

« Retour sur la densification résidentielle dans le périurbain angevin », Note synthétique.

C. BEUPARLANT, A. BOSSE, E. ROY

Introduction

Cette note de synthèse rend compte d'une enquête sociologique portant sur une nouvelle offre d'habitat qui s'est développée, en « régime » de densification résidentielle, durant cette dernière décennie, dans les espaces périurbains et semi-ruraux. Ce travail a été conduit dans le cadre d'une commande de la DREAL des Pays de Loire et de la DDT du Maine et Loire. Ces services d'Etat souhaitent pouvoir faire retour sur ces nouveaux espaces résidentiels plus denses construits dans le cadre d'opérations de type ZAC (en extension urbaine ou en renouvellement des espaces constitués). Le ralentissement de nombreuses opérations urbaines depuis la crise financière de l'été 2007, notamment dans les zones peu tendues, suscite des envies d'y voir plus clair. Quinze ans après l'adoption de la loi solidarité et renouvellement urbain, quels regards porter sur les actions menées, sur leurs réussites, mais aussi sur leurs limites ?

Récolter des récits auprès d'habitants de 3 communes du périurbain angevin

Pour nourrir ce retour sur les politiques et les actions menées dans les territoires périurbains et semi-ruraux de l'agglomération d'Angers, nous nous sommes tournés vers les habitants afin d'approcher la manière dont ils peuvent *recevoir, investir, faire avec, se saisir...* de ces espaces d'habitat. La question de l'adéquation entre une nouvelle offre de logements et la demande sociale est, en un sens, ainsi posée. Mais il importe de ne pas réduire les ménages au statut de destinataires des opérations et des politiques, et de les considérer comme de véritables acteurs de la transformation de l'espace. Ils sont parties prenantes à l'effort de densification contemporain qui mobilise également bien sûr les édiles, les services techniques, les sociétés d'aménagement, les opérateurs urbains et immobiliers, les concepteurs (urbanistes, paysagistes, architectes) ; ainsi que d'autres acteurs influant comme les conseillers en patrimoine, les agences immobilières ...

L'approche sociologique que nous avons développée relève d'une sociologie de l'urbain et de l'habiter. Elle entre en résonance avec des travaux scientifiques déjà conduits, les uns sur les choix résidentiels et les logiques des ménages, d'autres sur

les politiques et les stratégies liées aux objectifs contemporains de densité (cf bibliographie). Trois communes ont été retenues comme terrain d'enquête : Saint-Barthélémy d'Anjou, Saint-Sylvain d'Anjou et Tiercé. Elles sont dotées d'une situation territoriale particulière (plus ou moins proche d'Angers ville-centre et des axes de circulations majeurs (autoroute, réseau ferré...)) et se distinguent également par l'état de leurs offres d'habitat structurées par le marché immobilier et les politiques d'aménagement et d'habitat des périodes précédentes.

Nous avons conduit des entretiens semi-directifs auprès d'une quinzaine de ménages habitant ces trois communes¹. L'objectif était de récolter le récit de leurs expériences résidentielles (projets d'acquisition bien souvent), de leurs moyens d'agir, de leurs souhaits... Les portraits d'habiter² que nous en avons tirés montrent la diversité des profils des interviewés. Notre échantillon fait valoir une diversité des profils des interviewés : les âges, les situations professionnelles et matrimoniales sont variées, de même que les parcours résidentiels, de la primo-accession à l'accession multiple. La grande majorité est par contre à dessein composée de propriétaires. Notre enquête montre aussi la richesse et la complexité des logiques résidentielles qui renvoient autant à des usages et des modes de vie, qu'à des désirs et des représentations ou encore à des dimensions économiques et patrimoniales. Ces récits permettent également de rendre compte du caractère dynamique de ces logiques, qui évoluent au fil du parcours de vie des ménages. Ils dévoilent des rapports divers au système de production de l'espace et une variation des compétences à s'y retrouver et à y développer une stratégie propre, ou simplement y mettre à profit des ressources spatiales (bricolage, conception, compréhension des ficelles de l'aménagement contemporain). Ces portraits d'habiter nous ont ainsi permis de dégager quatre « carrières d'accédants » éclairant les liens entre formes d'habitat, parcours résidentiels et modes d'habiter. Ces sous-groupes représentent les situations les plus typiques et permettent de centrer dans la réflexion sur le vécu de la densification les arbitrages qui ont été faits par les ménages. On distingue :

- des ménages modestes pour qui l'acquisition d'une maison groupée a été la seule possible et encore grâce aux dispositifs d'aide proposés après 2008.
- des ménages également aux budgets serrés mais disposant de plus de compétences, pour eux cet achat est une bonne opportunité devant jouer le rôle d'étape avant une autre acquisition.
- des ménages plus aisés, avec plus de marges financières, qui font le choix d'une construction en zone plus dense pour maîtriser l'investissement immobilier au regard d'une qualité de vie globale.

¹ En préparation et en complément, nous avons élargi le public de nos entretiens et conduit quelques entretiens transversaux auprès d'acteurs professionnels ou avertis des dynamiques et des logiques à l'œuvre dans les évolutions des territoires enquêtés (notaires, agents immobiliers et directeur commercial d'une société de promotion). En prélude, nous avons également mené des entretiens in situ, en demandant à des personnes ressources (élus, techniciens en charge des questions urbaines) de nous faire visiter leur commune.

² Cf. C. BEUPARLANT, A. BOSSE, E. ROY, « Retour sur la densification résidentielle dans le périurbain angevin. L'acceptabilité sociale, comme miroir des transformations de la condition habitante », Rapport final, CRENAU, Nantes, octobre 2015.

- des ménages plus âgés, semblant se diviser entre le choix d'un mode d'habiter différent, après plusieurs autres lieux de vie, et un parcours de déclassement social lié à un changement de vie (séparation).

La suite de cette note présente les résultats tirés de notre enquête à partir de deux leçons principales. D'un côté, la nouvelle densité résidentielle apparaît largement acceptée par les ménages (partie 1). Cependant, certaines situations montrent aussi les limites du modèle et le caractère parfois difficilement acceptable des actions conduites en faveur d'une nouvelle densité résidentielle (partie 2).

Partie 1 : nouvelle densité résidentielle acceptable et acceptée par les habitants

Contrairement à l'idée reçue selon laquelle ils seraient opposés à un modèle d'habitat plus dense, notre enquête montre que les ménages sont tout à fait disposés à accepter une nouvelle densité résidentielle.

La densité de l'habitat est acceptée comme une étape d'un parcours résidentiel (pour poser ses valises, pour une primo-acquisition à la mesure de ses moyens...).

Les habitants se satisfont très bien d'un tout petit jardin, d'une surface habitable réduite, de devoir faire avec d'importantes mitoyennetés... parce qu'ils sont ici pour un temps limité. Plusieurs des ménages primo-accédants que nous avons rencontrés considèrent ainsi leur acquisition en secteur dense comme l'achat d'un produit immobilier qu'ils occuperont momentanément (pendant 5 à 6 ans) en espérant réaliser à la revente une plus-value qui leur permettra d'acheter un meilleur produit.

Pour certains jeunes ménages l'offre abordable en habitat individuel dense (HID) est véritablement perçue comme l'opportunité d'une première étape dans un parcours d'accédant.

« c'est vrai qu'ici on a acheté essentiellement pour la revente (...) quitte à devoir investir dans une maison sans que ce soit le projet idéal pour nous. Autant penser à la revente à chaque fois que l'on passe un coup de pinceau, que l'on fait des travaux dans la maison... » (entretien n°8)

La densité de l'habitat est acceptée pour l'accès aux services et la situation périurbaine qui permet de rester à proximité de la ville-centre (quand les enfants sont jeunes, quand on vieillit...)

La nouvelle densité est aussi acceptée comme une règle allant désormais de pair avec le choix périurbain qui permet de se tenir hors de l'animation de la grande ville tout en bénéficiant de l'accessibilité à ses aménités. La densité résidentielle doit alors s'accompagner d'un accès aux services et commerces. C'est un bon compromis pour des ménages avec de jeunes enfants ou des ménages séniors. Cela explique le succès de certaines opérations de densité forte installée dans les petites

centralités du périurbain à proximité directe des services, selon les préceptes du renouvellement urbain.

« le jardin est petit mais on s'est dit que dans un premier temps c'était suffisant. On ne peut pas tout avoir ! On est en plein centre-ville aussi ! on ne peut pas avoir cette situation et un jardin de 400m2 ! » (entretien n°13).

Les habitants sont d'ailleurs eux-mêmes les initiateurs et les opérateurs d'une densité résidentielle plus forte, dans le cadre d'opérations de division-construction parcellaires.

On comprend que les niveaux de prix atteints désormais par le foncier et la construction mènent à une densité résidentielle plus forte que dans les précédentes décennies. Les ménages ajustent bien leur désir d'espaces à leurs moyens économiques. Durant ces dernières années, on a vu les tissus constitués des centres et des hameaux se densifier par diverses initiatives privées de division-construction de parcelles. Ces initiatives permettent aux habitants de se tailler un habitat sur des terrains, à la mesure leur budget. Ce choix résidentiel, quand il prend place dans des hameaux, s'inscrit comme une alternative au cadre de vie des « lotissements ». Les habitants apprécient de n'être pas complètement isolés, tout en étant dans un environnement campagnard qui promet aussi de peu se transformer.

Ce type d'opérations apparaît pouvoir creuser l'écart entre les ménages ayant les ressources et compétences pour s'y retrouver dans les démarches socio-économiques nécessaires à la conduite de ces micro-projets et les autres, moins armés pour ce faire. Ils auront pu être invités à mener ce type d'opérations par des conseillers en patrimoine, au moment d'une succession ou d'un achat. Des opérateurs immobiliers se sont aussi désormais spécialisés sur ce segment de marché.

Point conclusif #1

Notre enquête tend à montrer qu'il faut chercher d'autres causes que le refus de la densité au manque d'attractivité des opérations récentes. Celui-ci se justifie sans doute par un faisceau de raisons, parmi lesquelles s'inscrivent vraisemblablement des concurrences entre des offres peu coordonnées, -- y compris en considérant l'offre qui s'immisce hors des périmètres de ZAC-- . Soulignons aussi le caractère déterminant du contexte urbain et territorial dans lequel s'inscrit une nouvelle densité résidentielle périurbaine. Celui-ci est loin d'être toujours satisfaisant, comme l'expriment assez clairement quelques récits de nos ménages enquêtés. Et s'il ressort de notre enquête qu'une nouvelle densité est déjà acceptée par les habitants, bien des déconvenues, voire des risques apparaissent aussi parfois.

Partie 2: politiques de densité et nouvelle offre de cadre de vie inacceptables ?

Il paraît important de ne pas réduire notre questionnement à la seule question d'une acceptabilité de formes urbaines plus denses. C'est plus largement la question des modalités d'une nouvelle offre résidentielle et de ce qu'elle implique pour les habitants qui est posée. Pour cerner les enjeux sociaux inhérents aux politiques locales de renouvellement urbain, l'analyse doit être conduite en conscience de la diversité des situations socio-économiques des ménages.

Une fragilité économique des ménages les plus modestes entretenue ?

Nos enquêtes ont mené à pointer le fait que les politiques contemporaines pouvaient entretenir une fragilité économiques des ménages les plus modestes. La crise de l'immobilier survenue à la suite de la crise financière de l'été 2007 a paradoxalement permis à de très petits budgets d'accéder à la propriété, grâce à des aides importantes (PTZ doublé, Aide CG, PAS,...) consenties dans différentes opérations urbaines. Certains ménages, à qui les prêts immobiliers avaient jusqu'alors toujours été refusés, ont ainsi pu devenir propriétaires d'une « maison abordable ». Cependant, ce dopage par les aides accordées ne les a pas définitivement sortis d'une situation de fragilité économique. Avec la possibilité de rachat en cas de difficulté par le promoteur-bailleur, l'achat est sécurisé. Mais ce n'est pas sans crainte, ni sacrifice que ces ménages s'accrochent à leur projet, pour lequel ils ont déjà beaucoup investi. *« on n'a pas l'intention de partir » « je ne voudrais pour rien au monde faire marche arrière. »* Ils s'estiment chanceux tout en se trouvant parfois fortement contraints dans leurs dépenses ordinaires.

Mme J seule avec 3 enfants qui est devenue propriétaire d'une maison aux Cordelles se dit très contente mais aussi très consciente des limites de son acquisition. Il lui reste 27 années de remboursement 700 € de mensualités couverts pour moitié par l'APL (avec un salaire de 1300€ programmé de l'emprunt, et elle ne peut s'empêcher d'évoquer les accidents potentiels qui peuvent survenir et l'obliger à partir.

Des réalisations low-cost qui ne tiennent pas leurs promesses

Le risque apparaît redoublé quand l'acquisition s'est faite dans une opération immobilière à bas-couts, qui pourrait mal vieillir, alors que les vices apparaissent déjà. C'est le cas de cette opération de maisons en bandes, qui sont autant de logements abordables, entre lesquels l'isolation phonique est si peu performante qu'elle laisse penser aux habitants qu'ils vivent encore en collectif, et dont les espaces exigus ne permettent pas d'aménager les pièces de vie à sa convenance (meuble qui ne trouve pas sa place, la porte d'une salle de bain qui ne peut s'ouvrir complètement une fois un double installé dans la chambre parentale, installation d'un poêle impossible...). Les déconvenues dont nous ont fait part plusieurs acheteurs en VEFA de ces logements génèrent des tensions et alimentent leur sentiment d'avoir été abusés. Le manque d'informations et de concertation pendant la phase chantier amplifie ce sentiment que les choses ont été bâclées ou

mal conçues, et que ce « qu'on nous a fait miroiter sur plan », qui leur a été vendu comme du BBC par exemple, ne s'avère pas toujours opérant.

« On a l'impression que quand c'est des maisons à bas coût, pour des petits propriétaires comme nous, qu'ils en profitent... Peut-être que c'est faux mais on a cette impression qu'ils profitent que ce soit des gens pauvres... enfin des ouvriers quoi. » (entretien n°2)

Chez ceux pour qui l'accession est « le projet d'une vie », on observe un tiraillement entre lister les doléances nourries par des déconvenues liées à la conception et la mise en œuvre technique du logement et assumer son choix d'accession à la propriété.

Un environnement inconfortable, au devenir incertain

Un autre risque de ne pas s'y retrouver est celui inhérent au caractère incertain de l'environnement futur du logement. Or, la difficile commercialisation de certains programmes tend à induire un glissement des objectifs (favoriser la primo-accession et les propriétaires occupants) qui fait craindre une transformation du quartier rêvé en un quartier déclassé, cela compromettant les logiques d'ascension sociale. Les habitants ont pu nous faire part de leurs craintes à ce sujet.

Ainsi, Mme J. comme M et Mme B. ont quitté des quartiers où dominait le logement social. Leur projet d'accession était bâti sur l'idée de se retrouver dans un espace maîtrisé, entre propriétaires soucieux d'entretenir leur environnement commun. Aujourd'hui, ils constatent avec inquiétude que des habitations ont eu du mal à trouver preneurs et que ce sont finalement des investisseurs qui s'en sont portés acquéreurs. Le turn-over est important, d'autant plus lorsque le logement n'est pas bien conçu et que le jardin n'offre pas d'intimité (M et Mme B N°1). Ils redoutent de ce fait une dégradation rapide de leur cadre de vie.

On a aussi entendu des ménages plus favorisés ayant acquis un logement individuel en lots libres au sein d'une opération d'ensemble nous raconter l'inconfort d'un chantier qui s'étire dans le temps, (voies de dessertes non aménagées, pas d'adressage, ni de services de distribution de courrier...), et percevoir *in situ* les affres d'une ZAC en panne.

L'idéal c'est qu'ils vendent leurs terrains le plus rapidement et que les constructions avancent. Tous les terrains qui sont là, ils ne sont pas vendus ! Y a la maison en face de chez moi qui s'est construite... et c'est tout. Ce qu'on voit se construire, ce sont des sociétés d'HLM qui construisent des logements en accessions à la propriété je pense... C'est incompréhensible... ce lotissement-là, la première partie, n'est pas encore vendue et lotie complètement, ils attaquent déjà là-bas à la pelleuse... et la première tranche n'est pas finie d'être vendue ! (M. E, n°11)

Ne pas être les dindons de la ZAC

Cet inconfort est d'autant plus mal vécu que ces ménages ont pourtant l'impression d'avoir déjà consentis de nombreux efforts pour s'inscrire dans le contexte extrêmement contraint des ZAC contemporaines. Certains ont acheté à prix forts des terrains constructibles « grevés » d'un cahier des charges particulièrement exigeant.

Le problème de ce lotissement, c'est un cahier des charges épais... c'est une bible ! (...) A un moment donné, faut arrêter, parce que je suis désolé, vous êtes architecte, mais vous ne comptez pas avec

l'argent des gens. (...) On me demande de mettre un portillon de bois. Je ne mettrai jamais un portillon de bois ! je préfère pas en mettre.

Pour autant, cette règle urbaine contraignante n'a pas permis d'aboutir à une véritable qualité de l'environnement construit, voire a pu être contreproductive dans la gestion des mitoyennetés et des vis-à-vis. Elle laisse perplexe sur des choix d'aménagement qui reviennent de plus en plus à répartir l'espace disponible. Le régime contemporain d'économie de l'espace utilisé mène forcément les habitants à se poser la question de savoir si l'espace qu'on ne leur concède plus dans leur ilot a été bien utilisé à l'échelle du quartier. Pour l'un de nos interviewés, il aurait par exemple été préférable de vendre deux lots de moins, mais d'aménager l'espace d'un trottoir: c'est une question de sécurité.

Enfin, je ne veux pas servir de cobaye ! parce que moi, c'est ma vie ! enfin, voilà, on a travaillé, on est allé en région parisienne, on a la pollution, pour gagner un peu d'argent et revenir, et voilà, cet argent-là j'ai pas envie de... Au final, nous sommes les dindons de la farce... c'est l'impression qu'on a au bout du compte. Evidemment pour eux, c'est juste un produit : c'est produit versus famille !

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

Nos enquêtes nous ont aussi mené à révéler une autre forme de violence faite à la condition habitante, dans le cas des "immeubles-produits investisseurs", filière ayant pourtant permis de produire une offre de logements collectifs dans des espaces du périurbain lointain. L'éloignement des propriétaires ou la rupture totale de lien entre le propriétaire et le bien qu'il a acheté posent de véritables problèmes de gestion du bien, et fait disparaître l'importante relation entre propriétaire et locataire. Ainsi, d'un côté les habitants doivent subir les malfaçons d'une réalisation architecturale mal faite, sans interlocuteur valide. De l'autre côté, les investisseurs-bailleurs souffrent des errements des gestionnaires, et de leur méconnaissance du logement qu'ils louent. Un nouveau cycle pourra peut-être permettre d'améliorer la situation de ces habitants, quand les investisseurs initiaux n'y trouvant pas leur compte seront vendeurs de leurs biens qui pourront être rachetés par des ménages susceptibles de mieux assurer le rôle de bailleur.

Point conclusif #2

Notre enquête apporte quelques éclairages sur la question de savoir quels enjeux sociaux se cachent derrière les politiques de densité résidentielle contemporaines. On pointe ainsi des écueils qui sont plus rattachés à la qualité des « produits-logements » et du cadre de vie offert par les opérations récentes, que directement chainés à la densité elle-même. Les risques sont ceux des échecs d'accession à la propriété qui menacent particulièrement les ménages les plus modestes, engagés dans des projets d'accession sociale qui ont pu se développer au sein des périmètres d'opérations urbaines de ces dernières années -- et cela souvent sous la forme de réalisations donnant corps à l'habitat individuel dense, nouvelle typologie sur laquelle on manque de perspective critique-- . Plane aussi le risque d'un déclassement de nouveaux quartiers qui, quand les bailleurs étaient les seuls candidats à la construction dense dans une période d'atonie immobilière, ont dû faire une plus large place au parc social, que ce qui était initialement projeté.

Quant à la question de savoir si le contexte contemporain de promotion de la densité résidentielle est susceptible de renforcer les inégalités socio-spatiales, notre enquête offre quelques pistes. Elle a montré d'un côté des ménages et des acteurs sachant tirer leur épingle du jeu, notamment dans les espaces alternatifs de la densification parcellaire ; et d'un autre côté des ménages ayant peu de marge de manœuvre dans leurs choix résidentiels qui investissent symboliquement ou économiquement dans des espaces aux qualités fragiles.

Bibliographie :

- BENDIMERAD S., *Habitat pluriel, densité, urbanité, intimité*, éditions PUCA, coll. Recherche, 2010 ;
- CHARMES E. , « **La densification en débat** », in *Etudes foncières* n°145, juin 2010
- COLL., *L'habitat pavillonnaire*, Centre de recherche d'Urbanisme, 1966 ; N. Haumont, Les pavillonnaires, CRU, 1966.
- GIRARD A., *Les désirs des français en matière de logement. Une enquête par sondages*, PUF, 1947.
- JAILLET MC ;, ROUGE L ;, THOUZELLIER C., « **Vivre en maison individuelle en lotissement** », in TAPIE G (dir.), *Maison individuelle, architecture, urbanité*, ed. L'Aube, 2005 ;
- LAMBERT, A., « **Tous propriétaires !** ». *L'envers du décor pavillonnaire*, Seuil, 2015 ;
- LEGUE P.. *Habiter la maison individuelle*, Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement de la Charente-Maritime , 2008, 87 p ;
- MIALET F., *Le renouveau de l'habitat intermédiaire*, Paris/Lyon, PUCA/CERTU 2005 ;
- ROUGE, L., *Accession à la propriété et modes de vie en maison individuelle des familles modestes installées en périurbain lointain toulousain. Les « captifs » du périurbain*, Thèse de Doctorat, Toulouse, 2005 ;
- TAPIE G (dir.), *Maison individuelle, architecture, urbanité*, ed. L'Aube, 2005 ;
- TOUATI A., CROZY , *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils*, La documentation Française, Paris, 2015.