

Conversations Métropolitaines



UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE

ATELIER
INTERNATIONAL
DU GRAND
PARIS ET DES PROJETS
ARCHITECTURAUX
ET URBAINS
GROUPEMENT D'INTERET PUBLIC

CONVERSATIONS MÉTROPOLITAINES

RESTITUTION

SOIRÉE DÉBAT / **Habiter – session 3**

animée par Cyrille Poy

Le Grand Paris face au pavillonnaire : quels enjeux ?

JEUDI 5 AVRIL 2012 de 18:30 à 21:30

à l'Ecole Nationale Supérieure d'architecture de Paris Belleville

www.conversationsmetropolitaines.fr

www.ateliergrandparis.com

www.urcaue-idf.fr

Podcast des débats sur www.franceculture.com

**ATELIER
INTERNATIONAL
DU GRAND
PARIS**
Palais de Tokyo
12 avenue du Président Wilson
75116 Paris


UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE

Avec le concours de


culture

paris-belleville

SOIRÉE DÉBAT / INTENSITÉ -5 AVRIL 2012

LE GRAND PARIS FACE AU PAVILLONNAIRE : QUELS ENJEUX ?

PROPOS INTRODUCTIFS 4

Philippe Laurent, Président de l'Union régionale des Conseils de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement d'Île de France (Urcaue)

Bertrand Lemoine, directeur de l'Atelier international du Grand Paris (Aigp)

Pierre Mansat, Président de l'Atelier international du Grand Paris

PREMIERE TABLE RONDE. 5

FAUT IL INTENSIFIER LE PAVILLONNAIRE ?

Vincent Fouchier, directeur général adjoint, Institut d'aménagement d'urbanisme d'IDF (IAU),

Joël Krikorian, directeur du développement de Sémaphores,

Yves Lion, architecte urbaniste associé, Ateliers Lion associés,

Pascale Poirot, présidente du Syndicat national des aménageurs et lotisseurs (SNAL),

Michel Riottot, président de l'Association Île-de-France Environnement,

Olivier WAINTRAUB, Directeur régional du développement immobilier résidentiel de NEXITY.

LA PAROLE A LA SALLE. 9

SECONDE TABLE RONDE. 11

AVEC QUELLE VOLONTÉ POLITIQUE ?

Alain Amedro, vice-président de la région Île-de-France, chargé de l'aménagement, de la coopération inter-régionale et des contrats ruraux,

Hervé Allein, maire adjoint des Essarts Le Roi,

Marie-Hélène Lopez Jollivet, membre de Paris Métropole et maire de Vernouillet,

Eric Bareille, maire de Vert-Saint-Denis en Seine et Marne,

Claude Taffin, économiste, directeur scientifique du développement de la formation notariale sur l'activité des marchés immobiliers et la conjoncture,

David Morgant, directeur de l'Établissement public d'aménagement du Montois de Seine-Aval.

LA PAROLE A LA SALLE. 16

Propos Introductifs

Philippe Laurent // Bertrand Lemoine

Bertrand Lemoine, directeur général de l'Atelier International du Grand Paris (AIGP), et **Philippe Laurent**, maire de Sceaux et Président de l'Union régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), présentent les différents partenaires et le sujet de la soirée.

Bertrand Lemoine revient sur la collaboration entre l'AIGP et l'ensemble des CAUE d'Ile-de-France autour de thématiques telles que l'intensité ou la préservation des espaces ouverts. A travers la mise en place de séminaires et de débats publics, des réflexions approfondies furent menées notamment sur les questions de l'agriculture et du foncier. Dans cette démarche, l'appréhension de la problématique du pavillonnaire offre une certaine continuité. Bertrand Lemoine insiste sur la confrontation des représentations face aux réalités de l'extension pavillonnaire mais aussi les défis politiques qui s'imposent sur nos territoires. Selon lui, outre l'enjeu d'intensification, c'est bien les modes de vies dans la métropole dont il est question.

Bertrand Lemoine renouvelle son désir de travailler avec l'Union Régionale des CAUE, forte de son ancrage territoriale et de sa connaissance du terrain et remercie la Région, la ville de Paris, l'Etat, les maires et collectivités pour leur implication dans les séminaires et débats organisés. Il évoque enfin l'idée de tracer d'autres pistes de réflexion pour le développement du Grand Paris, en lien avec le renouvellement du conseil scientifique de l'AIGP.

Philippe Laurent revient brièvement sur la composition de l'Union Régionale des CAUE qui regroupe les huit CAUE d'Ile-de-France et plus d'une centaine de professionnels. Il souligne également la chance que constitue la collaboration avec l'AIGP. Président de la commission logement de Paris Métropole, il s'attarde sur la capacité de construire et de financer des logements dans le Grand Paris. Selon lui, l'écart considérable entre les objectifs affichés par la loi du Grand Paris et le résultat d'une enquête réalisée par Paris Métropole auprès des maires franciliens nous entretient avec la difficulté de pallier au déficit de logements dans la métropole. Il met ensuite en exergue le paradoxe entre la capacité actuelle de constructibilité des PLU, à même de satisfaire la construction de 70 000 logements par an dans la région, et les difficultés dans l'acte de construire. Il appelle ainsi à une plus forte mobilisation et la recherche d'un véritable consensus sur l'extension du parc de logements.

Face au désir de 80% des français de résider dans une maison individuelle, Philippe Laurent cherche à questionner et à approfondir la notion de « maison ». « **Pourquoi un appartement ne pourrait pas être considéré comme une maison ?** », s'étonne-t-il. Il replace ainsi le désir d'un logement individuel dans un cadre plus vaste, en insistant sur le besoin d'appartenance et d'intervenir sur son environnement immédiat. Ainsi, il invoque les instances publiques et les acteurs de l'aménagement à repenser la construction collective en prenant en compte « le vivre chez soi » et le besoin de différenciation.

Première table ronde

Faut-il intensifier le pavillonnaire ?

Vincent Fouchier // Joël Krikorian // Yves Lion // Pascale Poirot // Michel Riottot // Olivier Waintraub

Vincent Fouchier, directeur général adjoint, Institut d'aménagement d'urbanisme d'IDF (IAU), **Joël Krikorian**, directeur du développement de Sémaphores, **Yves Lion**, architecte urbaniste associé, Ateliers Lion associés, **Pascale Poirot**, présidente du Syndicat national des aménageurs et lotisseurs (SNAL), **Michel Riottot**, président de l'Association Île-de-France Environnement, **Olivier WAINTRAUB**, Directeur régional du développement immobilier résidentiel de NEXITY.

Préalablement au débat, **Cyrille Poy** invite **Jean-Michel Payet**, Directeur du CAUE de Seine Saint-Denis et **Michel Lussault**, géographe et Président du PRES de l'université de Lyon, en tant que témoins spéciaux, à donner des éléments préliminaires/ à introduire cette première table ronde.

Jean-Michel Payet synthétise les deux jours de séminaire qui ont précédé la soirée. Ces ateliers furent l'occasion de donner la parole à l'ensemble d'intervenants et de questionner des problématiques en groupes restreints, avant le grand débat.

Au préalable, il replace la thématique du soir dans le cycle des conversations métropolitaines. Les enjeux du pavillonnaire sont en effet au croisement des deux problématiques précédemment traitées : l'intensité et les espaces ouverts. Selon lui, l'intensité répond à trois données clés : la carence de logements, la volonté de mettre un terme à l'étalement urbain et l'articulation de la densité avec des éléments indispensables à la qualité du tissu urbain. En parallèle, il insiste sur le rôle des espaces ouverts dans le développement du Grand Paris et le caractère vital de la préservation des espaces ruraux. La débat sur le pavillonnaire renvoie à la mutabilité, la recherche de mixité des formes qui se heurte au désir de logements individuels de 80% des Français.

Jean-Michel Payet insiste sur les notions de qualité et d'espace, pour expliquer l'attrait de la population pour le pavillon. La demande de logements individuels serait ainsi liée à l'incapacité de satisfaire ces exigences dans la production de logements et les difficultés liées aux conditions de la vie urbaine. Il dresse ainsi une opposition entre la recherche d'un confort, d'une qualité chez les particuliers et l'action des professionnels de l'aménagement visant à « construire la ville sur la ville » et offrir des solutions au plus grand nombre. Ce débat confrontant le bien collectif aux désirs individuels cristallise l'action des CAUE depuis 1977.

« Peut-on densifier le pavillonnaire ou démolir des nappes comme l'on a démoli certains grands ensembles ? »

Il questionne le modèle du pavillonnaire, sa sensibilité et l'extrême précaution à adopter si l'on veut remettre en cause ce modèle. Ainsi, il s'agit de déterminer, si la densification du pavillonnaire permettrait de créer une offre significative de logements. Il se demande s'il ne faudrait pas également s'intéresser à d'autres types d'espaces « densifiables » sur le territoire de la métropole.

Jean Michel Payet pose le pavillonnaire comme un objet qui suscite des désirs, des attentes et implique une analyse réfléchie en fonction des caractéristiques du territoire, du département. La question de la seconde couronne est d'autant plus problématique du fait de l'étalement urbain, des coûts en matière d'équipements et du coût de la mobilité pour les particuliers.

« Quel Grand Paris voulons-nous ? Et qui en fera partie ? »

S'il existe bien des réponses par les formes architecturales, de nouveaux logements capables de s'immiscer aux dessus des représentations et des archétypes, Jean-Michel Payet insiste sur la nécessité de créer un destin commun. Une volonté politique forte, rassemblant une vaste communauté d'acteurs, réussirait à composer le désir individuel avec la réalité des territoires. La gouvernance du pavillonnaire, au-delà des questions réglementaires, se pose selon lui comme une problématique fondamentale.

Modérateur _Cyrille Poy.

Qu'en est-il du pavillonnaire face aux enjeux du Grand Paris ? / Qu'est-ce que le pavillonnaire ?

Avant de parler du Grand Paris, **Michel LUSSAULT** dresse un bref état des lieux : « **la France est un pays totalement urbanisé. 95, à 96% de la population selon l'INSEE** »

Ce constat lui permet d'introduire une réflexion sur la «périphérisation» du territoire Français, où les périphéries se développent de manière quasi systématique à proximité des centralités et où la campagne se confond avec les espaces de l'urbain. Dans cette prégnance de la périphérie, le pavillonnaire serait l'un des motifs principaux.

Michel Lussault évoque ensuite la difficulté de définir un seul motif de pavillonnaire, du fait de la variété des formes existantes. Il entreprend toutefois une analyse à partir de 4 principes généraux. **Le modèle pavillonnaire est ainsi dissipatif, c'est à dire qu'il nécessite une grande quantité de ressources foncières pour l'organiser, extensif, séparatif et privatif.**

Ces caractères peuvent apparaître problématiques mais sont fortement valorisés par les habitants du pavillonnaire. Ils révèlent le rôle fondamental du privé dans la définition de l'habitation et la constitution de l'identité familiale et personnelle.

En explicitant l'importance de la transmission du capital économique chez les habitants, la différenciation locale des tissus pavillonnaire et son manque de gouvernance globale, Michel Lussault pose trois pistes pour questionner cette thématique et encourager le débat.

Il y aurait une valeur spécifique liée à la maison individuelle, au pavillon qui renvoi à un patrimoine transmissible à ses enfants mais également à un symbole, à l'idée d'une exclusivité.

Lancement - 1ère table ronde « Faut-il intensifier le pavillonnaire ? »

« Faut-il intensifier le pavillonnaire ? » / Remise en cause ou interrogation sur son activité de lotisseur ? Est-ce une forme pertinente ?

Pascale Poirot s'attaque aux préjugés sur la profession d'aménageur-lotisseur et remet en cause le rapport privilégié avec la maison individuelle. Le lotisseur œuvre avant tout sur le foncier et la préparation de la construction. La décision de privilégier un type d'habitat plutôt qu'un autre n'émane pas de l'opérateur mais de la décision politique.

« Sur certains territoires, la mixité des opérations, le mélange de l'individuel et du collectif est une solution particulièrement intéressante. »

Pascale Poirot reste prudente du fait de la multiplicité des territoires, mais préconise la mixité des opérations sur certaines zones. Elle insiste ensuite sur la nécessité de conserver une part d'habitat individuel dans les zones denses car son rejet ne ferait que déplacer le problème vers des espaces de plus en plus périphériques et économiquement attractifs.

Pascale Poirot invite ensuite les instances politiques à répartir les droits de construire entre le collectif et l'individuel dans le cadre d'opérations d'ensemble. Cette action va de pair avec un contrôle des surfaces minimales pour les maisons individuelles inscrites dans les documents d'urbanisme. Selon elle, il ne faut pas diaboliser tel ou tel type d'habitat et offrir la possibilité d'accéder à une maison individuelle aux particuliers tant que les coûts et les conséquences ne sont pas insupportables pour la collectivité.

Joël KRİKORIAN, directeur du développement du bureau d'études Sémaphores, s'interroge quant à lui sur la possibilité de créer un nouveau type de modèle pavillonnaire, en opposition au pavillon diffus. Il y aurait des perspectives pour un marché, un segment de marché, consacré à un nouveau type de logements individuels. A travers, des études qualitatives, des tables rondes, Joël Krikorian s'est aperçu qu'il existait différents profils de personnes, dont certaines perméables au changement. Il s'agirait ainsi de déterminer de quelle manière nous pourrions conserver l'attrait de l'habitat individuel diffus dans des formes architecturales plus denses.

Olivier WAINTRAUB, directeur régional du développement de l'immobilier résidentiel de Nexity, voit le pavillonnaire comme matière première génératrice de fonciers et une opportunité de redévelopper la ville. Dans certains quartiers, le prix des maisons est devenu confiscatoire pour Nexity. Ce marché s'est en effet raréfié et intéresse de plus en plus les français.

« Ce qui nous semble intéressant par contre c'est l'attrait des français pour ces maisons. »

Olivier Waintraub compte ainsi appuyer sa stratégie marketing sur la création d'une « identité », un projet de vie, une histoire qui se transmet, dans le logement collectif. Il insiste sur l'inventivité des architectes dans la quête d'éléments comme l'indépendance, l'autonomie, les grands

espaces et le jardin. La construction d'immeubles avec des superpositions de volumes qui fonctionnent comme des maisons de villes, avec un accès indépendant serait une piste couplant densité et identité.

Néanmoins, Nexity n'a pas abandonné pour autant ces produits individuels. Olivier Waintraub considère qu'il s'agit de modèles plus adaptés aux périphéries et renouvelle son ambition de retrouver du foncier dans les secteurs denses. Il revient sur le succès des friches industrielles et leur surexploitation en termes de densification pour réfléchir aujourd'hui au redéveloppement des zones pavillonnaires.

Vincent Fouchier replace la question du pavillonnaire dans une perspective d'ensemble et s'interroge sur les pistes de développement urbain.

« Ce qui est plus intéressant, c'est comment l'espace urbain évolue dans cette région et ce n'est que pour le quart des urbanisations nouvelles que l'on fait du pavillonnaire ».

Il s'agit de définir l'identité et la particularité des tissus urbains d'Île-de-France. Le pavillonnaire constitue le tiers des espaces urbains mais seulement le quart des urbanisations nouvelles. Il insiste sur la part des équipements, souvent peu qualitatifs, dans la consommation d'espaces et l'étalement urbain. Il remet ainsi en question la correspondance entre pavillonnaire et étalement urbain, en s'appuyant sur le développement d'ensembles pavillonnaires organisés dans les villes nouvelles.

Vincent Fouchier développe 4 axes permettant d'intensifier le pavillonnaire. Tout d'abord, l'intensification sans constructions qui s'appuie sur une fiscalité incitative pour les familles avec enfants. Ensuite, une densification qui conserve la forme du pavillonnaire mais qui accueille des logements individuels de même typologies dans un espace plus réduit. Puis, la densification peut se révéler par une remise en cause du modèle individuel pur et l'apparition de nouvelles formes urbaines, dans un quartier mixte. Enfin, l'insertion du pavillonnaire dans une dynamique de quartier, avec une intensification qui prend en compte le logement mais également les services à la population.

Il y a donc tout un questionnement autour de la densité minimale inscrite dans les documents d'urbanisme et les possibles modifications de certains règlements.

« Je pense que densifier un pavillonnaire, ce n'est pas un objectif en soi »

Selon Vincent Fouchier, la densification du pavillonnaire n'est pas systématique et doit répondre à un cahier des charges particuliers. Elle est subordonnée aux impératifs de préservation du patrimoine et se doit de produire une offre de transports renouvelée.

Ne réfléchissons pas le pavillonnaire avec les problèmes d'hier.

Il invite ensuite à prendre de la distance avec le désir de tout un chacun de posséder un pavillon. L'accession à cet habitat, bien souvent favorisée par les aides publiques, peut se révéler néfaste pour des ménages peu solvables. Le coût de l'énergie, de la mobilité mais aussi les défauts d'isolation dévoilent les failles sociales, environnementales et les risques liés à ce modèle. Il insiste sur l'importance dans les années à venir d'une recherche de proximité auquel le pavillonnaire ne répond pas.

« Projetons bien la demande pour vérifier quelle offre on peut planifier. C'est fondamental. »

La taille des ménages diminue, le vieillissement augmente et on assiste à une disparition du modèle de la famille nombreuse qui s'installait en pavillon. Selon lui, la demande tend à se tarir, en lien avec les nouveaux modes de vie, et l'offre devrait s'adapter dès maintenant.

Michel RIOTTOT, Président de l'Association Ile de France Environnement, s'interroge quant à lui sur l'avenir du Grand Paris et la possibilité de satisfaire les objectifs énoncés. Ces objectifs auraient peut-être une visée plus sensationnaliste que réaliste. **« Il faut savoir que les objectifs du Grand Paris sont trois fois ceux qui étaient prévus par l'INSEE à l'horizon 2030 »**, s'étonne t-il.

Mais au-delà des effets d'annonce, c'est le bien-fondé de la densification qui motive son propos. Il remet en question cette quête effrénée de densification, en s'appuyant sur les modèles urbains de capitales européennes comme Rome, Berlin et Londres. Afin de défendre la qualité de vie des habitants et la préservation de la biodiversité, Il invoque ainsi les décideurs politiques à développer d'autres pôles dans le pays et de cesser la focalisation sur l'agglomération parisienne.

Yves LION développe quant à lui une vision axée sur la liberté architecturale, la remise en cause des règlements trop stricts et le développement de nouvelles formes urbaines. Face au retard accumulé sur des villes comme Bordeaux, Lille ou Lyon, il s'agit d'élargir l'offre de logements. Le

pavillonnaire est ainsi une opportunité et non un modèle à stigmatiser.

« Alors qu'au fond ce qui est la demande explicite de nos concitoyens, c'est d'essayer simplement d'habiter au sens le plus noble du terme ».

Il insiste sur l'utilisation et la transformation des formes existantes afin d'obtenir un « gisement d'urbanité ». La remise en cause de la règle de non-construction contre les limites séparatives permettrait de développer des systèmes de maison à rez-de-chaussée donnant sur un jardin.

Il pose l'objectif de 150 000 logements dans la perspective des 800 000 à 1 000 000 de logements nécessaires au développement de la région parisienne. L'évolution de pavillonnaire pourrait ainsi contribuer sur le moyen terme à cet objectif.

« Je pense que dans l'urbanité, il y a une histoire de politesse qui va bien avec l'urbain ».

Yves Lion, s'appuyant sur un exemple personnel d'extension pavillonnaire, souligne que l'on peut infléchir la décision politique grâce à une action commune, une négociation avec les membres d'un même îlot. Il qualifie ce procédé « l'urbanisme des voisins », qui s'appuie sur la discussion et la concertation. Ainsi, Il met en valeur le rôle clé de l'appropriation des habitants de l'aménagement de leur territoire.

Il invite enfin les architectes à se réapproprier les questions du pavillonnaire et de cesser d'être obnubilés par les constructions collectives.

La Parole à la salle

David Miet, acteur du projet projet BIMBY(Build In My BackYard), renchérit sur les opportunités offertes par la mutation du pavillonnaire. S'appuyant sur un récent sondage, il explique que 30% des propriétaires de maisons individuelles seraient intéressés par la scission d'une partie de leur terrain pour que quelqu'un d'autre y fasse construire une maison. Le diffus représente 130 000 logements construits en France chaque année, un tiers de la production totale de logements. Cette densification aurait un potentiel de production considérable.

Roger Biriotti, architecte, revient sur la prise en compte du développement durable dans le traitement des quartiers pavillonnaires. Il insiste sur les problèmes de dégradation thermique, le développement de l'individualisme et la nécessité de penser des espaces intermédiaires entre le public et le privé.

L'installation de conseils de rue, de conseils d'espaces ou d'îlots serait une solution capable de créer du lien entre les habitants.

Maryline Mouteau explique que la densification est parfois entravée par des règlements trop stricts. « **La densification ne peut pas se faire n'importe où** », **s'étonne-t-elle**.

Elle prend l'exemple d'une commune située à 4 km de Paris, où les pavillons sont situés à proximité directe de la gare RER et où le PLU empêche toute densification. Elle invoque donc les instances politiques locales à changer les règlements d'urbanisme pour plus de souplesse et permettre de densifier des zones stratégiques, à proximité des axes de transport.

Christian FALIU, Président du syndicat des architectes du Val d'Oise, déplore l'absence d'un représentant des financements, des banquiers, au débat. Il met en valeur la différence de traitement entre les individus qui s'appuient sur des architectes et ceux qui s'appuient sur des constructeurs. La construction de marché est ainsi favorisée à la constitution de commandes.

La densification par division parcellaire est spéculative et opposée aux objectifs de solidarité et d'équité des élus. Selon lui, elle va pousser de plus en plus de gens en dehors des périphéries et favoriser les banques à travers des gains sur les intérêts des emprunts immobiliers. Il juge l'intensification comme nocive, mettant en avant la prédominance du marché sur l'usage, du capital sur le patrimoine.

Edouard Sors oriente le débat vers la question de la petite densification en dehors des espaces centraux de l'agglomération, dans les villages par exemple. Ici il est question d'un mode d'urbanisation subi, un modèle pavillonnaire s'imposant de par l'isolement et l'inexistence de réseaux. Cette situation est problématique. Il rejoint le propos d'Yves Lion et juge que le pavillonnaire est une question délaissée par les architectes, parlant « d'anarchi-ecture ».

Il évoque ensuite la besoin de se tourner vers le participatif et de mobiliser les intelligences de quartiers pour faciliter des opérations d'aménagement.

Maggie CAZAL, architecte et directrice d'un bureau d'études, évoque la peur des habitants face à la densité et replace le débat sur l'intensité. Dans son travail au quotidien, elle agit en intensifiant le pavillonnaire tout en gardant la forme initiale. Selon elle, il existe bien une gouvernance du pavillonnaire puisque ces zones sont inscrites à l'intérieur des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Il existe néanmoins des difficultés liées aux COS, souvent difficiles à modifier. Elle réhabilite l'action politique et souligne l'intention de maires de densifier à proximité des gares, même dans des zones pavillonnaires.

« **Ce sont les habitants du pavillonnaire qui souhaitent aujourd'hui intensifier** ».

Ensuite, elle insiste sur le désir des habitants, lié aux difficultés pour loger leurs enfants en dehors de leur maison et le développement de possibilités de construire en fond de jardin dans les PLU. Elle revient sur le Grenelle II qui ouvre des possibilités en modifiant les règlements d'urbanisme pour intensifier le pavillonnaire.

Elise Thinius, journaliste-urbaniste, s'interroge quant à elle sur le désirs des 15-30 ans, qui ont grandi dans des pavillons de petite ou grande couronne. Elle évoque la distance de cette nouvelle génération vis à vis des habitats uniformisés type pavillonnaire, la faible concentration de services, d'infrastructures ou tout simplement le manque d'urbanité.

Selon Elise Thinius, au lieu de parler de densité de logements, il faudrait plutôt réfléchir à comment apporter de l'intensité urbaine, développer de nouvelles activités dans ces espaces monofonctionnels.

Yves LION revient sur l'étude « s(t)imulation pavillonnaire », réalisée par des étudiants en architecture de troisième cycle, qui ont la particularité d'être tous issus du pavillonnaire. Il souhaite lutter contre la représentation sacro-sainte du pavillonnaire et montrer que l'on peut avancer.

Olivier WAINTRAUB insiste sur la problématique du coût du foncier à Paris et son influence sur la construction d'espaces pavillonnaires en Grande Couronne. Il parle d'une « clientèle de report », désirant vivre à Paris mais ne pouvant pas à cause de la contrainte financière. Il propose une action des collectivités dans la maîtrise du foncier afin d'éviter la confrontation à des prix confiscatoires dans les secteurs denses.

Michel LUSSAULT conclut sur la nécessité de porter une attention particulière à la question du pavillonnaire. Il refuse de traiter de manière unilatérale sa possible mutabilité du fait des contextes locaux particuliers et des spécificités liées aux individus.

« Je continue de dire que le péri urbain pavillonnaire en particulier, est réglementé. Mais il n'est pas politiquement gouverné. »

Face à un foncier soumis à une « hyper-spéculation », Michel Lussault pointe le manque de gouvernance.

« La question n'est pas la question de la densification seule, c'est la question de l'intensité urbaine qui est beaucoup plus complexe »

L'intensité urbaine permet de poser des questions dérangeantes. Il insiste sur l'importance de la notion d'intensification qui ne signifie pas seulement la densification de l'habitat résidentiel. C'est une prise en compte des réseaux, des activités économiques, l'accès aux biens publics, la santé, la culture et la formation. En parallèle, l'intensification pavillonnaire permettrait d'enrichir la réflexion sur les circuits courts et la proximité.

Enfin, il faut que le politique se ressaisisse du sujet de l'intensification urbaine et traite le pavillonnaire en analysant sa durabilité économique.

Seconde table ronde Avec quelle volonté politique ?

Alain Amedro // Hervé Allein // Marie-Hélène Lopez Jollivet // Eric Bareille // Claude Taffin // David Morgan

Alain Amedro, vice-président de la région Île-de-France, chargé de l'aménagement, de la coopération inter-régionale et des contrats ruraux, **Hervé Allein**, maire adjoint des Essarts Le Roi, **Marie-Hélène Lopez Jollivet**, membre de Paris Métropole et maire de Vernouillet, **Eric Bareille**, maire de Vert-Saint-Denis en Seine et Marne, **Claude Taffin**, économiste, directeur scientifique du développement de la formation notariale sur l'activité des marchés immobiliers et la conjoncture, **David Morgant**, directeur de l'Établissement public d'aménagement du Montois de Seine-Aval.

Cyrille POY, modérateur de cette soirée débat, présente la thématique de cette seconde table ronde qui s'articulera autour de la volonté politique dans l'intensification du pavillonnaire. Il donne la parole à Alain Amedro pour revenir sur les dernières avancées dans l'élaboration d'un nouveau Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Alain AMEDRO, vice-président de la région Ile-de-France, chargé de l'aménagement, de la coopération inter-régionale et des contrats ruraux, revient sur le refus en Conseil d'État du SDRIF élaboré en 2008, en insistant sur le nouveau cadre induit par la Loi du Grand Paris et les possibles conflits d'intérêts présents à l'époque.

Selon lui, la révision est indispensable pour répondre aux évolutions récentes et aux avancées du Grand Paris. Ce choix étatique impose en effet un certain nombre de choses à l'Île-de-France, notamment en terme de transports et en terme de logements.

« Le Grand Paris s'est focalisé sur le cœur de l'agglomération et trop peu sur le reste. Il n'a pas développé ce qu'on essaie de faire en ce moment ».

Il constate qu'il y a eu un questionnement sur le rééquilibrage des différentes composantes de l'Île-de-France, le positionnement des départements.

« Nous nous rendons compte ainsi qu'il y a des quartiers qui sont moins égaux que les autres. »

Certains cumulent un certain nombre de problèmes sociaux, de nuisances environnementales et nous poussent donc à nous interroger sur les remèdes à opérer et à envisager de nouvelles manières de répondre à la crise environnementale, le changement climatique et la question énergétique sur l'ensemble des territoires.

« La question du rayonnement économique est une des principales préoccupations. C'est comment le développement économique se fait par un étalement urbain ».

Alain Amedro affirme aujourd'hui que les zones d'activités sont la principale cause de l'étalement urbain. Il faut ainsi comprendre comment l'association de services, de commerces aux nouvelles constructions permettent d'humaniser la ville. Il déploie

également une réflexion autour des espaces verts et de la nécessité de déployer des espaces de respiration. Le SDRIF donnerait un certain nombre d'exemples sur l'intensité urbaine. Il joue un rôle pédagogique auprès des élus qui ont à le mettre en œuvre.

Hervé ALLEIN, maire adjoint des Essarts Le Roi, explique pourquoi l'intensification du pavillonnaire était et reste une volonté politique. Il décrit la situation d'Essarts Le Roi, commune de 6 000 habitants dans le sud des Yvelines, bénéficiant d'une gare qui la relie directement à Montparnasse et Chartres. Cette ville à la croisée de grands axes est en pleine révision de son document d'urbanisme et élabore une vaste réflexion sur l'avenir de son tissu pavillonnaire et sa possible mutation.

Dans le cas d'Essarts le Roi, Hervé Allein pointe le fait que sa commune n'a pratiquement aucune maîtrise du foncier. C'est-à-dire qu'elle n'est absolument plus propriétaire. La maîtrise du foncier est chez l'habitant. Il faut donc connaître le projet de vie ou les projets des habitants de façon que le politique ait une vision de la mobilisation potentielle de son foncier. Face à cela, Hervé Allein insiste sur le rôle clé du maire, force d'initiative, qui donne les droits à construire sur la parcelle, le lotissement ou le type de lotissement. C'est la municipalité qui après avoir étudié les projets qui ont été discutés, va décider et va garder la maîtrise de déclencher ou non ce droit à construire. Mais ce droit à construire aura été issu d'une concertation très fine, puisqu'on sera allé demander l'avis du propriétaire.

Marie-Hélène LOPEZ JOLLIVET, membre de Paris Métropole et maire de Vernouillet, une commune des Yvelines de 10 000 habitants, s'interroge quant à elle sur l'équilibre entre les espaces naturels et la densification dans la grande couronne. Concernant la question du pavillonnaire, elle constate que la densification se fait plus facilement sur des tissus déjà densifiés et qu'il existe une forte résistance dans les villes de la Grande Couronne. Cette question est d'autant plus d'actualité face au besoin de construire de façon responsable et d'éviter de continuer à mordre sur les espaces ouverts. Il faut préserver cet équilibre-là.

La densification du pavillonnaire se heurte au rêve très français, et même européen, du petit pavillon de banlieue.

« Les gens sont venus vivre ici, ils ont choisi des espaces ouverts et cela a ouvert ce type d'urbanisation. »

Concernant la hauteur, elle soutient que ce n'est pas contradictoire, le pavillonnaire peut être envisagé avec une certaine densification basse, mais plus dense, qui garde un esprit ouvert, en harmonie avec les espaces agricoles ou permettant de retrouver le sens du collectif.

« Concernant le PLU on a fait un questionnaire, pour savoir quels étaient les besoins, tels que les gens les exprimaient. Je croyais qu'ils allaient répondre que « surtout pas de logements » et un foyer sur cinq a répondu et au contraire, la réponse a été de dire « oui, mais voilà ce qu'on veut. » Et, à partir de ce moment-là, on se sent plus fort, en tant qu'élue, parce qu'on recherche l'adhésion ».

En conclusion, Marie-Hélène LOPEZ JOLLIVET pense qu'aujourd'hui, si nous voulons parvenir à des avancées dans la Grande Couronne, il faut mettre en œuvre des

procédés de concertation en interaction avec les habitants afin d'éviter des blocages qui feront régresser les projets urbains.

Eric BAREILLE, maire de Vert-Saint-Denis en Seine et Marne s'interroge sur la question du pavillonnaire. Selon lui, ce type d'urbanisme (98 % de sa commune est constitué de pavillons) s'est fait progressivement par différentes vagues de lotissements évolutifs. L'acquisition d'un pavillon à proximité de cette première couronne de plus en plus densifiée, est un choix motivé par un moindre coût financier et le symbole de « la vie à la campagne ».

Il explique la difficulté de décohabitation régulière et la perte progressive des habitants de la commune.

« Avec des dotations qui baissent, on se retrouve un peu coincé, en plus dans notre conjoncture actuelle, économique, où on commence à se poser vraiment la question, est-ce qu'il faut garder ce qu'on a déjà proposé auparavant. »

Il affirme qu'aujourd'hui, il y a une mutation qui doit s'imposer et il y a la nécessité de garder et préserver les territoires agricoles.

« Est-ce qu'il faut augmenter la population ? Si l'on densifie, quel type de densification, quel type de logements ? Quand le tissu est essentiellement pavillonnaire, comme chez nous, il n'y a pas la possibilité de loger des jeunes et des gens âgés qui habitent des maisons trop grandes pour eux ».

Enfin, il exprime sa volonté d'augmenter la production de logements à condition qu'elle soit accompagnée par des infrastructures publiques indispensables.

« On ne peut pas imaginer augmenter indéfiniment nos zones qui sont à 40 km de Paris, sans offrir localement, en tout cas à proximité, de l'emploi. Sans offrir à proximité des transports dignes de ce nom. »

Claude TAFFIN, économiste, directeur scientifique du développement de la formation notariale sur l'activité des marchés immobiliers et la conjoncture, s'exprime sur le Mexique et des aspects politiques du logement.

Selon lui, les aides de l'état sur la propriété sont trop généreuses et entretiennent une situation problématique. Les logements sont financés à travers des fonds d'épargne baptisés « Housing Provident Funds ». Ils fonctionnent à travers une contribution de l'employeur et une contribution du ménage pour atteindre un seuil qui une fois atteint permet d'accéder à un droit de tirage. Il permet d'emprunter à des taux en général préférentiels et d'utiliser les nouvelles cotisations pour rembourser. C'est une incitation à l'achat. Malheureusement, le souci est que dans une agglomération grandissante comme Mexico, les gens achètent, ce qu'on peut leur offrir.

« Et ils se rendent compte qu'ils sont à deux heures du centre-ville. Donc, ils tiennent trois mois, six mois et ils abandonnent le logement et ils reviennent dans un logement informel plus proche du centre-ville ».

Selon Claude Taffin, la copropriété n'est pas à recommander pour les ménages modestes, parce qu'elle entraîne des dépenses contraintes. Quand on a une maison

individuelle, on est maître de son calendrier pour les travaux et on peut les faire soi-même.

Claude TAFFIN soutient qu'une certaine mutation a commencé. En fait, les prix des logements ont été multipliés par 2,5 en France. En revanche, il note que le prix des maisons individuelles en Île-de-France est ce qui a le moins augmenté. Selon lui, ce qui fausse complètement la vision des prix en Île-de-France, c'est la ville de Paris qui est un marché totalement atypique. Qui n'est pas un marché d'accession à la propriété. Il n'y a qu'un tiers de propriétaires à Paris et un neuvième d'accédants à la propriété.

En ce qui concerne la question du foncier il constate que la ville de Paris est naturellement surpeuplée. Sur la question des besoins de 70 000 logements, il voit l'expression d'une volonté politique, peut-être bienvenue, parce qu'elle permettrait un desserrement qui pèserait sur les prix, probablement.

« C'est ce qu'on a fait à Rennes, avec beaucoup de bonheur. On a peu parlé du reste de la France, mais ce qui s'est passé à Rennes, on a construit énormément. Il y a une progression démographique à Rennes qui est plus forte qu'à Paris ».

En conclusion, Claude Taffin constate qu'effectivement il y a un problème. Un problème de foncier. C'est extrêmement compliqué, mais il ne faut pas dire qu'il n'y a pas de foncier.

« Il suffirait qu'on soit candidat aux jeux olympique tous les quatre ans, pour que l'on trouve 20 hectares de foncier près du centre-ville. C'est bien ce qui s'est passé une fois ».

David MORGANT, directeur de l'Établissement public d'aménagement du Mantois Seine-Aval, explique d'abord l'importance de son territoire déclaré Opération d'Intérêt National (OIN). Donc avec des objectifs en matière de construction de logements, mais aussi de développement économique, d'amélioration des transports et d'exigences environnementales.

Il a constaté une prise de conscience sur ces questions. Les gens commencent donc à comprendre que si l'on veut développer, par exemple, le commerce de proximité, il faut accorder une part plus réduite au pavillonnaire dans la production globale de logements.

« Je trouve que les concertations, de ce point de vue-là, ne se passent pas trop mal. On a regardé avec l'agence d'urbanisme de Seine Aval les productions de logements dans les cinq dernières années et on s'est rendu compte que le pur pavillonnaire, ça ne représentait plus que 18 % de la production en Seine Aval ».

Il pense qu'il y a de la prise de conscience, liée, par exemple, aux services urbains, aux transports, aux coûts du transport et aussi par rapport aux élus. Il pose le problème de valoriser les espaces ouverts. Il parle par exemple de l'agriculture. Selon lui, le problème, ce n'est pas tellement de protéger l'agriculture, mais de lui donner une valeur de manière à ce qu'elle puisse continuer à exister, y compris économiquement.

En conclusion il explique le rôle de l'établissement public en tant qu'aménageur. L'établissement doit apporter de l'offre collective et dense, attractive. Quand il y a de

l'offre, on peut produire des modèles urbains intéressants pour tous.

« Et on voit, par exemple, les années où on met de l'offre sur le marché, en termes de production de logement, la part de pavillon diminue et passe de 18 % à 10 % ».

Il revient sur le sujet de la réutilisation des friches et de la difficulté de mener des opérations en extension agricole, notamment sur le plan réglementaire. Parce que, quand on prend des friches industrielles pour en faire du logement, il y aura systématiquement des avis de l'Agence Régionale de Santé sur les problèmes de pollutions, etc.

« C'est tellement plus simple d'aller acheter du terrain agricole pas cher, que de racheter une friche industrielle, de l'amener, en matière de dépollution, à un niveau industriel. A faire du logement et des écoles, je peux vous dire qu'il y a un certain différentiel de coût ».

Il conclut sur l'actuelle remise en cause par certains observateurs de la capacité des collectivités d'Île-de-France à produire 70 000 logements par an.

La Parole à la salle

Monsieur DURANTEL, bureau d'études techniques, s'interroge sur le choix d'implantation des logements pavillonnaires neufs et explique qu'ils peuvent être conçus au-dessus de bâtiments, de logements. **Il fait l'exemple de Champigny, où on a vu un bâtiment assez spécial surgir, où un rez-de-chaussée était un bâtiment de ville.**

« Ensuite on avait trois niveaux de barres de logements et deux pavillons au-dessus ».

Selon Monsieur DURANTEL il y a techniquement plusieurs solutions possibles pour essayer d'allier le beau au technique.

« On parle de densité. Je ne vois pas comment concilier densité et pavillonnaire dans le Grand Paris, à part en conservant des existants, des tissus qui sont faubouriens et très beaux et très proche de Paris, ou plus ou moins proche. A moins alors de superposer les espaces. »

Pascale LEGAI, anthropologue qui travaille sur la question urbaine et entre autre sur l'habitat individuel. Elle s'interroge sur l'habitat individuel autour de la question du privé. C'est-à-dire la parcelle qui appartient à la maison, la parcelle qui appartient à la personne. Selon elle, on aborde très peu la question de l'espace public et on l'aborde aussi assez faiblement par rapport au mode d'urbanisation. Elle s'interroge sur l'utilité des rues qui sont actuellement dans les espaces de maisons individuelles ou même dans les espaces urbains qu'on est en train de concevoir, puisque ces rues sont extrêmement larges.

Marie-Hélène LOPEZ JOLLIVET répond à la question en disant que dans des villes où il y a beaucoup d'habitat individuel, les gens demandent de privatiser les espaces publics. De tout fermer. Selon elle c'est exactement la description de l'individualisme.

Selon Pascale LEGAI, la problématique qui se pose souvent, dans l'habitat pavillonnaire c'est qu'on a un lotissement se présentant au début comme une partie commune à la charge de ceux qui achètent et au bout de trois ans, devenant un espace dit public, dont la commune va avoir la responsabilité.

Eric BAREILLE complète la réponse en disant que quand on construit un nouveau lotissement, ça veut dire que derrière, il y a des impacts sur l'existant. Et les impacts sur l'existant sont supportés par le maire. Donc, il y a forcément, à un moment donné, une concertation avec le promoteur.

Julien CLESS, responsable du service urbanisme d'une ville du 77 qui s'appelle Claye-Souilly, fait une remarque sur la volonté politique sur la densification du pavillonnaire. Il parle de la loi SRU, qui donne la possibilité de densifier énormément. Et dans la plupart de nos villes, dans le 77, et jusqu'au début du 93, nous avons beaucoup lâché sur ces questions-là.

« On a abandonné les COS, on construit en limite séparative, on ajuste des gabarits. Et ça fonctionne très bien. Et c'est vrai que l'expérience Bimby, on la vit, par exemple, depuis 2007. »

Il conclut en disant que les habitants commencent à extrêmement mal vivre le fait de densifier le pavillonnaire et il y a une remontée des habitants vers le politique qui est extrêmement négative. Donc quand il y a eu une volonté politique, ou si elle existe, elle se confronte à la réalité et en général, on fait marche arrière.

Michel LUSSAULT dresse une synthèse conclusive et reprend d'abord les critiques lancées sur l'objectif des 70 000 logements. Selon lui on pourrait montrer, peut-être, que ce mot d'ordre est issu d'une sorte de transfert, finalement, vers le domaine quantitatif d'une appréciation d'un déficit qualitatif de certains segments du logement dans un marché complètement atypique, comme il a été signalé tout à l'heure.

Il observe l'incapacité des acteurs de la ville à penser le dysfonctionnement global du marché du logement, appréhendé dans une perspective plus qualitative et d'accès aux biens du logement par toutes les catégories de population.

Il constate que les habitants sont des acteurs majeurs de la ville, de la mise en place des espaces sociaux et de leur renouvellement et qu'il faut collaborer avec eux. Il s'agit d'inventer des formes réellement participatives.

« Nous ne sommes pas intellectuellement équipés, dans notre culture politique, pour donner ses lettres de noblesse à ces formes participatives de démocratie. Et il y a là une vraie difficulté, qu'on constate partout, qui est pour nous, sans doute, un défi collectif, culturel, politique majeur ».

Concernant l'assainissement, il évoque l'importance de la mise en place des grands réseaux techniques dans la constitution de la capacité d'acteurs publics locaux à intervenir publiquement sur un espace social partagé. La constitution des grands réseaux techniques est une des bases de l'urbanisation contemporaine et témoigne de l'apport des pouvoirs publics à l'espace qui se met en place.

« Nous voyons se constituer, sous le jeu conjugué de problèmes économiques, mais aussi du fait même d'une réflexion environnementale, l'idéal d'un habitant quasiment autosuffisant. En cela nous attaquons une des bases même du contrat politique qui existe dans la société française depuis longtemps, entre des habitants, acteurs privés, des acteurs publics, dans le cadre de la régulation de l'espace collectif. »

Il parle de la question de la privatisation possible de la production d'énergie ou de l'assainissement. Nous sommes souvent très sensibles à la privatisation des services publics de l'eau, de l'assainissement et de l'énergie, lorsqu'il s'agit d'une privatisation qui renvoie à des grands groupes. Mais on est souvent très peu attentifs à cette question, lorsque la privatisation est le fait d'acteurs privés individuels.

Il évoque les systèmes coopératifs, une forme de concession du public vers le privé qui est plus difficile à envisager, lorsque ce privé est un acteur individuel, que lorsque ce privé est un acteur de type entreprise.

Il conclut sur l'articulation entre espaces publics et privés dans le pavillonnaire en soulignant la sensibilité de cette question. Si une sociabilité se développe à partir d'une sphère privée, elle reste éloignée des grands modèles d'espaces publics.

Il invite ainsi les participants de cette conférence à réinventer des actions collectives en analysant avec une extrême précaution la diversité et la richesse des contextes locaux, de la petite échelle et en apprenant à développer et recomposer nos techniques d'analyse.

