

# DDT 49, DREAL : Etude « formes urbaines denses et acceptables »

1

**CRENAU, équipe de recherche en sciences sociales de l'ENSA  
Nantes**

**Retour sur la densification résidentielle  
dans le périurbain angevin.**

**Présentation au séminaire du jeudi 29 oct. 2015**

**AAU crenau**  
ambiances  
architectures  
urbanités



Chercheuses : Claire BEAUPARLANT, Anne BOSSE, Elise ROY

## Introduction : Formes urbaines denses acceptables ?

**Faire retour sur des formes urbaines et une offre d'habitat renouvelées qui se sont développées dans les territoires périurbains et semi-ruraux, à l'heure de la SRU.**

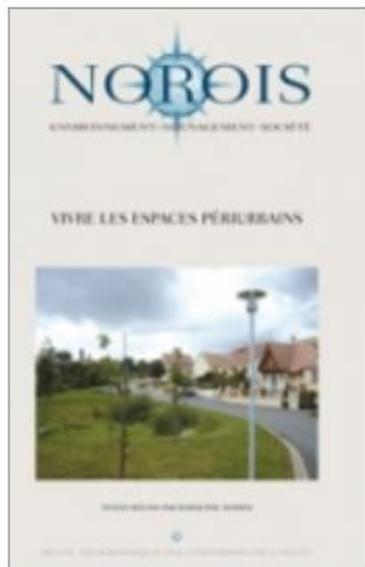
Au moment d'une forme d'atonie immobilière et des ZAC en panne

Explorer la manière dont les ménages *reçoivent...*, *font avec...*, *se saisissent...* de ces nouvelles formes d'habitat qui se sont développées en régime de densification résidentielle.

>> considérer les ménages non pas seulement comme des destinataires des actions collectives engagées, mais comme de véritables acteurs de la transformation des espaces périurbains et ruraux.

## Etat de la recherche #1 : logiques d'habiter et choix périurbains, perspectives critiques

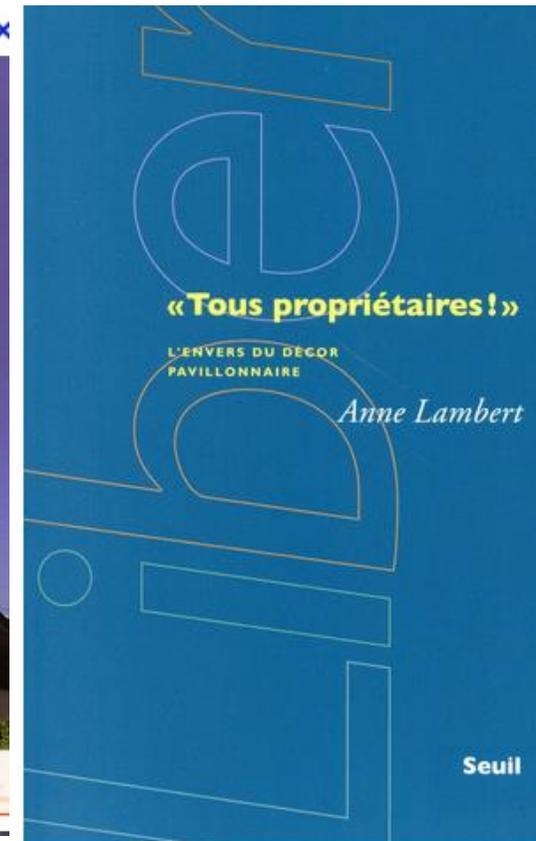
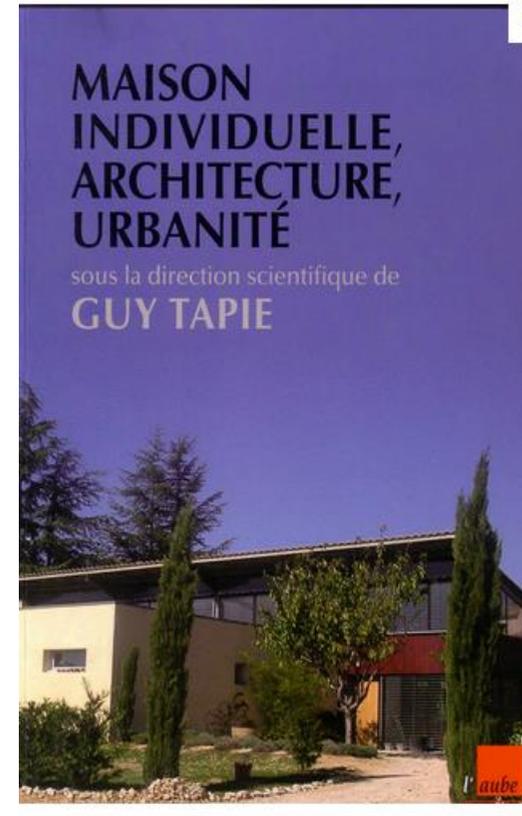
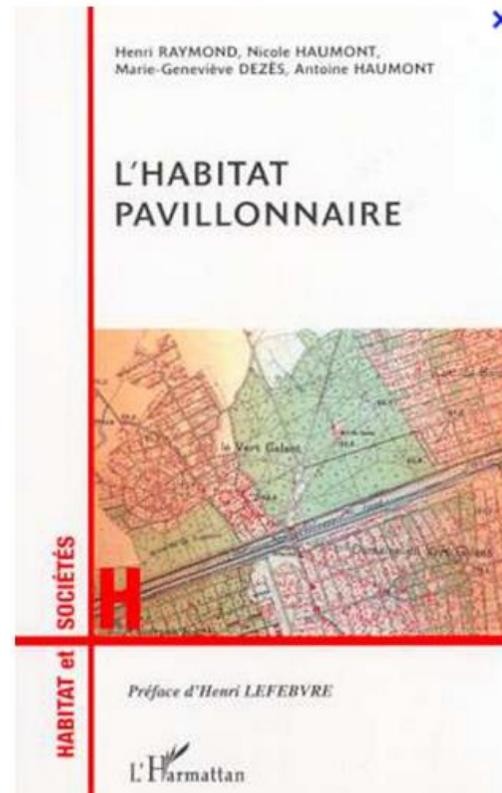
3



Informations sur cette image

16,5 x 24cm - 136 p.

ISBN 978-2-7535-0616-9



Dossier : vivre les espaces périurbains

# Etat de la recherche #2 : densité et politiques de densification en question

Effet de mode ou solution durable ?

## La densification en débat



Dossier coordonné par :  
**Eric Charmes**  
Institut français d'urbanisme  
Université Paris-Est, Marne-la-Vallée  
charmes@iustp-paris.fr

La densification en débat  
*Eric Charmes* ..... p.20

Histoire des discours politiques sur la densité  
*Anastasia Touati* ..... p.24

Formes urbaines et consommation d'énergie dans les transports  
la ville dense en question  
*Hélène Nessi* ..... p.30

Densification des lotissements  
les pavillonnaires font de la résistance

DOSSIER

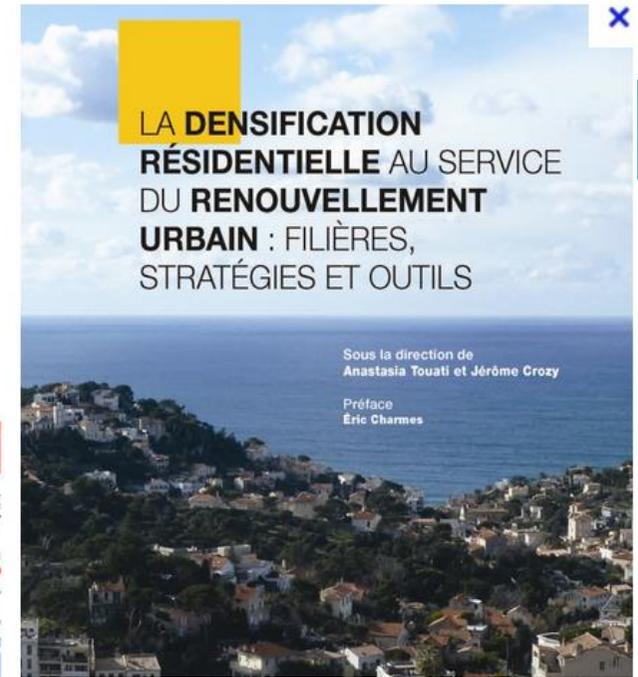
Mai 2013

### La densification pavillonnaire à la loupe

Dynamiques régionales, stratégies locales et formes urbaines



**LATTs**  
Laboratoire Techniques, Territoires et Sociétés



## LA DENSIFICATION RÉSIDENTIELLE AU SERVICE DU RENOUVELLEMENT URBAIN : FILIÈRES, STRATÉGIES ET OUTILS

Sous la direction de  
Anastasia Touati et Jérôme Crozy

Préface  
Eric Charmes

## Habitat formes urbaines

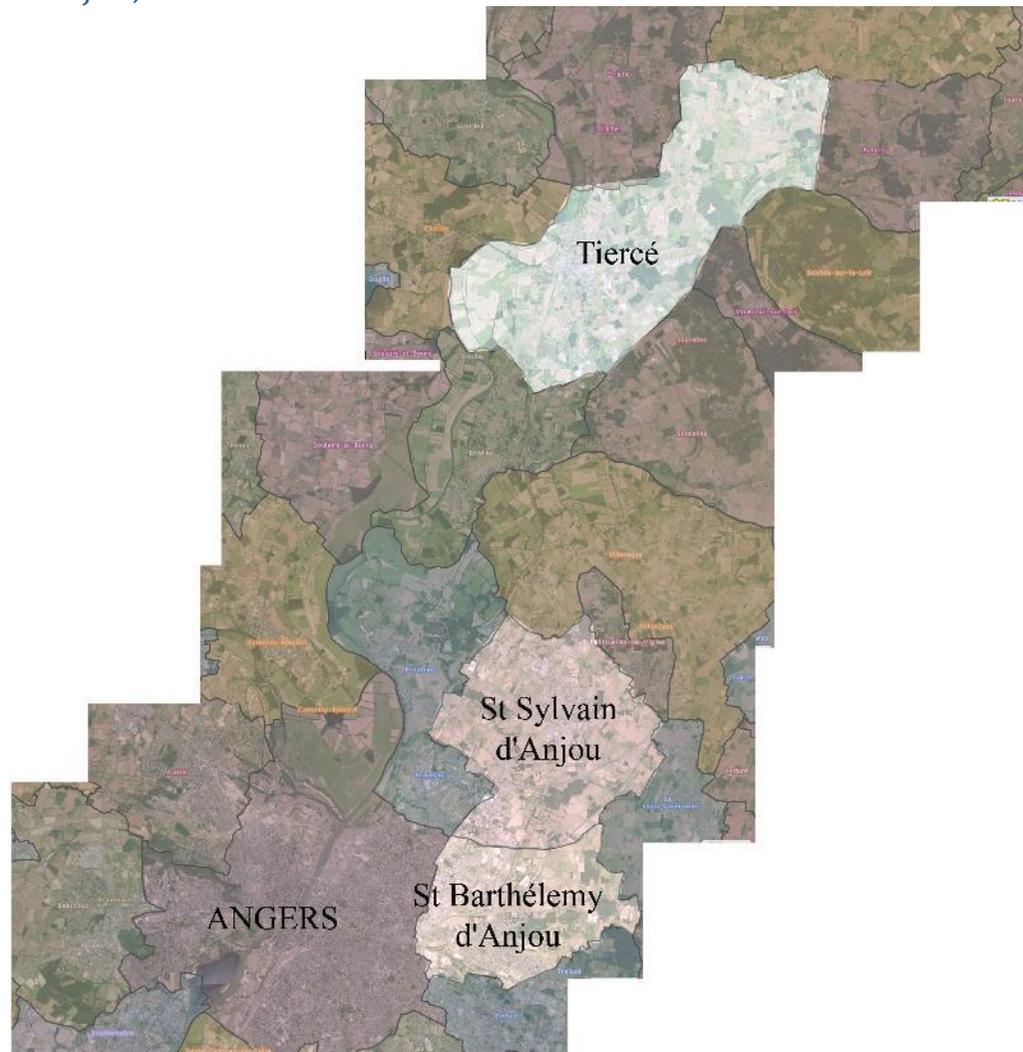


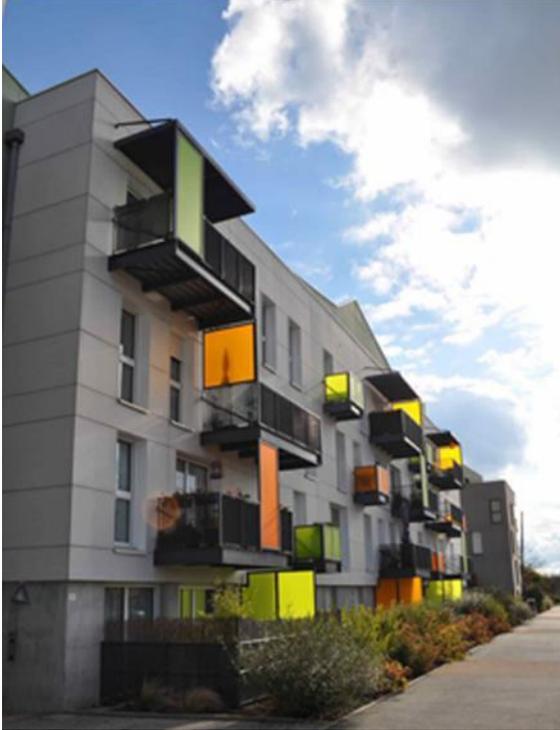
Densités comparées et tendances d'évolution en France

Octobre 2006

## Méthodologie #1 : trois communes/diversité des processus

- Choix de 3 communes représentatives de situations et de dynamiques d'évolution territoriales spécifiques : Saint-Barthélemy d'Anjou, Saint-Sylvain d'Anjou, Tiercé





Saint-Barthélemy d'Anjou



Saint-Sylvain d'Anjou



Tiercé

## Méthodologie #2 : entretiens qualitatifs

- Les entretiens qualitatifs permettent de situer les choix d'habiter dans la dynamique d'un itinéraire résidentiel. Entretiens axés sur les possibilités et difficultés du projet d'acquisition.

Tableau récapitulatif des entretiens habitants

SAINT BARTHÉLÉMY D'ANJOU		SAINT SYLVAIN D'ANJOU		TIERCÉ
<b>1. Mr et Mme B.</b> Couple + 4 enfants (6 à 19 ans) La quarantaine Primo accédant d'une maison abordable à la <u>Reux</u> (programme PODELHIA), précédemment locataires dans le privé à la Roseraie (Angers)	<b>5. Mme A.</b> Seule (divorcée) sexagénaire Seconde acquisition d'un appartement résidence du Quemon Précédemment propriétaire d'une maison aux Justices (Angers)	<b>9. Mr et Mme M.</b> Couple d'octogénaires Locataire social d'un logement intermédiaire au <u>Veillerot</u>	<b>13. Mr G.</b> Couple + 2 enfants Primo-accédant d'une maison dans le cadre d'une mini-promotion en centre ville Précédemment locataire appartement secteur privé sur Angers	<b>14. Mme L.</b> Célibataire 45 ans Locataire collectif <u>Tardivières</u> depuis 6 ans Précédemment locataire dans le privé
<b>2. Mme J.</b> Couple + 2 enfants La trentaine Primo accédant maison abordable aux Cordelles Précédemment locataire hlm à <u>Montplaisir</u>	<b>6. Mr. R.</b> Couple + 3 enfants A peine la trentaine Primo-accédant d'une maison aux 5 jardins Précédemment locataire appartement privé sur Angers	<b>10. Mme V.</b> Couple sexagénaire Primo-accédant maison mini-promotion immobilière au <u>Veillerot</u>		<b>15. Mr S.</b> Couple + 1 enfant La trentaine Primo-accédant maison lot libre division parcellaire en hameau Précédemment locataire d'une maison de bourg dans le privé
<b>3. Mme T.</b> Couple septuagénaire (mari handicapé) Primo-accédant d'un appartement à la <u>Reux</u> Précédemment locataire du parc social sur la même commune	<b>7. Melle C.</b> Couple + 1 enfant (la vingtaine) Locataire appartement aux 5 jardins (propriétaire privé)	<b>11. Mr E.</b> Couple de sexagénaires 3ème acquisition maison neuve au Chêne vert		<b>16. Mr et Mme P.</b> Couple + 2 enfants Entre 27 et 30 ans Primo-accédant maison neuve en hameau Précédemment locataire maison neuve privée bourg de St Sylvain
<b>4. Mme C.</b> Seule (divorcée) septuagénaire Seconde acquisition d'un appartement aux 5 jardins Précédemment propriétaire d'une maison à la <u>Venaiserie</u>	<b>8. Mme X.</b> Couple + 1 enfant Primo-accédant d'une maison aux 5 jardins	<b>12. Mr et Mme F.</b> Couple + 2 enfants La quarantaine Primo-accession maison sur lot libre au Chêne vert		<b>17. Mme L.</b> Couple + ? enfants Seconde acquisition maison ancienne dans un hameau

## Résultats # 1 : densité acceptée. Les conditions d'une acceptabilité sociale de la densité résidentielle

1. La densité acceptée comme une étape du parcours résidentiel
2. La densité acceptée pour l'accès aux services en situation périurbaine
3. Les ménages à pied d'œuvre dans des formes de densification douce

1. **La densité acceptée comme une étape du parcours résidentiel**
2. La densité acceptée pour l'accès aux services en situation périurbaine
3. Les ménages à pied d'œuvre dans des formes de densification douce

1. La densité acceptée comme une étape du parcours résidentiel
- 2. La densité acceptée pour l'accès aux services en situation périurbaine**
3. Les ménages à pied d'œuvre dans des formes de densification douce

1. La densité acceptée comme une étape du parcours résidentiel
2. La densité acceptée pour l'accès aux services en situation périurbaine
3. **Les ménages à pied d'œuvre dans des formes de densification douce**

## CONCLUSION

- On ne peut parler d'un refus uniforme d'un habitat dense par les ménages
- Les difficultés de certaines opérations sont à réfléchir en lien avec l'offre globale d'habitat déployée dans l'aire urbaine et la concurrence avec l'offre dans le diffus.

## Résultats # 2 : des facteurs d'inacceptabilité

1. Une fragilité économique entretenue des ménages les plus modestes
2. Des aménagements low-cost qui ne tiennent pas leurs promesses
3. Un environnement au devenir incertain
4. Ne pas être « les dindons de la ZAC »
5. Habiter des produits investisseurs : l'inconfort d'une désincarnation du rapport propriétaires/locataires

## **1. Une fragilité économique entretenue des ménages les plus modestes**

2. Des aménagements low-cost qui ne tiennent pas leurs promesses
3. Un environnement au devenir incertain
4. Ne pas être « les dindons de la ZAC »
5. Habiter des produits investisseurs : l'inconfort d'une désincarnation du rapport propriétaires/locataires

1. Une fragilité économique entretenue des ménages les plus modestes

**2. Des aménagements low-cost qui ne tiennent pas leurs promesses**

3. Un environnement au devenir incertain

4. Ne pas être « les dindons de la ZAC »

5. Habiter des produits investisseurs : l'inconfort d'une désincarnation du rapport propriétaires/locataires

1. Une fragilité économique entretenue des ménages les plus modestes

2. Des aménagements low-cost qui ne tiennent pas leurs promesses

### **3. Un environnement au devenir incertain**

4. Ne pas être « les dindons de la ZAC »

5. Habiter des produits investisseurs : l'inconfort d'une désincarnation du rapport propriétaires/locataires

1. Une fragilité économique entretenue des ménages les plus modestes
2. Des aménagements low-cost qui ne tiennent pas leurs promesses
3. Un environnement au devenir incertain
- 4. Ne pas être « les dindons de la ZAC »**
5. Habiter des produits investisseurs : l'inconfort d'une désincarnation du rapport propriétaires/locataires

1. Une fragilité économique entretenue des ménages les plus modestes
2. Des aménagements low-cost qui ne tiennent pas leurs promesses
3. Un environnement au devenir incertain
4. Ne pas être « les dindons de la ZAC »
5. **Habiter des produits investisseurs : l'inconfort d'une désincarnation du rapport propriétaires/locataires**

## **CONCLUSION**

**- Le devenir de ces nouveaux quartiers ?**

**Qualité du produit logement / marché peu tendu**

**Mixité sociale / renforcement inégalités socio-spatiales**

**Glissement des intentions / augmentation de la part locative**

## MERCI DE VOTRE ATTENTION

Nous tenons à remercier l'ensemble des personnes qui ont bien voulu nous consacrer de leur temps. Nous remercions particulièrement les habitants qui ont pris ce temps et ont accepté de nous recevoir chez eux, et de nous raconter leur parcours résidentiel et leur quotidien.