Au-delà, cette traduction réglementaire en OAP pose question. C'est en effet le premier pas vers un projet urbain, qui oriente la forme urbaine et les grands traits de l'aménagement du projet futur. Pourtant, la traduction qui en est faite est rarement de bonne qualité d'après nos interlocuteurs, qu'ils soient issus des DDT, CAUE ou PNR. Plusieurs témoignages vont dans ce sens : « souvent, on constate qu'il y a une défaillance des bureaux d'étude, soit on constate qu'ils ne veulent pas faire d'OAP, ou quand ils en font, ils le font à minima, ça n'est pas très qualitatif. Les élus ne sont pas urbanistes, donc voilà, ils font confiance à leur bureau d'étude. Nous on voit très bien que ça ne va pas » (Entretien PNR Gâtinais, 2016). De même pour le chargé de mission du PNR de l'Oise : « Les OAP sont un gros problème, car elles sont confiées aux bureaux d'étude réglementaires qui ne font pas de projets urbains, dont ce n'est pas le métier. Du coup elles sont souvent mal faites, elle est souvent médiocre parce que le prestataire ne sait pas comment définir le projet » (Entretien chargé de mission urbanisme PNR Oise Pays de France, 2016).

Enfin, à l'instar des PLU malthusiens, les OAP peuvent être utilisées pour bloquer des projets, comme nous l'avons abordé en première partie. Notre interlocutrice de la DDT de l'Essonne témoignait ainsi : « C'est vrai que paradoxalement, les OAP peuvent avoir pour effet de bloquer un peu les choses, là

où spontanément les choses pourraient se faire au coup par coup, mais c'est aussi l'objectif d'un PLU que de contrôler ce qui se fait. Il y a certaines choses, il vaut mieux qu'elles ne se réalisent pas plutôt qu'elles ne se fassent n'importe comment » (Entretien DDT Essonne, 2017). Notre interlocutrice de l'Oise s'y accordait : « C'est une façon de répondre à la territorialisation des logements, mais ça n'est que de l'affichage et après c'est compliqué pour les DDT réglementairement, de dire «on refuse le PLU parce que vous ne réussirez pas [à sortir] les logements »» (Entretien DDT Oise, 2017).

La pratique du copier-coller

Au problème de la qualité des OAP, pas toujours à la hauteur des enjeux de la commune, s'ajoute une problématique générale de qualité des PLU. Beaucoup de nos interlocuteurs s'accordent sur des pratiques récurrentes et connues de copier-coller : « On accompagne depuis un certain temps des BET pas toujours formés sur cette question-là, qui continuent à faire du remplissage, du copier-coller de PLU en PLU.» (Entretien CAUE de l'Essonne, 2017) ; « C'est un souci. Les documents sont plagiés, sans aucune réflexion. C'est dommage, mais vu que les communes n'ont pas de projet urbain, les bureaux d'étude font leur projet urbain, et on peut prendre plusieurs PADD on va retrouver la même chose à un ou deux mots près. Voilà, où ça nous arrive quand on fait l'avis de l'Etat, on a une lettre et les annexes. Et ça nous arrive de dire, attention, vous vous êtes trompés de commune telle page » (Entretien DDT Oise, 2017), ou encore : « De toutes façons ils le font tous, de copier-coller, tous plus ou moins bien. Si vous me donnez un plan je peux vous dire de qui il est entre la façon de présenter, de faire... je peux vous dire si c'est des architectes ou des géomètres ; oui, je confirme pour les copier-coller. Et il y en a qui ne se remettent pas en question. Ils ont fait un PLU, ils pensent que c'est pareil partout. (Entretien chambre d'agriculture Seine et Marne, 2017).

Mais certaines élus tentent de se prémunir du recours au copier-coller, fréquemment dénoncé, en choisissant des bureaux d'étude peu implantés dans le territoire en question, comme à Bouray-sur-Juine : «le bureau d'étude pour le PLU c'est Mme Danfrey-Legendre, un bureau d'étude peu connu par ici. C'est pour ça que nous l'avions retenue, parce que nous voulions quelqu'un qui vienne avec un œil neuf. C'est quelqu'un de tout à fait au fait des problématiques de communes comme les nôtres, mais qui vient avec des propositions nouvelles et qui ne vient pas appliquer chez nous ce qu'elle aurait appliqué à côté. Parce que par ici il y a un bureau d'étude qui en fait beaucoup, et en fait il en a fait un et il les place aux autres. » (Entretien maire de Bouray-sur-Juine, 2016). Là encore, les élus des communes, qu'on peut penser peu dotés en ingénierie, peuvent anticiper et se prémunir des problématiques rencontrées.

Quand le PLU est réellement pris comme un moment d'élaboration de projet collectif, il peut être le déclencheur d'une démarche de densification en périurbain, même si la qualité de certains laisse difficilement la place à des réflexions renouvelées et pertinentes au sein des bourgs.

Ainsi, les communes périurbaines sont peu équipées en interne pour répondre aux problématiques des bourgs, et cette compétence ne s'est pas encore développée à l'échelle de l'intercommunalité. Dès lors, « les besoins d'ingénierie se font sentir pas mal dans les territoires les plus ruraux » (Entretien CAUE Seine et Marne, 2016), ce qui n'est pas autant le cas de communes plus importantes dotées de compétences en interne. Si cette situation est inégale selon les bourgs, le non-recours à cette ingénierie

en condamne certains à continuer à se développer en étalement urbain pour ceux qui le souhaitent - ou encore à ne pas se développer. Dans le cas des communes sur lesquelles des projets se réalisent, l'absence de conseils et d'ouverture laisse les promoteurs libres d'imposer leurs styles, et mène à un style architectural standardisé, les élus peu sensibilisés se laissant encore plus rarement convaincre par des architectures plus atypiques ou adaptées à leurs communes. Plus encore, cela se traduit par des constructions peu qualitatives ou peu soignées où certains aspects, comme le traitement des abords, de l'espace public, ne sont pas pris en compte. Ces questions sont pourtant centrales, car à long terme, leur absence réflexion participe à une mauvaise image de la densification.

Cette ingénierie est pourtant essentielle : les projets quelque peu atypiques et qui nous ont semblé avoir une certaine exemplarité, mêlant architecture contemporaine, logement social, projet innovant, ont ainsi bénéficié, à un moment ou à un autre d'un apport en ingénierie, que ce soit au tout début du processus pour Moussy-le-Neuf ou Saint-Arnoult (appui du CAUE et de l'EPF), en continu pour Chevannes ou Bouray-sur-Juine, ou Plailly (conseils et suivis des PNR).

Cette ingénierie est ainsi nécessaire, car les projets menés en périurbain s'avèrent souvent complexes. Ils présentent, à une échelle réduite, un condensé des problèmes et des situations que construire peut poser.

II. COMPLEXITÉS DE LA DENSIFICATION

La petite dimension des projets ne signifie pas nécessairement que ceux-ci sont plus faciles à conduire que des projets de plus grande ampleur. Au contraire, certaines de ces opérations nous ont semblé incarner un concentré des problèmes rencontrés sur des opérations d'envergure. Ces opérations s'avèrent complexes, tant parce qu'elles sont localement contestées, que parce qu'elles demandent parfois la mise en place de procédures lourdes – qui ne sont pas nécessairement adaptées au contexte périurbain – et ce d'autant plus que les communes se confrontent à un manque d'ingénierie périurbaine.

1. UN PORTAGE JURIDIQUE COMPLIQUÉ

Sur les bourgs analysés, on trouve une multitude de processus : des baux à rénover (Oinville sur Montcien), des baux emphytéotiques (Bouray-sur-Juine), des DUP (déclarations d'utilité publique comme à Saint-Arnoult en Yvelines), des ZAC multisite (à Moussy-le-Neuf), bref, autant de procédures administratives à mettre en place, parfois lourdes, qui n'ont rien à envier aux opérations d'aménagement de plus grande dimension.

1.1 LES BAUX – À RÉNOVER OU EMPHYTÉOTIQUES : CONSERVER UN CONTRÔLE SUR LE FONCIER

Beaucoup d'élus, attachés à maintenir un contrôle – ou le plus souvent une apparence de contrôle ! – sur le foncier, privilégient les baux emphytéotiques pour réaliser des programmes de logements sociaux, plutôt que de revendre le foncier au bailleur social qui réalise l'intervention. Ainsi sur le projet de logement social envisagé en centre-bourg de la commune au sein d'un corps de ferme où se trouve notamment la mairie de Chevannes, le maire de Chevannes nous explique : « On va faire un bail emphytéotique. C'est psychologique. (*rires*) / CF : Sur 50 ans? / Elu : Sur 60 ans. C'était la condition *sine qua non* que j'ai proposée au bailleur qui est venu, puis à Artibal. » (Entretien maire de Chevannes, 2016).

Les bailleurs sociaux sont souvent confrontés à ces demandes. Il s'agit de contraintes supplémentaires, dont les bailleurs sociaux ne sont pas friands : « On en fait avec l'EPFLO, puisque c'est des baux à construction avec option d'achat à la fin donc ça, on le fait souvent à ce niveau-là. On ne le fait pas beaucoup si on n'est pas surs de pouvoir récupérer le foncier à la fin. Pourquoi ? Parce que toute opération réclame des fonds propres et qu'on n'est pas surs de pouvoir récupérer le foncier à la fin. Ou si on le fait on va demander à être sous bail à 90 ans. Ce qui ne rime pas à grand-chose entre nous. Il vaut mieux être propriétaires du foncier et puis voilà. » (Entretien OPAC de l'Oise, 2016) ; « Pour des raisons X, économiques, financières... ou parfois c'est lié aussi au montage juridique. Certaines collectivités souhaitent rester propriétaires des lieux et fonctionner par le biais de baux, bail emphytéotique, à construction, bref. Nous typiquement c'est des montages auxquels on a recours de manière très ponctuelle, sur des volumes de logement conséquents et dans des zones urbaines. » (Entretien logement français, 2016). Souvent, ils les refusent ; notre interlocuteur d'Essonne Habitat confie : « Bah moi à Essonne Habitat je ne l'ai jamais fait, donc je ne pense pas qu'on soit très amateurs de ce genre de montage » (Entretien Essonne Habitat, 2016). De même à Chevannes, l'un des bailleurs contactés a tenté de dissuader le maire d'y recourir : « Atibal a essayé de me dissuader » (Entretien maire de Chevannes, 2016).

Cette stratégie pour rassurer l'électorat communal se traduit par une difficulté complémentaire à réa-

liser le projet. L'enjeu est alors pour les communes de trouver un bailleur social acceptant de réaliser des baux sous ces conditions.

1.2 DES PROCÉDURES À RÉALISER

Si la part laissée à la négociation non contractualisée – on parle ainsi de clauses non écrites, qui sont négociées par les élus, comme nous le verrons dans le neuvième chapitre – est importante dans les négociations portant sur l'aménagement, certaines procédures nécessitent une contractualisation.

Contractualiser l'aménagement

Des dispositifs de contractualisation pour organiser l'aménagement des communes et réaliser des logements sont également parfois nécessaires. Certains contractualisent tout de même l'aménagement mené par le promoteur ou le bailleur social, notamment en cas d'opération relativement importante. Ainsi, à Moussy-le-Neuf, le maire a réalisé un PUP – projet urbain partenarial : « On a fait un PUP avec l'investisseur, le promoteur, donc nous on s'est engagés à réaliser la halle, l'équipement en centre-bourg et la rénovation des rues. Ce qu'on a fait. » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016). De même, pour les projets à venir en densification et en extension urbaine, la commune a réalisé une ZAC multi-site. Implantée sur trois sites (la zone d'activité, un espace agricole), une partie est en densification et concerne deux fermes de centres-bourg qui devront être démolies pour laisser place à 200 logements : « on poursuivra dans la ZAC multisite, il y a trois sites, tout le secteur du chêne qui est là, consommation de foncier, et puis le centre avec les fermes [...]. Donc on crée une ZAC, et donc là on va poursuivre, en préservant le prieuré, la construction de petits immeubles ce qui fait qu'on aura un ensemble autour de l'église, de la halle, du prieuré qui sera peut-être reconverti avec un projet architectural faisant un centre culturel ou quelque chose comme ça, et puis une densification tout autour. Tout ceci restant piéton. » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016).

La question de l'adéquation des procédures avec l'échelle du bourg se pose. Ainsi, M Bassetti, spécialisé dans le montage d'opération et travaillant sur Saint-Arnoult-en-Yvelines, notamment sur une opération réalisée en centre-ville souligne que l'opération menée par la commune devrait normalement passer par un traité d'aménagement, mais que celui-ci s'avère inadapté à la dimension de l'entreprise : « À Saint Arnoult on ne va pas monter un traité d'aménagement, ça serait ridicule, ce serait trop important par rapport à ce qui va être réalisé. Voilà, là il faut acheter, démolir, on n'a que deux parcelles à vendre à des opérateurs, on fait un bout de trottoir et c'est terminé. » (Entretien assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé en montage d'opérations, 2017). Pourtant, les questions de qui doit faire quoi sont des questions qui se posent classiquement dans son travail : « Et se pose la question de comment est-ce qu'on fait pour mettre en œuvre cette opération sur un terrain qui est complètement construit, les futures opérations ne vont pas être pile-poil sur des limitations foncières bien établies. Comment est-ce qu'on fait pour vendre aux opérateurs immobiliers ? Est-ce la collectivité qui fait ça ? L'EPF qui prend en charge ce type de mission ? Ou bien un opérateur missionné pour faire par la ville ? Ce sont les questions un peu classiques qu'on a sur ces études. » (Entretien assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé en montage d'opérations, 2017). Il s'agit donc, pour lui, de proposer différents processus pour que la commune puisse maintenir ce contrôle, sans pour autant trouver de formule idéale au vu de la dimension réduite – mais des enjeux importants – pour les bourgs.

Dans les bourgs périurbains, même si une part importante de l'aménagement se fait sans procédure

particulière, par des pratiques d'arrangement; dans certains cas, les procédures et contractualisations sont indispensables. Leur mise en place, qui s'avère aussi complexe que sur des communes de plus grande taille, génère alors des délais supplémentaires. Elle peut aussi générer un rejet des populations en place, notamment lorsque les procédures en question sont impopulaires, à l'instar des procédures d'expropriation.

Exproprier ?

En amont de la réalisation d'une opération, la question de la maîtrise du foncier se pose, car c'est souvent la commune qui va être motrice de ces opérations à l'échelle des bourgs, ce qui passe bien souvent par une maîtrise foncière. Si cette politique foncière s'avère souvent indispensable pour réaliser des opérations d'aménagement, elle n'est pas toujours anticipée.

L'expropriation est alors nécessaire notamment lorsque l'accord à l'amiable avec les propriétaires du terrain n'est pas possible. Or, elle est politiquement complexe à mettre en place, pour plusieurs raisons. D'une part, elle est très mal acceptée par les intéressés : le dédommagement est rarement à la hauteur de leurs attentes, alors que l'attachement à leur bien immobilier est fort. Les oppositions sont alors nombreuses, tout comme les risques politiques. D'autre part, l'expropriation demeure compliquée à mettre en place : il faut mettre en place une DUP – déclaration d'utilité publique, demander l'évaluation du terrain par les domaines... Elle représente un risque politique : exproprier demande de ne pas avoir « peur d'aller au charbon. Et ça c'est un peu compliqué ; parce qu'ils [les élus] sont démunis, qu'il y a encore un droit de propriété, sur une gestion politique compliquée, et les personnes qui avaient prévu de faire leurs trois petits trucs pourris derrière faudra leur expliquer que non, les 500000€ que vous vouliez toucher ça sera pas tout de suite, ça ne sera peut-être que 200000€ parce que pour faire l'opération d'ensemble, on n'achètera pas à ce prix-là, et là ça va être très difficile. Il va refuser de vendre, aller au juge de l'expropriation. » (Entretien DDT des Yvelines, 2017). Ces expropriations, coûteuses, rallongent les délais classiques.

C'est le cas notamment à Saint-Arnoult en Yvelines, qui doit recourir à une expropriation pour réaliser un programme en centre-bourg, où un unique propriétaire – surnommé le gaulois par nos différents interlocuteurs – refuse de vendre à la commune nécessitant la mise en place d'une déclaration d'utilité publique préalable à la procédure d'expropriation. « En plus ça peut prendre du temps : on a une villa concernée par l'opération qui ne veut pas vendre, la villa du gaulois, qui est en bon état, ça va être compliqué. [...] Voilà, la DUP va arriver au bout, s'ils viennent seulement de missionner le BET, ça risque d'être juste. Ce sont des éléments importants. On est sur une opération en réflexion depuis 2015 et vraisemblablement, début de réalisation à la toute fin des années 2020 quoi. 5 ans. Donc on est sur des temps très longs, plus que sur des opérations de promotion immobilière » (Entretien assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé en montage d'opérations, 2017). Si la mise en place de la procédure d'expropriation n'est pas seule responsable de ces délais, elle participe à rendre ces opérations chronophages. Si une politique foncière de longue haleine peut permettre d'éviter d'exproprier, notamment en préemptant, les bourgs menant ces politiques sont rares, nous y reviendrons.

**

Les bourgs ont, à l'instar des communes de plus grande dimension, à passer par des procédures d'aménagement, souvent complexes, qui occasionnent des surcoûts et parfois des délais. Ces procédures sont d'autant plus lourdes à porter qu'elles sont souvent nouvelles sur ces communes, ce qui n'est pas sans générer des retards : elles ne peuvent pas capitaliser sur une expérience passée et découvrent les procédures en même temps qu'elles les mettent en place, occasionnant tâtonnement, erreurs, retards ...

Ces procédures lourdes, dont beaucoup se justifient surtout par la volonté des élus de contrôler – ou d'afficher qu'ils contrôlent – les opérations de logement collectif en densification, sont un moyen de tâcher de se prémunir contre la contestation de leurs administrés. Densifier constitue, en effet, un risque politique important.

2. DENSIFICATION ET RISQUE POLITIQUE : UNE TENSION ÉLECTORALE

Dans la plupart des cas que nous avons analysés, densifier la commune ne figurait pas réellement dans le projet électoral des élus, n'était donc pas annoncé ni débattu pendant ces élections. Si le changement de maire ou de majorité municipale peut être un déclencheur pour renouveler l'offre de logements produits en périurbain, c'est en tous cas rarement proposé au moment des élections, où ce sont plutôt les postures malthusiennes qui sont affichées.

Dans tous les cas, dans ces communes où les maires sans étiquettes sont nombreux et où la question du cadre de vie est centrale dans les programmes politiques, la densification structure les oppositions municipales, alors qu'elle n'est que rarement assumée et audible durant les campagnes électorales.

2.1 LA DENSIFICATION STRUCTURE LES OPPOSITIONS MUNICIPALES

Nous l'avons évoqué, le logement collectif et la densification s'avèrent souvent clivants, et ils vont souvent être à l'origine de la structuration des oppositions municipales. C'est assez évident, l'exemple d'Orgerus – que nous développerons dans le chapitre 9 – en atteste : la campagne municipale de 2014 s'est jouée autour de la question de la construction de logements, notamment en densification du cœur de ville, avant qu'en 2015 les oppositions entre les différents élus de la majorité municipale poussent l'équipe à démissionner, conduisant à organiser de nouvelles élections. Mais, sans aller jusqu'à de telles extrémités, c'est souvent ce qui va structurer les oppositions municipales, même si les débats et le rejet du collectif n'atteignent pas une telle violence.

La structuration d'oppositions dans le cadre de communes peu politisées

C'est le cas à Bouray-sur-Juine. Dans ce bourg de l'Essonne, la même majorité municipale est en place depuis plusieurs mandats, même si le maire a changé : en 2008, Mme Campion maire depuis 1990 et également sénatrice, a renoncé à son mandat, et M Cabot, son adjoint, est devenu maire à son tour. Dans cette commune où l'opposition n'a que peu d'élus, c'est sur la question de la construction des projets de logement collectif que l'opposition a mené sa campagne en 2014 : « L'opposition municipale s'est opposée au projet de logement social et s'y oppose encore aujourd'hui » ; « si vous voulez l'opposition a toujours existé, mais elle ne se manifestait pas, elle n'était dans rien du tout, donc elle n'a pas d'exis-

tence. Et en 2014, ils se sont fédérés sur l'urbanisme. Ils ont téléphoné aux gens disant que je voulais installer des logements sociaux partout, faire des barres HLM, que je voulais faire venir Grigny... Mes voisins qui sont des propriétaires terriens importants m'ont demandé de venir les voir, parce qu'ils avaient eu un coup de fil leur disant que je voulais faire une barre HLM derrière chez eux. Ils se sont fédérés sur le logement social » (Entretien maire de Bouray-sur-Juine, 2016). Cette opposition s'est ainsi construite en 2014, à la faveur du changement de mode de scrutin¹, sur cette question.

La menace d'un arrêté de carence n'apaise pas non plus les tensions entre les élus et leurs oppositions. À Itteville, l'opposition municipale, très engagée contre le maire, critique beaucoup les projets d'urbanisme de l' élu, notamment sur son blog *Agir pour Itteville*², où l'urbanisme est avec la question du gaz de schiste et la fermeture du camping municipal le seul sujet qui fait l'objet d'un traitement particulier³. De même à Saint-Arnoult, l'opposition municipale s'insurge contre « un ensemble immobilier type HLM de 55 logements 100% à vocation sociale soit environ 200 nouvelles personnes regroupées dans un quartier ghetto [dont] seulement 11 logements sur 55 réservés pour la population arnolphienne, donc 80% des logements seront attribués à des familles extérieures à Saint-Arnoult et à revenus très modestes » (opposition municipale Saint-Arnoult, 2015). Outre l'aspect caricatural de ce propos⁴, la critique du logement social passe par une mobilisation des clichés qui y sont associés : « le ghetto », la crainte d'une arrivée de personnes extérieures à la commune et dont on lit entre les lignes l'ombre des habitants de Trappes et des Mureaux, « les revenus très modestes »... Bref, pour mobiliser les électeurs, l'opposition municipale attise la crainte des logements sociaux et de ses futurs habitants.

Enfin, à Plailly, l'association de protection du patrimoine (APPEP) lutte contre la mise en place de projets de logements sociaux et réfléchit aux suites politiques à donner à cette protestation, sans trouver, pour l'instant, de candidat potentiel aux élections municipales : « parce que pour l'instant, le maire il est là depuis 30 ans, et il s'accroche. Mais les gens qui ont un peu de chaux, n'ont pas envie d'être maires, c'est un travail à 150% avec beaucoup de responsabilités. Moi je ne me vois pas maire, je ne connais pas assez les lois, tout ça. Mais on réfléchit pour proposer une alternative » (Entretien association de protection du patrimoine de Plailly (APPEP), 2017).

Des oppositions en faveur du logement collectif

Si les oppositions vont le plus souvent se positionner en regard de la question de la construction de logement collectif, ça n'est pas toujours pour l'empêcher. Au contraire, à Moussy-le-Neuf, l'opposition

1 « L'opposition, si vous voulez, précédemment, mon premier mandat de maire était sous une règle électorale particulière, avec un scrutin nominal. Donc dans mon premier mandat, tous les gens élus étaient sur ma liste, parce qu'on a passé 50%, dans ceux d'avant également. Et puis aux dernières élections a été introduite la règle de la liste » (Entretien maire de Bouray-sur-Juine, 2016). De fait, le seuil au-delà duquel une part de représentation proportionnelle des listes est introduite dans le scrutin municipal a été abaissé de 3500 à 1000 habitants à partir des élections municipales de 2014, ce qui assure bien souvent une représentation des listes minoritaires, dans des communes où elles étaient précédemment écartées du conseil municipal.

2 Consultable selon le lien suivant <http://re-agirpouritteville.over-blog.com>.

3 Exception faite également de la communication des ordres du jour des conseils municipaux et des permanences des élus.

4 Si la mairie ne dispose que de 20% des attributions, le reste des logements étant attribués par les collecteurs du 1%, le bailleur social ou la préfecture, il est fort probable que la plupart des habitants soient des arnolphiens, ces différents acteurs privilégiant bien souvent les demandes locales.

L'opération en question accueillera différents types de logements sociaux (PLS, PLUS et PLAI) ; rappelons que les logements sociaux accueillent différents publics, et que 65% de la population est éligible au PLUS.

SI PLAILLY SAVAIT...

- **Savez-vous** que le bloc de constructions de la rue de Paris n'est que la première étape d'un projet bien plus vaste qui **détruit le caractère rural de Plailly**, qui faisait le charme et l'identité de notre village ?

(Une des prochaines étapes est la destruction de la Ferme Raes, située en face de la boucherie Lebrun, rue de Paris, pour l'édification d'un autre bloc de constructions...).

- **Savez-vous** que derrière les déclarations pleines de bonnes intentions de la Mairie sur la "préservation de Plailly", ce projet prévoit la **destruction de maisons historiques de Plailly et de leur environnement**, pour les remplacer par des logements "sociaux" ?

- **Savez-vous** que notre Maire et ses adjoints à l'urbanisme, pour arriver à leurs fins, peuvent du jour au lendemain **préempter votre maison** ? Rassurez-vous, ils vous proposent de l'acheter... mais **bien moins cher que sa valeur marché** !

- **Savez-vous** que pour mener ses projets de constructions sociales, la Mairie mandate un organisme public, l'EPFLO, que **vous devrez rembourser** dans 10 ans avec **vos impôts** ?

Face à l'accumulation frénétique de projets détruisant le caractère rural unique de Plailly, des habitants se sont regroupés en association, l'A.P.E.P.P. (Association pour la Préservation de l'Environnement et du Patrimoine de Plailly).

Rendez-vous au Forum des Associations à La Grange
le samedi 8 septembre 2012, dès 14h.

**ASSOCIATION POUR LA PRÉSERVATION
DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PATRIMOINE DE PLAILLY**
Retrouvez nous sur internet : www.apepp.fr
apepp.asso@gmail.com

Bulletin n° 001

Imprimé par nos soins sur du papier recyclé. Ne pas jeter sur la voie publique.

Figure 2 : Tract de l'association pour la préservation de l'environnement et du patrimoine de Plailly, 2012



Un village qui prépare son avenir

Urbanisme et Grands Projets

Nous réaliserons un Plan Local d'Urbanisme (PLU) autour de principes simples : unifier le village, préserver son caractère rural, stopper le développement et l'étalement urbain, valoriser le patrimoine et créer de nouveaux lieux d'échanges pour améliorer la qualité de vie. Nous devons réaliser un grand programme de réaménagement du centre ancien pour répondre aux besoins des Moussignols. Créer autour de l'église une place des fêtes et des logements collectifs qui s'intègrent au patrimoine existant permettra de redonner vie au cœur de notre village. Ces réalisations permettront également de réimplanter des commerces de proximité (tabac-presse, commerce de bouche) et d'augmenter l'offre de logements destinés aux jeunes. Ceci participera en outre au maintien des effectifs scolaires.

Nos engagements

- Concevoir un Plan de Circulation Urbain (étude de fluidité du trafic et mesures de sécurité routière)
- Limiter les constructions à 60 habitations pendant les 6 ans à venir dont 20 pavillons et 40 habitats collectifs (Très Haute Qualité Environnementale).
- Réaménager le centre ancien en collaboration avec l'architecte des bâtiments de France :
Créer une place des fêtes autour de l'église. Planter 40 places de stationnement. Créer 30 logements (bâtiments R+2, dont 1/3 privé, 1/3 en accession à la propriété et 1/3 au parc municipal). Rénovation du bâti à l'abandon. Création du parvis arboré de l'église et fermeture de la rue de l'église à la circulation. Ouverture d'une voie nouvelle entre la rue Lamaze et la place Charles de Gaulle.
- Aménager des sentes et des chemins de promenade.
- Construire une halle couverte et créer un marché bimensuel.

Figure 3 : extraits du programme municipal pour 2008-2014 de l'opposition municipale de Moussy-le-Neuf

municipale¹ a anticipé la question du réaménagement de la place, et souhaitait, de longue haleine, la réalisation de logements sociaux sur la commune. Dès 2008, avant même que le maire élu n'imagine la réfection du cœur de bourg avec la centaine de logements aujourd'hui construits, l'opposition en campagne proposait ce projet qui a par la suite été repris – et modifié – par le maire réélu. Il annonçait ainsi, dans son programme, sa volonté de diversifier le parc de logement en réalisant du logement collectif, et de mener un aménagement autour de la place de l'église. Pour le coup, la densification était annoncée dans le projet municipal de cette liste d'opposition, même si elle n'a pas été élue. En revanche, le maire de Moussy-le-Neuf entreprendra de réaliser – en partie – ce programme, sans l'avoir annoncé dans son programme électoral. Enfin, même si les deux principales tendances politiques représentées dans la commune s'accordent sur le projet urbain communal, cela n'exclue pas les tensions au sein de la commune sur les projets d'urbanisme, des associations de quartier se constituant notamment pour lutter contre la réalisation de logement collectif en 2017².

*

Dans ces communes où les débats politiques répondent à des enjeux très locaux, le logement est un des sujets de débat majeur. Les projets de logement – notamment sociaux – sont ainsi critiqués et instrumentalisés par les oppositions, qui n'hésitent pas à attiser les clichés qu'ils concentrent, afin de mobiliser les électeurs, comme c'est le cas à Orgerus, Plailly, Saint-Arnoult, ou encore Bouray-sur-Juine. À l'inverse, à Moussy-le-Neuf, c'est en faveur de la construction de logement, notamment social que l'opposition municipale s'est mobilisée.

2.2 LE RÔLE DES PROJETS DE CONSTRUCTION DANS LES PROJETS ÉLECTORAUX.

Si les oppositions municipale affichent fréquemment dans leurs communications leur opposition aux projets de construction, à l'inverse, le soutien aux programmes de densification semble plus difficile à afficher dans les programmes municipaux, même si une fois élus, les maires tentent de renouveler l'offre de logement sur les communes en proposant du logement collectif.

Une question qui s'impose durant le mandat d'élu

Nous avons souvent remarqué que c'était au gré d'un changement municipal que des projets de densification étaient lancés. Ainsi, parmi les communes qui se sont lancées récemment dans une démarche de densification, seules Chevannes et Oinville-sur-Montcient l'ont fait avec une équipe municipale inchangée. Orgerus, Itteville, Saint-Arnoult-en-Yvelines et Bourron-Marlotte, ont toutes lancé leurs premiers programmes de densification suite à un changement électoral³. Le passage à une politique de densification peut aussi intervenir au cours d'une carrière politique : le maire de Moussy-le-Neuf est ainsi élu sans discontinuer depuis 1977 et n'a entrepris de réaliser des logements collectifs qu'en 2010.

Ces politiques en faveur du logement collectif n'étaient pas nécessairement annoncées dans les mandats. À Bourron-Marlotte, ainsi, le maire souligne qu'il n'avait pas parlé de logements collectifs dans

1 Regroupée sous la liste *Du Neuf à Moussy*, autour de M Gratacos, que nous avons rencontré.

2 <http://www.leparisien.fr/moussy-le-neuf-77230/moussy-le-neuf-des-riverains-contre-l-arrivee-de-75-logements-dans-le-secteur-pasteur-04-05-2017-6917088.php>

3 Les autres communes étudiées, Moussy-le-Neuf, Montfort, Plailly, Bouray-sur-Juine, Bois-le-Roi ou Houdan menaient la même politique depuis leurs précédents mandats.

son programme municipal de crainte des réticences de sa population : « voyez ce n'est pas populaire, dans certains villages comme les nôtres, ruraux, traditionnels ce n'est pas... Donc nous on n'avait pas mis logement social dans notre programme » (Entretien maire de Bourron-Marlotte, 2017). Si ce n'est pas un frein systématique et que certains élus l'assument, comme l'ancien maire d'Orgerus, qui en avait parlé dans son programme de 2008, ce qui ne l'a pas empêché d'être élu cette fois-là¹, cette question est rarement explicitée durant le programme de campagne.

Réaliser du collectif est souvent une question émergeant durant les premiers mois du mandat. Ainsi, à Saint-Arnoult, la question s'est posée lorsque la commune a appris que la loi SRU s'appliquait, et la majorité fraîchement élue², a dû y faire face sans réelle préparation : « Le précédent mandat on était sur des gens probablement à droite, qui avaient une politique de développement de logement pavillonnaire individuel parce que c'était le type de population que souhaitait cette majorité sur Saint Arnoult et c'était donc de la construction uniquement de lotissement avec quelques rares petits collectifs, mais pas en social », « ça n'a pas été anticipé. Bon, mais à leur décharge, ça n'a été anticipé par personne. Quand ça nous est tombé dessus en 2013, personne ne s'y attendait » (Entretien adjointe à l'urbanisme de Saint-Arnoult-en-Yvelines, 2017). Ce qui n'était alors pas un sujet au moment des élections de 2012 en est devenu un avec le rattachement de la commune à l'agglomération Rambouillet Territoire.

Ainsi, ces logements collectifs produits en densification ont rarement été débattus et discutés au moment des élections. Le plus souvent ils se sont imposés sous la forme d'un projet ponctuel ou suite à une contrainte émergeant de l'État.

Une politique assumée sur certaines communes

En revanche pour les élus bien ancrés au sein d'une commune, qui ont déjà réalisé plusieurs mandats municipaux, la construction de logement collectif peut faire l'objet d'une mention au moment des élections municipales. À Houdan, ainsi, particulièrement engagé dans une politique de densification, mais aussi de promotion du logement social, le maire sortant en 2014 écrivait dans son programme sa volonté de poursuivre la densification de la commune, et son urbanisation et la justifiait : « Une légère densification harmonieuse permet aussi de réduire le linéaire de réseaux divers (eau, électricité, gaz, routes) nécessaires aux nouveaux logements et donc d'amoindrir les coûts d'investissement à la construction et les coûts d'entretien dans le futur » « nous nous engageons donc à :

- Poursuivre une politique d'urbanisation qui respecte l'environnement, les caractéristiques de notre cité tout en permettant son développement économique.
- Envisager une modification du PLU pour tenir compte des changements réglementaires, pour permettre des évolutions (panneaux solaires...) ou rendre possibles des innovations architecturales.

_____ - **Réfléchir** à l'avenir des terrains en friche appartenant à la SNCF autour de la gare en lançant

1 « On avait mis dans notre programme : 1- on veut adhérer à l'interco, parce qu'on avait continué notre étude et on y croyait, parce que ça permettait de vivre avec d'autres communes, de porter des projets communs et de pouvoir mutualiser [...] 2- Et qu'on ferait aussi des logements sociaux, parce qu'il n'y en avait pas » ; « Alors, je ne sais pas si les Orgerussiens avaient comparé les programmes, parce qu'il y a aussi une caractéristique à Orgerus, c'est que les maires ne font qu'un mandat depuis plus de 40 ans » (Entretien ancien maire d'Orgerus (2008-2014), 2017).

2 La majorité actuellement en place à Saint-Arnoult a été élue suite à des élections partielles en 2012. La commune a été soumise à la loi SRU en 2013, suite à son rattachement à la communauté d'agglomération Rambouillet Territoire.

une étude sur ce sujet ».¹

Si certains candidats aux élections n'assument pas leur programme de construction au moment des élections, que ce soit parce qu'ils en craignent les conséquences électorales ou tout simplement parce qu'ils n'ont pas anticipé ces politiques, certains élus, notamment ceux qui sont élus de longue date et font face à une opposition modérée, assument dans leurs programmes municipaux leur volonté de densifier.

3. DES OPÉRATIONS CHRONOPHAGES

Densifier dans le centre-bourg, c'est donc s'exposer à des opérations complexes, coûteuses, politiquement risquées... À cela s'ajoute que ces opérations s'avèrent fortement chronophages, ce qui n'est pas sans susciter des réticences auprès de nombreux acteurs, notamment pour ceux qui travaillent sur des communes plus urbaines.

Au-delà, la densification en périurbain se caractérise par un temps souvent plus long que pour des opérations de la même ampleur réalisées dans d'autres communes. Ce temps long se trouve tant dans les moments de réflexion des programmes, que pour le passage à l'opérationnel, qui peut également prendre du temps.

3.1 UN TEMPS DE RÉFLEXION LONG POUR LES ÉTUDES PRÉOPÉRATIONNELLES

Moussy-le-Neuf en est un exemple emblématique. La réflexion de cette commune sur le devenir du centre-bourg, en accompagnement de la réflexion de l'église, a démarré en 2002, lorsque la commune, soutenue par le CAUE a candidaté pour un appel à projets du PUCA : « Ça remonte à 2003 ou 2002. On avait fait candidater cette commune-là à une opération lancée par le PUCA qui est l'outil de prospective urbaine du ministère. Le PUCA dans les années 2003-2004 avait lancé une interrogation : quand le lotissement retrouve le chemin de la ville. Comment à partir de la procédure même de lotissement, qui est de morceler en parcelle, doté, peu ou prou d'une réglementation plus ou moins fine, comment on pouvait faire de l'urbain, en référence à la place des Vosges qui est tout simplement un morcellement de parcelles avec une exigence de façade. » (Entretien CAUE Seine et Marne, 2016). Il s'agissait de recomposer autour de l'église un lotissement urbain, reprenant des morphologies de maison en bande. Il y avait une vraie réflexion à mener sur les formes urbaines et comment elles pouvaient être porteuses de qualité urbaine et de densité². L'idée a alors été de répondre à cet appel d'offre avec l'aide d'un groupement : « Alors on a trouvé à l'époque Mme Poirot, qui n'était pas à l'époque encore présidente du SNAL³. On a trouvé également un architecte, une architecte de l'agence ABC/ABCD. Plus un géomètre local et le travail de l'architecte a [été] fait qu'en ayant contacté des pavillonneurs » (Entretien CAUE Seine et Marne, 2016).

1 source : <https://agirpourhoudan.wordpress.com/nos-engagements/poursuivre-une-urbanisation-equilibree-et-maitrisee/>

2 Comme en témoigne M Bonini, qui suivait ce dossier pour le CAUE de Seine et Marne à l'époque : « Ce qui a été fait dans l'époque classique persiste aujourd'hui dans l'urbain ou dans le périurbain. Donc Moussy avait un foncier communal directement attaché à l'église et au groupe scolaire, il y avait des jardins fonds de parcelle un peu inoccupés, pas très grands, et là il y avait un foncier autour de 2,5-3 hectares qui pouvait donner lieu à un travail de constitution d'une forme urbaine. » (Entretien CAUE Seine et Marne, 2016)

3 Le SNAL est le syndicat national des aménageurs lotisseurs.

Le résultat aboutissait à des logements individuels denses groupés, composés autour de la place où se trouve actuellement les petits programmes de logements collectifs : « elle a isolé des programmes de maisons compatibles avec une double mise en limite séparative. Et avec ça, avec des modèles différents, elle a constitué un puzzle capable de créer une rue piétonne encerclant l'église. De la rue piétonne on avait un petit RDC privé qui intimisait les maisons individuelles en bande et on avait les bagnoles qui étaient reportées à l'arrière de la bande. Il y avait comme ça un crescendo privé public, bagnoles, piétons, une valorisation de l'esplanade et Moussy-le-Neuf a été lauréat du fameux prix du PUCA » (Entretien CAUE Seine et Marne, 2016).

Le projet a été lauréat de l'appel à projets du PUCA, mais pourtant, il n'a pas abouti. Toujours d'après le CAUE : « la difficulté, c'est qu'après il fallait passer à l'opérationnel et il y a eu sans doute un foncier qui était moins disponible. On était [en] contexte monument historique, donc est-ce que les abords de l'église qui s'appuyaient pourtant à une distance respectable des maisons en bande, est-ce que ça a défrisé ? Je ne sais pas ». Le passage à l'opérationnel n'a pas pu se faire, malgré la distinction nationale accordée. Il a fallu attendre 2010 pour que le projet soit relancé, et qu'il puisse aboutir à la forme qu'il prend aujourd'hui.

Ainsi, les projets nécessitent un temps plus long dans le périurbain francilien, le temps de mûrir avant d'aboutir. À Moussy-le-Neuf, il a fallu près de quinze ans pour que le projet aboutisse.

3.2 UN TEMPS PLUS LONG POUR CONSULTER LA POPULATION

Ce temps long est aussi lié à la nécessité de consulter davantage la population. Cette idée nous a été confirmée tant par les architectes que par les bailleurs sociaux, qui soulignent que le temps des allers-retours avant de finaliser un projet est plus long en périurbain qu'ailleurs. Ainsi, M Hogrel, architecte confirme, à propos de la commune de Plailly sur laquelle il a travaillé : « là, on est sur un nouveau projet, aussi. Donc c'est pareil, ils prennent beaucoup leur temps, ils reviennent, «ah bah finalement, non, la partie en accession on n'en veut plus». Il faut laisser cette phase se dérouler tranquillement. » (Entretien GPA Architecte, 2016).

De même, Mme Lieutard de Logement français explique que le laps de temps trop court laissé pour le programme IngénierY - le contrat réalisé avec les bailleurs sociaux leur laissait un délai de trois ans - nuit à l'efficacité du dispositif, notamment du fait de la spécificité de ces communes : « Je dirais plutôt qu'il faut plus de temps. C'est un dispositif qui a été mis en place pour trois ans, qui est un délai trop court justement pour des communes rurales qui n'ont pas l'habitude du logement social. C'est déjà compliqué quand on est dans des communes qui connaissent le logement social, mais ça l'est d'autant plus quand on est dans des communes qui ne le connaissent pas, et a fortiori quand elles sont rurales » (Entretien Logement français, 2016). Elle explique le besoin de ce temps plus long par l'aspect très polémique de la construction en périurbain, qui pour les élus rend nécessaire de consulter et de faire des allers-retours auprès des administrés. Ainsi, pour elle, « il n'y a plus cette notion de distance qu'on peut avoir avec des maires de zones urbaines, et de fait, les maires sont beaucoup plus dans le consensus que dans les communes urbaines. Ce qui veut dire que c'est long, parce qu'à chaque fois, ils vont solliciter leurs adjoints, les conseils municipaux, les riverains ».

Pour faire accepter la densification et le logement social, il est également important de laisser du temps aux communes, d'y aller petit à petit. Il y a un temps particulier des projets en périurbain, qu'il faut

considérer pour que la densification puisse être bien vécue : « Mais on peut être aussi optimiste dans le sens où pour certaines communes où c'était compliqué, elles ont réussi à ouvrir une brèche en commençant petit, et avec des opérations exemplaires, du coup il y a des maires qui ont pu se faire réélire même en faisant du très social. » (Entretien IngenierY, 2016). Cette idée avait notamment été portée par le maire d'Itteville, sans obtenir le succès escompté. S'il a proposé une petite opération de logements sociaux de type « néo-village » avant de lancer des programmes plus importants pour éviter l'arrêté de carence, cette démarche ne s'est pas avérée payante : chacun des projets a vu son permis de construire attaqué. Enfin, cette méthode n'est pas applicable aux communes carencées qui doivent produire massivement du logement social : « Donc je pense que c'est plus compliqué dans les communes carencées qui ont l'objectif de production de masse pour rattraper le retard et qui doivent faire de gros programmes, là ça sera difficile de faire accepter par la population » (Entretien IngenierY, 2016).

On pourrait penser que traiter directement avec les élus pourrait faire gagner du temps par rapport à d'autres communes de plus grande taille et aux pratiques plus formalisées. Si c'est parfois le cas, l'inverse est également vrai car la grande proximité entre élus et administrés renforce les délais, comme peut le faire le manque d'habitude à construire sur ces communes.

3.3 DES PROJETS ABANDONNÉS PUIS REPRIS



Les permis de construire déposés n'aboutissent pas toujours à une construction, comme sur l'illustration ci-après, où une visite de terrain nous a permis de réaliser qu'une opération pour laquelle un permis de construire avait été déposé en 2012 n'avait toujours pas donné lieu à une construction six ans plus tard.

Figure 4 : à Champagne-sur-Seine, un projet en attente de construction depuis 2012 (en mai 2018)

Au-delà, dans les bourgs, les projets abandonnés puis repris sont assez fréquents. À Houdan, le programme des Rives de la Vesgres était initialement porté par un autre promoteur immobilier avant que son permis de construire ne soit repris par le promoteur City Arago. Cela a occasionné des retards, mais a permis que le projet ne soit pas abandonné et ne connaisse pas de modification majeure, le permis ayant été transféré d'un acteur à un autre.

À Bois-le-Roi, la situation est différente. Sur une emprise foncière à proximité de la gare, une SCI – la SCI Foucherolles – avait déposé dès 2012 un permis de construire pour réaliser 9 logements privés. Ce projet avait été l'objet d'un recours et n'a pas abouti, car la procédure en contentieux s'est éternisée. Le terrain a été racheté en 2018 par un autre promoteur immobilier, Projim, qui a déjà réalisé deux ensembles immobiliers sur la commune de Bois-le-Roi. Il a souhaité y réaliser une opération de plus grande envergure, avec des conséquences politiques importantes sur lesquelles nous reviendrons dans le chapitre 9.

Les projets ne se déroulent pas de façon linéaire, tant s'en faut, sans parler des permis de construire attaqués qui rallongent encore les délais

3.4 DES OPÉRATIONS CHRONOPHAGES POUR LES ACTEURS DE LA DENSIFICATION

Ces complexités, pour être surmontées, nécessitent un temps long. Notre interlocuteur de l'EPFIF en témoigne : « Nous c'est pareil, quand on passe, on a un tout petit sujet sur Bonnelles, de 20 logements, on y passe autant de temps – et sur ce sujet qui est très compliqué, on y passe plus de temps – que sur des opérations où on va faire 80 ou cent logements. Donc à un moment tout le monde s'épuise un peu parce que nous à la fin de l'année, on est jugés sur notre production donc quand vous passez 20% de votre temps sur un projet alors que sur celui d'à côté vous passez 10% de votre temps et sortez 4 fois plus de logements, à un moment... » (Entretien responsable du pôle développement de l'EPFIF, antenne de Versailles, 2016). De même, interrogée sur le temps passé sur les opérations en milieu périurbain, Mme Lieutard, qui travaillait chez Logement français exprime un ratio similaire : « Pour dire un chiffre, en logement 5% maximum, mais ça doit peut-être correspondre à 20% de notre temps. Mais en termes d'acquisition ou de livraison de logement, ça fait trois fois rien, là on fait des projets sur Poissy, où on a des fonciers qui vont porter 1000 logements. Donc vous les payez cher, mais ils permettent de sortir 1000 logements en 5 ans, donc voilà. Sur le PNR si en 20 ans on arrive à sortir 200 logements ça sera beaucoup déjà » (Entretien Logement français, 2016).

Pour ces acteurs, il y a donc un véritable sentiment d'usure face à ces projets.

**

Au-delà, ces opérations se construisent sur des temps longs, notamment parce que les élus, nous l'avons vu, n'ont pas tous l'habitude de mener des projets de construction, et qu'ils se trouvent confrontés à des opérations complexes. Cela se traduit par des délais complémentaires, des abandons, des reprises de projet, pas toujours simples à accepter pour les acteurs de la construction. La proximité des élus ne présentant pas toujours un gain de temps pour faire aboutir les projets.

Ces aspects de la construction en périurbain – chronophage, complexe tout autant que coûteux – interrogent, d'autant que le terrain que nous étudions, le périurbain francilien, est situé aux limites d'un territoire bien plus attractif pour le logement collectif, celui de la métropole parisienne, avec lequel ces opérations vont, directement ou non, être en concurrence.

4. EN CONCURRENCE AVEC LA CONSTRUCTION MÉTROPOLITAINE

Même lorsque le marché le permet, certains opérateurs vont hésiter à construire du logement collectif sur ces communes. La crainte de ne pas avoir d'acheteur – ou de locataires dans le cas du logement social – pour ces appartements demeure : « on est pris entre deux feux, d'une part des communes recherchées pour de l'individuel, mais peu pour du collectif, donc un marché un peu moyen » (Entretien assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé en montage d'opérations, 2017) ; « Sachant que le secteur rural correspond à une zone pas nécessairement prioritaire pour les bailleurs, loin des transports en commun, du coup même pour accueillir une population en difficultés sociales, c'est compliqué. Ce sont des zones mal desservies, pas nécessairement bien équipées en commerce, en service. Donc c'est compliqué, même après pour réussir à trouver des locataires » (Entretien IngenierY, 2016). Certains bailleurs vont, au-delà, hésiter à construire du logement collectif dans ces communes, malgré les demandes des élus : « la grosse difficulté c'est ça, c'est que sur la question du logement social, peu d'opé-

rateurs veulent venir sur des territoires périurbains sud Essonne. Et quand ils viennent ils disent que la demande dans le sud, c'est du logement individuel et non pas collectif, et ne font pas de collectif. On est du coup sur des produits qui s'alignent sur ceux de la promotion ou des maisons de ville. Donc on a besoin de produire autrement » (Entretien CAUE de l'Essonne, 2017).

Ces opérations, complexes, peu rentables s'avèrent donc peu attractives pour les bailleurs sociaux, d'autant qu'on se situe dans la région parisienne, où les secteurs plus attractifs ne manquent pas. Ces territoires périurbains entrent ainsi en concurrence avec des communes de banlieues qui s'avèrent bien plus rentables pour les bailleurs sociaux aussi bien que les promoteurs : « on a autour de Paris de grands chantiers autour du GPE qui concentrent tous les efforts des grands acteurs, ce qui pénalise forcément ce type d'opération. » (Entretien conseil départemental de l'Essonne, 2017). De même, cette concurrence métropolitaine peut se jouer avec des promoteurs immobiliers, qui seront plus intéressés à construire en banlieue qu'en périurbain. C'est ce que nous explique Laurence Arbey du groupe Arbey, qui intervient aussi bien en banlieue qu'en périurbain : « C'est à dire ce que vous vous pourriez mettre dans le périurbain, il y a beaucoup moins d'acteurs qui s'y intéressent pour faire du logement privé. [...] Mais pour faire du collectif privé, vous en trouverez très peu. Parce qu'en fait on se trouve dans des contextes, dans des situations, qui ne sont pas favorables finalement pour des investisseurs ». Il s'agit même de marchés désertés : « Comme on est quand même sur des prix de sortie qui sont moins élevés tout le temps parce que les prix de construction restent toujours les mêmes, à peu de chose près, on va dire que ces marchés-là aujourd'hui sont relativement désertés, mais il y a moins d'offres » (Entretien promoteur immobilier Citic et Arbey, 2016).

Enfin, même pour les acteurs publics ces questions de concurrence métropolitaine peuvent se poser. L'EPFIF, l'établissement public foncier d'Ile-de-France, peu outillé pour intervenir dans les territoires plus périurbains y intervient peu, comme en atteste notre interlocuteur du conseil départemental de l'Essonne : « Ce sont des cas moins importants pour eux, donc ils décident d'intervenir au cas par cas ; et puis il y a une concurrence avec le Grand Paris, comme ils ont les moyens du fond urbain, ils ont les objectifs d'intervenir sur les communes en rattrapage SRU. » (Entretien conseil départemental de l'Essonne, 2017). Même au sein d'un même département, cette question peut faire débat, comme les services du conseil général de l'Essonne, qui se questionnent sur la pertinence à financer des opérations sud Essonne plutôt que nord Essonniennes, où se posent les enjeux liés à la métropole et au Grand Paris. Se pose alors la question du coût pour la collectivité, dans ces secteurs aux portes de la métropole.

Les communes périurbaines se confrontent à des équilibres délicats pour densifier dans leur bourg, dès lors qu'elles souhaitent construire du collectif : les procédures y sont complexes et lourdes à mener en comparaison des procédures pour réaliser du logement individuel ou des extensions urbaines, d'autant que ces communes sont peu dotées en ingénierie périurbaine qui leur permettrait d'y répondre. La densification est donc compliquée dans les bourgs parce qu'elle y est complexe et chronophage, et en partie rejetée par les habitants et les élus périurbains. Si nous montrerons, par la suite, que les bourgs périurbains sont – aussi – un endroit où s'inventent de nouvelles méthodes et outils pour pouvoir faire face aux contraintes multiples de ces communes, la situation générale des bourgs est bien celle de communes peu dotées en ingénierie, qui se saisissent inégalement des outils offerts.

Mais puisque des projets portés par les communes se construisent dans les bourgs où le marché ne le permet théoriquement pas, des solutions ont ainsi, à l'évidence été trouvées pour y remédier. Sinon, comment expliquer que le programme atypique de Bouray-sur-Juine et sa reconversion d'un presbytère en logements communaux soit proche d'aboutir, ou qu'Oinville-sur-Montcient ait pu reconvertir une ancienne papeterie en logements très sociaux ?

Nous montrerons que les projets qui se réalisent dans ces communes n'émergent que parce qu'ils sont – largement – financés par la collectivité, en dehors de certaines communes particulièrement gentrifiées, ou bien de réalisation portées par les autopromoteurs.

III. UNE DENSIFICATION SOUS PERFUSION D'ARGENT PUBLIC

La densification périurbaine par le logement collectif n'est pas toujours économiquement pertinente. Pour se réaliser, elle va souvent demander une intervention financière importante, notamment lorsqu'il s'agit de créer du logement social. Certains cas font figure d'exception, notamment les opérations réalisées par des auto-promoteurs, ou bien se réalisant en dehors des bourgs gentrifiés, au marché immobilier attractif – comme à Montfort-l'Amaury ou à Bois-le-Roi. Mais, nous montrerons que la construction de logement collectif va largement être subventionnée par la puissance publique pour pouvoir se réaliser.

1. LE COÛT ÉLEVÉ DE LA DENSIFICATION PÉRIURBAINE

Il ne peut y avoir d'opérations de construction que si celles-ci sont équilibrées financièrement. Si la différence entre les dépenses (achat foncier, coût de démolition ou de nettoyage du terrain, coût de construction, coût de commercialisation, marge) et les recettes (vente des logements et des emplacements de parking) (Vilmin, 2015) est positive, alors l'opération pourra se réaliser. Sinon, elle ne pourra pas exister, ou bien elle devra être subventionnée (Maurice, 2014).

Or, l'une des difficultés à densifier les centres-bourgs est d'équilibrer ces opérations : si le marché était laissé libre, il ne s'y construirait que très peu de logements collectifs. Les seules opérations qu'on y trouverait seraient dans certaines communes les plus gentrifiées, ou bien parfois peut-être du petit collectif issu d'autopromoteurs. Les bourgs les moins aisés ne construiraient pas, ou uniquement de l'individuel.

Pour comprendre pourquoi la densification s'avère si coûteuse comparativement à du logement individuel en extension, nous analyserons que cette cherté est liée au coût du foncier, à la densité des opérations, ou encore au fait de réaliser des opérations en réhabilitation.

1.1 UN COÛT DU FONCIER ÉLEVÉ

Localisation coûteuse, droits à construire peu élevés et absence de politique de maîtrise foncière sur le long terme sont autant d'éléments participant à la cherté initiale du foncier en périurbain.

Un surcoût lié à une localisation contrainte

Ce coût est élevé d'une part à cause du type de foncier choisi : les centres-bourgs sont généralement plus chers que leur périphérie proche. Ainsi, à Houdan, le prix au mètre carré moyen en centre-bourg est de 2900€ contre 2500€ en limite de bourg, alors qu'à Bouray-sur-Juine, il y est près de 2700€ contre 2500€ en périphérie. Enfin, à Itteville, les prix du mètre carré en centre-ville sont autour des 2500€ contre 2200 en périphérie¹. Bien qu'à prendre avec précautions²; ces données illustrent bien que les prix du foncier en centre-bourg sont légèrement plus élevés qu'en périphérie du bourg (+8 à 10%). Un coût légèrement plus élevé du mètre carré en centre-bourg ne saurait pour autant empêcher les projets de se réaliser – au moins pour les projets portés par des promoteurs immobiliers –, car si la

1 Source : <http://www.meilleursagents.com/> consulté le 10-08-16

2 Les valeurs peuvent varier, la fiabilité de la base n'est pas certaine (INSEE, 2005), et on est sur des prix au mètre carré bâtis et non pas sur des coûts de terrain nu.

surcharge financière est importante initialement, le promoteur pourra en espérer un prix de revente supérieur à celui d'une construction en périphérie. C'est moins vrai pour un bailleur social, pour qui le prix de location de son bien varie peu selon sa localisation proche, et pour qui la surcharge foncière inhérente aux localisations centrales dans les bourgs est un réel frein à l'équilibre financier.

À ce surcoût foncier s'ajoute un souci de coûts d'assainissement des terrains. En effet, les terrains achetés sont souvent des terrains qui étaient bâtis ou occupés, qu'il convient de dépolluer ou de raser avant de pouvoir y mener une opération de densification. Le renouvellement urbain génère ainsi nécessairement des surcoûts de dépollution ou de démolition, qui se rajoutent au bilan financier des entreprises. Ces surcoûts-là, en revanche, ne peuvent pas réellement impacter le coût de vente des logements. De plus, la complexité des sites – en milieu occupé, en dent creuse, sur un site en pente – peut rendre encore plus complexe la construction et – là encore – générer des surcoûts. Un autre problème est qu'il faut acheter un nombre conséquent de parcelles et donc négocier avec de multiples partenaires pour y parvenir : « on accumule des difficultés, des parcellaires qui sont des parcellaires de villes, anciens, donc plus trop adaptés aux caractéristiques des constructions géométriques d'aujourd'hui. Les deux sont dissonants. Donc du coup pour arriver à faire une construction, on est obligés d'acheter beaucoup de parcelles ou de bouts de parcelle, pour faire quelque chose de faisable sur le plan de l'économie d'aujourd'hui » (Entretien assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé en montage d'opérations, 2017).

Par ailleurs, la proximité au centre historique rajoute des contraintes règlementaires, liées à la présence de l'architecte des bâtiments de France (ABF). La plupart des bourgs périurbains ont en effet un secteur classé ou inscrit dû à la présence d'un monument remarquable – une église le plus souvent. Densifier le centre-bourg revient souvent à construire au sein de ce périmètre ABF, ce qui génère des surcoûts, du fait des matériaux exigés, voire des architectures imposées – obligation de réaliser des modénatures ou des corniches, coûteuses. Par ailleurs, l'architecte des bâtiments de France peut aussi s'opposer à la hauteur de certaines constructions, limitant par-là la densité des secteurs centraux.

Une moindre rentabilité liée à des règlements d'urbanisme limitant les hauteurs

Ces coûts importants pourraient être amortis si la densification permettait de réaliser un nombre de mètres carrés suffisant. Comme l'exprime Thierry Vilmin : « pour le constructeur, ce qui compte c'est le nombre de m² de plancher qu'il pourra réaliser et vendre » (Vilmin, 2015). Pourtant, dans les bourgs, la rentabilité de l'opération est en tension avec la densité autorisée dans le règlement d'urbanisme, qui oriente la surface de plancher réalisable : « pour attirer des opérateurs immobiliers, il est donc impératif que la constructibilité (la surface maximale de plancher qu'il est légalement possible de construire) des parcelles à « muter » soit très substantiellement plus élevée. » (Giles Debizet, 2013). Le cas échéant le programme risque de ne pas se réaliser. Or, il semblerait que le frein à une densification d'ampleur est règlementaire plus qu'économique : les hauteurs autorisées étant, nous l'avons vu dans les exemples présentés dans la seconde partie, proches de celles de l'existant.

Au-delà des limites règlementaires de la densité, des contraintes tacitement adoptées par les promoteurs pour que leurs projets soient acceptés par les élus – dans le cadre de négociations informelles – limitent encore cette densification (Fonticelli, 2015), les promoteurs n'allant souvent pas jusqu'à la densification maximale autorisée.

Un surcoût lié à l'absence d'une politique foncière d'envergure

Enfin, en cas de politique foncière portée par les communes, les surcoûts pourraient être levés. Un foncier acquis par les communes de longue haleine peut être revendu moins cher et ainsi équilibrer l'équation. Cela demande une stratégie foncière : « Si on veut produire du logement à faible coût, c'est important d'avoir une vraie stratégie de maîtrise foncière de la commune. Le droit de préemption emplacement réservé, voilà quoi. D'avoir aussi la possibilité, si on a envie d'arriver en amont à maîtriser le coût global du foncier pour réaliser un équilibre financier pour le bailleur » (Entretien conseil départemental de l'Essonne, 2017).

Pourtant, c'est rarement le cas pour ces communes périurbaines : les réserves foncières sont rares, et les communes anticipent rarement leurs politiques foncières (Vilmin, 2015). Il en résulte que les communes sont amenées à réaliser du portage, en payant le foncier au prix fort, ce qui grève la rentabilité de l'opération.

La maîtrise du foncier est un des leviers identifiés par les différents acteurs du territoire : « aussi un point qui est très important, c'est la maîtrise foncière bien évidemment. Si on veut produire du logement à faible coût, c'est important d'avoir une vraie stratégie de maîtrise foncière de la commune. Droit de préemption emplacement réservé, voilà quoi. D'avoir aussi la possibilité, si on a envie, d'arriver en amont à maîtriser le coût global du foncier pour réaliser un équilibre financier pour le bailleur. » (Entretien conseil départemental de l'Essonne, 2017). Un foncier maîtrisé à un coût limité peut ainsi permettre à la commune d'avoir un levier pour équilibrer des opérations délicates. Le problème qui se pose est que ces communes ont rarement une politique foncière à long terme (Vilmin, 2008), ce qui est pourtant indispensable pour réaliser des opérations : « Je pense après qu'une vraie stratégie foncière s'envisage à moyen ou long terme, et là encore ça passe par le projet communal, le PLU, l'anticipation de dire comment on peut travailler sur tel ou tel secteur pour avoir vraiment une vraie stratégie » (Entretien conseil départemental de l'Essonne, 2017).

Or cette politique foncière est rarement présente. Ainsi, densifier en centre-bourg, c'est se confronter à la difficulté pour des communes à porter le foncier pour réaliser des opérations selon leurs critères : générant des surcoût pour les communes lorsqu'elles doivent préempter, ce qui présente des dépenses communales importantes.

1.2 DES SURCOÛTS LIÉS AUX DENSITÉS ÉLEVÉES

S'il pourrait alors sembler logique que les acteurs privés essayent d'optimiser le plus possible la densité notamment dans les opérations de renouvellement urbain, ce n'est pas toujours le cas. La ville dense n'est pas toujours rentable. Construire dense occasionne un surcoût pour les acteurs privés, comme le démontrent différentes études économiques, menées notamment par Jean-Charles Castel et Arnaud Bouteille (Bouteille, 2008 ; Bouteille, 2017 ; Castel, 2011 et Castel et Jardinier, 2011).

En effet, plus l'habitat est dense, plus il coûte cher lors de sa construction : « plus elle [la densité] est forte plus le coût de construction au m² de plancher est élevé du fait des contraintes techniques qu'elle impose » (Castel et Jardinier, 2011). De fait, si l'on a tendance à croire que construire du logement collectif permet d'optimiser les coûts de construction, en mutualisant des matériaux et des méthodes constructives, il n'en est rien : « en réalité, les quelques matériaux économisés sont contrebalancés par

les surcoûts d'une réalisation plus complexe, soumise à davantage de normes, mobilisant davantage d'ingénierie et de moyens financiers et commerciaux. Ainsi, sur une même parcelle, la variation du gabarit d'une construction peut faire varier le coût de revient hors foncier du mètre carré habitable du simple au double, de 900 euros HT pour une maison individuelle à 1 800 euros pour un immeuble collectif » (Castel, 2013).

Ces deux premiers schémas soulignent que le coût de construction est bien plus élevé pour la construc-

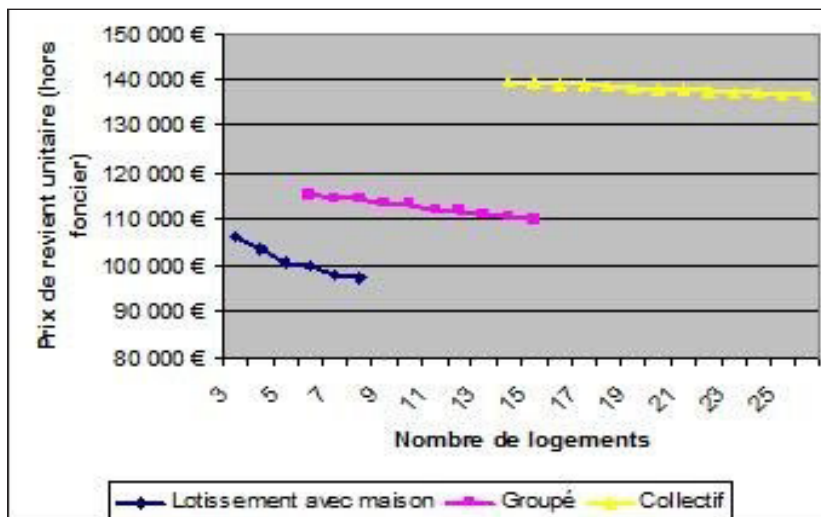


Figure 5: impact du nombre de logements sur les coûts de revient Source J-C Castel 2007

tion de logements collectifs, même en petites unités, que pour des lotissements individuels. Ainsi, pour

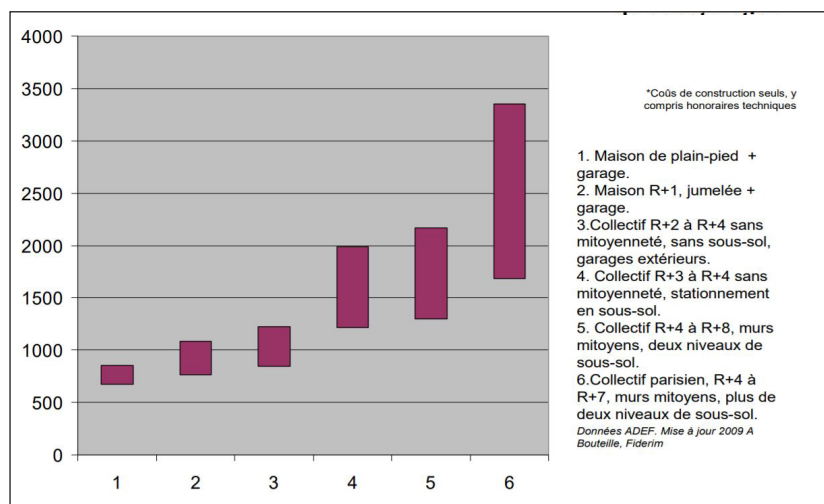


Figure 6 : coût de construction d'un logement selon le type de construction; source : A. Bouteille 2009

que les promoteurs aient intérêt à construire, il faut que le foncier soit suffisamment cher pour amortir les coûts constructifs. C'est ce que présente ce second schéma du coût de revient d'un appartement selon le type de construction¹.

La construction de logement collectif s'avère plus coûteuse que celle de l'individuel . Les marges du promoteurs sont moindres. Concrètement, cela veut dire qu'un promoteur qui veut réaliser une opé-

1 « À chaque niveau de prix foncier correspond une courbe de prix de revient qui se déploie de gauche à droite dans le sens de la densité croissante. L'optimum du constructeur est obtenu au point le plus bas de chaque courbe (indiqué par une flèche). À droite de ce point, la courbe remonte, ce qui signifie que l'impact de la baisse de la charge foncière est compensé par l'augmentation des coûts de construction. » (Castel, 2013)

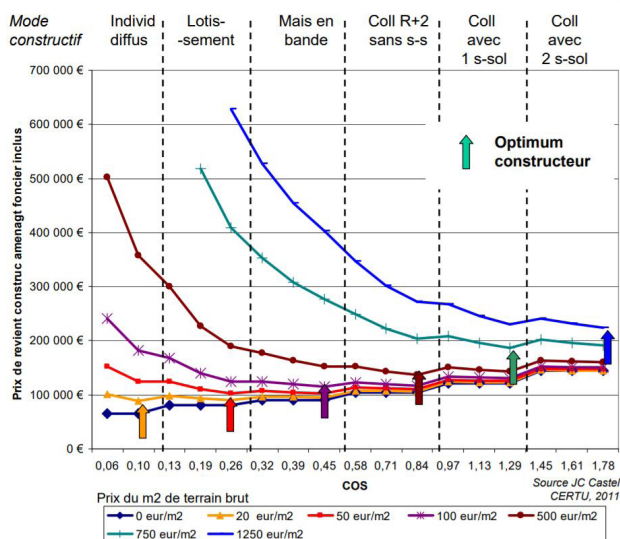


Figure 7 : la densité optimale des opérations de densification / source : JC Castel

ration de logement collectif pourra acheter le foncier moins cher qu'un lotisseur qui se propose de réaliser des maisons isolées. Notre interlocuteur de la DDT des Yvelines en témoigne : « Si on laissait le marché faire, on serait sur du pavillonnaire. C'est ce qui coûte le moins cher et qui rapporte le plus. Et on sait faire. Kaufman, ils font ça les yeux fermés. Donc on arrive en butte sur des réalités économiques qui ne sont pas faciles » (Entretien DDT des Yvelines, 2017).

On n'atteint, ainsi que rarement les effets de seuils permettant d'amortir les opérations, qui serait estimé grossièrement à 30 logements en périurbain, variable selon les opérations : « C'est à dire qu'en fait, quand on fait de la promotion immobilière, on a des tailles moyennes de programmes à partir

Taux de marge nette selon le type d'opération en fonction de la densité
Cas d'une commune rurale à habitat diffus

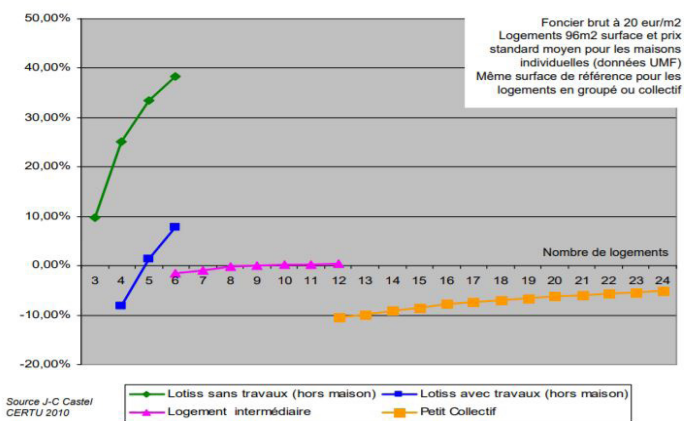


Figure 8: taux de marge nette selon le type d'opération en fonction de la densité, cas d'une commune rurale à habitat diffus - source : JC Castel 2010

desquelles on arrive mieux à assumer les coûts de gestion du programme et puis aussi les coûts de construction. On considère qu'une taille de trente c'est un programme moyen, et ensuite dès qu'on est en dessous de trente pour la majorité des promoteurs on est sur des produits atypiques » (Entretien assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé en montage d'opérations, 2017). Les surcoûts rendent alors ces programmes peu attractifs pour les promoteurs, le nombre minimal de logements permettant d'équilibrer ces opérations est en effet rarement présent.

Mais, si construire du collectif en neuf s'avère coûteux, ces coûts sont bien souvent encore plus importants lorsqu'il s'agit de réhabiliter des opérations.

1.3 LE COÛT DES RÉHABILITATIONS

Toutes les opérations de construction ne sont pas uniquement en démolition reconstruction ou en densification sur des dents creuses. Quelques-unes prennent appui sur de la réhabilitation de bâtiments anciens comme des fermes – très présentes en milieu rural ; des presbytères ; ou bien des bâtiments administratifs – anciennes mairies, écoles... Si elles permettent de créer des logements de qualité, leur restructuration est souvent difficile à équilibrer financièrement.

Les coûts des réhabilitations sont supérieurs à ceux d'une éventuelle démolition et reconstruction. C'est ce qu'une partie des personnes rencontrés intervenant sur ces thématiques nous ont confié : « Là on travaille beaucoup sur la reconversion des fermes, la manière dont on peut à la fois conserver le patrimoine et produire du logement. Sachant que ça n'est jamais très facile d'un point de vue financier. Architecturalement on s'en sort toujours. D'un point de vue financier, ça a beau être prôné par beaucoup de gens, les bailleurs sociaux notamment ne veulent pas se lancer dans ce genre d'opération. Quand on leur propose, ils préfèrent raser le bâtiment et reconstruire » (Entretien chargé de mission urbanisme PNR Oise Pays de France, 2016).

Les bailleurs sociaux ont du mal à équilibrer ces opérations. Ainsi, à Morangles, dans l'Oise, pour réaliser un programme de réhabilitation d'un corps de ferme en une vingtaine de logements sociaux, la commune a eu du mal à trouver un bailleur social, malgré l'appui de l'établissement public foncier de l'Oise (EPFLO) : « la commune a souhaité nous associer là-dessus, elle avait associé d'abord l'OPAC, Del Rio¹ est arrivé et a dit «non madame, je démolis tout et on ne garde rien», la maire «ah non je veux garder le corps de ferme [...]». Oise Habitat a accepté le truc, donc on a acheté. » (Entretien EPF Oise, 2016). Or la réhabilitation s'est avérée extrêmement coûteuse : « Ils ont un programme d'une vingtaine de logements, on a acheté le truc 400000€, ils ont fait une réhabilitation pour conserver le patrimoine, ce qu'on peut faire, sauf que pour Oise Habitat, elle est très dure à porter l'opération, avec d'un côté, un foncier cher parce que c'est quand même un corps de ferme, 400000€ c'est pas 0. On est contraint parce qu'on veut conserver l'existant pour aménager des logements dans des trames qui ne sont pas forcément adaptées aux normes actuelles, etc. [...] Et donc voilà, résultat des courses, sur cette affaire-là, donc en dépit du portage par l'EPFLO, en bail emphytéotique et tout, Oise Habitat ils en sont à 66 000€ de portage en fond propre par logement. C'est énorme. » (Entretien EPF Oise, 2016).

Ainsi, les réhabilitations sont difficiles à équilibrer pour les bailleurs sociaux, qui se trouvent souvent contraints de mettre une partie importante de fonds propres dans ces opérations.

Il en va de même pour les promoteurs immobiliers. Un promoteur houdanais nous a expliqué que seuls les prix élevés de Houdan, supérieurs au reste du secteur lui permettaient de faire des opérations en réhabilitation et de rentrer dans ses frais : « Ce sont ces prix un peu plus élevés qui nous permettent de faire de la réhabilitation, la réhabilitation coûtant, contrairement à ce que peuvent penser beaucoup de gens, plus cher que de faire du neuf. [...] Faut pas exagérer, quand on va atteindre 4200€ du m² pour des choses un peu atypiques, un peu exceptionnelles, c'est quand même pas beaucoup quoi. » (Entretien promoteur immobilier Arago Promotion et City, 2016). Mais, de manière générale, les réhabilitations « ce n'est pas des opérations très rentables » (Entretien Bartoli Piot, agence d'architecture, 2016).

Souvent, seules les communes gentrifiées du périurbain vont pouvoir avoir un marché libre qui leur permet de réaliser une offre en réhabilitation, comme c'est le cas à Houdan, ou à Bois-le-Roi. Ainsi,

1 M Del Rio est le directeur du développement de l'OPAC de l'Oise.

faute de pouvoir financer les coûts de réhabilitation de leurs bâtiments, les communes sont parfois obligées d'abandonner ces projets, ou de renoncer à réhabiliter pour démolir puis reconstruire.

**

Puisque construire des logements collectifs, en neuf ou en réhabilitation coûte davantage que construire des maisons individuelles, dans des secteurs où les prix de vente des logements ne sont pas extrêmement élevés, les acteurs de la construction vont avoir tendance à se désintéresser de ces produits. C'est particulièrement vrai pour le logement social, encore davantage sous tension que le logement privé, comme nous allons désormais le montrer.

2. DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS SOCIAUX DIFFICILES À ÉQUILIBRER

Le métier de bailleurs social est fortement encadré, ce qui va rendre difficile l'adaptation au contexte particulier des bourgs : les subventions qu'ils reçoivent tout autant que leurs recettes futures liées à la location de leurs logements sont encadrées. L'équilibre financier est ainsi difficile à opérer en cas de surcoût lié à la charge foncière, car leurs marges de manœuvre sont réduites.

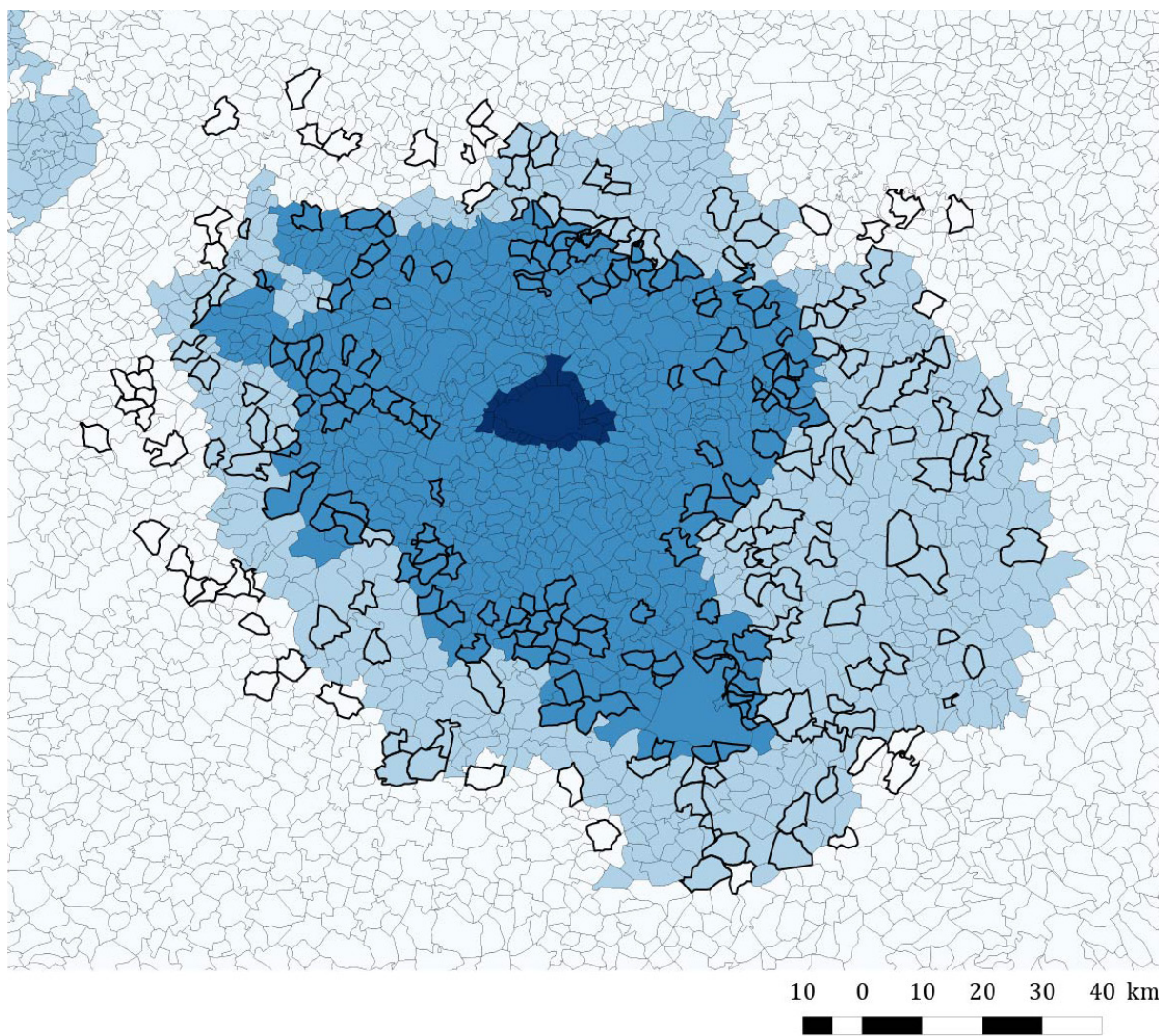
2.1 LA DIFFICULTÉ À FINANCER DU LOGEMENT SOCIAL PÉRIURBAIN

Le logement social est financé par des acteurs multiples : l'État, les collectivités territoriales (région, département, agglomération, commune...) ; la caisse des dépôts et consignations par l'octroi de prêts à long terme (ceux-ci constituent près de 75 % du financement du logement social) ; Action Logement (dont les fonds proviennent du 1% logement versé par les employeurs) ; et le bailleur lui-même sur ses fonds propres. Or, la capacité à mobiliser l'un ou l'autre de ces financements va dépendre de la situation géographique des programmes envisagés, notamment pour Action Logement, destiné à loger des salariés, qui n'accepte bien souvent de participer au financement qu'en cas d'entreprise d'importance à proximité du lieu de construction.

Le financement du logement social est étroitement lié au zonage géographique des communes. Or, celui-ci va créer des effets de seuils en défavorisant certains territoires aux dépens d'autres. Ainsi, il existe 2 types de zonages. Le zonage ABC¹ va faire varier les plafonds de ressources des ménages souhaitant habiter dans du logement social, et fixer les plafonds de loyer du PLS.

Le zonage 1, 2, 3 va lui permettre de fixer les montants maximums des loyers, qui dépendent de la zone à laquelle appartient la commune étudiée. Les écarts peuvent être importants : « vous pouvez avoir un écart de loyer de l'ordre de 1,5€, 2€. Ça joue. Le loyer a une incidence exponentielle dans un compte d'exploitation donc ça, ça joue énormément. » (Entretien Essonne Habitat, 2016). En effet, les prêts que souscrivent les bailleurs sociaux sont remboursés avec les loyers des logements sociaux. Un loyer

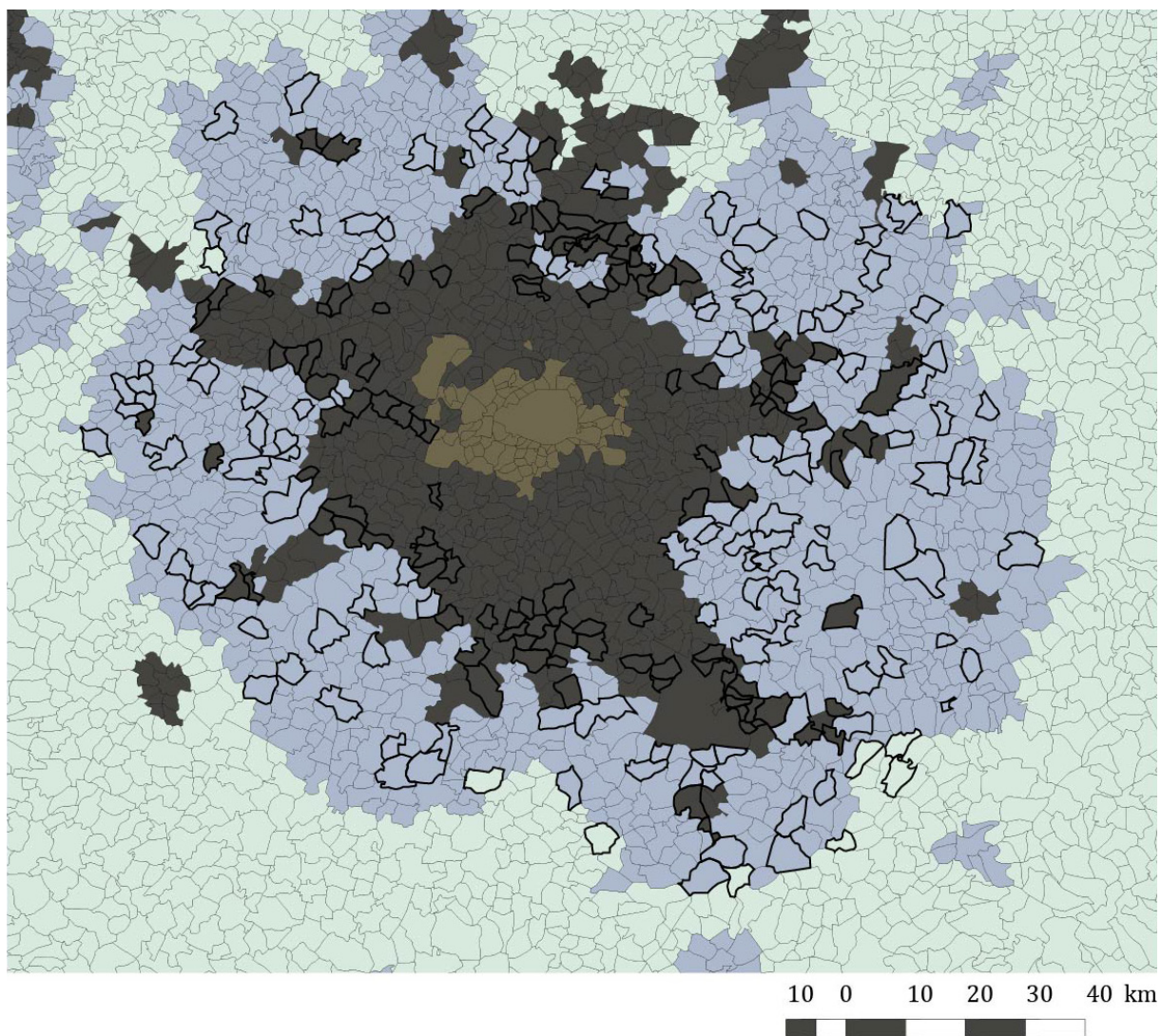
1 « Zone A bis : comprend Paris et 29 communes de la petite couronne ; Zone A : comprend la partie agglomérée de l'Île-de-France, la Côte d'Azur et la partie française de l'agglomération genevoise ; Zone B1 : comprend les agglomérations de plus de 250.000 habitants, la grande couronne parisienne, quelques villes chères comme Annecy, Bayonne, Cluses, Chambéry, Saint-Malo ou La Rochelle, les départements d'Outre-Mer, la Corse et les autres îles non reliées au continent ; Zone B2 : comprend les autres communes de plus de 50 000 habitants et les franges de zone B1 ; Zone C : reste du territoire. » source : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr>



zonage en zone 1-2 -3

- 01 bis
- 01
- 02
- 03
- bourgs périurbains

Figure 9 : le zonage 1, 2, 3



zonage en zone A, B, C

- A
- Abis
- B1
- B2
- C
- bourgs périurbains

Figure 10 : Les zonages de logement sociaux A, B, C, des bourgs essentiellement situés en zone B

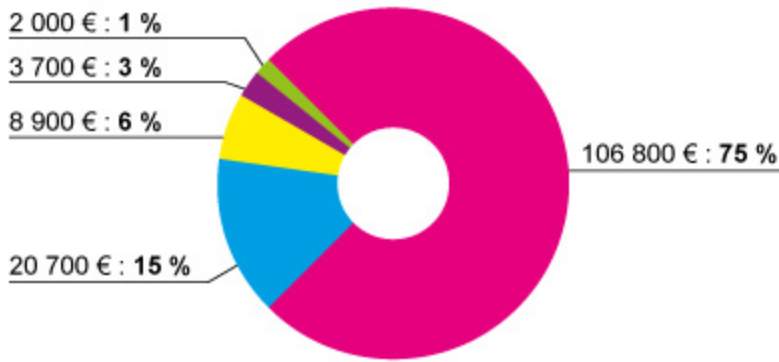


Figure 11 : les sources de financement du logement social d'après Logement français

- Emprunts Caisse des Dépôts
- Fonds propres
- Financement collectivités locales
- Financement Action Logement
- Financement État

moins limite alors la somme empruntée, d'autant plus que, les coûts de construction et d'achat du foncier varient peu de la frontière d'une zone à une autre. Ces effets de secteurs peuvent ainsi décourager certains bailleurs, comme en atteste Essonne Habitat : « Ce qui fait que, bon moi, à Essonne Habitat j'ai jamais fait d'opération en zone 2 » (Entretien Essonne Habitat, 2016). De même, l'AMO spécialisé en montage d'opération le confirme : « C'est compliqué parce qu'on se retrouve tout de suite en secteur 2 avec des niveaux de loyer qui sont quand même faibles, alors qu'on a des charges foncières qui ne sont pas limitées » (Entretien assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé en montage d'opérations, 2017), tout comme nos entretiens menés auprès des conseils départementaux : « En zone 2, c'est plus difficile d'équilibrer l'opération à cause des loyers » (Entretien conseil départemental de l'Essonne, 2017), « En Ile-De-France, entre un village qui est en zone 1 et le village d'à-côté en zone 2, les prix à l'achat sont quasiment égaux, mais les subventions nettement moins fortes » (Entretien Bailleur Social SNL, 2017).

Au-delà de ces effets de seuils, l'éloignement des pôles majeurs de la région Ile-de-France peut entraîner une difficulté à intéresser les financeurs locaux et notamment Action Logement : « Et en plus en termes de gestion de logements sociaux, on a plusieurs financeurs, et on a une vraie difficulté à intéresser Action Logement sur ce territoire. Action Logement, ce qu'on constate aujourd'hui c'est qu'ils sont en train de se recentrer encore plus sur des territoires à fort potentiel, plutôt des grands pôles de développement » (Entretien conseil départemental de l'Essonne, 2017). Il se détourne ainsi des communes périurbaines

Financer, en amont, les opérations de logements sociaux peut ainsi s'avérer difficile dans les bourgs périurbains du fait de l'absence de certains financeurs traditionnels comme Action Logement, ou de prix du loyer trop faibles pour équilibrer les opérations.

2.2 LA DIFFICULTÉ À AMORTIR DES PETITS PARCS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Il existe un seuil de rentabilité d'une opération en nombre de logement, qui varie plus ou moins selon le contexte de chaque opération et chaque bailleur, en dessous duquel il est difficile d'amortir le coût de l'opération. Le plus souvent, ce seuil est de 20 logements sociaux réalisés. Nos interlocuteurs des DDT mentionnent ce seuil : « sur de toutes petites opérations, [il est] plutôt de 20 logements si tout va bien, là c'est moins évident d'y aller pour le bailleur social, même pour le promoteur, parce que ça ne sont pas les mêmes coûts de construction. » (Entretien conseil départemental de l'Essonne, 2017) ; « la difficulté à attirer les bailleurs est assez présente. [...] se posait le problème pour de petites opérations en milieu rural, car le seuil de viabilité minimal était estimé à 20 logements [...] » (Entretien IngenierY, 2016).

Ce nombre va toutefois dépendre des bailleurs sociaux. Les bailleurs sociaux de taille modeste, comme les Foyers de Seine et Marne, vont accepter de construire à partir de 12 à 15 logements : « Et après il y a une taille minimale technique qui est entre 12 et 15 logements. On va dire. Pour pouvoir rentabiliser un dossier » (Entretien Foyer Seine-et-Marne, 2017). De même pour l'ESH Soval, implantée vers Mantes-la-Jolie : « La majorité c'est quand même ça, une vingtaine de logements. [...] sur Bullion, les dossiers qu'on a étudiés étaient plutôt entre 12 et 16 logements. Et effectivement quand les élus jouent le jeu sur le prix de foncier, on arrive effectivement à sortir des équilibres » (Entretien ESH Soval, 2016). Pour les opérateurs nationaux, comme Logement français ou I3F, ce seuil est plus élevé, près de 20 logements pour Logement français (Entretien Logement français, 2016) à une trentaine pour Immobilière 3F (Entretien responsable du pôle développement de l'EPFIF, antenne de Versailles, 2016)

La nécessité pour les bailleurs de réaliser un certain nombre de logements pour équilibrer leurs bilans comptables se heurte non seulement aux contraintes foncières qui ne le permettent pas toujours, mais également aux demandes des élus des bourgs périurbains qui veulent réaliser du logement social à condition que celui-ci soit en nombre réduit, pour favoriser l'acceptabilité sociale de ce produit. Ces attentes sont pourtant incompatibles avec l'équilibre financier des opérations : réaliser un petit nombre de logements sociaux s'avère très peu rentable pour des bailleurs sociaux. Comme le résume notre interlocutrice du CAUE de l'Essonne, « le foncier est excessivement cher, donc c'est absolument impossible de sortir des opérations et en plus quand les opérations sortent, pour que les élus les acceptent, faut vraiment que ce soit de toutes petites opérations, donc ça n'intéresse aucun bailleur » (Entretien CAUE des Yvelines, 2016).

Ce même problème de la taille des opérations se pose pour certains promoteurs comme en atteste Laurence Arbey du groupe Arbey : « Quand on fait du collectif, on est plus sur des programmes de 30 à 50 logements, sachant que ça nous est déjà arrivé de faire des programmes de 9 logements à Nogent-sur-Marne [...]. Sur d'autres communes, 9 logements vous n'étudiez même pas. Parce qu'il y a des frais fixes, le permis, le bureau de contrôle, l'architecte, qui font qu'à un moment donné, c'est même pas la peine. Donc on va dire que notre taille à nous c'est plutôt 30 à 50 logements. » (Entretien promoteur immobilier Citic et Arbey, 2016).

**

Les bailleurs sociaux ont des difficultés particulières à intervenir dans les centres-bourgs. Leurs bilans d'opération sont difficile à équilibrer (subvention limitée du fait de l'éloignement à Paris, loyers inférieurs à ceux de la banlieue), et à un seuil minimal de logement à construire pour espérer rentabiliser leur opération, qui se heurte aux attentes des élus des communes périurbaines souhaitant réaliser du logement social en petites unités. Dès lors, les bailleurs sociaux qui vont se positionner sur ces communes périurbaines sont essentiellement des bailleurs locaux.

La densification par du collectif qu'elle soit en neuf ou en réhabilitation, en logement privé, mais plus encore en logement social, s'avère donc sous tension. Son coût élevé s'avère en inadéquation avec le marché local des communes, en dehors de certaines communes gentrifiées, où les coûts élevés des logements permettent d'équilibrer ces opérations pour du logement non social. Il en résulte que des apports d'argent public sont indispensables pour équilibrer ces opérations : les communes sont ainsi souvent contraintes de financer le reste à charge pour réaliser ces opérations, comme nous allons désormais l'analyser.

3. L'ARGENT PUBLIC, LEVIER INDISPENSABLE

La densification s'avère plus coûteuse que la construction de logement individuel en lot libre, nous l'avons vu : « Construire du collectif dans ces communes, c'est aller à l'encontre des dynamiques de marché » (Entretien DDT des Yvelines, 2017). Comme le note Jean-Charles Castel : « les politiques de densification se heurtent au fait que seules les maisons réalisées une par une sont rentables. Les projets de greffes de bourg et réaménagements de villages sont forcément déficitaires, comparés à l'étalement des maisons individuelles. Dans ce cas, les politiques visant à réaliser des opérations plus denses sont irréalistes sans le recours à des financements complémentaires. » (Castel et Jardinier, 2011).

Les communes vont ainsi parfois être amenées à multiplier les intervenants dans l'espoir de multiplier les participations financières, pour équilibrer le budget des programmes de densification, ou de leurs études préalables. Elles vont, au-delà, devoir elles aussi participer financièrement à ces opérations de densifications.

3.1 SUBVENTIONNER LES ÉTUDES URBAINES EN AMONT

L'argent public est mobilisé pour subventionner des études : nous l'avons dit, l'ingénierie privée n'intervient dans les bourgs que si elle est subventionnée.

C'est ce que faisait l'établissement public foncier des Yvelines, avant sa fusion au sein du grand EPF d'Ile-de-France. Il dégageait des sommes pour financer des études amont de définition et de programmation, afin de savoir si l'acquisition du terrain envisagé s'avérait pertinente. C'est dans ce cadre qu'une étude sur Saint-Arnoult-en-Yvelines¹ a été financée : « C'est un cofinancement entre l'EPF et la collectivité, qui prend en charge 50% des études » (Entretien assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé en montage d'opérations, 2017). Ces financements particuliers s'expliquent parce qu'il est difficile

1 Cette étude a fait travailler une équipe composée d'un AMO spécialisé dans le montage d'opérations (Philippe Bassetti), une agence (l'Atelier Albert Amar), un bureau d'étude spécialisé en mobilité (etc) et un bureau d'étude spécialisé en immobilier (cushman & wakefield).

d'imaginer ce qu'il est possible de faire sur ces communes. En proposant des études pour le financement en amont, les EPF sécurisent l'achat des terrains, mais également l'engagement des élus à réaliser les projets ultérieurement.

Si cette subvention n'existe plus, certaines communes, notamment situées au sein de PNR, peuvent bénéficier de financements similaires pour des études. Bouray-sur-Juine a pu en bénéficier, pour réfléchir à la requalification d'un presbytère : « Là cette étude-là fait partie d'un groupe d'étude. Tous les deux ans, on lance des appels à projets urbanisme durable, on sélectionne 4 sites environ en fonction des sites proposés et de leur motivation, et on engage ces études préopérationnelles sur ces sites-là. » (Entretien PNR Gâtinais, 2016). Le PNR Oise Terre de France propose des dispositifs proches et finance, selon les besoins estimés, des études de définition d'aménagement, des plans paysages de communes, voire des études en amont de l'élaboration de PLU. Ce sont notamment ces financements qui ont permis de réaliser l'étude préopérationnelle de la place de la mairie à Plailly, l'un des projets étudiés : « en termes de paysage, on avait également pu faire une étude de principe pour le réaménagement de la place de l'Église, avec une étude plus globale sur le centre-ville. L'étude englobait aussi bien la place que les rues adjacentes, et avait été payée par le PNR » (Entretien paysagiste au sein de l'agence Arpents Paysages, 2017).

Outre ce rôle de levier pour définir des projets en amont – et ainsi favoriser la qualité future des aménagements – ce qui est intéressant, c'est que c'est le financement de ces études qui a permis à cette paysagiste d'intervenir sur la commune, dans un contexte global où ce corps de métier est assez peu présent en territoire périurbain. D'après elle : « Sur ce qui est rural, le manque d'argent c'est le frein. Dans le rural, comme ce sont des aides extérieures qui permettent de financer les études, dès qu'il n'y a plus d'aide, on n'intéresse plus les élus. Au meilleur des cas on nous appelle pour réparer des bêtises, mais c'est souvent tardif et dommage » (Entretien paysagiste au sein de l'agence Arpents Paysages, 2017). En dehors du financement des études de définition, les subventions sont un moyen de favoriser le travail en interdisciplinarité sur les communes, et notamment de faire intervenir des paysagistes : « les paysagistes sont peu connus dans le rural, c'est dommage, parce qu'on aurait notre place dès l'amont des projets » (Entretien paysagiste au sein de l'agence Arpents Paysages, 2017).

Les financements complémentaires permettent ainsi de faire travailler des bureaux d'étude privés sur les bourgs, mais également de financer des études en interdisciplinarité.

3.2 SUBVENTIONNER LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS OU L'ACHAT DU FONCIER

L'achat du foncier ou les travaux de construction peuvent également être subventionnés pour équilibrer le budget des opérations. Les conseils départementaux ou leurs agences départementales peuvent mettre en place des dispositifs de subvention, comme c'est le cas dans les Yvelines, ou à l'étude dans l'Essonne.

IngénierY dans les Yvelines

Cet EPA dépendant du conseil départemental des Yvelines a des rôles multiples que nous avons déjà étudié. Surtout, il aide au montage des dossiers pour obtenir des financements complémentaires du département en matière de logement social. C'est surtout cette dernière compétence qui nous intéresse. Les freins à la construction de logement social, notamment en petites unités avaient été identifiés

par le département. Il s'agissait de les lever, notamment en subventionnant les petites opérations des communes éligibles au protocole. Pour cela, une contractualisation avec trois bailleurs sociaux a été réalisée. Elle concerne deux bailleurs d'envergure nationale : Immobilière 3F et Logement français, et un bailleur spécialisé dans le logement très social, FREHA. Les deux bailleurs nationaux s'engageaient ainsi à réaliser 100 logements sociaux dans le périmètre qui leur était attribué en petites unités et d'ici 3 ans, alors que FREHA devait en réaliser une vingtaine, en échange de quoi des subventions du département pouvaient leur être attribuées pour permettre d'équilibrer ces opérations. Une enveloppe de 2,2 millions d'euros a ainsi été dégagée pour ces opérations de logements. « L'aide du département est plafonnée, sauf exception dûment justifiée, à : un maximum de 20 % du prix de revient de l'opération (PLUS et PLAI) en construction neuve ; un maximum de 25 % du prix de revient de l'opération (PLUS et PLAI) en acquisition amélioration », d'après le règlement RuralogY au 15 Juin 2015. C'est donc un levier très important.



Figure 12 : communes et périmètres d'action des bailleurs selon le protocole RuralogY

S'il est un peu tôt pour avoir des retours objectifs sur l'efficacité de cette démarche, les premiers échos ont été en demi-teinte : certains bailleurs sociaux ne joueraient pas le jeu et utiliseraient les subventions pour financer une surcharge foncière plus importante : « les bailleurs, notamment I3F ne jouent vraiment pas le jeu. Ils profitent en gros de la subvention. Aujourd'hui ils proposent des charges foncières tellement basses qu'aujourd'hui les subventions servent juste à mettre une charge foncière normale. Aujourd'hui ce qu'il faudrait c'est que cet argent permette d'équilibrer. Si je vous dis à Saint-Arnoult, en gros, on pourrait imaginer parce qu'à Saint-Arnoult et Sonchamp on a des projets avec un autre bailleur qui va mettre en charge foncière 200€ en m², I3F va mettre 150€ donc la subvention qu'on donne par appartement, elle passe complètement à rééquilibrer cette charge foncière. Donc aujourd'hui ça ne fonctionne pas. » (Entretien responsable du pôle développement de l'EPFIF, antenne de Versailles, 2016).

Dans tous les cas, elle témoigne d'une préoccupation importante pour le conseil départemental des Yvelines que de réaliser du logement social dans ces bourgs, mais aussi de la nécessité de travailler précisément sur ces communes périurbaines pour lutter contre leurs difficultés à réaliser du logement social.

Une proposition proche au sein du département de l'Essonne

Le département de l'Essonne s'intéresse également à cette question, et cible les communes du sud de l'Essonne, correspondant à la partie périurbaine du département : « Depuis 2013, le département mène cette action pour dynamiser le logement dans le sud de l'Essonne sur les communes rurales ou périurbaines » (Entretien conseil départemental de l'Essonne, 2017) ; « Il y a une réflexion sur la mise en place d'un service, d'une agence dédiée à ça, comme dans les Yvelines, dans cette logique-là, tout en pensant que ça sera plus large dans l'Essonne, ça concernera aussi l'ingénierie départementale sur les milieux aquatiques, pas seulement l'habitat. On aura une agence technique qui appuie les communes sur certaines compétences » (Entretien conseil départemental de l'Essonne, 2017). Toutefois, à l'inverse du département des Yvelines qui cible les communes les plus petites ou les plus rurales, le département de l'Essonne a mis l'accent sur les pôles intermédiaires – dont certains bourgs.

On peut ainsi parler de la volonté de certains départements – Yvelines et Essonne – de réaliser une péréquation entre les communes urbaines bien dotées en ingénierie et qui sont attractives pour les acteurs privés de l'aménagement, et des communes plus rurales, moins bien dotées qui peineraient, seules, à réaliser ces opérations. Ainsi, notre interlocuteur travaillant au sein du conseil départemental de l'Essonne fait un parallèle entre la politique de la ville et la politique de la ruralité en périurbain : « On avait repris dans le même discours que la région, où là aussi, ils ont dit : comme on a la politique de la ville en zone urbaine, en 2e volet, c'est la politique de la ruralité, où il faut soutenir les communes de la deuxième couronne à lutter contre la pauvreté, contre l'exclusion, parce que ces territoires n'ont pas les mêmes services que d'autres territoires, du coup on a envie de multiplier les services pour eux » (Entretien conseil départemental de l'Essonne, 2017). Cette mission incombe désormais aux conseils départementaux, après avoir été à la charge des DDT.

Le département souhaite se positionner pour répondre aux problèmes particuliers de ces bourgs, en apportant de l'ingénierie, mais également au travers d'un soutien financier : « Et ça c'est quelque chose qu'on va renforcer, parce qu'on est en train de réviser notre politique, et on est en train d'accompagner les communes dans les montages de ce type de projet, et on le fait à deux niveaux. D'une part avec des

aides à la pierre, qui sont majorées sur ces opérations, parce que c'est plus coûteux de produire du logement social dans ces communes-là, mais aussi avec un accompagnement à l'ingénierie » (Entretien conseil départemental de l'Essonne, 2017). Conscients des problèmes particuliers de ces communes rurales, ils cherchent à y répondre. La question de la concurrence métropolitaine est abordée, notamment au travers de l'incapacité de ces communes à obtenir des financements émanant du 1% patronal dont nous avons parlé. Des solutions sont envisagées « Action logement, ce qu'on constate aujourd'hui c'est qu'ils sont en train de se recentrer encore plus sur des territoires à fort potentiel plutôt des grands pôles de développement actuellement. [...] Et ça c'est un vrai problème. Et là, on ne sait pas exactement aujourd'hui comment on va gérer ça, mais le département évalue l'opportunité de se substituer pour palier à ce manque de financement. Et de dire : nous on va augmenter la participation du département notamment sur ces petites opérations en milieu périurbain ou rural pour participer à un meilleur équilibre » (Entretien conseil départemental de l'Essonne, 2017).

L'argent public, même s'il peut représenter des montants importants, notamment en termes de coût de production de logement, s'avère toutefois limité en regard des sommes dépensées pour les autres territoires, notamment sur les territoires moins ruraux. Ainsi, pour le département de l'Essonne, les crédits alloués à la production de logement social en neuf dans les communes rurales du sud de l'Essonne ne représentent que 13% de l'ensemble des crédits dépensés pour le logement social, malgré l'existence d'une ligne budgétaire spécifique : « par rapport à la construction neuve, les crédits alloués sont de 13% pour les communes du sud de l'Essonne » (Entretien conseil départemental de l'Essonne, 2017).

D'autres acteurs participent au financement de la densification

En dehors des départements, les établissements publics fonciers – que ce soit en Ile-de-France ou dans l'Oise – financent également une partie de ces opérations, notamment en aidant à l'acquisition de foncier : les communes ayant peu de ressources financières, elles ne peuvent porter ces opérations en interne ni préempter le foncier. Pour cela, elles recourent à ces établissements publics fonciers. Ils interviennent à la demande des communes en maîtrise foncière, en achetant temporairement le site en question, qui sera par la suite rétrocédé à l'aménageur. Propriétaire – indirectement – du terrain, la commune est ainsi davantage en mesure d'imposer ses conditions aux aménageurs (Maurice, 2014) plus largement, par l'aménagement de nouveaux espaces bâtis ? Pour répondre à ces questions, la première partie de ce travail analyse la structuration des dynamiques de promotion immobilière, à partir de l'identification des stratégies, des intérêts et des actions d'un acteur pivot, le promoteur de logements (qui peut-être un promoteur immobilier, un bailleur social ou un particulier).

En dehors de l'Ile-de-France, l'EPFLO, établissement public foncier local de l'Oise a mis en place un système pour faciliter l'acquisition de terrains : « donc nous, pour favoriser et faciliter des interventions, au-delà de l'outil foncier d'expertise qu'on connaît, on a mis en place des systèmes de portage long avec des baux emphytéotiques comme vous l'avez vu avec l'OPAC de l'Oise. » (Entretien EPF Oise, 2016). Cette aide à l'achat peut être conséquente pour les communes, même si elle se dilue dans le temps : « on achète des terrains, on les met à disposition pendant 60 ans, pour un loyer symbolique qui est de 1% et puis voilà. Donc un bien à 1 Million d'euro, on va le louer à 10000€ par an pendant 60 ans, et le bailleur rachètera le bien dans 60 ans au prix où on l'a acheté aujourd'hui. Ce qui fait dire à mon président «oui, on est très généreux parce que compte tenu de l'inflation, on leur fait cadeau de 85% de la valeur du bien». Oui, c'est vrai. Mais bon, on est là pour être facilitateur, du coup on agit comme ça »

(Entretien EPF Oise, 2016). Les sommes investies pour faciliter l'émergence de projet peuvent ainsi être conséquentes.

3.3 DES APPELS À PROJETS PONCTUELS

Les bourgs peuvent également ponctuellement financer des opérations par des réponses à appels à projets ponctuels. Ce mode de gouvernement «à distance» (Epstein 2006) se répand, du fait de la raréfaction des ressources financières étatiques et publiques et concerne désormais les communes périurbaines, ciblées par de tels appels à projet, qu'ils émanent de l'État ou de l'Europe.

Des réponses pour des projets exceptionnels

Par la réponse ponctuelle à des appels à projets, les communes peuvent obtenir des fonds supplémentaires pour réaliser du logement et obtenir un surplus de qualité. Un des exemples les plus criants se passe à Bouray-sur-Juine. Cette commune de 2000 habitants dans l'Essonne a tout d'abord remporté un appel à projets urbanisme durable organisé par le PNR du Gâtinais, finançant entièrement une étude sur la réhabilitation d'un presbytère et la construction d'un bâtiment neuf. Puis, la commune a remporté l'appel à projets territoire à énergie positive pour la croissance verte (TEPCV), apportant des financements à hauteur de 100000€ pour financer les rénovations énergétiques. Enfin, au sein d'un territoire LEADER, le projet pourra également bénéficier de financements européens pour l'utilisation de matériaux biosourcés. S'y ajoutent les aides du département pour le financement du logement social. Le projet bénéficie ainsi de quatre financements différents, auxquels s'ajoutent des aides de la commune, pour un programme de 6 logements, aux prestations thermiques exceptionnelles et dont le coût est estimé à près d'un million d'euros, en dehors du prix du foncier.

Il s'agit ainsi de financements exceptionnels, finançant des projets eux-aussi exceptionnels et atypiques. Si ceux-ci vocation à faire figure de modèles, pour leurs financeurs, se pose la question de la capacité des ces programmes à rayonner, tant ils semblent atypiques.

Capter des capitaux : construire un projet avant de trouver des financements.

Si certains élus conditionnent la réflexion d'un projet à l'obtention de financements dédiés, d'autres inversent la réflexion et montent les projets avant même d'obtenir les financements, sans douter de leur capacité ultérieure à les financer. C'est le cas du maire de Houdan, qui conçoit intégralement ses projets en amont, sans hésiter à financer sur les fonds de la commune des études de définition et de chiffrage, avant de demander des financements à tous les niveaux. Il s'agit pourtant d'un élu quelque peu atypique : ancien député, il est élu depuis plusieurs mandats et a davantage de relations que d'autres élus périurbains, moins en capacité à s'imposer et à faire financer leurs opérations. Sa capacité à capter des capitaux est plus importante, ce qui lui permet d'éviter que ses projets ne restent à l'état d'esquisse, ce qui n'est sans doute pas le cas d'autres élus.

3.4 L'ARGENT DES COMMUNES

Le coût élevé de la densification va exiger une intervention de la collectivité pour réaliser des opérations en densification. Ces opérations doivent être subventionnées par la collectivité – en l'occurrence le plus souvent la commune – afin d'assumer leurs coûts complémentaires : « Donc dans ces communes là c'est la puissance publique qui va être motrice. » (Entretien DDT des Yvelines, 2017). Cette analyse est confirmée sur la plupart de nos terrains d'étude et les entretiens réalisés avec les acteurs en font mention. « Parce que là on est toujours dans des logiques de renouvellement urbain, qui a une grande constante : ça coûte toujours de l'argent. On n'est pas capable globalement, d'acheter du foncier déjà bâti à vocation de logement, de centre-ville, avec des petites complexités. On n'est pas capables d'acheter ce bâti, de faire des démolitions, et d'avoir un prix de vente qui correspond à notre prix de revient ; donc là ça veut dire que les collectivités doivent être en capacité de financer le déficit de l'opération d'aménagement. » (Entretien assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé en montage d'opérations, 2017)

Cela va souvent à l'encontre des désirs d'une partie des élus des communes périurbaines qui souhaiteraient utiliser la revente de foncier pour réaliser une plus-value économique : « Parfois c'est aussi parce qu'elle a besoin de recettes pour équilibrer un projet, elle veut vendre un terrain communal, dans ce cas-là si l'objectif financier est un peu au-dessus » (Entretien IngenierY, 2016). Dans ces communes où la densification et le collectif ne sont pas toujours très populaires, demander à la collectivité de participer à leur financement peut choquer et étonner.

C'est le cas à Montfort l'Amaury, une commune particulièrement aisée des Yvelines : « On est venus nous chercher à Montfort l'Amaury sur des projets qu'on ne trouvait pas économiques. Les projets sont depuis sortis, c'est du logement social de réinsertion, avec une association derrière. La subvention de la ville c'est 70000€ par logement. Je vous dis, nous quand on met 10000€ par logement dans la zone dense, c'est énorme. Là on met 7 fois plus. [...] À Montfort, il doit y avoir 4 ou 5 logements, par contre c'est des subventions pour en faire sept fois plus. Y a pas trop de risque électoral. Par contre, moi je vois ça comme ça, c'est des communes qui peuvent se le permettre. » (Entretien responsable du pôle développement de l'EPFIF, antenne de Versailles, 2016). Ainsi, les sommes investies peuvent être très importantes sur ces communes périurbaines, et favoriser la réalisation de logement sur des communes volontaires et aisées.

L'argent des communes peut également être également accordé indirectement, par une vente du foncier à un prix moindre pour réaliser du logement collectif. C'est une autre façon de subventionner les constructions, comme c'est le cas à Saint-Arnoult¹.

Ces aides concernent particulièrement les opérations de logement social en milieu périurbain. Elles sont alors un levier indispensable pour permettre leur réalisation.

1 Les communes peuvent également prendre à leur charge la réalisation d'équipements (comme c'est le cas à Moussy-le-Neuf) qui rendront attractif l'opération. En cela, les communes participent indirectement au financement des opérations.

La densification est largement conditionnée à la présence de financements publics, que ce soit en amont pour réaliser des études, ou en aval. Au final, si de multiples financements existent, la capacité des élus à les capter est très variable. Certains élus en sont plus capables que d'autres, notamment s'ils ont eu des responsabilités à d'autres niveaux politiques (comme c'est le cas du maire de Houdan – un ancien député) ou s'ils peuvent se servir de l'interconnaissance et de leurs réseaux, que facilite énormément l'ancrage sur un PNR.

Les dispositifs pour financer des projets existent, même s'ils sont inégalement présents selon les territoires. L'équilibre financier des opérations de densification en périurbain est donc souvent liée à la capacité de la collectivité à trouver des financeurs, mais également à apporter des financements propres à ces projets. Il est rare, sauf dans des communes aisées – Bois-le-Roi par exemple – et sur des programmes de logement privé, que celle-ci soit réalisée sans financements publics. Ceux-ci peuvent provenir de la commune, du département voire des PNR ou des EPF.

CONCLUSION DU CHAPITRE 7

Les bourgs sont donc des zones où densifier s'avère peu rentable que ce soit pour les bailleurs sociaux qui peinent à équilibrer leurs opérations ou pour les promoteurs immobiliers. En effet, pour réaliser des opérations dont le nombre de logement demeure limité, ces acteurs se confrontent à des montage complexes (baux variés, DUP, etc) avec lesquels ils ne sont pas toujours familiers. L'ensemble génère des délais supplémentaires, et est chronophages. Enfin, densifier est souvent une prise de risques politiques pour les élus de ces communes.

Les difficultés à réconcilier les attentes des habitants des bourgs et celles de l'ensemble des acteurs de la chaîne de la construction, conduisent à des réalisations d'une qualité souvent médiocre, parce que la volonté de rentabiliser le foncier prime sur la qualité des constructions. L'absence de réflexion sur les spécificités d'un aménagement périurbain, sur des modes de faire particuliers aboutissent à une exacerbation des coûts de construction, où la marge laissée à la qualité étant le plus souvent insuffisante pour dégager le supplément d'âme où se nichent la qualité et le génie des lieux.

Dès lors, cela interroge. Cette densification, compliquée à mettre en place, est difficilement acceptée, d'autant qu'elle s'avère également coûteuse. Elle questionne, dans un souci d'économie générale de la puissance publique. Il y a ainsi plus d'argent public investi pour réaliser un programme de logements collectifs sociaux à Montfort, ou à Bouray-sur-Juine, soit dans des zones loin des transports en commun, que dans des communes mieux desservies comme Versailles. Cette problématique est soulevée par notre interlocuteur de l'EPFIF qui s'interroge : « donc, à un moment, quand on met 10000€ ou 15000€ d'aide publique dans un logement, au Vésinet, à Chatou ou à Versailles parce que vraiment là il y a un coût du foncier très cher, qu'on veut sortir les opérations et qu'on fait 30 ou 40 logements à Chatou par exemple. On met 10 ou 15000€ par logement pour aider. On a des opérations qu'on a vues en périurbain, où on met 60 - 70000€. C'est des opérations qui ne sont pas desservies par des transports en commun... Donc voilà, à un moment il y a une idée d'économie générale, qui est assez compliquée » (Entretien responsable du pôle développement de l'EPFIF, antenne de Versailles, 2016).

La question de l'efficacité de la dépense publique en périurbain se pose. Certaines communes s'avèrent ainsi très capables de capter de multiples subventions dans les bourgs, ou bien financent largement avec leurs fonds propres la réalisation de logements. Mais quelle est alors la pertinence de ces dépenses pour réaliser des logements sociaux sur des communes où l'emploi est limité, l'accès au transport en commun compliqué, renforçant un besoin d'utilisation de la voiture ? D'autant plus que nous l'avons vu, ces formes urbaines satisfont relativement peu leurs habitants.

Densifier génère des surcoûts, et s'il ne s'agit pas de renoncer à recréer la ville sur elle-même, peut être qu'une position trop dogmatique et trop restrictive empêchant tout développement en extension des communes périurbaines n'a pas réellement de sens sur ces communes, où des extensions, denses et maîtrisées permettraient tout autant un renouvellement et une diversification de l'offre produite sans générer autant de surcoûts, comme y réfléchit Eric Charmes (Charmes, 2010).

CHAPITRE 8.

PRATIQUES ALTERNATIVES, PRATIQUES D'ARRANGEMENTS POUR FABRIQUER DE LA DENSITÉ AU SEIN DES BOURGS PÉRIURBAINS

Les bourgs se confrontent à des difficultés particulières pour réaliser du logement collectif en périurbain, auquel s'ajoute un manque d'ingénierie qui n'arrange pas les choses.

Pourtant, ces bourgs périurbains se densifient avec du collectif. Si cette forme urbaine ne concerne certes pas tous les bourgs – certains ne construisant pas, d'autres ne construisant que de petits programmes – leur présence montre qu'il se joue sur ces bourgs quelque chose, permettant d'échapper aux logiques du marché. On y trouve une « débrouillardise », une intelligence de la situation mise en place pour remédier à toutes ces difficultés. Elle va passer par le recours à certains acteurs plutôt qu'à d'autres, par un contournement des règles en place afin de permettre à cette densité de se réaliser. Cette intelligence est mobilisée à la fois par les élus, qui vont s'en saisir pour proposer des solutions alternatives, mais également par les acteurs de la construction qui peuvent en jouer également.

Nous tâcherons de l'étudier, en montrant dans un premier temps que des acteurs particuliers de la construction interviennent sur ces territoires (I). Dans un second temps, nous montrerons que l'ingénierie périurbaine existe, même si elle est inégalement implantée au sein des bourgs, et qu'elle œuvre à cette densification (II). Enfin, nous montrerons que les pratiques informelles voire illégales sont nombreuses au sein de ces bourgs, et qu'elles participent à favoriser la construction de logement collectif en densification (III).

I. PROMOTEURS ET BAILLEURS SOCIAUX EN PÉRIURBAIN, DES ACTEURS SPÉCIFIQUES

Pour répondre aux contraintes spécifiques de la construction en densification dans les bourgs périurbains, des acteurs de la construction particuliers vont se positionner. Nous avons dit la difficulté pour les bailleurs sociaux et les promoteurs à se positionner sur ces communes. Ceux qui interviennent sont alors souvent des acteurs différents en regard des zones plus attractives, notamment celles de la métropole parisienne, où le nombre de logements à réaliser tout comme les bénéfices dégagés à chaque opération sont plus importants.

Nous montrerons que les bailleurs sociaux, tout comme les promoteurs immobiliers, qui interviennent en périurbain sont rarement ceux qui construisent dans le reste de l'Ile-de-France. Nous soulignerons les spécificités de ces acteurs, en étudiant dans un premier temps les bailleurs sociaux, constructeurs et gestionnaires de logement présents dans le périurbain. Dans un second temps, nous analyserons les promoteurs périurbains, et nous montrerons que ce sont des promoteurs locaux qui se positionnent le mieux face aux multiples contraintes de la construction dans les bourgs périurbains.

1. DES BAILLEURS SOCIAUX ATYPIQUES

La difficulté à équilibrer économiquement ces opérations au sein des communes périurbaines l'explique en partie, nous l'avons dit, il est souvent compliqué de trouver des bailleurs sociaux acceptant de construire puis de gérer du logement collectif dans les bourgs, le logement collectif faisant figure de « produit atypique » : « produit atypique plus lieu atypique, font le plus souvent quand même qu'on a une certaine difficulté à se lancer dans ce type d'opération » (Entretien assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé en montage d'opérations, 2017). Dès lors, les bailleurs sociaux qui se positionnent sur ces communes sont essentiellement des bailleurs locaux ou produisant une offre de logement social particulière.

1.1 DES BAILLEURS LOCAUX PLUTÔT QUE NATIONAUX : L'IMPORTANCE DE LA PROXIMITÉ DES BAILLEURS

Pour savoir quels bailleurs sociaux interviennent dans les bourgs périurbains, nous disposons de notre base de logements construits entre 2009 et 2013. Nous avons identifié 45 opérations de logements réalisées par des bailleurs sociaux sur les bourgs étudiés, 86 réalisées par des opérateurs privés, et 3 opérations mixtes. Ces bailleurs sociaux produisent en moyenne une vingtaine de logements par opération.

Mais qui sont ces bailleurs sociaux ? Parmi les 25 bailleurs sociaux identifiés sur les opérations en densification, seulement trois ont une envergure nationale (Logement français, Domaxis et Immobilière 3F) et deux interviennent dans l'ensemble de l'Ile-de-France (Antin Résidence et Toit et joie, filiale de La Poste).

Cette analyse révèle l'importance des bailleurs sociaux locaux, qui réalisent l'immense majorité des opérations en densification (40 opérations sur 45 soit 719 logements produits sur 866). En revanche,

les bailleurs nationaux ou implantés sur l'ensemble de l'Ile-de-France réalisent des opérations en moyenne de taille plus importante (29 logements en moyenne) que les bailleurs locaux (18 logements en moyenne), ce qui indique que les bailleurs plus locaux sont plus aptes à répondre aux demandes de petits programmes formulées par les élus.

Les bailleurs sociaux locaux se positionnent d'ailleurs davantage que les bailleurs sociaux nationaux sur une offre produite en densification. Au sein de l'offre de logement produite en extension sur ces bourgs, nous avons recensé 18 programmes de logements sociaux, de taille plus importante. Ils comptent 31 logements produits par opération en moyenne, dont plus d'un quart des opérations (5 sur 18) ont été réalisées par des bailleurs sociaux nationaux ou implantés en Ile-de-France. Le constat est similaire à celui des promoteurs immobiliers : si les bailleurs sociaux d'envergure ont tendance à se détourner des opérations en densification, ils interviennent en extension urbaine sur des opérations d'ampleur plus importante. S'ils ne se détournent ainsi pas complètement du périurbain, ils privilégient des cas plus simples et plus rentables.

Les bailleurs locaux : l'importance d'un positionnement sur le local

La plupart des bailleurs sont localisés sur un territoire uniquement, ou sur un ou deux départements. Citons par exemple : OPH 77 en Seine et Marne ; Picardie habitat en Picardie ; foyer Seine et Marne en Seine et Marne ; Pierre et Lumière dans l'Essonne et Centre ; Essonne Habitat en Essonne ; l'Athégienne en Essonne ; les Toits de l'Espoir dans les Yvelines et le Nord ; Val d'Oise Habitat au sein du Val d'Oise, et enfin, SNL Prologues, implanté en Essonne et à Paris.

Les bailleurs locaux, qu'ils soient des ESH ou des OPH¹, sont identifiés sur un territoire, qui leur permet d'être rentables et de s'y déployer. Les petits bailleurs sociaux ont ainsi un nombre de logements moindre à créer que les bailleurs nationaux pour être rentables, que ce soit en maîtrise d'ouvrage interne ou en VEFA – vente en état futur d'achèvement². Ils peuvent, grâce à un ancrage territorial se déployer à moindre coût et sont ainsi identifiés par les acteurs : « c'est la même chose en Essonne avec Essonne Habitat, et Logial, l'ex office Vivr'Essonne qui a aussi un peu cette culture-là. Il y a peut-être aujourd'hui l'opportunité de construire avec ce type de bailleur qui a vraiment l'expérience et cet ancrage. Qui disposent aussi vraiment d'un patrimoine dans ce secteur, pas partout. » (Entretien conseil départemental de l'Essonne, 2017).

L'ancrage local – qu'il soit lié à la présence d'un parc de logement déjà existant, à la présence du siège social ou d'une antenne locale – est important pour ces bailleurs. Interrogés sur la question de son implantation dans le pays de Fontainebleau, en théorie dans ses secteurs d'intervention, le bailleur social FSM (Foyer de Seine et Marne) nous explique : « On n'y va pas. On laisse à l'OPH. Pour nous c'est trop loin, en termes de gestion c'est pas rentable d'aller se déplacer pour 6 ou 10 logements. [...] CF : Donc vous vous implantez en priorité dans les communes où vous avez déjà des logements ? / Ouais, ou à proximité immédiate » (Entretien Foyer seine et Marne, 2017).

1 Les ESH sont des entreprises sociales pour l'habitat et les OPH des offices publics de l'habitat.

2 VEFA : vente en état futur d'achèvement. Il s'agit d'un contrat de vente à terme, souvent appelé vente sur plan : « La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. » (code civil, 1967)3,20]]}}}}],»schema»:»https://github.com/citation-style-language/schema/raw/master/csl-citation.json»}

Au-delà de l'ancrage local, la capacité des communes à exercer une pression politique pour attirer les bailleurs influence la capacité des élus à parvenir à les faire construire des opérations encore plus compliquées : parce qu'elles ont un nombre de logements faible, ou parce qu'elles prennent place sur un territoire peu attractif. Notre interlocuteur d'Essonne Habitat qui situait la rentabilité de ses opérations autour de 15-20 logements a reconnu intervenir sur des opérations plus petites, notamment pour des raisons politiques : « il y a une taille politique qui est bon, on a une commande d'un administrateur, bon, même si c'est 5-6 logements, on va le faire » (Entretien Foyer seine et Marne, 2017). De même, à Bouray-sur-Juine, les élus peinant à trouver des bailleurs sociaux pouvant réaliser une dizaine de logements en limite du bourg, ont fini par l'imposer à un bailleur social local : « Dans mon premier mandat, Mme Champion¹ m'avait chargé de trouver des possibilités de faire du logement dit social et on n'y arrivait pas parce que les opérations n'étaient pas assez importantes pour les bailleurs sociaux. Donc, là, elle a réussi à imposer au département, à Vivr'Essonne, qui était l'émanation du conseil général donc elle leur a imposé, ils ont énormément trainé les pieds, mais Mme Champion a réussi à leur imposer. » (Entretien maire de Bouray-sur-Juine, 2016). Cela demande alors aux élus d'avoir une plus grande influence politique notamment à l'échelon départemental.

Les bailleurs locaux sont connus des acteurs de leurs territoires. Ceux-ci sont fréquemment dans leurs conseils d'administration, ce qui permet de favoriser leur déploiement sur des sites contraints, où, sans une pression quelque peu politique, ils ne seraient pas amenés à se déployer. C'est souvent le cas pour les offices publics de l'habitat (OPH) notamment. Les départements disposent souvent d'un bailleur social départemental comme l'OPH 77, Essonne Habitat, Val-d'Oise Habitat. Ce sont autant d'interlocuteurs privilégiés sur les communes rurales et périurbaines, car, même si les opérations qu'ils portent doivent être équilibrées, leur objectif de rentabilité est moindre que pour des bailleurs privés, et, comme ils ont des liens politiques importants avec le département, il est plus aisé de les faire intervenir sur des sites moins attractifs. En jouant sur des relations ou sur des contacts politiques, ou en profitant de l'implantation locale des bailleurs sociaux, il est donc possible dans certains cas de réaliser des opérations de logements sociaux en densification dans le périurbain, et ainsi de s'affranchir en partie de la réalité économique.

Des acteurs de la construction qui viennent de territoires moins attractifs

Au-delà de ces connexions politiques ou de l'ancrage local qui sont autant de raisons motivant l'intervention d'un bailleur dans un contexte contraignant, des acteurs de la construction provenant de territoires moins attractifs interviennent également dans les bourgs. Ainsi, notamment, des bailleurs sociaux de départements hors Ile-de-France, mais limitrophes, construisent dans le périurbain francilien. C'est le cas notamment de l'OPAC de l'Oise qui construit dans le Val d'Oise. Son directeur l'explique par une moindre concurrence et une rentabilité intéressante des opérations : « Donc, historiquement dans le Val d'Oise, on est très présents depuis la fin des années 90, pourquoi ? Parce qu'à l'époque il n'y avait quasiment aucun opérateur dans le Val d'Oise. Et la nature ayant horreur du vide, c'est naturellement que nous on s'est penché vers ce secteur-là, qui est un secteur bien financé, où on n'a pas beaucoup de problèmes de vacances, où on n'a pas beaucoup de problèmes de 1% pour trouver du 1% et autre, donc c'était des opérations qui étaient plutôt bien financées. » (Entretien OPAC de l'Oise, 2016). Confronté à un territoire où la construction de logement social s'avère encore plus compliquée que dans les territoires périurbains en Ile-de-France, l'OPAC de l'Oise s'est donc mis à produire des logements sociaux

1 Mme Champion était alors la maire, et notre interlocuteur son adjoint à l'urbanisme. Lorsqu'elle est devenue Sénatrice, notre interlocuteur M Cabot a été élu maire.

bien que ce ne soit pas son territoire prioritaire d'ancrage : « A tel point qu'au début des années 2000, on produisait plus dans le Val d'Oise que dans l'Oise. Et aujourd'hui, on a une situation où on a 2/3 dans l'Oise, 1/3 dans le Val d'Oise, à peu près. » (Entretien OPAC de l'Oise, 2016). Dans la même optique, la commune de Raizeux dans les Yvelines mobilise le bailleur social Eure et Loire Habitat « qui a réalisé ces programmes pour la première fois dans les Yvelines, car il était impossible de trouver une société ou un office HLM dans notre département pour des logements sociaux en milieu rural »¹.

Certains élus, implantés notamment en limites de la région Ile-de-France en profitent pour leur confier des petites opérations que des bailleurs d'Ile-de-France refusent. Ainsi, le maire de Moussy-le-Neuf fait construire des opérations au bailleur social Procilia, implanté dans l'Oise, suite au refus des Foyers de Seine-et-Marne (FSM) et de Trois Moulins Habitat, les bailleurs sociaux historiquement présents sur la commune, de les réaliser : « Pourquoi on est passé de FSM à 3 Moulins puis à Procilia ? C'est parce que les bailleurs sociaux évoluent aussi. FSM au début correspondait tout à fait à ce que nous propose aujourd'hui Procilia. Ils ont évolué dans leur politique ce qui fait qu'aujourd'hui ça ne correspond plus à notre cahier des charges donc on a changé de bailleur social. Aujourd'hui on est arrivé chez Procilia qui correspond le plus à notre cahier des charges » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016). Cette instrumentalisation des bailleurs est totalement assumée par le maire de la commune qui la commente ainsi : « S'ils viennent sur l'Ile-de-France et notamment la Seine et Marne c'est parce que comme ils sont de l'Oise, c'est peut-être plus limité dans l'Oise donc ils viennent là où il y a un marché. Je ne suis pas certain que dans 5 ou 10 ans quand ils seront mieux implantés, ils continuent à faire des opérations à 4 logements » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016).

L'ancrage est moins local pour ces bailleurs sociaux, même s'ils interviennent sur des départements voisins de leurs lieux d'implantation. Certains élus jouent de la proximité de leurs communes aux territoires voisins pour attirer des bailleurs sociaux provenant de territoires moins attractifs sur leur territoire.

Des petits bailleurs qui se spécialisent, l'exemple de Soval

Enfin, si les bourgs ne sont pas réellement le cœur de cible de ces bailleurs sociaux, l'un des bailleurs que nous avons identifiés, Soval, cible spécifiquement les communes périurbaines, notamment les communes du sud des Yvelines et de l'Essonne.

Initialement implanté à Mantes-la-Jolie, au nord des Yvelines, Soval est implantée désormais beaucoup dans les Yvelines et quelque peu dans l'Essonne : « on est donc un acteur implanté fortement dans les Yvelines, [...] on travaille beaucoup dans les Yvelines et dans l'Essonne d'un point de vue développement » (Entretien ESH Soval, 2016). Cette implantation s'est faite progressivement, et en lien avec une proximité géographique, un grignotage de projets amenant à étendre progressivement les communes sur lesquelles le bailleur a été amené à s'implanter : « Pourquoi on s'est positionnés sur ces secteurs-là ? Parce qu'on a une agence à Dourdan. Dourdan / Sonchamp c'est à côté, et du coup on a cherché à développer la partie sud Yvelines où majoritairement on est quand même sur des petites communes. Donc on a prospecté, on a été voir les élus à Saint-Arnoult, à Bonnelles, à Bullion... » (Entretien ESH Soval, 2016).

Au final, la Soval s'implique beaucoup dans les bourgs périurbains qui sont devenus son secteur de développement : « aujourd'hui, c'est presque l'intégralité des communes sur lesquelles on intervient

1 Source : <http://www.mairie-raizeux.fr/actualite-raizeulienne/>

qui sont plus rurales qu'urbaines », « donc en fait on voit bien avec toutes ces petites communes que sur ces trois dernières années on a beaucoup été sur les bourgs » (Entretien ESH Soval, 2016). Soval propose de construire du logement social à des bourgs impactés par la loi SRU : « mais du coup on travaille sur des communes bien plus réduites et modestes, et on a axé depuis trois ans notre développement justement sur ces communes-là, qui se retrouvent aujourd'hui impactées par la loi SRU et qui ne l'étaient pas avant, et du coup pour leur amener une réponse à leurs besoins. » (Entretien ESH Soval, 2016).

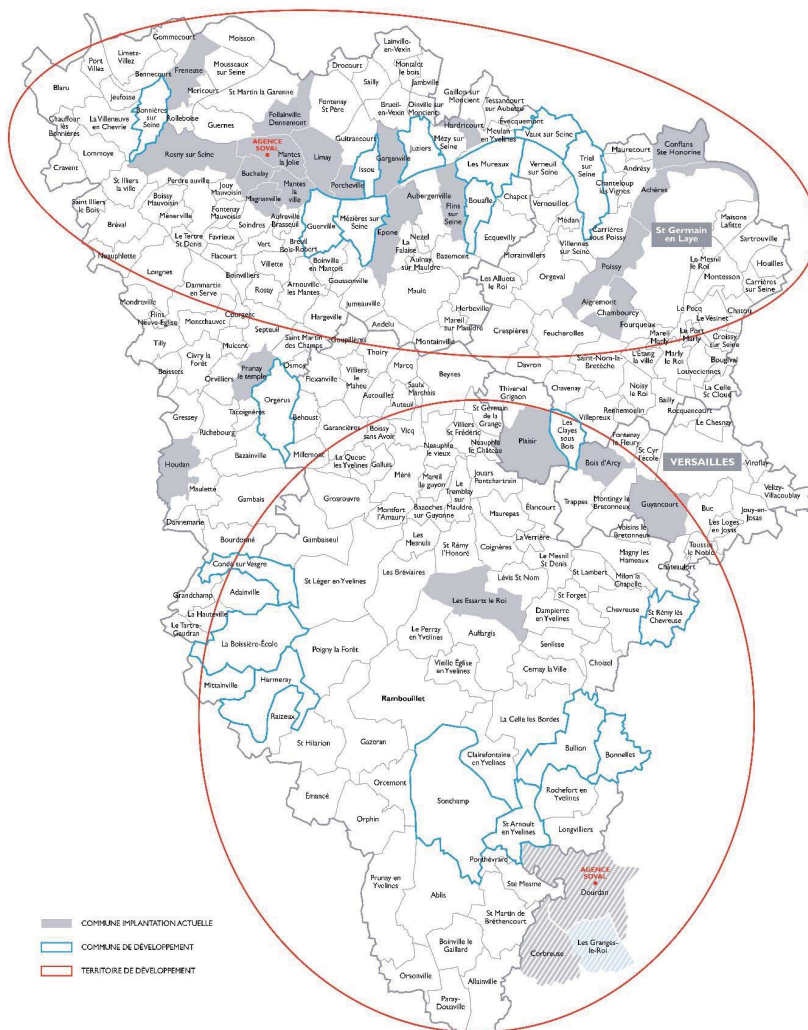


Figure 13 : ESH Soval : une stratégie affichée de conquérir le périurbain Yvelinois et Sud Essonnien / source : ESH SOVAL 2017

Cette stratégie s'explique parce que ces territoires sont moins concurrentiels – notamment puisque les bailleurs sociaux d'importance n'y interviennent pas. Il en résulte que ce bailleur a ainsi plus de facilité à gagner des marchés que sur d'autres secteurs plus concurrentiels où sa faible taille (7600 logements, à comparer aux 250000 logements sociaux d'Immobilier 3F) et sa renommée moindre peuvent être des freins. Dans d'autres termes, « ça a été aussi notre constat, c'est que les gros n'y vont pas » (Entretien ESH Soval, 2016).

Ainsi, les bourgs périurbains sont une opportunité pour ce bailleur social local de se développer sans

trop de concurrence, et tout en jouissant d'une proximité avec les territoires en question : « Et là aussi nous notre position c'est qu'on est une structure à taille humaine, on a 7600 logements, donc on a une très forte relation de proximité, et au niveau des enquêtes de satisfaction triennales, on a des résultats qui sont excellents, on a à peu près à 91 % de taux de satisfaction ce qui fait de nous le meilleur bailleur à notre échelle. » (Entretien ESH Soval, 2016).

*

Finalement, plus que les bailleurs sociaux nationaux, qui peinent à équilibrer les opérations en densification dans du périurbain, ce sont de petits bailleurs locaux, bien connus sur le territoire qui vont réussir à construire dans les bourgs, que ce soit du fait des pressions que peuvent exercer sur eux les élus locaux, ou parce qu'ils y trouvent leur cœur de cible. On voit que ceux-ci s'adaptent à ces territoires, et font d'une contrainte – un territoire peu attractif – un atout pour favoriser leur développement. Bailleurs de l'Oise, de l'Eure et Loire ou petits ESH atypiques trouvent ainsi leur compte à construire dans les bourgs et s'adaptent pour répondre à une demande des élus locaux.

1.2 DES BAILLEURS SOCIAUX SPÉCIFIQUES

Au-delà, certains produits du logement social, se trouvent tout particulièrement adaptés aux communes périurbaines et on va les retrouver dans les bourgs en densification. Le logement très social porté par des bailleurs particuliers en est un exemple, tout comme le logement communal.

Les bailleurs très sociaux

Les acteurs qui interviennent dans les centres bourgs peuvent être locaux, mais ils peuvent proposer des produits spécifiques, comme du logement très social. Nous avons trouvé que certains de ces bailleurs sont spécialisés sur les bourgs périurbains, notamment SHL, SOLIHA et Freha¹.

Nous avons mené un entretien avec le fondateur ainsi que la responsable de l'antenne de l'Essonne d'un de ces bailleurs très sociaux, solidarité nouvelle pour le logement (SNL). Nous souhaitons comprendre son mode de fonctionnement et sa capacité d'intervention dans ces bourgs et qu'ils nous présentent le mode de fonctionnement de ce bailleur social atypique. SNL réalise du logement en maîtrise d'ouvrage directe puis assure la gestion des locataires. Sa spécificité est qu'il propose un accompagnement social des populations en place². Ce bailleur très social est particulièrement adapté à la construction dans les bourgs, notamment parce que son créneau d'intervention, le logement très social, l'oriente nécessairement vers un nombre restreint de logements à réaliser : « Un programme ça peut être une maison, et on peut aller jusqu'à 10 appartements maximum. Après en PLAI plus ça fait trop » (Entretien bailleur social SNL, 2017). Par ailleurs, le périurbain – et surtout le périurbain essonnien – intéresse ce bailleur, pour des raisons historiques : l'une des premières opérations réalisées par SNL y a été réalisée³. Ce bailleur répond à des contraintes des élus que d'autres bailleurs refusent. Il accepte ainsi

1 L'un des trois bailleurs sociaux engagé dans un protocole de réalisation de logement social sur les communes rurales avec le département des Yvelines est ainsi FREHA, qui est un bailleur social associatif – issu d'Emmaüs – et tourné vers l'accès au logement des plus démunis. Voir chapitre précédent.

2 Ainsi, chaque locataire est accompagné lors de son entrée dans le logement par une assistante sociale, mais aussi par deux bénévoles, habitant dans la commune où se trouve le logement.

3 Initialement, SNL a été créée à l'initiative de la famille Primard, Denis Primard réalisant des logements très sociaux à Paris et son frère Etienne en réalisant en Essonne (Entretien Bailleur Social SNL,

de réaliser des logements avec des baux emphytéotiques : « les communes rurales ont du mal à se séparer de leurs biens donc on fait des baux emphytéotiques » (Entretien bailleur social SNL, 2017), ou de prendre des parties d'opération dont d'autres bailleurs ne veulent pas : à Morsang-sur-Orge, SNL est ainsi intervenu pour une réhabilitation d'une maison de maître en 6 logements sur un programme d'Immobilier 3F, alors qu'Immobilier 3F ne parvenait pas à équilibrer son opération en réalisant en interne la réhabilitation.

Ces bailleurs très sociaux sont ainsi mobilisés pour intervenir là où d'autres bailleurs ne parviennent pas à intervenir, que ce soit en termes de coût ou parce que le programme s'avère peu attractif pour d'autres bailleurs. Ainsi, à Bouray-sur-Juine, « On avait rencontré la mairie après qu'ils aient appelés un bailleur, Pierre et Lumière qui ne passait pas sur l'opération » (Entretien bailleur social SNL, 2017), à l'inverse de SNL qui parvenait à équilibrer l'opération. Ainsi, l'agence IngenierY confie appeler Freha – un bailleur spécialisé également dans le très social – « quand on a des demandes de petits programmes, on fait appel à Freha » (Entretien IngenierY, 2016).

Ces bailleurs sociaux particuliers disposent de subventions complémentaires qui leur permettent d'équilibrer leurs opérations : « Freha parvient à équilibrer des interventions très petites parce qu'il a des subventions supplémentaires que n'ont pas les deux autres en faisant du très social » (Entretien IngenierY, 2016). Au-delà, SNL réalise une large partie des travaux de maîtrise d'œuvre en interne et évite le plus souvent de recourir à un architecte : « On fait la maîtrise d'œuvre en interne, on n'a besoin d'architecte que quand on construit » (Entretien bailleur social SNL, 2017). Ils réduisent ainsi le plus possible les coûts, afin de pouvoir équilibrer les opérations.

Le fait de s'adresser à un public particulièrement précarisé permet également à SNL de ne pas se préoccuper de trouver des preneurs pour ses logements dont les loyers sont extrêmement bas – il s'adresse à un public spécifique, notamment les personnes en réinsertion – alors que l'accompagnement et le suivi des locataires de ces parcs très sociaux permettent de compenser le manque d'accessibilité en transport en commun de ces communes. Enfin, SNL est également très identifiée par le département de l'Essonne, l'EPFIF, et le CAUE du 91, ce qui facilite sa mise en réseau : ils ne démarchent pas les communes, qui viennent à eux.

Ces bailleurs très sociaux n'hésitent donc pas à intervenir dans les bourgs périurbains franciliens. Ils s'implantent sur un créneau un peu différent de celui des bailleurs plus traditionnels puisqu'ils construisent en petites unités et n'hésitent pas à s'implanter dans les bourgs périurbains : « ça peut être des bailleurs intéressants, car ils interviennent sur des secteurs très ruraux sur des opérations très petites. » (Entretien IngenierY, 2016). Bien connus par les acteurs en place, ils construisent toutefois un nombre de logements assez limité (SNL a ainsi mis en habitation 17 logements en 2017 et 34 en 2018 alors que Freha a un objectif de production de 50 à 100 logements par an). Leur production de logement social est très marginale, mais elle méritait toutefois de s'y intéresser.

Du logement communal autogéré

De façon également marginale, certains bourgs développent du logement communal, c'est-à-dire qu'ils (2017). La première opération réalisée par Etienne Primard a ainsi pris place en Essonne : « J'habitais l'ancienne ferme de mes parents dans l'Essonne et je l'ai transformée en 7 logements familiaux normaux et 4 studios pour les personnes non dépendantes. C'était formidable. Comme on a fini par rencontrer bien plus de pauvres qu'on n'en pouvait loger, du coup on s'est dit qu'on allait s'agrandir. » (Entretien Bailleur Social SNL, 2017).

proposent un parc de logement locatif, qui n'est pas conventionné par un bailleur social avec des loyers au prix du parc social. Celui-ci peut être réalisé par certaines communes qui ne parviennent pas à attirer des bailleurs sociaux sur leurs territoires malgré une volonté forte de leurs élus. C'est le cas à Raizeux (78), commune du PNR de la Vallée de Chevreuse : « la réponse qu'a eu Raizeux face à ça, c'est de faire du logement communal, en régie. Et là ça marche. » (Entretien CAUE des Yvelines, 2016).

Mais la réalisation de logement social en régie s'explique aussi par une volonté de conserver un contrôle sur les bénéficiaires de ces logements, sans être limité par un contingent dont seule une partie dépend de la décision du maire¹. Le maire de Bouray-sur-Juine nous explique ainsi sa volonté de réaliser les logements en régie : « le bailleur sera la commune, ça sera géré en interne. Pourquoi on veut ça ? Parce que les délais me sont insupportables quand vous êtes mal logés, le temps n'est pas le même que la personne qui est bien logée et pour qui un mois de plus ou un mois de moins ne compte pas beaucoup. Je veux que ce soit à la main de la mairie et que je puisse le faire rapidement. » (Entretien maire de Bouray-sur-Juine, 2016). Notre interlocuteur d'IngenierY insiste : « certaines communes pour lesquelles c'est assez important de garder la main sur les attributions de logement, elles optent pour des solutions en régie, de création de logements locatifs, du coup pas conventionnés, mais ça revient un peu à du logement social de fait puisque c'est pour y loger des gens modestes qu'elles connaissent sur la commune » (Entretien IngenierY, 2016).

Pour pallier à la difficulté de mobiliser des bailleurs sociaux, ou pour répondre plus spécifiquement à des contraintes de mal-logement locales, certains élus n'hésitent ainsi pas à réaliser du logement social en régie, même si, là encore, cette offre produite demeure marginale.

Les baux à rénover

Également en marge de la production de logements sociaux, certaines communes recourent à des baux à rénover pour financer la réhabilitation de biens dégradés et la production d'une offre de logements sociaux. Ainsi, Oinville-sur-Montcient, dans les Yvelines, a eu recours à ce dispositif pour rénover cet ancien moulin devenu une papeterie puis laissé à l'abandon depuis les années 1970, devenu propriété de la commune dans les années 1980.



Figure 14 : Réhabilitation d'un bâtiment communal à Oinville-sur-Montcient / Source : Laurent Schneider pour le CD 78

1 Dans le cas du logement social, une partie seulement (20% le plus souvent) de l'attribution des logements sociaux est du ressort de l' élu, le reste revenant au collecteur du 1%, au préfet, au conseil général ou au bailleur social.

La commune cherchait ainsi un opérateur capable de réhabiliter ces bâtiments et elle les a confiés aux « Toits de l'espoir ». Les Toits de l'Espoir ne sont pas un bailleur social à proprement parler, mais un bureau d'étude, émanation du mouvement Le Relais-Emmaüs : « on a un fonctionnement bureau d'étude : on est contacté par un propriétaire, que ce soit une association, un particulier ou une commune qui souhaite réaliser un projet de logement social. Après nous on trouve le bâtiment, on effectue les relevés, on mène une étude de faisabilité, et puis un chiffrage si le propriétaire est d'accord. On réalise les devis avec les entreprises. Puis, d'un point de vue administratif, on s'occupe du dépôt du permis de construire et des demandes de subvention. On réalise le suivi des travaux, jusqu'à la remise des clés aux propriétaires. Mais on peut aller au-delà, on peut même chercher les locataires des logements. » (Entretien Les Toits de l'Espoir, 2016). À Oinville, cette dernière option a été choisie et la commune ne gère pas en interne les logements.

Là encore, la difficulté à réaliser une réhabilitation lourde de logements sociaux a pu être compensée par le recours particulier à un bureau d'étude/ association, qui réalise également la maîtrise d'œuvre en interne afin de minimiser les coûts de réhabilitation, et qui capitalise sur des financements variés.

Très marginaux en termes de production de logements sociaux, les baux à rénover permettent de réaliser un petit parc de logements sociaux en réhabilitation, là où des opérateurs classiques n'y parviendraient pas. Ils se font rassurants pour les communes qui conservent la maîtrise foncière. Ainsi, des solutions alternatives existent dans le périurbain pour réaliser du logement social : logement social d'insertion, logement communal ou baux à rénover. Ce sont autant de moyens de réaliser un petit parc de logement social en neuf ou en réhabilitation sur des communes qui ne parviennent pas toujours à attirer des bailleurs sociaux.

Si la production de logement demeure très marginale, elle démontre la capacité d'adaptation des communes périurbaines et la volonté de certaines communes de réaliser du logement social.

**

Les bailleurs sociaux qui réalisent des logements dans le périurbain sont donc souvent de petite ampleur, dotés d'un petit parc de logement social, ou bien intervenant sur un marché spécifique. Or, à l'heure où nous écrivons cette thèse, le projet de loi Elan projette d'obliger les opérateurs de logement social de moins de 15 000 logements à intégrer un groupe d'organismes de logement social, tout en projetant d'accroître les possibilités de fusion et d'absorption des opérateurs.

Ce contexte de réorganisation va interroger la capacité de ces acteurs à construire en périurbain, quand seuls les petits opérateurs, les bailleurs locaux ou très sociaux, s'intéressent à ces territoires et parviennent à s'y implanter sans y être trop déficitaires. Déjà, le problème se pose, car beaucoup d'élus volontaires peinent à les mobiliser.

À bien des égards, les promoteurs et aménageurs porteurs d'une offre privée sont concernés par un positionnement similaire, où seuls des promoteurs locaux ou autopromoteurs vont parvenir à produire une offre de logement sur ces bourgs. Nous allons désormais nous intéresser à ces autres acteurs de la construction.

2. LES BOURGS, TERRAIN DE JEU DES PROMOTEURS

Les opérations de promotion privée représentent la plus grande partie des programmes que nous avons identifiés ; 93 opérations soit 1943 logements produits. Une multitude d'acteurs se cache toutefois derrière elles : particuliers réalisant des opérations de logement, petits promoteurs locaux, promoteurs implantés en Ile-de-France, voire de gros promoteurs immobiliers.

À la différence des bailleurs sociaux dont les statuts sont relativement clairs et permettent une identification facile, il est plus difficile de distinguer les promoteurs les uns des autres, notamment parce que beaucoup créent de nouvelles structures pour chaque opération immobilière menée¹. Certaines entreprises de promotion immobilière de taille moyenne font également le choix de se constituer en société civile immobilière (SCI) – c'est le cas de CFD immobilier. Même si c'est moins fréquent, certains promoteurs relativement importants à l'échelle de l'Ile-de-France procèdent de la sorte. Créer une SCI pour mener chaque opération de promotion immobilière permet en effet de les rendre moins vulnérables aux aléas de chaque opération (Maurice, 2014) plus largement, par l'aménagement de nouveaux espaces bâtis ? Pour répondre à ces questions, la première partie de ce travail analyse la structuration des dynamiques de promotion immobilière, à partir de l'identification des stratégies, des intérêts et des actions d'un acteur pivot, le promoteur de logements (qui peut-être un promoteur immobilier, un bailleur social ou un particulier, et c'est souvent le choix des promoteurs : « on passe sur des SSCV ou des SCI plus clairement pour chaque opération » (Entretien promoteur immobilier Arago Promotion et City, 2016).

Il pourrait y avoir différentes façons de caractériser les promoteurs immobiliers, et de nombreuses typologies existent déjà. Christian Topalov distinguait ainsi les promoteurs selon leurs sources de financements (les indépendants, les filiales et les promoteurs sous contrôles), avant de proposer une typologie selon les fonctions que ces groupes d'activité exercent (Topalov, 1974)². Plus récemment, la Fédération des Promoteurs immobiliers (FPI) propose de différencier les promoteurs indépendants des filiales de grands groupes et des acteurs dont la promotion immobilière est une activité secondaire (fédération des promoteurs immobiliers et Prandi, 2010). Aussi intéressantes que ces typologies soient, nous ne les avons pas reprises : dans le cadre de notre thèse, nous nous sommes essentiellement intéressés à des critères de dimension de l'entreprise et à la localisation des opérateurs réalisant des logements privés.

1 Nous avons dû identifier les acteurs de la promotion immobilière, notamment parce que beaucoup d'opérateurs choisissent de monter des structures juridiquement indépendantes pour chaque opération menée : il s'agit de SCI (société civile immobilière) ou de SSCV (société civile de construction vente). Il nous a ainsi fallu distinguer les SCI liées à de l'autopromotion, lorsqu'un individu montait ponctuellement une SCI pour réaliser sa petite opération de promotion immobilière – typiquement en fond de parcelle – des SCI montées par des promoteurs immobiliers pour chaque opération distincte – notamment de taille petite à moyenne. Par exemple, lors de notre entretien téléphonique avec la mairie d'Annet-sur-Marne, celle-ci nous a confié que le permis de construire d'une opération de 14 logements rue Rigaudin avait été délivré à la SCI la Fontaine à Annet-sur-Marne. Une analyse des statuts de la SCI dirigée nous a permis d'identifier que Rémy Bortolotti en était le gérant. Une brève enquête nous permet de dégager que M Bortolotti est gérant ou co-gérant de 7 entreprises différentes, toutes dans le secteur de la promotion immobilière, ce qui nous a permis de l'identifier comme un petit promoteur immobilier, plutôt que comme un particulier réalisant de l'autopromotion.

2 Il distingue alors les agences immobilières/promoteurs, entrepreneurs de BTP/promoteurs, les techniciens promoteurs, les promoteurs affiliés à un organisme financier, et les outsiders promoteurs. Voir à ce propos l'analyse d'Emmanuel Trouillard (Trouillard, 2014)

Nous avons ainsi distingué les autopromoteurs. Il s'agit des particuliers ou des familles constitués en SCI qui mènent ponctuellement des opérations de promotion immobilière, sur des terrains leur appartenant le plus souvent. Ce sont des opérations proches des formes urbaines de type BIMBY : indivision d'un terrain puis construction d'un programme de logement collectif de dimension modeste, ou réhabilitation et indivision d'un bien. Parfois, ils assurent la gestion des biens, d'autres fois ils les revendent.



Figure 15 : Cet immeuble, à Freneuse, a été réalisé par un autopromoteur.

Dans un second temps, nous avons distingué plusieurs types de promoteurs professionnels. Il s'agit des promoteurs dont une partie importante de l'activité consiste en la construction puis la revente de logements. D'après la fédération des promoteurs immobiliers (FPI), on comptait en 2010, 800 promoteurs en France d'après l'enquête nationale menée par la FPI. Nous avons souhaité différencier à l'échelle de nos bourgs les différents promoteurs immobiliers professionnels, selon leur importance. Nous avons identifié des promoteurs immobiliers locaux. Ceux-ci ont la promotion immobilière comme activité principale ou secondaire, dans tous les cas, ils ont réalisé plusieurs opérations de promotion immobilière. Ils ont souvent peu d'employés, ne travaillent que sur le périurbain – ou la banlieue proche – et souvent ils ont un ancrage local. Parfois, ils ont comme activité principale une agence immobilière, ou bien ils sont également aménageurs lotisseurs. Parfois, ils réalisent également des maisons individuelles en accompagnement de ces programmes de logements collectifs.

Puis, nous nous sommes intéressés aux promoteurs immobiliers de moyenne ou de grande ampleur. Ils produisent davantage d'opérations que les promoteurs locaux. Surtout, ils interviennent sur plusieurs départements non limitrophes, et pas uniquement en périurbain ou grande banlieue parisienne. Les grands promoteurs immobiliers se distinguent des promoteurs de taille moyenne en ce qu'ils font partie des 10 plus grands promoteurs immobiliers français en termes de réalisation de logements (d'après Julie Pollard 2007 et le Moniteur, Pollard, 2007 et le Moniteur, 2015) ; ils sont issus de groupes nationaux (Nexity, Bouygues) voire internationaux (Kaufmann and Broad).

Enfin nous trouvons d'autres acteurs produisant du logement privé : des bailleurs sociaux qui réalisent du logement privé, ou des filiales de groupes n'ayant pas de liens avec la promotion, qui interviennent ponctuellement pour réaliser du logement collectif au sein des bourgs périurbains. À l'instar des bailleurs sociaux, nous montrerons que les promoteurs qui construisent dans les bourgs sont plus fréquemment locaux, que leurs structures sont souvent de petite dimension, voire positionnées sur des marchés de niche.

Une fois les opérations recensées triées selon les critères précédemment énoncés, nous avons pu analyser les acteurs de la construction de logements collectifs privés en densification dans le périurbain francilien.

2.1 DES AUTOPROMOTEURS AUX GRANDS GROUPES, TOUS INTERVIENNENT DANS LES BOURGS PÉRIURBAINS, MAIS PAS SUR LES MÊMES SITES.

| | Nombre d'opération | Nombre de logements réalisés | Nombre moyen de logements par opération | Nombre maximum de logements par opération | Nombre minimum de logements par opération |
|--|--------------------|------------------------------|---|---|---|
| Autopromoteurs | 34 | 147 | 4,3 | 12 | 2 |
| Promoteurs immobiliers locaux | 29 | 853 | 29,4 | 99 | 4 |
| Promoteurs immobiliers de taille moyenne | 5 | 200 | 40,0 | 67 | 16 |
| Promoteurs immobiliers d'envergure nationale | 13 | 614 | 47,2 | 94 | 20 |
| NC | 11 | 95 | 8,6 | 16 | 4 |
| Autre | 1 | 34 | 34,0 | 34 | 34 |
| Total | 93 | 1943 | 20,9 | 99 | 2 |

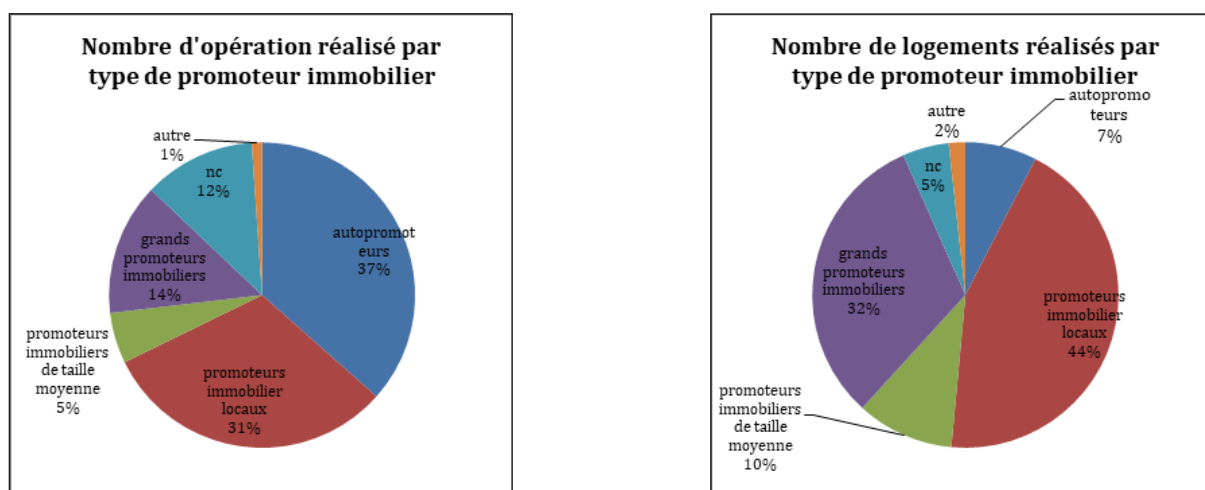


Figure 16 : Les promoteurs qui densifient les bourgs périurbains (tableau et deux graphiques)

À l'échelle nationale, la promotion immobilière est essentiellement concentrée aux mains des opérateurs nationaux. En effet, la fédération des promoteurs immobiliers notait ainsi qu' « en 2009 5% des entreprises, celles qui réalisent plus de 250 millions d'euros de chiffre d'affaires, concentrent 76 % de celui-ci. À l'inverse, 57 % des entreprises (moins de 10 millions d'euros de chiffres d'affaires) ne réunissent que 3 % du chiffre d'affaires. Au total, il y a un grand nombre de petites entreprises et, symétriquement, un nombre réduit de promoteurs privés qui concentrent une grande partie de l'activité » (fédération des promoteurs immobiliers, 2010, 45). De même, en 2007, les dix plus grands promoteurs immobiliers concentraient près d'un tiers de la mise en chantier des logements collectifs (Pollard, 2007).

À l'inverse, dans les bourgs, ce sont les autopromoteurs qui réalisent le plus d'opérations, et les promoteurs immobiliers locaux qui réalisent le plus grand nombre de logements dans les bourgs périurbains. Cette part importante de logements réalisée par la petite promotion immobilière est assez typique du périurbain, et nous allons l'étudier plus en détail.

Les autopromoteurs, un grand nombre d'opérations réalisées pour un faible nombre de logements créé

On peut également y trouver des particuliers, non professionnels de l'immobilier, qui réalisent des indivisions ou de toutes petites opérations de logements collectifs (Maurice, 2014) plus largement, par l'aménagement de nouveaux espaces bâtis ? Pour répondre à ces questions, la première partie de ce travail analyse la structuration des dynamiques de promotion immobilière, à partir de l'identification des stratégies, des intérêts et des actions d'un acteur pivot, le promoteur de logements (qui peut-être un promoteur immobilier, un bailleur social ou un particulier. Le nombre de logements réalisé est alors souvent réduit (4 logements en moyenne, et l'opération la plus grande compte 12 logements). Toutefois, sur les douze communes étudiées, nous n'avons vu cette situation qu'à Orgerus, et nous n'avons pas pu obtenir d'entretien avec l'autopromoteur en question.

À noter que sans argent public ni contrôle par la collectivité des opérations, c'est essentiellement en autopromotion que les opérations de densification peuvent se réaliser. Les formes produites sont souvent rarement qualitatives, et questionnent, d'autant qu'en absence d'intervention de la commune, elles peuvent bloquer des opérations de plus grande envergure.



Figure 17 : Mormant, une petite opération d'autopromotion se traduisant par une densification modeste du tissu, à proximité du centre-bourg

Les promoteurs d'envergure, des acteurs qui ne boudent pas complètement les opérations de densification dans les bourgs périurbains

Des promoteurs d'importance ont également été identifiés à l'échelle des communes étudiées. Ils interviennent sur des opérations de plus grande taille (40 logements en moyenne pour les promoteurs de taille moyenne et 47 pour les plus grands promoteurs). Ils produisent 19% des opérations de logements pour 44% de logements collectifs créés et sont donc des acteurs importants, bien que moins présents que les bailleurs locaux¹. Kaufman and Broad est le promoteur le plus présent, avec pas moins de 6 opérations réalisées en densification – dont 5 en Seine-et-Marne.

Ce sont les promoteurs qui interviennent sur les emprises dont la taille est la plus importante (près de 3800 m²). Ces promoteurs vont donc intervenir en densification en périurbain, mais sur des fonciers d'envergure – renouvellement urbain dans des friches industrielles, dents creuses d'importance – et dans des communes périurbaines d'envergure ou attractives : présence d'une gare RER à Survilliers où Cibex est intervenu, proximité immédiate de la ville de Meaux à Villenoy et Nanteuil les Meaux où Kaufman and Broad intervient plusieurs fois.

1 Parmi ces acteurs, on trouve Edifimmo, Novalys, France Pierre, Les Nouveaux Constructeurs, Kaufman & Broad, Nexity Domaines, Bouygues Immobilier, Barca Investissements, CFD Immobilier, Cibex, Bouwfonds Marignan Immobilier.

Ils interviennent, par ailleurs, sur des opérations qui semblent moins complexes : toujours en construisant des logements neufs et jamais en réhabilitation. Ils proposent parfois des produits complémentaires comme des maisons (c'est le cas pour 5 des 18 opérations), ou des logements sociaux, vendus en VEFA à des bailleurs sociaux.

2.2 LES PROMOTEURS LOCAUX, CHAMPIONS DE LA CONSTRUCTION DANS LE PÉRIURBAIN

Dans sa thèse portant sur la promotion immobilière en Ile-de-France (Trouillard, 2014), Emmanuel Trouillard s'était intéressé à catégoriser les promoteurs immobiliers selon les lieux où ils intervenaient le plus. Il avait ainsi distingué 5 classes de promoteurs. Les trois premières classes concernaient les promoteurs qui intervenaient essentiellement dans les espaces centraux de la Région¹ (Paris, banlieue dense), et il s'agissait alors principalement des gros promoteurs immobiliers. Les deux dernières classes, en revanche s'intéressaient aux promoteurs périurbains : la 4^e classe concerne ainsi les promoteurs « périurbains et de villes nouvelles ». La dernière classe, surtout, était au cœur de notre étude : « promoteurs locaux de grande périphérie parisienne ». D'après lui, ces promoteurs locaux regroupent 8% des promoteurs d'Ile-de-France pour seulement 3% des opérations et 2% des logements produits. « Il s'agit ici essentiellement de promoteurs locaux, étant donné l'absence de promoteurs de grande taille et même de promoteurs moyens : 93% des promoteurs de classe 5 ont produit cinq opérations au plus sur l'ensemble de la période² » (Trouillard, 2014, 231). Cette étude nous indique qu'il y a donc bien une spécificité à la promotion périurbaine, qui se caractérise par des acteurs très locaux, qui réalisent un nombre limité d'opérations de taille modeste dans les bourgs périurbains. Ce sont essentiellement ces acteurs auxquels nous nous sommes intéressés.

En effet, sur nos communes d'étude, ce sont les promoteurs immobiliers locaux qui vont réaliser la plus grande part de logements. S'ils ne sont pas les principaux promoteurs immobiliers en nombre d'opérations produites (31%), ils réalisent la plus grande part de construction de logement collectif dans le périurbain (44%). Leurs opérations sont de taille petite à moyenne (29 logements produits en moyenne par opération), ce qui n'est pas sans cacher une grande variété de situations puisqu'ils ont réalisé des opérations comptant entre 4 et 99 logements.

Une implantation locale avant tout

Implantés localement, ils bénéficient d'une bonne connaissance des acteurs du territoire : le promoteur City Arago qui construit à Houdan confirme : « c'est vrai qu'on connaît plus facilement le tissu économique local Yvelinois, Houdanais, des Yvelines sud, qu'autre-part. Ça facilite quand même étroitement les choses » (Entretien promoteur immobilier Arago Promotion et City, 2016).

La plupart du temps, les promoteurs locaux rencontrés ont le siège de leur entreprise implanté en banlieue, non loin du périurbain sur lequel ils interviennent. Ainsi, Projim est implanté à Melun³, ce qui lui

1 Ce qui n'exclue pas qu'ils interviennent ponctuellement dans les espaces plus périphériques de la région Ile-de-France (la deuxième classe qu'il crée stipule ainsi « promoteurs d'espaces centraux privilégiés », et on lit sur les cartes produites des interventions de promoteurs d'envergure dans des communes périurbains).

2 De 1984 à 2010.

3 Projim détient également une adresse postale parisienne pour des raisons d'affichage : « C'est important dans l'immobilier de montrer une certaine confiance donc j'ai pris une boîte qui a dix ans, j'ai acheté un appartement à Paris pour avoir une adresse parisienne » (Entretien promoteur immobilier Projim, 2016)

permet d'être à proximité des opérations qu'il réalise, essentiellement dans le Pays de Fontainebleau (Avon, Bois-le-Roi) ou proche de Melun (Melun et Verneuil l'Etang). De même, c'est en Essonne que le groupe Arbey, implanté à Ris Orangis (91) intervient lorsqu'il construit dans le périurbain (Breuillet, Lardy). Il y a donc un ancrage ou une proximité géographique des communes périurbaine qui est importante.

Plus encore que pour les bailleurs sociaux, cette bonne connaissance des territoires s'explique par une proximité géographique, ou parfois parce que les promoteurs en sont natifs. Ainsi, le promoteur des opérations d'Houdan, directeur de City Arago nous explique : « J'habite à côté, j'habite à Houdan, j'étais à l'école à Houdan. On connaît les gens. On connaît les élus, et puis on connaît les acteurs économiques locaux. On gère plus facilement un marché sur ce secteur-là que sur le 77. C'est la raison de notre implication plus forte ici. Si on nous propose un coin dans Paris, on n'irait pas » (Entretien promoteur immobilier Arago Promotion et City, 2016).

Au-delà, ces promoteurs interviennent souvent sur plusieurs opérations au sein de la même commune. Après une première opération réussie, ils sont de nouveau sollicités par l' élu, comme ça a été le cas pour Arago à Houdan : « Oui, il a fait les rives de la Vesgres, et ensuite, il a acheté d'autres terrains et je l'ai même aidé à ce qu'il soit l'opérateur d'autres opérations parce que c'est un type sérieux, un type vraiment bien. Il nous fait l'ancien centre administratif qui était une demeure classée [...] non c'est un type bien. Il doit être content de travailler à Houdan » (Entretien maire de Houdan, 2017). Il en a été de même pour Loticis à Montfort-l'Amaury, où la société était déjà intervenue pour réaliser des lotissements : « Loticis c'est une société locale, ils ont travaillé une fois. [...] Ils ont fait l'opération, qui s'est plutôt bien passée ; ils ont fait plutôt du bon boulot. [...] On a tissé des liens convenables. Un jour ils m'ont dit que si une opportunité foncière en appartement en cœur de ville se libérait, ils étaient intéressés. Donc on en a discuté. Voilà comment ça s'est passé. » (Entretien maire de Montfort L'Amaury, 2017). C'est bien l'interconnaissance avec le maire de la commune qui a favorisé son implantation sur la commune.

Le cas de Bois-le-Roi est un peu différent. Malgré des relations plus compliquées – nous y reviendrons – avec l'équipe municipale, le promoteur immobilier Projim y a mené trois opérations en quatre ans. Si les contacts pris sur place ne facilitent pas toujours l'accès à des terrains, la bonne connaissance d'une commune permet tout de même d'y dénicher des opportunités foncières.

Qui interviennent sur les opérations plus compliquées

Nous l'avons vu, les promoteurs de grande ou de moyenne envergure interviennent essentiellement sur des opérations d'importance, sur des parcelles relativement grandes et toujours en construction neuve. À l'inverse, les promoteurs locaux vont intervenir sur des opérations avec un nombre de logements réalisés moindre (29 logements par opération en moyenne). Les parcelles où ils interviennent sont de dimension plus réduite (2312 m² en moyenne) et ils réalisent ponctuellement des opérations de réhabilitation.

Les promoteurs Projim, Arbey et Arago réalisent ainsi ponctuellement des réhabilitations, même s'il ne s'agit pas de leur cœur de métier et que celle-ci s'avère bien souvent compliquée. Le promoteur Arago nous a ainsi confié qu'il était intervenu sur des opérations en réhabilitation essentiellement par opportunité, mais qu'il ne comptait pas continuer dans cette voie : « À terme je vais arrêter de toute

façon les opérations de réhabilitation. [...] Je maîtrise bien mieux le neuf que l'ancien qui demande des compétences finalement bien plus importantes. Et des compétences plus rares. Donc je pense qu'à terme les opérations de rénovations seront plus rares. Et c'est pour ça que les promoteurs y vont très peu. Soit on a des marchands de biens, qui ne font pas de la rénovation lourde, mais de la restructuration. Et c'est deux mondes qui ne se mélangent pas trop. » (Entretien promoteur immobilier Arago Promotion et City, 2016). « C'est plus compliqué, c'est plus risqué, c'est pour ça. » (Entretien promoteur immobilier Arago Promotion et City, 2016). Nous l'avons dit, ce sont des opérations très peu rentables, notamment l'opération des Rives de la Vesgres à Houdan : « Mais sur une opération comme les Rives de la Vesgres, vous avez vu Renaud¹, il a très peu gagné d'argent. [...] Il a payé ses frais de fonctionnement sur un an et demi à peu près, mais au niveau-bénéfice, ça ne va pas » (Entretien Bartoli Piot, agence d'architecture, 2016).

Un repositionnement d'une partie des petits lotisseurs sur la petite promotion immobilière

Pour le groupe Arbey, le passage de lotisseur à promoteur s'explique par l'évolution du marché, qui ne permet plus autant de réaliser des opérations de lotissement. « On a commencé par faire de l'aménagement, par avoir une fonction d'aménageurs, et ensuite on a eu une casquette de promoteur. [...] Mais ça correspond aussi que si on se remet 25 ans en arrière, l'étalement urbain, on était à fond là-dedans. La création de quartiers, en périphérie des villes, ta ta ta, on était en plein dedans. Donc faire des opérations de 100-150 lots de terrain à bâtir qui faisaient tous au minimum 500 m², si c'est pas 700 ou 800 m², c'était monnaie courante, toutes les opérations sur lesquelles on travaillait c'était celles-ci. On ne ferait plus une seule opération comme ça. Il n'y a pas un maire à l'heure actuelle qui... avec la pression pour densifier, qui vient de l'État, il n'y aurait pas un maire qui ferait une opération de ce type. Là où si à l'époque il faisait 100 terrains à bâtir, aujourd'hui, il ferait 1000 logements. Le rapport il est de cet ordre. » Devant cet état de fait, la société a été contrainte de trouver de nouveaux produits à réaliser : « CF : D'où un repositionnement de votre société ? / Promoteur : Ouais, et de tous les acteurs du marché, il n'y a plus personne pour faire de l'aménagement pavillonnaire [...] Mais vous voyez, les conditions ont complètement évolué. » (Entretien promoteur immobilier Citic et Arbey, 2016). Ainsi, faute de pouvoir réaliser du lotissement, l'entreprise s'est mise à réaliser des opérations de promotion immobilière, et à intervenir en densification.

Interrogé sur la question, le SNAL, syndicat des aménageurs lotisseurs a conscience du vécu de la profession : « c'est vrai que nous on a fait récemment une enquête sur la typologie de nos adhérents, beaucoup sont plurimétiers. Donc beaucoup sont aussi constructeurs, promoteurs, bailleurs, voire syndics. De tout. Néanmoins ça reste des métiers très différents, même s'ils peuvent être complémentaires » (Entretien SNAL, 2016).

Le passage du métier de lotisseur ou d'aménageur à celui de promoteur est courant, même s'il n'est pas toujours dicté par des raisons économiques, mais plutôt par des opportunités liées à la bonne connaissance d'un territoire et de ses élus. C'est le cas de Loticis à Montfort : « Après on connaît des lotisseurs, on vient de travailler avec Loticis à Montfort-l'Amaury [...]. Là on a fait 40 logements à Montfort avec eux. / CF ; Je n'avais pas identifié qu'ils faisaient du collectif, j'avais surtout vu leur rôle en lot à bâtir. / Non, c'est très récent. C'est leur première opération de promotion. » (Entretien Bartoli Piot, agence d'architecture, 2016). Là encore, l'interconnaissance du terrain a permis de réaliser cette opération, notamment la connaissance du maire de la commune, comme nous l'avons mentionné.

1 Renaud est notre interlocuteur, promoteur au sein d'Arago et de City.

Le périurbain, bac à sable des jeunes promoteurs

Enfin, parce qu'ils sont moins concurrentiels que des secteurs plus denses, les bourgs périurbains sont également les terrains de lancement d'acteurs dans la promotion immobilière. Le promoteur Projim que nous avons rencontré en est un exemple puisqu'il a racheté une structure de marchand de bien et qu'il a réalisé une première opération en périurbain : « On vient juste de monter la boîte. Verneuil c'était mon premier sujet. J'ai monté la boîte il y a deux ans. Et j'ai racheté une boîte qui a dix ans de vie » (Entretien promoteur immobilier Projim, 2016). La première opération réalisée a ainsi été une opération à Verneuil l'Etang mêlant réhabilitation et construction neuve : « A Verneuil l'Etang, il y avait 14 appartements, en fait c'était un programme avec une maison, 14 appartements neufs, et un immeuble rénové avec 7 appartements et un local commercial, c'est un ancien hôtel de la gare. » (Entretien promoteur immobilier Projim, 2016). Cette première opération cumulait donc des éléments fréquemment dénoncés comme étant des difficultés : une réhabilitation partielle à réaliser, au sein d'un terrain pas nécessairement attractif, avec un petit nombre de logements réalisés. Or, ce sont ces contraintes qui ont permis à ce promoteur de se lancer, ce qu'il n'aurait pas nécessairement pu faire sur un terrain plus attractif pour d'autres promoteurs. L'entreprise étant actuellement en plein essor, le promoteur intervient sur des territoires où la concurrence est plus importante, notamment à Fontainebleau.

Il en va de même pour le promoteur Arago très implanté à Houdan : si son entreprise existait déjà auparavant, il s'agissait d'une entreprise générale de construction. L'activité de promotion immobilière ne s'est développée que récemment, notamment à Houdan au sein des Rives de la Vesgres : « C'est l'opération qui lui a permis de se lancer, » (Entretien Bartoli Piot, agence d'architecture, 2016). Or, ce lancement a été permis grâce à l'architecte qui a réalisé une mise en contact, le promoteur qui devait initialement réaliser l'opération s'étant désisté. Là encore, c'est sur une opération compliquée, mêlant réhabilitation et constructions neuves, bureaux et logements, que l'entreprise a pu se lancer.

Un cas un peu atypique a également retenu notre attention. À Canne l'Ecluse, une entreprise qui se délocalise a créé sa propre filiale pour réaliser des logements en accession, au nombre de 58 : « Le groupe Dupessey (transporteur) a décidé de délocaliser ses activités à Pont-sur-Yonne en raison du difficile accès des camions dû à la résidentialisation du quartier, et de la gêne occasionnée pour les riverains. Pour autant le groupe Dupessey, dont l'entreprise était présente à Cannes-Ecluse depuis 1976, restera sur place. Dans un souci de diversification de ses activités, le groupe s'est lancé dans l'immobilier via sa filiale Dupessey Promotion »¹. Ce cas atypique souligne la variété des entreprises qui se lancent dans la construction de logement dans le périurbain, parce que, moins concurrentiels, ils peuvent servir de terrain d'expérimentation.

À l'instar de ce que l'on peut constater dans les stratégies de certains bailleurs sociaux, construire dans les bourgs périurbains peut être un moyen de fuir un secteur concurrentiel. Implantée sur des opérations ponctuelles en banlieue – notamment à Clamart ou à Nogent-sur-Marne, la directrice du groupe Arbey explique son intervention en périurbain de la façon suivante : « là encore, on ne rentre pas en concurrence directe avec les gros de la place [...]. Donc nous on se positionne sur des endroits où eux ont moins intérêt à aller, tout simplement. Donc du coup on ne rentre pas normalement dans les mêmes luttes au moment des négociations » (Entretien promoteur immobilier Citic et Arbey, 2016). Pour intervenir pour des secteurs plus concurrentiels comme en banlieue dense, la stratégie de ce

1 https://actu.fr/ile-de-france/melun_77288/les-nouveaux-logements-vont-sortir-de-terre_6874683.html

promoteur consiste également à réaliser un très petit nombre de logements par programme, ce qui n'intéresse pas les gros promoteurs.

Comme le souligne Romain Maurice dans sa thèse, les promoteurs d'envergure sont souvent avantagés par rapport aux locaux, notamment parce qu'ils peuvent financer davantage de trésorerie en propre et donc rassurer le propriétaire sur sa trésorerie, son nom se fait plus rassurant que celui d'un inconnu... (Maurice, 2014, 169-174) plus largement, par l'aménagement de nouveaux espaces bâtis ? Pour répondre à ces questions, la première partie de ce travail analyse la structuration des dynamiques de promotion immobilière, à partir de l'identification des stratégies, des intérêts et des actions d'un acteur pivot, le promoteur de logements (qui peut-être un promoteur immobilier, un bailleur social ou un particulier. Ainsi, en étant un territoire moins concurrentiel que la banlieue parisienne ou que les villes périurbaines, les bourgs permettent aux promoteurs immobiliers de se lancer dans l'activité, puisqu'ils se positionnent comme les seuls opérateurs disponibles.

Des promoteurs spécialisés sur des marchés de niche

Dans les centres-bourgs, on trouve davantage des promoteurs de plus petite dimension, qui réalisent peu d'opérations ou qui sont spécialisés sur un territoire, ou sur un type de produit. On y trouve également des promoteurs atypiques.

On trouve ainsi des bailleurs sociaux qui réalisent des opérations de promotion immobilière et construisent des logements privés. Dans l'une des communes étudiées, à Plailly dans l'Oise, le bailleur social a été à l'origine de la réalisation d'une offre de logement collectif à l'origine privée, en sus d'une offre de logements sociaux. L'opération, réalisée par le bailleur social l'OPAC de l'Oise comprenait à l'origine : la nouvelle mairie de Plailly, un immeuble comprenant 14 appartements locatifs et 17 appartements en accession à la propriété avec 4 commerces au rez-de-chaussée et un parking sous-terrain de 50 places. Ces opérations sont toutefois assez risquées. En effet, si les promoteurs traditionnels limitent le plus souvent leurs risques financiers en pré-commercialisant une partie de leurs logements avant de souscrire à un emprunt financier couvrant le reste des dépenses à engager puis de construire (Maurice, 2014) plus largement, par l'aménagement de nouveaux espaces bâtis ? Pour répondre à ces questions, la première partie de ce travail analyse la structuration des dynamiques de promotion immobilière, à partir de l'identification des stratégies, des intérêts et des actions d'un acteur pivot, le promoteur de logements (qui peut-être un promoteur immobilier, un bailleur social ou un particulier, ce n'est pas le cas des bailleurs sociaux. Ils financent les opérations sur leurs fonds propres. Or, la majeure partie des appartements en accession sociale à la propriété n'a finalement pas trouvé d'acheteur : « C'était de l'accession traditionnelle, on s'est complètement trompés » (Entretien OPAC de l'Oise, 2016)¹. Finalement, après être resté vacants plusieurs années, ces logements privés invendus ont été reconvertis en logements sociaux par le bailleur, faute de trouver des preneurs au prix proposé.

Cette situation est relativement rare, même si certains bailleurs sociaux locaux disposent d'une filiale

1 En cause, des fouilles archéologiques qui se sont prolongées et qui ont retardé énormément le calendrier, rendant le dispositif fiscal mis en place obsolète ; « On s'est trompés pourquoi ? D'abord parce qu'on n'a pas eu de chance, on est tombés sur des fouilles archéologiques qui ont complètement planté le planning, et on avait ciblé un mode de défiscalisation en termes d'accession avec des caractéristiques qui n'étaient plus les bonnes quand on a lancé le chantier. Et pour bien faire on aurait dû être BBC sur cette opération, chauffage au gaz, on était RT2005, chauffage électrique. Donc c'était une catastrophe à ce niveau-là. Les fouilles archéologiques nous ont coûté assez cher, plus de 600000€ quoi, Donc oui, c'était une opération assez compliquée à ce niveau-là. » (Entretien OPAC de l'Oise, 2016)

qui réalise du logement privé, à l'instar d'Essonne Habitat. L'inverse est plus fréquent, lorsque les bailleurs sociaux achètent des logements aux promoteurs en VEFA. Ainsi, sur les communes étudiées, se trouve le « Clos du petit Pont » aux Essarts-le-Roi. Cette résidence de 82 logements a été construite par Bouygues Immobilier, puis les logements ont été vendus en VEFA à Logement français. Ce dispositif est très utilisé par les bailleurs sociaux, y compris par les bailleurs locaux pour qui il permet de réaliser des économies en termes de temps passé à étudier les projets : « CF : Vous achetez des logements en VEFA ? / Oui, 20% de notre production. Pour deux raisons, soulager l'équipe, parce que ça ce sont des dossiers où on n'a pas grand-chose à faire dessus ; et c'est parce que sur certains secteurs très tendus, de toute façon on est obligés de partager le terrain avec des promoteurs privés » (Entretien Foyer seine et Marne, 2017).

Enfin, certains promoteurs vont réaliser des produits atypiques, comme de la promotion immobilière haut de gamme, des résidences pour personnes âgées qui sont bien implantées, ou des résidences haut de gamme. Nous avons recensé certains de ces programmes notamment à Moussy-le-Neuf ou à Bouray-sur-Juine, mais ceux-ci ont ainsi été réalisés en extension et pas en densification.

Si tous types de promoteurs interviennent dans les bourgs périurbains, ils n'y réalisent pas le même type d'opérations. Les opérations les plus petites sont réalisées le plus souvent par des autopromoteurs, alors que les opérations de plus grande envergure, ou en extension, sont réalisées par des promoteurs d'ampleur moyenne à grande, qui interviennent ponctuellement dans le périurbain, au gré des opportunités, mais dont les secteurs prioritaires d'intervention sont davantage la ville dense et sa banlieue. Enfin, la plus grande partie des logements réalisés en densification dans les bourgs périurbains sont produits par des promoteurs locaux, bien implantés, qui grâce à une bonne connaissance du terrain parviennent à équilibrer leurs opérations en neuf, voire à réaliser des opérations en densification. L'absence d'acteurs d'envergure sur ces secteurs est alors un atout pour eux, qui se positionnent comme la seule option possible pour réaliser du logement privé dans les bourgs et profitent de l'absence de concurrence.

II. UN REPOSITIONNEMENT DE L'INGÉNIERIE VERS LE PÉRIURBAIN ?

Nous avons vu dans le chapitre précédent que la norme, pour les bourgs périurbains, était celle d'une ingénierie peu présente, qu'elle soit publique ou privée. Pourtant, cette norme connaît des exceptions, de plus en plus nombreuses, à mesure que l'ingénierie publique se repositionne sur ces territoires. Nous montrerons que l'ingénierie dispose de méthodes et d'outils particuliers d'intervention en périurbain, qui se positionnent tant sur des conseils en termes d'architecture que sur de la mise en relation.

1. EN AMONT, SENSIBILISER POUR POUSSER À LA DENSIFICATION

Pour densifier, il est avant tout nécessaire de convaincre l'ensemble des acteurs du bien-fondé de cette densification. Nous l'avons dit, la densité est souvent mal vécue, notamment parce qu'elle est mal perçue (Amphoux, 2003) (Fouchier, 1998). Les porteurs de l'ingénierie publique périurbaine se sont alors positionnés pour sensibiliser les élus au bien-fondé de la densification que ce soit au travers de benchmarks, de visites de terrains, par le biais de formations... Loin d'être anecdotique, ces actions de sensibilisation sont au cœur des axes des PNR et des CAUE : « Ensuite le 3^e volet de notre action, c'est tout ce qui est sensibilisation à l'urbanisme et à l'architecture durable, où là on met en place des actions pédagogiques » (Entretien PNR Gâtinais, 2016).

Nous avons relevé, durant nos entretiens auprès des CAUE, PNR ou agences départementales, ces façons de sensibiliser, et il nous a semblé intéressant de s'y intéresser. Les PNR, CAUE et autres agences s'y attachent, dans le cadre de leur rôle de sensibilisation, notamment en présentant des benchmarks, des cahiers de références sur la densité, afin de souligner que l'on peut faire dense sans que cette densité ne soit lisible, afin qu'ils puissent autoriser davantage de logements qui soient mieux intégrés au bourg. D'autres acteurs peuvent, indirectement, agir pour sensibiliser les élus à ces problématiques, comme les DDT, les agences départementales : « Nous avons un rôle de sensibilisation qui est lié au protocole RuralogY, donc on est animateurs du protocole qui a été mis en place par le département. Donc ce protocole a été mis en place au départ pour des communes qui ont déjà des projets, notre objectif ce n'est pas de forcer la main parce qu'il y a déjà suffisamment à faire là où les élus ont envie d'en faire, mais évidemment, comme on parle du protocole à toutes les communes, en fait, de ce fait là, on fait quand même une certaine promotion du logement social » (Entretien IngénierY, 2016).

Mais, ici, il s'agira d'étudier les pratiques récurrentes pour sensibiliser à la densification, que ce soit au travers de l'usage du benchmarking ou du travail pour donner à lire la densité.

1.1 SENSIBILISER LES ACTEURS

Le benchmarking consiste essentiellement à donner à voir des images de références, des expériences réussies illustrant de bonnes pratiques, afin d'inspirer élus et habitants et de leur montrer l'adéquation d'une thématique – l'architecture contemporaine, la densité, le logement collectif – à leur territoire. Support de la circulation de modèle (Beal, Epstein et Pinson, 2015), ces benchmarks sont très utilisés par les acteurs de l'ingénierie périurbaine, qui les composent et recomposent pour correspondre à

leurs territoires d'intervention.

Les exemples donnés à voir sont le plus souvent locaux, pour assurer au public ciblé par ces benchmarks (élus, habitants) leur adéquation au territoire. Il en va de même pour l'architecture contemporaine : le rejet de l'architecture moderne traduit souvent un rejet du grand ensemble, auquel elle est assimilée (Donzelot, 2009). Afin de montrer que l'architecture contemporaine peut être qualitative et de sortir des représentations stéréotypées, le PNR de Chevreuse a ainsi organisé une exposition sur l'architecture contemporaine en milieu rural, soulignant que celle-ci peut être bien intégrée et qualitative, pendant que le PNR du Gâtinais organisait des visites sur site et des conférences. En y conviant les élus, les promoteurs et l'ensemble des acteurs territoriaux, parfois les habitants, ces initiatives ont pour objectif de constituer une culture commune et une compréhension mutuelle.

L'exposition montée par le PNR de la vallée de Chevreuse portant sur l'architecture contemporaine au sein du parc a été réalisée en partant du constat de la crainte à cet égard : « On sent des réticences à l'architecture contemporaine. D'ailleurs, une des dernières commissions que nous avons faites avec des élus du parc avait comme thème «architecture contemporaine en milieu rural». On s'est rendu compte qu'il y a une crainte de la boîte noire architecturale (vous savez, à chaque fois on dit on va nous poser un cube noir au milieu de la parcelle) » (Chargée de mission au sein du PNR de la haute vallée de Chevreuse, 2016). En partant de ce constat, les chargés de mission du parc ont décidé de mettre l'accent sur la sensibilisation à cette architecture, en montrant l'usage d'architectures plus contemporaines dans les communes du parc, architecture que les élus n'associent pas nécessairement à leurs communes : « Donc là on fait de la sensibilisation en matière d'architecture contemporaine. On a fait cette commission, on a fait une exposition d'architecture contemporaine. » (Chargée de mission au sein du PNR de la haute vallée de Chevreuse, 2016).



photographies de Stéphane Asseline

Créer des logements dans l'esprit d'une ferme ancienne 10 maisons individuelles groupées en béton de chanvre (dont 2 logements sociaux)

Le projet concerne la construction de 10 maisons dont 2 logements sociaux, dans un village en balcon sur la vallée de la Bièvre, dans un environnement de grande qualité et à l'emplacement d'une ancienne ferme. Les bâtiments de cette ferme ont été démolis car ils étaient trop vétustes, mais le projet a repris cette morphologie traditionnelle en l'adaptant à du logement neuf. Ainsi, ce ne sont pas 10 petites maisons juxtaposées qui sont réalisées, mais 2 grands corps de bâtiments qui reprennent les emprises anciennes et certains murs pignons en pierre. L'esprit de la cour commune centrale est également conservé, mais des jardins privatifs sont prévus en périphérie. Le projet avait de fortes ambitions écologiques, comme l'obtention pour chaque maison du label BBC (consommation d'énergie primaire > 50 kWh/m².an), ou comme le mode constructif en ossature bois revêtue de béton de chanvre, procédé rarement mis en œuvre à une telle échelle. L'architecture est sobre, subtilement contemporaine.

Lieu : LES LOGES-EN-JOSAS (78)
Maître d'ouvrage : Privé, « les Coteaux de la Bièvre »
Maître d'œuvre : DUMONT LEGRAND architectes
Année de réalisation : 2015



photographies de Stéphane Asseline

Une densité bien assimilée Petits collectifs pour 32 logements sociaux

Le bâtiment a été construit sur le site d'une ancienne gendarmerie. Le bailleur social, l'Opievoy a réalisé 32 logements de qualité avec une architecture résolument contemporaine en frange du bourg. Ces logements sont conçus de manière à bénéficier des vues remarquables vers le sud et sur les prairies du fond de vallée. Un socle minéral en béton reprend le thème des murs de soutènement du domaine de Coubertin situé à portée de vue. Un niveau intermédiaire, généreusement vitré correspond aux cheminements et halls d'entrées, aux jardins et au belvédère. Les étages sont revêtus de bois. Le projet exploite astucieusement la pente du terrain qui était une contrainte forte. Cette opération démontre qu'une densité de 120 logements à l'hectare, un peu supérieure à celle du centre bourg, peut être bien acceptée par les habitants et les riverains.

Lieu : CHEVREUSE (78)
Maître d'ouvrage : OPIEVOY, bailleur social
Maître d'œuvre : Atelier d'Architecture Téqui, bet LGX, économiste,
Métamorphose, paysagiste
Programme : logements sociaux
Année de réalisation : 2013



Figure 18 : Extraits du livret de l'exposition : « Créations architecturales contemporaines, patrimoines et paysages : une cohabitation réussie révélée par les photographies de Stéphane ASSELINE, PNR de la Vallée de Chevreuse, 2016

Ces exemples, locaux, permettent de donner à voir des exemples d'architecture réussis et d'ouvrir le débat sur ces questions.

Le benchmark peut aussi servir pour ouvrir un débat avec les habitants pour favoriser l'acceptation d'une architecture plus contemporaine. C'est le cas à Bouray-sur-Juine, pour le projet de réhabilitation de presbytère déjà évoqué. Celui-ci, dispose de financements parc. Il a pu faire l'objet d'une concertation poussée auprès des riverains de l'opération, nécessaire notamment parce que la communauté catholique n'était pas initialement favorable à transformer le patrimoine religieux local en logements communaux¹. Or, cette concertation a également porté sur la nature de l'architecture. Le maire de Bouray-sur-Juine souhaitait en effet réaliser l'extension ainsi qu'une partie de la réhabilitation avec du bois comme matériau principal². Or, ce matériau, notamment parce qu'il incarnait pour des riverains une architecture contemporaine générait des crispations. Le bureau d'étude s'est alors saisi de ce problème et a souhaité sensibiliser les riverains à cette architecture : « Voilà donc on a vraiment cette logique d'éducation et de réflexion, d'amener des images références, un benchmark pour leur dire, voilà, on peut proposer des choses plus classiques, qui vont être plus facilement acceptées, mais il y a des images références un peu plus contemporaines, pour dire «voilà, ça, ça ne gêne pas». Ça peut être intéressant de mixer et le contemporain et le traditionnel. Et sur cette étude-là, le bureau d'étude était vraiment très bon d'avoir apporté des images-chocs pour interloquer les élus et les habitants, et d'autres plus conventionnelles en restant dans le contemporain pour enrichir la réflexion ». (Entretien PNR Gâtinais, 2016).

1 Le chargé de mission du PNR revient sur cette expérience : « Et vu qu'on est sur des lieux qui sont dans un centre-bourg ou qui accueillent du public, donc c'est vraiment de faire appel aux habitants pour voir ce qu'ils pensent du lieu et ce qu'ils veulent y voir comme occupation, ou sur cet espace libre. voilà quand on est à Bouray-sur-Juine, on a le presbytère qui est occupé par le prêtre, mais on a également le catéchisme, donc on a toute une vie qui se fait sur ce bâtiment, donc savoir comment on peut l'adapter avec la question du logement à proximité, donc c'est vrai que ça a été presque le site le plus animé là-dessus, parce que l'activité de culte est un peu particulière et la communauté religieuse est toujours très animée, donc on a eu pas mal de participation et de convivialité. » (Entretien PNR Gâtinais, 2016)

2 « Sur toute la partie front de rue, donc dans la logique réponse à l'ABF, on a vraiment un cadre très normé, où il n'y a pas d'hésitation possible, de nouveauté possible, sur toute la partie plus contemporaine. Il faut bien le rappeler, on travaille toujours sur une partie préopérationnelle. Donc on travaille principalement sur de la volumétrie, donc on essaye de donner un aspect architectural plus neutre, même si on donne des orientations. On part sur une forme plus contemporaine, avec une ossature en bois, mais on ne va pas non plus trop loin sur la partie purement esthétique. C'est vraiment après quand on rentre dans la phase opérationnelle pour déposer le permis que l'on rentre dans ces détails-là. » (Entretien PNR Gâtinais, 2016)

// UN PROJET EXEMPLAIRE A CONCHES SUR GONDOIRE (77)



Un programme pour une densification en centre bourg / BOURAY-SUR-JUINE
Ligne 7 architecture + Aubry & Guiguet programmation

BENCHMARK VIE(s) RURALE(s) ET LOGEMENT(s) INNOVANT(s)

31

// UN PROJET EXEMPLAIRE A SAINT- MARC SUR MER (44)

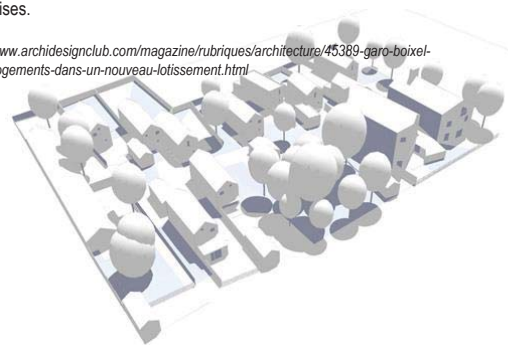


23 logements basse consommation (12 maisons individuelles et 2 petits bâtiments collectifs) dans la zone d'aménagements partagés du Courtil Brécard, à Saint-Marc Sur Mer.

Maîtrise d'œuvre : Garo Boixel architectes

Ce projet entre l'architecture et l'urbanisme, mise sur des réalisations rurales et l'absence de régularité dans le schéma du lotissement. Intégralement bardés de bois, les logements s'inspirent de la volumétrie et de codes plus propres à la campagne qu'aux zones urbaines. Uniques, ces habitations se déclinent sur une base commune, rompant la monotonie habituelle des lotissements traditionnels, une identité que l'on retrouve dans l'organisation du programme en contact immédiat avec la nature, sans trottoirs ni balises.

Source : <http://www.archidesignclub.com/magazine/rubriques/architecture/45389-garo-boixel-architectes-23-logements-dans-un-nouveau-lotissement.html>



Un programme pour une densification en centre bourg / BOURAY-SUR-JUINE
Ligne 7 architecture + Aubry & Guiguet programmation

BENCHMARK VIE(s) RURALE(s) ET LOGEMENT(s) INNOVANT(s)

34

Figure 19 : Des images de benchmarks proposées par le bureau d'étude Aubrey&Guiguet

Ces éléments parce qu'ils proposaient des visions contrastées permettaient de questionner la densité, mais également l'architecture, et probablement de mieux faire accepter cette opération de densification, compliquée à bien des égards. C'est aussi un moyen d'ouvrir le débat sur des sujets où les habitants et les acteurs qui ne sont pas issus du monde de l'architecture et de l'urbanisme ont souvent du mal à se positionner : « On a apporté un benchmark et ça c'est toujours très utile de permettre aux habitants de visualiser et de se prononcer » (Entretien bureau d'étude Aubrey-Guiguet Programmation, 2017). C'est également un moyen de communiquer avec des publics qui ne sont pas toujours à l'aise avec la lecture des masses ou des plans d'architectes : « Surtout qu'on parle à des gens qui ont du mal à se positionner dans l'espace, d'où l'intérêt du 3D et des images de benchmark. » (Entretien assistant à maîtrise d'ouvrage - Atelier Albert Amar, 2017).

Ces messages, portés par les CAUE et les PNR sont parfois même à destination des acteurs institutionnels : « Sur le benchmark [...], ça permettait d'évoluer avec l'UDAP¹, montrer qu'on peut faire de belles architectures en réhabilitation contemporaine ; parce que c'est une de nos missions CAUE » (Entretien CAUE de l'Essonne, 2017). En dehors de donner à voir des images, les benchmarks peuvent mettre en avant des stratégies de communes pour donner à voir non seulement des opérations intéressantes, mais au-delà, étudier leur mise en place, les acteurs impliqués, etc. Ce sont alors des sortes de guides de bonnes pratiques, comme ceux développés par le CAUE des Yvelines: « [On] a analysé un certain nombre d'opérations dans les Yvelines, avec des fiches qui précisent à peu près les opérations qui nous semblent intéressantes d'un point de vue architectural et urbain, et on a travaillé sur ce jeu d'acteur justement, donc en reprenant les histoires, qui est à l'initiative du projet, comment les choses se passaient avec les différents acteurs et qu'est-ce qui faisait que la position d'un acteur pouvait retarder des opérations et dans les historiques, montrer les points de vigilance » (Entretien CAUE des Yvelines, 2016).

Ces benchmarks véhiculent une certaine idéologie et sont porteurs d'un message, même si les acteurs préfèrent parler de sensibilisation. Il s'agit avant tout de casser un stéréotype en donnant à lire une autre réalité : « Voilà ce n'est pas parce qu'on va avoir un logement en structure bois, qu'il va vraiment ressembler à ça. C'est vrai que là, qu'on soit élus ou habitants, tout de suite ils ont des associations d'idées. Voilà on dit logement social, et ils vont associer logement social et tour précisément. On essaye de casser un peut tout ça et c'est pour ça que le benchmark est là, et le discours qu'on porte à la fois sur les lieux ou autres. » (Entretien PNR Gâtinais, 2016). Ainsi, par le biais des benchmarks, il s'agit d'acculturer, donc bien de transformer une culture ancrée par une autre, jugée meilleure. Un bureau d'étude qualifie même ces PNR de « lobbyistes » « C'est vrai que les PNR sont... des lobbyistes sur le développement durable. Ils sont vraiment vecteurs d'innovation sur un ensemble de thématique. Et les élus du parc sont on peut dire acculturés ! On devrait avoir ça partout. » (Entretien bureau d'étude Aubrey-Guiguet Programmation, 2017). Ce terme, « acculturé » revient dans le discours du CAUE de Seine et Marne, à propos des élus « Il y a un besoin d'acculturer, d'éduquer. » (Entretien CAUE Seine et Marne, 2016). Il est loin d'être neutre : l'acculturation vise à transmettre une culture², il s'agit ainsi, plus que de sensibiliser, de transmettre voire de remplacer une culture architecturale par une autre.

Enfin, le benchmark interroge sur la pratique du copier-coller et de la standardisation architecturale,

1 Unité départementale de l'architecture et du patrimoine, auxquelles les ABF sont rattachés.

2 L'acculturation vise à « assimiler un groupe ethnique, les individus d'un groupe culturel, à un autre groupe culturel » (CNRLT, 2018).

très présente dans les bourgs¹. Cette pratique du copier-coller peut se retrouver même sans images de référence, devant des projets réels, comme le maire de Moussy-le-Neuf qui avait demandé au promoteur immobilier Arthur Bras de réaliser « la même chose que ce qu'on avait vu à Vémars ». Il s'agit ainsi, pour beaucoup d'acteurs, d'aller au-delà de cette simple pratique de benchmarking pour enrichir le référentiel des élus, et le complexifier.

1.2 MONTRER LA DENSITÉ

En dehors des benchmarks, d'autres méthodes pour sensibiliser et rassurer sur la densification et la densité sont mises en place. Ainsi, à Bouray-sur-Juine, le CAUE a procédé à un montage pour montrer la densité existante, comparée à la densité future : « On a ensuite fait des Photoshop sur l'emprise au sol pour montrer ce que pourrait donner telle ou telle emprise et le rendu ensuite. Donc là on a découpé le cadastre de Bouray et on le collait sur le site. C'est-à-dire que ça permettait de comparer avec les propositions des promoteurs. On leur montrait qu'il y avait le même nombre de logements produits. Cette méthode était pas mal, c'est une façon pour eux de se promener dans un visuel, de se projeter. On en a fait une dizaine, puis on a extrait de cette comparaison un tableau, qui montre le nombre de logements par surface. Ça montre qu'on peut avoir telle qualité avec tels objectifs ; ça a rassuré les élus, les promoteurs, et ça a permis à la chargée d'urbanisme de la commune de fixer un objectif réalisable. C'est comme ça qu'on travaille la forme urbaine » (Entretien CAUE de l'Essonne, 2017, 91).

Cette technique avait déjà été utilisée par le maire de Houdan, qui avait procédé à de tels montages lors de l'élaboration de l'étude préalable à l'élaboration de son POS dans les années 1990 (intitulée *Houdan dans 20 ans*). Pour dédramatiser la densité urbaine, la commune avait fait une exposition sur le devenir de la commune : « Pour les gens qui ont peur de la densité, j'avais même dans des zones AU de l'époque, au moment de l'exposition du POS à l'époque, pour montrer ce qu'est la ville dense, j'avais mis du foncier de centre-ville, j'avais fait un copier-coller, on a rempli les zones UA d'un foncier de centre-ville qu'on a rempli dedans » (Entretien maire de Houdan, 2017). L'ensemble s'est avéré efficace, les habitants se projetaient alors davantage dans les zones à construire, confondant parfois avec l'existant, selon le maire de Houdan : « Alors on nous disait : «ah bah c'est construit ?» non, «ça va être comme le centre-ville ?»».

Il en va de même à Chevannes, où cette même recette est utilisée par le bureau d'étude en charge du PLU : « On leur donne des exemples sur leur territoire. En l'occurrence sur Chevannes on restait sur des densités proches de l'existant, donc c'est aisé d'en parler. En l'occurrence vers le secteur-là, c'est ce qui ressemblait à leurs opérations récentes, et puis le collectif se faisait à l'intérieur des bâtiments existants donc... ça fait passer la pilule » (Entretien INGespaces, 2016).

En se référant à l'existant ou en donnant à voir des images, il est ainsi plus facile de faire accepter la densité, et de montrer qu'elle est raisonnable.

1 Les benchmarks ne parviennent pas toujours à inspirer et pousse parfois à imiter ces architectures. Notre interlocutrice du CAUE de l'Essonne qui nous présentait des images de référence proposées aux élus d'une commune périurbaine, nous avons demandé : « Mais est-ce qu'ils n'ont pas eu des envies de copier collé. / Tout à fait. Là le maire a dit : «Là je ne ferais pas des T3, mais plutôt des openspaces » » (Entretien CAUE de l'Essonne, 2017).

1.3 PARLER AUTREMENT DE DENSIFICATION

En dehors des expositions, benchmarks ou autre recours à l'image, les structures de conseil proposent d'autres méthodes pour sensibiliser à la densification, que ce soit à destination des élus ou des habitants de ces communes. Il s'agit même, au-delà d'une sensibilisation, de leur apprendre à lire et à comprendre l'architecture.

Des formations par le jeu ou le débat

Le CAUE des Yvelines, ainsi, anime des soirées pour sensibiliser les élus. Des jeux de rôles sont organisés pour faire comprendre aux élus – principaux invités de ces soirées – les tenants et les aboutissants du montage d'une opération de logement, ou encore l'importance de la réfection d'un PLU. Des cycles de formations auprès des élus peuvent également être proposés : « Je rebondis sur ce jeu entre les services, les promoteurs, les techniciens et puis nous qui arrivons derrière. Il y a un énorme besoin de formation, et là nous avons mis en place avec les CAUE d'IDF, un cycle de formation pour les élus et les services urbanisme [...]. On a fait des petits cycles ouverts à tous, sur un cycle long d'une année complète. Faudra qu'on y revienne encore et encore. » (Entretien CAUE de l'Essonne, 2017).

Il s'agit ainsi de former des élus, qui ne sont pas toujours à l'aise avec l'architecture et de leur permettre de développer des automatismes dans certaines situations. Ces formations sont particulièrement portées par les CAUE : « Mais c'est autant de la sensibilisation et de l'information de dire «on va vous donner des billes» que de dire aussi, il y a aussi des choses qui sont toujours complexes et particulières, et comment on fabrique une équipe qui sera là pour les cas complexes. » (Entretien CAUE de l'Essonne, 2017). De même, le CAUE des Yvelines porte des soirées de formation sur le logement ou les PLU : « on fait des soirées de sensibilisation aux élus, et notamment on en a fait et on en fait toujours sur le logement. Ces soirées sont articulées sur la thématique du PLU, parce que dans les Yvelines, depuis la loi ALUR, [...] Donc on a fait une soirée débat sur le PLU, une sur le logement, et une sur les nouvelles ruralités ». Ces CAUE n'hésitent pas à mobiliser des pédagogies innovantes pour les aider à se saisir de la complexité des opérations de densification : « On essaye de faire intervenir de plus possible les élus et on leur fait faire des jeux de rôles. On les met dans différentes situations et on joue l'ABF, le promoteur, les associations environnementales, et les élus. C'est drôle de les voir jouer l'ABF ou les promoteurs parce qu'ils y vont à fond. Ça c'est intéressant. » (Entretien CAUE de l'Essonne, 2017).

Mais, le plus fréquemment, c'est par le biais de visites de site que les élus ou les habitants sont sensibilisés à la densification.

Des visites pour les élus

Pour faire accepter la densification, les acteurs ont assez souvent recours à des visites de site, qu'elles soient organisées dans la région Ile-de-France ou au-delà. Cela permet d'aller plus loin que de montrer un visuel en faisant se rencontrer différents élus confrontés aux mêmes situations. Le CAUE de l'Essonne a ainsi organisé une visite vers Rennes : « Nous nos élus on les a emmenés dans la banlieue de Rennes. Ils ont rencontré aussi des élus qui leur témoignent de leur expérience. Nous ce qu'on veut c'est qu'ils ne se disent pas «il y a des recettes», mais «machin a été confronté à la même chose, qu'est-ce qu'il a mis en place, moi qu'est-ce que je peux faire sur mon territoire ? » (Entretien CAUE de l'Essonne, 2017). De même, c'est une démarche mise en place par le CAUE du 77 : « L'apprentissage par l'exemple ça marche bien. [...] Nous je sais qu'on a initié et qui se faisait dans d'autre CAUE, c'est

la visite d'exemplarité. Alors dans notre programme «Archi sur site» que vous allez peut-être pouvoir découvrir sur le site internet du CAUE, on a couvert à un moment ou un autre des exemplarités en matière de ville. On a été visiter un programme de logement social emblématique à Fontainebleau » (Entretien CAUE Seine et Marne, 2016).

Les PNR organisent également des voyages d'études auprès de leurs élus : « Là on met en place des actions pédagogiques. Par exemple on a fait un voyage dans les Vosges du Nord, on a amené une trentaine d'élus pour aller voir des opérations exemplaires. Ce genre de choses on l'a déjà fait dans le passé, dans le Vercors, en Bretagne, pour montrer qu'il y a de choses intéressantes qui se passent ailleurs, on l'a fait aussi dans les Yvelines. » (Entretien PNR Gâtinais, 2016). Ces voyages sont jugés efficaces par les PNR : « C'est vrai que quand on revient ensuite en réunion avec des projets, on a une autre écoute de la part des élus. » (Entretien PNR Gâtinais, 2016). En effet, le maire de Chevannes, commune du PNR, avait pris part à ces voyages organisés. Dans son discours, au moment où nous l'interrogeons sur l'architecture, cet élu nous a fait part de références dont le PNR du Gâtinais nous avait parlé, notamment sur une visite de mairie mêlant hautes performances énergétiques et logements sociaux. Interrogé sur cette similitude, le maire de Chevannes a témoigné de l'enthousiasme suscité par ces visites : « CF : ça c'est les visites que vous avez fait avec le PNR ? / Maire : Oui, c'est les visites du PNR. Ça on s'est dit bon sang, quand je suis revenu, c'est ce que je voulais faire. » (Entretien maire de Chevannes, 2016).

Le territoire même sur lequel ces différents acteurs travaillent peut devenir le support d'une visite illustrant des « bonnes pratiques » de construction – densification, architecture contemporaine : « Et nous ce qui est bien c'est que quand on a des opérations comme ça qui se passent bien avec un élu content, ça nous permet de le mettre en avant, de le faire visiter, de donner envie. Du coup on distancie la peur du logement collectif, notamment pour les petites communes qui sont très très sollicitées par les promoteurs qui leur vendent des maisons clefs en main en mangeant du terrain. » (Entretien CAUE de l'Essonne, 2017).

Plus ponctuellement, d'autres acteurs peuvent proposer des visites de sites aux élus, notamment les EPF ou les bailleurs sociaux. C'est ce dont témoigne Mme Lieutard, de Logement français, qui organise occasionnellement des visites de patrimoine avec des élus « frileux » à l'idée de réaliser du logement social. Elle nous a raconté avoir utilisé ces visites pour sensibiliser une commune de la CCPH dont elle nous a tu le nom : « Je leur ai présenté le logement social, qui on est, quels sont les mécanismes, le financement, voilà, je suis venue avec des plaquettes, j'ai fait mon rôle de VRP, même si c'est loin d'être que ça. Et voilà du coup je leur ai montré un peu ce qu'on fait. [...]. Mais c'est resté encore très frileux par rapport au logement social, donc je leur ai proposé une visite de patrimoine, en juillet qui a suivi, en juillet 2015 ». Les visites de site sont employées en dernier recours pour sensibiliser des élus : « Les visites de patrimoine, on les fait de manière ponctuelle, parce que là aussi ça prend du temps. On mobilise plusieurs gardiens ou le même qui va aller sur différents sites. C'est pas toujours simple à organiser... Voilà. Puis il faut qu'on le fasse à mon avis seulement s'il y a une réelle nécessité. On le propose souvent. On le met en œuvre un peu moins parce qu'il n'y a pas tant de demandes que ça. » (Entretien Logement Français, 2016).

Qualifiées « d'apprentissage par l'exemple » ou d'« actions pédagogiques », ces visites de terrain ont bien pour but d'acculturer les élus à la densification, de leur transmettre des référentiels, reproductibles sous condition dans leurs communes. Sensibiliser ou acculturer les élus peut donc également passer par des formations ou des visites de terrain, mais ces visites peuvent également s'adresser aux

habitants voire aux opposants municipaux.

Des visites pour les habitants ou l'opposition

Ces visites de terrain ont également été utilisées par certains élus pour rassurer leurs administrés sur la nature réelle de la densification ou du logement social. Plusieurs élus, secondés par les PNR, les CAUE voire les EPF ont ainsi organisé des visites de sites, à destination de leurs habitants.

L'ex-EPFY avait également comme objectif de rompre avec les stéréotypes du logement social pour promouvoir le logement social en bourg périurbain : « On a fait des ateliers, et à un moment on s'est dit les questions qu'on nous pose sur le logement social sont tellement aberrantes qu'il faut qu'on leur fasse faire des visites. Nous on avait des questions du style «est-ce que c'est meublé, est-ce que les gens payent un loyer ? Qui les emmène dans l'appart ?» Les gens considèrent qu'on a trois assistés qu'on trouve sur le trottoir, on les emmène, on les douche, on les habille, on les met dans un appartement, ils ont les clefs et ils font ce qu'ils veulent. Et donc, on a beau répéter à longueur de temps que 70% de la population peut accéder au logement social... Donc on a fait des visites, c'est assez énorme les réflexions qu'on a eues. » (Entretien responsable du pôle développement de l'EPFIF, antenne de Versailles, 2016).

Des visites à portée plus réduite ont également pu être organisées pour sensibiliser des membres jugés influents des communes, afin qu'ils ne s'opposent pas à la densification. Ça a été le cas à Moussy-le-Neuf, où le maire a organisé des visites ouvertes aux élus de tous bords politiques et aux responsables associatifs pour montrer d'autres projets du promoteur immobilier – Arthur Bras : « On avait même été invités à visiter un projet, à Vémars » (Entretien opposition municipale Moussy-le-Neuf, 2016) ; « C'était une visite qui avait été organisée par la mairie [...]. Ils avaient invité les présidents d'association » (Entretien opposition municipale Moussy-le-Neuf, 2016). Là encore, le but visé est de montrer par l'exemple la réussite d'une densification ou de la construction de logement social, afin d'éviter des rejets futurs.

Des « bonnes recettes » aux arguments pour promouvoir la densification.

Pour les communes périurbaines, la norme est la présence d'une ingénierie périurbaine limitée, alors que les problématiques auxquelles se confrontent ces territoires sont importantes. Les « remèdes » proposés aux maux de ces communes circulent alors d'un territoire à un autre.

La pratique de contractualisation avec des bailleurs sociaux en est un exemple : l'agence IngenierY s'est ainsi inspirée du dispositif de contractualisation de la CCPH qui avait préalablement inspiré le PNR de la Vallée de Chevreuse. De même, la mise en place d'une agence spécialisée sur les communes rurales dans les Yvelines (la fameuse agence IngénierY) inspire le département de l'Essonne : « On cherche à renforcer notre action là-dessus, et là ça pourrait passer par un partenariat privilégié avec 2 ou 3 bailleurs, un peu ce que les Yvelines ont essayé de faire. On pense faire quelque chose de similaire » (Entretien conseil départemental de l'Essonne, 2017). De même, certaines images ou illustrations vont se retrouver d'un benchmark à un autre, pour porter des discours proches : «CF : On retrouve votre référentiel d'image à différents endroits. / CAUE : Oui, c'est normal, on a même retrouvé Bouray dans les Bouches du Rhône. [...] On a tous les mêmes références, et le but c'est de réussir à en avoir encore plus » (Entretien CAUE de l'Essonne, 2017).

// UN PROJET EXEMPLAIRE A BOURAY-SUR-JUINE (91)



Construction de 10 logements intermédiaires locatifs PLUS PLAI / THPE 2005 – H & E profil A

Cette opération est menée sur deux terrains intégrés à un **programme mixte** de la ville à caractère rural, associant équipements, logements sociaux, lotissement et place publique. Situé de part et d'autre de la place publique, le projet adopte la formule maison de ville et habitat individuel superposé et propose deux longs bâtiments aux allures de corps de fermes traditionnels. Chaque logement dispose d'un jardin privatif ou terrasse en étage.

CRITERES DE QUALITE / INNOVATION

Trouver de nouvelles formes d'habitat et en faciliter l'accès

- intégration paysagère dans le tissu pavillonnaire

Favoriser la transition énergétique

- utilisation de matériaux naturels, bois
- chaque logement dispose d'un local adapté au tri des déchets
- évaluer et gérer l'impact des projets sur la qualité de l'air, la production de déchets...
- filière sèche et charte chantier propre

Maîtriser les coûts de conception, de réalisation et de gestion

Fédérer les acteurs de l'aménagement autour d'objectifs communs

- longue concertation entre les partenaires

Un programme pour une densification en centre bourg / BOURAY-SUR-JUINE
Ligne 7 architecture + Aubry & Guiguet programmation

BENCHMARK VIE(s) RURALE(s) ET LOGEMENT(s) INNOVANT(s)

29

Figure 20 : Un projet de Bouray-sur-Juine figure dans le benchmark porté par l'agence Ligne 7 architecture à destination des élus de Chevannes. Il figure également dans l'observatoire des CAUE.

**

Pour parvenir à dialoguer sur la nature des projets de construction, il faut avant tout tâcher de constituer un vocabulaire commun entre tous les acteurs, ce qui passe par de la pédagogie et de la sensibilisation. Pour cela, en dehors de leurs métiers premiers d'urbanistes et d'architectes les structures accompagnatrices se font parfois guides touristiques, organisateurs d'expositions, éditeurs d'ouvrages... Dans cette volonté de sensibiliser les élus ou les riverains, on peut lire un rapport entre sachant – les PNR, les CAUE – et non sachant – les élus, les habitants – qui se traduit par une volonté d'acculturer plutôt que de sensibiliser les élus à des thématiques comme la densification, au bien-fondé du logement social, mais surtout à celui de l'architecture contemporaine. Si les CAUE portent également ce discours, celui-ci s'avère particulièrement efficace sur les communes appartenant à un PNR, vu comme de véritables lobbyistes par certains acteurs. Cela n'est pas sans susciter rejet voire hostilité de la part de certains élus, attachés à leur compétence urbanisme, mais également convaincus par leur goût en termes d'architecture.

Certains acteurs tentent d'apporter une ingénierie complémentaire qui permettrait de remédier aux difficultés des communes à construire du logement collectif. Pour cela, ils utilisent des dispositifs particuliers autant que des arguments spécialement à destination des élus, pour favoriser le logement social : « On voit beaucoup de communes qui voient l'intérêt du logement social dans le sens où ça peut ramener des jeunes et elles sont très sensibles à ça, ça peut remettre des effectifs dans des classes,

parce que certaines voient leurs classes fermer, et c'est vraiment le début de la fin pour elle. Et puis certaines ont aussi des fermes à rénover en centre-bourg, c'est aussi l'occasion pour que le logement puisse se faire et qu'il puisse être bien perçu par la population. » (Entretien IngenierY, 2016). Ils parlent ainsi de logement pour les jeunes, de réhabilitation des corps de ferme, afin de tenter de convaincre du bien-fondé de cette densification. Toutefois, la capacité des élus à capter cette ingénierie est variable.

2. L'ÉLABORATION DU PLU : UN MOMENT DÉTERMINANT

À l'heure où les réformes sur les compétences des différents échelons territoriaux se sont multipliées, les élus des communes périurbaines ont manifesté durant nos entretiens un attachement particulièrement fort à leur compétence urbanisme. Beaucoup d'entre eux ont conservé du personnel communal à l'urbanisme malgré la présence de cette compétence au sein de l'intercommunalité (citons Houdan, Bourron-Marlotte, Itteville, Saint-Arnoult, mais aussi Moussy-le-Neuf ou Montfort l'Amaury). Le fait d'être élu semble rimer avec la capacité à maîtriser l'urbanisation sur la commune, ce qui va se manifester aussi bien au moment de l'élaboration des PLU et notamment des OAP, que lors de l'instruction des permis de construire.

2.1 L'IMPORTANCE DU PLU COMME MOTEUR POUR LES PROJETS À L'ÉCHELLE DES COMMUNES.

Nous avons essayé de comprendre ce qui déclenchait, dans des communes qui n'avaient pas une habitude de la densification ni de réaliser du logement collectif, ce changement dans les façons d'aménager leurs communes. Le moment de la réflexion du PLU nous a semblé être un de ces moments clefs.

Les PLU comme le moment d'émergence de projets de densification

Le temps de la réflexion du PLU peut être un moment privilégié pour envisager la densification de la commune, d'autant plus avec les PLU réalisés depuis la loi ALUR où il est nécessaire de réaliser une étude des potentiels à densifier avant de pouvoir ouvrir de nouvelles zones à urbaniser. C'est ce que souligne la directrice du CAUE de l'Essonne : « Si je reviens sur les logements collectifs dans le périurbain, il y a un moment qui est très intéressant pour les collectivités, c'est le moment où elles travaillent sur leur document de planification ».

C'est en effet pour certaines communes comme Orgerus (avant 2014) ou bien Chevannes, ce qui a déclenché les projets de réalisation de logement collectif. Ils ont en effet permis de rendre plus tangibles des envies d'aménagements et de projets urbains. À Chevannes, c'est durant la réflexion sur le PLU qu'a pu germer un projet de logement collectif sur la ferme des Seigneurs – se substituant au projet avorté d'un équipement culturel au sein de cette ferme, même si la commune n'a pas souhaité attendre le temps de la réalisation du document d'urbanisme pour lancer les études et contacter des bailleurs sociaux et des architectes. D'autres OAP sont par ailleurs en cours, sur d'autres fermes de la commune : « Chevannes c'est plutôt intéressant parce que ce qui est intéressant c'est que dans leur PLU, [...] il y a un projet de déconstruction-reconstruction, c'est une grange qui se casse un peu la figure pour faire des logements sociaux, et en face, vous avez un site qui est une magnifique ferme, qui est privée par contre, et là ils sont en train de faire une OAP, qu'on a accompagnée aussi pour la reconversion de ce bâti et puis l'optimisation de ce foncier-là, qui est juste utilisé par un pavillon » (Entretien PNR Gâtinais, 2016).

De même, à Orgerus, le PLU a été refait pendant la mandature de 2008 à 2014. Précédé, sur les conseils du bureau d'étude choisi, par une étude urbaine d'envergure, il a permis d'envisager l'importance de la densification, même si au final ce PLU n'aura pas réellement eu d'impact sur la commune puisqu'il est en cours de réfection – nous y reviendrons dans le dernier chapitre.

La démarche BIMBY au sein des PLU, premier pas vers une densification par du logement collectif

Au-delà, certaines démarches spécifiques menées pendant les réflexions sur les PLU peuvent amener à convaincre les élus de la pertinence de la densification. Il s'agit notamment des études BIMBY menées pendant le PLU. Si le terme BIMBY est désormais quelque peu galvaudé, c'est initialement une démarche à mener durant la phase étude d'un PLU¹. Or, ces études ont été menées à Bouray-sur-Juine ou à Plailly – sur la proposition de leurs PNR respectifs – et ont sensibilisé les communes à la densification. Si les élus de Plailly avaient déjà porté des opérations de densification en logement collectif, en amont de la démarche BIMBY, ce n'était pas le cas de Bouray-sur-Juine. « Et c'est vrai que la démarche BIMBY, le PLU de Bouray a repris ces réflexions-là et a créé un PLU Bimby pour permettre la densification qualitative du tissu existant et le choix qui a été proposé par la commune de ce site-là » (Entretien PNR Gâtinais, 2016). Ce travail BIMBY a finalement permis d'identifier des sites de densification potentiels, qui se traduiront notamment par du logement collectif au sein du projet du presbytère à Bouray-sur-Juine : « ce site-là est issu un peu de ce repérage qui a été fait : voilà, on a ce potentiel-là qui existe, on voit que c'est un petit potentiel, on essaye de l'optimiser au maximum, c'est aussi pour ça qu'on a un espace qui est assez contraint par rapport à la constructibilité de toute la parcelle [...] du coup il va y avoir vraiment un côté de recherche et d'optimisation. » (Entretien PNR Gâtinais, 2016). De même, la responsable de la DDT de l'Essonne, qui n'est pas nécessairement convaincue de l'intérêt de la démarche BIMBY reconnaît néanmoins que cette démarche permet de relativiser la crainte de la densification et favorise les projets en ce sens : « En tous cas, c'est le premier pas vers des démarches innovantes et une vision favorable de la densification. » (Entretien DDT Essonne, 2017). Toutefois, rien que la volonté de ces communes de mener une démarche BIMBY souligne qu'elles étaient déjà plus favorables – ou en tous cas moins hostiles – que d'autres communes à la densification.

La réflexion d'un PLU, parce qu'elle amène à se questionner sur l'avenir de la commune, mais aussi parce qu'elle montre l'importance du potentiel de la densification sur une commune peut ainsi amener à réaliser du logement collectif en densification, notamment parce que l'État au travers des DDT investit ce moment du PLU pour parler de ces éléments : densité, densification, diversification du parc de logement que ce soit en termes de typologie ou de logements collectifs. En revanche, si c'est un déclencheur sur certaines communes, notamment sur celles que nous avons étudié, le PLU peut aussi être utilisé dans une optique malthusienne. Nos interlocuteurs au sein de la DDT des Yvelines en témoignent : « Le PLU qui devrait être [le moment] de réflexion sur la commune à une vingtaine d'années est souvent l'occasion de bloquer l'urbanisation telle quelle est aujourd'hui pour une vingtaine d'années. Quitte à faire 10 pavillons de plus, mais les mêmes qu'avant. Ça c'est le cas dans 95% des communes, et après, 5% se disent on va essayer de faire quelque chose » (Entretien DDT des Yvelines, 2017).

1 Elle consiste dans un premier temps à mener des entretiens avec les habitants souhaitant mener des opérations de densification – par une division foncière – afin de connaître leurs besoins, puis de tirer parti de ces entretiens afin de proposer des modifications règlementaires rendant possibles une densification de qualité. Ces éléments règlementaires devront ensuite être intégrés dans les PLU. Ainsi, il s'agit avant tout de travailler sur le règlement d'urbanisme, et c'est durant la réfection du PLU que la démarche BIMBY porte tout son sens.

Des PLU faits et défaits au gré des élections

Enfin, et cela va de pair avec les constats de la DDT des Yvelines, les PLU sont souvent faits et défaits lors d'un changement de majorité municipale : « Donc on travaille beaucoup depuis 2-3 ans avec les communes puisqu'il y a eu une vague très importante de révision et d'élaboration de PLU, suite aux élections municipales. Il y a eu un gros renouvellement, donc ça a remis beaucoup de documents sur le chantier du fait des maires qui voulaient revoir les évolutions communales » (Entretien DDT Essonne, 2017). L'exemple d'Orgerus, que nous avons développé précédemment, l'illustre parfaitement. Le changement de majorité en 2008 a entraîné la réfection du document d'urbanisme, pour réaliser un PLU favorable à la densification, alors que le nouveau changement survenu en 2014 a entraîné une lutte contre les projets de construction et notamment en densification, traduit par le lancement d'un nouveau plan local d'urbanisme accordant des droits à construire moindres.

L'absence de continuité des documents d'urbanisme pose problème pour mener à bien des objectifs qui ont un sens sur le long terme, comme la réduction de la consommation des terres agricoles, même s'il est aussi l'aboutissement logique du caractère démocratique des choix politiques locaux.

2.2 L'ACCOMPAGNEMENT TERRITORIAL Y PREND TOUT SON SENS

C'est également à ce moment de l'élaboration des PLU que l'accompagnement territorial va prendre tout son sens, notamment pour éviter la qualité médiocre des documents d'urbanisme, et les pratiques de copier-coller, fréquentes dans les bourgs, nous l'avons vu. Cet accompagnement pour un gain de qualité peut être réalisé par les CAUE, sur demande des personnes publiques associées, et notamment des DDT : « puis à un moment on se retrouve face à des collectivités pendant des réunions PPP, avec des bureaux d'étude qui ne savent pas répondre. Et donc là c'est vite le pompier : «faites appel au CAUE». Donc on travaille en pompier, mais pas tout à fait, on va revenir sur c'est quoi une OAP ? Quelles questions ça pose ? Et là, on est dans le dur de la forme urbaine. » (Entretien CAUE de l'Essonne, 2017) ; « si dans le PLU on voit qu'il n'y a pas nécessairement d'intervention et de réflexion paysagère, on peut leur proposer l'intervention du CAUE » (Entretien DDT Oise, 2017).

Les PNR interviennent également pour apporter davantage de qualité, notamment sur les OAP : « donc on se permet un peu de prendre la main. Ça on peut le faire aussi parce qu'on est amené à émettre un avis sur les PLU, et lorsqu'on trouve que ça n'est pas suffisant ou conforme à la charte, on prend un peu la main », « On va les accompagner dans les orientations d'aménagement, on développe de plus en plus de petites notes qui sont là pour aider les élus à se poser les bonnes questions pour l'aménagement d'un site, et ensuite, on mène des études avec des prestataires, comme ça a été le cas avec la commune de Bouray-sur-Juine, des études beaucoup plus approfondies, où on va aller vers l'opérationnel, le pré-opérationnel. » (Entretien PNR Gâtinais, 2016) ; de même, en cas d'OAP ou de PLU manquant de vision, « Le parc se substitue à ça » (Entretien chargé de mission urbanisme PNR Oise Pays de France, 2016) en proposant de réaliser des études, voire en finançant ces études. C'est la même méthode qui est mise en place par le PNR de la haute vallée de Chevreuse : « Et puis après on peut aussi être amené à les suivre dans le cadre d'un PLU, on peut les accompagner sur la sélection des sites à opportunités ; et là après ils ont souhaité enclencher les études de faisabilité, donc là on a financé ces études-là. On peut, lorsque les élus se posent pas mal de questions, les aider. Ils nous demandent assez facilement de l'aide à la décision et de l'accompagnement. On le fait en interne quand ça ne sont pas des grosses études.

Quand c'est faire des esquisses, deux trois scénarios, ça on le fait en interne. » (Chargée de mission au sein du PNR de la haute vallée de Chevreuse, 2016). Les PNR, en finançant des études urbaines complémentaires ou en réalisant en interne des OAP ou d'autres études jugées peu qualitatives permettent d'améliorer la qualité des PLU des communes qui en sont membres. Parce qu'ils donnent un avis sur le document d'urbanisme, ils jouent un rôle pour réaliser des documents d'urbanisme de qualité, qui pourront ensuite se décliner en des projets – notamment de petit collectif – de qualité.

**

La réflexion que mènent les élus sur la réalisation de logements collectifs sociaux ou non émerge souvent durant l'élaboration du PLU. Ceux-ci sont en quelque sorte le préalable à une réflexion sur le devenir de la commune, un moment où des projets peuvent émerger, accompagnés par des bureaux d'étude, mais aussi par les services urbanisme déconcentrés de l'État, les DDT. Ces DDT sont des jalons et des éléments de contrôle pour la qualité des documents d'urbanisme. Celle-ci n'est en effet pas toujours au rendez-vous, ce qui amoindrit le potentiel de ces documents à révéler des projets de densification. Au-delà, les élections peuvent revenir sur des documents existants, et ne le projet d'urbanisme envisagé n'aboutira pas toujours sur le long terme.

3. METTRE EN RELATION, UN NOUVEAU RÔLE POUR L'INGÉNIERIE PÉRIURBAINE

Pour pallier à la difficulté de trouver des acteurs acceptant de porter des projets de construction, certains acteurs territoriaux se sont spécialisés dans la mise en réseau, notamment en incitant les bailleurs départementaux à intervenir en milieu périurbain. Les parcs naturels régionaux (PNR), pour les communes qui en sont dotées, tentent ainsi de mettre en réseau bailleurs sociaux et communes, notamment au travers de la thématique du logement social multisite, qui vise à créer plusieurs plots de logements sur une ou plusieurs communes proches dans l'optique de rationaliser les coûts.

C'est ce dont témoigne la chargée de mission du PNR de la vallée de Chevreuse, qui a voulu mettre en réseau bailleurs sociaux et communes, pour favoriser la construction de logements sociaux en PNR : « C'est souvent les bailleurs qui allaient voir les communes, mais là on a décidé d'avoir une force de frappe, parce que c'est vrai qu'une commune toute seule qui propose un terrain, les bailleurs ne sont pas toujours intéressés, mais là on a montré qu'il y avait une vraie volonté. On a lancé ça en 2012, et ensuite le département des Yvelines a porté une politique similaire, mais avec une puissance financière plus importante que la nôtre ». L'idée est de réussir, par le biais de cette contractualisation, à mobiliser des bailleurs sociaux du dispositif, mais au-delà, en garantissant un nombre minimal de logements à construire en une ou plusieurs opérations : « Nous on peut avoir des liens directs avec eux, notamment parce que comme au départ on avait du mal à faire des petites unités de logement social, nous on a mis en place une politique qui s'appelle les opérations mutualisées qui finalement a été repris après par le département. L'idée c'était que comme dans ces communes on a du mal à faire des opérations mutualisées, on repère des sites potentiels et on essaye de mettre un bailleur sur ces sites-là dans un périmètre assez restreint. [...] Là on a eu un rôle très affirmé de commercial, de vente, qu'on ne connaissait pas, avec un document tout fait, pour que ce soit vendeur ; Avec les communes on a identifié des sites et on leur dit «voilà, on a ça, et ça, au final ça fait tant...» » (Chargée de mission au sein du PNR de la haute vallée de Chevreuse, 2016).

Les PNR ou les intercommunalités se trouvent donc contraints de démarcher, voire de contractualiser avec les bailleurs sociaux, faute de quoi ces derniers ne s'intéressent pas à ces territoires, comme en atteste la chargée de mission du PNR de la Vallée de Chevreuse : « On est obligés de démarcher, sinon ça ne se fait pas. Les communes seules ne parviennent pas. » (Chargée de mission au sein du PNR de la haute vallée de Chevreuse, 2016). L'agence IngénieurY, avec des moyens complémentaires joue également ce rôle de mise en réseau, ce qu'espère faire plus tard le département de l'Essonne. Or, cette mise en réseau est un relatif succès : « Depuis que la politique départementale est en place, ça bouge un peu les bailleurs, et notamment ceux qui ne sont pas dans le dispositif ». En insufflant des moyens complémentaires, les dispositifs de contractualisation favorisent l'émergence de projets de logements sociaux.

Si ces stratégies de mise en réseau peuvent être portées par les communautés de commune – le cas de la CCPH et de son partenariat avec Logement français est ainsi très parlant – les départements ou les PNR sont souvent amenés à avoir ce rôle.

**

Pour pallier la difficulté de trouver des acteurs acceptant de porter des projets de construction, certains acteurs territoriaux se sont spécialisés dans la mise en réseau, notamment en incitant les bailleurs départementaux à intervenir en milieu périurbain. Les Parcs naturels régionaux (PNR), pour les communes qui en sont dotées, tentent ainsi de mettre en réseau bailleurs sociaux et communes, notamment à travers la thématique du logement social multisite, qui vise à créer plusieurs bâtiments de logements sur une ou plusieurs communes proches dans l'optique de rationaliser les coûts. Au-delà, le département des Yvelines a créé une agence dédiée à la création de logements sociaux dans le milieu rural.

L'apport peut également être en termes d'ingénierie. Certaines structures publiques ou associatives ont un rôle de conseil et de support auprès des collectivités, comme les PNR, qui disposent d'une expertise et appuient et soutiennent les communes dans leurs démarches urbaines, de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) au portage de projets de logements collectif, en passant par la sélection des promoteurs et des bailleurs. Ils visent à améliorer la qualité des projets, par exemple en conseillant un changement de site d'implantation pour un projet de construction sur un site plus adapté, ou par des reprises de modénatures de façade sur un projet de construction neuve. De même, les CAUE, conseils en architecture, urbanisme et environnement, sont des structures implantées dans chaque département qui, sur sollicitation des communes ou des particuliers peuvent aider à améliorer la qualité urbaine et architecturale des projets, par des conseils architecturaux.

Au-delà de cette sensibilisation, ces structures de conseil interviennent au moment de l'élaboration des projets. Ces acteurs vont apporter une aide pour structurer les projets. En amont, en appuyant les élus sur des petites études de programmation ou des petites études urbaines : « Il nous est arrivé de faire des études de préféabilité, des petites études urbaines, afin que lorsque les élus ne savent pas trop ce qu'ils veulent, qu'on puisse les aider à poser les enjeux avant d'entamer une phase de consultation

d'opérateurs. » (Entretien chargée de mission PNR Chevreuse, 2016). Cela peut aussi passer par un travail avec les architectes en charge des projets, notamment sur demande de l'ABF, qui recommande aux demandeurs de permis de construire de consulter les CAUE. Les PNR ayant un avis sur les permis de construire, ceux-ci peuvent également négocier les formes urbaines, et des éléments d'architecture pour permettre un gain de qualité : « Quand on intervient en amont, on essaye de travailler les formes urbaines et d'essayer de les amener vers une intégration du paysage, du patrimoine, une réflexion environnementale un peu plus forte » (Chargée de mission au sein du PNR de la haute vallée de Chevreuse, 2016). En cas d'OAP jugée peu satisfaisante, le PNR du Gâtinais va même jusqu'à proposer une OAP alternative réalisée en interne.

Le CAUE des Yvelines essaye également d'assurer un suivi, dans la durée des projets, car il constate une baisse de qualité fréquente entre l'intention et la réalisation. Le passage à l'opérationnel est souvent compliqué : « qu'à chaque fois qu'on passe de la phase du PLU à l'étude de faisabilité, à l'étude pré-opérationnelle et à l'opérationnel, il y avait en fonction des histoires, des moments où il fallait vraiment tenir le fil du projet, sans ça on pouvait être en perte majeure de qualité dans l'opération » (Entretien CAUE des Yvelines, 2016).

Au-delà, la présence de cette ingénierie en territoire périurbain peut aboutir à des antagonismes entre les différents acteurs, dont les objectifs prioritaires se confrontent. L'ABF, bien sûr, peut être en désaccord avec les services préfectoraux poussant à atteindre les objectifs de logements sociaux à réaliser. De même, les PNR peuvent porter des objectifs de qualité architecturale qui freinent la réalisation des projets, notamment sociaux, arrivant en désaccord avec les ambitions des DDT.

Ainsi, aux niveaux de gouvernance traditionnellement étudiés (État, région, commune) (Christiansen et Centre 1996), s'ajoutent des structures publiques de niveau intermédiaire comme les PNR, les CAUE, les départements... Cet état des lieux quelque peu idéal ne doit pas pourtant cacher des disparités fortes d'une commune à une autre. Certaines ne se saisissent pas des possibilités de conseil pour des raisons politiques ou par méconnaissances de ces structures, ce qui se traduit par des situations contrastées, sur lesquelles nous reviendrons dans le chapitre suivant.

Surtout, ces nouvelles fonctions remplies par les PNR ou les agences départementales soulignent la grande capacité d'adaptation des structures publiques d'ingénierie sur ces territoires, et à répondre aux enjeux qui leurs sont propres.

Enfin, la création d'agences départementales dédiées à la question périurbaine souligne le rôle que joue l'échelon départemental pour ces communes périurbaines, à l'heure où il est question de sa suppression. Cela vient probablement prolonger le rôle joué historiquement par les départements dans l'équipement des communes rurales. Comme le montre Eric Charmes pour les espaces périurbains au prisme de la métropole du Grand Lyon, les départements incarnent un échelon de proximité bien connu des élus locaux – plusieurs élus que nous avons rencontrés y ont d'ailleurs exercé des responsabilités politiques et sont donc au fait de son fonctionnement – quand la région et les intercommunalités sont moins fréquemment nommées comme interlocuteurs fréquents.

III. DES PRATIQUES D'ARRANGEMENTS AUX LIMITES DE LA LÉGALITÉ

En dehors de la grande diversité des pratiques des élus, et de l'invention collective de méthodes et de moyens pour remédier aux difficultés à densifier le périurbain, les bourgs ont une spécificité. On y trouve des pratiques moins formalisées que sur des secteurs voisins, notamment dans la métropole du Grand Paris. Cette moindre formalisation peut revêtir de multiples aspects : on peut la lire lorsque les architectes ou les maîtrises d'ouvrages soulignent apprécier « le lien direct » (Entretien architectes A2D, 2016) avec les élus qu'ils n'ont pas nécessairement dans d'autres communes plus urbaines, cette proximité à la décision étant par ailleurs souvent vue comme un avantage à travailler dans des communes de tailles réduites.

On peut également la lire dans les pratiques d'arrangement et de négociations, parfois aux limites de la légalité, mais aussi à travers le positionnement de certains architectes sur des missions au-delà de leurs contrats initiaux. Enfin, tous ces éléments nécessitent un temps plus long pour réaliser des programmes.

1. L'IMPORTANCE DU RÉSEAU ET DE L'INTERCONNAISSANCE

Il y a, souvent, un lien entre l' élu et les autres acteurs en place, qui fait qu'une maîtrise d'ouvrage déjà implantée va avoir tendance à réaliser plusieurs opérations sur place (Dupuy, 2010). La bonne connaissance et la bonne entente entre les acteurs sont donc un levier pour l'obtention de marchés. D'autant que, nous l'avons dit, les acteurs intervenants sont en nombre limité sur un même territoire : peu de promoteurs, de bailleurs, voire même d'architectes s'y positionnent. Un problème se pose alors : ce manque d'acteurs se traduit par une interconnaissance dont découle une série de pratiques, pas toujours très légales.

1.1 DE L'INTERCONNAISSANCE AU « FLÉCHAGE »

L'interconnaissance, un atout pour les projets ?

L'interconnaissance entre l' élu et ses habitants à l'échelle de petites communes du périurbain est souvent jugée comme étant un frein à la réalisation d'opérations politiquement contestées : le maire étant connu par ses administrés, l'absence de distance critique fait qu'il lui est plus difficile de prendre des risques politiques.

Mais à l'inverse, dans certains cas, l'interconnaissance peut faciliter les opérations : les promoteurs, connaissant leurs voisins, vont plus facilement anticiper d'éventuels recours et négocier en amont avec eux pour apaiser les relations. Ainsi, à Bois-le-Roi, le promoteur Projim n'a pas hésité à contractualiser avec un voisin menaçant de porter une pétition, et de le payer en échange de quoi celui-ci s'engageait à ne pas porter plainte. Connues, ces pratiques sont fréquentes en périurbain mais sont anticipées par les promoteurs, voire pas les élus.

La bonne connaissance que les élus ont des opposants aux projets leur permet ainsi d'anticiper les

attaques de permis de construire, de prévoir un calendrier de travail adapté au traitement de la plainte déposée, et de réaliser le dossier de permis de construire le plus solide possible. À Saint-Arnoult, ainsi, l'adjointe au maire à l'urbanisme nous prévenait : « pour l'instant on laisse se tasser les choses, on attend le recours. / CF : Vous êtes sûre qu'il y en aura un ? / Adjointe : On en est sûr, il y a une association, ils ont fait appel à un avocat. Donc on est tranquilles, on ne se fait pas d'illusions là-dessus. Ça va rajouter un délai d'un an quoi. [...]. On est assez confiants quand même, on a blindé le truc. » (Entretien adjointe à l'urbanisme de Saint-Arnoult-en-Yvelines, 2017).

Les bailleurs sociaux : du concours au fléchage

Les promoteurs n'ont pas d'obligation de passer des marchés publics et sont libres de choisir l'architecte de leur choix. Leur choix peut être dicté par la réputation d'un architecte, vu comme local. C'est ce que nous explique le promoteur immobilier Projim : « CF : Pourquoi en privilégier un plutôt qu'un autre ? / Ah, les accointances personnelles, la façon de travailler. Je les ai tous mis au même prix, ils sont tous à 6% d'honoraires. Après il y en a qui sont plus adaptés à un secteur qu'à un autre, ne serait-ce que géographiquement. Et puis après leur connaissance du territoire et du service urbanisme » (Entretien promoteur immobilier Projim, 2016). Le choix de l'architecte se fait parce qu'il est local, connu des élus ou éventuellement des services techniques de façon à favoriser l'acceptation du permis de construire : « Par exemple à Melun, Charles Antoine Pion, il tape la bise à toutes les nénettes de l'urbanisme. À Fontainebleau, j'ai pris l'architecte de référence à Fontainebleau parce que c'est plus simple » (Entretien promoteur immobilier Projim, 2016). Si le choix des architectes l'est sur des critères arbitraires, c'est en toute légalité pour les promoteurs. À l'inverse, des situations similaires se présentent pour le choix des architectes par les bailleurs sociaux, et la légalité de ce fléchage est douteuse.

Il existe en effet pour les bailleurs sociaux un ensemble de normes, de règles, de lois, créées pour empêcher le copinage dans la commande publique – du moins, au moment où nous écrivons cette thèse. Les bailleurs sociaux, par exemple, ont obligation de passer par des appels d'offres¹. Le plus souvent, ce sont des concours qui sont organisés et qui permettent de choisir entre plusieurs projets, sans que l'architecte ne soit connu par le jury du concours d'architecture. Obligatoires, ceux-ci sont pourtant souvent détournés dans la pratique sur ces bourgs périurbains. Le choix des architectes est souvent dicté par des considérations autres : la volonté des élus de travailler avec un architecte en particulier ou la demande d'un certain ancrage local. Ainsi, certains bailleurs ont explicitement reconnu recourir à ces pratiques, notamment sur la demande d'élus locaux qui souhaitaient faire travailler des architectes qu'ils connaissaient.

Choisir un architecte que l'on connaît, qui a déjà travaillé sur la commune voire qui est un local, est un argument de choix pour les élus périurbains. À Plailly, même si l' élu n'a pas insisté pour réemployer un architecte qu'il connaissait, le fait que l'architecte soit déjà intervenu sur sa commune, dans de bonnes

1 Dès que le marché passé dépasse les seuils suivants :

- 221 000 euros HT pour les marchés et fournitures de services,
- 5 548 000 euros HT pour les marchés de travaux.

Au-delà de ces seuils, les bailleurs sociaux doivent se référer aux procédures suivantes, prévues par le code des marchés publics :

- l'appel d'offres ouvert ou restreint,
- la procédure négociée,
- la procédure du dialogue compétitif,
- la procédure du concours,
- le système d'acquisition dynamique.

conditions s'est révélé être un argument supplémentaire lors du choix du concours, tout comme le fait que son bureau d'étude soit implanté dans la commune voisine de Plailly : « CF : Et l'architecte vous aviez travaillé avec lui sur un projet précédent ? / Maire de Plailly : L'architecte avait déjà travaillé avec l'OPAC sur une petite opération de 16 logements, et puis là, on nous l'a reproposé, on a dit pourquoi pas. Parce que c'est un local, il est à la Chapelle en Serval. » (Entretien maire Plailly, 2016).

Au-delà, sélectionner des architectes locaux est une demande de beaucoup d'élus, qui la transmettent aux bailleurs sociaux. Tous les bailleurs sociaux interrogés ont témoigné avoir rencontré des demandes d'élus de choisir un architecte plutôt qu'un autre. « Il faut dire aussi que parfois il y a des souhaits des collectivités locales à ce que tel ou tel architecte local soit consulté voire choisi. On essaye de prendre aussi en compte ces demandes. » (Entretien Essonne Habitat, 2016). Cette demande, faire travailler un architecte connu par l' élu peut être directe : « CF : Mais vous avez des demandes spécifiques de maires / Bailleur social : Oui / CF : Auxquelles vous répondez ? / Bailleur social : C'est pareil, c'est comme pour le dessin, si c'est trop prégnant et que ça ne nous convient pas on passe notre tour. Après on a eu de très bonnes découvertes en faisant ça, on a découvert des architectes excellents qu'on ne connaissait pas et de très très bonnes découvertes. D'une imposition ne naît pas toujours une déception. C'est parfois une bonne surprise. C'est plus dans la manière de nous présenter les choses que ça peut être problématique » (Entretien Foyer seine et Marne, 2017).

Bien conscient de l'illégalité de ces pratiques, les bailleurs sociaux s'arrangent ainsi pour contourner l'esprit de la loi, le code des marchés publics, pour entériner des pratiques en soi illégales et réussir de cette sorte à satisfaire des élus locaux. Ainsi, pour un autre bailleur social, qui se trouve lui aussi confronté à ces demandes d' élu : « On n'est jamais à l'abri de la demande d'une commune de plus privilégier un architecte qu'un autre. Après, le tout c'est d'y arriver dans le cadre du code des marchés publics » (Entretien OPAC de l'Oise, 2016). Le concours, lorsqu'il y en a un, est donc parfois fléché, d'entrée de jeu.

De même, l'un des bailleurs rencontrés nous a parlé d'un concours à venir sur l'une des communes que nous étudions : « CF : Du coup il y aura un concours d'architecture ? / Bailleur social : Il y aura une consultation, mais elle sera un petit peu orientée puisqu'ils ne veulent travailler qu'avec XXX, là-bas. Je vous demande d'être discrète. / CF : Et la faisabilité qui l'a réalisée ? / Bailleur social : Là on a demandé à XXX de le faire. / CF : Il y a un aspect réseau qui est très important. / Bailleur social : ça marche beaucoup comme ça. Après vous avez des habitudes de travail, des choses comme ça, et les gens, une fois qu'ils ont confiance généralement, ça se fait assez naturellement, et puis on fait tout pour qu'ils aient confiance en nous »¹. Les bailleurs sociaux se trouvent donc contraints, pour réaliser des opérations de logement social dans les bourgs périurbains, d'accepter les contraintes édictées par les élus, même lorsqu'elles sont illégales et qu'elles les conduisent à orienter des concours d'architecture.

Ces pratiques existent également, sans aucun doute, dans les communes plus urbaines, où des soupçons de favoritisme lors de l'attribution de marchés publics sont fréquents. En revanche, il nous semble que dans le périurbain, la résistance face à des opérations à la limite de la légalité – voire complètement illégales – se trouve amoindrie, du fait d'une concurrence biaisée. Localement, cet état de fait participe à l'homogénéisation des architectures périurbaines puisqu'un même architecte va être choisi pour les architectures qu'il a déjà réalisées, et non pas pour l'adaptation de son projet au contexte.

1 Nous avons choisi d'anonymiser le nom du bailleur social, de la commune et de l'architecte en question, afin de ne pas mettre dans l'embarras nos interlocuteurs, qui ont par ailleurs fait ces révélations en nous demandant explicitement de ne pas les communiquer.

L'importance de l'interconnaissance

L'idée que de bonnes relations avec des élus locaux peuvent favoriser une employabilité future est très présente au sein des agences d'architectures que nous avons rencontrées. Ces architectes n'hésitent pas à cultiver leurs réseaux et leurs relations afin de rencontrer des élus et de déguster de potentiels contrats. Interrogé sur sa rencontre avec le maire d'Itteville, le promoteur SAVG admet l'avoir rencontré avant le concours organisé par Essonne Habitat pour la réalisation du programme des Silos – dont nous avons déjà parlé : « CF : Comment avez-vous été amené à le rencontrer ? / Architecte : Par relation. Ouais, oui, vous savez, enfin souvent, les élus, on travaille beaucoup avec les élus, en Essonne, même si on ne travaille pas qu'en Essonne, on travaille sur des communes, voilà, qui ont 5000 -10000, 15000 habitants. Nos interlocuteurs ce sont les maires. Parce que c'est comme ça que ça se passe quoi. [...] Voilà donc on a des relations comme ça donc je l'ai rencontré par l'intermédiaire d'une amie avec qui je travaillais, promoteur immobilier » (Entretien architectes SAVG, 2016). Cette stratégie basée sur le relationnel lui a ensuite permis de gagner différents marchés à Itteville – logements, équipements – et il intervient également en conseil sur la refonte du PLU d'Itteville, actuellement en cours.

Au-delà, les bureaux d'étude, qui devraient également être sélectionnés d'après une procédure édictée par le code des marchés publics, sont souvent choisis en lien avec ces relations tissées auprès des élus locaux. « Donc moi quand je suis arrivé, tout de suite j'ai lancé un appel d'offre et on a eu treize pétitionnaires et on a choisi le meilleur. CF : Comment l'avez-vous choisi ? / Maire : On a choisi ING Espace. Vous savez, les maires communiquent entre eux. Et puis quand on se retrouve au parc, vous savez, on est 69 maires ; on échange, on se demande qui a pris qui comme cabinet, comment ça se passe. On se raconte nos problèmes [...]. Franchement, moi j'ai plusieurs copains qui l'ont fait, dans les communes du Sud-Essonne, et j'en avais discuté avant. On m'en avait parlé, deux fois, trois fois, toujours en bien ». (Entretien maire de Chevannes, 2016). Ils peuvent cependant, nous l'avons dit, être sélectionnés également parce qu'ils n'ont aucun lien avec le territoire, comme ça a été le cas pour le bureau d'étude de Bouray-sur-Juine.

*

Dans le périurbain, la norme, le concours d'architecture ou l'appel à projets, est fréquemment détourné de son sens pour favoriser le choix d'un architecte ou d'un bureau d'étude désigné. L'importance de l'interconnaissance entre les acteurs est alors essentielle. Elle s'explique aussi par la proximité des élus avec les bailleurs sociaux qui jouent de leur influence pour imposer un architecte ou un bureau d'étude de leur choix.

1.2 DES RÔLES CLAIREMENT ÉTABLIS S'INVERSENT

Au-delà, certains acteurs vont sortir de leur rôle. Si certains promoteurs, nous l'avons dit, ont tendance à aller de l'étude de programmation à la réalisation, les architectes vont également sortir de leur rôle de simple maîtrise d'œuvre pour endosser d'autres fonctions.

Si l'ingénierie périurbaine se positionnait sur la mise en relation entre bailleurs sociaux et communes, ce rôle peut aussi être exercé par des architectes. On passe ainsi de relations classiques où le promoteur – ou le bailleur social – choisit un architecte qui réalise l'architecture du programme, à des relations où un architecte, en contact avec la commune, réalise une mise en réseau.

C'est le cas à Chevannes, où le maire a contacté une agence d'architecture qui avait déjà travaillé sur la commune : « CF. M le maire m'a dit que c'était vous qui l'aviez conseillé pour le projet. / A2D : Oui, Chevannes, je vais vous dire. Je connaissais bien l'ancien maire, pas celui avant celui-là, mais l'autre, qui est resté pendant 25 ans, qui m'a présenté M. Geoffroy, et M. Geoffroy qui est un maire charmant n'avait pas trop de connaissance avec les bailleurs. Et nous on venait de finir Pussay avec eux [*le bailleur social l'Athégienne*], ça c'est bien passé, on leur a demandé si ça les intéressait, ils ont dit oui, et voilà » (Entretien architectes A2D, 2016). Au-delà, l'architecte s'entendant bien avec l' élu, ils prévoient de réaliser une étude à venir, en promotion immobilière cette fois : « On ne connaît pas le promoteur, parce que le vendeur de cette ferme, il contacte plusieurs promoteurs, c'est celui qui va donner le meilleur prix, ou il s'est fait un prix, c'est ça ? Et puis peut-être que les promoteurs vont le contacter après. Il y en a déjà deux ou trois qui nous ont contactés. Mais qui n'ont pas encore le terrain. Donc là pour l'instant, on travaille dans le vide, on ne sait pas pour qui on fera ça. » (Entretien architectes A2D, 2016).

Si cela n'est pas usuel, cet architecte en est le grand gagnant. Il est ainsi assuré de devenir l'architecte de l'opération en jouant ce rôle d'entremetteur, et il y gagne plusieurs contrats, tout en soignant son réseau. Cela occasionne, là encore, un concours d'architecture fléché d'avance vers l'architecte, celui-ci connaissant le bailleur, l' élu, et ayant réalisé l'esquisse du programme.

Au-delà, des architectes ont pu favoriser la mise en contact entre des promoteurs et des communes, notamment en leur permettant de reprendre des permis de construire, comme ça a été le cas à Houdan : « À Houdan notre première opération c'était les Rives de la Vesgres. J'ai repris un dossier qui était planté. Les gens n'avaient pas le financement et j'ai repris le PC en cours. J'ai eu vent du projet au travers de l'architecte. Enfin le cabinet d'architecture Batholi-Piot » (Entretien promoteur immobilier Arago Promotion et City, 2016). C'est l'architecte qui a trouvé un repreneur pour le permis de construire, s'assurant, là-aussi de bien se voir payer ses honoraires.

1.3 PETITS ARRANGEMENTS ENTRE PROMOTEURS

Au-delà de l'influence que peuvent avoir les élus pour choisir un architecte plutôt qu'un autre, les promoteurs peuvent s'entendre pour truquer les règles de la concurrence. Un promoteur nous en a parlé, sous couvert de l'anonymat. Sur un bourg périurbain, les élus locaux ont lancé une consultation pour trouver un promoteur acceptant de construire sur un terrain en centre-bourg, et pour y réaliser un programme de logements collectifs. Deux promoteurs ont manifesté leur intérêt, d'abord de façon informelle, avant de prendre contact avec le maire pour répondre à la consultation. Or, ces deux promoteurs se sont entendus avant de déposer leurs réponses auprès de la commune. L'un des deux proposait ainsi un nombre de logements important – dont il savait à l'avance qu'il ne correspondait pas à la demande de la commune et qu'il ne serait pas retenu, alors que le second proposait un nombre de logements moyen avec un prix d'achat du terrain moyen. Les deux promoteurs s'étaient alors mis d'accord pour faire l'inverse sur un autre terrain où ils proposaient tous deux un dossier. Ainsi, les deux promoteurs, en s'accordant en amont, pouvaient biaiser les règles de la concurrence, en toute illégalité. Cela leur permettait, d'après le promoteur interrogé, un gain de temps lors de l'élaboration de leurs dossiers, mais également de ne pas faire monter les enchères sur le prix d'achat d'un foncier jugé peu rentable.

Là encore, ces comportements ne sont pas spécifiques au périurbain et peuvent être également présents pour des marchés publics dans les communes urbaines. Dans les bourgs, c'est le nombre limi-

té d'acteurs intervenant dans les communes périurbaines qui permet aux promoteurs de s'accorder en amont pour truquer les règles de la concurrence au détriment des communes, et qui permet de contourner les règles en place.

2. ARCHITECTE OFFICIEL, CONSEILLER INFORMEL

Dans des communes aux contraintes importantes, mais à l'ingénierie déficitaire, les élus peinent parfois à trouver des acteurs pour les conseiller. Ils se tournent alors parfois vers les experts qu'ils connaissent, même si le conseil n'est pas nécessairement au cœur de leurs pratiques.

Pour remédier à la présence parfois rare d'ingénierie périurbaine, les agences d'architecture, qui interviennent pour un projet, vont réaliser des missions de conseil, voire des études. Ainsi, l'agence SAVG, intervenue pour un programme de logements sociaux à Itteville, est souvent recontactée pour des questions ponctuelles : « Il continue à m'appeler, à me donner sa confiance parce qu'on est, en tous cas là-dessus on est des gens libres ; [...] je lui donne des conseils, y compris sur les zones de développement ou autre. » (Entretien architectes SAVG, 2016). C'est donc M Galliot, l'architecte, qui épaulé le maire de la commune et ses services techniques ponctuellement, comme d'autres élus peuvent avoir le soutien ponctuel du PNR ou des CAUE.

Ce rôle de conseil est vraiment informel, il n'est pas directement rémunéré ni formalisé : « CF : Ce rôle de conseil n'est pas formalisé administrativement ? / SAVG : Non, C'est vraiment informel. Totalemment. La plupart du temps c'est comme ça » (Entretien architectes SAVG, 2016). Cette bonne entente permet toutefois d'entretenir un contact avec la commune, mais également de se positionner pour obtenir des contrats ultérieurs : « On est, nous l'idée, c'est évidemment de temps à autre, si les gens sont favorables à ça, on construira sur la commune, et puis par moment on ne construira pas. » (Entretien architectes SAVG, 2016).

Il en va de même pour M Demange, architecte urbaniste qui possédait son bureau d'étude. Celui-ci est intervenu pour la première fois à Houdan, en gagnant l'appel d'offre pour réaliser le POS de la commune. Il n'a, depuis, pas cessé d'y intervenir, et il conseille encore ponctuellement M Tétart, le maire de Houdan, bien qu'il ait désormais pris sa retraite : « Je suis retraité actuellement, mais je continue de fréquenter tel ou tel maire qui viennent me demander conseil, là le PLU de Houdan, là la révision qui vient de se terminer, c'est une ancienne collègue qui le fait, j'interviens uniquement pour la continuité, en tant que beau papa ! En plus ça rassurait M Tétart. Je ne suis pas au charbon, mais je regarde ce qu'elle fait. Je fais ça gratuitement. » (Entretien bureau d'étude PLU Houdan / Orgerus, 2017).

Au-delà de la simple difficulté à trouver de l'ingénierie périurbaine, les relations de proximité, de travail, mais aussi l'attachement à un site voire à un élu, font que les bureaux d'études ou les agences implantées sur un bourg périurbain s'y investissent parfois sur un temps long, n'hésitant pas à travailler bénévolement – et pas toujours de façon intéressée ! – sur leurs communes périurbaines de prédilection.

Sur les communes périurbaines, le nombre réduit d'acteurs intervenants complique l'application des règles de la libre concurrence. Il en résulte des pratiques d'arrangement, parfois des pratiques illégales nombreuses et clairement identifiées, que ce soit au moment du choix d'un architecte par des bailleurs sociaux, que par des accords passés entre parties pour des promoteurs et dont les élus n'ont pas connaissance.

Au-delà, sans pour autant se traduire par des pratiques nécessairement illégales, cela peut entraîner un renforcement du rôle de certains acteurs, qui dépasse leur rôle traditionnellement admis. Les architectes de maîtrise d'œuvre sont ainsi bien souvent en première ligne pour répondre aux sollicitations des élus que ce soit en réalisant une mise en réseau avec d'autres acteurs, ou bien en se positionnant comme conseillés.

CONCLUSION DU CHAPITRE 8

Une multitude de façons de faire se met en place dans les bourgs périurbains pour surmonter les contraintes inhérentes à ces communes. Comme l'exprime Mme d'Anfrey Legendre du CAUE des Yvelines : « c'est compliqué avec des petites opérations, mais si beaucoup de gens travaillent là-dessus, on va parvenir à inventer un autre métier, et dans la promotion immobilière, ça commence. » (Entretien CAUE des Yvelines, 2016).

Et dans les faits, beaucoup de choses s'inventent dans le périurbain, alors que certains acteurs (ingénierie, promoteurs, bailleurs sociaux) se positionnent sur ces communes. Ils adaptent leurs façons de faire, s'inspirent des « bonnes recettes » en place sur ces territoires pour remédier aux difficultés constatées dans le chapitre précédent.

Les PNR nous ont semblé être les acteurs les plus capables de répondre à ces besoins d'ingénierie, notamment parce que leur positionnement n'est pas univoque. Ils répondent aux enjeux de densification du périurbain à leur façon, sans avoir de posture conservatrice des territoires qui les compose. Si ce n'est pas nécessairement propre aux parcs franciliens, le rôle de ces PNR périurbains comme moteur de la densification est d'autant plus à souligner qu'ils ont été créés pour empêcher de l'urbanisation, à l'origine.

Au-delà, profitant d'une interconnaissance importante liée au nombre réduit d'acteurs intervenants sur ces territoires, les promoteurs, bailleurs sociaux, architectes, s'arrangent entre eux pour réaliser des programmes de logement collectif. Si ces pratiques frôlent voire dépassent les limites de la légalité, elles ont le mérite de permettre à une offre de logement collectif d'émerger, sur des communes où, nous l'avons vu, il demeure compliqué de réaliser des densifications de qualité.

Surtout, nous avons parlé à de multiples reprises du rôle que les élus ont pour démarcher promoteurs et bailleurs sociaux dans ces bourgs périurbains, que ce soit à Bouray-sur-Juine ou à Houdan. Les maires semblent être des acteurs incontournables de la densification des bourgs, comme nous allons désormais le démontrer.

CHAPITRE 9.

LES RELAIS DE LA DENSIFICATION : LES FIGURES DE L'ENGAGEMENT LOCAL

Si l'injonction à densifier provient de la région ou de l'État, sa réalisation dépend essentiellement du niveau local, de la commune, notamment parce qu'il détient la compétence urbanisme. L'importance du rôle des élus a souvent été souligné, notamment par Eric Charmes, lorsqu'il s'intéresse aux trajectoires des communes périurbaines. Il note ainsi que si les ambitions du maire sont de faire de sa ville un pôle, alors l'évolution périurbaine peut être rapide (Charmes, 2011)¹.

Il en va de même avec la densification : sur ces territoires où densifier est très complexe, les acteurs vont se repositionner. Mais surtout, pour porter les projets de densification, l'implication des élus va être fondamentale. Comme le souligne Delphine Callen (2011), lorsqu'on analyse la gouvernance, les systèmes d'acteurs disposent de régulateurs, qu'il s'agit d'identifier. Nous pensons que, dans le cadre des communes périurbaines, il s'agit des élus, qui sont largement amenés à jouer ce rôle.

Nous montrerons dans ce chapitre comment les élus locaux se positionnent face à la densification. Ils sont tour à tour le levier ou le frein des projets de densification. Ils cumulent bien souvent des fonctions complémentaires - au delà du simple rôle théorique d'accordeur de permis de construire - que ce soit dans les jeux de négociations avec les acteurs ou dans leur capacité à les démarcher. À travers une entrée par commune, nous montrerons les différents types de gouvernance qui se mettent en place, et comment le maire articule dans chacun de ces cas le système d'acteur.

Nous proposerons pour cela une typologie de communes, dont le déterminant nous a semblé être la posture et les choix des élus, notamment des maires. De postures malthusiennes, où ils tentent de se prémunir contre la construction de logement collectif (I), aux élus qui ne se saisissent pas – ou qui ne parviennent pas à se saisir – des opérations de logements collectifs (II) ; en passant par des maires obligées de construire du fait de l'article 55 de la loi SRU (III), à ceux qui choisissent de se densifier et qui font de la construction de logement collectif une stratégie municipale affirmée (IV), les réactions d'élus sont variées, et les trajectoires des communes fragiles.

1 Il décrit ainsi un maire de petites communes résidentielle « qui se verrait bien à la tête d'un pôle administratif et commercial conduit ce faisant sa commune résidentielle sur le chemin de la centralité » (Charmes, 2011, 71), ce qui passe, notamment par une importante dynamique constructive.

I. SE PRÉMUNIR DU LOGEMENT COLLECTIF : LES COMMUNES MALTHUSIENNES

Eric Charmes a baptisé les communes qui articulent leurs politiques urbaines autour d'une volonté de ne pas construire les communes malthusiennes (Charmes, 2007). Cela correspond, selon lui, au syndrome du dernier arrivé : les communes qui ont été bâties de façon importante dans les premiers temps de la périurbanisation décident dans un second temps de se fermer à l'urbanisation, notamment en classant les espaces agricoles en terres non constructibles, évolution intervenant souvent suite à un changement municipal. Les documents d'urbanisme sont alors élaborés dans un souci d'empêcher toute densification, par tous les biais juridiques possibles.

Or, cette même volonté malthusienne peut se lire pour la construction de logement collectif au sein de ces communes périurbaines. Ce rejet peut être du fait des élus, parce que les communes sont dans une logique de rétention foncière, mais il peut également venir des habitants qui s'expriment par des pétitions, un vote protestataire voire en attaquant le permis de construire. Ce type de posture relevant du « syndrome NIMBY » (Brion, 1991 : 240) peut contribuer à un abandon des projets de logement, mais aussi à un changement municipal, allant dans un sens plus malthusien.

Cette posture se retrouve sur les communes qui ne portent pas de programme de logement collectif, et qui y sont réfractaires, même si certaines communes vont vouloir réaliser du logement individuel tout en se méfiant de la densification, alors que d'autres vont vouloir ne rien construire du tout.

Lors de l'analyse quantitative menée sur l'ensemble des bourgs périurbains présentée en première partie de cette thèse (voir chapitre 2.II.3.1), nous avons ainsi identifié que 110 communes sur les 252 bourgs étudiés n'avaient (69 communes n'ont pas construit de logement collectif, auxquelles s'ajoutent 41 communes qui ont construit 5 logements collectifs ou moins). Il s'agit donc d'une part non négligeable des bourgs périurbains, qui s'engagent dans une logique de rétention de leur foncier ou dans un développement sur des programmes de logement individuel uniquement. Nous avons analysé, au travers de l'étude de deux communes, Orgerus et Bourron-Marlotte, les mécanismes de ce malthusianisme, que nous allons désormais tenter de décortiquer.

1. LE CAS D'ORGERUS, UN FEUILLETON YVELINOIS

Orgerus est un cas particulièrement emblématique du malthusianisme foncier. Celui-ci est issu d'une politique récente, menée depuis les élections de 2014. Les bouleversements municipaux que cette commune a traversés depuis cette date méritent de s'y attarder, car elle incarne la difficulté à réaliser des logements collectifs en densification.

Nous avons initialement souhaité obtenir des entretiens avec les élus successifs de la commune d'Orgerus, mais ceux-ci, à l'exception de M. Le Goaziou, maire entre 2008 et 2014 – n'ont pas répondu à nos demandes répétées d'entretiens. Nous avons, en revanche, pu récupérer les comptes rendus de conseils municipaux des années 2013 à 2015, ce qui nous a donné un bon aperçu de l'ambiance et des débats sur la densification à cette période, ceux-ci s'avérant particulièrement exhaustifs. Les entretiens avec des personnes connexes au projet (le bailleur social Logement francilien, l'agence départementale IngenierY, et le bureau d'étude responsables du PLU) nous ont permis de compléter notre vision de

cette affaire particulière dont nous livrerons les ressorts.

1.1 SAISON 1 : UNE POLITIQUE INITIALEMENT FAVORABLE À LA DENSIFICATION (2008-2014)

Initialement, cette commune des Yvelines appartenant à la communauté de commune du pays Houdanais (CCPH) était motrice en matière de densification et de renouvellement urbain. Elle avait ainsi même été prise comme exemple dans une étude financée par le PUCA et menée conjointement par l'IAU, l'université Paris Ouest Nanterre et l'université de Caen (Didier-Fèvre et al., 2014). L'analyse qui y est faite pointe les qualités de la politique municipale menée entre 2008 et 2014, quelle considère sous un jour plutôt favorable, et dont elle met en avant le côté « systémique » : « Le maire d'Orgerus fait part de sa « responsabilité de maintenir et développer les commerces ». Dans ce but, il est convaincu que le développement du centre-bourg reste dépendant de l'arrivée de nouvelles populations. Développer le logement et les commerces sont des priorités pour résoudre le phénomène de stagnation démographique à Orgerus, « il faut absolument réagir ! » (Didier-Fèvre et al., 2014, 69).

Le maire d'alors, M. Le Goaziou¹, était ainsi favorable à la densification de sa commune, notamment parce qu'il avait identifié la densification comme un moyen de rendre possible le maintien des commerces sur sa commune, mais également de favoriser la mixité sociale et le logement pour les jeunes ménages. Dans cette optique, il avait entrepris la réfection du PLU de la commune, sur le modèle de la commune de Houdan – il avait notamment choisi le même bureau d'étude pour sa réalisation, ce qui souligne l'importance du modèle houdanais pour cet élu.

Ses ambitions étaient relativement importantes : « Il réfléchit, dans cette optique, à lancer un important projet de 500 logements, en partie sociaux, sur les 20 prochaines années (soit une moyenne de 25 logements/an) : 100 logements dans le tissu existant (phase 1), 75 logements dans un deuxième temps pour la phase « développement Sud du bourg » (phase 2), et enfin 325 logements pour la phase « développement Est du bourg » (phases 3,4 et 5). Son projet combine la densification du centre-bourg et la construction de logements sur les dents creuses identifiées dans le PLU, de façon à créer des coutures entre les différents espaces. » (Didier-Fèvre et al., 2014, 69).

1 M. Le Goaziou était conseiller municipal dans le mandat précédent, sur la liste majoritaire. Il s'est présenté contre le maire en place, aux élections de 2008 et a été élu jusqu'en 2014.

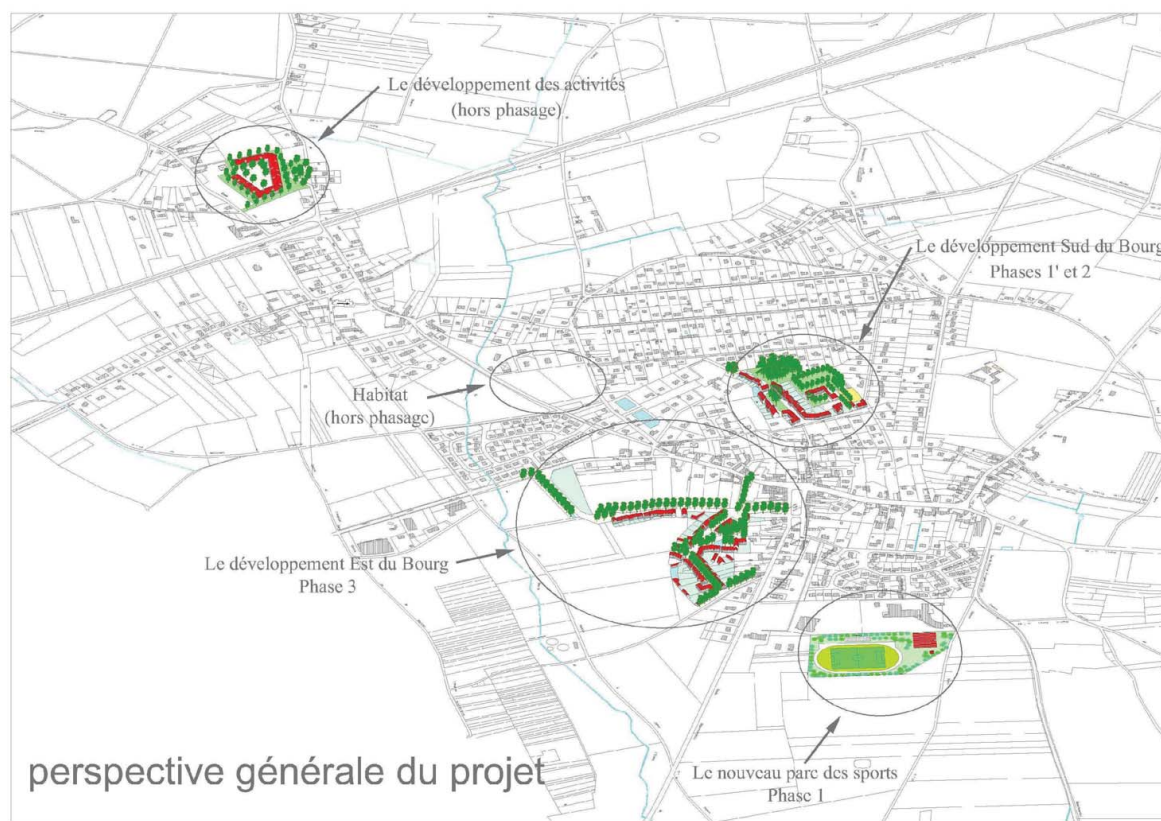


Figure 21 : extrait du PLU de 2013, OAP

La densification était ainsi le support d'une « vision systémique » de l'aménagement du territoire pour cet élu.

Dans cette optique, le maire a également lancé les premiers projets de construction de logement, notamment au sein d'une dent creuse à proximité immédiate de la gare. C'est ce projet qui va être au cœur des crispations au moment des élections municipales.

1.2 SAISON 2 : LE BASCULEMENT, LES ÉLECTIONS MUNICIPALES DE 2014

Épisode 1 : La bataille municipale contre les projets d'aménagement

La campagne de 2014, où M. Le Goaziou était candidat à sa réélection, a porté en partie sur les projets d'aménagement de la commune, notamment sur la réfection du plan local d'urbanisme, en témoigne le tract ci-contre : « Voulez-vous vraiment que notre village d'Orgerus ressemble à une petite ville ordinaire de banlieue ? ». C'est bien l'image du village, en opposition à celle de la banlieue qui est mise en avant pour s'opposer aux projets d'aménagement de la commune, qui la menace de « dégâts qui seront irréparables ». Le tract joue sur la peur d'une urbanisation importante, sur ce fameux syndrome du dernier arrivé. Ce rejet de la densification portait sur l'ensemble des projets d'aménagement, en témoigne l'ancien maire d'Orgerus : « Non pas spécifiquement contre les logements sociaux, plutôt, contre le PLU et contre le développement et l'aménagement du village. Certains habitants soutenaient que notre programme c'était de soutenir l'extension galopante, avoir des barres dans le village. » (Entretien ancien maire d'Orgerus (2008-2014), 2017).

**VOULEZ-VOUS VRAIMENT QUE NOTRE VILLAGE D'ORGERUS
RESSEMBLE A UNE PETITE VILLE ORDINAIRE DE BANLIEUE ?...**

Connaissez-vous bien les Projets d'Urbanisme de notre Municipalité ?

**Il est temps de vous informer car il sera bientôt trop tard
pour éviter des dégats qui seront irréparables...**

**Vous voulez sans aucun doute en savoir plus,
tout en n'ayant peut-être pas trop de temps à consacrer au problème...**

**Mais vous voulez tout de même que soit préservé le cadre de vie
pour lequel vous avez choisi Orgerus...**

**Venez nous rencontrer pour échanger sur l'avenir de notre village,
Venez vous informer et discuter avec nous de ces projets d'urbanisme,
simplement, en peu de temps et en toute liberté
avec plans, descriptifs et chiffres à l'appui :**

**samedi 14 avril ou dimanche 15 avril ou samedi 21 avril
entre 9h30 et 13h00 4 et 6 Rue du Stade à Orgerus**

Figure 22 : tract contre les constructions à Orgerus lors de la campagne de 2014

Épisode 2 : La guerre autour d'un projet de logement collectif est ouverte

La campagne s'est transformée en un vote de confiance sur les projets d'aménagement portés par M. Le Goaziou. Le maire sortant d'Orgerus a finalement été battu par sa liste d'opposition¹. Celui-ci est donc battu, et la municipalité fraîchement élue souhaite ainsi revenir sur les projets d'aménagement qu'il avait lancé pendant son mandat.

Or, si celle-ci entreprend assez rapidement de lancer la réfection du PLU communal qui venait d'être approuvé, elle décide également de revenir sur un programme de 17 logements sociaux proches de la gare qui devaient être réalisés par Logement francilien. Le choix de construire du petit collectif proche de la gare s'expliquait par une volonté de l'État de renforcer les mobilités non automobiles en construisant à proximité immédiate de la gare. Il s'agissait d'un programme de logement relativement distinct des autres ambitions de l' élu, mais également du premier programme à être mis en place. Le permis de construire avait ainsi été accordé à Logement francilien en 2013.

Épisode 3 : Orgerus VS Logement francilien, un retour difficile sur le projet de logements collectifs

Assez rapidement, l'ancienne opposition municipale devenue majoritaire a souhaité revenir sur le programme de logements. Mais, le permis ayant été accordé, il était extrêmement difficile pour la com-

1 Au premier tour, M. Amédée de Broissia (liste divers) obtient 58.3 % des voix, pour 41,7% des voix pour M. Bernard Le Goaziou (liste divers droite).

mune de s'opposer à la construction, ce qui a occasionné un début de bataille judiciaire avec le bailleur social en place, comme en attestent les comptes rendus des conseils municipaux de 2014 :

- « Monsieur Le Goaziou¹ souhaite qu'un débat ait lieu suite au courrier du Logement francilien disant qu'en cas de diminution ou non réalisation du projet, un dédommagement allant de 170 000 € à 360 000 € serait à verser. Monsieur le maire répond qu'une proposition de diminution de logements passant de 17 à 8 a été faite au Logement francilien. La commune a reçu une sommation à comparaître pour la signature de la vente du terrain au 30 septembre 2014. La commune ne s'y est pas rendue et un courrier du notaire a été envoyé à Logement francilien pour lequel une réponse est attendue » extrait de la séance du conseil municipal du 16 octobre 2014.
- « Monsieur Le Goaziou demande où en est le dossier des logements sociaux, suite au courrier que le Logement francilien a fait parvenir à la commune, qui abordait le coût si les logements n'étaient pas effectués. Monsieur Danger répond que s'il n'y avait que 10 logements construits, cela leur coûterait 330 000€ de supplément, mais ils n'ont jamais rien demandé de plus à la commune. Monsieur le maire dit que ce dossier est au point mort depuis le mois de septembre, où une mise en demeure a été reçue, pour signer l'acte de vente au profit du Logement francilien. Le notaire a écrit pour informer que nous ne nous présenterions pas à l'assignation à comparaître. À ce jour, nous n'avons plus aucune nouvelle du Logement francilien » extrait de la séance du conseil municipal du 4 février 2015.

Finalement, en 2015, est entérinée une disposition confirmant le refus de la commune à construire les dix-sept logements sociaux prévus², et à aller au procès avec le bailleur social, pour un montant total de 250000€ de dédommagements.

Épisode 4 : Victoire des malthusiens, un second maire mis en minorité

Contre toute attente, M. de Broissia, le maire d'Orgerus, décide en 2015 de réaliser le projet de logements sociaux problématique. La menace financière reposant sur la ville d'Orgerus, ainsi que – sans doute – la pression d'une partie de ses administrés l'ayant fait changer d'avis. M. Le Goaziou, l'ancien maire, souligne ce changement de posture de l'élu : « Et c'est après, au bout de 6 mois que le maire s'est dit faut le faire. Je ne sais pas s'il a changé d'avis du fait de sa rencontre avec des gens dans le besoin ou du risque de payer les 250000€. » (Entretien ancien maire d'Orgerus (2008-2014), 2017). Mais, contrairement au maire, la majorité municipale ne change pas d'avis et continue à demander l'annulation du permis de construire.

M Amédée de Broissia finira par démissionner, dans le cadre de ces tensions : « Depuis 2014, ils ont

1 L'ancien maire fait désormais partie de l'opposition municipale à Orgerus.

2 « Considérant le protocole d'accord signé le 12 juillet 2012 et l'avenant signé le 11 mars 2014 entre la commune d'Orgerus et la S.A. d'HLM Logement francilien définissant les engagements respectifs de chacune des parties nécessaires à la signature d'un acte authentique aboutissant à la réalisation d'un projet de construction de 17 logements sociaux rue de la gare, considérant que la commune ne s'est pas présentée le 30 septembre 2014 pour la signature de la vente des terrains au profit de la sa d'hlm Logement francilien, considérant l'assignation du 17 février 2015 par laquelle la sa d'hlm Logement francilien demande la condamnation de la commune à lui verser la somme de 250 000 € (deux cent cinquante mille euros) à titre de dommages et intérêts compensatoires, Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité (9 pour, 10 contre : Verplaetse Jm., Danger J., Amblot Bellei JP, Chirade C., Knoerr S., Lamas F, Muret C., Quintin B, Riviere N.), refuse de poursuivre le projet initialement prévu pour la construction de 17 logements » conseil municipal Novembre 2011.

même failli se taper dessus, il y a eu des mots forts. Jusqu'à ce que le maire démissionne. Nous on a pensé pouvoir refaire une élection, donc on a démissionné. Des membres de son équipe ont démissionné aussi. Donc on a refait une élection, moi je suis parti là... ». En 2015, une nouvelle élection aura donc lieu, et le premier adjoint, demeuré opposé aux logements sociaux a été élu maire : « Donc c'est le premier adjoint qui est devenu maire. Il était bien dans la lignée des anciens : faut pas bouger, faut toucher à rien » (Entretien ancien maire d'Orgerus (2008-2014), 2017).

Le cas d'Orgerus illustre à la perfection l'adage « maire qui bâtit, maire battu ». Dans cette commune, les projets de construction ont soufflé sur le malthusianisme d'une partie des habitants qui ont voté aux deux élections contre les projets de construction de logements sociaux. Orgerus illustre aussi la difficulté à maintenir une position de principe une fois élu : le maire Amédée de Broissia, initialement opposé au programme de logements sociaux s'y étant finalement rallié. Il illustre également la difficulté pour une commune à reproduire des modèles : si Orgerus s'inspirait largement de la politique municipale du bourg dynamique qu'est Houdan, la mise en place d'une politique similaire n'a pas convaincu les habitants. Enfin, il souligne que la crispation sur le logement social et le petit collectif demeure vive. Des projets alternatifs ont ainsi été proposés par le bailleur pour faire accepter ces logements sociaux : « On a été sollicités par eux sur le protocole pour un projet de 28 logements individuels en entrée de ville. Mais l'opération n'a pas été retenue. » (Entretien IngenierY, 2016). Finalement le procès est en cours, et la commune risque d'être contrainte de verser les indemnités demandées par le bailleur social.

1.3. ÉPILOGUE : UN MALTHUSIANISME QUI SE LIT DANS LES CHANGEMENTS DE DOCUMENTS D'URBANISME

Au-delà des rebondissements liés à la construction des logements sociaux près de la gare, l'équipe municipale élue en 2014 a souhaité revenir sur le PLU, fraîchement adopté. Le nouveau PLU revient sur la volonté de densification et le volontarisme foncier du maire précédent. Il va ainsi diminuer les possibilités de densifier la commune, que ce soit dans les OAP ou dans le règlement d'urbanisme.

Si le PLU adopté en 2013 proposait pas moins de 5 OAP, toutes dans des dents creuses ou en extension proche, le second PLU ne propose plus que deux OAP. L'une concerne, à l'instar du premier PLU, la zone d'activité économique d'Orgerus. La seconde OAP concerne la zone Jean le Loup, propriété de la commune. Elle propose, en extension du bâti existant, de réaliser 30 maisons individuelles, avec une densité de 15 logements à l'hectare. On est ainsi loin de l'ambition du PLU de 2013, qui proposait des densités plus importantes (30 logements à l'hectare étaient initialement prévus pour le même secteur Jean le Loup) notamment en petit collectif ou en maison accolées, et qui visaient à réaliser 250 logements dans les OAP – auxquels s'ajoutaient 75 logements construits dans le tissu existant.



Figure 23 : l'OAP Jean le Loup, une extension urbaine/ source : PLU 2017

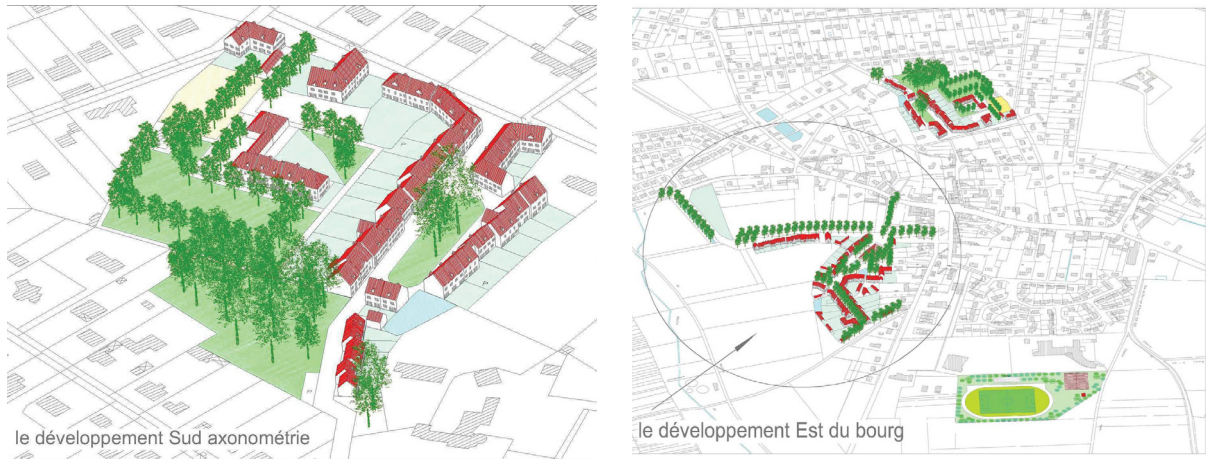


Figure 24 : deux OAP du PLU de 2013, la première en densification et la seconde en extension

Au-delà des OAP, nettement moins ambitieuses dans le PLU de 2017 que dans celui de 2013, les règlements d'urbanisme de ces PLU traduisent une diminution des droits à bâtir. Le PLU de 2013 réglemente ainsi les hauteurs de la zone UA de la façon suivante : « La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 7,7 m. La hauteur des constructions mesurée en tous points du faîtage, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 13 m. Nombre de niveaux maximum : R + 2. ». De manière assez emblématique, le nouveau PLU impose pour cette même zone : « la hauteur d'une construction ne doit pas excéder : 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, 11m au faîtage du toit ; deux niveaux principaux de plancher plus un dernier niveau en comble (R+1+c) » règlement du PLU d'Orgerus, 2017, p. 27. D'un PLU à l'autre, les hauteurs autorisées varient de deux mètres. Ainsi, la volonté de limiter la densification de la commune se traduit aussi bien dans la suppression des OAP que dans une modification du règlement d'urbanisme pour diminuer les possibilités constructives.

**

L'adage « maire qui bâtit maire battu » s'est ainsi vérifié à Orgerus, entraînant un changement municipal et un rejet des politiques de densification, surtout focalisé sur le programme de dix-sept logements

collectifs sociaux, mais également matérialisé dans le changement de PLU supprimant les OAP et limitant les droits à bâtir.

Le cas d'Orgerus s'avère intéressant à bien des égards. D'une part parce que ce feuillet municipal est une presque caricature des oppositions que peut connaître une politique municipale favorable à la densification. D'autre part parce qu'il montre la limite des modèles et de l'effet boule de neige : on penserait qu'Orgerus, bien intégré au sein de la CCPH aurait pu tirer parti du modèle houdanais pour favoriser l'acceptabilité de sa politique municipale. Or, son mimétisme – même volonté politique, même architecte urbaniste, même bailleur social ! – n'a pas suffi pour mettre en œuvre cette politique municipale, quand les efforts mis en place pendant un mandat pour favoriser cette politique de densification ont été anéantis par le changement municipal.

2. BOURRON-MARLOTTE : D'UNE POLITIQUE MALTHUSIENNE ANCRÉE À UN CHANGEMENT

Bourron-Marlotte a suivi une trajectoire inverse à celle d'Orgerus. Cette commune, initialement opposée au logement collectif, s'y ouvre de plus en plus, mais avec un contrôle fort des densités construites.

2.1 UNE COMMUNE EN TRANSITION

Nous avons à la première lecture identifié la commune de Bourron-Marlotte comme un bourg malthusien. D'après la base de données Sit@del 2, la commune avait en effet assez peu construit : aucun logement collectif et dix-neuf logements individuels entre 2009 et 2013. En 2017, pourtant, au moment de nos entretiens avec le maire de la commune, des projets de logements avaient été lancés, en densification. Le premier, en cours de construction consiste en une réhabilitation doublée d'une extension : « donc là c'est un truc très bien, c'est une ancienne bâtisse devant, qui va être rénovée, et on ajoute des logements. Donc ce n'est pas des logements sociaux, c'est fait avec la SEM, moins cher que le prix du marché. Donc il va y avoir 7 maisons et 8 appartements » (Entretien maire de Bourron-Marlotte, 2017).



Figure 25 : Perspective du programme en cours de construction à Bourron-Marlotte / source : dépliant vente Bourron-Marlotte

Le second, encore à l'état d'étude au moment de nos entretiens, consistait en une dent creuse, propriété de la commune, qu'il s'agirait de construire, en y réalisant un programme de collectif ou un programme mêlant maisons de ville et logement collectif.



Figure 26 : le terrain qui accueillera le futur projet de logement à Bourron-Marlotte.

Bourron-Marlotte est donc actuellement en transition, entre une posture malthusienne qui a dicté sa politique urbaine et l'absence de constructions entre 2009 et 2013, et une commune qui mène des opérations de densification ponctuellement, en maîtrisant le foncier.

Les arguments employés pour justifier la réalisation d'opérations de densification sont somme toute assez classiques. Il s'agit de proposer une offre pour des jeunes couples et des personnes âgées : « On a un problème à la fois pour accueillir un jeune couple primo-accédant, et des séniors qui ont des maisons ici qui ne sont pas adaptées. Les personnes sont veuves, séparées, etc., et ne peuvent plus entretenir, ni même vivre dans la maison » (Entretien maire de Bourron-Marlotte, 2017). Il s'agit également d'éviter la fermeture des classes et des commerces : « D'où notre objectif qui n'est pas de multiplier la population par deux, mais de gagner 10% pour viser 3000 comme ça on sait : 1- nos écoles on ne ferme pas de classes, 2- nos commerçants, ça va... C'est ça notre approche. » (Entretien maire de Bourron-Marlotte, 2017).

En revanche, la contrainte SRU qui risque de s'appliquer sur cette commune, disposant d'un bourg relativement dynamique, mais surtout d'une gare de transilien, n'a pas du tout été anticipée, puisque c'est durant notre entretien que nous lui avons révélé l'existence de cette épée de Damoclès, dépendant du passage probable de la commune de Fontainebleau – la plus grande ville de l'intercommunalité à laquelle Bourron-Marlotte est rattachée – au-delà du seuil de 15000 habitants.

2.2 UNE COMMUNE ENCORE LARGEMENT FRILEUSE FACE À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENT COLLECTIF

Si la commune envisage aujourd'hui de réaliser un nouveau programme de logement sur du foncier communal en dent creuse, elle vise encore à contrôler très largement la densification et à réaliser celle-ci le plus modestement possible : « Et en fait ce qu'on a aujourd'hui, c'est un terrain de 5500m² sur lequel pendant un moment on hésitait à faire... en fait on cherche là-dessus [...]. Donc on cherche à faire aussi sur ce terrain de 5500 m² une dizaine de logements, ça dépend du schéma qu'on va prendre, ça peut être entre 10 et 30. Mais 30 sans doute pas. On est plutôt dans une dizaine de logements » (Entretien maire de Bourron-Marlotte, 2017).

Le programme envisagé, par ailleurs, devrait morphologiquement se rapprocher du logement indivi-

duel plutôt que du logement collectif, même si la réalisation proposait de fait des appartements : « et là-dedans on aura des maisons individuelles, des maisons classiques sur des parcelles. Et peut-être, c'est à ça qu'on réfléchit en ce moment, sur des maisons jumelles, avec peut-être un appartement en RDC avec un appartement au premier. Des maisons de ville, voilà. Et donc ça ça permettrait à la fois pour le RDC pour les anciens et au 1er pour des primo-accédants. Ça mélangerait un peu les générations. » (Entretien maire de Bourron-Marlotte, 2017). Il y a une réelle volonté de ne pas construire des morphologies d'immeuble dans cette commune, et les formes de logement individuel lui sont largement privilégiées : « Nous on ne cherche pas à faire ce genre d'immeuble. On ne pourrait pas, ça choquerait. Étant donné qu'on est très proches, on est entre Nemours et Fontainebleau, juste entre les deux. Donc l'intérêt de faire des immeubles n'est pas vraiment... On est village de caractère donc... On veut préserver ce village et ne pas bétonner à tout va » (Entretien maire de Bourron-Marlotte, 2017).

Lors de l'étude entre deux possibilités urbaines, c'est par ailleurs le programme d'une moindre densité qui est privilégié en principe : « On a plusieurs options, on a déjà une proposition avec une trentaine de logements, mais ça me paraît énorme, on veut préserver le vert, etc. Et puis on a un peu peur de la réaction des habitants, donc on regarde une deuxième option avec une dizaine de logements. Et on verra en fonction des deux, on proposera ça au conseil municipal, on discutera entre nous, et puis le conseil municipal décidera si telle ou telle option est retenue. Voilà deux lignes, une entre 20 - 25 logements, et une entre 10 - 12 logements. » (Entretien maire de Bourron-Marlotte, 2017). Ainsi, sans être totalement hostile à la densification, le maire de Bourron-Marlotte est très méfiant quant aux densités réalisables. Pourtant, les densités envisagées sont loin d'être importantes : vu l'emprise du terrain, 30 logements construits correspondent à une densité de 55 logements à l'hectare. C'est bien la crainte de réaliser un trop grand nombre de logements qui heurte le maire de cette commune, plutôt que la densité réelle, qui en soi n'est pas très importante.

Le rejet du logement social est également assez fort, notamment du fait d'un passif sur la commune, où le maire précédent a été battu pour avoir proposé des logements sociaux dans son programme : « Ouais ouais. Ce n'est pas qu'on ne veut pas. Pas dans cette élection-là, mais l'équipe municipale. Moi je ne suis maire que depuis 2014, j'étais conseiller municipal avant. Et au moment de l'élection du tour d'avant, il y avait l'équipe d'avant qui a été battue parce qu'ils ont proposé des logements sociaux. Ils avaient mis des logements sociaux là là et là et donc ils se sont fait virer par la population. Voyez ce n'est pas populaire, dans certains villages comme les nôtres, ruraux, traditionnels ce n'est pas... Donc nous on n'avait pas mis logement social dans notre programme » (Entretien maire de Bourron-Marlotte, 2017).

La commune ne propose ainsi pas de logements sociaux en soi, mais tente de réaliser des logements en partie subventionnés. Le programme en cours de construction par la SEM du 77 propose ainsi des logements à la location au titre du logement intermédiaire par la SEM¹. C'est ainsi un moyen de proposer une offre différente de l'offre existante à Bourron-Marlotte – essentiellement des maisons individuelles habitées par des propriétaires occupants – sans pour autant heurter la sensibilité des habitants.

Malgré des changements municipaux, la commune, à l'origine malthusienne, a entrepris de réaliser quelques programmes de densification depuis le changement municipal survenu en 2014. Mais les

1 « A mi-chemin entre le logement social et le logement privé, le logement intermédiaire doit permettre de loger les ménages qui sont trop aisés pour être éligibles au logement social, mais aux ressources insuffisantes pour accéder aux logements du parc privé. Les loyers sont plafonnés à 15 ou 20 % en dessous des prix du marché » <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/qu-est-ce-qu-un-logement-en-loyer-intermediaire>

programmes choisis traduisent une densification modeste, et la commune demeure largement hostile à la réalisation de logements sociaux.

Nous avons ici deux exemples, d'une différente ampleur, de l'impact du malthusianisme sur les bourgs. Dans un premier cas, la commune, à l'origine encline à réaliser de la densification, du logement collectif et du logement social, a abandonné cette politique suite au changement municipal survenu en 2014. Cela a conduit à renoncer à la politique urbaine ambitieuse qui avait été initiée, pour porter une politique très malthusienne. Bourron-Marlotte, à l'inverse, était à l'origine une commune malthusienne, construisant peu, qui développe depuis le changement municipal quelques programmes de densification en petit collectif. Pourtant, tout est fait pour limiter la densité et la lisibilité de cette forme urbaine. Elle conserve ainsi largement cette posture malthusienne.

II. NON ENCADREMENT/MAL ENCADREMENT : UN ABANDON AUX PROMOTEURS

Le deuxième type de notre typologie est composé de communes qui ne sont pas opposées à la construction de logements, mais qui peinent à porter des projets, notamment parce qu'elles ne parviennent pas à se saisir de projets stratégiques, ce qui les conduit à laisser l'initiative des projets aux acteurs privés. Dans ce cas, la densification n'est pas liée à une amélioration de la qualité de vie pour les habitants, et se résume simplement à l'ajout d'une construction dont la qualité est souvent médiocre. On rejoint alors un schéma traditionnel où le promoteur est le chef d'orchestre, à l'initiative et détenant les tenants et aboutissants des programmes (Callen, 2011).

1. BOIS-LE-ROI : UNE OPPOSITION AU LOGEMENT COLLECTIF QUI LAISSE LA MAIN LIBRE AUX PROMOTEURS

Nous étudierons le cas de la commune de Bois-le-Roi, qui tente, sans y parvenir, de lutter contre des projets de logement collectif, sans anticiper les enjeux urbains auxquels sa commune se confronte.

1.1 UN REJET DU LOGEMENT COLLECTIF : « CE N'EST PAS LA VOCATION DE LA COMMUNE »

Le logement collectif n'est pas souhaité par les élus de Bois-le-Roi, et notamment par l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme, qui l'exprime assez clairement : « Nous ne sommes pas très favorables, chaque fois qu'on voit un projet de logement collectif, on n'en a pas besoin, ça n'est pas notre vocation. Ce n'est pas la vocation de la commune. On va passer 6000 habitants sans avoir besoin de construire du collectif. » (Entretien adjoint à l'urbanisme Bois-le-Roi, 2017). C'est surtout le logement construit en neuf qui pose problème sur cette commune, le collectif en réhabilitation étant davantage accepté. « Là pour nous c'est beaucoup plus l'axe dans lequel on est surtout que là, la réhabilitation se fait sur des bâtiments avec un certain caractère, donc on est très attentifs aux éléments de réhabilitation » (Entretien adjoint à l'urbanisme Bois-le-Roi, 2017).



Figure 27 : les deux programmes immobiliers réalisés par Projim à Bois-le-Roi, source : Projim

L'élue tente ainsi de décourager les éventuels promoteurs qui souhaiteraient construire sur la commune, et de négocier, notamment pour diminuer le nombre de logements construits : « Bon après, le nombre de logements c'est un des éléments importants puisque la rentabilité de l'opération est liée au nombre

de logements. [...] À chaque fois qu'on peut diminuer, nous on diminue. On n'est pas du tout pour un nombre de logements important. » (Entretien adjoint à l'urbanisme Bois-le-Roi, 2017). La volonté de la commune est ainsi de limiter le plus possible les projets de logements, notamment collectifs : « Nous on n'est pas demandeur. S'ils n'avaient rien fait, au contraire. On n'était pas là à se dire il faut qu'il y ait un projet » (Entretien adjoint à l'urbanisme Bois-le-Roi, 2017).

1.2 PLUSIEURS PROJETS PAR UN MÊME PROMOTEUR, QUE LA COMMUNE NE PARVIENT PAS À EMPÊCHER

Pourtant, malgré la volonté d'empêcher la densification, les élus ne parviennent pas à imposer leurs volontés et le promoteur Projim a déjà réalisé deux programmes de logement collectif, alors qu'un troisième programme est en cours de commercialisation.

L'un de ces trois programmes, en réhabilitation, a été mieux accepté que les programmes de logement collectif réalisés en neuf. Le programme en neuf achevé, le Bois de Brosles, a ainsi fait l'objet de négociations de la part de l' élu pour limiter le nombre de logements réalisés. « CF : Et sur les projets de Projim, il y a eu des oppositions ? / AM : Bah faut dire qu'on les a limités fortement. [...] Et le projet neuf on l'a limité dans son volume, et puis beaucoup d'éléments d'insertion paysagère ont aussi été apportés, ce qui fait que la réalisation s'est faite sans heurt. » (Entretien adjoint à l'urbanisme Bois-le-Roi, 2017). Parallèlement, l'adjoint au maire reconnaît des qualités au projet, notamment celle d'accueillir une population qui peinerait sinon à trouver des logements à Bois-le-Roi : les jeunes ménages : « La demande sous-jacente c'est plus pour le jeune qui veut habiter Bois-le-Roi qui ne trouve pas chaussure à son pied parce que le foncier a évolué, et il y a une forte augmentation des coûts au m². Et là on ne voit pas très bien comment répondre à ça. Bon, par exemple Projim fait des appartements de 60m² ce qui fait un prix en deçà de toutes les opportunités de maisons individuelles, et puis il y a des subventions qui font que les gens investissent comme c'est du neuf. » (Entretien adjoint à l'urbanisme Bois-le-Roi, 2017).

Ces oppositions se sont pourtant accentuées au fur et à mesure, et ont été très fortes sur le programme de la gare. Sur un terrain à proximité immédiate de la gare de Bois-le-Roi, un permis de construire avait été déposé pour la construction de 9 logements et de 3 commerces en 2013. Celui-ci avait été attaqué par l'association de Bois-le-Roi, Bois-le-Roi environnement¹, dont l'adjoint à l'urbanisme de Bois-le-Roi que nous avons rencontré, M. Turquet, était le président jusqu'à son élection en 2014. Or, bien que la légalité du permis ait été reconnue par le tribunal, la construction n'a pas été réalisée. Le projet a finalement été repris par Projim, le promoteur qui avait déjà réalisé des constructions sur la commune, avec l'optique de réaliser un nombre de logements plus important : 16 appartements, du studio aux trois pièces.



Figure 28 : Perspective du programme Le Clos des chênes, rue de la Gare, porté par Projim

1 Malgré nos demandes répétées, nous n'avons pas pu obtenir d'entretien avec cette association locale.

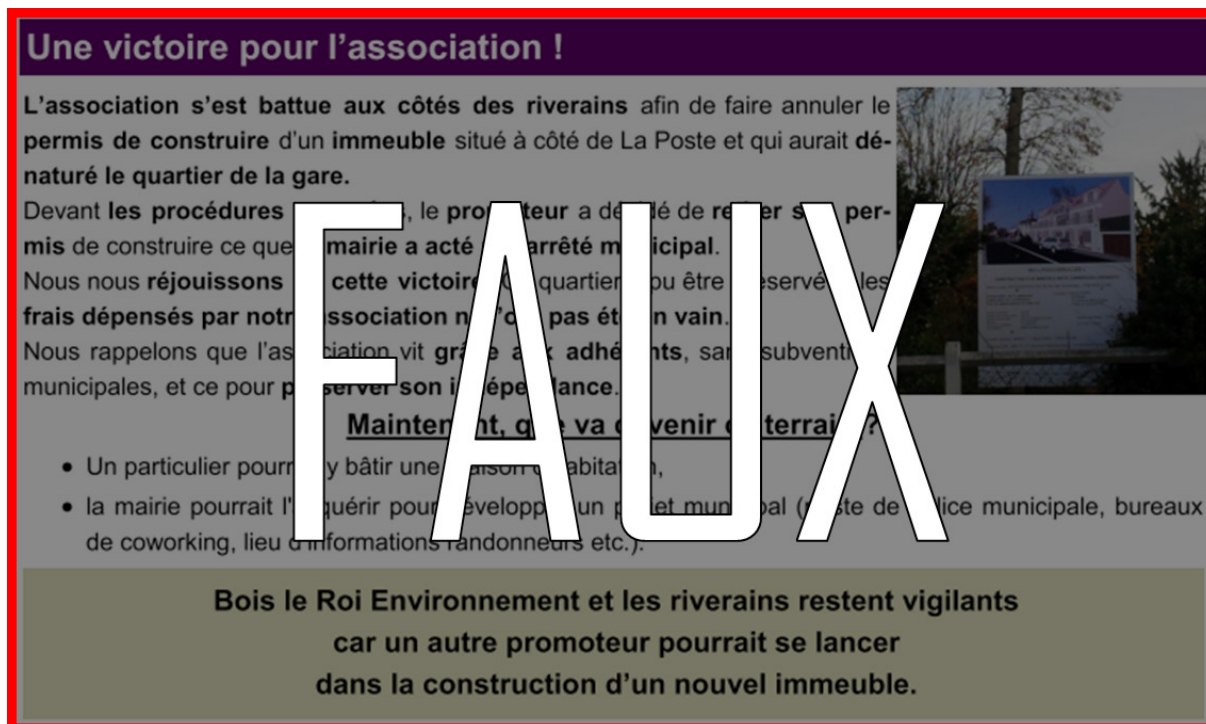


Figure 29 : Le débat sur la construction de l'immeuble près de la gare se politise : repris par l'opposition municipale qui met en accusation l'association et l'adjoint au maire, et dénonce l'inexactitude des informations ; source : <https://touspourboisleroi.blogspot.com/2018/01/billet-que-se-passe-t-il-dans-le.html>

Le promoteur, dans l'optique de réaliser le programme de construction a ainsi fait part de son projet auprès de la commune, dès 2017. Suite à ces rencontres, le maire a annoncé que la commune allait préempter le terrain pour y réaliser une gare routière. L'absence d'études menées pour y parvenir agace l'opposition municipale : « La Mairie sort du chapeau en 2018, sans aucune étude préalable et sans aucune présentation préalable aux Bacots¹, l'aménagement d'une... gare routière. La Mairie, qui a travaillé avec le promoteur sur le projet de construction, semble avoir changé d'avis en dernière minute et prépare la préemption du terrain : 430.000 € pour 800 m² environ. » (Tous pour Bois-le-Roi, opposition municipale, 2018.). Devant l'opposition suscitée par ce projet, il a finalement été abandonné et la construction devrait pouvoir avoir lieu.

Ce qui est intéressant, c'est que le promoteur immobilier en question, habitué au rejet de ces projets par la majorité municipale, nous a confié avoir contacté l'opposition municipale afin de leur demandé de s'emparer de cette question pour de favoriser ses vues. Là où on aurait pu penser que l'attitude du promoteur aurait été d'abandonner son projet de crainte de se fâcher avec un exécutif local, le promoteur en question a choisi la manière forte, considérant que sans cela il ne pourrait de toutes façons pas construire

Cela illustre plus largement l'imbrication des registres urbanistiques et politiques, voire même politiques, et la dimension stratégique des positionnements des différents acteurs : si chacun demeure dans sa sphère, ils sont attentifs aux autres scènes et actifs sur différents registres.

Là encore, la difficulté de la commune de Bois-le-Roi à empêcher la réalisation de constructions sur la commune est réelle.

1 Les Bacots sont les habitants de Bois-le-Roi.

1.3 LA MENACE D'UN ARRÊTÉ DE CARENCE SUR LA COMMUNE

Si aménager une gare routière n'avait peut-être pas de sens, porter un projet de logement maîtrisé par la commune aurait pu en revanche tout à fait être pertinent. Bois-le-Roi est ainsi sous la menace d'un arrêté de carence, et la commune en a conscience. Dans la même intercommunalité que Bourron-Marlotte, elle est également concernée par le passage de la commune de Fontainebleau au-delà du seuil de 15000 habitants : « Pour que la règle s'applique, il faut que la commune centre fasse 15000 ; là ils font 14780. On n'a aucune hésitation, ils vont passer au-dessus des 15000 prochainement. Dans les mois qui viennent. Mais une fois que ça s'est passé, il faut encore que la mécanique se mette en route, pour définir le projet. On a 3 ans. Et sur Bois-le-Roi, pour passer à 25% il faudrait à peu près 600 logements sociaux ici sur la commune » (Entretien adjoint à l'urbanisme Bois-le-Roi, 2017). Si les élus en ont conscience, ils ne prennent pourtant pas la mesure, et ne profitent pas des opportunités offertes pour mener des projets de logements sociaux : « Ça va être une question qui va certainement agiter pendant des années la commune. Il n'y a pas de solution facile ; on n'est pas en train d'essayer de bloquer en disant « nous on ne veut pas », on regarde avec une certaine forme d'ouverture, mais les solutions ne sont pas du tout évidentes pour personnes, et le y a qu'à... Même la préfecture sera certainement amenée à concéder et à dire voilà le plan de ce qui peut être fait pour les années à venir » (Entretien adjoint à l'urbanisme Bois-le-Roi, 2017). La commune n'anticipe pas du tout cette question, et l' élu que nous avons rencontré fait part de son impuissance : « Ça va être très compliqué pour tout le monde ! On a parlé du prix du foncier, mais un investisseur social ne peut pas avoir des prix de fonciers trop élevés, sinon il n'aura pas d'équilibre économique. Donc il faut qu'il puisse encore avoir du foncier, mais qu'est-ce qu'il peut y faire ? Avec les règles limitantes du PLU, la possibilité de densifier n'est pas sûre. Donc c'est une équation avec un certain nombre d'inconnues pour l'ensemble des gens concernés par cette problématique. Il n'y a pas de volonté de dire non, on reste entre nous, c'est pas du tout ma volonté, mais il faut que ça soit dans des conditions adaptées au cadre dans lequel nous sommes. » (Entretien adjoint à l'urbanisme Bois-le-Roi, 2017).

**

L'exemple de Bois-le-Roi témoigne d'une commune qui ne pilote pas réellement l'urbanisme, même si elle joue un rôle de régulateur en tentant de bloquer ce qu'elle peut bloquer. Cela s'explique ici, par une incapacité à empêcher des programmes de logement de se réaliser, mais aussi par une difficulté à mettre en place une politique de construction correspondant aux besoins notamment en logement social à venir de la commune.

2. LAISSER FAIRE : DES CONSÉQUENCES ARCHITECTURALES

Si la commune ne s'empare pas de ces opérations, sans aller jusqu'à les conduire, mais au moins en négociant davantage de qualité urbaine et architecturale avec les promoteurs et les bailleurs sociaux, il peut en résulter des programmes mal intégrés, peu qualitatifs, comme c'est le cas dans les deux exemples ci-contre. Ceux-ci se situent tous deux à Mormant, en Seine et Marne. Cette commune n'est pas intervenue pour négocier avec les promoteurs en amont des dépôts du permis de construire. Seul s'est appliqué à l'époque, comme émanation de la volonté des élus en matière d'architecture et d'implantation urbaine, le POS de la commune.

Si ces constructions sont conformes à ce document d'urbanisme, sans relai et complément d'injonction de la part de la commune, celles-ci traduisent une faible qualité des espaces publics. La première s'implante en retrait de l'espace public et laisse ouvert un périmètre en friche. L'une des façades n'est pas traitée en enduit, et s'implante en tournant le dos à un bâtiment d'entrepôt. Celui-ci, décrépit, est abandonné, et on aurait tout à fait pu penser une opération de plus grande ampleur, à l'alignement sur rue, qui aurait eu un sens à cet endroit. L'absence de maîtrise de la commune se traduit par une faible qualité urbaine produite, mais aussi par une perte d'opportunité foncière qui aurait pu être intéressante dans cette commune.



Figure 30 : à Mormant, un programme d'initiative privée, sans maîtrise de la puissance publique, qui se traduit par une faible qualité urbaine

La seconde opération s'implante avec des hauteurs relativement importantes eu égard aux constructions alentour, même si elle conserve une allure de pavillons. Surtout, les espaces dédiés au stationnement ont peu été réfléchis et se traduisent par une place importante occupée par la voiture. Enfin, la dernière opération, à proximité immédiate du centre-bourg se traduit par une densification très limitée, là où l'opportunité foncière aurait pu permettre de réaliser un nombre de logement plus important, et d'une meilleure qualité.



Figure 31 : un autre programme à Mormant ; là aussi, le traitement du lien à la rue est peu qualitatif, et l'espace dédié au stationnement est important



Figure 32 : une densification très limitée à Mormant, là où l'opportunité foncière aurait permis de réaliser un nombre de logement plus important

Si la commune ne se saisit pas de sa capacité d'influence pour imposer des enjeux de qualité urbaine, et laisse libres les promoteurs – en l'occurrence ici de petits promoteurs – la densification qui en résulte est souvent de qualité médiocre, notamment du fait de la cherté de ces opérations ponctuelles.

La défaillance de ces communes peut également être liée à une difficulté à attirer les acteurs sur le territoire, voire à trouver un équilibre économique pour réaliser un projet, conduisant à son abandon. Il s'agit souvent de communes hors PNR ne bénéficiant pas de soutien complémentaire, qui peinent à intervenir, et où le déficit d'ingénierie périurbaine est important (Bonnet, 2015). L'un des exemples de cette difficulté peut être illustré par des communes comme Oinville-sur-Montcient ou encore Bouray-sur-Juine, témoignant de la difficulté à attirer des promoteurs immobiliers, ou encore dans les discours des CAUE notamment en Seine et Marne, qui soulignent la difficulté – voire l'impossibilité – pour certaines communes de réaliser du logement autrement que pavillonnaire. Enfin, ces communes peuvent également être des communes qui font marche arrière sur des projets qui ne sont pas réellement portés, notamment sur du logement social. Un des exemples est alors Chartrette, la commune voisine de Bois-le-Roi, dont le maire, engagé dans la réalisation d'un programme de 6 logements sociaux a été contraint de faire marche arrière suite à une pétition signée par plus de 600 habitants (Le Parisien, 2007). On se trouve ainsi dans un schéma de promotion immobilière classique, comme celui défini par Delphine Callen (2011), où le promoteur est l'organisateur, le régulateur du système d'acteur, qui articule les autres acteurs autour de son projet.

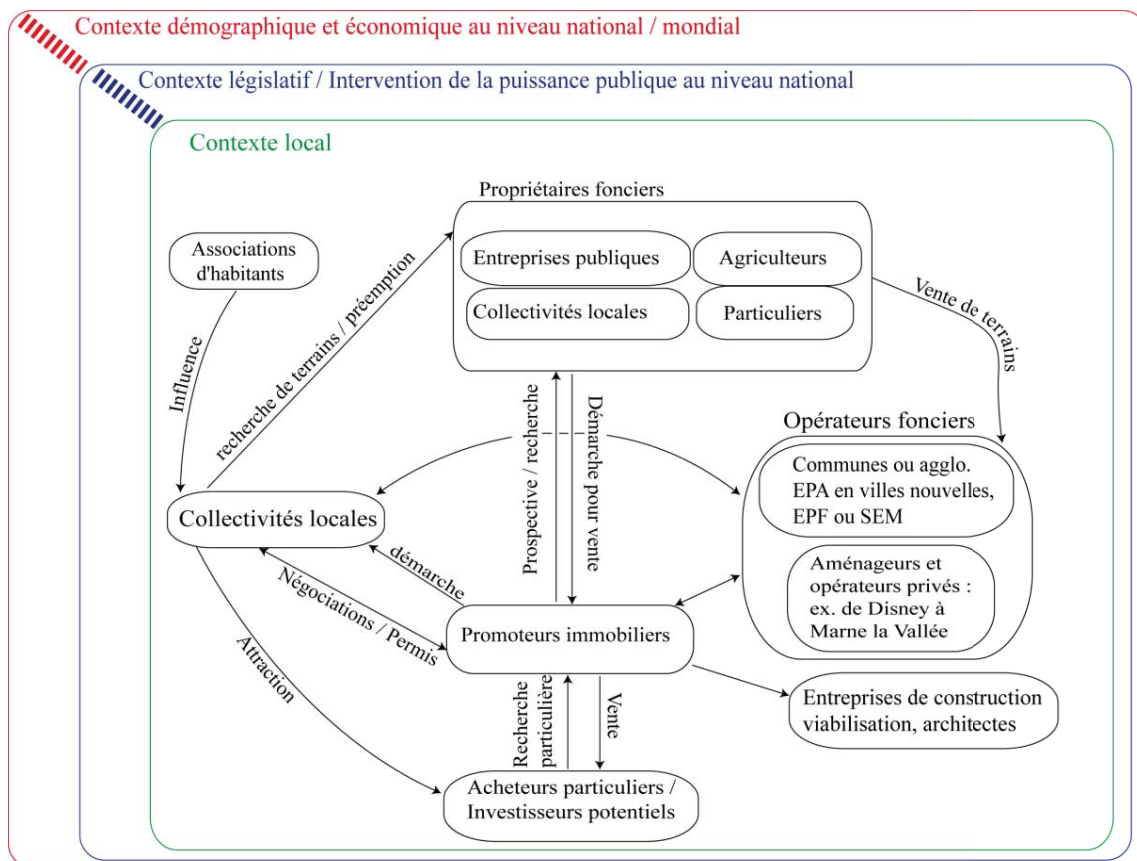


Figure 33 : Les acteurs de la production des ensembles pavillonnaires : multiplicité des acteurs et empiement des niveaux de compétence / source : Callen D. La « fabrique péri-urbaine », système d'acteurs et production des ensembles pavillonnaires dans la Grande Couronne francilienne, p. 154 (2011)

Cette opposition locale aux projets de logements sociaux se trouve souvent renforcée sur les communes carencées, contraintes à construire un nombre important de logements sociaux.

III. LA DENSIFICATION À MARCHÉ FORCÉE : LES COMMUNES MENACÉES DE CARENCE

Il s'agit des communes légalement contraintes de construire du logement social¹. Cette contrainte est problématique, notamment parce que les communes périurbaines ont un retard important qu'elles doivent rattraper : « Ça c'est un vrai souci, parce que de toutes petites communes rurales doivent faire 25% d'un coup. On a certaines communes qui avaient commencé à en faire, mais ils sont loin des 25%. Déjà le temps pour atteindre ces 25% est assez court, c'est 2020. Et puis avec un volume de logement à faire qui va déséquilibrer les communes. Nous on est en plus sur une politique de densification, de dentelle, etc., et là vu le nombre de logements à faire vis-à-vis de la charte c'est difficile à gérer. Ça veut dire peut être de la consommation d'espace et nous on n'est pas dans cette optique-là » (Chargée de mission au sein du PNR de la haute vallée de Chevreuse, 2016). En effet, pour rattraper leur retard en construction sans risquer ces pénalités – qui s'imposent fortement sur ces communes périurbaines comme le souligne Grégoire Fauconnier (2018), elles sont donc contraintes de construire parfois plusieurs centaines de logements dans des communes de quelques milliers d'habitants.

Les cas de Saint-Arnoult-en-Yvelines et Itteville montreront les problématiques auxquelles sont confrontées ces communes.

1. SAINT ARNOULT : LA DIFFICULTÉ À DENSIFIER MALGRÉ UNE VOLONTÉ POLITIQUE

La commune de Saint-Arnoult est confrontée à l'article 55 de la loi SRU et doit réaliser, nous l'avons dit, près de 450 logements sociaux pour répondre aux exigences de l'État. « On a un objectif de construction qui est d'environ 450 logements voire plus [...]. Ça c'est la réalité. 450 logements sachant qu'on est soumis nous aux règles du SDRIF, du SCOT, du PLU, avec des objectifs de préservation des terres agricoles, des objectifs de re-densification du centre-bourg. Donc aujourd'hui si on veut construire, c'est construire la ville sur la ville. 450 logements sociaux sur le foncier disponible en ville, c'est compliqué. Là aujourd'hui, nous on ne sait pas faire. » (Entretien adjointe à l'urbanisme de Saint-Arnoult-en-Yvelines, 2017). À l'inverse de certaines communes comme Moussy-le-Neuf² qui qualifiait la loi SRU de « racket de la part de l'État », la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines ne s'oppose pas à cette contrainte et n'a ainsi pas demandé à être exemptée de cette obligation constructive.

La commune s'est lancée dans une politique de construction de logements sociaux – notamment sur un terrain libre, le champ des pommiers, où I3F va réaliser 55 logements sociaux avec le soutien de la commune, sur un terrain de 3000 m² et avec une densité importante. En parallèle, la commune est engagée dans une démarche de densification de son foncier de centre-ville – avec l'aide de l'EPPFIF – au sein de l'opération mairie, où la commune espère réaliser 45 logements sociaux. La commune a également modifié son PLU pour que les opérations de construction intègrent a minima 30% de logements sociaux.

1 Nous l'avons vu, la loi SRU impose aux communes de plus de 1500 habitants en Ile-de-France (3500 habitants en dehors) appartenant à un EPCI ou à une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants d'avoir 25% de logements sociaux, sous peines de sanctions, allant de la retenue financière au retrait des compétences en urbanisme du maire, alors confiées au préfet (SRU, 2000).

2 Depuis l'entretien que nous avons mené, la commune de Moussy a été exemptée de l'obligation à construire du logement social.



Figure 34 : le Champ des Pommiers, terrain de l'implantation du programme de logements sociaux porté par I3F

Il y a donc une vraie volonté de la part de ces élus de construire des logements sociaux, qui se traduit par des constructions portées par la commune, aussi bien que par une modification du PLU, qui amènera également des logements sociaux.

La commune n'hésite pas à mettre en place des dispositifs pour faciliter l'acceptation de cette densification et de ces logements sociaux. Sur l'opération du centre-bourg, la commune et son bureau d'étude ont ainsi invité les habitants à se prononcer sur leur hypothèse de programmation d'aménagement préférée : « On avait fait ces propositions avec différents types d'agencement sur ce périmètre de centre-ville et le scénario 3B avait été retenu, avec l'idée d'une placette, un front bâti sur l'avenue Henri Guano, des commerces, et derrière un agencement de type close avec des maisons de ville, en front bâti, des petits jardins à l'arrière qui correspondait à ce qu'on avait déjà en centre-ville. » (Entretien adjointe à l'urbanisme de Saint-Arnoult-en-Yvelines, 2017). Il s'agit ainsi, par un processus de concertation de donner à chacun la possibilité de se prononcer sur les aménagements du centre-ville, en ne faisant que légèrement varier le nombre de logements proposé.

Pourtant, cet objectif de 450 logements est jugé irréaliste, et l'adjointe à l'urbanisme de Saint-Arnoult n'en fait pas son objectif premier : « aujourd'hui, aux dernières nouvelles, on est à plus de 130 demandes de personnes en attente de logement correct et bon marché. [...] Donc il y a un besoin, mais qui n'est pas de 450 logements, ça c'est clair. Voilà un petit peu où on en est aujourd'hui. Alors nous, notre objectif, qui n'est pas celui de l'État, c'est de répondre à la demande qu'on a aujourd'hui, avec notre foncier disponible » (Entretien adjointe à l'urbanisme de Saint-Arnoult-en-Yvelines, 2017). Une fois les logements envisagés construits et les réserves foncières épuisées, l'adjointe au maire ignore comment la commune fera face à la demande de l'État. Dans tous les cas, envisager la construction dans le temps long des logements sociaux ne semble pas être la priorité de la commune.

Malgré la pression à bâtir, la commune de Saint-Arnoult propose des dispositifs qui, elle le souhaite, pourront favoriser l'acceptation habitante et des programmes qui sont à une échelle acceptable pour la commune. Ce n'est pas le cas de la commune d'Itteville.

2. ITTEVILLE : UNE POLITIQUE AMBITIEUSE QUI S'OPPOSE AUX ATTENTES D'UNE PARTIE DES HABITANTS

Itteville, qui présente des points communs avec Saint-Arnoult (un nombre proche d'habitants, l'absence d'une desserte en transport collectif lourd sur la commune), réagit en effet très différemment à l'objectif constructif imposé par l'État.

2.1 UNE LOGIQUE D'ANTICIPATION ET UNE VOLONTÉ DE CONSTRUCTION IMPORTANTE

Il s'agit – et c'est loin d'être anodin – de la seule commune que nous avons rencontrée qui avait anticipé l'obligation de construire au moins 25% de logements sociaux, et à avoir entrepris, avant même que cette obligation ne s'applique, de construire du logement social pour y répondre. La volonté de répondre à cet objectif de construction est donc fort.

À l'inverse de l'adjointe au maire de Saint-Arnoult qui bien que concevant la nécessité de réaliser un nombre modéré de logements sociaux ne se projetait pas jusqu'au nombre exigé par l'État, le maire d'Itteville souhaite fortement atteindre cet objectif, qui se monte tout de même à 729 logements sociaux à réaliser : « Je me dis qu'il faut que d'ici à 2020 nous ayons engagé la commune dans un processus irréversible de construction de logements sociaux. J'y entends pas de 30% ou du 50, mais du 100 % parce que je considère que les logements sociaux ne sont pas des sous-qualités et que vu les produits, bien heureux celui qui est logé dans du logement social » (Entretien maire Itteville, 2016). C'est en tous cas l'objectif affiché, même si la possibilité de réaliser autant de logements en un temps aussi réduit peut être questionnée, comme nous l'avons évoqué, les contraintes spécifiques d'Itteville contraignent fortement l'extension sur les terres agricoles, et cette construction à marche forcée doit se faire en totalité en densification : « Il ne reste plus que des dents creuses ».

Le maire a ainsi anticipé la contrainte SRU et a tissé des partenariats pour l'accompagner à réaliser ce projet, auprès de l'EPFIF, délégataire d'une DUP : « Conscient depuis assez longtemps que cette situation va survenir, on a pris des mesures. 1- on signe une convention avec l'établissement public foncier d'Ile-de-France de façon à ce qu'il puisse accompagner dans la maîtrise du foncier. 2- engager des discussions avec les pouvoirs publics et notamment la DDT » (Entretien maire Itteville, 2016).

Pour parer aux attaques – nombreuses, nous le verrons – des opposants politiques au projet, le maire d'Itteville a imaginé faire signer une motion aux demandeurs de logements sociaux pour montrer la nécessité d'en réaliser sur cette commune : « Quand on a fait des réunions publiques, on a eu une centaine d'opposants au projet, dont toute l'opposition, des proches des opposants et puis les voisins immédiats. Et moi j'ai suscité une motion de soutien. Pour 60 logements, j'ai eu 60 signatures de gens qui trouvent que le projet est bien. C'est normal ; il est pour eux. J'ai fait, j'ai demandé aux gens qui étaient demandeurs de logement s'ils voulaient signer. C'est un moyen de ne pas tendre la joue pour qu'on nous la gifle, mais de se défendre un petit peu. » (Entretien maire Itteville, 2016). La question du logement social est donc très portée par cet élu qui la justifie davantage par la crainte de payer des pénalités ou de perdre la compétence urbanisme que par les besoins de ses administrés.

L'élu justifie ainsi l'ambition de son programme de construction par la crainte de payer des pénalités – au moment où nous avons mené cet entretien, il ne devait pas encore en payer : « Et on ne voulait pas

payer, comme à Ormesson ou Villabé. Ormesson paye 175 000€ de pénalités. C'est stérile. Je préfère investir pour créer des logements plutôt que de payer des indemnités dont rien nous assure qu'elles iront abonder la construction de logements » (Entretien maire Itteville, 2016). Plus encore, la crainte de la perte de sa compétence urbanisme est vécue comme une épée de Damoclès par ce maire, qui y fait mention à de nombreuses reprises au cours de l'entretien pour justifier la politique de construction : « quand l'État prend la main, c'est fini », « et puis surtout ce que je veux éviter c'est de perdre la maîtrise du foncier bâti, et de la prérogative qui est celle de l'urbanisme dans notre commune » et plus tard encore : « quand l'État prend la main, on ne peut plus rien faire. Je veux éloigner cette menace le plus possible. » (Entretien maire Itteville, 2016).

Finalement, l'argument de la construction pour répondre aux besoins de la population en place est assez peu présent dans l'entretien que nous avons mené. L'élu se projette davantage envers sa nouvelle population, celle qui sera accueillie dans les nouveaux logements sociaux : « Les gens qui vont venir là, à qui on va attribuer un logement, ils vont s'inscrire sur les listes électorales. Pour autant de personnes à qui ça a déplu il y aura ceux qui auront intégré un logement, dont ils étaient ardemment demandeurs, donc on peut s'imaginer qu'ils voteront pour moi... Mais encore une fois ça n'est pas un souci électoraliste. » (Entretien maire Itteville, 2016).

2.2 UN PETIT PROGRAMME DE LOGEMENTS SOCIAUX, CONTESTÉ

La commune – qui disposait de quelques logements sociaux hérités des années 70 – s'est d'abord lancée dans la construction d'un petit programme de logements sociaux en cœur de bourg dont nous avons interrogé les habitants. Celui-ci était composé d'une partie en réhabilitation ainsi que d'une partie en extension, au cœur immédiat du centre-bourg. L'idée était alors de réaliser un petit programme de logements sociaux – pensant que sa dimension, mais aussi son architecture très « néo-village », permettraient de le faire accepter. L'idée de l'élu était à l'origine de réaliser une densification petit à petit en commençant par un programme d'ampleur réduite : « C'est pour ça qu'on n'a fait que 18 logements, pour limiter l'emprise foncière, et pour éviter de susciter trop la colère des riverains. On a voulu y aller doucement » (Entretien maire Itteville, 2016). Cette stratégie est fréquente, mais elle n'a pas réellement fonctionné à Itteville.

Le permis de construire a par ainsi été contesté par un riverain – que nous avons rencontré – pour des raisons plutôt d'opportunisme – le riverain en question est dans l'opposition municipale¹. Mais au-delà, cette stratégie ne s'est pas réellement avérée payante. Si le style architectural fait l'objet d'un consensus – exception faite de la fresque peinte verte qui devait initialement être végétalisée, comme le relève l'opposition municipale – le centre-bourg souffre de problèmes de stationnement², imputés à

1 « Oui, j'ai déposé un recours contentieux qui n'est toujours pas passé. [...] J'avais relevé des discordances sur le PC initial qui était truffé de conneries. Il a été modifié, et le permis modificatif n'a pas respecté tous les éléments mis en évidence, notamment un des points essentiels, c'est les hauteurs du bâtiment par rapport au terrain naturel. Des éléments autres n'étaient pas conformes ; il devait y avoir des pignons végétalisés qui ont été transformés en peinture... Il y a matière à argumenter quand même. [...] / CF : à l'usage, vous en dites quoi en dehors du stationnement ? / OM : L'opération est sympa, on descend c'est mieux que l'horrible bâtiment des anciens services techniques. En soi c'est sympathique. Ce sont des petites maisons de ville. » (Entretien association Agir Pour Itteville, 2017)

2 Ces problèmes ont été relevés par différents membres de l'opposition municipale : « Il y a deux choses : avec la zone bleue devant l'église, les gens vont se garer ailleurs, devant chez toi. Plus les locataires qui n'ont pas l'obligation d'avoir un parking. Tout ça, ça fait un méli-mélo entre gens qui n'ont pas de garage et tout ça. Le problème en urbanisme, dans les centres-bourgs c'est le problème du stationnement. » (Entre-

la construction de logements sociaux. Ces problèmes sont réels : si le bailleur social a construit un parking souterrain accompagnant la réalisation de logements sociaux, celui-ci est peu loué. La dissociation entre les baux pour les appartements et les baux pour le stationnement en est une des raisons : le bailleur ne peut obliger les locataires à louer une place de stationnement. Beaucoup en font alors l'économie, et utilisent les places de stationnement alentour quotidiennement¹. Or, pour certains commerçants², ces places étaient jusque-là utilisées par les clients des commerces, et ils accusent la construction de ce programme de logements sociaux d'une perte de chiffre d'affaire enregistrée jusque-là³.

Les futurs programmes de logements sociaux sont donc attendus avec méfiance, tant par l'opposition municipale que par les riverains des emplacements actuellement concernés par cette densification, et notamment sur le programme à l'emplacement des silos.

2.3 UNE DENSIFICATION À MARCHÉ FORCÉE

Plus que la construction de logements sociaux en soi, la rapidité et la simultanéité des différents projets de construction de logements sociaux au sein de la commune interpelle l'opposition municipale qui se structure contre ces projets.

La contestation autour du programme de la Croix Boissée

Le programme de la Croix Boissée, à l'emplacement d'anciens silos, dont nous avons déjà parlé⁴, est la deuxième opération de logements sociaux que le maire d'Itteville souhaitait réaliser. Or celle-ci est plus importante par le nombre de logements prévus (58 appartements), mais aussi par sa hauteur. Les immeubles seront en effet à R+3⁵, dans un quartier pavillonnaire où les hauteurs ne dépassent pas le R+C. Ce programme a, nous l'avons dit, suscité une opposition des habitants du quartier, notamment une pétition, signée par une centaine de familles riveraines et envoyée à l'architecte des bâtiments de France. Il devrait faire l'objet d'un recours, bien que les oppositions des habitants, appuyées par l'architecte des bâtiments de France, aient déjà permis de faire diminuer les hauteurs des constructions, passant de R+4 à R+3. L'appui à cette contestation est apporté par l'opposition municipale Agir à Itteville : « CF : Vous vous êtes mobilisés pour obtenir cette diminution d'un étage ? / H1 : Oui, en conseil, lors de l'enquête publique, on s'est pas mal mobilisés, on a écrit des courriers. / H2 : Je les ai aidés à créer cette association pour qu'ils puissent se défendre. » (Entretien association Agir Pour Itteville, 2017). (Entretien association Agir Pour Itteville, 2017).

1 Cette problématique, récurrente dans les centres-bourgs a bien été comprise par l'opposition municipale d'Itteville, dont l'un des membres explique : « Mais ces 18 logements avec leurs places de stationnement et le peu de places alentour, à mon sens ne permettraient pas de supporter les allers retours dans le centre commerçant du village, ou pour les gens qui font de façon ponctuelle leurs courses. Ça confirme un peu notre problématique, parce que les logements construits avec les places de stationnement confirment cette idée parce que lorsqu'on habite en logement social, le bail du logement n'est pas obligatoirement couplé avec un bail de parking. Donc en fait sur les 18 logements occupés, seules 6 à 7 places sont occupées en infrastructure. Du coup les autres stationnent dehors. » (Entretien association Agir Pour Itteville, 2017).

2 Notamment le pharmacien et le buraliste qui appartiennent à l'opposition municipale.

3 « Nous ça nous pose un problème de fréquentation. Il y a un souci quand on regarde les chiffres d'affaires par rapport à la fréquentation. Il y a un problème. Il y a une fréquentation du centre-ville incohérente à Itteville. [...] Il y a des explications cohérentes, mais quand même, c'est assez faible, lié à une défaillance des parkings. » (Entretien association Agir Pour Itteville, 2017).

4 Voir le chapitre 4.II.2.2.

5 « Moi ce qui m'a le plus choqué c'est la hauteur et cette espèce de masse à l'entrée du village. On nous a opposé le fait que le silo était aussi haut, mais ce n'était pas un aussi gros bloc. » (Femme 2, Entretien Association Agir Pour Itteville 2017).



Figure 35 : la Croix Boissée, avant / après (perspective du projet). Source : Mairie d'Itteville

Nous l'avons dit précédemment, l'intégration de ce bâtiment pose question, et le nombre important de logements, à la densité élevée, donne l'idée que l'élú a souhaité construire le plus de logements possibles sur cette parcelle. L'architecte des bâtiments de France, Mme Joanny, qui souligne l'absence d'intégration et de prise en compte du contexte urbain sur ce programme, à qui une version antérieure du projet a été soumise (il s'agissait alors, sur le même site, de constructions à R+4+Attique) reprend cette idée : « Il¹ a le projet de mettre 60 logements sur cette parcelle, se disant, ça fait toujours ça de moins. Voilà le projet qu'il m'a amené hier, et après il me dit «Mme Joanny, vous n'aimez pas l'architecture contemporaine». [...] Voilà, moi je suis assez d'accord pour densifier ces terrains. Mais voilà ce qu'il propose (*rire*) » (Entretien architecte des Bâtiments de France de l'Essonne, 2016). Le maire passera finalement outre l'avis de l'architecte des bâtiments de France – l'avis n'était pas conforme – même si la discussion l'aura conduit à diminuer d'un étage la hauteur de la construction.

Une opposition municipale qui conteste la rapidité des constructions

D'autres projets de logements sociaux sont en cours, d'autant que le PLU est en cours de révision pour pouvoir ouvrir davantage les potentiels de densification sur les dents creuses de la commune. Cela suscite, là encore, des crispations de la part de l'opposition municipale, qui écrit notamment sur son blog : « A Itteville, le retard de construction de logements sociaux est évident. Toutefois, nous pensons qu'il n'est pas indispensable de rattraper ce retard en une mandature. » La crainte du « bétonnage » et de « l'urbanisation massive » sont régulièrement évoquées sur son blog, tout comme la croissance importante du bourg est soulignée (+30% d'habitants prévus en 10 ans). Ce billet de blog se conclut par cet appel à une politique malthusienne : « Itteville est une commune rurale et doit le rester ! » (opposition municipale Agir pour Itteville, 2018).

1 Le maire.

**

Finalement, le problème qui se pose à Itteville est que la volonté constructive du maire, doublée des contraintes importantes freinant les possibilités constructives sur la commune, conduit à une densification à grande vitesse de la commune, parfois au détriment de la qualité architecturale et de l'intégration paysagère des projets. Le maire densifie pour répondre à la contrainte SRU, sans pour autant mener un travail de dentelle, en utilisant au maximum les possibilités à construire dont il dispose. Cette réaction, liée à la crainte de cette contrainte SRU et des pénalités qu'elle entraîne, conduit la commune à s'urbaniser à une vitesse importante qui questionne, tant pour la qualité des espaces produits que pour la possibilité de la commune à absorber autant d'habitants supplémentaires. Itteville est en effet un centre-bourg de taille très modeste, sans transport en communs lourds et au nombre de commerces limités.

Si certaines communes, à l'instar de Moussy-le-Neuf, sont très hostiles à cette contrainte SRU, d'autres se l'approprient et elle en vient à être le leitmotiv une politique de construction ambitieuse. La question qui se pose est celle des conditions de la densification : à force de devoir construire massivement, le travail dans la dentelle nécessaire pour réaliser des projets de qualité n'est pas possible. La qualité des projets qui sortent questionne – tout comme leur ampleur démesurée – accentuant le rejet des populations en place. La difficulté pour les élus est alors de les rassurer.

Se pose également la question de l'adéquation de cette offre avec la demande réelle sur ces communes, en lien avec le coût élevé de la réalisation de ces opérations de logement collectif en densification. Tout cela peut interroger, même si l'application de la loi SRU sur ces communes est sans aucun doute un moteur de la production de logements sociaux. M Bassetti témoigne de ces interrogations : « Oui oui, quand même, ça fait avancer, mais pour des résultats parfois aberrants quand même. Ce n'est pas obligatoirement évident. La loi s'applique à tous, mais quand même, se retrouver rattaché à une agglomération et sommé de faire du logement social, alors qu'on est dans une commune mal desservie par les transports en commun... Et construire des logements dans une commune comme ça, est-ce un bienfait pour les gens qui y habitent ? On peut se poser la question. » (Entretien assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé en montage d'opérations, 2017).

IV. DENSIFIER, UN PROJET MUNICIPAL : REDEVENIR UN VILLAGE

Plus réjouissant, le dernier type de notre typologie concerne les communes dont les élus sont moteurs, convaincus de l'intérêt de la densification, et qui pensent qu'en la maîtrisant, on peut apporter de la qualité de vie à l'ensemble de la commune. Elles vont donc mobiliser un ensemble important d'acteurs pour permettre à leurs projets de voir le jour.

Si le développement durable peut servir d'alibi pour rejeter des projets de construction, notamment de logement collectif, celui-ci peut également être compris et intégré par les politiques municipales, qui sont alors favorables à l'intensification urbaine, à refaire la ville sur la ville. Si les exemples d'une densification réussie ne manquent pas, certains acteurs institutionnels portent ce renouvellement des pratiques dans le périurbain, et inventent un nouveau mode de production du logement dans les bourgs, impulsant des initiatives comme celles des PNR sur l'urbanisme endogène (Poulot, Aragau, Rougé et Mettetal, 2016).

Nous présenterons ici trois exemples, assez différents, qui illustrent comment les élus périurbains peuvent s'organiser pour porter des projets de logement collectif en densification, malgré les contraintes nombreuses qui pèsent sur ces communes.

1. HOUDAN : LE MODÈLE YVELINOIS DE LA DENSIFICATION

Houdan, est, nous l'avons déjà dit, le bourg périurbain le plus dynamique en termes de commerces, d'emploi et d'activités que nous étudions. C'est, par ailleurs, à l'échelle des Yvelines et même de la région Ile-de-France, un modèle. À l'échelle de la CCPH, la politique urbaine de cette commune a ainsi inspiré Orgerus – jusqu'aux élections municipales de 2014 – conduisant le maire à choisir le même bureau d'étude pour réaliser son PLU. Les politiques en matière de logement social portées par l'intercommunalité – mais surtout par le maire de Houdan, alors président de la CCPH – visant à contractualiser à l'échelle d'un territoire avec un bailleur social pour réaliser des logements sociaux en petites unités ont ainsi inspiré tour à tour le parc naturel régional de la vallée de Chevreuse, et même, dans une certaine mesure, le dispositif IngénierY.

Or, Houdan a porté le logement social de longue date, ainsi qu'une politique de densification et d'extension par à-coup, très contrôlée, cumulée à une politique de maîtrise commerciale. L'exemple Houdanais a été déjà étudié (Aragau, 2007; Didier-Fèvre et al., 2014), et nous ne nous attarderons que sur la politique de densification qui est portée au sein de la commune, même si elle se lie à une politique d'aménagement plus globale.

1.1 UNE POLITIQUE DE DENSIFICATION / EXTENSIONS MAÎTRISÉE PORTÉE PAR LE MAIRE

La politique communale a porté conjointement sur le comblement de dents creuses et d'extension à proximité des centralités de la commune. En termes de densification, elle s'est traduite par la réhabilitation et la construction en extension au sein du programme des Rives de la Vesgres et d'un programme en cours, la Cour des Arts. Tous deux sont portés par le même promoteur immobilier : Arago / City.

La densification s'avère en effet difficile sur la commune, car les friches et dents creuses ont quasiment

toutes été reconverties. Le centre-ville médiéval est difficilement densifiable et les zones pavillonnaires sont limitées. Les extensions urbaines, maîtrisées, sont alors le moyen de continuer la croissance urbaine de la commune et de maintenir le dynamisme du centre-bourg de Houdan. Ainsi, parallèlement à la densification, une urbanisation en extension du bourg – déjà très dense – a été réalisée. Si dans un premier temps les extensions mêlaient des maisons de ville, le programme le plus récent en extension est du logement collectif très dense.

Cette densité, même dans des programmes en extension, est voulue. Le maire d'Houdan l'explique par le coût et la qualité moindre des faibles densités : « Quand on fait du 90 logements à l'hectare, mais que dedans on n'aura que 150m de rue, ça change tout en entretien. Ce que j'essaye de dire, c'est que 80 logements à 20 logements à l'hectare, ce n'est pas facile à organiser : [ça donne] des petites parcelles, avec une rue, le truc à retourner au bout, le truc à poubelle, le stationnement dedans pour les visiteurs... enfin c'est un bordel. Donc 20 logements à l'hectare, pour faire 80 logements, 4 hectares, donc il faudra 500 à 600m de rue, de lignes électriques, d'égouts, etc. Mais c'est énorme. Ça coûte très cher, la rentabilité pour le propriétaire foncier, surtout pour le propriétaire foncier, qui ne perdra pas de fric en acceptant de construire dense. Quand on fait le compte comme ça, on commence à changer les choses » (Entretien maire de Houdan, 2017). Ainsi, la crainte d'une qualité urbaine moindre et d'un coût à long terme important pour la collectivité motive l' élu à densifier, mais aussi à urbaniser en réalisant des densités fortes.

1.2 UN DISCOURS ENGAGÉ EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL

Surtout, sur cette commune, le maire participe à renverser les visions négatives que certains de ses administrés peuvent avoir, notamment pour l'appréciation du logement social. Celui-ci, historiquement présent sur la commune, participe à son dynamisme.

Depuis que M. Tétart est élu, le nombre de logements sociaux a augmenté, même si la commune n'était pas soumise à l'obligation d'en réaliser. « L'aspect mixité des logements, ça c'était une affaire assez intéressante pour convaincre les habitants. Il y avait déjà 90 logements sociaux à Houdan quand j'ai pris la mairie, euh, on est maintenant à 260, on est à 17% des logements qui sont locatifs sociaux. » Il s'agit d'une volonté portée par le maire, qu'il lie à une analyse du point mort démographique de la commune, et à sa crainte de voir Houdan se vider de ses habitants : « C'est un choix d'analyse de la population qui a des accidents de la vie, qui divorce, etc. Et si je voulais avoir une politique industrielle qui corresponde à des emplois avec des actifs du coin, j'avais intérêt à avoir un bon taux de chômage, à faire que des gens qui travaillent déjà à Houdan puissent y habiter ». Conscient des représentations stigmatisantes auquel le logement social fait face, le maire insiste sur les populations accueillies dans ces programmes de logement. Cette politique est portée par un discours engagé, jouant des représentations et des stéréotypes du logement social, que ce soit ceux des Houdanais ou des maires voisins, que le maire peine à convaincre de suivre son exemple : « les maires voisins disaient «ouais, tu vas nous ramener la racaille», je disais «ouais, je vais te ramener la racaille, je vais te ramener ta fille et tes deux petits-fils quand ton gendre l'aura laissée tomber. Je vais te ramener ta mère quand ton père sera mort et qu'elle devra vendre sa baraque et que tu chercheras à lui trouver un logement plus petit. Je vais te ramener un boulanger et je vais même te ramener un noir qui habite au Val Fourré parce que tu l'as déjà : il t'apporte ton courrier le matin». » (Entretien maire de Houdan, 2017).

1.3 UN EXEMPLE QUI PEINE À INSPIRER LES COMMUNES ALENTOUR

Mais la personnalité très forte de l' élu, ainsi que son élection de longue date – il est élu sans discontinuer depuis 1995 ! – font que cet exemple demeure largement atypique. C'est ce que reconnaît notamment M. Lurçon, de l'EPFIF, à propos d'une opération de logements sociaux : « Donc ça c'est une opération intéressante, et encore une fois, ça a été porté fortement par M. Tétart, et la réussite du projet est liée à M. Tétart. On avait même emmené M. Tétart au PNR de la Haute vallée de Chevreuse, parce qu'on veut faire la même chose dans le PNR. » (Entretien responsable du pôle développement de l'EPFIF, antenne de Versailles, 2016). Si l'exemple houdanais sert le propos de ceux qui promeuvent la densification, et qui illustrent le bien-fondé d'une politique de logements sociaux et de densification, peu d'élus, à l'échelle de la CCPH, dont le maire de Houdan était le président, ont suivi l'exemple houdanais – à l'exception d'Orgerus, mais l'adoption de cette même politique s'est avérée lourde de conséquences politiques, nous l'avons vu.

Malgré la mise en place d'un programme local de l'habitat (PLH), d'un dispositif de contractualisation avec le bailleur social Logement francilien, peu d'élus de l'intercommunalité ont suivi l'exemple : « Ça a été dur de convaincre les gens, y compris de les convaincre au niveau de la communauté de commune. J'aurais bien voulu que les autres communes prennent aussi du logement social » (Entretien maire de Houdan, 2017).

**

Houdan est ainsi une commune qui fait figure d'exemple dans les Yvelines et même au-delà. La politique urbaine, très fortement marquée par la personnalité du maire, M. Tétart, se traduit par une densification doublée d'extensions urbaines très denses, et par une réalisation de logements sociaux d'importance. Malgré le succès de cette politique pour le maire, qui a été réélu sans discontinuer depuis 1995, cette politique peine à inspirer les élus des communes alentour.

2. MOUSSY-LE-NEUF, UN REGARD RENOUVELÉ SUR LE RURAL

À Moussy le Neuf (77), commune de 3000 habitants, c'est un projet de près d'une centaine de logements qui a permis de redessiner un espace public autour d'une halle récemment construite et d'une église fraîchement rénovée, tout en proposant des locaux commerciaux. Le projet a été articulé aux marqueurs de l'urbanité (commerces, espaces publics) et aux éléments constitutifs d'une identité villageoise (église, halle) et notamment, avec une halle construite récemment en bois massif, imitant les architectures anciennes.

Nous l'avons également expliqué¹, le projet d'aménagement se situe dans une logique de récréation d'un centre-bourg, et sa patrimonialisation est artificielle. Au-delà, on peut y lire une fascination pour un passé fantasmé.

1 Voir chapitre 5.III.1.3.



Figure 36 : plan de masse général de l'opération, source : documents de la commune de Moussy-le-Neuf



Figure 37 : Centre-bourg de Moussy avant



Figure 38 : Centre-bourg de Moussy après



2.1 « REFAIRE CENTRE »

Le programme pour refaire centre s'est articulé autour de trois équipements : l'église, la mairie et la halle, tous trois restaurés à grand frais par la commune de Moussy : « Ce que je n'ai pas dit c'est que ça s'articule autour d'un vrai cœur, de l'église, de la mairie et de la halle, qui sont un véritable centre de convivialité et de vie. Et que l'église [...] a été entièrement restaurée. Ça aussi ça a duré 30 ans, et donc ça s'articule autour de ces trois équipements » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016). Le centre-bourg tel qu'il existe actuellement est ainsi une recreation : « il [le centre-bourg] n'existait absolument pas. Vous voyez de quoi on est partis ! » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016).

À Moussy, la densité est le support de la recreation d'un centre-villageois. Le programme autour de l'église avait en effet dans un premier temps été imaginé en maison de ville, avec une densité – mais surtout des hauteurs – moindres : « A l'époque, pour dire les choses, on était plus sur du pavillonnaire de centre-bourg, un peu densifié, maison de ville quoi. Et puis on s'est rendu compte que dans un centre-bourg, il fallait aller un peu au-delà, sans faire des 3, 4, 5 étages, ce qu'on ne pourrait pas faire d'ailleurs, compte-tenu de la proximité de Roissy, mais quand même densifier, avec des volumes à peine plus importants que les volumes du centre ancien. » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016). Il s'agissait ainsi de marquer, par des hauteurs relativement importantes, cette centralité nouvelle.

Ce projet continue : au-delà des 99 logements déjà réalisés, un autre programme va suivre, dans la même optique, à la différence qu'il intègrera des logements sociaux. Il s'agit de Moussy 4 : « on a aussi un projet sur la dernière dent creuse qui existe, là le permis sera déposé à la fin de l'année, 61 logements. Et là le principe c'est en façade, un front bâti avec des immeubles, R+1 et R+2 et sur l'arrière des pavillons, de façon à avoir une transition entre un front bâti de la rue et l'arrière » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016). Les aménagements à venir du centre-bourg sont ainsi dans la continuité du programme que nous avons étudié – les acteurs étant d'ailleurs les mêmes : le promoteur (Arthur Bras) et le même architecte. « Donc on crée une ZAC, et donc là on va poursuivre, en préservant le prieuré, la construction de petits immeubles ce qui fait qu'on aura un ensemble autour de l'église, de la halle, du prieuré qui sera peut-être reconverti avec un projet architectural faisant un centre culturel ou quelque chose comme ça, et puis une densification tout autour. Tout ceci restant piéton » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016).



Figure 39 : travaux de construction en cours pour Moussy 4, en avril 2018

Le programme de densification est le support de la recreation d'un centre-bourg, qui répond au besoin de recréer une centralité pour s'autonomiser. On voit – et on retrouvera ces éléments lorsque nous

étudierons la ferme des Seigneurs à Chevannes – que les éléments utilisés pour faire centre-bourg sont en rupture avec ceux des quartiers pavillonnaires alentour. Ainsi, les aménagements passent par la réalisation d'une densité importante, de petits collectifs avec plusieurs étages. Le lien à la rue est marqué, puisque toutes les constructions sont à l'alignement sur rue. L'animation urbaine est réfléchie, et le programme accueille des commerces. Enfin, une réflexion sur les mobilités douces est proposée : les voitures sont mises à distance par le biais de parkings enterrés, alors que des voies piétonnes sont créées. Ces programmes prennent ainsi le contrepied de l'imaginaire des lotissements – rupture du lien à la rue, renforcement de l'automobilité, monofonctionnalisme résidentiel.

2.2 UN IDÉAL VILLAGEOIS HÉRITÉ DU PASSÉ

Les constructions autour de l'église ont été dictées par une volonté de renouer avec un imaginaire villageois – même si ces constructions sont loin d'être les plus caractéristiques du style « néo-village ». Ainsi, le maire de Moussy explique ces choix architecturaux en opposant les éléments d'architecture qu'il a choisis à l'architecture contemporaine : « on ne voulait pas cette architecture contemporaine. C'est pas parce qu'on faisait un centre-bourg qu'on pouvait tout se permettre. On a imposé que ça soit quand même dans l'esprit du village. » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016). Ainsi, tout en proposant une centaine de logements sociaux, son objectif était « de rester dans le classique d'un village qui avait grossi dans les proportions que je vous ai indiquées. » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016).

L'élu voulait éviter que l'on rompe avec l'imaginaire villageois, et au contraire, ses projets d'aménagement visaient à le recomposer. C'est également dans cette optique qu'il imagine les prochains aménagements à venir : « Ici on a l'église, la halle et là le prieuré. [...] ce que l'on veut c'est que la rue Jeanne d'Arc qui est ici contourne afin que tout ça soit piéton, et qu'on ait des espaces en façade en RDC pour avoir sur une partie des immeubles des commerces et des services, et donc sur celui-là, on peut tout à fait imaginer une terrasse de café, restaurant. Que ça soit un lieu de vie. » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016). La question de l'animation urbaine, qui renvoie notamment vers l'imaginaire du village, est ainsi au cœur des prochains aménagements.

2.3 UNE VOLONTÉ D'AUTONOMISATION LOCALE

Les projets politiques de la commune s'ancrent également dans une volonté d'autonomisation en regard de la métropole, toute proche. Nous l'avons déjà mentionné, le maire de Moussy-le-Neuf était ainsi, jusqu'à un passé récent, le président de l'intercommunalité regroupant les communes alentour, qui a été recomposée sous la demande – voire la contrainte d'après le maire ! – du préfet, Moussy-le-Neuf se voyant aujourd'hui rattachée au Grand Roissy. Or, cela est assez mal vécu par le maire de Moussy-le-Neuf, qui y voit une perte d'autonomie : « Nous nous étions opposés au démantèlement puisque ça démantelait une communauté de commune de 37 communes qui regroupait toutes les communes du nord de la Seine et Marne, bon, c'est pour parler clairement [...] ça a été un coup politique. Un coup politique monté au plus haut niveau gouvernemental puisque c'est monté jusqu'à Valls, pour piquer le pognon de la Seine et Marne qui tombait de Roissy ». Outre une contestation d'un pouvoir étatique menaçant l'autonomie locale – voir Federico Ferrari à ce sujet – on peut y lire un rejet de la métropole, et une volonté d'autonomisation locale. Les projets portés à d'autres échelles, notamment en lien avec la création d'une gare du Grand Paris Express à 5km de Moussy, sont ainsi critiqués par le maire : « alors, il y a eu des réflexions qui

ont été engagées par des bureaux d'étude, les pétales et tout le bazar, par des gens qui ne sont jamais venus sur le terrain, les chapeaux pointus. Et leurs réflexions ne correspondent pas aux réalités, aux besoins et à ce que souhaitent les élus et les populations concernées ». Ces projets sont jugés peu adéquats ni adaptés aux réalités de la commune, et le maire souhaite continuer à mener ses projets comme il l'entend.

Ses critiques envers la constitution intercommunale ou les projets portés à une autre échelle rejoignent un discours assez négatif qu'il porte envers la banlieue, et notamment des villes nouvelles : « Bon, Marne-la-Vallée ou Cergy Pontoise, on peut aimer, mais moi personnellement je n'aime pas. » et « mais les gens qui sont venus habiter ici, je répète, ont quitté souvent les grands ensembles, ils ont pu habiter des ensembles plus récents avec des architectures contemporaines. » (Entretien maire de Moussy-le-Neuf, 2016). Il s'agit ainsi de faire renouer Moussy avec une architecture plutôt classique, en revenant à un lien à la rue.

**

Le logement collectif est pour cet élu le moyen de réintroduire de la mixité fonctionnelle et sociale, et de faire du bourg un lieu de vie, de redevenir un village : cela passe par la réalisation de logement collectif en opposition des lotissements, dans un style proche du « néo-village » pour renvoyer à une image du village plutôt qu'à celle, très décriée, de la banlieue. Ces discours traduisent une aspiration à une alter-ruralité (Jousseau, 2016), à une volonté de retour à une ruralité perdue, que des projets de petit collectif seraient à même de favoriser. La production de logement collectif, à l'inverse de projets de lotissement, peut être vue comme le moyen de retrouver une autonomie fonctionnelle perdue en (re)devenant un centre, au-delà de la métropole parisienne, d'où ces communes n'étaient jusqu'alors perçues que comme des périphéries. Les projets de densification s'accompagnent ainsi d'un discours de défiance envers les projets métropolitains et les regroupements intercommunaux, à même de menacer l'autonomie de Moussy-le-Neuf.

3. CHEVANNES : « REDONNER DE LA VIE »

À Chevannes (91), un projet autour de la réhabilitation d'une ferme en une trentaine de logements sociaux a intégré une réflexion sur la réintroduction de commerces (un café et une boulangerie), la place du piéton et la limitation de la voiture dans l'espace public. L'objectif pour le maire est d'« y remettre de la vie » (Entretien maire de Chevannes 2016). Pour cela, une étude de faisabilité sur une ferme villageoise est menée, faisant suite à une étude pour réaliser un équipement culturel au sein de cette ferme, qui n'a pas été réalisée.

3.1 REDEVENIR UNE CENTRALITÉ

Le programme de logements sociaux en densification se trouve à la ferme des Seigneurs, un grand corps de ferme en partie occupé par la mairie, et une succursale de SOS médecin. À l'état d'esquisse au moment où nous avons réalisé nos entretiens, l'élue envisageait la réalisation d'une trentaine de logements, une partie en réhabilitation, une partie en démolition reconstruction. Le programme devait également accueillir des commerces : « donc ici, le projet c'est qu'on fait du logement social, voilà comment ça se situe, grosso-modo. Là c'est le rez-de-chaussée. Ça c'est le R+1 et le R+2. Voilà donc au départ on partait à 27 logements et puis pour la rentabilité, je crois qu'on est monté à trente » (Entretien maire de Chevannes 2016).

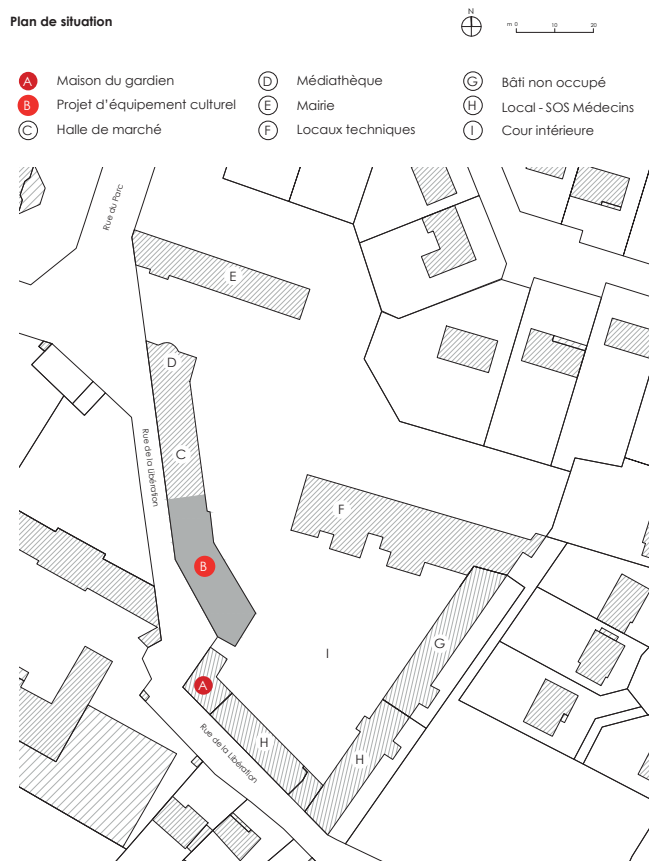


Figure 40 : Plan de la Ferme des Seigneurs, aujourd'hui / Source : intervenir sur le bâti vernaculaire du Gâtinais français, conservation, adaptation et amélioration des performances thermiques, 2015

Parallèlement à la construction de petits programmes de logement, il est intéressant de voir que cette commune développe une politique plus générale et articule ces projets autour d'une volonté de renouveler l'aménagement sur la commune, ce qui s'inscrit en rupture avec les lotissements individuels, qui font l'objet d'un discours très négatif de la part de l' élu : « si c'est pour remplir des terrains de pavillons de 700m² je ne vois pas l'intérêt » (Entretien maire de Chevannes 2016). La densification, dont l'idée a germé pendant la réalisation d'un plan local d'urbanisme, permet ainsi de rompre avec l'aménagement en lotissements, tout en renouant avec un imaginaire du village, très présent dans le discours du maire, et qui va guider le projet de la ferme des Seigneurs.

En effet, outre le logement social en collectif, l'objectif de ce projet d'aménagement est de réaliser des espaces de convivialité, de revenir à une vie de village. « Donc les gens qui vont venir habiter ici, socialement parlant, ils ont le médecin, ils auront la pharmacie. Le petit bar pour refaire le monde, et la boulangerie-pâtisserie. Et la supérette n'est pas très loin. En fait si vous voulez, vous avez un centre de village où on va essayer de redonner de la vie. » (Entretien maire de Chevannes 2016)

Pour redonner la vie, revenir au village d'antan, l' élu propose la réalisation de commerces, une boulangerie et un café. « Bon, et là on va faire un petit bar sur une aile. » (Entretien maire de Chevannes 2016). Ce petit bar est caractéristique de l'imaginaire de la convivialité rurale, de l'urbanité villageoise : « Oui, déjà le fait que la place, on va dire communale retrouve un petit peu de vie, où les gens échangent, se rencontrent, se disent bonjour, vont chercher un bouquin, il y aura un bar «Tiens viens, on va boire un petit coup» et on refait le monde. Ça, c'est le village, c'est ça que je veux. » (Entretien maire de Chevannes 2016). C'est un lieu de rencontre, d'échange et de discussion, en opposition à l'absence de convivialité que le maire se représente dans les lotissements pavillonnaires : « C'est pour ça que moi je

dis que tous ces lotissements qui ont été faits sont totalement impersonnels et les gens sont devenus égoïstes. » (Entretien maire de Chevannes 2016). Plus qu'un projet urbain, c'est un projet de société que le maire imagine pour Chevannes. Au-delà, sa volonté de refaire bourg se manifeste dans d'autres programmes. Il souhaite notamment déménager l'école pour la rapprocher de la ferme des Seigneurs. Cet élu, comme à Moussy-le-Neuf, manifeste une véritable volonté de refaire centre.



Figure 41 : la ferme des Seigneurs / source : intervenir sur le bâti vernaculaire du Gâtinais français, conservation, adaptation et amélioration des performances thermiques, 2015

3.2 RENFORCER LA VIE DE VILLAGE EN TRAVAILLANT SUR LA MOBILITÉ PIÉTONNE ET LES RENCONTRES ENTRE HABITANT

L'objectif du projet est également de changer les mobilités et de renforcer la marche à pied, les continuités douces. Cette réflexion est plus présente à Chevannes qu'à Moussy-le-Neuf. Le maire, en décrivant le projet, a beaucoup insisté sur ce point : « Pour autant, les gens vont se retrouver là et se retrouver là. Ils vont se retrouver ici, et ici. Les gens entreront par ici et ressortiront par là. Ils se rencontreront par rapport à l'espace qui est certes piéton. Cet espace-là sera piéton donc les gens vont aller voir le médecin à pied » (Entretien maire de Chevannes 2016).

Cette préoccupation sur la mobilité passe par une mise à distance – visuelle et physique – des stationnements et une recréation des continuités urbaines, là encore, dans l'idée qu'en favorisant la marche à pied, les sociabilités entre les habitants en seront renforcées : « Donc, essayer de trouver les moyens aujourd'hui, et on les a, pour faire du logement collectif intelligent, pour que les gens puissent se re-

trouver en sortant. Qu'on ne privilégie pas les places de parking devant l'immeuble. » (Entretien maire de Chevannes 2016). Là encore, en travaillant sur la mobilité piétonne, le maire de Chevannes se positionne en contrepied d'un modèle pavillonnaire classique, très lié à l'automobilité.

Dans cette commune où il a été difficile de trouver un bailleur social acceptant de réaliser l'opération, l' élu est véritablement porteur du projet, accompagné par son équipe municipale. Pour favoriser l'acceptation des habitants, mais également de ses adjoints, le maire porte le projet en bail emphytéotique, ce qu'il juge être « psychologique » pour faire accepter le projet.

On y lit également l'inspiration du PNR, dans un contexte où l' élu apprécie les réunions avec le Parc : « vous savez je préfère être en réunion avec le parc naturel qu'en réunion avec l'association des maires, ou la communauté d'agglomération ou le département. » (Entretien maire de Chevannes 2016). Ce projet de logements s'inscrit ainsi pleinement dans les objectifs du parc du Gâtinais, qui l'appuie notamment au travers de subventions obtenues dans le cadre du programme TEPCV – territoires à énergie positive pour la croissance verte.

Enfin, le système d'acteur se recompose, nous l'avons vu, avec l'architecte choisi par la commune (A2D architectes) qui va se faire l'intermédiaire et démarcher bailleurs sociaux et promoteurs.

Les interventions développées selon ces trois thématiques répondent à la fois à des problématiques patrimoniales et aux enjeux contemporains de la transition énergétique. S'inscrivant dans la Charte du Parc, ces opérations concourent à un développement urbain durable. Ainsi envisagé, le bâti vernaculaire du Gâtinais français constitue une ressource de développement pour le territoire du Parc et pour chacune des communes qui le compose.

• **REVITALISATION.** La modération de la consommation d'espaces agricoles est promue, de même que la capacité de revitalisation des espaces déjà urbanisés. La réutilisation du bâti ancien met en valeur des pratiques d'implantation et de gestion du territoire qui étaient à la fois pragmatique, fonctionnelle et économe.

• **CENTRES-BOURGS.** La revitalisation des centres-bourgs est stimulée par la création de logements, de services ou de locaux d'activités.

• **ÉNERGIE GRISE.** La réhabilitation de structures existantes permet la réduction des volumes de matières premières mis en œuvres et la limitation du coût carbone et de l'empreinte écologique de la construction. Réutiliser le bâti disponible et inoccupé, c'est également donner une seconde vie à des bâtiments en les inscrivant dans une démarche durable.

• **ÉCONOMIE LOCALE.** La conservation des caractéristiques du patrimoine rural du Parc et l'intégration de nouvelles techniques constructives permet de promouvoir les savoir faire locaux et les filières courtes tout en favorisant l'innovation des entreprises du Gâtinais français et l'économie locale.

• **BÂTIMENTS ÉCOLOGIQUES.** La prescription de matériaux renouvelables permet de réaliser des bâtiments à hautes performances environnementales.

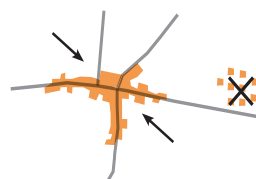


Figure 42 : Les objectifs du PNR du Gâtinais / source : intervenir sur le bâti vernaculaire du Gâtinais français, conservation, adaptation et amélioration des performances thermiques, 2015

**

Le programme, dont le permis n'a pas encore été déposé¹, témoigne d'une inspiration d'un idéal villageois, vu comme un moment de rencontre, d'échange et de mixité. Le logement collectif social est réalisé en densification. C'est un moyen de renouer avec ce passé villageois, notamment parce qu'il s'accompagne d'une réflexion sur les espaces publics, sur la place de la voiture, mais également de la réintroduction de commerces.

Il n'est pas possible de savoir, à l'heure actuelle, si l'ensemble des volontés de l' élu se traduiront dans le projet, ou si certaines devront être abandonnées en chemin – pensons notamment aux commerces, qui trouvent difficilement des preneurs dans les communes périurbaines. Dans tous les cas, le maire porte les projets à bout de bras, et est au centre du système d'acteurs.

4. L'ÉLU AU CŒUR DU SYSTÈME D'ACTEURS

Les communes motrices sont ainsi celles qui ont le plus recourt à des procédés innovants : leurs élus sont amenés à adopter un rôle très actif en démarchant les bailleurs sociaux pour qu'ils acceptent de construire sur le territoire communal, ou bien en participant à des appels à projet et à des concours pour obtenir des financements complémentaires. On aurait également pu prendre l'exemple de Bouray-sur-Juine, et de ses logements communaux dans un presbytère, à haute qualité environnementale, ou encore d'Oinville-sur-Montcient et du montage atypique utilisé par la commune pour réaliser un petit patrimoine local en logement social. Pour rassurer les électeurs, elles peuvent développer des formes plus rassurantes de montage d'opération (baux à rénover, baux emphytéotiques) afin de conserver la maîtrise du foncier.

Parfois, la politique de logement social ou de densification peut être tellement assumée qu'elle devient un objectif communal incarnant des valeurs positives pour les habitants : la construction de logements sociaux pouvant être vue comme le moyen de loger les jeunes ou les personnes âgées de la commune sur place, quand la densification peut être utilisée comme le moyen de rénover des fermes en centre-bourg ou de créer des commerces. À l'inverse des situations où la commune est défaillante, là, l' élu est au cœur du jeu d'acteurs pour la production.

Ces communes témoignent d'un basculement dans les façons de construire et d'un retour à une forme urbaine idéalisée, celle de la ville européenne classique, quand les formes urbaines de type grands ensembles ou pavillons concentrent les critiques. En renouvelant les façons de construire, par un changement de forme urbaine, ils espèrent redevenir une centralité.

Dans tous les cas, ces projets portent la volonté de conforter – ou de recréer – une centralité, dans des bourgs qui, s'ils étaient des centralités articulant l'espace rural environnant jusqu'à l'après-guerre, peinaient à s'incarner comme un centre exception faite de Houdan, même à l'échelle de leur commune.

1 Au moment où l'analyse est réalisée, décembre 2017.

CONCLUSION DU CHAPITRE 9

Les élus réagissent différemment à la densification, selon leur sensibilité, mais également selon les pressions urbaines qu'ils subissent. Certaines communes gentrifiées, attractives pour des promoteurs, optent pour des politiques malthusiennes et souhaitent limiter la construction de collectif, ou bien ne s'intéressent pas aux logements produits. Dans d'autres communes, moins attractives, la capacité à attirer des bailleurs sociaux voire des promoteurs est un enjeu central et mobilise les élus, qui prospectent les bailleurs sociaux ou les promoteurs, et inventent des programmations.

Ces différents exemples démontrent également que c'est la capacité des communes à mobiliser et à s'appuyer sur des niveaux et des réseaux d'acteurs différents qui permet la réalisation de projets de densification. Face à un marché immobilier tendu, ils parviennent à porter des projets intéressants, renouvelant l'urbanisation du bourg. Ce renouvellement, nous l'avons vu, ne parvient pourtant pas à s'affranchir d'une certaine standardisation de l'architecture : les immeubles « néo-villages » y sont très nombreux, et largement imposés par les élus locaux.

Les différentes communes étudiées nous ont montré la variété de réactions des élus locaux, mais ont aussi souligné leur inégale capacité à se saisir des outils qu'ils avaient à disposition pour réaliser la densification ou au contraire pour la freiner. Il y a, dans ces communes, un savoir-faire qui n'est pas général, pour se saisir de ces outils. Certains élus, familiers de ces façons d'agir y parviennent mais ça n'est pas le cas de tous.

Ces bourgs illustrent par ailleurs que les pratiques périurbaines sont loin d'être aussi formalisées qu'elles pourraient l'être sur d'autres territoires. Elles soulignent enfin que l' élu peut être le chef d'orchestre des pratiques d'aménagement du territoire sur ces communes, dans un schéma traditionnel, alors que ce rôle incombe parfois davantage aux promoteurs, qu'ils soient privés ou bien des bailleurs sociaux.

Ces politiques publiques portées par l'État, répondant à ce que Renaud Epstein qualifie de gouvernement à distance (2006) : les maires répondent tant à une norme (ici densifier) qu'à des appels à projets pour atteindre un objectif fixé par l'Etat (autant de leviers de la densification). Les résultats contrastés constatés soulignent l'inégale capacité des élus à se situer dans ces systèmes. Souvent, ce seront les communes ayant déjà des atouts - ici liés à la présence d'une ingénierie (un PNR ou d'un CAUE actif), ou bien à l'influence d'un élu à une autre échelle que celle de sa commune - qui vont être à même de favoriser la réalisation de densification sur ces communes. Comme le décrit Epstein, les ressources se concentrent là où on a les plus grandes capacités à répondre aux appels à projet, selon un effet Matthieu.

CONCLUSION DE LA TROISIÈME PARTIE

Face à l'injonction à densifier, émanant nous l'avons dit, d'une vision davantage urbaine et qui va s'appliquer sur ces territoires, certains acteurs vont se saisir des spécificités périurbaines pour tenter de remédier aux difficultés à y densifier : en apportant de l'argent supplémentaire (rôle des agences départementales, des EPF), en devenant un entremetteur entre les communes et les bailleurs sociaux (PNR, certaines intercommunalités ou CAUE), en acculturant ces élus et leur population aux avantages de la densification (CAUE, PNR), en accompagnant plus fortement les communes au moment où les PLU ou les projets émergent (PNR, CAUE, mais DDT également)... Les PNR et les agences départementales, sont deux structures qui nous ont parues jouer un rôle fondamental pour favoriser la densification. Les bourgs qui n'y ont pas accès se voient davantage limités, même si certaines communes parviennent évidemment à en réaliser malgré tout, d'une qualité inégale.

Toutes les communes ne vont pas se saisir de la même façon de ces aides qui s'offrent à eux. D'une part, parce que ces aides sont différentes selon les espaces : des effets de limites se lisent selon les régions, les départements, l'appartenance ou non à un PNR. D'autre part, le maire y joue un rôle fondamental : c'est un acteur incontournable qui décide des politiques à mener en termes de densification. Lui seul est capable – avec l'aide de son équipe municipale – sur ces bourgs peu dotés en ingénierie urbaine, d'attirer les acteurs, de les articuler, de négocier avec eux, quitte parfois à ne pas respecter la loi à la lettre. L'ingénierie périurbaine se positionne alors tant pour l'accompagner que pour l'acculturer, afin qu'il puisse être en mesure de devenir le chef d'orchestre de sa densification.

Il en découle une – très – grande variété des situations offertes sur le périurbain. Au travers des différents cas d'étude que nous avons mobilisés, se lit une grande variété de situations entre des bourgs, qui, face aux freins nombreux de la densification périurbaine, parviennent à mobiliser l'ingénierie en place, à attirer des acteurs et à réfléchir à des projets intéressants, souvent dictés par une fascination pour le rural et une aspiration à redevenir centre ou village. À l'opposé, on trouve des communes, qui, se reposant sur une attractivité suffisante de leur bourg pour qu'une densification ponctuelle soit réalisée par des acteurs privés, ne s'en saisissent pas, et laissent le promoteur demeurer le chef d'orchestre de ces opérations. Certains bourgs, malgré une volonté de densifier, peinent à attirer, ou à convaincre leurs habitants du bien-fondé de la densification, et leurs élus en affrontent les conséquences électorales. D'autres, sous la menace d'un arrêté de carence, subissent de plein fouet l'injonction de l'État à réaliser des logements, et doivent s'engager dans une densification à marche forcée. Enfin, des bourgs refusent de construire du collectif – voire de construire tout court – et parviennent à maintenir des postures malthusiennes.

Cette situation invite à considérer que, si les acteurs peuvent œuvrer pour réaliser une densification voulue, ce sont surtout les élus qui peuvent la porter comme un véritable projet communal. Ils en sont les chefs d'orchestres, si tant est que leurs habitants l'acceptent : les maires étant élus, nul n'est à l'abri de voir sa politique désavouée, et une commune portant la densification comme objectif municipal n'est pas toujours préservée d'une alternance politique, portant à la municipalité une nouvelle majorité élue sur une politique malthusienne.

CONCLUSION DE LA THÈSE

Les politiques d'aménagement à l'échelle de l'Ile-de-France imposent la densification de façon unilatérale, sans considérer les spécificités des communes périurbaines. Cependant, récemment, les évolutions législatives ont remis en question l'obligation de construire des logements sociaux dans une partie de ces communes périurbaines. Ces changements politiques témoignent d'un souci double de concentrer les efforts sur la métropole parisienne et de répondre aux critiques d'une partie des élus périurbains qui subissaient une densification à marche forcée, difficile à réaliser.

L'objet de cette thèse était d'analyser les modalités de mise en œuvre de politiques de densification dans les bourgs périurbains d'Ile-de-France, afin d'évaluer les conditions dans lesquelles une densification « réussie », c'est-à-dire appréciée tant par ses résidents que par ses riverains pourrait être mise en œuvre. Notre travail consistait autant à identifier et montrer les retombées positives de la densification qu'à en réaliser une critique, et en comparer les réalisations aux attentes imaginées sur ces territoires par les parties prenantes. Il s'agissait de questionner les impacts de cette politique de densification sur les bourgs périurbains, lorsqu'elle se traduisait par la construction de logements collectifs.

LA DENSIFICATION, UNE OPPORTUNITÉ POUR LES BOURGS PÉRIURBAIN

La densification par le logement collectif, lorsqu'elle est souhaitée, voulue et réfléchie sur un temps long, tient en large partie ses promesses.

La densification vectrice d'une maturation périurbaine ?

La maturation périurbaine, vers laquelle tendrait le périurbain, se traduit par un recentrement des mobilités vers des communes de proximité, mais également par une diversification des profils des ménages habitant le périurbain.

Or la réalisation de logement collectif participe à cette diversification. Dans ces communes où la maison individuelle et les grands logements sont la norme, la réalisation de logement collectif permet d'accueillir différents types de ménages dans ces appartements. Ils répondent à une partie des attentes des élus – loger « nos » jeunes, « nos » personnes âgées, « nos » familles monoparentales – et facilitent au sein de la commune le parcours

résidentiel, en permettant aux habitants qui souhaitaient habiter en périurbain mais peinaient à trouver une offre de logement adéquate d'y trouver une offre adaptée à leurs moyens. Pourtant, si on retrouve ces profils de ménages, ceux-ci, contrairement aux attentes des élus, ne sont pas toujours originaires de la commune, mais viennent parfois d'autres communes périurbaines où cette offre de logements fait défaut, voire de province.

Autre façon de contribuer à la maturation périurbaine, la densification permet, dans certains projets, de réintroduire des éléments permettant de conforter les centralités que sont – ou qu'étaient – les centres-bourgs. La réalisation de logements collectifs favorise la réintroduction de commerces (Chevannes, Moussy), d'espaces publics ou d'équipements (Plailly). Des projets, menés conjointement par des élus sensibilisés et une ingénierie adaptée, évitent d'ouvrir de nouvelles terres à l'urbanisation sur leur commune. Ils améliorent le cadre de vie pour tous et renforcent les centralités. C'est le cas à Moussy-le-Neuf (le logement collectif est le support de la re-crédation d'un centre-bourg qui n'existait pas : commerces, espaces publics, halle) ; à Chevannes (la requalification d'une ferme passe par la réalisation de logements sociaux et de commerces, articulés autour d'un espace ré-ouvert au public) ; ou encore à Houdan (où la densification est l'un des points d'appui d'une politique menée depuis plus de vingt ans visant à conserver des commerces de centre-bourg, et à renforcer les mobilités piétonnes...).

Des acteurs investis dans le périurbain

Si la densification est difficile à réaliser, elle bénéficie dans les bourgs périurbains d'une adaptation des normes. Les pratiques y sont souvent moins formalisées que dans des communes plus urbaines, rendant possible la densification malgré les contraintes nombreuses auxquelles elle se confronte. L'implication importante des maires pour porter ces projets – comme à Houdan, Plailly, Bouray-sur-Juine ou Chevannes – permet de remédier à ces contraintes pour réaliser une densification de qualité. Pour les petits promoteurs ou les petits bailleurs sociaux, construire en périurbain est également un moyen d'obtenir des contrats dans des secteurs moins concurrentiels que la métropole parisienne. Ces communes sont alors un terrain d'expérimentation et d'initiation pour ces acteurs.

Enfin, à l'encontre des idées reçues sur la densification, celle-ci s'insère souvent bien dans les tissus urbains, notamment de centre-bourg, car l'architecture choisie imite les morphologies existantes (hauteurs modérées, toits en pente) et les matériaux traditionnels de la construction des bourgs (enduits aux couleurs crème, petites tuiles, brique pour les constructions dans l'Oise). Ce style, qualifié de « néo-village », remporte d'ailleurs l'adhésion des habitants de ces programmes, qui en apprécient l'allure de « grosses maisons », l'aspect « province » voire de « village de vacances ».

La densification peut indéniablement être porteuse de qualités pour les bourgs lorsqu'elle s'inscrit dans un projet mûri et réfléchi. Si, lorsqu'elle est combattue par des élus, c'est

bien la densification qui est pointée du doigt ; lorsqu'elle est acceptée, ce n'est pas tant comme un objectif en soi, mais plutôt comme une solution à un problème : répondre aux enjeux de vétusté du bâti, recréer une centralité, faire du logement social... « Il fallait refaire un centre », « Chevannes doit redevenir un village ». Ces différents programmes énoncés par les élus ont amené à une même solution : la densification, mais c'est avant tout l'objectif énoncé qui a guidé la réalisation et a poussé sa qualité et sa conception (refaire une place, réaménager une halle), à l'encontre des programmes de densification où la justification est à posteriori (accueillir des jeunes, voire très simplement une « contrainte SRU », dégainée par certains élus pour justifier ces programmes auprès de leurs populations).

Densifier par l'habitat collectif peut ainsi être porteur de qualités, encore faut-il pour cela une intervention forte de la puissance publique ; car c'est elle qui apporte la plupart du temps cette qualité urbaine. C'est la capacité des élus à organiser cette densification qui va faire que la densification sera ou non bien vécue. La densification demande en effet un investissement très important de la part des maires, alors qu'ils prennent un risque politique en la réalisant. L'élu doit se faire commercial pour réussir à réaliser des projets sur des territoires économiquement peu attractifs; urbaniste pour les encadrer (ou les contrôler pour des communes malthusiennes) ; médiateur, pour lutter contre le syndrome du dernier arrivé (syndrome d'autant plus fort lors de la construction de logement collectif que d'individuel). Mais les élus ne se saisissent pas tous de ces rôles.

UNE DENSIFICATION CONTRAIGNANTE

La densification par le logement collectif connaît de nombreuses limites, qui ne sont pas toutes envisagées au moment de la construction.

Densification coûteuse et pas toujours heureuse

Les difficultés à densifier sont en effet réelles dans les bourgs périurbains car le coût direct de la densification pour la collectivité est souvent très élevé. Le marché laissé libre ne produirait que des maisons individuelles, exception faite de certaines communes gentrifiées, attractives pour des promoteurs. Pour que la densification se réalise par de l'habitat collectif – à l'exception des projets d'autopromotion – elle doit bénéficier d'un soutien de la puissance publique (technique ou financier). Ce soutien provient aussi bien des communes, que des conseils départementaux, des EPF, des CAUE ou des parcs naturels régionaux. L'argent public est indispensable pour équilibrer ces opérations, notamment dans le cas d'opérations de logement social – ce qui conduit à des situations où l'on dépense davantage par logement pour construire dans des communes éloignées des transports et des pôles d'emplois, que dans des communes plus denses et mieux reliées. Ce qui n'est pas sans questionner, notamment à un moment où la puissance publique tente de réaliser des économies budgétaires. Ainsi, considéré à l'échelle de la région Ile-de-France, densifier dans les communes périurbaines à grand renfort d'argent

public n'est peut-être pas le plus opportun dans une idée d'économie générale régionale.

Il se construit pourtant des opérations de densification sans intervention de la puissance publique. Sur les communes où le marché le permet, les acteurs publics laissent souvent la main à des opérateurs privés, donnant lieu à des réalisations d'une qualité souvent médiocre. Le manque d'acteurs réalisant des immeubles dans les bourgs est également un frein : les constructions en densification dans ces bourgs périurbains sont rarement le fait des acteurs nationaux, qu'ils soient promoteurs ou bailleurs, mais plutôt d'acteurs spécialisés – en logement très social, en réhabilitation – ou très locaux, voire d'autopromoteurs qui réalisent l'essentiel des opérations sur ces communes. De même, le manque d'ingénierie demeure la norme sur les bourgs périurbains, malgré un positionnement de certaines structures – PNR, CAUE conseils départementaux par le biais de leurs agences. Ce qui permet à certaines communes de porter des projets innovants. Le plus souvent, en dehors de dispositifs expérimentaux, où des moyens importants sont apportés pour réaliser des constructions de qualité – citons le cas de la réhabilitation du presbytère à Bouray-sur-Juine qui concentre des moyens importants en termes d'argent public et d'ingénierie ! – l'absence de réflexion sur les spécificités d'un aménagement périurbain, et sur ces modes de faire particuliers conduit à une exacerbation des coûts de construction. La marge laissée alors à la qualité d'aménagement de l'espace est le plus souvent insuffisante pour dégager le supplément d'âme où se niche la qualité et la singularité des lieux.

Concilier les attentes des habitants et des riverains

Dès lors, dans ces bourgs périurbains et en dehors de certaines communes gentrifiées, la plupart des constructions adoptent une architecture standardisée : les immeubles des petits collectifs utilisent le plus souvent des formes architecturales que nous avons qualifiées de « néo-village » qui imitent l'architecture traditionnelle des bourgs sans hésiter à la détourner. Plus qu'une allégeance au pastiche, ce style architectural se caractérise par un rejet de l'architecture contemporaine, assimilée à une architecture trop urbaine. Au-delà, l'architecture des centres-bourgs doit être la plus consensuelle possible pour ne pas attiser les contestations des habitants. Elle se traduit par des façades sur rue qui interdisent les balcons et les terrasses auxquelles les habitants aspirent. Dès lors, dans ces communes où habiter dans une maison est la norme, et où le rêve d'un jardin est important, ces appartements peinent à répondre aux aspirations de leurs habitants.

On ne s'épanouit ainsi pas toujours dans le logement collectif, même neuf, à l'exception des communes où l'urbanité est la plus présente (Montfort, Houdan), ou bien où les ouvertures sur l'espace extérieur sont réfléchies (Itteville). Le logement collectif demeure ainsi un mode d'habiter perçu souvent comme urbain. Dans ces communes où l'envie d'habiter en maison demeure forte – notamment parce qu'elle permet d'accéder à un jardin – l'habiter collectif peine à s'imposer comme un réel choix pour la majorité. Il est davantage vu comme une contrainte pour la majorité des habitants de ces immeubles.

Les habitants votent alors avec leurs pieds : certains logements neufs demeurent vacants ou peinent à trouver des locataires ou des propriétaires. Ceux qui y habitent continuent de rêver d'accéder à une maison individuelle – rêve qu'ils ne pourront souvent exaucer qu'au-delà des limites de l'Ile-de-France, accentuant ainsi l'étalement urbain.

Notre enquête a révélé une incompatibilité entre les attentes des habitants et celles des élus et des architectes. La densification demande un investissement important pour être réalisée – aussi bien en termes de risque politique que d'argent public – en comparaison à la satisfaction en demi-teinte par laquelle elle se traduit, une fois achevée. Elle invite finalement à remettre en question la pertinence des politiques de densification poussées sur les territoires périurbains, notamment lorsqu'elle s'opère à marche forcée.

Au-delà, s'il ne faut pas cesser d'inciter les élus à densifier, il s'agit avant tout de redonner de la qualité au milieu de vie des habitants, ce qui passe pour ces derniers par la présence d'espaces extérieurs (jardins ou terrasses). Pour les riverains et les élus, elle passe par la présence de contreparties (équipements, commerces, espaces publics), et d'une architecture connotant une faible densité.

LES LIMITES DE LA RECHERCHE ET LES CHANTIERS OUVERTS

Au moment où nous concluons cette thèse, certaines de nos analyses et données de cadrage nous semblent déjà remises en question. Cette thèse s'appuie sur des entretiens et des analyses menées entre 2016 et 2018, dans un contexte législatif changeant. Des décrets ont déjà remis pour partie en question l'application de l'article 55 de la loi SRU, sur certaines communes. Si nous faisons initialement le constat d'une densification qui s'applique aux périurbain situé en Ile-de-France, elle va peut être moins s'imposer suite à l'exemption de la loi SRU. De même, la loi ELAN va surement redessiner le prisme des bailleurs sociaux intervenant dans le périurbain. Des changements prochains attendent donc les bourgs périurbains, et il sera intéressant de regarder comment ils les impactent.

Notre problématique nous a permis d'interroger les effets de la densification quand elle s'applique unilatéralement à l'ensemble des territoires, en y engendrant des effets standardisant. Nous avons rencontré des acteurs désarçonnés par les objectifs de densification qu'on leur imposait et nous avons étudié l'impact de cette politique sur ces communes notamment en enquêtant les ménages habitant dans ces programmes. Si notre enquête par entretiens auprès des acteurs de la construction nous paraît relativement aboutie, il est certain qu'une enquête plus approfondie mériterait d'être menée auprès des habitants de ces programmes de logement collectif.

Les terrains d'étude que nous avons choisi, les bourgs, nous semblent en effet souvent trop atypiques pour couvrir l'ensemble de ces représentations. D'une part, la définition des bourgs que nous avons proposé est discutable : elle laisse de côté des communes aux caractéristiques proches, parce qu'elles ne sont pas dans le périurbain tel que défini au sens de l'INSEE (qu'elles soient rattachées à l'agglomération ou encore aux franges,

notamment les communes multipolarisées n'ont pas été considérées comme des bourgs), ou parce qu'elles passaient sous le seuil d'équipement fixé. Si définir ces terrains nous a semblé indispensable, ne serait-ce que pour délimiter un échantillon de communes sur lesquelles le recensement des projets a pu être quasiment exhaustif, nous invitons à aller voir au-delà.

Il faudrait alors diversifier les terrains d'enquête, parce que les sites que nous avons enquêtés ne sont pas forcément les plus représentatifs des bourgs périurbains. Mener des entretiens semi-directifs plutôt que des questionnaires avec des réponses ouvertes permettrait d'étoffer et de mieux comprendre la satisfaction relative à habiter en périurbain, car cette question des qualités de l'habiter périurbain mériterait encore d'être approfondie.

Il pourrait ainsi être intéressant de questionner davantage l'habiter collectif périurbain, dans l'intégralité du parc de logements en présence dans les communes périurbaines, notamment avec l'offre de logements anciens, plus ou moins récents. Il serait utile de suivre ces habitants pour comprendre leurs trajectoires résidentielles : parviendront-ils à réaliser leur rêve d'accession à un pavillon ? Et où : en province, dans le périurbain encore plus lointain ? Et alors, que deviendront ces logements collectifs construits après plusieurs générations d'habitants dans les bourgs ruraux ?

Enfin, la question du «néo-village» mériterait d'être posée sur d'autres territoires : les mécanismes de ces architectures qui réinterprètent un habitat traditionnel pour mieux le faire accepter par habitants et élus sont sans doute les mêmes ailleurs. Retrouve-t-on ces formes de logements collectifs dans d'autres régions françaises ou à l'étranger ? Quelles formes revêt, alors, dans d'autres pays ce «néo-village» ?

TABLE DES MATIÈRES DÉTAILLÉE

| | |
|---|----|
| REMERCIEMENTS | 5 |
| AVANT-PROPOS | 7 |
| SOMMAIRE | 9 |
| INTRODUCTION GÉNÉRALE..... | 13 |
| | |
| PREMIÈRE PARTIE : DENSIFIER LA VILLE ÉTALÉE | 20 |
| CHAPITRE 1. SAUVER LE PÉRIURBAIN | 23 |
| I. LE PÉRIURBAIN, UN ESPACE À SAISIR..... | 24 |
| 1. LE PÉRIURBAIN, DIFFICILE À DÉFINIR | 24 |
| 1.1 <i>UNE DÉFINITION STATISTIQUE QUI NE FAIT PAS L'UNANIMITÉ</i> | 24 |
| 1.2 <i>LA DÉFINITION DE L'INSEE : « UN ZONAGE FAUTE DE MIEUX »</i> | 26 |
| 2. NOMMER LE PÉRIURBAIN FRANCILIEN | 26 |
| 2.1 <i>SAISIR UN PÉRIURBAIN POLYMORPHE</i> | 28 |
| 2.2 <i>« LE PÉRIURBAIN EST MORT » ?</i> | 29 |
| II. LE PÉRIURBAIN, POUR LES ACTEURS PUBLICS..... | 31 |
| 1. ENTRE INDIVIDUEL ET COLLECTIF : UN DÉBAT SUR LES FORMES URBAINES | 31 |
| 1.1 <i>L'HÉSITATION DES ACTEURS DU LOGEMENT ENTRE LOGEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL JUSQU'ÀUX ANNÉES 1970.</i> | 32 |
| Des années 50 à 70 : « les ménages contre les aménageurs ». | 32 |
| Le début d'une position schizophrénique de l'État. | 33 |
| Un encouragement portant sur l'habitat individuel groupé..... | 33 |
| 1.2 <i>APRÈS LES ANNÉES 70 : L'ÉTAT SOUTIEN DU PAVILLONNAIRE</i> | 34 |
| 1.3 <i>UN CHANGEMENT PROGRESSIF D'APPRÉHENSION DE L'INDIVIDUEL</i> | 35 |
| 2. L'ÉTALEMENT URBAIN DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME D'ÎLE-DE-FRANCE | 37 |
| 2.1 <i>LE PADOG ET LE SDAURP : PEU D'ATTENTION À L'ESPACE RURAL</i> | 37 |
| 2.2 <i>LE SDAURIF DE 1976 : SAUVEGARDER LES ESPACES RURAUX</i> | 38 |
| 2.3 <i>LE SDRIF DE 1994 : LA CRAINTE DU MITAGE</i> | 40 |
| III. LE PÉRIURBAIN EST-IL SAUVABLE ? | 43 |
| 1. UN ESPACE EN MATURATION | 45 |
| 1.1 <i>VERS UNE AUTONOMISATION DE L'ÉTUDE DU PÉRIURBAIN</i> | 45 |
| 1.2 <i>UN PÉRIURBAIN POLYCENTRIQUE</i> | 46 |
| 2. SOIGNER LE PÉRIURBAIN : TRAITEMENTS EN PERSPECTIVES | 49 |
| 2.1 <i>UN POSSIBLE PROJET PÉRIURBAIN</i> | 49 |
| 2.2 <i>LE PROGRAMME BIMBY : LA VILLE DURABLE DANS LE PÉRIURBAIN</i> | 50 |
| CONCLUSION DU PREMIER CHAPITRE | 52 |

CHAPITRE 2. CONSTRUIRE DANS LES BOURGS POUR RENFORCER L'URBANITÉ ... 53

| | |
|--|----|
| I. LES BOURGS DU PÉRIURBAIN | 54 |
| 1. LES BOURGS : UNE URBANITÉ CLASSIQUE | 54 |
| 2. TENTATIVE DE DÉFINITION | 57 |
| 2.1 LES BASSINS DE VIE DE L'INSEE, RÉVÉLATEUR D'UN POLYCENTRISME PÉRIURBAIN | 57 |
| 2.2 LES BOURGS DE LA THÈSE : PROPOSITION D'UNE DÉFINITION | 58 |
| 3. DES BOURGS – ENCORE – CONSTITUÉS | 62 |
| 3.1 LES COMMERCES DES BOURGS | 62 |
| 3.2 LES SERVICES DES BOURGS | 63 |
| 3.3 LA PERSISTANCE DE CENTRALITÉS | 64 |
| II. L'APPARTEMENT AU ROYAUME DES MAISONS..... | 68 |
| 1. LE PARC DE LOGEMENT DES BOURGS | 69 |
| 1.1 UN PARC DE LOGEMENT HÉRITÉ RELATIVEMENT HOMOGENE | 69 |
| 1.2 L'IMPORTANCE DES GRANDS LOGEMENTS | 71 |
| 1.3 UN PARC DE LOGEMENT SOCIAL INSUFFISANT | 72 |
| 2. CONSTRUIRE DU LOGEMENT COLLECTIF : POURQUOI ? | 73 |
| 2.1 LES FAMILLES, PRINCIPAUX HABITANTS DES BOURGS PÉRIURBAINS | 73 |
| 2.2 LES ENJEUX DU RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENT | 75 |
| Des jeunes ménages qui peinent à se loger dans le périurbain | 75 |
| Des familles monoparentales, de plus en plus nombreuses | 76 |
| Des personnes âgées, la difficulté à vieillir en pavillon | 76 |
| Favoriser l'investissement privé pour attirer les investisseurs | 77 |
| 3. LE COLLECTIF INÉGALEMENT IMPLANTÉ | 78 |
| 3.1 UNE CONSTRUCTION ININTERROMPUE DE LOGEMENT COLLECTIF DEPUIS 1984. | 78 |
| La base de données Sit@del 2 | 78 |
| Analyse de la construction de collectif dans les bourgs périurbains entre 1975 et 2013 | 79 |
| Des communes malthusiennes aux communes qui construisent | 83 |
| 3.2 UNE PRÉSENCE DE LOGEMENTS COLLECTIFS CONTRASTÉE SELON LES BOURGS, ANALYSE DE CAS | 88 |
| Bois-le-Roi, bourg de villégiature à l'habitat collectif dispersé | 88 |
| Houdan : un parc de logement collectif important et varié. | 90 |
| Chevannes, du logement social en centre-bourg. | 91 |
| Moussy-le-Neuf, un bourg constitué dans une commune au développement pavillonnaire important . | 92 |
| 3.3 DES IMMEUBLES DE LOGEMENT COLLECTIF DE NATURE VARIÉE | 93 |
| CONCLUSION DU CHAPITRE 2 | 94 |

CHAPITRE 3 DENSIFIER : LE REMÈDE AUX MAUX DU PÉRIURBAIN ?..... 95

| | |
|---|-----|
| I. LA DENSIFICATION : ASPIRATION NATIONALE, REJET LOCAL..... | 96 |
| 1. UN OBJECTIF RÉCENT DES POLITIQUES PUBLIQUES | 96 |
| 1.1 UNE DENSITÉ À COMBATTRE, RETOUR SUR L'IMAGE DE LA DENSITÉ PATHOGÈNE | 96 |
| 1.2 UNE DENSITÉ À CONTRÔLER | 97 |
| 1.3 LA VILLE COMPACTE, UN IDÉAL POUR LES VILLES | 98 |
| 2. UNE DENSIFICATION REJETÉE LOCALEMENT | 99 |
| 2.1 ACCEPTABILITÉ SOCIALE DE LA DENSIFICATION | 100 |
| Des habitants a priori jugés hostiles à la densification | 100 |

| | |
|---|------------|
| Construire dans les bourgs périurbains : la difficulté à nommer les constructions..... | 102 |
| 2.2 LA DENSIFICATION, UNE CONTRAINTE AVANT TOUT | 103 |
| II. EN ÎLE-DE-FRANCE : UNE DENSIFICATION QUI S'IMPOSE | 105 |
| 1. PAR UN EMBOÎTEMENT DE RÈGLEMENTS ET DE LÉGISLATIONS | 105 |
| 1.1 À L'ÉCHELLE NATIONALE, UN CADRE LÉGISLATIF FAVORABLE À LA DENSIFICATION | 105 |
| Les prémices : la loi SRU..... | 105 |
| La loi dite Grenelle II : des outils complémentaires pour densifier | 105 |
| La loi ALUR renforce les outils en faveur de la densité urbaine..... | 106 |
| 1.2 AU SEIN DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE | 107 |
| Les objectifs de densification du SDRIF | 107 |
| Les objectifs chiffrés du SDRIF, levier de la densification | 108 |
| Mais qui demeure insuffisant pour imposer la densification..... | 108 |
| 2. PAR L'OBLIGATION DE CONSTRUIRE DU LOGEMENT SOCIAL | 109 |
| 2.1 L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU S'APPLIQUE DU FAIT DES REDÉCOUPAGES INTERCOMMUNAUX | 112 |
| 2.2 UNE RÉCENTE ÉVOLUTION QUI CENTRE CETTE DENSIFICATION SUR LA MÉTROPOLE | 116 |
| 3. PAR LES ACTEURS TERRITORIAUX | 117 |
| 3.1 LES SCOT D'ÎLE-DE-FRANCE, DES OBJECTIFS DE DENSIFICATION CONTRAIGNANTS ? | 117 |
| 3.2 DANS LES PNR, UN OBJECTIF QUI S'IMPOSE DE PLUS EN PLUS : UNE ÉVOLUTION D'UNE CHARTE À UNE AUTRE | 119 |
| III. L'IMPOSSIBLE LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN AU-DELÀ DES LIMITES DE L'ÎLE-DE-FRANCE | 122 |
| 1. LES SCOT NE PRENNENT PAS LE RELAIS | 122 |
| 2. UN ÉMIETTEMENT URBAIN AU-DELÀ DES LIMITES DE L'ÎLE-DE-FRANCE | 124 |
| CONCLUSION DU CHAPITRE 3 | 128 |
| | |
| CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE | 130 |
| | |
| DEUXIÈME PARTIE : PHOTOGRAPHIE DE LA DENSIFICATION ET DE SA RÉCEPTION | 132 |
| | |
| CHAPITRE 4 MORPHOLOGIE DE LA DENSIFICATION PAR LE COLLECTIF DANS LES BOURGS..... | 135 |
| I. CONNAÎTRE LA DENSIFICATION..... | 136 |
| 1. RECENSER LES LOGEMENTS NEUFS EN DENSIFICATION | 136 |
| 1.1 LES BASES DE DONNÉES EXISTANTES : LA BASE DE DONNÉE DU GRECAM | 136 |
| 1.2 LA CONSTITUTION DE NOTRE PROPRE BASE DE DONNÉES | 137 |
| 1.3 COMPLÉTER LA BASE DE DONNÉES, AU CAS PAR CAS | 140 |
| 2. MENER DES ENTRETIENS DANS LES BOURGS | 141 |
| 2.1 LA SÉLECTION DES BOURGS ÉTUDIÉS | 142 |
| 2.2 LES ENTRETIENS AVEC LES ACTEURS DE LA DENSIFICATION | 145 |
| II. MODALITÉS | 147 |
| 1. COMMENT DENSIFIE-T-ON? CARACTÉRISTIQUES DES OPÉRATIONS DE DENSIFICATION | 147 |
| 1.1 SURÉLÉVATION, EXTENSION, DÉMOLITION RECONSTRUCTION... | 147 |
| | |
| Sommaire | 447 |

| | |
|--|------------|
| Une densification fréquente : la démolition reconstruction | 149 |
| Une densification dans du foncier résiduel | 149 |
| Une densification par un travail sur un bâtiment existant | 150 |
| Une densification par ajout d'un ou plusieurs bâtiments | 151 |
| 1.2 UNE MAJORITÉ DE PETITES OPÉRATIONS | 152 |
| Des opérations au nombre de logements moyen | 152 |
| Des hauteurs de construction moyennes | 154 |
| La dimension des emprises conditionne peu la densité | 158 |
| Le stationnement souterrain, levier des fortes densités | 158 |
| 2. NATURE DES EMPRISES | 159 |
| 2.1 LES EMPRISES HÉRITÉES, UNE DENSIFICATION CONTRAINTE PAR LE TISSU URBAIN | 162 |
| 2.2 DE LA RECOMPOSITION D'EMPRISES À LA RECOMPOSITION D'ILOTS, DES EMPRISES COMPLEXES | 167 |
| III. UNE DENSIFICATION DOUCE OU DURE ? | 170 |
| 1. INVISIBLE | 171 |
| Houdan – Les rives de la Vesgres, une densification en réhabilitation et dent creuse | 172 |
| Bourron-Marlotte, une densification derrière un mur | 174 |
| Marines, une densification de dent creuse en second rideau | 176 |
| La réhabilitation, une densification bien acceptée : l'exemple de Bois-le-Roi | 178 |
| 2. DISCRÈTE | 180 |
| Ivry la bataille, une densification à l'allure de pavillons | 180 |
| Coubert, une densification dans les volumes de l'existant | 182 |
| Itteville (près de l'église), une réhabilitation doublée d'une densification | 184 |
| 3. IMPORTANTE | 187 |
| Plailly, une transformation respectueuse de la trame urbaine | 188 |
| Moussy-le-Neuf : une transformation d'importance, mais qui ne constitue pas réellement une rupture paysagère majeure | 190 |
| 4. EN RUPTURE | 192 |
| Annet sur Marne, du néo-haussmannien : un nouveau « point noir » paysager ? | 192 |
| Itteville, les silos, une densification dans la douleur | 194 |
| CONCLUSION DU CHAPITRE 4 | 197 |
| | |
| CHAPITRE 5 : LE « NÉO-VILLAGE » | 199 |
| I. LE « NÉO », HÉRITIER D'UNE LONGUE TRADITION | 200 |
| 1. DE L'ARCHITECTURE RÉGIONALE À L'ARCHITECTURE « NÉO-VILLAGE » | 200 |
| 2. DU BÂTIMENT AU VILLAGE RECRÉÉ | 201 |
| 3. ANALYSER LE STYLE « NÉO » AU SEIN DES BOURGS : MÉTHODE | 203 |
| II. L'ARCHITECTURE « NÉO-VILLAGE » DANS LES BOURGS | 205 |
| 1. ANALYSE URBAINE DU « NÉO-VILLAGE » | 206 |
| 1.1 L'ALIGNEMENT SUR RUE | 206 |
| Alignement sur rue et création d'espace public | 206 |
| Des éléments de décor pour marquer le lien à la rue | 207 |
| 1.2 SUR RUE, DES FAÇADES IMITANT CELLES DES IMMEUBLES DE BOURG | 208 |

| | |
|--|-----|
| Une différenciation des façades sur rue et sur cour | 208 |
| Des façades artificiellement rythmées | 209 |
| Des volumes proches de ceux des constructions limitrophes | 210 |
| 2. LES ÉLÉMENTS DE LANGAGE ARCHITECTURAL | 211 |
| 2.1 LES ENDUITS ET LES MODÉNATURES : LES COULEURS DU « NÉO-VILLAGE » | 211 |
| 2.2 LES FENÊTRES, LE RYTHME ET LE DÉCOR DES FAÇADES | 212 |
| 2.3 LA TOITURE : EN DOUBLE PENTE, TOUJOURS ! | 213 |
| 2.4 D'AUTRES ARCHITECTURES « NÉO » PRÉSENTES DANS LES BOURGS | 215 |
| Des architectures qui s'inspirent des fermes | 215 |
| Imiter l'architecture des pavillons pour réaliser des logements collectifs | 216 |
| 3. DES DEGRÉS DU « NÉO-VILLAGE » | 218 |
| 4. LE « NÉO-VILLAGE » SE GÉNÉRALISE | 221 |
| 4.1 LE CENTRE DU BOURG : UNE ALLÉGEANCE À L'ARCHITECTURE « NÉO » | 223 |
| Un potentiel de densification identifié qui questionne | 223 |
| Une architecture « néo-village » très présente | 224 |
| Des architectures déclinées du « néo » | 225 |
| 4.2 LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES : LE COLLECTIF À L'ALLURE D'INDIVIDUEL | 228 |
| 4.3 LES AUTRES QUARTIERS : UNE ARCHITECTURE « NÉO » PLUS RARE | 229 |
| Les quartiers industriels | 229 |
| Les quartiers de logement collectif discontinu | 231 |
| Les quartiers de gare | 232 |
| 4.4 LE « NÉO », ÉGALEMENT PRÉSENT DANS LES EXTENSIONS URBAINES | 233 |
| III. LES RAISONS « NÉO » : UNE ARCHITECTURE DÉCOR..... | 235 |
| 1. LE FRUIT D'UNE VOLONTÉ POLITIQUE | 235 |
| 1.1 L'ARTICLE 11 DES PLU | 236 |
| 1.2 LA DENSIFICATION SOUS CONDITION : NÉGOCIER EN DEHORS DES DOCUMENTS D'URBANISME | 237 |
| Des éléments architecturaux en débat | 238 |
| Quand l'élu tient le crayon | 238 |
| Le goût des élus : un rejet de l'architecture contemporaine ? | 239 |
| 1.3 L'ARCHITECTURE « NÉO » : UN CHOIX POPULISTE ? | 240 |
| 2. L'ARCHITECTURE DU VILLAGE | 241 |
| 2.1 UNE DENSITÉ MOINS LISIBLE | 241 |
| Une architecture « néo-village » qui donne moins à lire la densité | 242 |
| La densité des immeubles pastichants | 242 |
| Le marketing et l'usage des images pour favoriser le « néo » | 243 |
| 2.2 CONFORTER UN IDÉAL VILLAGEOIS | 245 |
| Construire au sein d'une « campagne décor » | 245 |
| Des éléments d'architecture comme décor | 246 |
| 3. ARCHITECTURE CHOISIE OU SUBIE ? | 248 |
| 3.1 LES ABF, GARANTS D'UNE ARCHITECTURE « NÉO » | 248 |
| 3.2 LA CRITIQUE DU STYLE « NÉO » | 249 |
| CONCLUSION DU CHAPITRE 5 | 251 |

CHAPITRE 6. HABITER EN APPARTEMENT AU ROYAUME DES MAISONS ... 253

| | |
|---|-----|
| I. QUI HABITE EN APPARTEMENT DANS LE PÉRIURBAIN ? | 255 |
| 1. CONNAÎTRE LES HABITANTS : MÉTHODOLOGIE D'ENQUÊTE | 255 |
| 2. PORTRAIT DES HABITANTS | 257 |
| 2.1 <i>LES HABITANTS DU COLLECTIF SONT-ILS CEUX QU'ON Y ATTEND ?</i> | 257 |
| Des populations diversifiées | 257 |
| Le parc de logement collectif joue un rôle dans le parcours résidentiel | 261 |
| Le collectif périurbain, principalement habité par des employés | 264 |
| 2.2 <i>UNE LOCALISATION QUI SE FAIT RAREMENT PAR HASARD</i> | 265 |
| Habiter près de ses proches, un déterminant pour l'installation en périurbain | 265 |
| La recherche d'une commune en particulier | 267 |
| L'entrée dans l'appartement, le rôle important de l'interconnaissance | 268 |
| II. HABITER EN COLLECTIF : UN COMPROMIS ? | 270 |
| 1. HABITER EN APPARTEMENT POUR HABITER EN PÉRIURBAIN | 270 |
| 1.1 <i>LE RÊVE DU PÉRIURBAIN</i> | 270 |
| 1.2 <i>LE RÊVE DE LA MAISON INDIVIDUELLE</i> | 271 |
| 2. CHOIX, TRANSITION, CONTRAINTE ? | 272 |
| 2.1 <i>L'APPARTEMENT DÉSIRÉ</i> | 272 |
| Un appartement comme un moment du parcours résidentiel | 272 |
| Une typologie particulière pour faire aimer l'appartement | 273 |
| Derrière le goût de l'appartement | 274 |
| L'importance de l'adresse : du club résidentiel à la centralité | 275 |
| 2.2 <i>LE LOGEMENT COLLECTIF, LIEU DE VIE POUR DES MÉNAGES EN TRANSITION RÉSIDENTIELLE</i> | 276 |
| Habiter en maison pour les enfants | 276 |
| Un arbitrage lié au prix | 277 |
| Une maison : ici, plus loin, ailleurs ? | 278 |
| 2.3 <i>L'APPARTEMENT COMME CONTRAINTE</i> | 280 |
| Retourner en appartement : un déclassement ? | 280 |
| Des motifs d'insatisfaction | 281 |
| III. UN MODE D'HABITER SPÉCIFIQUE ? | 284 |
| 1. UN CENTRE-BOURG PEU FRÉQUENTÉ | 284 |
| 1.1 <i>DES MÉNAGES TRÈS MOTORISÉS</i> | 284 |
| 1.2 <i>DES COMMERCES DE CENTRE-BOURG PEU FRÉQUENTÉS</i> | 285 |
| 2. DES ATTENTES IRRÉCONCILIALES ENTRE HABITANTS ET RIVERAINS ? | 286 |
| 2.1 <i>LE RÊVE DU JARDIN PRIVÉ</i> | 286 |
| Des espaces extérieurs appropriés | 288 |
| Un espace extérieur pour ... Relevé photographique de l'usage des balcons et jardins des appartements périurbains | 290 |
| Les jardins : sources de conflits ? | 292 |
| 2.2 <i>UNE DENSIFICATION BIEN VÉCUE N'EST PAS UNE DENSIFICATION BIEN HABITÉE</i> | 292 |
| L'aspect extérieur des constructions est jugé satisfaisant | 292 |
| Vers une précarisation des habitants du parc de logement collectif ? | 296 |
| CONCLUSION DU CHAPITRE 6 | 298 |

| | |
|--|-----|
| CONCLUSION DE LA DEUXIÈME PARTIE | 300 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| TROISIÈME PARTIE LES ALTERNATIVES AU PÉRIURBAIN ACTUEL : UN REPOSITIONNEMENT DES ACTEURS POUR APPUYER UNE DENSIFICATION SOUS TENSION | 302 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| CHAPITRE 7. APORIES DE LA DENSIFICATION..... | 305 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| I. DES BOURGS EN MANQUE D'INGÉNIERIE PÉRIURBAINE | 306 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 1. UN MANQUE D'INGÉNIERIE LOCALE | 307 |
|--|-----|

| | |
|--|------------|
| <i>1.1 DES COMMUNES PEU DOTÉES EN COMPÉTENCES EN INTERNE</i> | <i>307</i> |
|--|------------|

| | |
|--|------------|
| <i>1.2 LES INTERCOMMUNALITÉS NE PRENNENT PAS LE RELAIS</i> | <i>308</i> |
|--|------------|

| | |
|--|-----|
| 2. CAPTER L'INGÉNIERIE PÉRIURBAINE | 309 |
|--|-----|

| | |
|---|------------|
| <i>2.2 UNE VOLONTÉ POUR CERTAINS ACTEURS DE NE PAS MOBILISER L'INGÉNIERIE</i> | <i>310</i> |
|---|------------|

| | |
|---|------------|
| <i>2.3 DES ACTEURS QUI INTERVIENNENT INÉGALEMENT DANS LE PÉRIURBAIN</i> | <i>311</i> |
|---|------------|

| | |
|--|-----|
| Mobiliser l'ingénierie périurbaine : des freins territoriaux | 311 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| Des conseils départementaux différemment impliqués sur les territoires périurbains..... | 314 |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| Une ingénierie publique qui supplée en large partie au privé | 315 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| Une qualité insuffisante de certains documents d'urbanisme | 317 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| II. COMPLEXITÉS DE LA DENSIFICATION | 321 |
|---|-----|

| | |
|---|-----|
| 1. UN PORTAGE JURIDIQUE COMPLIQUÉ | 321 |
|---|-----|

| | |
|--|------------|
| <i>1.1 LES BAUX – À RÉNOVER OU EMPHYTÉOTIQUES : CONSERVER UN CONTRÔLE SUR LE FONCIER</i> | <i>321</i> |
|--|------------|

| | |
|--|------------|
| <i>1.2 DES PROCÉDURES À RÉALISER</i> | <i>322</i> |
|--|------------|

| | |
|-------------------------------------|-----|
| Contractualiser l'aménagement. | 322 |
|-------------------------------------|-----|

| | |
|--------------------|-----|
| Exproprier ? | 323 |
|--------------------|-----|

| | |
|---|-----|
| 2. DENSIFICATION ET RISQUE POLITIQUE : UNE TENSION ÉLECTORALE | 324 |
|---|-----|

| | |
|---|------------|
| <i>2.1 LA DENSIFICATION STRUCTURE LES OPPOSITIONS MUNICIPALES</i> | <i>324</i> |
|---|------------|

| | |
|--|-----|
| La structuration d'oppositions dans le cadre de communes peu politisées..... | 324 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| Des oppositions en faveur du logement collectif..... | 325 |
|--|-----|

| | |
|---|------------|
| <i>2.2 LE RÔLE DES PROJETS DE CONSTRUCTION DANS LES PROJETS ÉLECTORAUX.</i> | <i>327</i> |
|---|------------|

| | |
|---|-----|
| Une question qui s'impose durant le mandat d' élu | 327 |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| Une politique assumée sur certaines communes | 328 |
|--|-----|

| | |
|--------------------------------------|-----|
| 3. DES OPÉRATIONS CHRONOPHAGES | 329 |
|--------------------------------------|-----|

| | |
|--|------------|
| <i>3.1 UN TEMPS DE RÉFLEXION LONG POUR LES ÉTUDES PRÉOPÉRATIONNELLES</i> | <i>329</i> |
|--|------------|

| | |
|--|------------|
| <i>3.2 UN TEMPS PLUS LONG POUR CONSULTER LA POPULATION</i> | <i>330</i> |
|--|------------|

| | |
|---|------------|
| <i>3.3 DES PROJETS ABANDONNÉS PUIS REPRIS</i> | <i>331</i> |
|---|------------|

| | |
|---|------------|
| <i>3.4 DES OPÉRATIONS CHRONOPHAGES POUR LES ACTEURS DE LA DENSIFICATION</i> | <i>332</i> |
|---|------------|

| | |
|---|-----|
| 4. EN CONCURRENCE AVEC LA CONSTRUCTION MÉTROPOLITAINE | 332 |
|---|-----|

| | |
|---|-----|
| III. UNE DENSIFICATION SOUS PERFUSION D'ARGENT PUBLIC | 335 |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| 1. LE COÛT ÉLEVÉ DE LA DENSIFICATION PÉRIURBAINE | 335 |
|--|-----|

| | |
|---|------------|
| <i>1.1 UN COÛT DU FONCIER ÉLEVÉ</i> | <i>335</i> |
|---|------------|

| | |
|--|-----|
| Un surcoût lié à une localisation contrainte | 335 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| Une moindre rentabilité liée à des règlements d'urbanisme limitant les hauteurs | 336 |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| Un surcoût lié à l'absence d'une politique foncière d'envergure..... | 337 |
|--|-----|

| | |
|-----------------|------------|
| | |
| Sommaire | 451 |

| | |
|--|-----|
| <i>1.2 DES SURCOÛTS LIÉS AUX DENSITÉS ÉLEVÉES</i> | 337 |
| <i>1.3 LE COÛT DES RÉHABILITATIONS</i> | 340 |
| 2. DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS SOCIAUX DIFFICILES À ÉQUILIBRER | 341 |
| <i>2.1 LA DIFFICULTÉ À FINANCER DU LOGEMENT SOCIAL PÉRIURBAIN</i> | 341 |
| <i>2.2 LA DIFFICULTÉ À AMORTIR DES PETITS PARCS DE LOGEMENTS SOCIAUX</i> | 345 |
| 3. L'ARGENT PUBLIC, LEVIER INDISPENSABLE | 346 |
| <i>3.1 SUBVENTIONNER LES ÉTUDES URBAINES EN AMONT</i> | 346 |
| <i>3.2 SUBVENTIONNER LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS OU L'ACHAT DU FONCIER</i> | 347 |
| IngénierY dans les Yvelines..... | 347 |
| Une proposition proche au sein du département de l'Essonne..... | 349 |
| D'autres acteurs participent au financement de la densification..... | 350 |
| <i>3.3 DES APPELS À PROJETS PONCTUELS</i> | 351 |
| Des réponses pour des projets exceptionnels..... | 351 |
| Capter des capitaux : construire un projet avant de trouver des financements. | 351 |
| <i>3.4 L'ARGENT DES COMMUNES</i> | 352 |
| CONCLUSION DU CHAPITRE 7 | 354 |

CHAPITRE 8. PRATIQUES ALTERNATIVES, PRATIQUES D'ARRANGEMENTS POUR FABRIQUER DE LA DENSITÉ AU SEIN DES BOURGS PÉRIURBAINS 355

I. PROMOTEURS ET BAILLEURS SOCIAUX EN PÉRIURBAIN, DES ACTEURS SPÉCIFIQUES 356

1. DES BAILLEURS SOCIAUX ATYPIQUES 356

1.1 DES BAILLEURS LOCAUX PLUTÔT QUE NATIONAUX : L'IMPORTANCE DE LA PROXIMITÉ DES BAILLEURS 356

Les bailleurs locaux : l'importance d'un positionnement sur le local 357

Des acteurs de la construction qui viennent de territoires moins attractifs..... 358

Des petits bailleurs qui se spécialisent, l'exemple de Soval 359

1.2 DES BAILLEURS SOCIAUX SPÉCIFIQUES 361

Les bailleurs très sociaux..... 361

Du logement communal autogéré..... 362

Les baux à rénover 363

2. LES BOURGS, TERRAIN DE JEU DES PROMOTEURS 365

2.1 DES AUTOPROMOTEURS AUX GRANDS GROUPES, TOUS INTERVIENNENT DANS LES BOURGS PÉRIURBAINS, MAIS PAS SUR LES MÊMES SITES. 367

Les autopromoteurs, un grand nombre d'opérations réalisées pour un faible nombre de logements créé 368

Les promoteurs d'envergure, des acteurs qui ne boudent pas complètement les opérations de densification dans les bourgs périurbains..... 368

2.2 LES PROMOTEURS LOCAUX, CHAMPIONS DE LA CONSTRUCTION DANS LE PÉRIURBAIN 369

Une implantation locale avant tout 369

Qui interviennent sur les opérations plus compliquées..... 370

Un repositionnement d'une partie des petits lotisseurs sur la petite promotion immobilière 371

Le périurbain, bac à sable des jeunes promoteurs 372

Des promoteurs spécialisés sur des marchés de niche..... 373

II. UN REPOSITIONNEMENT DE L'INGÉNIERIE VERS LE PÉRIURBAIN ? 375

| | |
|---|-----|
| 1. EN AMONT, SENSIBILISER POUR POUSSER À LA DENSIFICATION | 375 |
| 1.1 SENSIBILISER LES ACTEURS | 375 |
| 1.2 MONTRER LA DENSITÉ | 380 |
| 1.3 PARLER AUTREMENT DE DENSIFICATION | 381 |
| Des formations par le jeu ou le débat | 381 |
| Des visites pour les élus | 381 |
| Des visites pour les habitants ou l'opposition | 383 |
| Des « bonnes recettes » aux arguments pour promouvoir la densification. | 383 |
| 2. L'ÉLABORATION DU PLU : UN MOMENT DÉTERMINANT | 385 |
| 2.1 L'IMPORTANCE DU PLU COMME MOTEUR POUR LES PROJETS À L'ÉCHELLE DES COMMUNES. | 385 |
| Les PLU comme le moment d'émergence de projets de densification | 385 |
| La démarche BIMBY au sein des PLU, premier pas vers une densification par du logement collectif | 386 |
| Des PLU faits et défaits au gré des élections | 387 |
| 2.2 L'ACCOMPAGNEMENT TERRITORIAL Y PREND TOUT SON SENS | 387 |
| 3. METTRE EN RELATION, UN NOUVEAU RÔLE POUR L'INGÉNIERIE PÉRIURBAINE | 388 |
| III. DES PRATIQUES D'ARRANGEMENTS AUX LIMITES DE LA LÉGALITÉ | 391 |
| 1. L'IMPORTANCE DU RÉSEAU ET DE L'INTERCONNAISSANCE | 391 |
| 1.1 DE L'INTERCONNAISSANCE AU « FLÉCHAGE » | 391 |
| L'interconnaissance, un atout pour les projets ? | 391 |
| Les bailleurs sociaux : du concours au fléchage | 392 |
| L'importance de l'interconnaissance | 394 |
| 1.2 DES RÔLES CLAIREMENT ÉTABLIS S'INVERSENT | 394 |
| 1.3 PETITS ARRANGEMENTS ENTRE PROMOTEURS | 395 |
| 2. ARCHITECTE OFFICIEL, CONSEILLER INFORMEL | 396 |
| CONCLUSION DU CHAPITRE 8 | 398 |

CHAPITRE 9. LES RELAIS DE LA DENSIFICATION : LES FIGURES DE L'ENGAGEMENT LOCAL 399

| | |
|---|-----|
| I. SE PRÉMUNIR DU LOGEMENT COLLECTIF : LES COMMUNES MALTHUSIENNES | 400 |
| 1. LE CAS D'ORGERUS, UN FEUILLETON YVELINOIS | 400 |
| 1.1 SAISON 1 : UNE POLITIQUE INITIALEMENT FAVORABLE À LA DENSIFICATION (2008-2014) | 401 |
| 1.2 SAISON 2 : LE BASCULEMENT, LES ÉLECTIONS MUNICIPALES DE 2014 | 402 |
| Épisode 1 : La bataille municipale contre les projets d'aménagement | 402 |
| Épisode 2 : La guerre autour d'un projet de logement collectif est ouverte | 403 |
| Épisode 3 : Orgerus VS Logement francilien, un retour difficile sur le projet de logements collectifs | 403 |
| Épisode 4 : Victoire des malthusiens, un second maire mis en minorité | 404 |
| 1.3. ÉPILOGUE : UN MALTHUSIANISME QUI SE LIT DANS LES CHANGEMENTS DE DOCUMENTS D'URBANISME | 405 |
| 2. BOURRON-MARLOTTE : D'UNE POLITIQUE MALTHUSIENNE ANCRÉE À UN CHANGEMENT | 407 |
| 2.1 UNE COMMUNE EN TRANSITION | 407 |
| 2.2 UNE COMMUNE ENCORE LARGEMENT FRILEUSE FACE À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENT COLLECTIF | 408 |
| II. NON ENCADREMENT/MAL ENCADREMENT : UN ABANDON AUX PROMOTEURS | 411 |

| | |
|--|-----|
| 1. BOIS-LE-ROI : UNE OPPOSITION AU LOGEMENT COLLECTIF QUI LAISSE LA MAIN LIBRE AUX PROMOTEURS | 411 |
| 1.1 UN REJET DU LOGEMENT COLLECTIF : « CE N'EST PAS LA VOCATION DE LA COMMUNE » | 411 |
| 1.3 LA MENACE D'UN ARRÊTÉ DE CARENCE SUR LA COMMUNE | 414 |
| 2. LAISSER FAIRE : DES CONSÉQUENCES ARCHITECTURALES | 414 |
| III. LA DENSIFICATION À MARCHÉ FORCÉE : LES COMMUNES MENACÉES DE CARENCE | 417 |
| 1. SAINT ARNOULT : LA DIFFICULTÉ À DENSIFIER MALGRÉ UNE VOLONTÉ POLITIQUE | 417 |
| 2. ITTEVILLE : UNE POLITIQUE AMBITIEUSE QUI S'OPPOSE AUX ATTENTES D'UNE PARTIE DES HABITANTS | 419 |
| 2.1 UNE LOGIQUE D'ANTICIPATION ET UNE VOLONTÉ DE CONSTRUCTION IMPORTANTE | 419 |
| 2.2 UN PETIT PROGRAMME DE LOGEMENTS SOCIAUX, CONTESTÉ | 420 |
| 2.3 UNE DENSIFICATION À MARCHÉ FORCÉE | 421 |
| La contestation autour du programme de la Croix Boissée..... | 421 |
| Une opposition municipale qui conteste la rapidité des constructions | 422 |
| IV. DENSIFIER, UN PROJET MUNICIPAL : REDEVENIR UN VILLAGE | 424 |
| 1. HOUDAN : LE MODÈLE YVELINOIS DE LA DENSIFICATION | 424 |
| 1.1 UNE POLITIQUE DE DENSIFICATION / EXTENSIONS MAÎTRISÉE PORTÉE PAR LE MAIRE | 424 |
| 1.2 UN DISCOURS ENGAGÉ EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL | 425 |
| 1.3 UN EXEMPLE QUI PEINE À INSPIRER LES COMMUNES ALENTOUR | 426 |
| 2. MOUSSY-LE-NEUF, UN REGARD RENOUVELÉ SUR LE RURAL | 426 |
| 2.1 « REFAIRE CENTRE » | 428 |
| 2.2 UN IDÉAL VILLAGEOIS HÉRITÉ DU PASSÉ | 429 |
| 2.3 UNE VOLONTÉ D'AUTONOMISATION LOCALE | 429 |
| 3. CHEVANNES : « REDONNER DE LA VIE » | 430 |
| 3.1 REDEVENIR UNE CENTRALITÉ | 430 |
| 3.2 RENFORCER LA VIE DE VILLAGE EN TRAVAILLANT SUR LA MOBILITÉ PIÉTONNE ET LES RENCONTRES ENTRE HABITANT | 432 |
| 4. L'ÉLU AU CŒUR DU SYSTÈME D'ACTEURS | 434 |
| CONCLUSION DU CHAPITRE 9 | 435 |
| | |
| CONCLUSION DE LA TROISIÈME PARTIE | 436 |
| | |
| CONCLUSION DE LA THÈSE | 438 |
| | |
| TABLE DES MATIÈRES DÉTAILLÉE | 445 |
| LISTE DES FIGURES | 457 |
| LISTE DES SIGLES ET DES ACRONYMES | 465 |
| BIBLIOGRAPHIE | 467 |
| ANNEXES | 491 |

*Les illustrations dont les sources ne sont pas
précisées ont été réalisées par nos soins*

LISTE DES FIGURES

PARTIE I

| | |
|--|----|
| Figure 1 : Schéma d'une aire urbaine selon l'INSEE..... | 25 |
| Figure 2 : Le périurbain francilien d'après l'INSEE | 27 |
| Figure 3 : L'urbanisation entre 1982 et 2008, d'après le SDRIF | 28 |
| Figure 4 : Les communes rurales en Ile-de-France selon la Région Ile-de-France (IAU, 2017)..... | 30 |
| Figure 5 : Carte du SDAURP de 1965, axes de développement préférentiels / extrait du SDAURP | 38 |
| Figure 6 : La région parisienne et le bassin parisien/ carte issue du SDAURIF..... | 39 |
| Figure 7 : La protection et l'aménagement de l'espace ruram/ carte issue du SDAURIF..... | 39 |
| Figure 8 : Hiérarchisation de l'espace régional / SDRIF de 1994 | 41 |
| Figure 9 : Quelques centralités de l'aire urbaine parisienne | 47 |
| Figure 10 : Les modèles spatiaux d'une hiérarchie des lieux centraux d'après Christaller (Charvet et Sivignon, 2011) | 55 |
| Figure 11 : les bourgs périurbains (source : réalisation personnelle d'après BPE, INSEE)..... | 61 |
| Figure 12 : Population de l'aire urbaine parisienne..... | 65 |
| Figure 13 : Le polycentrisme périurbain et les bourgs | 66 |
| Figure 14 : L'urbanisation des bourgs d'hier à aujourd'hui..... | 68 |
| Figure 15 : Nature du parc de logements / CF d'après INSEE 2015..... | 70 |
| Figure 16 : part des résidences principales construites d'après INSEE 2014 | 70 |
| Figure 17 : part des maisons et des appartements construits selon la période d'après INSEE 2014 | 70 |
| Figure 18 : Typologie de logements dans les bourgs en 2012 d'après INSEE 2014..... | 71 |
| Figure 19 : Nombre de pièces dans les résidences principales des bourgs en 2012 (d'après INSEE) | |
| Figure 20 : Nombre de pièces dans les logements sociaux d'après www.demande-logement-social.gouv.fr | 71 |
| Figure 21 : Statut d'occupation des logements /CF d'après INSEE 2015..... | 72 |
| Figure 22 : Nature des ménages selon leurs lieux de vie | 73 |
| Figure 23 : Composition des familles selon leurs lieux de vie | 73 |
| Figure 24 : Ménages avec ou sans famille selon leurs lieux de vie | 73 |
| Figure 25 : Classe d'âge des populations vivant seules selon leurs lieux de vie | 74 |
| Figure 26 : Classe d'âge du «chef de ménage» selon son lieu de vie | 74 |
| Figure 27 : Ménages selon leur ancienneté d'emménagement dans leur résidence | 75 |
| Figure 28 : Construction de logement entre 1975 et 2014 | 80 |
| Figure 29 : Construction de logement entre 2005 et 2014 | 80 |
| Figure 30 : Construction de logement collectif en périurbain entre 1995 et 2014 | 80 |
| Figure 31 : construction de logement collectif entre 1975 et 2014 dans l'aire urbaine parisienne..... | 81 |
| Figure 32 : nombre de logements individuels construits entre 1975 et 2013..... | 82 |

| | |
|--|-----|
| Figure 33 : nombre de logements collectifs construits entre 1975 et 2013 | 82 |
| Figure 34 : part de la construction de logement individuel et collectif dans le périurbain et dans les bourgs entre 1975 et 2014 | 82 |
| Figure 35 : construction de logement individuel dans les bourgs périurbains entre 2009 et 2013 | 84 |
| Figure 36 : construction de logement collectif dans les bourgs périurbains entre 2009 et 2013..... | 85 |
| Figure 37 : Nombre de logements construits dans chaque commune d'après Sitadel | 86 |
| Figure 38 : Nombre de logements collectifs construits dans les bourgs selon leurs caractéristiques d'après Sitadel | 86 |
| Figure 39 : Bois le Roi, un logement individuel dominant, du collectif éparpillé | 89 |
| Figure 40 : Houdan, bourg hérité, un parc de logement collectif important et varié..... | 90 |
| Figure 41 : Chevannes, du collectif social en centre-bourg et un logement individuel prépondérant ... | 91 |
| Figure 42 : Moussy-le-Neuf, un bourg constitué dans une commune au développement pavillonnaire important..... | 92 |
| Figure 43 : diagramme des trois aimants d'Howard montrant l'intérêt à vivre dans les cités jardins ou dans les «town-country» | 97 |
| Figure 44 : objectifs chiffrés de la territorialisation des objectifs de logement, d'après DRIEA-IF, CF .. | 110 |
| Figure 45 : objectifs chiffrés de la territorialisation des objectifs de logement, d'après DRIEA-IF, CF à jour au 22/04/2014..... | 111 |
| Figure 46 : évolution du nombre d'intercommunalités en IDF. Source : APUR 2017..... | 113 |
| Figure 47 : Impact des recoupements intercommunaux sur l'application de l'article 55 de la loi SRU, CF d'après APUR 2016..... | 115 |
| Figure 48 : Communes soumises à l'obligation de réaliser 20 à 25% de logements sociaux | 118 |
| Figure 49 : Bourgs et PNR | 120 |
| Figure 50 : Périmètres des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) | 123 |
| Figure 51 : Construction d'individuel dans le périurbain francilien | 127 |
| Figure 52 : Construction de logement individuel de 2000 à 2004 | 125 |
| Figure 53 : Construction de logement individuel entre 2009 et 2013 | 126 |

PARTIE II

| | |
|---|-----|
| Figure 1 : un exemple de fiche du GRECAM, obtenu grâce à l'IAU | 137 |
| Figure 2: Taux de retour à l'enquête auprès des communes par questionnaire | 139 |
| Figure 3 : Nombre de projets recensés..... | 139 |
| Figure 4 : Analyse des projets recensés | 139 |
| Figure 5 : exemple d'un travail pour tracer les emprises, à Plailly (60). | 141 |
| Figure 6 : Bourgs étudiés | 143 |
| Figure 7 : Des situations géographiques diversifiées..... | 144 |
| Figure 8 : Des profils socio-économiques contrastés | 144 |
| Figure 9 : Les entretiens menés..... | 145 |
| Figure 10 : Nature de la densification des opérations recensées au sein des bourgs | 148 |
| Figure 11 : Différentes façons de densifier | 148 |
| Figure 12 : Démolition reconstruction au Tournan-en-Brie, rue de la Madeleine. Photographies issues de street-view 2008 et réalisation personnelle..... | 149 |

| | |
|--|-----|
| Figure 13 : exemple de densification d'une dent creuse, rue Henri Duflocq/ Henri Magisson à Crégy-les-Meaux | 150 |
| Figure 14 : Avant / après une surélévation extension à Saint-Rémy-Lès-Chevreuse / source : http://www.architectes-pour-tous.fr/architectes-pour-tous/hl-architecture | 150 |
| Figure 15 : Réhabilitation et construction, programme les Rives de la Vesgres à Houdan | 151 |
| Figure 16 : Nombre de bâtiments construits en densification par opération | 151 |
| Figure 17 : Répartition des programmes selon leur nombre de logements | 152 |
| Figure 18 : les emprises densifiées selon leur nombre de logements | 153 |
| Figure 19 : Nombre d'étages par construction. | 154 |
| Figure 20 : Densité selon les hauteurs de construction neuves. | 155 |
| Figure 21 : Des densités types (source : IAURIF, 'Note sur L'occupation du Sol', 2005). | 155 |
| Figure 22 : Densité des constructions : de la plus dense à la moins dense | 156 |
| Figure 23 : du plus petit au plus grand, classement des ilots densifiés par taille | 157 |
| Figure 24: coût moyen des places de stationnement selon la nature de la place de parking. | 158 |
| Figure 25 : densité et nature du stationnement | 159 |
| Figure 26 : Différentes formes d'ilot, d'après Panerai et al. De l'Ilot à la Barre, P 185. | 160 |
| Figure 27 : Nature du parcellaire Yvelinois d'après le CEREMA IDF – juin 2014 | 161 |
| Figure 28 : Nature et densité des emprises. | 161 |
| Figure 29 : le parcellaire en lanière | 162 |
| Figure 30 : Exemple d'une parcelle en drapeau à Lardy. | 163 |
| Figure 31 : les emprises en drapeau et recomposées | 164 |
| Figure 32 : les emprise d'angle | 165 |
| Figure 33 : les emprise rectangulaires | 166 |
| Figure 34 : Le parcellaire complexe | 168 |
| Figure 35 : les différents types de densification d'après BIMBY (CEREMA IDF et Tanguy, 2014) | 170 |
| Figure 36 : Houdan – Les rives de la Vesgres, une densification en réhabilitation et dent creuse | 173 |
| Figure 37 : Bourron-Marlotte, une densification derrière un mur | 175 |
| Figure 38 : Marines, une densification de dent creuse en second rideau. | 177 |
| Figure 39 : Bois-le-Roi, la réhabilitation, une densification bien acceptée | 179 |
| Figure 40 : Ivry la bataille, une densification à l'allure de pavillons | 181 |
| Figure 41 : Coubert, une densification dans les volumes de l'existant | 183 |
| Figure 42 : Itteville (près de l'église), une réhabilitation doublée d'une densification. | 185 |
| Figure 43 : Plailly, une transformation respectueuse de la trame urbaine | 189 |
| Figure 44 : Moussy-le-Neuf : une transformation d'importance sans rupture majeure | 191 |
| Figure 45 : Annet sur Marne, du néo-haussmannien : un nouveau « point noir » paysager ? | 193 |
| Figure 46 : Itteville, les silos, une densification dans la douleur. | 195 |
| Figure 47 : Maisons régionalisées de l'entreprise parisienne de bâtiment, 1939, source : (Le Couédic, 2003, 200) | 201 |
| Figure 48 : la station de ski de Chatel dit «village station» source : https://i.pinimg.com/ | 202 |
| Figure 49 : Image à l'aquarelle commandée par l'EPA Marne pour représenter le projet de la Grand'Place à Bussy-Saint-Georges, source : (Ferrari, 2013) | |

| | |
|--|-----|
| Figure 50 : Grande place de Bussy-Saint-Georges, photo de William Gaye | 202 |
| Figure 51 : De Port Grimaud à Apollonia à Bailly-Romainvilliers. Deux pastiches du village traditionnel. Source : Soline Nivet (Nivet, 2006)..... | 202 |
| Figure 52 : Port Grimaud, source : Camping Cap Taillat | |
| Figure 53 : Apollonia à Bailly-Romainvillier, source : sebastien.jacquy.free.fr | 202 |
| Figure 54 : La résidence Joséphine dans le centre-ville de Rambouillet (78), une architecture « néo ». | 205 |
| Figure 55 : des exemples de maisons de bourgs traditionnelles selon le PNR Chevreuse (Parc Naturel de la Haute Vallée De Chevreuse, 2010)..... | 206 |
| Figure 56 : Anet, une réalisation récente à l'alignement sur rue (rue Diane de Poitiers) | |
| Figure 57 : Une implantation sur rue et en mitoyenneté des constructions existantes, à Ezy-sur-Eure (64 rue Octave Lenoir) | 207 |
| Figure 58 : Programme s'accompagnant de la création d'espace public à Plailly (rue de Paris) | |
| Figure 59 : Moussy-le-Neuf, création d'espace public et de rues structurées par du logement collectif | 207 |
| Figure 60 : Coubert (77) : un porche pour accéder au fond de parcelle..... | 207 |
| Figure 61 : Création d'un porche pour marquer le lien à la rue à Luzarches (rue des Gantiers) | 208 |
| Figure 62 : Un porche pour marquer le lien à la rue et les vues sur l'église à Moussy-le-Neuf (77) | 208 |
| Figure 63 : Façade sur rue à Itteville, une allure de maison de ville | |
| Figure 64 : Façade arrière à Itteville, une allure plus contemporaine..... | 209 |
| Figure 65 : Neuilly-en-Thelle, variation des enduits pour donner l'impression de plusieurs bâtiments (source : street-view) | |
| Figure 66 : Plailly, l'illusion d'une succession de maisons de bourgs | 209 |
| Figure 67 : Exemple d'implantation caractéristique, à Anet, une reprise des volumes des bâtiments mitoyens | 210 |
| Figure 68: relevés de couleurs d'enduits, de briques et de pierres sur les façades des immeubles « néo-village »..... | 211 |
| Figure 69 : brique et enduit en façade à Neuilly-en-Thelle (60) (avenue des 5 Martyrs)..... | 211 |
| Figure 70: la brique est utilisée pour rythmer les façades à Neuilly-en-Thelles (60) (boulevard Lebegue) | |
| Figure 71: Les modénatures sont soulignées par un enduit plus clair à Ivry-la-Bataille (27)..... | 212 |
| Figure 72 : relevés de fenêtre des constructions « néo-village » des bourgs | 212 |
| | 213 |
| Figure 73: Une maison de bourg ancienne et Façade type d'une maison de bourg :source cahier de recommandations architecturales Plailly, édité par le CAUE 60 | 213 |
| Figure 74 : Le programme de petit collectif neuf à Plailly | |
| Figure 75 : Relevé de façade d'un programme de petit collectif neuf à Plailly..... | 214 |
| Figure 76 : Relevés de façades de type « néo »..... | 214 |
| Figure 77 : Plailly, l'architecture de la Mairie la distingue des autres façades, plus « néo » | 215 |
| Figure 78 : Corps de ferme original à Chevannes, partiellement rénové | |
| Figure 79 : Bruyère sur -Oise, une architecture de corps de ferme affirmée | 216 |
| Figure 80 : Ezy-sur-Eure, rue de Paris, une allure de corps de ferme | |
| Figure 81 : Bois le Roi, récréation d'une cour de ferme (perspective du promoteur)..... | 216 |
| Figure 82 : Villenoy, un immeuble à l'allure de pavillon dans un nouveau quartier pavillonnaire (perspective du promoteur) | |

| | |
|---|-----|
| Figure 83 : Freneuse : un petit collectif à l'allure d'un pavillon | 217 |
| Figure 84 : Ivry-La-Bataille, route d'Ezy, photo | |
| Figure 85 : relevé de façades d'un petit collectif à l'allure d'un pavillon | 217 |
| Figure 86 : Champagne-sur-Seine : une déclinaison de l'architecture « néo » | |
| Figure 87 : Coubert, un exemple d'une déclinaison de l'architecture « néo »..... | 218 |
| Figure 88 : Une architecture plus contemporaine avec des emprunts au « néo-village » à Trilport (rue Aveline)..... | 219 |
| Figure 89 : Bouray-sur-Juine, revisite contemporaine d'un corps de ferme | |
| Figure 90 : Saint-Germain sur Morin, maisons individuelle sur toit | 220 |
| Figure 91 : une architecture plus contemporaine à Villenoy | |
| Figure 92 : à Tournan-en-Brie, une architecture contemporaine | 220 |
| Figure 93 : Style architectural des opérations réalisées en densification | 221 |
| Figure 94 : comparaison des densités des différents quartiers en présence, d'après Fouchier 1998... 222 | |
| Figure 95 : Densité des opérations réalisées en densification, d'après le recensement des projets... 222 | |
| Figure 96 : Les différents quartiers bâtis à Houdan..... | 223 |
| Figure 97 : Répartition des immeubles à l'architecture «néo» ou reprenant quelques éléments du « néo » selon les quartiers | 225 |
| Figure 98 : quelques exemples de l'architecture «néo-village» en coeur de bourg | 225 |
| Figure 99 : Des exemples d'architectures reprenant des éléments du «néo»..... | 226 |
| Figure 100 : Des façades et des bâtiments différenciés à Guigne. | 227 |
| Figure 101 : Des exemples de réhabilitations..... | 227 |
| Figure 102 : Nombre de logements par opération de densification dans les quartiers pavillonnaires .228 | |
| Figure 103 : Quelques exemples de construction dans les quartiers pavillonnaires..... | 229 |
| Figure 104 : Extrait de l'ouvrage «Champagne-sur-Seine : et l'usine créa la ville» (Pierrot, Passaqui et Ayrault, 2011, 48)..... | 230 |
| Figure 105 : Quelques exemples de construction dans les quartiers industriels | 230 |
| Figure 106 : Quelques exemples de construction dans les quartiers d'habitat collectif discontinu... 231 | |
| Figure 107 : Quelques exemples de construction dans les quartiers de gare..... | 232 |
| Figure 108 : Nombre de logements réalisés dans les programmes en extension | 233 |
| Figure 109 : Quelques exemples de«néo-village» dans les extensions urbaines..... | 233 |
| Figure 110 : La modernité n'est pas considérée par les promoteurs comme une valeur porteuse. Dessin humoristique, publié dans un manuel destiné à la profession. Avril Bertrand, Roth Bernard, in La promotion immobilière, construire pour autrui (cité par Nivet, 2006) | 241 |
| Figure 111 : Différentes perceptions d'une même densité, d'après Fouchier | 242 |
| Figure 112 : Densité des constructions selon leur type architectural | 243 |
| Figure 113 : Extraits d'une plaquette publicitaire pour le programme de Bailly-Romainvilliers, 1995 (extrait de la thèse de S. Nivet 2006) | 244 |
| Figure 114 : Dessin du projet de la Ferme des Seigneurs à Chevannes, à destination du Maire de Chevannes, par A2D architectes | 245 |
| Figure 115 : Moussy-le-Neuf, construction neuve et vue sur l'église | |
| Figure 116 : La halle de Moussy | 247 |
| Figure 117 : Nombre de ménages interrogés par opération..... | 256 |

| | |
|--|-----|
| Figure 118 : Part des entretiens menés par commune | 256 |
| Figure 119 : Statut familial de la personne interrogée | 257 |
| Figure 120 : Tranche d'âge de la personne interrogée | 258 |
| Figure 121 : Typologie de logement habitée par les moins de trente ans | |
| Figure 122 : Typologie de logement habitée par l'ensemble des personnes rencontrées..... | 260 |
| Figure 123 : composition du ménage des moins de trente ans | |
| Figure 124 : composition du ménage de l'ensemble des personnes rencontrées..... | 260 |
| Figure 125 : ancien statut d'occupation du logement..... | 262 |
| Figure 126 : statut actuel d'occupation du logement | 262 |
| Figure 127 : Raison du changement du statut d'occupation du logement..... | 262 |
| Figure 128 : CSP de la personne interrogée | 264 |
| Figure 129 : Où habitez-vous auparavant ? | 265 |
| Figure 130 : Avez-vous de la famille dans les environs..... | 266 |
| Figure 131: Comment avez-vous connu votre appartement ? | 268 |
| Figure 132 : Vous recherchez ?..... | 270 |
| Figure 133 : Dans quel type de commune souhaiteriez-vous habiter, en dehors de toute contrainte économique ? | 271 |
| Figure 134 : En dehors de toute contrainte économique, quel serait, par ordre de préférence, votre logement idéal ?..... | 271 |
| Figure 135 : Quels éléments vous ont convaincu d'emménager dans cet appartement ? (plusieurs réponses possibles) | 274 |
| Figure 136 : Où pensez-vous habiter dans 5 ans ? | 278 |
| Figure 137 : Où pensez-vous habiter dans 5 ans ? | 278 |
| Figure 138 : Commune où les ménages qui pensent vivre en maison pensent habiter | 279 |
| Figure 139 : Motifs d'insatisfaction à habiter en appartement | 281 |
| Figure 140 : Qu'amélioreriez-vous dans votre appartement si vous le pouviez | 281 |
| Figure 141 : les constructions en cours menacent la vue dégagée des habitants à Moussy-le-Neuf (77) | 282 |
| Figure 142 : combien de véhicules possédez-vous?..... | 285 |
| Figure 143 : satisfaction moyenne (de 1 à 5) à habiter en appartement | 287 |
| Figure 144 : la satisfaction dépend d'un accès à un espace extérieur | 287 |
| Figure 145 : s'approprier l'entrée pour s'asseoir dehors (Houdan et Ezy-sur-Eure) | 289 |
| Figure 146 : Arroser les plantes de la copropriété : tentative d'appropriation d'un espace extérieur | |
| Figure 147 : Repas de famille et barbecue improvisé à Champagne-sur-Seine | 289 |
| Figure 148 : Des espaces de circulation appropriés à Ezy-sur-Eure | 289 |
| Figure 149 : Des balcons appropriés à Coubert..... | 289 |
| Figure 150 : pour... avoir un espace de jeu pour enfant (à Freneuse) | 291 |
| Figure 151 : pour faire sécher son linge, pour faire des planchas, pour déjeuner dehors..... | 291 |
| Figure 152 : Pour avoir une terrasse de jardin (à Houdan), pour y avoir des jardinières | 291 |
| Figure 153 : Pour jardiner, afficher son soutien à son équipe de foot préférée à Houdan..... | 291 |
| Figure 154 : pour jardiner, avoir des arbres sur son balcon à Coubert..... | 291 |

| | |
|--|-----|
| Figure 155 : pour s'en servir comme espace de stockage, à Mormant | 291 |
| Figure 156 : pour se protéger du vis-à-vis grâce aux brise-vues à Coubert..... | 291 |
| Figure 157 : Pour fleurir son balcon à Ezy-sur-Eure | 291 |

PARTIE III

| | |
|--|-----|
| Figure 1: Communes sur lesquelles l'EPFIF intervient, à jour en mars 2018..... | 313 |
| Figure 2 : Tract de l'association pour la préservation de l'environnement et du patrimoine de Plailly, 2012..... | 326 |
| Figure 3 : extraits du programme municipal pour 2008-2014 de l'opposition municipale de Moussy-le-Neuf | 326 |
| Figure 4 : à Champagne-sur-Seine, un projet en attente de construction depuis 2012 (en mai 2018)..... | 331 |
| Figure 5: impact du nombre de logements sur les coûts de revient Source J-C Castel 2007..... | 338 |
| Figure 6 : coût de construction d'un logement selon le type de construction; source : A. Bouteille 2009 | 338 |
| Figure 7 : la densité optimale des opérations de densification / source : JC Castel | 339 |
| Figure 8 : taux de marge nette selon le type d'opération en fonction de la densité, cas d'une commune rurale à habitat diffus - source : JC Castel 2010..... | 339 |
| Figure 9 : le zonage 1, 2, 3 | 342 |
| Figure 10 : Les zonages de logement sociaux A, B, C, des bourgs essentiellement situés en zone B ... | 343 |
| Figure 11 : les sources de financement du logement social d'après Logement français | 344 |
| Figure 12 : communes et périmètres d'action des bailleurs selon le protocole RuralogY..... | 348 |
| Figure 13 : ESH Soval : une stratégie affichée de conquérir le périurbain Yvelinois et Sud Essonnien / source : ESH SOVAL 2017 | |
| Figure 14 : Réhabilitation d'un bâtiment communal à Oinville-sur-Montcient / Source : Laurent Schneiter pour le CD 78 | 363 |
| Figure 15 : Cet immeuble, à Freneuse, a été réalisé par un autopromoteur. | 366 |
| Figure 16 : Les promoteurs qui densifient les bourgs périurbains (tableau et deux graphiques)..... | 367 |
| Figure 17 : Mormant, une petite opération d'autopromotion se traduisant par une densification modeste du tissu, à proximité du centre-bourg..... | 368 |
| Figure 18 : Extraits du livret de l'exposition : « Créations architecturales contemporaines, patrimoines et paysages : une cohabitation réussie révélée par les photographies de Stéphane ASSELINE, PNR de la Vallée de Chevreuse, 2016..... | 376 |
| Figure 19 : Des images de benchmarks proposées par le bureau d'étude Aubrey&Guiguet..... | 378 |
| Figure 20 : Un projet de Bouray-sur-Juine figure dans le benchmark porté par l'agence Ligne 7 architecture à destination des élus de Chevannes. Il figure également dans l'observatoire des CAUE. | 384 |
| Figure 21 : extrait du PLU de 2013, OAP | 402 |
| Figure 22 : tract contre les constructions à Orgerus lors de la campagne de 2014 | 403 |
| Figure 23 : l'OAP Jean le Loup, une extension urbaine/ source : PLU 2017 | 406 |
| Figure 24 : deux OAP du PLU de 2013, la première en densification et la seconde en extension..... | 406 |
| Figure 25 : Perspective du programme en cours de construction à Bourron-Marlotte / source : dépliant vente Bourron-Marlotte | 407 |
| Figure 26 : le terrain qui accueillera le futur projet de logement à Bourron-Marlotte. | 408 |

| | |
|--|-----|
| Figure 27 : les deux programmes immobiliers réalisés par Projim à Bois-le-Roi, source : Projim | 411 |
| Figure 28 : Perspective du programme Le Clos des chênes, rue de la Gare, porté par Projim | 412 |
| Figure 29 : Le débat sur la construction de l'immeuble près de la gare se politise : repris par l'opposition municipale qui met en accusation l'association et l'adjoint au maire, et dénonce l'inexactitude des informations ; source : https://touspourboisleroi.blogspot.com/2018/01/billet-que-se-passe-t-il-dans-le.html | 413 |
| Figure 30 : à Mormant, un programme d'initiative privée, sans maîtrise de la puissance publique, qui se traduit par une faible qualité urbaine | 415 |
| Figure 31 : un autre programme à Mormant ; là aussi, le traitement du lien à la rue est peu qualitatif, et l'espace dédié au stationnement est important. | 415 |
| Figure 32 : une densification très limitée à Mormant, là où l'opportunité foncière aurait permis de réaliser un nombre de logement plus important | 415 |
| Figure 33 : Les acteurs de la production des ensembles pavillonnaires : multiplicité des acteurs et empilement des niveaux de compétence / source : Callen D. La « fabrique péri-urbaine », système d'acteurs et production des ensembles pavillonnaires dans la Grande Couronne francilienne, p. 154 (2011) | 417 |
| Figure 34 : le Champ des Pommiers, terrain de l'implantation du programme de logements sociaux porté par I3F. | 418 |
| Figure 35 : la Croix Boissée, avant / après (perspective du projet). Source : Mairie d'Itteville | 422 |
| Figure 36 : plan de masse général de l'opération, source : documents de la commune de Moussy-le-Neuf | 427 |
| Figure 37 : Centre-bourg de Moussy avant | 427 |
| Figure 38 : Centre-bourg de Moussy après | 427 |
| Figure 39 : travaux de construction en cours pour Moussy 4, en avril 2018 | 428 |
| Figure 40 : Plan de la Ferme des Seigneurs, aujourd'hui / Source : intervenir sur le bâti vernaculaire du Gâtinais français, conservation, adaptation et amélioration des performances thermiques, 2015 | 431 |
| Figure 41 : la ferme des Seigneurs / source : intervenir sur le bâti vernaculaire du Gâtinais français, conservation, adaptation et amélioration des performances thermiques, 2015 | 432 |
| Figure 42 : Les objectifs du PNR du Gâtinais / source : intervenir sur le bâti vernaculaire du Gâtinais français, conservation, adaptation et amélioration des performances thermiques, 2015. | 433 |

LISTE DES SIGLES ET DES ACRONYMES

| | |
|------------|--|
| ALUR (loi) | Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové |
| ARTESAT | Assistance technique de l'État pour des raisons de solidarité et d'aménagement du territoire |
| AVAP | Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine |
| BIMBY | Build in my backyard |
| CAPEM | Centre d'analyses et de prévisions immobilière |
| CGET | Commissariat général à l'égalité des territoires |
| COS | Coefficient d'occupation des sols |
| DOO | Document d'orientation et d'objectifs, au sein des SCOT |
| DP | Déclaration préalable |
| DRIEA | La direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement |
| ELAN (loi) | Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique |
| EPF | Etablissement public foncier |
| EPFIF | Etablissement public foncier d'Ile de France |
| EPFLO | Etablissement public foncier local de l'Oise |
| ESH | Entreprise sociale pour l'habitat |
| FEADER | Fond européen agricole pour le développement rural |
| GPE | Grand Paris express |
| IAU | Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région Ile de France |
| IAURIF | Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région Ile de France |
| INSEE | Institut national de la statistique et des études économiques |
| LOF | Loi d'orientation foncière |
| NIMBY | Not in my backyard |
| OAP | Orientation d'aménagement et de programmation |
| OPH | Office public de l'habitat |
| PA | Permis d'aménager |
| PADOG | Plan directeur d'organisation générale de la région parisienne |
| PAP | Prêt aidé à l'accession à la propriété |
| PC | Permis de construire |
| PDR | Programme de développement ruraux |
| PLD | Plafond légal de densité |
| PLH | Programme local de l'habitat |
| PLU | Plan local d'urbanisme |
| PNR | Parc naturel région |
| POS | Plan d'occupation des sols |

| | |
|---------|--|
| PUCA | Plan urbanisme construction aménagement |
| R+X+A | Rez-de-chaussée + X étages + attique |
| R+X+C | Rez-de-chaussée + X étages + combles |
| SCI | société civile immobilière |
| SCOT | Schéma de cohérence territoriale |
| SDAURIF | Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île-de-France |
| SDAURP | Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris |
| SDRIF | Schéma directeur de la région Ile de France |
| TOL | Territorialisation des objectifs de logement |
| ZPPAUP | Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager |
| ZUP | Zone à urbaniser en priorité |

BIBLIOGRAPHIE

1. OUVRAGES ET ARTICLES DE RÉFÉRENCE

ADEL Germain et CAPODANO Xavier, 2013, « Dire les nouveaux territoires : du stigmate de la banlieue à l'ubiquité du paysage » dans Hélène Rivière d'Arc (ed.), *Nommer les nouveaux territoires urbains*, Paris, Éditions de la Maison des sciences de l'homme (coll. « Les mots de la ville »), p. 63-84.

ALLAIN REMY, 2004, *Morphologie urbaine*, Paris, Armand Colin. p. 254

AMPHOUX Pascal, 2003, « Polarité, Mixité, Intensité, Trois dimensions conjointes de la densité urbaine », Bruxelles, Editions La lettre volée. p. 19-32.

ARAGAU Claire, 2013, « Le bassin de vie, un territoire porteur de ruralité aux marges de l'Île-de-France », *Norois. Environnement, aménagement, société*, 20 décembre 2013, n° 229, p. 7-20.

ARAGAU Claire, 2008a, « Voie express et recomposition des territoires quotidiens entre Yvelines et Eure-et-Loir », *Strates. Matériaux pour la recherche en sciences sociales*, 1 janvier 2008, n° 14, p. 135-148.

ARAGAU Claire, 2008b, « Les petites villes du périurbain : pérennités et métamorphoses » dans *Pérennité urbaine ou La ville par-delà ses métamorphoses, Volume II: Turbulences*, Paris, l'Harmattan (coll. « Itinéraires géographiques »), vol. 1/, p. 49-58.

ARAGAU Claire, 2007a, « Voie express et ségrégation. Les fluctuations du marché foncier et immobilier aux franges ouest de l'Île-de-France », *Norois*, 1 décembre 2007, n° 205, n° 4, p. 81-94.

ARAGAU Claire, 2007b, *Aménagement d'une voie express et renouvellement périurbain : le cas de la N12*, Paris, Paris 10.

ARAGAU Claire, BERGER Martine et ROUGÉ Lionel, 2011, « Du périurbain aux périurbains. Diversification sociale et générationnelle dans l'ouest francilien », *Pouvoirs Locaux : les cahiers de la décentralisation / Institut de la décentralisation*, 30 septembre 2011, III, n° 94, p. 58-64.

ARAGAU Claire, DIDIER-FÈVRE Catherine et ROUGÉ Lionel, 2016, « Enfants, adolescents : des pièces maîtresses du puzzle périurbain », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 2016, vol. 111, n° 1, p. 42-57.

ARNHEIM Rudolf, 1986, *Dynamique de la forme architecturale*, Paris, Editions Mardaga, 292 p.

AVENEL Cyprien, 2009, « La construction du « problème des banlieues » entre ségrégation et stigmatisation », *Journal français de psychiatrie*, 2009, n° 34, p. 36-44.

BACCAÏANI et SÉMÉCURBE, 2009, « La croissance périurbaine depuis 45 ans », *INSEE PREMIERE*, juin 2009, n° 1240, p. 4.

BAUER Gérard et ROUX Jean-Michel, 1976, *La Rurbanisation ou la Ville éparpillée*, Seuil., Paris, Seuil, 192 p.

BEAL Vincent, EPSTEIN Renaud et PINSON Gilles, 2015, « La circulation croisée. Modèles, labels et bonnes pratiques dans les rapports centre-périphérie », *Gouvernement & action publique*, 2015, vol. 3, n° 3, p. 103-127.

BEAUJEU-GARNIER, 1983, « Les espaces périurbains », *Cahiers du CREPIF*, 1983, n° 3, p. 7-8.

BELLANGER Emmanuel, 2009, « Les maires et leurs logements sociaux », *Histoire urbaine*, 5 janvier 2009, n° 23, p. 95-107.

BENIGNI Camille, 2014, « Les espaces intermédiaires et la densification des tissus périurbains », *Carnets de géographes*, 11 décembre 2014, n° 7.

BERG Leo van den, DREWETT Roy et KLAASSEN Leo H., 2013, *A Study of Growth and Decline: Urban Europe*, s.l., Elsevier, 185 p.

BERGER Martine, 2010, « Les choix résidentiels des Franciliens : l'attraction des pavillons ne se dément pas », 8 juillet 2010, p. 295-313.

BERGER Martine, 2008, « Pavillonnaires franciliens : d'une forme urbaine à des territoires quotidiens ? », *Strates. Matériaux pour la recherche en sciences sociales*, 1 janvier 2008, n° 14, p. 119-134.

BERGER Martine, 2004, *Les périurbains de Paris : De la ville dense à la métropole éclatée ?*, Paris, CNRS, 317 p.

BERGER Martine, 1989, « Vers de nouveaux types de rapports villes-campagnes. La production des espaces périurbains en France et dans les pays d'économie développée », *Strates. Matériaux pour la recherche en sciences sociales*, 31 décembre 1989, n° 4.

BERGER Martine, ARAGAU Claire et ROUGÉ Lionel, 2014, « Vers une maturité des territoires périurbains ? : Développement des mobilités de proximité et renforcement de l'ancrage dans l'ouest francilien », *EchoGéo*, 2 avril 2014, n° 27.

BERGER Martine, FRUST Jean-Pierre, PLET Françoise et ROBIC Marie-Claire, 1980, « Rurbanisation et analyse des espaces ruraux péri-urbains », *Espace géographique*, 1980, vol. 9, n° 4, p. 303-313.

BERGER Martine et JAILLET Marie-Christine, 2007, « Introduction », *Noroi. Environnement, aménagement, société*, 1 décembre 2007, n° 205, p. 7-9.

BERGER Martine, ROUGÉ Lionel, THOMANN Sandra et THOUZELLIER Christiane, 2010, « Vieillir en pavillon : mobilités et ancrages des personnes âgées dans les espaces périurbains d'aires métropolitaines (Toulouse, Paris, Marseille) », *Espace populations sociétés. Space populations societies*, 1 avril 2010, 2010/1, p. 53-67.

BERQUE Augustin, 2010, *Histoire de l'habitat idéal : De l'Orient vers l'Occident*, Paris, Editions du Félin, 396 p.

BERQUE Augustin, AUBRY Pascal, DONADIEU Pierre, LAFFAGE Arnaud et COLLECTIF, 2006, *Mouvance : Tome 2, Du jardin au territoire - Soixante-dix mots pour le paysage*, Paris, Editions de La Villette, 119 p.

BERROIR Sandrine et CATTAN Natalie, 2006, dans *La ville insoutenable*, in BERQUE Augustin, BONNIN Philippe, GHORRA-GOBIN Cynthia, *La ville insoutenable*, Paris, Belin, p. 87-96.

BERROIR Sandrine, DELAGE Matthieu, FLEURY Antoine, FOL Sylvie, GUÉROIS Marianne, MAULAT Juliette, RAAD Lina et VALLÉE Julie, 2016a, « Trajectoires résidentielles, construction des espaces de vie et ancrage dans le périurbain. Enquête au nord de l'agglomération parisienne, Residential trajectories, building living spaces and anchoring in suburban areas. Survey of the north of the greater Paris area », *Revue française des affaires sociales*, 1 octobre 2016, n° 3, p. 65-89.

BERTRAND Nathalie et MOQUAY Patrick, 2004, « La gouvernance locale, un retour à la proximité », *Économie rurale*, 2004, vol. 280, n° 1, p. 77-95.

BIDOU C, LABORIE JP et LEBOT Y, 1983, « L'enjeu périurbain, Activités, modes de vie », *Noroi*, 1983, vol. 119, n° 1, p. 472-473.

BILLARD Gérald et BRENNETOT Arnaud, 2009, « Le périurbain a-t-il mauvaise presse ? Analyse géoéthique du discours médiatique à propos de l'espace périurbain en France », *Articulo - Journal of Urban Research*, 31 décembre 2009, n° 5.

BONARD Yves, LORD Sébastien, MATTHEY Laurent et ZANGHI Filippo, 2009, « Splendeur et misère du périurbain. Introduction », *Articulo - Journal of Urban Research*, 31 décembre 2009, n° 5.

BONERANDI Emmanuelle, LANDEL Pierre-Antoine et ROUX Emmanuel, 2003, « Les espaces intermédiaires, forme hybride : ville en campagne, campagne en ville ? / Intermediate spaces, a hybrid form : a town in the countryside, or countryside in the town ? », *Revue de géographie alpine*, 2003, vol. 91, n° 4, p. 65-77.

BONNEL Patrick, BOUZOUINA Louafi et MONCHAMBERT Guillaume, 2013, « Croissance urbaine et accessibilité : intérêts et limites de l'approche par les densités dans une perspective de modélisation de l'usage du sol », *Cybergeo : European Journal of Geography*, 15 avril 2013.

BONNET Frédéric, 2015, « *Aménager les territoires ruraux et périurbains* », Paris, (coll. « Mission territoires Ruraux et périurbains »), 129 p.

BONNEVAL Loïc et POLLARD Julie, 2017, « Promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, collectivités locales : Des acteurs aux frontières des marchés du logement », *Métropoles*, 15 juin 2017, n° 20.

BONNIN Philippe, BERQUE Augustin, GHORRA-GOBIN Cynthia et COLLECTIF, 2006, *La ville insoutenable*, Paris, Belin, 366 p.

BONNIN-OLIVEIRA Séverine, 2013, « La fin des périphéries urbaines. », *Revue électronique des sciences humaines et sociales.*, 29 avril 2013.

BONNIN-OLIVEIRA Séverine, 2012, *Intégration des espaces périurbains à la planification métropolitaine et recompositions territoriales : l'exemple toulousain*, phdthesis, Université Toulouse le Mirail - Toulouse II, Toulouse.

BONNIN-OLIVEIRA Séverine, « Les défis de la cohabitation dans les territoires périurbains et ruraux », *Pour*, , n° 199, p. 97-108.

BONNIN-OLIVEIRA Séverine, ESCAFFRE Fabrice, LOUDIER-MALGOUYRES Céline et MICHON Perrine, 2014, *Les espaces publics périurbains. Les politiques publiques de planification face à la réalité des usages*, Paris, 74 p.

BONVALET Catherine et ASSOCIATION DES ETUDES FONCIÈRES (eds.), 2001, *La ville aux champs: colloque du 7 mars 2000*, Paris, (coll. « Les publications de l'ADEF »), 218 p.

BORDREUIL Samuel, 1995, « De la densité habitante aux densités mouvantes », *Les Annales de la recherche urbaine*, 1995, n° 67, p. 5-14.

BOURDIEU Pierre, BOUHEDJA Salah, CHRISTIN Rosine et GIVRY Claire, 1990, « Un placement de père de famille: La maison individuelle : spécificité du produit et logique du champ de production », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 1990, vol. 81, n° 1, p. 6-33.

BOUTEILLE Arnaud, 2008, « Les déterminants économiques de la densité parcellaire », *Etudes foncières*, 2008, n° 135, p. 6-10.

BOUTEILLE Arnaud, 2017, « Coûts de construction et densité », *Tous urbains*, 13 juillet 2017, n° 18, p. 52-57.

BRETAGNOLLE Anne, 2015, « La naissance du périurbain comme catégorie statistique en France. Une perspective internationale », *L'Espace géographique*, 23 juillet 2015, Tome 44, n° 1, p. 18-37.

BRIGAUD et VAST, 1995, « Densité, concentration et polarisation : les nouvelles figures de l'urbain. », *Les annales de la recherche urbaine*, 1995, n° 67, p. 41.

BRION Denis J., 1991, *Essential Industry and the NIMBY Phenomenon*, New York, Praeger, 240 p.

BROGGIO Céline, 2002, « La politique de la montagne en France », *Hérodote*, 2002, n° 107, p. 147-158.

BRUNET Roger, 1997, « La ZPPIU est morte, vive le ZAU », *Mappemonde*, 1997, n° 3.

BRUNON Hervé, CHOMARAT-RUIZ Catherine, DONADIEU Pierre et TORRE André, 2009, « Pour une "méta-

cience" du paysage », *Projets de paysage. Revue scientifique sur la conception et l'aménagement de l'espace*, 2009, n° 2, p. http://www.projetsdepaysage.fr/fr/pour_une_metascience_du_paysage.

BRUSSON Jean-Paul, 1996, « A propos de l'architecture touristique : le néo-régionalisme se moque-t-il du lieu ? / Tourist architecture : is neo-regionalism deriding the concept of place ? », *Revue de Géographie Alpine*, 1996, vol. 84, n° 3, p. 85-95.

BUISSON Marie Andrée et MIGNOT Dominique, 2005, *Concentration économique et ségrégation spatiale*, Bruxelles, Ed. De Boeck Université (coll. « Économie, société, région »), vol. 1/, 368 p.

CADIOU Nathalie et FOUCHIER Vincent, 1997, « La présence végétale dans la ville nouvelle d'Evry », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, mars 1997, n° 74, p. 95-102.

CAILLY Laurent, 2016, « Chapitre 11 - La question périurbaine revisitée », in *La France, une géographie urbaine*, Paris, Armand Colin. p. 213-234

CALLEN Delphine, 2014, « Des « nouveaux villages » aux « maisons en village »... », *L'Espace géographique*, 29 juillet 2014, Tome 43, n° 2, p. 115-133.

CALLEN Delphine, 2011, *La « fabrique péri-urbaine », système d'acteurs et production des ensembles pavillonnaires dans la Grande Couronne francilienne.*, phdthesis, Université Panthéon-Sorbonne - Paris I, Paris

CALLEN Delphine, 2010, « La fabrique des lotissements périurbains par les grands promoteurs immobiliers en Ile de France : des modèles standardisés ? », Les premières journées du Pôle Ville de l'Université Paris-Est : « Ville, Transport, Territoire, Quoi de neuf ? », Jan 2010, Champs-sur-Marne, France.

CARUSO Gérard, 2002, « La diversité des formes de la périurbanisation en Europe » dans *Repenser les campagnes*, Paris, (coll. « L'Aube, DATAR, La Tour d'Aigues »), p. 67-99.

CASTEL Jean-Charles, 2013, « Quel prix de revient des constructions ? », *Constructif*, juin 2013 p. <https://sites.google.com/site/jccastel69/home/l-etatement-urbain-cause-toujours>.

CASTEL Jean-Charles, 2011, « L'impact de la densité sur les coûts », *Tecni-Cités*, 23 février 2011, n° 2004.

CASTEL Jean-Charles, 2007, « De l'étalement urbain à l'émiettement urbain. Deux tiers des maisons construites en diffus. », *Annales de la Recherche urbaine*, 10 juin 2007, n° 102, p. 89-96.

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

CHALAS Yves, 2010, « Centralités, urbanisme durable et projet », *Les cahiers du développement urbain durable*, décembre 2010, n° 11.

CHARMES Eric, 2017, « La revanche des villages », *La Vie des idées*, 24 octobre 2017.

CHARMES Eric, 2014, « La transformation des quartiers pavillonnaires en question », *La revue foncière*, 30 novembre 2014, p. <http://www.revue-fonciere.com/>.

CHARMES Eric, 2013, « L'artificialisation est-elle vraiment un problème quantitatif ? », *Études foncières*, 15 mars 2013, n° 162, p. 23-28.

CHARMES Eric, 2011, *La ville émietlée: essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, Presses universitaires de France., Paris, 288 p.

CHARMES Eric, 2010, « Faut-il lutter contre l'étalement urbain ? »

CHARMES Eric, 2009, « L'explosion périurbaine », *Études foncières*, avril 2009, n° 138, p. 25-36.

CHARMES Éric, 2007, « Carte scolaire et « clubbisation » des petites communes périurbaines », *Sociétés contemporaines*, 11 octobre 2007, n° 67, n° 3, p. 67-94.

CHARMES Eric, 2007a, « Le Malthusianisme foncier », *Etudes foncières*, février 2007, n° 125, p. 12-16.

CHARMES Eric, 2007b, « Les périurbains sont-ils anti-urbains ? », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 2007, n° 102, p. 7-18.

CHARMES Éric, 2005, *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*, Paris, Harmattan (coll. « Collection "Villes et entreprises" »), 219 p.

CHARMES Eric, 2002, « Densifier les banlieues », *Etudes foncières*, 2002, vol. 99, p. 32-35.

CHARMES Eric et FITRIA Arie, 2014, « Le département, futur représentant du périurbain ? », *Métropolitiques*, 15 septembre 2014, p. 5.

CHARMES Éric et LÉGER Jean-Michel, 2009, « Retour sur « La Ville émergente » », *Flux*, 23 mars 2009, n° 75, n° 1, p. 80-98.

CHARMES Éric et ROUSSEAU Max, 2014, « Le pavillon et l'immeuble : géopolitique de la densification dans la région métropolitaine de Lyon », *Géographie, économie, société*, 1 juillet 2014, Vol. 16, n° 2, p. 155-181.

CHARVET, Jean-Paul et SIVIGNON, Michel. 2011. « Chapitre 6 - Les villes: entre réseaux et territoires », in *Géographie humaine. Questions et enjeux du monde contemporain* Paris: Armand Colin, p. 145-188.

CHEMLA Guy, 1997, « Chronique d'une mort annoncée : l'évolution du commerce dans l'espace rural périurbain au sud d'Amiens » dans *Les nouveaux acteurs du commerce et leurs stratégies spatiales*, Brest, p. 63-85.

CHOAY Françoise, 2006, *L'urbanisme: utopies et réalités; une anthologie*, Paris, Éditions du Soleil (coll. « Points Essais »), 445 p.

CHOAY Françoise, 1994, « Le règne de l'urbain et la mort de la ville » dans *La ville : art et architecture en Europe, 1870-1993*, Paris, (coll. « Centre Georges Pompidou »), p. 26-35.

CHOAY Françoise et MERLIN Pierre (eds.), 2005, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, [Nouv. éd. mise à jour, Paris, Presses universitaires de France (coll. « Quadrige »), 963 p.

CHRISTALLER Walter, 2005, « Comment je suis parvenu à la théorie des lieux centraux Comment une théorie peut naître et comment elle est née dans mon cas : compte-rendu », *Cybergeo : European Journal of Geography*, traduit par Mandana Covindassamy et traduit par Géraldine Djament, 25 janvier 2005.

CHRISTALLER Walter, 1933, « Les lieux centraux en Allemagne du Sud Une recherche économico-géographique sur la régularité de la diffusion et du développement de l'habitat urbain (1933).a », *Cybergeo : European Journal of Geography*, traduit par Mandana Covindassamy et traduit par Géraldine Djament, 1933.

CHRISTIANSEN Thomas et CENTRE Robert Schuman, 1996, *Reconstructing European space: from territorial politics to multilevel governance*, s.l., European University Institute, Robert Schuman Centre, 40 p.

CITRON Paul, 2017, « Produire la ville grâce aux opérateurs immobiliers : quel modèle pour l'aménagement privé en zone dense ? », *Métropoles*, 15 juin 2017, n° 20.

CLAVEL Maité, 2002, « Pour une recherche sur les pratiques des périurbains », *Communications*, 2002, vol. 73, n° 1, p. 203-216.

CLÉMENT Pierre et RUTH Sabine, 1995, « De la densité qui tue à la densité qui paye. La densité comme règle et médiateur entre politique et projet », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, juin 1995, n° 67.

COUPINOT Claire-Lise, 2014, « En finir avec les cahiers des charges de lotissement, Claire-Lise , , juin 2014. »,

Bulletin de jurisprudence de droit de l'urbanisme, juin 2014, p. 429-440.

COUTARD Olivier, DUPUY Gabriel et FOL Sylvie, 2002, « La pauvreté périurbaine: dépendance locale ou dépendance automobile?: Espaces modes d'emploi », *Espaces et sociétés*, 2002, n° 108-09, p. 155-175.

CROIZÉ Jean-Claude, 2009, *Politique et configuration du logement en France (1900-1980)*, thesis, Université de Nanterre - Paris X, Nanterre.

CUSIN François, LEFEBVRE Hugo et SIGAUD Thomas, 2016, « La question périurbaine », *Revue française de sociologie*, 30 novembre 2016, vol. 57, n° 4, p. 641-679.

DAMON Julien, MARCHAL Hervé et STÉBÉ Jean-Marc, 2016, « Les sociologues et le périurbain : découverte tardive, caractérisations mouvantes, controverses nourries », *Revue française de sociologie*, 30 novembre 2016, vol. 57, n° 4, p. 619-639.

DARLY Ségolène, 2008, « La spatialité des conflits d'usage au sein des zones périurbaines en Île-de-France : analyse empirique d'une modalité peu connue de la gouvernance des territoires », *Norois*, 1 décembre 2008, n° 209, p. 127-146.

DARLY Ségolène, « Agriculture et patrimoine identitaire des parcs naturels régionaux en Île-de-France : des situations contrastées », *Pour*, n° 205-206, p. 103-109.

DAVODEAU Hervé, 2011, « La dimension spatiale de l'action paysagère, The spatial dimension of landscaping action », *Annales de géographie*, 21 juillet 2011, n° 679, p. 246-265.

DAVY Anne-Claire, MERTINY Peggy, JOURNET Magali et GARANCE Clément, 2018, « Les acteurs privés au cœur de la densification en grande couronne », *Note rapide Société-Habitat*, 19 mars 2018, n° 771.

DE SMET Fabian, 2012, *Caractérisation des espaces périurbains, morphologie actuelle et prospective*, Université de Liège, Liège, Belgique.

DEBRY Jean-Luc, 2012, *Le cauchemar pavillonnaire*, Montreuil, Editions L'échappée, 163 p.

DEBIZET GILES, 2013, « Le copilotage concerté comme outil de densification de la ville par des maîtres d'ouvrage privés. » dans *L'implication des habitants dans la fabrication de la ville Metiers et pratiques en question*, Cahiers RAMAU (Réseau activités et métiers de l'architecture et de l'urbanisme), Paris, pp.255-266.

DELAUNAY Teddy, 2016, *Vers un service public de covoiturage ?*, revue *Sur-Mesure*, <http://www.revuesurmesure.fr>, 11 août 2016, consulté le 19 janvier 2017.

DELAVIGNE R., BRUSTON A., DRON D., GUTH M.O., DUPONT-KERLAN E., LARRUE C., LESAFFRE B., MARESCA B., MERCADAL G., VALETTE P. et WIEL M., 2000, « Ville, densités urbaines et développement durable. Actes du séminaire organisé à Paris les 14 et 15 octobre 1999. », Paris, Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement.

DESJARDINS Xavier, 2011, « Pour l'atténuation du changement climatique, quelle est la contribution possible de l'aménagement du territoire ? », *Cybergeo : European Journal of Geography*, 22 mars 2011.

DESJARDINS Xavier, 2010a, « La bataille du Grand Paris », *L'Information géographique*, 2010, vol. 74, n° 4, p. 29-46.

DESJARDINS Xavier, 2010b, « Que retenir de la courbe de Newman et Kenworthy ? », *Etudes Foncières*, Mai 2010, n° 145.

DESJARDINS Xavier, 2007, *Gouverner la ville diffuse. La planification territoriale à l'épreuve.*, phdthesis, Université Panthéon-Sorbonne - Paris I, Paris

DESJARDINS Xavier, DOUAY Nicolas et GAGNIÈRE Vincent, 2012, « Évolution des schémas, permanence des tra-

cés : la planification de la région parisienne au prisme des réseaux ferroviaires », *Géocarrefour*, 15 décembre 2012, n° 2, p. 209-224.

DESJARDINS Xavier et LEROUX Bertrand, 2007, « Les schémas de cohérence territoriale : des recettes du développement durable au bricolage territorial, Abstract », *Flux*, 2007, n° 69, p. 6-20.

DIDIER-FEVRE CATHERINE, 2014, « Les jeunes de l'espace périurbain à l'épreuve des choix post-bac », Formation emploi, 16 décembre 2014, n° 127, p. 27-48

DIRY, JEAN PAUL, 1997, « Introduction : Bourgs et petites villes, chance de l'espace rural » dans *Espaces géographiques et sociétés* (ed.), *Bourgs et petites villes: actes du colloque de Nantes*, Toulouse, Presses universitaires du Mirail (coll. « Villes & territoires »).

DJELLOULI Yamna, EMELIANOFF Cyria, BENNASR Ali, CHEVALIER Jacques et COLLECTIF, 2010, *L'étalement urbain : Un processus incontrôlable ?*, Rennes, PU Rennes, 257 p.

DODIER, 1997, « Place des bourgs et des petites villes dans la division spatiale du travail du maillage territorial. » dans *Espaces géographiques et sociétés* (ed.), *Bourgs et petites villes: actes du colloque de Nantes*, Toulouse, Presses universitaires du Mirail (coll. « Villes & territoires »).

DODIER Rodolphe, 2007a, « Quelle articulation entre identité campagnarde et identité urbaine dans les ménages « périurbains »? », *Norois. Environnement, aménagement, société*, 1 mars 2007, n° 202, p. 35-46.

DODIER Rodolphe, 2007b, « Les périurbains et la ville : entre individualisme et logiques collectives », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 2007, n° 102, p. 31-39.

DODIER Rodolphe, 2006, « Habiter : ce que le périurbain nous apprend », *Travaux de l'Institut de Géographie de Reims*, 2006, vol. 29-30, n° 115-118, p. 31-44.

DODIER Rodolphe, BERGER Martine et JAILLET Marie-Christine, 2008, *Vivre les espaces périurbains*, Rennes, Presses universitaires de Rennes. 144 p.

DODIER Rodolphe et CAILLY Laurent, 2007, « La diversité des modes d'habiter des espaces périurbains dans les villes intermédiaires : différenciations sociales, démographiques et de genre », *Norois*, 2007, n° 205, p. 67-80.

DODIER Rodolphe, CAILLY Laurent, GASNIER Arnaud et MADORÉ François, 2012, *Habiter les espaces périurbains*, Rennes, PU Rennes, 219 p.

DONADIEU Pierre, 2002, *La Société paysagiste*, Arles : Versailles, Actes Sud, 149 p.

DONADIEU Pierre, 2000, « Campagnes et natures urbaines » dans *La ville et l'urbain, l'état des savoirs*, Paris, La Découverte p.156-167.

DONADIEU Pierre et SANTA Gérard Dalla, 1998, *Les campagnes urbaines*, Arles : Rennes, Actes Sud, 224 p.

DONZELOT Jacques, 2009, *La ville à trois vitesses*, Paris, Editions de La Villette, 111 p.

DOYON Georges et HUBRECHT Robert, 1982, *L'Architecture rurale et bourgeoise en France*, [Nouvelle éd., Paris, C. Massin, 521 p.

DRIANT Jean-Claude, 2010, *Les politiques du logement en France*, Paris, La Documentation Française, 184 p.

DRIANT Jean-Claude, 2007, « Espaces ruraux et parcours résidentiel des ménages : un éclairage statistique », *Pour*, 2007, n° 195, p. 40-47.

DUBOIS-TAINE Geneviève et CHALAS Yves, 1998, *La Ville émergente, constats pour renouveler les lignes d'action publique*. Paris, PUCA, 207 p.

DUBOIS-TAINE Geneviève et CHALAS Yves, 1997, *La ville émergente*, La Tour-d'Aigues, Éd. de l'Aube (coll. « Monde en cours »), 285 p.

DUPUY Guilhem, 2010, « Le maire, l'accession sociale et le promoteur. La négociation entre élus locaux et promoteurs : une analyse stratégique », *Habitat Actualité*, Paris : ANIL, février., février 2010.

DUPUY, Guilhem. 2010b. « Le maire, le promoteur et l'accession sociale », *Métropolitiques*.

EFFOSSE Sabine, 2013, « Chapitre IV. Le logement aidé, moteur de l'effort constructeur, 1953-été 1956 » dans *L'invention du logement aidé en France : L'immobilier au temps des Trente Glorieuses*, Vincennes, Institut de la gestion publique et du développement économique (coll. « Histoire économique et financière - XIXe-XXe »), p. 275-352.

RENAUD Epstein, 2006 «Gouverner à distance : Quand l'Etat se retire des territoires». *Esprit*, Paris. p.96-111

FAUCONNIER Grégoire, 2018, « Le préfet, un acteur clé de l'application de l'article 55 de la loi SRU », journées jeunes chercheurs du Réhal, Toulouse

FAURE Alain, 2014, « Les énigmes politiques du moment métropolitain », *Revue Politique et Parlementaire*, 2014, n° 1071-1072, p. 65-76.

FAURE Alain, 2013, « Les campagnes urbaines à l'épreuve des mots », *Urbanisme - La revue*, décembre 2013, n° 47, p. 24.

FAURE Alain, 2012, « Changer sans perdre : le dilemme cornélien des élus locaux », *Revue Française d'Administration Publique*, 2012, n° 141, p. 99-107.

FAURE Alain, 2000, *Le village et la politique: Essai sur les maires ruraux en action*, Paris, Editions L'Harmattan, 224 p.

FAURE Alain, 1995, *La construction du sens dans les politiques publiques: Débats autour de la notion de référentiel*, Paris, Editions L'Harmattan, 192 p.

FERRARI Federico, 2015, *Le populisme esthétique*, Paris, Infolio, 276 p.

FERRARI Federico, BONINI Maria Cristina et LIORET Simon, 2015, *Le populisme esthétique: l'architecture comme outil identitaire*, Gollion, Infolio.

FIJALKOV, 1995, « Les usages de la notion de densité résidentielle », *Les annales de la recherche urbaine*, 1995, n° 67, p. 84-94.

FIJALKOW Yankel, 2011, *Sociologie du logement*, Paris, La Découverte, 125 p.

FILION Pierre, 2010, « Reorienting Urban Development? Structural Obstruction to New Urban Forms », *International Journal of Urban and Regional Research*, 1 mars 2010, vol. 34, n° 1, p. 1-19.

FONTICELLI Claire et MOQUAY Patrick, à paraître, « D'une standardisation à une autre... Quel développement du périurbain francilien ? », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, à paraître, n° 113.

FOUCHIER Vincent, 2001a, « Mesurer l'étalement, la densification, le desserrement » dans *La ville aux champs*, Paris, Association des études foncières.

FOUCHIER Vincent, 2001b, « Les coûts des densités, problème de méthode », 2001, n° 92.

FOUCHIER Vincent, 1998a, *Les densités urbaines et le développement durable: le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles*, Paris, Éd. du SGVN : Diff. la Documentation française.

FOUCHIER Vincent, 1998b, « Vers des planchers de densité. », *Études Foncières*, 1998, n° 81, p. 24-29.

FOUCHIER Vincent, 1995a, « La densification : une comparaison internationale entre politiques contrastées. Éclairage du schéma directeur francilien par des exemples étrangers », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 1995, vol. 67, n° 1, p. 95-108.

FOUCHIER Vincent, 1995b, « La densification : une comparaison internationale entre politiques contrastées ? », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 1995, n° 67.

FOUCHIER Vincent, 1995c, « Penser la densité », *Études rurales*, 1995, n° 64.

FOUCHIER Vincent et MERLIN Pierre, 1994, « Les fortes densités urbaines : une solution pour nos villes ? », 1994.

FOURCAUT Annie, 2000a, *La banlieue en morceaux : la crise des lotissements défectueux en France dans l'entre-deux-guerres*, Grâne, France, Créaphis, 339 p.

FOURCAUT Annie, 2000b, *Un siècle de banlieue parisienne (1859-1964): Guide de recherche*, Paris, Editions L'Harmattan, 319 p.

GASCHET Frédéric et LE GALLO Julie, 2008, *La dimension spatiale de la ségrégation.*, Bordeaux, Presses Universitaires de Bordeaux, Chapitre II p.

GHORRA-GOBIN, 2006, *La théorie du New Urbanism - perspective et enjeux*, Paris, Ministère de l'équipement du tourisme et de la mer.

GIRARD Violaine, LAMBERT Anne et STEINMETZ Hélène, 2013, « Propriété et classes populaires : des politiques aux trajectoires », *Politix*, 4 juin 2013, n° 101, n° 1, p. 7-20.

GIRARD Violaine et RIVIÈRE Jean, « Grandeur et décadence du « périurbain » », *Métropolitiques*.

GOFFETTE-NAGOT Florence et SCHMITT Bertrand, 2005, « Les proximités, la ville et le rural » dans *Proximités et changements socio-économiques dans les mondes ruraux*, Paris, Institut national de la recherche agronomique (coll. « Un point sur »), vol. 1/.

GROSJEAN Bénédicte, 2007, *La « ville diffuse » à l'épreuve de l'histoire : urbanisme et urbanisation dans le Brabant belge*, Paris, Paris 8.

GUELTON Sonia et NAVARRE Françoise, 2010, « Les coûts de l'étalement urbain : urbanisation et comptes publics locaux », *Flux*, 15 juillet 2010, n° 79-80, n° 1, p. 34-53.

GUILLUY Christophe, 2014, *La France périphérique: comment on a sacrifié les classes populaires*, Paris, Flammarion, 184 p.

GUILLUY Christophe, 2010, *Fractures françaises*, Paris, Bourin, 194 p.

HALLEUX Jean-Marie, 2012, « Vers la ville compacte qualitative ? Gestion de la périurbanisation et actions publiques », *Belgeo*, 2012, vol. 1-2.

HAMELIN Eric et RAZEMON Olivier, 2012, *La tentation du bitume. Où s'arrêtera l'étalement urbain ?*, Édition : 1., Paris, Rue de l'échiquier, 160 p.

HARTMANN Véronique, 1994, « La civilisation du leurre », *Publications de l'Académie des Inscriptions et Belles-Lettres*, 1994, vol. 3, n° 1, p. 83-92.

HAUMONT Bernard, MOREL Alain et COLLECTIF, 2005b, *La société des voisins : Partager un habitat collectif*, Paris, Maison des Sciences de l'Homme, 334 p.

HAUMONT Nicole, 1966, *Les Pavillonnaires: étude psychosociologique d'un mode d'habitat*, Paris, Institut de sociologie urbaine, Centre de recherche d'urbanisme, Imp. du Centre de recherche d'urbanisme, 248 p.

HENAULT Philippe, 2017, *Les lotissements: une histoire de l'habitat individuel groupé de 1940 à nos jours*, Paris, Dominique Carré, 294 p.

HERVIEU Bertrand et VIARD Jean, 2011, *L'archipel paysan : la fin de la république agricole*, Édition de l'aube., Paris, édition de l'aube (coll. « L'Aube poche essai »), 145 p.

HERVIEU Bertrand et VIARD Jean, 1998, *Au bonheur des campagnes et des provinces*, L'AUBE., La Tour d'Aigues, Editions de l'Aube, 156 p.

HERVOUET Vincent, 2007, « La mobilité du quotidien dans les espaces périurbains, une grande diversité de modèles de déplacements », *Norois. Environnement, aménagement, société*, 1 décembre 2007, n° 205, p. 37-52.

HOLLYMAN J., 1957, *Le développement du vocabulaire féodal en France pendant le haut moyen âge: étude sémantique*, Paris, E. Droz (coll. « Publications 58 »).

IDT Joël et PELLEGRINO Margot, 2017, « Les acteurs publics face aux phénomènes de densification spontanée : une comparaison franco-italienne », Nanterre, France.

JACOBS Jane, 1961, *The death and life of great American cities*, Vintage Books ed., New York, Vintage Books, 458 p.

JAILLET Marie-Christine, 2004, « L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes », *Esprit (1940-)*, 2004, 303 (3/4), p. 40-62.

JAILLET Marie-Christine et JALABERT Guy, 1982, « La production de l'espace urbain périphérique », *Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, 1982, vol. 53, n° 1, p. 7-26.

JEBEILI Cécile, 2011, « La réforme de l'intercommunalité », *Pour*, 2011, n° 209-210, p. 49-63.

JOURDHEUIL Anne-Laure, 2017, « Le logement social produit par les promoteurs immobiliers privés. L'émergence d'une coopération déséquilibrée entre bailleurs sociaux et promoteurs », *Métropoles*, 15 juin 2017, n° 20.

JOUSSEAUME, 1997, « L'évolution des révélateurs de la centralité rurale. L'exemple des bourgs centres de la Loire Atlantique de 1963 à 1994 » dans *Espaces géographiques et sociétés* (ed.), *Bourgs et petites villes: actes du colloque de Nantes*, Toulouse, Presses universitaires du Mirail (coll. « Villes & territoires »).

JOUSSEAUME Valérie, 2016, « Suffit-il de densifier ? Trois réflexions sur les enjeux d'un urbanisme rural contemporain », Toulouse, LISST Dynamiques Rurales / CNFG.

JOUSSEAUME Valérie, 1999, « Les Pays face à la métamorphose de l'organisation des territoires ruraux. Réflexion géographique à partir de l'exemple des Pays de la Loire », *Norois*, 1999, vol. 181, n° 1, p. 183-194.

JOUSSEAUME Valérie, 1996, *Les bourgs-centres à l'ombre d'une métropole : l'exemple de la Loire-Atlantique*, Nantes.

JOUSSEAUME Valérie et TALANDIER Magali, 2016, « Bourgs-centres et petites villes en France », *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement. Territory in movement Journal of geography and planning*, 14 décembre 2016, n° 32.

JUILLARD Etienne, 1973, « Urbanisation des campagnes », *Études rurales*, 1973, vol. 49, n° 1, p. 5-9.

JUILLARD Etienne, 1961, « L'urbanisation des campagnes en Europe occidentale », *Études rurales*, 1961, vol. 1, n° 1, p. 18-33.

KAUFMANN Jean-Claude, 2011, *L'entretien compréhensif*, 3e éd., Paris, A. Colin (coll. « L'enquête et ses méthodes »), vol. 1/, 126 p.

KENWORTHY J. et LAUBE F., 2001, « the millennium cities database for sustainable transport. Database », mai 2001.

LABAT Didier, 2013, « Les représentations paysagères, un matériau pour la planification urbaine ? », *Revue électronique des sciences humaines et sociales.*, 22 mai 2013.

LABORIE Jean-Paul et RENARD Jean, 1997, *Bourgs et petites villes: actes du colloque de Nantes*, Espaces géographiques et sociétés., Centre interdisciplinaire d'études urbaines, Presses universitaires du Mirail, 471 p.

LAMARRE, 1997, « Petites villes et bourgs en France à la fin du XVIIIe et au début du XIXe. » dans *Espaces géographiques et sociétés* (ed.), *Bourgs et petites villes: actes du colloque de Nantes*, Toulouse, Presses universitaires du Mirail (coll. « Villes & territoires »).

LAMBERT Anne, 2015, « *Tous propriétaires !* » : *L'envers du décor pavillonnaire*, Paris, Seuil, 278 p.

LAMBERT Anne, 2012, « Accession à la propriété et trajectoires migratoires : les conditions d'un vote à gauche en lotissement périurbain », *Métropolitiques*, 2012.

LAMBERT Anne, 2011, « (Dé)mesure de la périurbanisation », *Métropolitiques*, 2011.

LAMBERT Anne et RUGGERI Charlotte, 2015, « les lotissements pavillonnaires du périurbain, des « HLM à plat » ? », *Urbanités*, 2015.

LARDON Sylvie, MOQUAY Patrick et POSS Yves, 2007, *Développement territorial et diagnostic prospectif. Réflexions autour du viaduc de Millau*, Éditions de l'Aube., Paris.

LE COUÉDIC Daniel, 2003, *La maison ou l'identité galvaudée*, Rennes, Presses universitaires de Rennes.

LE FOLL et MIET. 2013. « Construire dans mon jardin et résoudre la crise du logement, cinq idées pour comprendre la filière BIMBY », *Métropolitiques*.

LE GOFF, Tanguy. 2014. « Le « bassin de vie » : la géographie sensible des maires », in *Coupes et découpes territoriales quelle réalité du bassin de vie ?*

LE JEANNIC Thomas, 1997, « Trente ans de périurbanisation : extension et dilution des villes », *Economie et statistique*, 1997, vol. 307, n° 1, p. 21-41.

LE JEANNIC Thomas, 1996, « Une nouvelle approche territoriale de la ville », *Economie et statistique*, 1996, vol. 294, n° 1, p. 25-45.

LEFEBVRE Henri, HESS Remi, DEULCEUX Sandrine et WEIGAND Gabriele, 2009, *Le droit à la ville*, 3e édition., Paris, Economica, 135 p.

LEGOULLON Gwenaëlle, 2013, « Les grands chantiers de construction de logements au début des trente glorieuses en France. », 2013, p. 19.

LEROUX Cécile et MADORÉ François, 2015, « Vers un urbanisme post-pavillonnaire ? L'urbanisation en densification comme prémisse d'une rupture à l'étalement urbain dans le périurbain entre Rennes et Nantes », *Cahiers nantais*, 2015, n° 2, p. 25-35.

LÉVY Jacques, 2013, « Liens faibles, choix forts : les urbains et l'urbanité », *La Vie des idées*, 29 mai 2013.

LÉVY Jacques, 1999, *Le tournant géographique: penser l'espace pour lire le monde*, Paris, Belin (coll. « Mappemonde »), 399 p.

LÉVY Jacques, 1997, « Mesurer la ville ou casser le thermomètre ? », *Pouvoirs Locaux*, 1997, II-1997, n°33, p. 60-61.

LÉVY Jacques, 1993, « A-t-on encore (vraiment) besoin du territoire ? », *Espaces Temps, les Cahiers*, 1993, vol. 51, n° 1, p. 102-142.

LÉVY Jacques et HAEGEL F., 1997, « Urbanités. Identité spatiale et représentation de la société », *Figures de l'urbain. Des villes, des banlieues et de leurs représentations*, 1997, p. 35-65.

LÉVY Jacques et LUSSAULT Michel, 2013, *Dictionnaire de la géographie et l'espace des sociétés*, Nouvelle édition revue et augmentée., Paris, Belin, vol. 1/, 1127 p.

LOEW Sébastien, 2014, « Le « Bassin » de vie n'existe pas dans le Grand Londres » dans *Coupes et découpes territoriales quelle réalité du bassin de vie ?*, Paris, (coll. « Les Cahiers de l'IAU»).

MADORÉ, 1997, « Le logement locatif des bourgs et petites villes : enjeux et acteurs » dans *Espaces géographiques et sociétés* (ed.), *Bourgs et petites villes: actes du colloque de Nantes*, Toulouse, Presses universitaires du Mirail (coll. « Villes & territoires »).

MADORÉ François, 2004a, « Modes de vie périurbains en France », *Noroi. Environnement, aménagement, société*, 1 décembre 2004, n° 193, p. 77-90.

MADORÉ François, 2004b, « Les ensembles résidentiels fermés en France. La forme d'habitat d'une société de l'incertitude », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 2004, n° 95.

MADORÉ François, 2004c, « Le développement des complexes résidentiels clos en France », *Urbanisme*, 2004, n° 337, p. 43-48.

MAGRI Susanna, 2008, « Le pavillon stigmatisé. », *L'Année sociologique*, 20 mai 2008, vol. 58, n° 1, p. 171-202.

MAURICE Romain, 2017, « L'inversion des rôles ? Aménageurs, promoteurs immobiliers et pouvoirs publics dans la régulation des ZAC du Grand Lyon », *Métropoles*, 15 juin 2017, n° 20.

MAURICE Romain, 2014, *Politiques foncières locales et dynamiques de promotion immobilière : le marché du logement neuf dans l'agglomération lyonnaise*, thèse de doctorat, Université de Grenoble, Grenoble.

MAYOUX, 1979, « Demain l'espace. L'habitat individuel périurbain », 1979.

MELOT R et DARLY Ségolène, 2014, « La mise en débat de l'étalement urbain : l'État face aux projets des collectivités », 1 janvier 2014.

MERLIN Pierre et CHOAY Françoise, 1988, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, Presses Universitaires de France, 904 p.

METTON Alain et SOUMAGNE Jean, 2002, *Commerce et espaces fragiles: essai sur la revitalisation du commerce en milieu urbain et rural : actes du colloque d'Angers*, Comité national français de géographie., Créteil, CERAC, Centre européen de recherche sur les activités commerciales et l'aménagement des cadres de vie.

MILLS, 1981, « Growth, Speculation and Sprawl in a Monocentric City », *Journal of Urban Economics*, 1981, n° 10, p. 201-226.

MIRILIA BONNES, 1991, Urban ecology applied to the city of Rome, <http://unesdoc.unesco.org/images/0012/001256/125640Eo.pdf>, 1991, consulté le 30 janvier 2015.

MONGIN Olivier, 1995, *Vers la troisième ville ?*, Paris, Hachette, 140 p.

MOQUAY Patrick, 2016, « L'appartenance au rural à l'épreuve des réformes territoriales », *Pour*, 23 septembre 2016, n° 228, p. 201-208.

MOQUAY Patrick, LARDON Sylvie, MARCELPOIL Emmanuelle et PIVETEAU Vincent, 2005, « Représentations spatiales et proximité institutionnelle dans les processus de développement territorial » dans *Proximités*

et changements socio-économiques dans les mondes ruraux, Paris, Institut national de la recherche agronomique (coll. « Un point sur »), vol. 1/.

MOTTE-BAUMVOL Benjamin et BELTON-CHEVALLIER Leslie, 2011, « Les territoires périurbains à l'épreuve de la progression des célibataires et familles monoparentales. Le cas de la Grande Couronne francilienne », *Espace populations sociétés*, 31 décembre 2011, 2011/3, p. 577-589.

MOREL-BROCHET Annabelle, 2015, « Rapport au périurbain et stratégies résidentielles de jeunes actifs qui en sont natifs », Conférence-débat Jeudis Architecture Urbanisme, Orléans.

MOREL-BROCHET Annabelle, 2007, « À la recherche des spécificités du mode d'habiter périurbain dans les représentations et les sensibilités habitantes », *Norois. Environnement, aménagement, société*, 1 décembre 2007, n° 205, p. 23-35.

MUSELLE Marie, 2010, « L'espace périurbain : terrain pour la sociologie urbaine ? La Gestion de l'espace périurbain à travers des exemples français et belges », ENS Lyon.

NAMIAS et MOIROUX, 2006, « De la ville dense à la ville intense », *DA*, 2006, n° 158, p. 39-56.

NAVEZ-BOUCHANINE Françoise (ed.), 2002, *La fragmentation en question: des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale?*, Paris, L'Harmattan (coll. « Collection "Villes et entreprises" »), 411 p.

NESSI Hélène, 2012, *Incidences du contexte urbain et du rapport au cadre de vie sur la mobilité de loisir*, Champs-sur-Marne, Paris Est.

NESSI Hélène, 2010, « Formes urbaines et consommation d'énergie dans les transports », *Etudes Foncières*, 2010, n° 145, p. 30-32.

NEWMAN Peter et KENWORTHY Jeffrey, 1999, *Sustainability and Cities: Overcoming Automobile Dependence*, Washington, DC, Island Press, 468 p.

NIVET Soline, 2006, *Architecture d'auteur versus produit commercial ? : l'Immeuble-villas et les Villas suspendues® : deux stratégies de communication*, Paris 8, Paris

ORFEUIL Jean-Pierre et SOLLEYRET, 2002, *Quelles interactions entre les marchés de la mobilité à courte et longue distance ?*, Paris, Inrets (coll. « Recherche Transport Sécurité »).

ORILLARD Clément, 2003, « Contrôler l'image de la ville », *Labyrinthe*, 1 juin 2003, n° 15.

OSTROWETSKY Sylvia et BORDREUIL J. S, 1980, *Le néo-style régional: reproduction d'une architecture pavillonnaire*, Paris, Dunod.

PANERAI Philippe, 1980, *Éléments d'analyse urbaine*, Bruxelles, Archives d'architecture moderne.

PANERAI Philippe, CASTEX Jean et DEPAULE Jean-Charles, 1997, *Formes urbaines de l'îlot à la barre*, Marseille (France), Parenthèses Editions, 196 p.

PANERAI Philippe, DEMORGON Marcelle et DEPAULE Jean-Charles, 1999, *Analyse urbaine*, Marseille, Parenthèses (coll. « Collection Eupalinos »), 189 p.

PAQUOT Thierry, LUSSAULT Michel et BODY-GENDROT Sophie, 2000, *La ville et l'urbain, l'état des savoirs*, Paris, La Découverte, 441 p.

PAQUOT Thierry, LUSSAULT Michel, YOUNÈS Christiane et INSTITUT D'URBANISME DE PARIS (eds.), 2007, *Habiter, le propre de l'humain: villes, territoires et philosophie*, Paris, La Découverte (coll. « Armillaire »), 379 p.

PELLERIN J.-C., 1995, « Le développement d'une ville nouvelle et de sa périphérie : conjoncture ou planification ? », *Annales de Géographie*, 1995, vol. 104, n° 583, p. 280-303.

PÉRIGORD Michel, DONADIEU Pierre et BARRAUD Régis, 2012, *Le paysage: Entre natures et cultures*, 2e édition., Paris, Armand Colin.

PERRIN, 1978, « Le point sur... le plafond légal de densité », *Études Foncières*, 1978, n° 3, p. 31-35.

PIERROT Nicolas, PASSAQUI Jean-Philippe et AYRAULT Philippe, 2011, *Champagne-sur-Seine: et l'usine créa la ville, Seine-et-Marne*, Paris, Somogy.

PINSON Daniel et THOMANN Sandra, 2002, *La maison en ses territoires: de la villa à la ville diffuse*, Paris, L'Harmattan, 192 p.

PINSON Gilles, 2014, « Penser par cas, penser par comparaison. La pratique des monographies comparées dans l'analyse des politiques urbaines », conférence plénière « Comparaison et action publique urbaine » », Paris

PIRON Olivier, 2005, « Urbaniser par les campagnes », *Etudes foncières*, 10 2005, n. 117, p. 22-24.

PIRON Olivier, 2006, « La densification acceptée », *Etudes Foncières*, janvier 2006, n° 119, p. 11-13.

POLLARD Julie, 2011, « Les groupes d'intérêt vus du local », *Revue française de science politique*, 22 août 2011, vol. 61, n° 4, p. 681-705.

POLLARD Julie, 2007, « Les grands promoteurs immobiliers français », *Flux*, 1 septembre 2007, n° 69, n° 3, p. 94-108.

POLLARD Julie et LE GALÈS Patrick, 2009, *Acteurs économiques et régulation politique : les promoteurs immobiliers au centre des politiques du logement dans les régions de Paris et de Madrid*, Institut d'études politiques, Paris.

POLLARD Julie et LEDOUX Clémence, 2015, « L'héritage intellectuel des politiques de l'analyse publique en France » dans *Une « French Touch » dans l'analyse des politiques publiques ?*, Paris, Presses de Sciences Po.

POULOT Monique, 2013, « Du vert dans le périurbain. », *Revue électronique des sciences humaines et sociales.*, 6 mai 2013.

POULOT Monique, 2012, « Résurgences paysagères et nouvelles économies agricoles dans le périurbain francilien », 14 juillet 2012.

POULOT Monique, 2008, « Les territoires périurbains : « fin de partie » pour la géographie rurale ou nouvelles perspectives ? », *Géocarrefour*, 31 décembre 2008, vol. 83, n° 4.

POULOT Monique, 2006, « De la clôture patrimoniale des territoires périurbains dans l'ouest francilien », *Socio-anthropologie*, 15 octobre 2006, n° 19.

POULOT Monique et ARAGAU Claire, 2012, « Habiter en périurbain ou réinventer la qualité de la ville », *Histoires&Géographes*, août 2012, N°419, p. 119-126.

POULOT Monique, ARAGAU Claire, ROUGÉ Lionel et METTETAL Lucile, 2016, « L'«urbanisme endogène» dans le périurbain ouest francilien : des morphologies négociées ? », 2016, n° 6.

POULOT Monique et ROUYRES Thérèse, 2007, « Refaire campagne en Île-de-France », *Noréis. Environnement, aménagement, société*, 1 mars 2007, n° 202, p. 61-71.

RAULIN Henri et BILLY-CHRISTIAN Francine DE, 1986, *Île-de-France, Orléanais*, Berger-Levrault., Paris, 268 p.

RENARD, 1997, « Les bourgs ruraux » dans *Espaces géographiques et sociétés* (ed.), *Bourgs et petites villes: actes du colloque de Nantes*, Toulouse, Presses universitaires du Mirail (coll. « Villes & territoires »).

- RENARD Vincent, 2006, « Le financement de la ville », *revue d'économie financière*, 2006, n° 86.
- REUX Sara, 2015a, « Facteurs de l'urbanisation discontinue : proposition d'une grille de lecture », *BSGLg*, 31 janvier 2015.
- REUX Sara, 2015b, *Les figures de la discontinuité dans le développement résidentiel périurbain : application à la région Limousin.*, phdthesis, Université de Bordeaux, Bordeaux.
- RIVIÈRE Jean, 2009, *Le pavillon et l'isoloir. Géographie sociale et électorale des espaces périurbains français (1968-2008). À travers les cas de trois aires urbaines moyennes (Caen, Metz et Perpignan).*, phdthesis, Université de Caen, Caen.
- ROUGÉ Lionel, 2014, « Les ressources de l'espace périurbain dans la reconfiguration des modes de vie à la retraite : l'exemple de l'Ouest francilien », *Norois. Environnement, aménagement, société*, 30 octobre 2014, n° 232, p. 53-66.
- ROUGÉ Lionel, 2009, « L'installation périurbaine entre risque de captivité et opportunités d'autonomisation », *Articulo - Journal of Urban Research*, 31 décembre 2009, n° 5.
- ROUGÉ Lionel, 2005a, *Accession à la propriété et modes de vie en maison individuelle des familles modestes installées en périurbain lointain toulousain. Les « captifs » du périurbain ?*, Toulouse II le Mirail, Toulouse, 381 p.
- ROUGÉ Lionel, 2005b, « L'accession à la propriété d'un pavillon périurbain entre appropriation et enfermement », Créteil, GIS socio-économie de l'habitat.
- ROUX Emmanuel et VANIER Martin, 2008, *La périurbanisation : problématiques et perspectives*, Paris, La Documentation Française.
- ROUX Jean-Michel, 2013, « Pour en finir avec le périurbain », *Esprit*, 18 mars 2013, Mars/Avril, n° 3, p. 109-120.
- SANSON Pascal, LAMIZET Bernard, MONS Alain, ROYO Manuel et COLLECTIF, 2007, *Le paysage urbain : Représentations, Significations, Communication*, Paris, L'Harmattan, 370 p.
- SENCÉBÉ Yannick, 2009, « Une lecture des inégalités et des différenciations de développement local à travers quatre figures de territoires », *Espace populations sociétés. Space populations societies*, 1 février 2009, 2009/1, p. 17-27.
- SENCÉBÉ Yannick, 2007, « Le logement social dans un pays rural sous influence urbaine : une forme hybride du périurbain », *Norois. Environnement, aménagement, société*, 1 décembre 2007, n° 205, p. 11-22.
- STEINBERG Jean, 2002, *La périurbanisation en France (1998-2002)*, Paris
- STEINBERG Jean, 2001, « La périurbanisation en Europe (Periurbanization in Europa) », *Bulletin de l'Association de géographes français*, 2001, vol. 78, n° 1, p. 49-50.
- STEINMETZ Hélène, 2013, « Les Chalandonnettes La production par le haut d'une accession bas de gamme », *Politix*, 22 mai 2013, n° 101, p. 21-48.
- STEINMETZ Hélène, 2009, « Se distinguer dans les espaces pavillonnaires ? », *Articulo - Journal of Urban Research*, 31 décembre 2009, n° 5.
- STOKOLS Daniel, 1972, « On the distinction between density and crowding: Some implications for future research. », *Psychological Review*, 1972, vol. 79, n° 3, p. 275-277.
- TALANDIER Magali et JOUSSEAUME Valérie, 2013, « Les équipements du quotidien en France : un facteur d'attractivité résidentielle et de développement pour les territoires ? », *Norois*, 1 juillet 2013, n° 226, n° 1, p. 7-23.

TALANDIER Magali, SAVY Michel et JACQUES Friedland, 2009, *Etat des lieux et perspectives de l'offre et de la demande de piscines*, s.l.

TOPALOV Christian, 1987, *Le logement en France: histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 437 p.

TOPALOV Christian, 1974, *Les promoteurs immobiliers. Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, Paris

TORRE André et LEFRANC Christine, 2006, « Les conflits dans les zones rurales et périurbaines. Premières analyses de la presse quotidienne régionale », *Espaces et sociétés*, 1 juin 2006, n° 124-125, p. 93-110.

TOUATI Anastasia, 2015, *De l'acceptabilité à l'équité : les tensions liées à la réception sociale de la densification*, http://www.citego.org/bdf_fiche-document-62_fr.html, octobre 2015, consulté le 29 janvier 2018.

TOUATI Anastasia, 2013, *Economie politique de la densification des espaces à dominante pavillonnaire : l'avènement de stratégies post-suburbaines différenciées*, Paris Est, Champs-sur-Marne.

TOUATI Anastasia, 2010, « Histoire des discours politiques sur la densité », *Etudes Foncières*, mai-juin 2010, p. 24.

TROGNON Laurent L., CAYRE Patrice P., LARDON Sylvie S. et MAURY Caroline C., 2012, « Ingénierie territoriale, de quoi parle-t-on? », *Revue d'Auvergne*, 2012, vol. 126, n° 602-603, p. 321-342.

TROM Danny, 1999, « De la réfutation de l'effet NIMBY considérée comme une pratique militante. », *Revue française de science politique*, 1 janvier 1999, Vol. 49, n° 1, p. 31-50.

TROUILLARD Emmanuel, 2014, *La production de logements neufs par la promotion privée en Île-de-France (1984-2012): marchés immobiliers et stratégies de localisation.*, phdthesis, Université Paris 7 - Denis Diderot, Paris

VALLÉE Julie, 2014, « Découper l'espace en fonction des pratiques spatiales : une illusion ? » dans *Coupes et découpes territoriales quelle réalité du bassin de vie ?*, Paris, (coll. « Les Cahiers »).

VALLÈS et HUGON, 1997, « Hiérarchie des équipements et hiérarchie des bourgs. » dans *Espaces géographiques et sociétés* (ed.), *Bourgs et petites villes: actes du colloque de Nantes*, Toulouse, Presses universitaires du Mirail (coll. « Villes & territoires »).

VANIER Martin, 2014, « Des bassins, encore des bassins, toujours des bassins... » dans *Coupes et découpes territoriales quelle réalité du bassin de vie ?*, Paris, (coll. « Les Cahiers »).

VANIER Martin, 2012, « Dans l'épaisseur du périurbain », *Espaces et sociétés*, 17 avril 2012, n° 148-149, p. 211-218.

VANIER Martin, 2011, « La périurbanisation comme projet », *Métropolitiques*, 23 février 2011.

VANIER Martin, 2008, *Le pouvoir des territoires: essai sur l'interterritorialité*, Paris, Economica-Anthropos (coll. « Géographie »), vol. 1/, 160 p.

VANIER Martin, 2002, « Métropolisation et tiers espace, quelle innovation territoriale ? », Benoît Antheaume, Frédéric Giraut et Brij Maharaj. *Rencontres scientifiques franco-Sud-Africaines de l'innovation territoriale*, Grenoble - Avignon, 2003. 5 p.

VANONI Didier, 2003, « De nouveaux enjeux pour le par social : le logement HLM comme levier de promotion sociale », *Recherche sociale*, juillet 2003, n° 167, 4 p.

VERMEERSCH Stéphanie, 2011, « Bien vivre au-delà du « périph » : les compromis des classes moyennes, A nice life beyond the "Périphérique" : the compromises of the middle classes », *Sociétés contemporaines*, 20

septembre 2011, n° 83, p. 131-154.

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

VIARD Jean, 1997, « Le triomphe de l'urbanité ou la ville perdue » dans *La ville émergente*, La Tour-d'Aigues, Éd. de l'Aube (coll. « Monde en cours »).

VIARD Jean, 1994, *La Société d'archipel ou Les Territoires du village global*, Paris, L'Aube, 126 p.

VIGATO Jean-Claude, 2008, *Régionalisme*, Paris, Vilette (coll. « Passage »), 91 p.

VIGNERON Rémy, 2016, *Formes et enjeux sociotechniques du périurbain durable : comparaison de Bimby et du New Urbanism*, Grenoble., Grenoble Alpes.

VILMIN Thierry, 2015, « Une lecture économique et opérationnelle de la densification » dans *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils*, Paris, La Documentation française.

VILMIN Thierry, 2008, *L'aménagement urbain en France: une approche systémique pour construire des stratégies d'aménagement durable*, Nouv. éd. 2008., Lyon, Éd. du CERTU (coll. « Débats »), vol. 1/, 216 p.

VILMIN Thierry, 2006, « Qui finance l'aménagement urbain, le contribuable ou le bénéficiaire ? », *Revue d'économie financière*, 2006, vol. 86, n° 5, p. 167-172.

VILMIN Thierry et ARGENSON Jean-Jacques, 2008, *La démolition et le système local d'acteurs*, 75 p.

VINCENT Michel, 2005, *Maisons de Brie et d'Île-de-France*, [3e éd., Étrepilly, Presses du Village, vol. 1/, 205 p.

VLÈS Vincent, 2010, « Du moderne au pastiche * Questionnement sur l'urbanisme des stations de ski et d'alpinisme », *Monde du tourisme*, 10 juin 2010, vol. 1, n° 1, p. 39-48.

WELLHOFF François et PERIGNON, 2010, *Influence sur la qualité architecturale de la réglementation issue des documents d'urbanisme : du bon usage de l'article 11 des Plans Locaux d'Urbanisme*, Paris, Conseil général de l'environnement et du développement durable; Inspection générale de l'architecture et du patrimoine Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer.

WIEL M, 2006, « Contenir la crise du logement », 2006, n° 122, p. 20-23.

WIEL Marc, 2006, « Polysémie de la densité, comment vivre avec? », Créteil.

WIEL Marc, 1999, *La Transition urbaine: ou le passage de la ville pédestre à la ville motorisée*, s.l., Editions Mardaga, 164 p.

2. ARTICLES DE PRESSE GÉNÉRALISTE

Architopik, 2011, « Construction de 57 logements BBC, Bruyères-sur-Oise, Lepinay Meurice Architectes - Projet lauréat », Adresse : https://architopik.lemoniteur.fr/index.php/laureat-concours-architecture/construction_de_57_logements_bbc/4492 [Consulté le : 13 février 2018].

BARIANI Didier, 2016, *La Métropole du Grand Paris : « une structure qui complexifie et qui n'est pas viable en l'état »*, <https://www.iledefrance.fr/fil-presidence/metropole-du-grand-paris-structure-qui-complexifie-qui-n-est-pas-viable-etat>, 22 janvier 2016, consulté le 4 octobre 2016.

BAUMANN Olivier, 2015, « Comment l'ingénierie publique cannibalise le privé - Ingénierie », *Le Moniteur*, 5 juill. 2015

DONZELOT Jacques et MONGIN Olivier, 2013, « Tous périurbains ! Tous urbains ! », *Esprit*, 18 mars 2013, Mars/Avril, n° 3, p. 18-22.

DE JARCY et RÉMY, 2010, « Comment la France est devenue moche », *Télérama*, 13 oct. 2010

DE PORTZAMPARC Christian, 2005, « Construire avec son époque », *Revue des deux mondes*, 2005, p. 115-127.

ESTÈBE Philippe, 2004, « Quel avenir pour les périphéries urbaines? », *Esprit* (1940-), vol. , n° 303 (3/4), p. 82-95.

L'ÉCHO RÉPUBLICAIN Centre, *Loi SRU : des demandes d'exemptions*, http://www.lechorepublicain.fr/rambouillet/politique/2017/07/07/loi-sru-des-demandes-dexemptions_12476603.html, consulté le 10 octobre 2017.

LE FIGARO, 2017, « L'urbanisation avale la surface agricole d'un département tous les 6 ans », *Le Figaro*, 31 mai 2017

LE MONITEUR, 2015, « Les 20 plus grands promoteurs immobiliers de France - Immobilier », 10 mars 2015

LE MONITEUR, 2015 *Les maires bâtisseurs, espèce en voie de disparition ? - Immobilier*, <http://www.lemoniteur.fr/article/les-maires-batisseurs-espece-en-voie-de-disparition-26460975>, consulté le 19 mai 2015af.

LE PARISIEN, 2015, « Logement social : l'équation difficile des élus de Guerville et d'Orgerus », *Le Parisien*, 26 avr. 2015

LE PARISIEN Bordier Sophie, 2007, « Pétition contre l'emplacement de logements sociaux », *leparisien.fr*, 3 mai 2007

LE PARISIEN, 2016, *Deux programmes immobiliers en cours*, <http://www.leparisien.fr/espace-premium/oise-60/deux-programmes-immobiliers-en-cours-21-09-2013-3154525.php>, consulté le 11 juillet 2016z.

LES ECHOS, MOREAU Philippe, « L'étalement urbain continue de grignoter les terres agricoles », *lesechos.fr*.

LE RÉPUBLICAIN, KANANE Baya, « Chevannes : Des logements sur la commune - Le Républicain », *Le Républicain*.

3. RESSOURCES ÉLECTRONIQUES

BASES DE DONNÉES

GEOPORTAIL (cartographie, images satellites) : <http://www.geoportail.fr/>

GOOGLE MAPS : www.maps.google.fr

GRECAM : www.grecam.com/

INSEE : www.insee.fr/

SITADEL : www.ile-de-france.equipement.gouv.fr/article.php3?id_article=959

RAPPORTS

ACADIE, 2013, *Les figures de l'urbanisation du diffus en Picardie : quand les périurbains s'affranchissent de l'urbain*, Paris, (coll. « PUCA »).

ADELL, 1997, *Les territoires périurbains dans les pays de l'Europe de l'Ouest : savoirs et représentations. Espagne, Portugal, Grande-Bretagne, Allemagne, Pays-Bas.*, Paris, (coll. « Puca (rapport de recherche) »).

AGUILERA Anne, NESSI Hélène, SAJOURS Patricia, THÉBERT Marianne, BONIN Olivier, CONTI Benoît, CORALLI Monica, LE NECHET Florent, PROULHAC Laurent, STRANSKY Vaclav et TERRAL Laurent, 2014, *Dynamiques du peuplement, des formes urbaines et des mobilités dans les territoires de la périurbanisation. Quels enseignements au regard des enjeux du développement durable ?*, France, IFSTTAR Laboratoire ville mobilité transport ; Laboratoire Mosaïques ; LAVUE, Université du Havre, Laboratoire IDEES (coll. « PUCA »).

BEAUFILS Sandrine et COUREL Jérémy, 2012, « Un actif sur deux travaille à proximité de chez lui », *Note rapide, IAU*, 2012, n° 600, (coll. « IAU-IDF »).

BONNET Michel, CLAUDE Viviane et RUBINSTEIN Michel, 2001, *La commande, de l'architecture à la ville. Tome 1*, PUCA; [Marne-la-Vallée, PUCA ; CSTB (coll. « Recherches »), vol.1, 259 p.

BORDES-PAGES, CASTANO et ABADIA, 1995, *Référentiel de densités et de formes urbaines Contribution pour un référentiel appliqué à l'habitat dans la région Île-de-France*, Paris, IAU.

CERTU, 2000, *La Forme des villes. Caractériser l'étalement urbain et réfléchir à de nouvelles modalités d'actions*, Paris, 178 p.

CONSEIL DE L'EUROPE et BRUNS, 2007, *Rapport de la conférence du Conseil de l'Europe sur la « convention européenne du paysage »*, s.l.

CROZET Yves et JOLY Iragaël, 2006, *La « Loi de Zahavi » : quelle pertinence pour comprendre la construction et la dilatation des espaces-temps de la ville ?*, Paris., Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA).

DATAR, 2010a, « Prospective périurbaine et autres fabriques de territoires », *Territoires 2040*, 2010, n° 2, p. 157.

DATAR, 2010b, *Territoire 2040 : Prospective périurbaine et autres fabriques de territoires*, Paris.

DATAR, 2008, *Étude sociologique des nouveaux arrivants dans les franges franciliennes*, Paris

DIDIER-FÈVRE Catherine, POULOT Monique, ARAGAU Claire, BERGER Martine, ROUGÉ Lionel, METTETAL Lucile, BOULEAU Mireille, GOFF Tanguy Le, MANGENEY Catherine, LARUELLE Nicolas et DARLAY Amélie, 2014, *Les ter-*

ritoires périurbains : de l'hybridation à l'intensité ?, Paris., PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture).

ESCAFFRE Fabrice, MICHON Perrine et LOUDIER-MALGOUYRES Céline, 2014, *Les espaces publics périurbains. Les politiques publiques de planification face à la réalité des usages*, France, UMR 5193, Université Toulouse II- Le Mirail (coll. « PUCA »).

FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS et PRANDI Geneviève, 2010, *Promoteur Immobilier en 2010 (enquête complète)*, Paris

IAU, 2009, « Comment maîtriser le développement des bourgs, villages et hameaux? », *Les carnets pratiques de l'IAU*, novembre 2009, p. 59.

IAU, *Coupes et découpes territoriales quelle réalité du bassin de vie ?*, Paris, (coll. « Les Cahiers »).

IAU Île-de-France, 2013, *La mobilité dans le périurbain francilien*, Paris.

IAU Île-de-France, METTETAL Lucile et LE GOFF Tanguy, 2017, *Le périurbain est mort, vive les campagnes urbaines !*, <http://www.iau-idf.fr/savoir-faire/nos-travaux/amenagement-et-territoires/periurbain/chroniques-du-periurbain/le-periurbain-est-mort-vive-les-campagnes-urbaines.html>, 21 juin 2017, consulté le 28 septembre 2017.

IAU, 2007, *Le patrimoine bâti des villages de la Champagne viticole: principales typologies et enjeux*, Paris, IAU Île-de-France, vol. 1/, 119 p.

INRETS, 2007, *Le périurbain. Quelle connaissance ? Quelles approches ? Espaces sous influence urbaine. Analyse bibliographique.*, Nord-Picardie Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement, (coll. « Certu »).

INSEE, 2009, « La croissance périurbaine depuis 45 ans », *Insee Première*, 6 septembre 2009, n° 1240.

INSEE, 2005, *Les indices Notaires Insee de prix des logements anciens*, Paris, (coll. « Insee méthode »).

JOANNY Catherine, 2013, « Les cœurs de bourg face à la densification », *les Cahiers*, novembre 2013, vol. 1, n° 167, p. 42-45.

LAUTIER François, CALLON Michel et BONNET Michel, 2001, *La commande, de l'architecture à la ville. Tome 2*, Plan Urbanisme construction architecture., La Défense]; [Marne-la-Vallée, PUCA; CSTB (coll. « Recherches »), 97 p.

MANCEBO François et SALLES Sylvie, 2014, *De l'autre côté du miroir. Un périurbain pensé par le rural, pour une périurbanisation modelée par les usages*, France, Université de Reims, ENSA Paris Val-de-Seine (coll. « PUCA »).

MASSIN Isabelle, PRÉVOT Marc et TÉTART Jean-Marie, 2010, *Mission sur la production de logements sociaux en diffus, réalité et obstacles*, La Défense, France, Conseil général de l'environnement et du développement durable.

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE du Développement durable et de l'Énergie, NORD-PICARDIE Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement et DOCUMENTAIRE Point d'appui national, 2005, *Dévalorisation et paupérisation des appartements par rapport aux maisons 1994-2002.*, Paris

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE du Développement durable et de l'Énergie, NORD-PICARDIE Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement et DOCUMENTAIRE Point d'appui national, 1998, *La ville émergente. Constats pour renouveler les lignes d'action publiques.*, s.l., Temis.

MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ÉNERGIE ET DE LA MER, 2011, *Enquête sur le parc locatif social (EPLS) [Sources et Méthodes, Opérations statistiques et production d'indices, Logement – Construction] : Observation et statistiques*, http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sources-methodes/enquete-nomenclature/1542/0/enquete-parc-locatif-social-epls.html?tx_ttnews%5Bcatdomaine%5D=752&-

cHash=66b73a708b6d3efc8d9cfa577f0d40da , 20 décembre 2011, consulté le 22 août 2016.

MINISTÈRE DU LOGEMENT, 2014, *Revitaliser les centres-bourgs : un enjeu majeur pour l'égalité des territoires*, <http://www.territoires.gouv.fr/revitaliser-les-centres-bourgs-un-enjeu-majeur-pour-l-egalite-des-territoires>, juillet 2014, consulté le 4 janvier 2016.

OBSERVATOIRE RÉGIONAL DU FONCIER, 2012, *Quelles actions foncières pour le périurbain ? : rapport du groupe de travail*, Paris, Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Île-de-France, vol. 1/, 46 p.

OBSERVATOIRE RÉGIONAL DU FONCIER EN ILE DE FRANCE, 2013, *Le foncier ça se fabrique*, Paris.

OCDE, 2012, *Gouvernance : Villes compactes, la voie d'avenir - OCDE*, <http://www.oecd.org/fr/presse/gouvernancevillescompacteslavoiedavenir.htm>, 13 juin 2012, consulté le 26 janvier 2018.

PARC NATUREL DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE, 2010, « Guide des couleurs et des matériaux du bâti », 2010, p. 32.

PUCA, 2015, *Du périurbain à l'urbain (2011-2013)*, Paris

PUCA, 2013, *Vers des politiques publiques de densification et d'intensification « douces »? Intérêts, limites et opportunités*, Paris

WERQUIN, DUHEM, GARIN-FERRAZ et GAULT, 1999, *Ville et écologie : bilan d'un programme de recherche (1992-1999)*, PUCA, 177 p.

WIEL M., 2002, *Les raisons institutionnelles de la périurbanisation = The institutional reasons of the suburbanization*, Paris, PUCA.

LE GOFF et METTETAL, 2014, « Le périurbain n'est pas une punition ! De la terre d'accueil à la terre d'ancrage », *Chronique du périurbain francilien*, IAU, Paris, 2014, n° 2.

LE GOFF Tanguy, 2014, « Le « bassin de vie » : la géographie sensible des maires » dans *Coupes et découpes territoriales quelle réalité du bassin de vie ?*, IAU, Paris, (coll. « Les Cahiers »).

SUR INTERNET

ARCHITOPIK, 2011, *Construction de 57 logements BBC, Bruyères-sur-Oise, Lepinay Meurice Architectes - Projet laureat*, https://architopik.lemoniteur.fr/index.php/laureat-concours-architecture/construction_de_57_logements_bbc/4492, 2011, consulté le 13 février 2018.

LE FOLL et MIET, 2013, « Construire dans mon jardin et résoudre la crise du logement, cinq idées pour comprendre la filière BIMBY », *Métropolitiques*, 18 mars 2013.

THONNELIER Josselin, 2011, *Build in my backyard : le concept salvateur du périurbain*, <https://www.urbanews.fr/2011/04/07/12911-build-in-your-backyard-pour-sauver-le-periurbain/>, 7 avril 2011.

Loi SRU : une circulaire pour y voir - un peu - plus clair dans la procédure d'exemption des communes, <http://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250279163470>, consulté le 10 octobre 2017h.

(Dé)mesure de la périurbanisation - Métropolitiques, <http://www.metropolitiques.eu/De-mesure-de-la-periurbanisation.html>, consulté le 13 décembre 2015ae.

Opération multi-sites à Dampmart - Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, <http://www.marneetgondoire.fr/operations/operation-multi-sites-a-dampmart-1133.html>, consulté le 13 février 2017s.

BLOGS POLITIQUES

OPPOSITION MUNICIPALE AGIR POUR ITTEVILLE, 2018, *Lettre ouverte à monsieur le maire*, 19 mars 2018, consulté le 13 avril 2018.

SAINT-ARNOULT Notre Ville Votre Avenir OPPOSITION MUNICIPALE, 2015, *M. le Maire nous impose 55 logements sociaux !*, <http://notreville-votreavenir.fr/2015/11/m-le-maire-nous-impose-55-logements-sociaux.html> , 11 avril 2015, consulté le 19 avril 2018.

TOUTS POUR BOIS-LE-ROI, OPPOSITION MUNICIPALE, *Billet - Que se passe-t-il dans le quartier de la gare ?*, <https://touspourboisleroi.blogspot.com/2018/01/billet-que-se-passe-t-il-dans-le.html>, consulté le 17 avril 2018.

4. LOIS, TEXTES RÉGLEMENTAIRES ET RAPPORTS OFFICIELS

TEXTES DE LOIS ET DÉCRETS

Les textes de Loi sont tous disponibles sur www.legifrance.gouv.fr

ALUR, 2014, LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Code civil, 1967, Code civil - Article 1601-3,

ENE, 2010, LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

Grand Paris, 2010, LOI n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris,

SRU, 2000, LOI 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

MAPTAM, 2014, LOI n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles,

NOTRE, 2015, LOI n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

Décret n° 2017-835 du 5 mai 2017 relatif aux dispositions particulières à certaines agglomérations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux et pris pour l'application de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, , mai 2017, consulté le 13 mai 2017.

Décret n° 2017-840 du 5 mai 2017 fixant les valeurs des ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale et la liste des communes mentionnés, respectivement aux premier et troisième alinéas du II de l'article L. 302-5 du code de la construction ainsi que de définir les agglomérations de plus de 30 000 habitants sur le territoire desquelles les communes sont susceptibles d'être exemptées de l'application des dispositions de l'article L. 302-5 et suivants en application du III du même article, , mai 2017, consulté le 11 mai 2017.

DGUHC, 2007, « Circulaire n° DGUHC 2007-53 du 30 novembre 2007 », Adresse : <http://www.accessibilite-batiment.fr/bhc-neufs/generalites-et-definitions/circulaire.html#c855>.

Ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement, 2013,

DOCUMENTS D'URBANISME

DE LA RÉGION ILE DE FRANCE

SDAURIF, 1976, « Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile de France (SDAURIF) »,.
SDAURP, 1965, « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région de Paris (SDAURP) »,.
SDRIF, 1994, « Schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) ».
SDRIF, 2014, « Schéma directeur de la Région »,. Adresse : <http://www.iledefrance.fr/competence/sche-ma-directeur-region> [Consulté le : 30 décembre 2015].

SCOT :

SCOT entre Juine et Renard, 2013

SCOT de Gally-Mauldre, 2015

SCOT du Pays de Fontainebleau, 2014

SCOT de Maintenon, 2013

SCOT Vexin Thelles, 2014

SCOT UCCSA (union des communautés de communes du sud de l'Aisne), 2015

CHARTE DES PNR

Charte PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (2011-2013), 2011.

Charte PNR du Gâtinais Français (2011-2023), 2011

Charte PNR du Gâtinais Français (Ancienne charte), 1994

Charte PNR Oise Pays de France, 2004

Projet de renouvellement de la Charte Oise Pays de France, 2017

Charte PNR du Vexin (2007-2019), 2007

PLAN LOCAUX D'URBANISME

PLU de Bois-le-roi

PLU de Moussy-le-Neuf

Ancien PLU d'Orgerus, 2013

PLU d'Orgerus, 2017

ANNEXES

ANNEXE N°1 : LISTE DES BOURGS PÉRIURBAINS

ANNEXE N°2 : LISTE DES PROJETS RECENSÉS

ANNEXE N°3 : VISUELS DES PROJETS RECENSÉS

ANNEXE N° 4 : LISTE DES ENTRETIENS RÉALISÉS AVEC LES ACTEURS

ANNEXE N°5 : LISTE DES ENTRETIENS HABITANTS

ANNEXE N°6 : QUESTIONNAIRE HABITANTS

ANNEXE N°1 : LISTE DES BOURGS PÉRIURBAINS

| code insee | noms INSEE | population | total collectif | Total collectif SITADEL 2 2009-2013 | constructions commencées SITADEL 2 | résultat des appels téléphoniques |
|------------|----------------------|------------|-----------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 27183 | La Couture-Boussey | 2277 | 11 | 11 | 56 | ok |
| 27213 | Écos | 1037 | 8 | 8 | 53 | ok |
| 27230 | Ézy-sur-Eure | 3344 | 79 | 79 | 162 | ok |
| 27355 | Ivry-la-Bataille | 2611 | 8 | 8 | 23 | ok |
| 27653 | Tourny | 929 | 6 | 6 | 22 | ok |
| 28007 | Anet | 2673 | 9 | 9 | 29 | ok |
| 28015 | Auneau | 4202 | 5 | 5 | 67 | ok |
| 28064 | Bû | 1870 | 7 | 7 | 64 | ok |
| 28140 | Épernon | 5476 | 110 | 110 | 135 | ok |
| 28168 | Gallardon | 3529 | 10 | 10 | 51 | ok |
| 28191 | Hanches | 2662 | 6 | 6 | 23 | ok |
| 28227 | Maintenon | 4418 | 22 | 22 | 53 | ok |
| 45258 | Puiseaux | 3334 | 11 | 11 | 74 | ok |
| 60012 | Andeville | 3078 | 16 | 16 | 74 | ok |
| 60143 | Chaumont-en-Vexin | 3112 | 20 | 20 | 337 | ok |
| 60346 | Lamorlaye | 9211 | 14 | 14 | 47 | ok |
| 60380 | Mareuil-sur-Ourcq | 1586 | 11 | | | ok |
| 60398 | Le Mesnil-en-Thelle | 2296 | 13 | 13 | 68 | ok |
| 60446 | Nanteuil-le-Haudouin | 3476 | 68 | 68 | 211 | ok |
| 60450 | Neuilly-en-Thelle | 3107 | 34 | 34 | 129 | ok |
| 60462 | Noailles | 2820 | 36 | 36 | 93 | ok |
| 60494 | Plailly | 1662 | 31 | 31 | 39 | ok |
| 60575 | Sainte-Geneviève | 2857 | 32 | 32 | 141 | ok |
| 60589 | Saint-Maximin | 2892 | 185 | 185 | 270 | ok |
| 60616 | Sérifontaine | 2898 | 39 | 39 | 78 | ok |
| 60644 | Trie-Château | 1508 | 12 | 12 | 35 | ok |
| 77005 | Annet-sur-Marne | 3209 | 35 | 35 | 72 | ok |
| 77037 | Bois-le-Roi | 5649 | 14 | 14 | 70 | ok |
| 77051 | Bray-sur-Seine | 2361 | 6 | 6 | 24 | ok |
| 77061 | Cannes-Écluse | 2550 | 34 | | | ok |
| 77079 | Champagne-sur-Seine | 6381 | 10 | 10 | 31 | ok |
| 77086 | La Chapelle-Gauthier | 1484 | 6 | 6 | 29 | ok |
| 77096 | Chartrettes | 2588 | 10 | 10 | 36 | ok |
| 77099 | Château-Landon | 3142 | 17 | 17 | 66 | ok |
| 77100 | Le Châtelet-en-Brie | 4401 | 6 | 6 | 38 | ok |
| 77107 | Chaumes-en-Brie | 3011 | 92 | 92 | 205 | ok |
| 77109 | Chenoise | 1309 | 8 | 8 | 21 | ok |
| 77114 | Chevry-Cossigny | 3933 | 139 | 139 | 169 | ok |
| 77127 | Coubert | 2020 | 71 | 71 | 128 | ok |
| 77142 | Crécy-la-Chapelle | 4251 | 13 | 13 | 52 | ok |
| 77143 | Crégy-lès-Meaux | 4533 | 97 | | | ok |
| 77168 | Égreville | 2167 | 6 | 6 | 23 | ok |

| | | | | | | |
|-------|---------------------------|------|-----|-----|-----|----|
| 77192 | Fontenay-Trésigny | 5267 | 82 | 82 | 115 | ok |
| 77222 | Guignes | 3361 | 143 | 143 | 246 | ok |
| 77238 | Jouarre | 4180 | 56 | 56 | 122 | ok |
| 77257 | Lizy-sur-Ourcq | 3617 | 10 | 10 | 41 | ok |
| 77261 | Lorrez-le-Bocage-Préaux | 1267 | 12 | 12 | 39 | ok |
| 77276 | Mareuil-lès-Meaux | 2384 | 93 | 93 | 183 | ok |
| 77312 | Montigny-sur-Loing | 2766 | 6 | 6 | 35 | ok |
| 77317 | Mormant | 4503 | 76 | 76 | 142 | ok |
| 77320 | Mouroux | 5104 | 17 | 17 | 124 | ok |
| 77322 | Moussy-le-Neuf | 2927 | 99 | 99 | 115 | ok |
| 77330 | Nanteuil-lès-Meaux | 5475 | 120 | 120 | 235 | ok |
| 77349 | Othis | 6459 | 89 | 89 | 118 | ok |
| 77397 | Saâcy-sur-Marne | 1766 | 7 | 7 | 22 | ok |
| 77413 | Saint-Germain-sur-Morin | 3541 | 32 | 32 | 54 | ok |
| 77430 | Saint-Pathus | 5901 | 8 | 8 | 98 | ok |
| 77431 | Saint-Pierre-lès-Nemours | 5560 | 40 | 40 | 66 | ok |
| 77458 | Souppes-sur-Loing | 5496 | 15 | 15 | 37 | ok |
| 77463 | Thomery | 3443 | 15 | 15 | 60 | ok |
| 77470 | Tournan-en-Brie | 8261 | 76 | 76 | 94 | ok |
| 77475 | Trilport | 4898 | 25 | 25 | 45 | ok |
| 77482 | Varennnes-sur-Seine | 3406 | 28 | 28 | 65 | ok |
| 77493 | Verneuil-l'Étang | 3203 | 24 | 24 | 48 | ok |
| 77513 | Villenois | 4168 | 267 | 267 | 337 | ok |
| 78003 | Ablis | 3255 | 9 | 9 | 140 | ok |
| 78043 | Bailly | 3894 | 35 | 35 | 39 | ok |
| 78107 | Bréval | 1906 | 8 | 8 | 27 | ok |
| 78143 | Châteaufort | 1401 | 9 | | | ok |
| 78189 | Cresprières | 1561 | 6 | 6 | 29 | ok |
| 78220 | Les Essarts-le-Roi | 6513 | 22 | 22 | 46 | ok |
| 78255 | Freneuse | 4028 | 76 | 76 | 158 | ok |
| 78291 | Guerville | 2139 | 15 | | | ok |
| 78310 | Houdan | 3381 | 105 | 105 | 174 | ok |
| 78402 | Mézières-sur-Seine | 3587 | 9 | 9 | 22 | ok |
| 78455 | Noisy-le-Roi | 7721 | 27 | 27 | 39 | ok |
| 78460 | Oinville-sur-Montcient | 1107 | 16 | 16 | 34 | ok |
| 78513 | La Queue-les-Yvelines | 2168 | 6 | 6 | 14 | ok |
| 78537 | Saint-Arnoult-en-Yvelines | 6128 | 15 | 15 | 72 | ok |
| 78591 | Septeuil | 2302 | 18 | 18 | 55 | ok |
| 78616 | Thoiry | 1159 | 46 | 46 | 82 | ok |
| 91045 | Ballancourt-sur-Essonne | 7454 | 204 | 204 | 247 | ok |
| 91085 | Boissy-sous-Saint-Yon | 3696 | 49 | 49 | 116 | ok |
| 91095 | Bouray-sur-Juine | 2061 | 14 | 14 | 40 | ok |
| 91099 | Boutigny-sur-Essonne | 3020 | 16 | 16 | 33 | ok |
| 91111 | Briis-sous-Forges | 3551 | 8 | 8 | 47 | ok |
| 91129 | Cerny | 3332 | 32 | 32 | 55 | ok |
| 91135 | Champcueil | 2828 | 5 | 5 | 17 | ok |
| 91226 | Étréchy | 6341 | 105 | 105 | 125 | ok |
| 91315 | Itteville | 6613 | 11 | 11 | 92 | ok |

| | | | | | | |
|-------|------------------------|------|----|----|-----|----|
| 91330 | Lardy | 5578 | 18 | 18 | 63 | ok |
| 91511 | Pussay | 2011 | 29 | 29 | 53 | ok |
| 91533 | Saclas | 1798 | 5 | 5 | 19 | ok |
| 91649 | Vert-le-Petit | 2776 | 19 | 19 | 95 | ok |
| 95026 | Asnières-sur-Oise | 2544 | 22 | 22 | 61 | ok |
| 95078 | Boissy-l'Aillie | 1794 | 15 | 15 | 41 | ok |
| 95116 | Bruyères-sur-Oise | 3976 | 74 | 74 | 99 | ok |
| 95142 | Chars | 1935 | 40 | 40 | 119 | ok |
| 95352 | Luzarches | 4401 | 88 | 88 | 179 | ok |
| 95355 | Magny-en-Vexin | 5763 | 23 | 23 | 84 | ok |
| 95370 | Marines | 3373 | 19 | 19 | 78 | ok |
| 95371 | Marly-la-Ville | 5531 | 60 | 60 | 82 | ok |
| 95430 | Montsault | 3396 | 71 | 71 | 91 | ok |
| 95566 | Saint-Martin-du-Tertre | 2668 | 10 | | | ok |
| 95604 | Survilliers | 4053 | 35 | 35 | 42 | ok |
| 95641 | Vémars | 2198 | 38 | 38 | 112 | ok |

| code insee | noms INSEE | population | total collectif | Total collectif SITADEL 2 2009-2013 | constructions commencées SITADEL 2 total | résultat des appels téléphoniques |
|------------|-----------------------|------------|-----------------|-------------------------------------|--|-----------------------------------|
| 27226 | Étrépagny | 3885 | 19 | 19 | 70 | Refus |
| 28298 | Pierres | 2835 | 36 | 36 | 108 | pas de réponse |
| 45191 | Malesherbes | 6198 | 7 | 7 | 19 | Refus |
| 60088 | Bornel | 3562 | 78 | 78 | 111 | Refus |
| 60142 | La Chapelle-en-Serval | 2946 | 88 | 88 | 104 | pas de réponse |
| 60172 | Coye-la-Forêt | 3780 | 23 | 23 | 30 | Refus |
| 77176 | Faremoutiers | 2496 | 25 | 25 | 130 | Refus |
| 77182 | La Ferté-Gaucher | 4691 | 36 | 36 | 146 | pas de réponse |
| 77315 | Montry | 3398 | 52 | 52 | 71 | Refus |
| 77327 | Nangis | 8351 | 96 | 96 | 176 | pas de réponse |
| 77363 | Le Pin | 1325 | 20 | | | pas de réponse |
| 77374 | Pontcarré | 2034 | 55 | | | refus |
| 77382 | Quincy-Voisins | 5078 | 86 | 86 | 192 | pas de réponse |
| 77409 | Saint-Germain-Laval | 2805 | 45 | | | pas de réponse |
| 77442 | Samoreau | 2317 | 27 | | | pas de réponse |
| 77483 | Varreddes | 1856 | 10 | 10 | 29 | Refus |
| 78089 | Bonnières-sur-Seine | 4552 | 48 | 48 | 87 | pas de réponse |
| 78206 | Ecquevilly | 3987 | 107 | 107 | 142 | pas de réponse |
| 78465 | Orgerus | 2340 | 6 | 6 | 16 | refus |
| 78486 | Le Perray-en-Yvelines | 6680 | 114 | 114 | 274 | Refus |
| 91016 | Angerville | 4137 | 22 | 22 | 103 | Refus |
| 91249 | Forges-les-Bains | 3754 | 17 | 17 | 69 | pas de réponse |
| 91376 | Marolles-en-Hurepoix | 4928 | 69 | 69 | 165 | Refus |
| 95211 | Ennery | 2293 | 15 | | | pas de réponse |
| 95409 | Moisselles | 1258 | 74 | | | pas de réponse |
| 95509 | Puiseux-en-France | 3262 | 15 | 15 | 26 | pas de réponse |
| 95592 | Seraincourt | 1312 | 7 | 7 | 15 | pas de réponse |
| 95651 | Vétheuil | 883 | 5 | 5 | 7 | pas de réponse |
| 95652 | Viarmes | 5230 | 89 | 89 | 123 | Refus |

| code insee | noms INSEE | population | total collectif | Total collectif SITADEL 2 2009-2013 | constructions commencées SITADEL 2 total | résultat des appels téléphoniques |
|------------|--------------------------|------------|-----------------|-------------------------------------|--|-----------------------------------|
| 02307 | La Ferté-Milon | 2199 | 0 | 0 | 10 | pas de construction |
| 02521 | Montreuil-aux-Lions | 1395 | 0 | | | pas de construction |
| 02543 | Neuilly-Saint-Front | 2158 | 0 | 0 | 24 | pas de construction |
| 27119 | Bueil | 1497 | 2 | 2 | 49 | pas de construction |
| 27278 | Garennnes-sur-Eure | 1842 | 0 | | | pas de construction |
| 27279 | Gasny | 3076 | 0 | 0 | 11 | pas de construction |
| 27391 | Marcilly-sur-Eure | 1575 | 0 | 0 | 15 | pas de construction |
| 28039 | Béville-le-Comte | 1490 | 0 | 0 | 58 | pas de construction |
| 28279 | Nogent-le-Roi | 4133 | 0 | 0 | 56 | pas de construction |
| 28363 | Sainville | 992 | 0 | | | pas de construction |
| 28415 | Villemeux-sur-Eure | 1623 | 0 | 0 | 35 | pas de construction |
| 45127 | Dordives | 3143 | 0 | 0 | 98 | pas de construction |
| 45310 | Sermaises | 1568 | 0 | | | pas de construction |
| 60010 | Amblainville | 1733 | 0 | | | pas de construction |
| 60047 | Baron | 789 | 0 | | | pas de construction |
| 60069 | Betz | 1091 | 2 | 2 | 15 | pas de construction |
| 60086 | Boran-sur-Oise | 2104 | 4 | 4 | 10 | pas de construction |
| 60155 | Cires-lès-Mello | 3696 | 3 | 3 | 93 | pas de construction |
| 60482 | Orry-la-Ville | 3394 | 0 | 0 | 28 | pas de construction |
| 60500 | Le Plessis-Belleville | 3303 | 0 | 0 | 6 | pas de construction |
| 60570 | Saint-Crépin-Ibouvillers | 1284 | 3 | 3 | 22 | pas de construction |
| 60651 | Ully-Saint-Georges | 1907 | 0 | | | pas de construction |
| 60695 | Vineuil-Saint-Firmin | 1411 | 0 | | | pas de construction |
| 77016 | Bagneaux-sur-Loing | 1693 | 7 | | | pas de construction |
| 77022 | Barbizon | 1331 | 4 | 4 | 11 | pas de construction |
| 77042 | Boissy-le-Châtel | 3114 | 2 | 2 | 33 | pas de construction |
| 77048 | Bourron-Marlotte | 2647 | 0 | 0 | 19 | pas de construction |
| 77069 | Chailly-en-Bière | 1951 | 0 | 0 | 7 | pas de construction |
| 77082 | Champeaux | 807 | 3 | | | pas de construction |
| 77088 | La Chapelle-la-Reine | 2538 | 0 | 0 | 6 | pas de construction |
| 77095 | Charny | 1237 | 0 | | | pas de construction |
| 77116 | Choisy-en-Brie | 1365 | 0 | | | pas de construction |
| 77126 | Congis-sur-Thérouanne | 1772 | 4 | | | pas de construction |
| 77128 | Couilly-Pont-aux-Dames | 2169 | 0 | 0 | 12 | pas de construction |
| 77135 | Courpalay | 1425 | 0 | | | pas de construction |
| 77148 | Crouy-sur-Ourcq | 1798 | 4 | | | pas de construction |
| 77159 | Donnemarie-Dontilly | 2876 | 0 | 0 | 22 | pas de construction |
| 77171 | Esbly | 6004 | 0 | 0 | 58 | pas de construction |
| 77175 | Évry-Grégy-sur-Yerre | 2572 | 0 | 0 | 63 | pas de construction |
| 77208 | Gouaix | 1446 | 0 | | | pas de construction |
| 77210 | La Grande-Paroisse | 2652 | 2 | 2 | 46 | pas de construction |
| 77216 | Grez-sur-Loing | 1420 | 2 | 2 | 8 | pas de construction |
| 77219 | Guérard | 2263 | 6 | | | pas de construction |
| 77226 | Héricy | 2504 | 2 | 2 | 12 | pas de construction |

| | | | | | | |
|-------|-----------------------------|------|---|---|----|---------------------|
| 77239 | Jouy-le-Châtel | 1501 | 0 | 0 | 11 | pas de construction |
| 77240 | Jouy-sur-Morin | 2176 | 4 | | | pas de construction |
| 77241 | Juilly | 2205 | 0 | | | pas de construction |
| 77260 | Longueville | 1785 | 5 | | | pas de construction |
| 77269 | Maincy | 1712 | 2 | | | pas de construction |
| 77279 | Marolles-sur-Seine | 1618 | 0 | | | pas de construction |
| 77302 | Montcourt-Fromonville | 2057 | 7 | | | pas de construction |
| 77309 | Monthyon | 1652 | 0 | 0 | 20 | pas de construction |
| 77311 | Montigny-Lencoup | 1284 | 0 | | | pas de construction |
| 77318 | Mortcerf | 1450 | 4 | 4 | 22 | pas de construction |
| 77352 | Ozouer-le-Voulgis | 1826 | 0 | | | pas de construction |
| 77359 | Perthes | 2134 | 0 | 0 | 5 | pas de construction |
| 77377 | Presles-en-Brie | 2288 | 0 | | | pas de construction |
| 77385 | Rebais | 2174 | 0 | 0 | 81 | pas de construction |
| 77393 | Rozay-en-Brie | 2816 | 0 | 0 | 29 | pas de construction |
| 77405 | Saint-Cyr-sur-Morin | 1914 | 2 | 2 | 14 | pas de construction |
| 77415 | Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux | 1106 | 0 | 0 | 8 | pas de construction |
| 77419 | Saint-Mammès | 3181 | 0 | 0 | 18 | pas de construction |
| 77420 | Saint-Mard | 3849 | 4 | 4 | 17 | pas de construction |
| 77437 | Saint-Soupplets | 3238 | 0 | 0 | 10 | pas de construction |
| 77441 | Samois-sur-Seine | 2098 | 0 | 0 | 3 | pas de construction |
| 77447 | Seine-Port | 1927 | 3 | 3 | 8 | pas de construction |
| 77477 | Ury | 804 | 0 | | | pas de construction |
| 77491 | Veneux-les-Sablons | 4802 | 2 | 2 | 30 | pas de construction |
| 77494 | Vernou-la-Celle-sur-Seine | 2691 | 0 | 0 | 45 | pas de construction |
| 77508 | Villeneuve-le-Comte | 1826 | 0 | 0 | 16 | pas de construction |
| 77512 | Villeneuve-sur-Bellot | 1141 | 0 | 0 | 17 | pas de construction |
| 77519 | Villiers-Saint-Georges | 1209 | 6 | | | pas de construction |
| 77531 | Voulx | 1750 | 4 | 4 | 25 | pas de construction |
| 77533 | Vulaines-sur-Seine | 2645 | 0 | 0 | 27 | pas de construction |
| 78030 | Auffargis | 1979 | 0 | | | pas de construction |
| 78062 | Beynes | 7625 | 0 | 0 | 25 | pas de construction |
| 78087 | Bonnelles | 1931 | 2 | 2 | 24 | pas de construction |
| 78090 | Bouafle | 2092 | 0 | 0 | 5 | pas de construction |
| 78128 | Cernay-la-Ville | 1641 | 0 | 0 | 16 | pas de construction |
| 78217 | Épône | 6467 | 4 | 4 | 37 | pas de construction |
| 78233 | Feucherolles | 2826 | 0 | 0 | 20 | pas de construction |
| 78263 | Gambais | 2423 | 0 | 0 | 35 | pas de construction |
| 78265 | Garancières | 2382 | 0 | | | pas de construction |
| 78346 | Longnes | 1464 | 2 | | | pas de construction |
| 78368 | Mareil-sur-Mauldre | 1738 | 0 | 0 | 1 | pas de construction |
| 78380 | Maule | 5711 | 0 | 0 | 14 | pas de construction |
| 78420 | Montfort-l'Amaury | 3073 | 0 | 0 | 16 | pas de construction |
| 78431 | Morainvilliers | 2547 | 5 | | | pas de construction |
| 78562 | Saint-Léger-en-Yvelines | 1489 | 0 | 0 | 16 | pas de construction |
| 78571 | Saint-Nom-la-Bretèche | 5101 | 4 | 4 | 18 | pas de construction |
| 89074 | Champigny | 2240 | 0 | 0 | 30 | pas de construction |

| | | | | | | |
|-------|----------------------|------|---|---|-----|---------------------|
| 89100 | Chéroy | 1615 | 0 | 0 | 20 | pas de construction |
| 89460 | Villeneuve-la-Guyard | 3321 | 4 | 4 | 76 | pas de construction |
| 89480 | Vinneuf | 1387 | 0 | | | pas de construction |
| 91156 | Cheptainville | 1896 | 6 | | | pas de construction |
| 91159 | Chevannes | 1731 | 5 | | | pas de construction |
| 91175 | Corbreuse | 1738 | 0 | | | pas de construction |
| 91232 | La Ferté-Alais | 3982 | 0 | 0 | 11 | pas de construction |
| 91338 | Limours | 6560 | 2 | 2 | 47 | pas de construction |
| 91359 | Maisse | 2703 | 0 | 0 | 36 | pas de construction |
| 91390 | Méréville | 3160 | 3 | 3 | 35 | pas de construction |
| 91405 | Milly-la-Forêt | 4788 | 0 | 0 | 14 | pas de construction |
| 91411 | Les Molières | 1981 | 0 | | | pas de construction |
| 91433 | Morigny-Champigny | 4321 | 4 | 4 | 7 | pas de construction |
| 91540 | Saint-Chéron | 4834 | 2 | 2 | 37 | pas de construction |
| 91579 | Saint-Vrain | 2921 | 4 | 4 | 73 | pas de construction |
| 91630 | Le Val-Saint-Germain | 1437 | 0 | | | pas de construction |
| 91648 | Vert-le-Grand | 2396 | 4 | 4 | 63 | pas de construction |
| 95042 | Baillet-en-France | 2020 | 0 | 0 | 2 | pas de construction |
| 95056 | Belloy-en-France | 2098 | 5 | | | pas de construction |
| 95101 | Bray-et-Lû | 965 | 0 | | | pas de construction |
| 95149 | Chaumontel | 3317 | 0 | 0 | 18 | pas de construction |
| 95241 | Fontenay-en-Parisis | 1899 | 5 | | | pas de construction |
| 95388 | Menucourt | 5332 | 2 | 2 | 165 | pas de construction |
| 95504 | Presles | 3701 | 0 | 0 | 17 | pas de construction |
| 95580 | Saint-Witz | 2552 | 0 | 0 | 5 | pas de construction |
| 95625 | Us | 1334 | 9 | | | pas de construction |
| 95658 | Vigny | 1065 | 2 | 2 | 35 | pas de construction |

| code insee | noms INSEE | population | total collectif | Total collectif SITADEL 2 2009-2013 | constructions commencées SITADEL 2 total | résultat des appels téléphoniques |
|------------|---------------------------|------------|-----------------|-------------------------------------|--|-----------------------------------|
| 28001 | Abondant | 2221 | 14 | 14 | 69 | rejetée |
| 60139 | Chambly | 9740 | 299 | 299 | 512 | rejetée |
| 60282 | Gouvieux | 9166 | 41 | 41 | 79 | rejetée |
| 77018 | Bailly-Romainvilliers | 7175 | 199 | 199 | 259 | rejetée |
| 77132 | Coupvray | 2607 | 93 | 93 | 124 | rejetée |
| 77153 | Dammartin-en-Goële | 8464 | 400 | 400 | 669 | rejetée |
| 77183 | Gretz-Armainvilliers | 9363 | 156 | 156 | 207 | rejetée |
| 77215 | Gretz-Armainvilliers | 8237 | 172 | 172 | 234 | rejetée |
| 77268 | Magny-le-Hongre | 7148 | 163 | 163 | 836 | rejetée |
| 77316 | Orvanne / Moret sur Loing | | | 12 | 36 | rejetée |
| 77449 | Serris | 8117 | 475 | 475 | 693 | rejetée |
| 78531 | Rosny-sur-Seine | 5689 | 374 | 374 | 448 | rejetée |
| 95052 | Beaumont-sur-Oise | 9418 | 61 | 61 | 77 | rejetée |
| 95250 | Fosses | 9582 | 49 | 49 | 61 | rejetée |
| 95351 | Louvres | 9767 | 42 | 42 | 43 | rejetée |

ANNEXE N°2 : LISTE DES PROJETS RECENSÉS

| Nature quartier | Identifiant ¹ | Nom de la commune | Adresse | Nombre d'appartement créés ² | Date du dépôt de permis de construire | Nature des logements | Maîtrise d'ouvrage |
|-----------------|--------------------------|----------------------|--|---|---------------------------------------|----------------------|--|
| Centre bourg | 27213-1N | Ecos / vexin sr Epte | 24 rue grande | 8 | 01/01/2009 | Social | Secomile |
| Centre bourg | 27230-1N | Ézy-sur-Eure | 5 boulevard Ulysse Lavertu | 12 | 07/08/2009 | Social | Secomile |
| proche bourg | 27230-2N | Ézy-sur-Eure | 64 rue Octave Lenoir | 22 | 07/08/2009 | Social | Secomile |
| proche bourg | 27230-4N | Ézy-sur-Eure | 12 rue Pasteur | 11 | 07/03/2010 | Privé | Sci les beaux jours |
| pavillonnaire | 27355-1N | Ivry-la-Bataille | 54 rue de garennnes | 5 | 27/10/2009 | Privé | Nc |
| pavillonnaire | 27355-2N | Ivry-la-Bataille | 73 bis rue d'Ezy | 6 | 22/01/2010 | Privé | Nc |
| Centre bourg | 28007-1N | Anet | 38 rue Diane de Poitiers | 10 | 01/01/2011 | Social | SA Eure et Loire Habitat |
| pavillonnaire | 28015-2N | Auneau | 18 allée des Semoirs | 4 | 16/09/2013 | Privé | Khodri mohamed |
| pavillonnaire | 28015-3RN | Auneau | 7 rue des Bergeries | 2 | 01/04/2010 | Privé | Panciroli williams |
| Centre bourg | 28064-1N | Bû | 2 Rue aux Gois | 4 | 01/01/2009 | Social | SA Eure et Loire Habitat |
| pavillonnaire | 28064-2N | Bû | 12 Rue de Dreux | 7 | 01/01/2013 | Social | SA Eure et Loire Habitat |
| proche bourg | 28140-1N | Épernon | 28 rue de la madeleine | 8 | 01/01/2009 | Privé | Apimo |
| gare | 28140-5N | Épernon | 37 rue Saint denis | 33 | 01/01/2010 | Privé | Immoclem |
| gare | 28140-6N | Épernon | 3 rue Saint denis | 16 | 01/01/2010 | Privé | Edifimmo |
| cité | 28140-7N |  pernon | 14 Rue A manceau | 34 | 01/01/2011 | Privé | JJEB (Lou-venciennes) et Bercetto Investissement |
| nc | 28191-1N | Hanches | SCI LES OLIVIERS | 4 | 26/11/2009 | Privé | Sci les oliviers |
| pavillonnaire | 28191-2R | Hanches | 61 bis rue de la Billardi re | 2 | 06/07/2012 | Privé | Particulier |
| pavillonnaire | 28227-1N | Maintenon | 60 bis rue de la ferté | 16 | 01/01/2011 | Social | SA HLM la Roseraie |
| Centre bourg | 60380-1N | Mareuil-sur-Ourcq | angle de la rue de Meaux et la rue de Thury 6 rue de Meaux | 11 | 01/01/2013 | Social | SAHLM de l'Oise |
| proche bourg | 60398-1N | Le Mesnil-en-Thelle | 25 rue du Chef de ville | 26 | 23/05/2013 | Privé | Home invest |
| Centre bourg | 60446-1N | Nanteuil-le-Haudouin | 29 rue gambetta | 31 | 01/01/2013 | Social | Hlm oise |
| proche bourg | 60450-1N | Neuilly-en-Thelle | 30 avenue des cinq martyres | 15 | 01/01/2010 | Social | Picardie habitat |
| proche bourg | 60450-2N | Neuilly-en-Thelle | 40 avenue de Beauvais | 15 | 01/01/2009 | Social | Picardie habitat |
| proche bourg | 60450-3N | Neuilly-en-Thelle | 24 T BOULEVARD LE-BEGUE | 10 | 01/01/2009 | Privé | Sci jopaet |
| Centre bourg | 60494-1N | Plailly | rue de Paris | 31 | 07/03/2008 | mixte | OPAC de l'Oise |
| pavillonnaire | 60575-1N | Sainte-Geneviève | 50 Rue du Canton de Beaupréau | 8 | 01/01/2010 | Social | OPAC de l'oise |
| Centre-bourg | 60575-2N | Sainte-Geneviève | rue de la Chapelle-Saint-Pierre | 17 | 01/01/2010 | Social | OPAC de l'oise |
| pavillonnaire | 60575-3N | Sainte-Geneviève | Ruelle Bon | 15 | 01/01/2013 | Social | OPAC de l'oise |

1- L'identifiant correspond au code postal suivi du numéro du projet et N si neuf ou (et) R si réhabilitation

2- D'après Sit@del.....

| | | | | | | | |
|---------------|----------|-------------------------|------------------------------------|----|------------|--------|--|
| pavillonnaire | 60589-1N | Saint-Maximin | 106 rue du 19 Mars 1962 | 5 | 01/01/2009 | Privé | SCI les Champignolles |
| proche bourg | 60589-3N | Saint-Maximin | 3 ter rue du 11 Novembre 1918 | 2 | 01/01/2010 | Privé | Sci warufsel |
| pavillonnaire | 60616-1N | Serrifontaine | 14 rue Jules Ferry | 39 | 01/01/2012 | Privé | Novalys |
| Centre bourg | 77005-1N | Annet-sur-Marne | 1 rue Rigaudin | 14 | 01/01/2012 | Privé | Sci la fontaine |
| Centre bourg | 77005-2N | Annet-sur-Marne | 4 rue Gabriel Chamon | 13 | 01/01/2009 | Privé | SCI domaine de l'église |
| industriel | 77061-1N | Cannes-écluse | 70 rue des Bordes | 34 | 01/01/2013 | privé | Dupeyrey promotion |
| pavillonnaire | 77079-1N | Champagne sur Seine | 19 rue de l'Ouche aux Verduns | 15 | 01/02/2011 | Privé | Dias montero |
| Centre bourg | 77107-1N | Chaumes-en-Brie | 4 chemin de l'abbaye | 65 | 01/01/2009 | Privé | France pierre |
| proche bourg | 77114-1N | Chevry-Cossigny | 94- 98 rue Charles Pathé | 52 | 01/01/2010 | Privé | Les nouveaux constructeurs |
| industriel | 77114-2N | Chevry-Cossigny | 6 rue René Cassin | 44 | 01/01/2012 | Privé | Triomphe promotion |
| pavillonnaire | 77114-3N | Chevry-Cossigny | rue de la beauderie / Rue Ambolets | 67 | 01/01/2010 | Privé | Agence orpi est immobilier |
| Centre bourg | 77127-1N | Coubert | 31 rue Jean Jaurès | 41 | 01/01/2009 | Privé | Kaufman & broad |
| proche bourg | 77127-2N | Coubert | 20 Rue Eugène Dorlet | 21 | 01/01/2011 | Privé | Nexity domaines |
| Centre bourg | 77127-3N | Coubert | rue de la gare / rue jean jaurès | 43 | 01/01/2010 | Privé | Gill promotion |
| pavillonnaire | 77143-1N | Crégy-lès-Meaux | Rue Henri Duflocq / henri Magisson | 41 | 01/01/2012 | Social | Kaufman & Broad pour Pierre et Lumière |
| pavillonnaire | 77143-2N | Crégy-lès-Meaux | 56 rue henri Barbusse | 20 | 01/01/2012 | Privé | Sadit |
| proche bourg | 77192-1N | Fontenay-Trésigny | 3 avenue André Constant | 49 | 01/01/2009 | Privé | Les nouveaux constructeurs |
| cité | 77238-1N | Jouarre | rue Adon | 34 | 01/01/2009 | Social | Oph 77 |
| Centre bourg | 77261-1N | Lorrez-le-Bocage-Préaux | En face de la mairie | 5 | 01/01/2012 | Privé | Sci lina |
| Centre bourg | 77276-2N | Mareuil-lès-Meaux | Place Jean Jaurès | 3 | 01/01/2010 | Social | Artenova (pour 3 moulins) |
| pavillonnaire | 77276-3N | Mareuil-lès-Meaux | 25 place Gambetta | 25 | 01/01/2010 | Social | Artenova (pour 3 moulins) |
| industriel | 77276-4N | Mareuil-lès-Meaux | 940 rue Charles de Gaulle | 74 | 01/01/2010 | Social | Artenova (pour 3 moulins) |
| Centre bourg | 77322-1N | Moussy-le-Neuf | rue de l'église (n°2 à 20) | 99 | 01/01/2010 | Privé | Groupe Arthur bras) |
| Centre bourg | 77330-1N | Nanteuil-lès-Meaux | 3 rue du château | 36 | 01/01/2009 | Privé | Kaufman & broad |
| Centre bourg | 77330-2N | Nanteuil-lès-Meaux | 5 bis rue du château | 4 | 01/01/2010 | Privé | M véra |
| Centre bourg | 77330-3N | Nanteuil-lès-Meaux | 4 rue Benjamin Brunet | 6 | 01/01/2010 | Privé | M. Rizzo vincent |
| pavillonnaire | 77349-1N | Othis | 11 Rue d'orcheux | 53 | 01/01/2010 | Privé | Kaufman and Broad |
| nc | 77349-2R | Othis | NC | 6 | 01/01/2013 | Privé | Particulier |
| proche bourg | 77413-1N | Saint-Germain-sur-Morin | 13 rue de Melun | 13 | 01/01/2009 | Social | Foyer Seine et Marne |
| pavillonnaire | 77413-2N | Saint-Germain-sur-Morin | 2 chemin du pressoir à cidre | 4 | 01/01/2009 | Social | Foyer Seine et Marne |

| | | | | | | | |
|---------------|-----------|-------------------------|---|----|------------|----------------------------------|---|
| gare | 77413-3N | Saint-Germain-sur-Morin | 19 rue de la gare | 11 | 01/01/2011 | Privé | ABC rénovation |
| tardif | 77458-2N | Souppes-sur-Loing | 2 Rue Paul Rollin | 15 | 01/01/2008 | Privé | M mermessi |
| proche bourg | 77470-1N | Tournan-en-Brie | 2 rue de la madeleine | 34 | 01/01/2011 | Privé | Sitelles (promoteur) |
| proche bourg | 77475-1N | Trilport | 23 - 25 rue Aveline | 12 | 01/01/2010 | Social | Foyer Seine et Marne |
| proche bourg | 77475-2N | Trilport | 1 Rue Aveline | 13 | 01/01/2010 | Social | Foyer Seine et Marne |
| Centre bourg | 77475-4N | Trilport | 1 bis rue de Montceau | 12 | 01/01/2011 | Social | Foyer Seine et Marne |
| gare | 77493-1N | Verneuil l'Etang | 46 rue de la gare | 14 | 01/01/2012 | Privé | SCI l'étang (Projim) |
| pavillonnaire | 77513-1N | Villenoy | 21 rue Sadi Carnot Nature O | 48 | 01/01/2012 | Privé | Frg immobilier |
| pavillonnaire | 77513-3N | Villenoy | 33 rue sadi carnot Les terrasses de l'Ourcq | 25 | 03/01/2013 | Privé | European home |
| proche bourg | 77513-4N | Villenoy | 81 rue Aristide briant Villanova | 82 | 04/01/2013 | accession sociale à la propriété | SPL Villenoy chauconin Neufmontier et MDH promotion |
| proche bourg | 77513-5N | Villenoy | 7bis, rue de la Chaussée de Paris | 65 | 01/01/2009 | Privé | Kaufman and Broad |
| proche bourg | 77513-6N | Villenoy | 9 rue de la chaussée de Paris Le jardin des sens | 94 | 01/01/2012 | Privé | Kaufman and Broad |
| pavillonnaire | 77513-7N | Villenoy | 5 rue Sadi Carnot | 12 | 01/01/2010 | Privé | Chevreur (sci) |
| Centre bourg | 77720-3N | Mormant | 107 rue Charles de Gaulle | 7 | 16/12/2009 | Privé | Gorisse benoit |
| pavillonnaire | 77720-4N | Mormant | 10 rue d'Andrézel | 3 | 22/10/2009 | Privé | Filipe antoine |
| gare | 77720-7N | Mormant | 8 avenue de la gare | 2 | 19/09/2010 | Privé | Haddad nordine |
| pavillonnaire | 78043-1N | Bailly | 14/16, route de Fontenay-le-Fleury, | 35 | 01/01/2011 | Social | Domaxis |
| Centre bourg | 78143-1N | Châteaufort | 13 rue de la tour Châteaufort | 19 | 01/01/2012 | mixte | Ecovivre habitat |
| pavillonnaire | 78220-1N | Les Essarts-le-Roi | LE CLOS DU PETIT PONT | 12 | 01/01/2011 | Privé | Bouygues immobilier |
| pavillonnaire | 78220-2N | Les Essarts-le-Roi | LE CLOS DU PETIT PONT | 97 | 01/01/2011 | Privé | Logement francilien |
| pavillonnaire | 78255-2N | Freneuse | 56 rue Curie | 3 | 01/01/2011 | Privé | M daniel aumont |
| pavillonnaire | 78255-3N | Freneuse | 97 rue des grands champs | 4 | 01/01/2012 | Privé | M gonalvez da costa |
| pavillonnaire | 78255-4N | Freneuse | rue de Normandie | 48 | 01/01/2012 | Social | Soval |
| pavillonnaire | 78255-5N | Freneuse | 93-95 rue de Curie | 4 | 01/01/2013 | Privé | SCI GMV immobilière |
| proche bourg | 78310-1RN | Houdan | 30 rue de Paris | 26 | 01/01/2012 | Privé | Arago promoteur |
| proche bourg | 78310-3N | Houdan | 10 rue Saint Jean | 20 | 01/01/2012 | Privé | Nexity domaines |
| cité | 78455-1N | Noisy-le-Roi | Place Marius Petipa | 33 | 03/10/2011 | Social | I3f |
| Centre bourg | 78455-2N | Noisy-Le-Roi | 38 rue André le Bourblanc | 17 | 30/04/2013 | Privé | Morcet immobilier |
| Centre bourg | 78486-1N | Le Perray-en-Yvelines | rue d'Auffargis | 4 | 01/01/2012 | Privé | Ferrari immobilier |

| | | | | | | | |
|---------------|----------|--------------------------|-------------------------------------|----|------------|--------|--------------------------------------|
| industriel | 78486-2N | Le Perray-en-Yvelines | 63 bis Rue de Chartres | 40 | 01/01/2012 | Privé | Kaufman & broad |
| pavillonnaire | 78486-3N | Le Perray-en-Yvelines | 1 rue d'Auffargis | 12 | 01/01/2013 | Privé | Ferrari immobilier |
| industriel | 78486-4N | Le Perray-en-Yvelines | 63 Rue de Chartres | 38 | 01/01/2012 | Social | Toit et Joie |
| cité | 91045-1N | Ballancourt sur Essonnes | le moulin de l'Aunette | 31 | 01/01/2013 | Privé | Sci bouger ballancourt |
| cité | 91045-2N | Ballancourt sur Essonnes | rue de l'Aunette | 28 | 01/01/2012 | Social | Essonne habitat |
| cité | 91045-3N | Ballancourt sur Essonnes | rue de l'Aunette | 60 | 01/01/2012 | Privé | Barca investissements |
| cité | 91099-1N | Boutigny-sur-Essonne | 79 Rue de la Ferté Alais | 20 | 28/12/2009 | Mixte | Francilia immobilier |
| pavillonnaire | 91129-1N | Cerny | 27 avenue d'Arpajon | 19 | 01/01/2011 | Privé | SCI les petits jardins (promo parte) |
| pavillonnaire | 91226-1N | Etréchy | 27 avenue d'Orléans | 62 | 01/01/2009 | Privé | Sci |
| Centre bourg | 91226-5N | Etréchy | 7 rue de la Manivelle | 18 | 01/01/2012 | Privé | Sci |
| pavillonnaire | 91226-6N | Etréchy | 8 av du Général Leclerc | 3 | 01/01/2012 | Privé | Sarl |
| pavillonnaire | 91226-7N | Etréchy | 37 b rue Lormier | 2 | 01/01/2012 | Privé | Bien |
| pavillonnaire | 91226-8N | Etréchy | 7 rue des Vrigneaux | 4 | 01/01/2012 | Privé | Sci |
| pavillonnaire | 91226-9N | Etréchy | Les chasses lièvres | 8 | 01/01/2013 | Privé | Snc |
| Centre bourg | 91315-2N | Itteville | Place de NEWICK et rue George SAND | 18 | 28/05/2013 | Social | Sa hlm athe-gienne |
| gare | 91330-1N | Lardy | 9 impasse du Colombier | 18 | 29/11/2013 | Social | Antin résidence |
| pavillonnaire | 91330-2N | Lardy | 13 Ter Chemin du Pâté | 3 | 21/06/2010 | Privé | M. Lameau julien |
| pavillonnaire | 91330-4N | Lardy | 13 ter rue du Maréchal joffre | 2 | 03/02/2011 | Privé | Imo jb lardy |
| pavillonnaire | 91330-5N | Lardy | 28 bis rue de la Croix Boissée | 6 | 21/05/2012 | Privé | Mme delamare isabelle |
| pavillonnaire | 91330-6N | Lardy | rue de la Gare | 5 | 09/08/2012 | Social | Snl prologues |
| pavillonnaire | 91330-7N | Lardy | 50 bis rue de Panserot | 3 | 02/01/2013 | Privé | M. Desgrippes Noël |
| pavillonnaire | 91376-2N | Marolles-en-Hurepoix | 33 route d'Evry | 24 | 01/01/2010 | Privé | Jacrene promotion |
| pavillonnaire | 95116-4N | Bruyères-sur-Oise | Résidence Croix Dorée | 12 | 26/07/2011 | Social | Val d'oise habitat |
| extension | 95142-1N | Chars | 4 Rue de l'hôtel Dieu | 23 | 01/01/2009 | Social | Logement francilien |
| pavillonnaire | 95352-1N | Luzarches | 3 rue des gantiers | 18 | 01/01/2012 | Privé | groupe Arthur Bras |
| proche bourg | 95355-1N | Magny-en-Vexin | 11 boulevard des Ursulines | 4 | 01/01/2013 | Social | I 3 f |
| Centre bourg | 95370-1N | Marines | 6 rue du Heaulmes | 13 | 01/01/2011 | Privé | 2 g immo |
| pavillonnaire | 95370-2N | Marines | boulevard de la République | 12 | 01/01/2012 | Social | Logement communal? |
| proche bourg | 95566-1N | Saint Martin du Tertre | résidence le télégraphe | 12 | | privée | Nc |
| Centre bourg | 95604-1N | Survilliers | 16 rue de la liberté | 23 | 01/01/2009 | Privé | Cibex |
| pavillonnaire | 95641-2N | Vémars | Rue de la Mairie & rue Pierre Curie | 35 | 01/01/2010 | Privé | groupe Arthur Bras |
| Centre bourg | 95652-1N | Viarmes | 12/23 rue de la Garenne | 66 | 01/01/2011 | Privé | Bouwfonds marignan immobilier |

| Nature quartier | Identifiant | Nom de la commune | Adresse | Nombre d'appartement créés ² | Date du dépôt de permis de construire | Nature des logements | Maîtrise d'ouvrage |
|-----------------|-------------|------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| industriel | 27230-3R | Ézy-sur-Eure | Bd Abel Lefèvre | 50 | 02/12/2010 | Privé | SCI ICCUB Investissement |
| pavillonnaire | 28015-4R | Auneau | 20 rue Jules Ferry | 4 | 05/06/2012 | Privé | SCI JEANNE |
| tardif | 28015-5R | Auneau | 4 rue de l'Abbé Cassegrain | 4 | 18/04/2015 | Privé | SCI JEANNE |
| Centre bourg | 60446-3N | Nanteuil-le-Haudouin | rue gambetta | 7 | 01/01/2010 | Social | HLM Oise |
| proche bourg | 60462-1R | Noailles | 36, rue de Calais | 16 | 01/01/2010 | Social | OPAC de l'oise |
| industriel | 60589-2R | Saint-Maximin | quartier de l'économat | 1 | 01/01/2009 | Privé | SCI Salera |
| industriel | 77079-2R | Champagne sur Seine | 128 avenue du général de gaulle | 47 | 01/01/2008 | Privé | Globe invest |
| Centre bourg | 77100-1R | Le Châtelet-en-Brie | 1 rue Saint Augustin | 6 | 01/01/2010 | Privé | SCI Augustin |
| Centre bourg | 77168-1R | Egreville | Rue Saint Martin | 12 | 01/01/2010 | Privé | plusieurs particulier |
| pavillonnaire | 77312-1R | Montigny-sur-Loing | rue des Cormiers | 10 | 01/01/2012 | Social | HLM Nemours |
| Centre bourg | 77458-1R | Souppes-sur-Loing | Avenue du Maréchal Leclerc | 5 | 01/01/2012 | Privé | M Bauwens |
| gare | 77720-2R | Mormant | 25 avenue de la gare | 2 | 28/07/2009 | Privé | Sellam Pascal |
| Centre bourg | 77720-8R | Mormant | 6 rue du Général de Gaulle | 5 | 16/06/2011 | Privé | Darlotte |
| Centre bourg | 77720-9R | Mormant | 3 rue Cherlemps | 2 | 06/03/2012 | Privé | Pliot JM |
| pavillonnaire | 78003-1R | Ablis | rue de la libération | 15 | 21/10/2009 | Social | Pierre et Lumière |
| Centre bourg | 78255-1R | Freneuse | 12 rue du général Leclerc | 4 | 01/01/2009 | Privé | SCI Antares |
| Centre bourg | 78291-1R | Guerville | 8 rue Pasteur | 10 | 01/01/2010 | Social | Mantes en Yvelines Habitat |
| Centre bourg | 78460-1R | Oinville-sur-Montcient | 31 rue de Gournay | 10 | 01/01/2010 | Social | Les Toits de l'Espoir |
| pavillonnaire | 78513-2R | La Queue-les-Yvelines | Rue de la Gare | 3 | 01/01/2013 | Privé | Mr Lopez (particulier) |
| proche bourg | 78591-1R | Septeuil | rue du moulin | 6 | 01/01/2009 | Privé | Promoteur privé |
| pavillonnaire | 91226-2R | Etréchy | 10 rue Pasteur | 16 | 01/01/2011 | Privé | sci |
| Centre bourg | 91226-4R | Etréchy | 15 Grande rue | 2 | 01/01/2012 | Privé | sci |
| cité | 91315-1R | Itteville | Rue des Fauvettes | 7 | 20/12/2012 | Social | ESSONNE HABITAT |
| industriel | 91511-1R | Pussay | rue du parc | 25 | 01/01/2013 | Social | l'Arthégienne |
| Centre bourg | 95078-1R | Boissy-l'Aillerie | 12 bis, rue Veuve Quatremain | 12 | 07/07/2011 | Privé | SARL Chantecoq |
| Centre bourg | 95142-2R | Chars | 7 rue de l'hôtel Dieu | 10 | 01/01/2012 | Privé | Kalex investissement (particulier) |
| Centre bourg | 95355-2R | Magny-en-Vexin | 53 rue de Paris | 12 | 01/01/2012 | Social | Val d'Oise Habitat |
| Centre bourg | 95604-3R | Survilliers | Rue J Jaurès | 5 | 01/01/2011 | Privé | Société Fappo |

| Nature quartier | Identifiant | Nom de la commune | Adresse | Nombre d'appartement créés | Date du dépôt de permis de construire | Nature des logements | Maîtrise d'ouvrage |
|----------------------------|-------------|-------------------------|--|----------------------------|---------------------------------------|----------------------|---------------------------|
| abandonné | 27355-3A | Ivry-la-Bataille | 49 rue de Garennes | nc | 06/03/2013 | Privé | Nc |
| abandonné | 60346-1A | Lamorlaye | rue blanche | 10 | 06/05/2011 | Privé | Unilova |
| abandonné | 77051-1N | Bray-sur-Seine | avenue de la Libération | 21 | 01/10/2013 | Social | OPH Seine Et Marne |
| abandonné | 77096-1A | Chartrettes | nc | 10 | 01/01/2010 | Privé | Particulier |
| abandonné | 77096-2A | Chartrettes | nc | 6 | 01/01/2006 | Social | 3 Moulins Habitat |
| abandonné | 77168-2A | Egreville | rue de la Poterne | 23 | 01/01/2015 | Privé | Particulier |
| abandonné | 77168-3A | Egreville | Rue de la Poterne | 46 | 01/01/2015 | Personnes âgées | Nc |
| abandonné | 77238-2A | Jouarre | 16 rue Milon | 27 | 01/01/2012 | Privé | SCI Du Cloître |
| abandonné | 77413-4A | Saint-Germain-sur-Morin | nc | nc | 01/01/2010 | Privé | Sci Victoria |
| abandonné | 77458-4A | Souppes sur Loing | La Moutonnerie | 22 | 01/01/2012 | Privé | SCI La Closerie |
| Contentieux | 77079-3N | Champagne sur seine | 8 place du maréchal leclerc | 8 | 01/01/2009 | Privé | SCI Marchéna |
| Contentieux puis abandonné | 77590-1N | Bois-le-Roi | Avenue Galliéni | 9 | 18/06/2012 | Privé | Sci Fouche-rolles |
| extension | 28015-1N | Auneau | 32 rue Aristide Briand | 20 | 31/07/2013 | Social | Habitat Eurélien |
| extension | 28140-2N | Épernon | Zac Savonnerie | 32 | 01/01/2009 | Privé | 3f |
| extension | 28140-3N | Épernon | Zac Savonnerie «Résidences River Park» | 62 | 01/01/2009 | Privé | Cogedim |
| extension | 28140-4N | Épernon | route de Gallardon | 3 | 01/01/2010 | Privé | M Nateghui |
| extension | 28140-8N | Épernon | Zac Savonnerie | 8 | 01/01/2011 | Privé | Bale Performance |
| extension | 60446-2N | Nanteuil-le-Haudouin | croix aux Loups | 16 | 01/01/2012 | Social | Nc |
| extension | 77107-2N | Chaumes-en-Brie | 2 rue René Michel | 15 | 01/01/2012 | Privé | France Pierre |
| extension | 77107-3N | Chaumes-en-Brie | Ferme d'Arcy | 4 | 01/01/2012 | Privé | Particulier (Quaak) |
| extension | 77192-2N | Fontenay-Trésigny | Avenue Pasteur | 75 | 01/01/2013 | Privé | Groupe CAPELLI |
| extension | 77222-1N | Guignes | Domaine des grands hommes | 58 | 01/01/2012 | Privé | Nexity |
| extension | 77222-2N | Guignes | Rue du Noyer de Grès | 25 | 01/01/2010 | Social | Oph 77 |
| extension | 77222-3N | Guignes | Rue Louis Pasteur | 40 | 02/01/2010 | Social | I3f (Ruf) |
| extension | 77222-4N | Guignes | Rue Louis Pasteur | 20 | 03/01/2010 | Social | Oph 77 |
| extension | 77276-1N | Mareuil-lès-Meaux | 323 rue Charles de Gaulle | 62 | 01/01/2013 | Social | Artenova (Pour 3 Moulins) |
| extension | 77322-2N | Moussy-le-Neuf | parc de la biberonne | 24 | 01/01/2013 | Privé | Groupe Arthur Bras |
| extension | 77330-4N | Nanteuil-lès-Meaux | 1 avenue François de Tessan | 64 | 01/01/2010 | mixte | Bdm |
| extension | 77330-5N | Nanteuil-lès-Meaux | 1 avenue François de Tessan | 56 | 01/01/2010 | mixte | Trois Moulins Habitat |
| extension | 77475-3N | Trilport | Rue de Lizy | 17 | 01/01/2012 | Social | Nc |
| extension | 77482-1N | Varennes-sur-Seine | Rue Albert Grave | 20 | 01/01/2013 | Social | Oph 77 |
| extension | 77482-1N | Varennes-sur-Seine | Rue Albert Grave | 11 | 01/01/2013 | Privé | Cmk |
| extension | 77720-1N | Mormant | Rue de l'épine (les jardins Briards) | 14 | 02/04/2009 | Privé | Kaufman And Broad |

| | | | | | | | |
|---------------|-----------|---------------------------|---------------------------------------|------|------------|--------|----------------------------|
| extension | 77720-5N | Mormant | Rue du Capitaine Delanneau | 35 | 22/06/2010 | Social | Oph 77 |
| extension | 77720-6N | Mormant | Rue du capitaine Delanneau | 16 | 13/07/2010 | Social | Oph 77 |
| extension | 78310-2N | Houdan | Route de Champagne | 16 | 01/01/2013 | Privé | Nexity Domaines |
| extension | 78616-1N | Thoiry | Rue de la Mare Agrad | 35 | 01/01/2011 | Social | Effidis |
| extension | 91085-1N | Boissy-sous-Saint-Yon | rue de chartres | 50 | 01/01/2012 | Social | Essia |
| extension | 91095-1N | Bouray-sur-Juine | 3 à 7 place de l'Orme Saint-Marc | 5 | 12/07/2007 | Social | Vivr'Essonne |
| extension | 91095-2N | Bouray-sur-Juine | 2 à 6 place de l'Orme Saint-Marc | 5 | 12/07/2007 | Social | Vivr'Essonne |
| extension | 91111-1N | Briis-sous-Forge | 3 au 16 rue Marcel Deiss | 8 | 05/07/2010 | Mixte | Mairie De Briis-Sous-Forge |
| extension | 91226-10N | étréchy | route du bas Vaucelas | 10 | 01/01/2013 | Privé | SnC |
| extension | 91226-11N | étréchy | route du bas Vaucelas | 16 | 01/01/2013 | Privé | SnC |
| extension | 91330-3N | Lardy | 24-26 chemin du Pâté | 2 | 07/01/2011 | Privé | Sci Krimi |
| extension | 91376-1N | Marolles-en-Hurepoix | chemin du chateau | 14 | 01/01/2010 | Privé | Nexity Domaines |
| extension | 95116-1N | Bruyères-sur-Oise | Rue de Boran | 27 | 06/08/2010 | Social | Valestis Sa |
| extension | 95116-3N | Bruyères-sur-Oise | Rue de Boran | 57 | 18/05/2011 | Social | Opievoy |
| extension | 95352-2N | Luzarches | 36 avenue de la Fosse Chapon | 88 | 01/01/2011 | Social | Val D'oise Habitat |
| extension | 95430-1N | Montsault | Allée des Maraichers | 66 | 01/01/2010 | Privé | Construction Le Bail |
| extension | 95604-4N | Survilliers | rue Charles Gabel | 18 | 01/01/2012 | Privé | M Maubont |
| extension | 95641-1N | Vémars | 52 rue François Mauriac | 10 | 01/01/2009 | Social | Immobilier 3 F Sa Hlm |
| pavillonnaire | 91226-3N | étréchy | 1b rue Albert 1e | 4,00 | 01/01/2011 | Privé | Bodin |
| pavillonnaire | 91330-8N | Lardy | 39 bis rue de la Roche qui Tourne | 2 | 25/03/2013 | Privé | Sci Pmg |
| pavillonnaire | 95116-2N | Bruyères-sur-Oise | Rue de Morangles | 3 | 16/08/2010 | Privé | Jean Marie |
| maisons | 95604-2N | Survilliers | Fosse Hersant | 8 | 01/01/2011 | Social | Val D'oise Habitat |
| tardif | 77142-1N | Crécy-la-Chapelle | 26 rue des Beaulnes | 34 | 01/01/2014 | Privé | Eiffage Immobilier |
| tardif | 77431-1N | Saint-Pierre-lès-Ne-mours | 44, rue de la Gare | 18 | 01/01/2014 | Privé | Eurocom SARL |
| tardif | 77458-3R | Souppes-sur-Loing | 9 rue Paul Rollin | 2 | 01/01/2015 | Privé | Sci Les Balladins |
| tardif | 77493-2N | Verneuil l'Etang | 15 bis rue Arthur Chaus-sy | 3 | 01/01/2014 | Privé | Particulier |
| pavillonnaire | 77513-2N | Villenoy | 21 rue Sadi Carnot Nature 0-2 | 17 | 02/01/2015 | Privé | Frg Immobilier |
| tardif | 78043-2N | Bailly | 46 impasse de la halte | 89 | 01/01/2014 | Mixte | Bouygues Immobilier |
| tardif | 78455-3N | Noisy-le-Roi | Rue de Chèvreloup | 114 | 15/01/2014 | Mixte | Vinci |
| tardif | 78513-1N | La Queue-les-Yvelines | 2 bis route de Gros-Rouvre | 8 | 01/01/2015 | Privé | M Agnelli (Particulier) |
| tardif | 91649-1N | Vert-le-Petit | Rue Lucie Aubrac | 19 | 01/01/2008 | Social | Essonne Habitat |
| tardif | 95371-1N | Marly-la-ville | 1 rue du Haras - 1 rue Guillaume Budé | 53 | 05/09/2008 | Privé | Marignan Résidence |

ANNEXE N°3 : VISUELS DES PROJETS RECENSÉS

Centre-bourg: des architectures «néo»



38 rue Diane de Poitiers
Anet 28007-1N



2 rue aux Gois
Bû / 28067-1N



28 rue de la Madeleine
Epernon / 28140-1N



29 rue Gambetta Nan-
teuil-le-Haudouin / 60446-1N



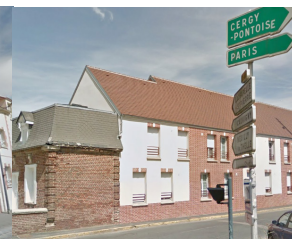
30 avenue des cinq Martyrs
Neuilly-en-Thelle / 60450-1N



40 avenue de Beauvais
Neuilly-en-Thelle / 60450-2N



Boulevard Le Begue
Neuilly-en-Thelle / 60450-3N



Rue de la Chapelle Saint Pierre /
Sainte Geneviève (60575-2N)



Plailly 30 rue de Paris /
60494-1N



3 ter rue du 11 Novembre
Saint-Maximin / 60589-3N



12/23 rue de la Garenne
Viarmes 95652-1N



6 rue du Heaulmes
Marines 95370-1N



3 avenue André Constant
Fontenay-Trésigny 77192-1N



20 Rue Eugène Dorlet
Coubert 77127-2N



94- 98 rue Charles Pathé
Chevry-Cossigny 77114-1N



31 rue Jean Jaurès
Coubert 77127-1N



30 rue de Paris Houdan
78310-3RN



107 rue Charles de Gaulle
Mormant 77720-3N



Place de NEWICK
ITTEVILLE 91315-2N



6 rue de Meaux
Mareuil-sur-Ourcq 60380-1N



24 rue Grande / Ecos (Vexin sur
Epte) 27213-1N



64 rue Octave Lenoir
Ezy-sur-Eure / 27230-2N

Architectures de type «néo» revisité en centre-bourg



rue de l'église (n°2 à 20)
Moussy-le-Neuf 77322-1N



3 rue du château
Nanteuil-lès-Meaux 77330-1N



4 rue Benjamin Brunet
Nanteuil-lès-Meaux 77330-3N



13 rue de la tour
Chateaufort 78143-1N



16 rue de la liberté
Survilliers 95604-1N



23 - 25 rue Aveline
Trilport 77475-1N



1 Rue Aveline
Trilport 77475-2N



1 bis rue de Montceau
Trilport 77475-4N



4 rue Gabriel Chamon
Annet-sur-Marne / 77005-2N



rue de la gare
Coubert 77127-3N



4 chemin de l'abbaye
Chaumes-en-Brie 77107-1N



1 rue Rigaudin
Annet sur Marne / 77005-1N



7bis, rue de la Chaussée de
Paris Villenoy 77513-5N



9 rue de la chaussée de Paris
Villenoy 77513-6N



38 rue André le Bourblanc
Noisy-Le-Roi 78455-2N



5 boulevard Ulysse Lavertu
Ezy-sur-Eure / 27330-1N



13 rue de Melun St-Germain-
sur-Morin 77413-1N



2 rue de la Madeleine
Tournan-en-Brie 77470-1N



81 rue Aristide briant
Villenoy 77513-4N

Réhabilitations en crentre-bourg



31 rue de Gournay /Oin-ville-sur-Montcient 78460-1R

15 Grande rue
Etréchy 91226-4R

53 rue de Paris
Magny-en-Vexin 95355-2R

8 rue Pasteur
Guerville 78291-1R



36, rue de Calais
Noailles / 60462-1R

6 rue du Général de Gaulle
Mormant 77720-8R

12 rue du général Leclerc
Freneuse 78255-1R

30 rue de Paris
Houdan 78310-1RN



Rue J Jaurès
Survilliers 95604-3R

1 rue Saint Augustin
Le Châtelet-en-Brie 77100-1R

Rue Saint Martin
Egreville 77168-1R

12 rue Pasteur
Ezy-sur-Eure / 27230-4N

Quartier pavillonnaire / allure «néo-village»



12 Rue de Dreux
Bû 28064-2N



73 rue d'Ezy
Ivry-la-Bataille / 27355-2N



50 rue du Canton Beaupréau
Sainte-Geneviève / 60575-1N



5 rue du 19 Mars 1962
Saint Maximin / 60589-1N



Ruelle Bon
Sainte-Geneviève / 60575-3N



«33 rue Sadi Carnot Les Terrasses de l'Ourcq»
Villenois 77513-3N



19 rue de l'Ouche aux Verduns
Champagne sur Seine 77079-1N



3 rue des Gantiers
Luzarches 95352-1N



25 place Gambetta
Mareuil-lès-Meaux 77276-3N



93-95 rue de Curie
Freneuse 78255-5N



Rue de la Mairie & rue Pierre
Curie Vémars 95641-2N



8 av du Général Leclerc
Étréchy 91226-6N



Le clos du Petit-Pont
Les Essarts-le-Roi 78220-2N



56 rue Curie
Freneuse 78255-2N



10 rue d'Andrézel
Mormant 77720-4N



7 rue de la Bergerie
Auneau / 28015-3NR

Quartier pavillonnaire / réhabilitations



Rue des Cormiers
Montigny-sur-Loing 77312-1R



Rue de la Libération
Ablis 78003-1R



61 bis rue de la Billardière
Hanches 28191-R



10 rue Pasteur
Étréchy 91226-2R

Quartier pavillonnaire / des déclinaisons et des emprunts au «néo»



60 bis rue de la Ferté
Maintenon 60575-1N



11 Rue d'orcheux
Othis 77349-1N



14/16, route de Fontenay-le-Fleury,
Bailly 78043-1N



5 rue Sadi Carnot
Villenois 77513-7N



Rue de Normandie
Freuseuse 78255-4N



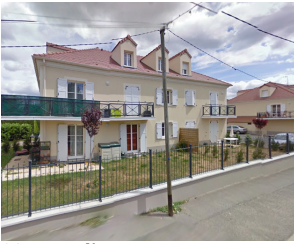
Rue Henri Dufloq / Henri Magis-54 rue de garennes
son Crégy-lès-Meaux 77143-1N Ivry-la-Bataille /27355-1N



Votre Résidence à Ivry...



Boulevard de la République
Marines 95370-2N



33 route d'Evry
Marolles-en-Hurepoix 91376-2N



Rue de la beauderie / Rue Ambolets
Chevry-Cossigny 77114-3N



Résidence Croix Dorée
Bruyères-sur-Oise 95116-4N



27 avenue d'Arpajon
Cerny 91129-1N



14 rue Jules Ferry
Serrifontaine / 60616-1N



21 rue Sadi Carnot Nature O
Villenois 77513-1N

Quartier de type Grand Ensemble



14 rue Alfred Manceau
Epernon / 28140-7N



128 av du gnrl de Gaulle
Champagne sur Seine 77079-2R



Rue Adon
Jouarre 77238-1N



Place Marius Petipa
Noisy-le-Roi 78455-1N



le moulin de l'Aunette
Ballancourt sur Essonne 91045-1N



rue de l'Aunette
Ballancourt sur Essonne 91045-3N



Rue de la Ferté Alais / Bouti-
gny-sur-Essonne 91099-1N 79



Rue des Fauvettes
Itteville 91315-1R

Quartier de type gare



37 rue Saint-Denis
Epernon / 28140-5N



3 rue Saint-Denis
Epernon / 28140-6N



NEUIL L'ÉTANG
46 rue de la gare
Verneuil l'Etang 77493-1N



25 avenue de la gare
Mormant 77720-2R



8 avenue de la gare
Mormant 77720-7N



9 impasse du Colombier
Lardy 91330-1N

Quartier industriel



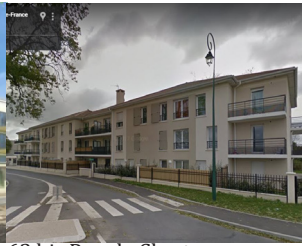
Bd Abel Lefèvre
Ezy-sur-Eure / 27230-3R



6 rue René Cassin
77114-2N Chevry-Cossigny



940 rue Charles de Gaulle
Mareuil-lès-Meaux 77276-4N



63 bis Rue de Chartres
78486-4N Le Perray-en-Yvelines



Rue du parc
Pussay 91511-R



70 rue des Bordes
77061-1N Cannes-écluse

Extension urbaines / Architecture de type «néo»



2 rue René Michel
Chaumes-en-Brie 77107-2N



52 rue François Mauriac
Vémars 95641-1N



Avenue Pasteur
Fontenay-Trésigny 77192-2N



4 Rue de l'hôtel Dieu
Chars / 95142-1N



Rue du Noyer de Grès
Guignes 77222-2N



parc de la biberonne
Moussy-le-Neuf 77322-2N



Rue Albert Grave
Varennes-sur-Seine 77482-1N



Rue de l'épine
Mormant 77720-1N



rue Charles Gabel
Survilliers 95604-4N



Route de Champagne
Houdan 78310-2N



Allée des Maraichers
Montsoul 95430-1N



Rue de Boran
Bruyères-sur-Oise 95116-3N



10 rue Saint Jean
Houdan 78310-3N

Extension : «néo» revisité



32 rue Aristide Briand /
Auneau 28015-1N



Rue Louis Pasteur
Guignes 77222-3N



Domaine des grands hommes
Guignes 77222-1N



Rue du Capitaine Delanneau
Mormant 77720-5N



36 avenue de la Fosse Chapon
Luzarches 95352-2N



Chemin du chateau
Marolles-en-Hurepoix 91376-1N



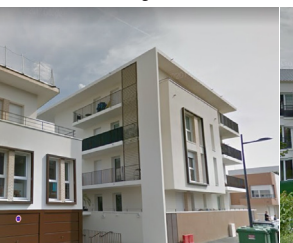
Rue du Capitaine Delanneau
Mormant 77720-6N



Rue Louis Pasteur
Guignes 77222-4N



ZAC de la savonnerie
Epernon / 28140-2N



ZAC de la savonnerie
Epernon / 28140-3N



323 rue Charles de Gaulle
Mareuil-lès-Meaux 77276-1N

ANNEXE N° 4 : LISTE DES ENTRETIENS RÉALISÉS AVEC LES ACTEURS

CÔTÉ POLITIQUE

MAIRES OU ÉLUS DE LA MAJORITÉ

- Entretien avec l'adjoint à l'urbanisme Bois le Roi M Turquet Hubert.
- Entretien avec l'adjointe à l'urbanisme de Saint-Arnoult-en-Yvelines Mme Gemni Joëlle
- Entretien avec l'ancien maire d'Orgerus (2008-2014) M. Le Goaziou Bernard
- Entretien avec le maire de Bouray-sur-Juine, M. Cabot
- Entretien avec le maire de Bourron-Marlotte, M. Joubert JP
- Entretien avec le maire de Chevannes, M. Joffroy Jacques
- Entretien avec le maire de Houdan, M. Jean-Marie Tétart
- Entretien avec le maire de Montfort-L'Amaury, M. Panchenault Hervé
- Entretien avec le maire de Moussy-le-Neuf, M. Rigault Bernard
- Entretien avec le maire Itteville, M. Spada Alexandre
- Entretien avec le maire Plailly, M. Mangot Michel

SERVICES TECHNIQUES

- Entretien responsable des services techniques Houdan, M. Dabo Sébastien
- Entretien responsable des services techniques de Moussy-le-Neuf, M. Sacleux Michel

OPPOSITIONS MUNICIPALES ET ASSOCIATIONS

- Entretien collectif avec l'association Agir Pour Itteville une dizaine de personne présentes dont l'opposante municipale principale : Mme Guillard et M. Debons, tous deux conseillers municipaux sur la liste d'opposition.
- Entretien avec la directrice de l'association de protection du patrimoine de Plailly (APPEP) Mme Vezier Sylvie.
- Entretien opposition municipale Moussy-le-Neuf, M Gratacos Anthony

CÔTÉ MAITRISE D'OUVRAGE

PROMOTEURS IMMOBILIERS

- Entretien avec le promoteur immobilier Arago Promotion et City promoteur
- Entretien avec le promoteur immobilier Citic et Arbey , Mme Arbey, directrice.
- Entretien avec le promoteur immobilier Projim, Jacquelot Bertrand, directeur général de Projim.

- Entretien avec le fondateur de Loticis, M. Roche (également président du SNAL, Ile-de-France)

BAILLEURS SOCIAUX

- Entretien avec le cofondateur de SNL, bailleur social, Etienne Primard, et avec la responsable MOI de l'Essonne.
- Entretien avec le directeur de la maîtrise d'ouvrage de l'ESH Soval Milpied Florent
- Entretien avec le directeur adjoint d'Essonne Habitat, M. Decroix
- Entretien avec le directeur du développement des Foyer seine et Marne, M Esprabens
- Entretien avec le responsable du développement foncier de Logement Français, Mme Lieutard Catherine
- Entretien avec le directeur du développement de l'OPAC de l'Oise Del Rio

CÔTÉ CONSEIL PRIVÉ

ARCHITECTES / MAÎTRISE D'ŒUVRE

- Entretien avec l'architecte Studio Nemo, Mme Denis Christine.
- Entretien avec les architectes A2D, M. Dupuis, directeur de l'agence, et Mme Pradot, architecte en charge des opérations de Chevannes.
- Entretien avec l'architecte SAVG, M Galliot, fondateur et directeur de l'agence.
- Entretien avec les architectes de l'agence d'architecture Bartoli Piot, Mme Piot Nathalie et M Bartoli Claude.
- Entretien avec l'architecte directeur de GPA Architecte, M. Hogrel Bernard

BUREAUX D'ÉTUDE / ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE

- Entretien avec le bureau d'étude d'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) spécialisé en montage d'opérations M Bassetti Philippe, directeur du bureau d'étude
- Entretien avec la chargée de mission du bureau d'étude Aubrey-Guiguet Programmation, Mme Barey Mélanie.
- Entretien avec l'assistant à maîtrise d'ouvrage - Atelier Albert Amar, M Amar Albert, directeur de l'agence
- Entretien avec le fondateur du bureau d'étude Espace Apui (PLU Houdan / Orgerus), M Demenge
- Entretien avec l'urbaniste cheffe de projet et associée au sein d'INGEspaces, Mme Péquignot Pascale
- Entretien avec le chargé d'opération des Toits de l'Espoir, M. Mordacq Mathieu

PAYSAGISTE

- Entretien avec la paysagiste au sein de l'agence Arpents Paysages, Mme Arpent Christine

ACTEURS INSTITUTIONNELS

CONSEIL DÉPARTEMENTAL, CAUE ET ÉMANATIONS

- Entretien avec le chef de service habitat du conseil départemental de l'Essonne Ueberschär Harald
- Entretien avec la directrice du CAUE de l'Essonne, Mme Lucas Evelyne
- Entretien avec une architecte-urbaniste conseillée au CAUE des Yvelines d'Anfrey-Legendre Pascale
- Entretien avec le responsable à l'urbanisme du CAUE Seine et Marne, M. Bonini Dominique
- Entretien avec un urbaniste d'IngenierY, Cholet Cyril

PNR

- Entretien responsable du pôle aménagement du PNR Gâtinais Bion Romain, et chargé de mission urbanisme du PNR, Ménager Pierre-Denis
- Entretien avec une chargé de mission urbanisme au PNR Oise Pays de France, M. Giroudeau
- Entretien avec une chargée de mission au PNR Chevreuse urbanisme, Mme Bureau Bernacchi

DDT

- Entretien avec le chef d'unité des services SPACT/PV de la DDT des Yvelines, M.Collin Benjamin et son collègue, M. GOMEZ Bruno, Chargé de mission territorial
- Entretien avec la cheffe de bureau des services SAUE/POT de la DDT de l'Oise, Hallaert Estelle
- Entretien avec la cheffe du service territoires et prospective de la DDT de l'Essonne, le chef d'unité des services SPACT/PV de la DDT des Yvelines, Mme Cabri

AUTRES ACTEURS INSTITUTIONNELS

- Entretien avec le directeur général de l'EPF de l'Oise, M. Deschodt Jean-Marc
- Entretien responsable du pôle développement de l'EPFIF, antenne de Versailles, M. Lurçon Thomas
- Entretien SNAL-syndicat national des aménageurs lotisseurs, Mme Suster, Déléguée Régionale et M. Roche, Président.
- Entretien avec la responsable urbanisme de la chambre d'agriculture Seine et Marne, Mme Guerard Béatrice
- Entretien avec l'architecte des Bâtiments de France de l'Essonne, Mme Joanny Christine
- Entretien avec la chargée de mission PDLHPD auprès de la DDT et du conseil départemental de l'Essonne, Ismarie Mottin,
- Entretien avec le directeur de cabinet de Geoffroy DIDIER Vice-président en charge du Logement et de la Politique de la ville à la Région Ile de France, M. Chebback Elias

ANNEXE N°5 : LISTE DES ENTRETIENS HABITANTS

| Nom | Personne interrogée |
|--------------|---|
| Houdan 01 | Femme en couple sans enfant, propriétaire |
| Houdan 02 | Homme en couple avec un enfant, locataire du parc privé |
| Houdan 03 | Femme en couple sans enfant, propriétaire |
| Houdan 04 | Homme en couple, locataire du parc privé |
| Houdan 05 | Femme en couple sans enfant, locataire du parc privé |
| Houdan 06 | Femme célibataire, propriétaire |
| Houdan 07 | Femme en couple avec un enfant, propriétaire |
| Houdan 08 | Homme en couple, propriétaire |
| Houdan 09 | Homme en couple avec un enfant, propriétaire |
| Houdan 10 | Femme en couple sans enfant, locataire du parc privé |
| Itteville 01 | Homme en couple avec un enfant, locataire d'un logement social neuf |
| Itteville 02 | Homme en couple avec un enfant, locataire d'un logement social neuf |
| Itteville 03 | Femme célibataire, locataire d'un logement social réhabilité |
| Itteville 04 | Homme célibataire, locataire d'un logement social réhabilité |
| Itteville 05 | Femme célibataire avec un enfant, locataire d'un logement social neuf |
| Itteville 06 | Femme célibataire avec un enfant, locataire d'un logement social neuf |
| Itteville 07 | Femme en couple avec un enfant, locataire d'un logement social neuf |
| Itteville 08 | Homme en couple avec trois enfants, locataire d'un logement social réhabilité |
| Itteville 09 | Femme en couple avec un enfant, locataire d'un logement social neuf |
| Itteville 10 | Femme en couple avec trois enfants, locataire d'un logement social neuf |
| Itteville 11 | Femme en couple avec trois enfants, locataire d'un logement social neuf |
| Itteville 12 | Femme célibataire avec un enfant, locataire d'un logement social neuf |
| Montfort 1 | Femme en couple avec trois enfants, locataire du parc privé |
| Montfort 10 | Femme en couple sans enfant, propriétaire |
| Montfort 11 | Femme célibataire, propriétaire |
| Montfort 2 | Homme célibataire avec sa mère, propriétaire |
| Montfort 3 | Femme en couple sans enfant, locataire du parc privé |
| Montfort 4 | Homme en couple, locataire du parc privé |
| Montfort 5 | Homme célibataire avec des enfants, propriétaire |
| Montfort 6 | Femme célibataire avec 2 enfants, propriétaire |
| Montfort 7 | Homme célibataire, propriétaire |
| Montfort 8 | Femme célibataire avec 2 enfants, locataire du parc privé |
| Montfort 9 | Femme célibataire avec 2 enfants, locataire du parc privé |
| Moussy 01 | Homme en couple avec un enfant, locataire du parc privé |
| Moussy 02 | Homme en couple avec un enfant, propriétaire |
| Moussy 03 | Homme célibataire, locataire du parc privé |
| Moussy 04 | Homme en couple, locataire du parc privé |
| Moussy 05 | Femme célibataire, propriétaire |
| Moussy 06 | Femme en couple sans enfant, locataire du parc privé |

| | |
|------------|---|
| Moussy 07 | Homme célibataire avec 2 enfants, propriétaire |
| Moussy 08 | Homme célibataire avec un enfant, locataire du parc privé |
| Moussy 09 | Homme en couple avec un enfant, locataire du parc privé |
| Moussy 10 | Homme célibataire, locataire du parc privé |
| Moussy 11 | Femme célibataire, locataire du parc privé |
| Moussy 12 | Homme en couple avec un enfant, propriétaire |
| Moussy 13 | Femme célibataire, locataire du parc privé |
| Moussy 14 | Femme célibataire avec un enfant, locataire du parc privé |
| Moussy 15 | Femme célibataire avec un enfant, locataire du parc privé |
| Moussy 16 | Homme en couple, propriétaire |
| Moussy 17 | Homme en couple avec un enfant, propriétaire |
| Moussy 18 | Femme en couple avec un enfant, propriétaire |
| Moussy 19 | Homme en couple avec trois enfants, propriétaire |
| Moussy 20 | Homme en couple avec un enfant, locataire du parc privé |
| Moussy 21 | Femme en couple avec un enfant, locataire du parc privé |
| Moussy 22 | Homme en couple avec deux enfants, locataire du parc privé |
| Moussy 23 | Homme célibataire, locataire du parc privé |
| Moussy 24 | Femme célibataire, locataire du parc privé |
| Moussy 25 | Homme célibataire, propriétaire |
| Moussy 26 | Homme célibataire, propriétaire |
| Moussy 27 | Femme célibataire, locataire du parc privé |
| Moussy 28 | Homme en couple, locataire du parc privé |
| Moussy 29 | Homme en couple, propriétaire |
| Moussy 30 | Femme célibataire, propriétaire |
| Moussy 31 | Femme célibataire, locataire du parc privé |
| Moussy 32 | Homme célibataire, locataire du parc privé |
| Moussy 33 | Homme célibataire, locataire du parc privé |
| Moussy 34 | Femme célibataire, locataire du parc privé |
| Moussy 35 | Femme célibataire avec un enfant, locataire du parc privé |
| Moussy 36 | Femme célibataire avec un enfant, locataire du parc privé |
| Moussy 37 | Femme célibataire, locataire du parc privé |
| Moussy 38 | Femme célibataire avec un enfant, propriétaire |
| Moussy 39 | Homme en couple, locataire du parc privé |
| Moussy 40 | Homme célibataire, locataire du parc privé |
| Plailly 01 | Femme célibataire avec un enfant, propriétaire |
| Plailly 02 | Femme célibataire avec un enfant, locataire du parc privé |
| Plailly 03 | Femme en couple avec un enfant, propriétaire |
| Plailly 04 | Homme en couple avec un enfant, locataire d'un logement privé neuf |
| Plailly 05 | Homme célibataire, propriétaire |
| Plailly 06 | Homme célibataire avec un enfant, locataire d'un logement social neuf |
| Plailly 07 | Homme en couple avec deux enfant, locataire d'un logement social neuf |
| Plailly 08 | Femme célibataire, locataire d'un logement social neuf |
| Plailly 09 | Femme célibataire, locataire d'un logement social neuf |

ANNEXE N°6 : QUESTIONNAIRE HABITANTS

Enquête habitant

1. Une seule réponse possible.

Option 1

2. Une seule réponse possible.

Option 1

3. Une seule réponse possible.

Option 1

4. Depuis-quand habitez-vous cet appartement?

Une seule réponse possible.

Depuis le début (premier locataire / 1er propriétaire)

Depuis moins d'un an

Depuis 3 ans

5. Où habitez-vous auparavant ?

Une seule réponse possible.

Dans la commune

Dans l'intercommunalité ou dans une commune limitrophe

Dans le département

Dans la région Parisienne

Dans le reste de la France

6. Vous étiez :

Une seule réponse possible.

Locataire d'un logement social

Locataire du parc privé

Logé à titre gratuit

Propriétaire

7. Actuellement, vous êtes

Une seule réponse possible.

Locataire d'un logement social

Locataire du parc privé

Logé à titre gratuit

Propriétaire

8. Si vous êtes propriétaire, êtes vous primo-accédant?

Une seule réponse possible.

Oui

Non

Sur le choix du programme :

9. Comment avez-vous connu cet appartement?

Une seule réponse possible.

Prospectus

Agence

Par des connaissances

Par internet

En me renseignant auprès de la commune

Par le bailleur social

Autre : _____

10. Vous recherchez initialement :

Une seule réponse possible.

Un appartement

Une maison

L'un ou l'autre indifféremment

11. Quels ont été les éléments décisifs pour le choix de cet appartement?

Plusieurs réponses possibles.

Son prix (location ou achat)

Le fait que ce soit du logement social

Que ce soit un appartement

Que ce soit de la construction neuve

Sa localisation en centre-bourg

Autre : _____

12. Pour vous, habiter dans un appartement est :

Une seule réponse possible.

1 2 3 4 5
Difficile Agréable

13. Pourquoi ?

14. En quelques mots : pourquoi avoir choisi d'emménager ici?

Votre quartier

15. Aimez-vous votre cadre de vie

Une seule réponse possible.

Oui

Non

Indifférent

16. D'après vous, habiter en centre-bourg est :

Une seule réponse possible.

1 2 3 4 5
Un inconvénient Un avantage

17. Vous faites vos courses dans le centre-bourg :

Une seule réponse possible.

1 2 3 4 5
Jamais Toujours

18. Quels sont d'après-vous les inconvénients à habiter en centre-bourg ?

19. Quels en sont les avantages ?

L'immeuble et son architecture

20. D'après-vous, l'architecture du bâtiment :

Une seule réponse possible.

- Améliore le centre-bourg
- S'intègre bien dans le centre-bourg
- Ne change rien
- Ne s'intègre pas
- Dénature le centre-bourg

21. Que pensez-vous de l'architecture du bâtiment ?

Une seule réponse possible.

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| Je n'aime pas | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | J'aime beaucoup |

22. L'architecture du bâtiment a-t-elle eu un rôle dans votre choix résidentiel?

Une seule réponse possible.

- Oui
- Non
- Ne se prononce pas

23. Qu'appréciez-vous dans son architecture?

24. Au contraire, qu'est-ce que vous n'aimez pas?

Sur vos préférences résidentielles

25. Où pensez-vous habiter dans 5 ans ?

Une seule réponse possible.

- Dans une maison
- Dans cet appartement
- Dans un autre appartement plus grand
- Autre : _____

26. Où pensez-vous habiter dans 5 ans ?

Une seule réponse possible.

- Dans la même commune
- Je voudrais me rapprocher de mon travail
- Je voudrais me rapprocher de ma famille
- Je veux retourner dans ma région natale
- Autre : _____

27. Avez-vous de la famille dans les environs?

Une seule réponse possible.

- Oui, dans la commune
- Oui, pas très loin (Interco ou communes limitrophes)
- La famille de mon(ma) conjoint(e)
- Non.
- Autre : _____

28. Votre appartement est :

Une seule réponse possible.

- un Studio
- 2 pièces
- 3 pièces
- 4 pièces
- 5 pièces ou plus

29. Avez-vous une surface extérieure ?

Une seule réponse possible.

- Non
- Balcon
- Terrasse
- Jardin

30. En dehors de toute contrainte économique, vous préféreriez habiter ...

Une seule réponse possible.

- Un appartement
- Une maison de ville
- Une maison de type pavillon

31. En dehors de toute contrainte économique, vous préféreriez habiter

Une seule réponse possible.

- En ville
- En banlieue
- Comme ici
- Plus loin à la campagne

32. De 1 à 5 quel est votre satisfaction sur votre appartement.

Une seule réponse possible.

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|
| Peu satisfait | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | Très satisfait |

33. Qu'est-ce qui pourrait être amélioré dans votre appartement (exemple : un espace extérieur, une cuisine ouverte sur le salon ...)

Quelques informations personnelles

34. Vous êtes

Une seule réponse possible.

- Un homme
- Une femme

35. Vous avez :

Une seule réponse possible.

- Moins de 30 ans
- 30 à 50 ans
- 50 à 70 ans
- plus de 70 ans

36. Quelle est votre profession ?

37. Où travaillez-vous?

38. Combien de voitures possède votre ménage ?

Une seule réponse possible.

- Aucune voiture
- Une voiture
- deux voitures
- plus de deux voitures

39. Vous vous déplacez le plus souvent ...

Une seule réponse possible.

- En voiture
- En transport en commun
- En marchant
- Autre : _____

40. Vous vivez dans l'appartement ...

Une seule réponse possible.

- Seul(e)
- En couple
- En couple avec un (des) enfant(s)
- Seul(e) avec un (des) enfant(s)
- Autre : _____

41. Combien êtes vous dans l'appartement?

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

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

Résumé :

Alors que le périurbain est souvent vu comme le royaume du logement individuel, le parc de logement des communes périurbaines se diversifie en Ile-de-France, notamment parce que la densification s'y impose de plus en plus comme mode d'urbanisation (Fonticelli et Moquay, 2018). Ces communes se trouvent donc contraintes de construire autrement, et notamment de réaliser du logement collectif. Celui-ci y représente 40% des opérations de construction de logement (Sit@del 2009-2013).

Diversifier ce parc en proposant de plus petits logements ainsi qu'une offre locative permettrait alors de répondre aux besoins des jeunes ménages, des familles monoparentales ou des personnes âgées qui n'ont pas nécessairement les moyens ou l'envie d'habiter dans du logement individuel. Ce serait un moyen de favoriser la maturation périurbaine que connaissent déjà des communes de l'Ouest francilien (Berger, 2014), tout en dynamisant la commune et en favorisant la transition démographique, souvent souhaitée par les élus.

Pourtant, la densification est loin d'être évidente sur ces communes : les difficultés à densifier sont réelles dans ces communes. Le coût direct de la densification pour la collectivité est le plus souvent très élevé, et le marché laissé libre ne produirait que des maisons individuelles, exception faite de certaines communes gentrifiées attractives pour des promoteurs. L'argent public, provenant aussi bien des communes, que des conseils départementaux ou des PNR devient ainsi indispensables pour construire en densification dans ces communes : la densification en collectif est largement subventionnée par la puissance publique dans les bourgs.

Le manque d'acteurs pour réaliser ces opérations est également un frein, que ce soit en termes d'ingénierie pour aider à réaliser la construction qu'en termes d'opérateurs ou de promoteurs, même si certaines structures se repositionnent – PNR, conseils départementaux par le biais de leurs agences – et permettent à certaines communes de porter des projets innovants.

Dès lors, sur ces bourgs périurbains, en dehors de certaines communes gentrifiées, la plupart des constructions revêtent un style standardisé : les immeubles de petit collectif utilisent le plus souvent des formes architecturales dites de « néo-village » qui imitent l'architecture traditionnelle des bourgs sans hésiter à la détourner. Au-delà, l'architecture des centres-bourgs se doit être la plus consensuelle possible pour ne pas rajouter des crispations complémentaires pour les habitants. Elle se traduit par des façades sur rue, peu rythmées, qui interdisent les balcons et les terrasses auxquelles les habitants aspirent. Or, dans ces communes où habiter dans une maison est la norme, et où le rêve d'un jardin est important, ces appartements peinent à répondre aux aspirations de leurs habitants.

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