



L'habitat pavillonnaire : la prochaine cible de la Rénovation Urbaine ?

par [Bernard Coloos](#)

Introduction	2
1. Non, la maison individuelle n'est pas la prochaine cible de la rénovation urbaine.....	4
2. Oui, le pavillon pourrait être la prochaine cible de la rénovation urbaine	5
3. Le choix durable pour le périurbain	6
4. La réalité d'une fracture territoriale et de ses contours	7
5. En conclusion : de la nécessité de dépasser la question des QPV.....	9
Annexe 1 – Un quart de siècle de déboires	10
Annexe 2 – L'espace périurbain, un refuge ?	11
Annexe 3 – Cleyzieu, un « trou ».....	13
Annexe 4 – Le déclin commercial des centres-villes s'aggrave	15

L'habitat pavillonnaire : la prochaine cible de la Rénovation Urbaine ?

« Les ghettos des villes, des quartiers, mais aussi des campagnes, c'est plus nouveau : ces villes de 15 000 à 50 000 qui sont hors des cercles d'attraction des métropoles. Il faut là aussi repenser d'urgence l'aménagement du territoire comme l'urbanisme, ce sont là les lieux de naissance des deux fléaux dont nous parlons, le populisme et le terrorisme ».

Éric Le Boucher¹

Introduction

La politique de rénovation urbaine, réellement lancée à l'initiative² de Jean-Louis Borloo, et dont le point d'orgue fut la création de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), se cantonne aux Quartiers prioritaires de la ville (QPV), autrement dit, pour l'essentiel, aux logements HLM. Certes, dans ces quartiers, se trouvent aussi des copropriétés privées tout aussi dégradées, mais leur poids reste quantitativement marginal. Certes, l'État, dans la foulée, a lancé le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), ciblé sur les quartiers privés anciens en grandes difficultés. C'est, par exemple, le cas à Roubaix ou à Valenciennes. Il n'en reste pas moins deux évidences.

- La rénovation urbaine ne peut viser, faute de moyens, l'ensemble de la cible potentielle. C'est pourquoi deux discours cohabitent à ce sujet : la nécessité de concentrer les moyens sur les quartiers les plus difficiles ; l'exigence d'imaginer d'autres politiques ou modes d'intervention sur les autres quartiers.
- L'existence de situations tout aussi difficiles dans le parc privé. On a déjà évoqué le cas des quartiers anciens de centre-ville ou situés dans les faubourgs. Le problème n'est pas neuf, mais il appelle à une réorientation de l'action de l'Agence nationale de l'habitat ([ANAH](#)). Cette dernière fut, en effet, conçue dans les années mille neuf cent soixante-dix pour mettre à niveau techniquement des logements non pourvus d'équipements de confort, mais à fort potentiel ou facilement recyclables sur le marché. Les travaux avaient pour conséquence de faire émerger de réelles plus-values latentes. Le problème a aujourd'hui changé de nature, avec l'apparition de zones de déperdition économique et démographique où la faiblesse de la demande, jointe à un mouvement de perte de valeur, exige des interventions lourdes de restructuration.

¹ Deux urgences : l'école et la métropole, *Les Échos*, 21 et 22 octobre 2016, page 10.

² En réalité, le premier dispositif de financement de la démolition d'une fraction du parc HLM fut instauré par Mme Marie-Noëlle Lienemann sur proposition du 1% logement dans le cadre d'une convention État/UESL de 2001.

Pendant l'été 2016 s'est développée une controverse sur l'existence d'un second exode rural³ qui aurait pour conséquence de vider les bourgs et centres-villes. Au-delà de la polémique et de la confusion entre zones rurales et villes petites ou moyennes, que l'on retrouve ici comme dans la citation mise en exergue de ce chapitre, il ressort de ce débat un risque évident, hors zones tendues et métropoles, d'abandon ou de désertification des centres-villes dans ce qui fut l'armature urbaine du XIX^{ème} siècle, avec pour corollaire un déport de la demande sur le périurbain dans ces zones où fleurit la maison individuelle.

La priorité devrait conduire à s'interroger sur la conséquence d'une telle évolution sur les besoins en logements et sur les voies et moyens pour traiter ces situations de plus en plus fréquentes, qui dépassent de très loin la cible initiale du PNRQAD. Pourtant, depuis de nombreuses années, l'inquiétude se porte prioritairement sur les pavillons de la périphérie de zones plutôt tendues, dont l'avenir serait, dans de nombreux cas, tout aussi problématique que celui des grands ensembles HLM.

Il n'est pas ici question de revenir sur l'aversion des intellectuels et des élites de notre pays pour la maison individuelle⁴, mais de s'interroger, de manière prospective, sur l'existence d'un risque de disqualification technique, associé à des pertes de valeur accélérées, de pans entiers du parc correspondant aux anciens lotissements. Ce type d'interrogation n'est pas nouveau, puisque la construction en 1970 des 85 000 chalandonnettes⁵ fut accompagnée d'une polémique sur la durabilité de ce type de bien. Si des problèmes sont apparus (cf. annexe 1), les Cassandre ont, jusqu'ici, eu tort⁶. Rien ne permet toutefois d'affirmer que, dans l'avenir, le problème ne se posera pas.

Définition du périurbain⁷

Du point de vue fonctionnel, le périurbain entretient un lien fort avec le pôle urbain. Une commune périurbaine au sens de l'INSEE voit au moins 40% de sa population résidente ayant un emploi travailler dans le pôle urbain ou dans les communes attirées par celui-ci. Certaines communes périurbaines sont dites communes multipolarisées quand au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires urbaines. L'espace périurbain fonctionne avec une intense mobilité pendulaire domicile-travail, reposant en large partie sur l'automobile (...).

Le périurbain comme phénomène émerge en France dans les années 1960, la notion de périurbanisation s'impose dans les années 1980 et le périurbain devient une catégorie statistique officielle de l'Insee en 1996.

On comptait plus de 14 millions de périurbains lors du recensement de 2008, soit 23,8% de la population de la France métropolitaine. L'accroissement de la population périurbaine a été forte du milieu des années 1970 au début des années 1990 mais la croissance des pôles urbains et des couronnes périurbaines tend depuis à se rapprocher.

Il est vrai également que la grande banlieue et les zones périurbaines (cf. encadré) voient se développer, depuis des décennies, la construction de maisons individuelles, aux formes répétitives et de faible qualité architecturale, destinées à des ménages modestes qui ne disposent pas

³ La France vit un deuxième exode rural, Isabelle Rey-Lefebvre, *Le Monde* du 6 août 2016.

Pour en savoir plus sur http://www.lemonde.fr/logement/article/2016/08/05/l-inquietante-devitalisation-des-bourgs_4978713_1653445.html#MsQYwTmWRR5o64Gg.

⁴ Question N° 7 in *Habitat et ville, Quinze questions et controverses*, volume 1, Science Po Urbanisme, Bernard Coloos, 2010. Voir également « La maison individuelle a-t-elle encore un avenir ? », *Le Moniteur*, 7 novembre 2016, par Barbara Kiraly.

⁵ On ne parlera pas ici des maisons à 100 000 € de Jean-Louis Borloo ni des maisons à 15 € par jour de Christine Boutin, car par trop confidentielles.

⁶ L'existence de problèmes ne saurait être niée. On peut citer, outre l'exemple déjà mentionné à l'annexe 1, Juvignac dans la banlieue de Montpellier. Pour autant, « l'essentiel des chalandonnettes ont bien vécu » estime-t-on à la Fédération des coopératives HLM. « Si on compare aujourd'hui des ménages identiques, habitant des HLM à l'époque et habitant ces maisons, on verrait que les chalandonnettes ont joué un rôle d'ascenseur social », in *Le précédent des Chalandonnettes*, Édito du 23/02/2005, *Bâtiactu*.

⁷ Définition donnée sur le site Géo, [Territoires européens : régions, États, Union](#) Ressources de géographie pour les enseignants, éducol ENS Lyon, 31/12/2012.

toujours (pour ne pas dire le plus souvent ?) des moyens nécessaires à un bon entretien. D'où le risque régulièrement formulé de friches de maisons individuelles en périphérie des villes, à l'instar de ce que l'on observe aux États-Unis⁸.

La nouvelle actualité de la question procède aussi grandement des inquiétudes liées à la transition énergétique. Nombre de ces quartiers se trouvent, en effet, du fait de leur éloignement, dépourvus non seulement d'équipements collectifs, mais aussi et surtout de dessertes par les transports en commun. Les habitants n'ont donc d'autre choix que de recourir à leur voiture pour leurs déplacements, qu'ils soient liés au travail ou aux loisirs. L'explosion « prévisible », voire souhaitée par certains, du prix de l'essence et la pollution associée, font peser un risque macroéconomique de perte de valeur, d'obsolescence urbaine. Largement influencé par l'Administration (au moins d'une partie) et par les architectes urbanistes, cet imaginaire s'est traduit au plan législatif par une volonté de limiter l'expansion urbaine et l'artificialisation des sols. L'argument a d'autant plus porté qu'il était en cohérence avec les soucis écologiques en général⁹.

Les défenseurs de la maison individuelle, quant à eux, tiennent un tout autre discours, axé sur le caractère fantasmatique de cette inquiétude, qui trouve son origine pêle-mêle dans le rejet esthétisant de la maison individuelle, la crainte des classes pauvres, le constat du déclassement d'une fraction des classes moyennes. Ils insistent aussi sur le fait que ces populations constituent la cible idéale de la voiture électrique, avec des migrations alternantes courtes et la possibilité d'installation de bornes de rechargement individuelles.

Après avoir éclairé les positions des uns et des autres sur le risque de déqualification massive des zones pavillonnaires, nous nous efforcerons de montrer que ce risque s'avère faible, pour ne pas dire inexistant, et qu'*a contrario*, les problèmes présents et à venir concernent, outre certains quartiers HLM, les centres des villes petites et moyennes. L'expression de fracture territoriale n'est pas exagérée pour parler de cette crise, au regard de la situation des métropoles et leur espace urbain. Au-delà de ce constat, la question des remèdes et des moyens d'action reste entière.

1. Non, la maison individuelle n'est pas la prochaine cible de la rénovation urbaine

La maison individuelle, rêve de beaucoup de Français, fait l'objet de multiples critiques de registres très divers : trop énergivore, mobilités subies, syndrome [Nimby](#), peur du déclassement, usage immodéré de la voiture, artificialisation des sols¹⁰. Le modèle, adapté à une période de forte croissance, serait fragilisé par les grandes évolutions économiques et sociales : mondialisation et précarisation de l'emploi, instabilité des cellules familiales, etc. Si ce portrait contient une part de vérité, il serait toutefois totalement irraisonné d'en tirer des craintes sur la viabilité de cette forme urbaine à un horizon prévisible, pour les motifs suivants :

- la qualité des logements individuels est plutôt bonne en périurbain. Dans les zones en déclin démographique, la dégradation technique et les pertes de valeur affectent plus les centres-villes que les logements individuels plus en périphérie et plus récents ;
- les cas de maisons individuelles en grande difficulté sont rares : il s'agit pour la plupart de maisons louées à des ménages n'ayant pas d'autre choix de logement (marchands de sommeil). L'absence ou presque de parties communes et de frais associés, la possibilité de l'auto-entretien et le fait que ces maisons sont en large majorité occupées par leur propriétaire limitent les problèmes de maintenance à l'origine de l'apparition des copropriétés dégradées. Même en lotissements, très délimités de par leur forme, les parties communes se réduisent le plus souvent aux trottoirs et surfaces enherbées ;

⁸ On ne fait pas ici référence au cas de Détroit mais plutôt à la multiplication des lotissements-quartiers abandonnés en Arizona ou au Nouveau Mexique suite à la crise des *subprime*.

⁹ Voir politiques, du fait de la forte concentration dans ces zones du vote Front National.

¹⁰ Les zones individuelles souffrent d'une image négative car elles consomment, grignotent, les zones agricoles et forestières et nuisent, en cela, au système agricole.

- la population de l'habitat pavillonnaire, au regard de celle logée en [QPV](#) ou « ex [ZUS](#) »¹¹, apparaît comme nettement plus riche. Les ménages en périurbain pavillonnaire ont un revenu moyen de 19 700 €, le taux de pauvreté¹² y est de 9,4%. En [ZUS](#), ces données sont 12 900 € et 36%. La tendance à l'œuvre ne fait que creuser ces écarts ;
- le discours sur la dégradation possible ou envisagée des zones pavillonnaires s'appuie sur la nécessaire « désintoxication », pour des raisons écologiques de lutte contre les gaz à effet de serre, au modèle du « tout automobile » qui prévaut dans les zones pavillonnaires périurbaines. Or, la réalité paraît à rebours d'une telle évolution. La zone périurbaine paraît de fait totalement appropriée à l'essor du véhicule électrique qui rendra très (plus ?) attractives ces localisations où le rechargement des batteries sera plus facile que dans les zones denses.

Enfin, l'habitat pavillonnaire, contrairement aux quartiers dits de grands ensembles, ne constitue pas une forme figée. Le projet de recherche Bimby (Build in my back yard), initié en 2009, s'inspire du réel et vise à encadrer les mutations naturelles. Il s'agit de faciliter la division parcellaire pour augmenter l'offre de logements, tout en préservant le caractère pavillonnaire préexistant. Cet effort de densification s'observe depuis longtemps dans de nombreux lieux.

En réalité, plus que d'un risque réel de dépérissement, les zones pavillonnaires souffrent d'une image négative liée à la consommation des zones naturelles ou agricoles. Si l'on y ajoute une faible qualité architecturale, le débat relève plus de la stigmatisation intellectuelle que d'un réel risque de disqualification. Le mépris des architectes et des urbanistes ne saurait prévaloir sur la réalité des faits d'une préférence qui obéit pour une large part à des motifs rationnels (cf. annexe 3).

2. Oui, le pavillon pourrait être la prochaine cible de la rénovation urbaine

L'habitat pavillonnaire est parfois qualifié d'HLM à l'horizontale. Or, [l'ANRU](#) vise à réparer « l'erreur historique » liée à la construction des grands ensembles. Beaucoup pensent que la maison individuelle, facteur d'étalement urbain, reproduit le même type d'erreurs, qui nécessitera, à terme, une intervention massive des pouvoirs publics. Car la maison individuelle génère des formes urbaines tout aussi peu viables que les quartiers HLM dans un contexte de crise économique (stagnation séculaire) et écologique (fin des énergies fossiles et leur coût carbone) :

- ces espaces reproduits à l'identique ne sont, pour une large fraction, accessibles que par les voitures particulières. Le prix croissant de l'énergie rend cette situation particulièrement critique, en particulier pour les ménages modestes¹³ ;
- ils sont sans mixité fonctionnelle avec un seul style d'habitat, peu d'équipements collectifs et d'espaces publics. Le risque d'enclavement et de déréliction les guette ;
- ils sont difficilement mutables de par leur forme et leur composition. Les lotissements, produits fortement standardisés, sont structurés par des rues en raquette, des parcelles en drapeaux et se caractérisent par une faible densité des implantations en retrait de la rue. De plus, le découpage du foncier en petites parcelles rend très délicate la réalisation d'un projet collectif.

Au surplus, le produit pavillonnaire des années 1970, voire postérieures, se révèle très énergivore. La question de l'obsolescence des matériaux et des techniques de construction se pose. Les premières manifestations de cette déqualification s'observent avec l'arrivée de marchands de sommeil qui investissent les zones pavillonnaires de Seine-Saint-Denis ou d'ailleurs. Ils achètent les pavillons et les louent à la découpe à des prix prohibitifs, dans des conditions sanitaires très précaires. Conséquences d'un mouvement de paupérisation et de relégation, ces dérives augurent d'un avenir sombre qui obligera les pouvoirs publics à réagir, comme le fait l'actuel préfet de la

¹¹ Zones urbaines sensibles.

¹² Moins de 60% du revenu médian.

¹³ Les journaux ont abondé d'articles sur les conséquences de la baisse du coût de l'énergie et beaucoup évoqué les risques associés (perte du pouvoir d'achat, obligation de revendre). La baisse du coût du pétrole a fait temporairement disparaître cette abondance.

région parisienne, avec la création d'une société (la SOREPAD) qui a pour vocation d'acheter, en accord avec les maires, les pavillons pouvant donner lieu à division et à « une utilisation incertaine »¹⁴

Du fait de leur diversité, les zones pavillonnaires connaissent et connaîtront des destins très différents, de même que le parc locatif social, dont un million de logements sur 4,7 millions sont situés dans les QPV. On trouve dans ces quartiers, comme en HLM, des zones où se concentrent personnes âgées, ménages pauvres, résidents en situation de précarité énergétique. L'éloignement des infrastructures de transport, des zones d'emploi, condamne ces zones à être de plus en plus délaissées, alors que, dans le même temps, d'autres se valorisent (cf. annexe 3). Les zones pavillonnaires les plus dégradées et les plus déconnectées vont connaître des difficultés croissantes puisque les populations en place vont se trouver confrontées au même moment aux mêmes difficultés.

3. Le choix durable pour le périurbain

Le choix d'habiter dans le périurbain¹⁵ procède d'une contrainte et d'un projet durable. Dans la plupart des cas, les ménages renoncent à s'installer dans les centres des villes :

- soit parce que les prix de l'immobilier y sont trop élevés (cas des métropoles). De ce point de vue, la maison individuelle s'avère plus une solution qu'un problème ;
- soit parce que l'offre ne correspond pas à leurs attentes. Nombre de ménages ne veulent pas d'un mode de vie purement urbain. Laurent Davezies souligne, à juste titre, que la vision binaire opposant territoires centraux riches et territoires périphériques pauvres est fautive¹⁶. La pauvreté est, en réalité, concentrée dans les centres urbains et dans les quartiers HLM, plus communément désignés par le terme de banlieues.

Dans nombre de cas, en région parisienne en particulier, la contrainte financière s'habille des oripeaux du projet. Le choix de la maison individuelle, comme celui de la centralité, s'inscrit aussi dans une stratégie, traduit l'inclination pour un mode de vie, résulte d'un projet mûrement réfléchi. La perception négative de ce choix, la mauvaise presse qui y est souvent attachée¹⁷, procèdent trop souvent d'une vision réductrice, assimilant maison individuelle et volonté de s'éloigner des villes et de la densité, alpha et oméga de tous les modèles des urbanistes, voire, pire encore, volonté de se mettre en marge¹⁸. Il serait dangereux de tirer de ce constat des conclusions ayant trait au comportement politique des habitants. Tous les amoureux de thuyas et tous les propriétaires de chien n'ont pas basculé à l'extrême-droite et ne vivent pas reclus dans leur pavillon¹⁹. Il est aussi faux de faire du périurbain d'aujourd'hui, au moins pour une grande partie, un isolat de la ville, en oubliant que les banlieues proches furent aussi un lieu d'expansion urbaine.

¹⁴ Mal-logement – Division pavillonnaire : SOREPAD se donne l'objectif de traiter 300 pavillons par an en Île-de-France, Localtis, 13-12-2006, VL.

¹⁵ Il ne faut pas confondre ce terme avec le mot campagne, y compris au sein de départements comme les Yvelines ou la Seine-et-Marne.

¹⁶ Laurent Davezies, *La crise qui vient : la nouvelle facture territoriale*, Le Seuil – la République des Idées. Paris, 2012.

¹⁷ Le profond mépris des élites et des couches dominantes pour le « pavillonnaire » masque difficilement leur rejet de ce qu'est devenu le peuple. Abrisés derrière des discours techniques, budgétaires et écologiques, les prescripteurs d'opinion n'ont cessé de critiquer un mode de vie et d'habitat qui ne « faisait pas société », Christophe Guilluy, page 120 in *Fractures françaises*, François Bourin, Paris, 2010.

¹⁸ Choix de la marge plus que le désir de construire une communauté à la campagne. Voir Laurent Davezies, page 28 in *La France périphérique et marginalisée : les raisons du ressentiment*. Entretien avec Laurent Davezies et Christophe Guilluy, pages 23 à 33. Revue *Esprit* N° 393, mars-avril 2013.

¹⁹ Jean Rivière, page 39 in *Sous les cartes, les habitants. La diversité du vote des périurbains en 2012*. Op.cit. Revue *Esprit*.

Marie-Christine Jaillet, dans un article particulièrement pertinent, tente de caractériser et de comprendre cette préférence, qui conduit à l'étalement urbain, et se demande si le périurbain a encore un avenir²⁰. Nous partageons son avis, c'est pourquoi il nous paraît utile d'en exposer les développements.

Elle note que si dans les pays du sud²¹ la ville continue à attirer, concentrer, agréger, dans les pays développés on tend plutôt à s'éloigner du centre, ce qui dilue les villes et conduit à leur étalement. Mais aussi et surtout : « *Devant l'inefficacité de la lutte contre l'étalement urbain, devant le caractère vain de la recherche du coupable ou du "bouc émissaire", il est temps de changer de regard ; cesser de se désoler du développement de la périurbanisation, pour enfin la prendre au sérieux ; la considérer comme un fait constitutif de la ville contemporaine qu'il faut penser non pas pour lutter contre, mais pour l'accompagner au mieux.* »²² Parmi les raisons qui poussent une partie de nos concitoyens à faire ce choix en faveur du périurbain, elle cite²³ :

- les conditions de vie qui sont jugées meilleures qu'au centre. « *La ville est jugée bruyante, mal commode, peu facile à vivre* ». Vrai ou pas, seul, en la matière, le vécu compte, même si, une fois encore, le coût influe grandement sur les jugements ;
- mais aussi et surtout, le choix pour l'individuel repose sur « des aspirations sociales profondes », ce n'est pas un choix par défaut. « *La maison individuelle présente des qualités qu'un appartement en ville offre plus rarement : son volume, son organisation sont plastiques : elle peut s'adapter (...)* »²⁴ ;
- à la maison individuelle est associé le jardin qui assure le contact avec la « nature ». Cette recherche ne doit rien aux origines rurales des accédants comme on l'a trop rapidement affirmé dans le passé ;
- la maison individuelle permet aussi de garder la maîtrise de ses rapports avec ses voisins. Ce n'est pas le refus, mais une volonté de contrôle ;
- le périurbain permet aussi la « tranquillité sociale » à laquelle aspirent des ménages confrontés à des sociétés urbaines de plus en plus ouvertes, mobiles et cosmopolites, mais également incertaines²⁵. On retrouve, ici, la référence bien connue de la théorie des clubs avec la recherche de voisins qui ont le même niveau de revenus, le même statut social, etc. : « le fait d'habiter dans une sorte « d'entre soi » leur permet manifestement de mieux supporter les risques et incertitudes que fait peser sur eux une société en plein bouleversement. Cela participe de leur réassurance sociale »²⁶.

Ainsi, au-delà des inévitables incertitudes et des interrogations que pose le modèle périurbain au regard de l'impératif politique de mixité sociale, la vision de l'habitat périurbain comme expression d'une contrainte, pour ne pas dire d'une souffrance, apparaît hautement discutable pour ne pas dire fausse. Certes, derrière cette orientation se cachent des situations très diverses. Mais, pour l'essentiel des ménages concernés, le choix est volontaire et durable.

4. La réalité d'une fracture territoriale et de ses contours

Les évolutions démographiques, économiques et sociales contemporaines s'inscrivent sur les territoires et les transforment de façon accélérée. Il importe toutefois d'éviter, sur ce sujet, les imprécisions et approximations. La dévitalisation résidentielle et commerciale des bourgs et villes-centres, hors métropoles et zones touristiques, est un phénomène bien réel qui s'accélère depuis

²⁰ Marie-Christine Jaillet, *Peut-on encore vivre en ville ? L'exemple de Toulouse*. Pages 68 à 82. Op. cit.. Revue *Esprit*.

²¹ Y compris au prix d'une vie dans un bidonville.

²² On ne reviendra pas ici sur les motivations liées à l'accession en général.

²³ Marie-Christine Jaillet, op. cit., page 72.

²⁴ Ibid., page 74.

²⁵ Ibid., page 75.

²⁶ Ibid., page 75.

une dizaine d'années (cf. annexe 4). Mais en aucun cas on ne peut conclure de cette observation à l'existence d'un nouvel exode rural. C'est l'inverse qui se produit. Si certains bourgs et certaines communes-centres se vident, c'est au profit des territoires « *néo ruraux* » ou périurbains qui les entourent. Il suffit de se promener en France pour constater ce phénomène : des communes-centres où l'habitat et le commerce sont en perte de vitesse, des zones commerciales ou des lotissements pavillonnaires florissants en périphérie.

La réalité de ce mouvement et ses conséquences diffèrent toutefois grandement en fonction du degré de tension des marchés et donc de l'intensité de la demande.

Les métropoles font mieux que résister.

Les métropoles et les plus grandes villes échappent à cette perte de substance et cumulent, au contraire, croissance démographique et croissance économique. Tout, pour autant, n'y est pas idyllique. Ces zones connaissent aussi, du fait de la trop faible production de logements neufs et des pressions de la demande, à la fois un processus de gentrification de leurs centres qui attirent des groupes sociaux intéressés par leurs aménités urbaines²⁷ et une inflation immobilière qui désolubilise nombre de ménages modestes, les obligeant à s'éloigner des centres pour se loger²⁸. On peut inclure dans cette catégorie les zones touristiques valorisées, en particulier, sur le littoral, mais aussi certains territoires ruraux. L'exemple d'Arcachon et des communes qui l'entourent constitue une assez bonne illustration des tensions observées et de leurs conséquences.

Ailleurs, une crise plus ou moins marquée.

La dévitalisation des centres-villes et des communes-centres, hors métropole et zones touristiques, qui constituaient une grande partie de l'armature urbaine de la France est un phénomène majeur et inquiétant.

La montée de la vacance constitue un premier indice de cette tendance de fond. Dans un rapport commun récent, l'Inspection générale des finances (IGF) et le Commissariat général au développement durable (CGDD) confirment l'existence de disparités prononcées entre les territoires : « *La vacance est un indicateur des dysfonctionnements des marchés locaux de l'habitat, en particulier :*

- *de la fluidité du marché immobilier et de l'attractivité du territoire : l'écart entre territoires urbains et ruraux s'est amplifié depuis 2007. Entre 2007 et 2012, le taux de vacance mesuré par l'Insee a augmenté de plus de 20% en [zones B2 et C](#) quand il a diminué de 9% dans les communes de la [zone A bis](#) ;*
- *de la dynamique démographique et de la demande de logements : dans les zones en déclin démographique, la surabondance d'offre de logements créée par le départ des ménages renforce la concurrence entre les biens proposés à la vente ou à la location ;*
- *de l'offre locale en logements : dans une commune française sur cinq²⁹, l'accroissement du nombre instantané de logements vacants entre 2007 et 2012 est supérieur à l'évolution du nombre de logements³⁰. Le ralentissement du marché immobilier est tel que la création de nouveaux logements a été au moins intégralement compensée par l'apparition de logements*

²⁷ *Le Monde Idées* du 09/08/2016 à 16h07. Mis à jour le 09/08/2016 à 17h37. Par Daniel Behar (géographe et professeur à l'école d'urbanisme de Paris (Université Paris Est)).

<http://www.lemonde.fr/idees/article/2016/08/09/il-n-existe-pas-de-deuxieme-exode-rural-en-4980439-3232.html#SPwHAAilA4SOli2u.99>

²⁸ Ce type de phénomène est classique ? Voir par exemple Silicon Valley, l'envers du décor par Anaïs Moutot, *Les Échos*, lundi 5 septembre 2016, page 12.

²⁹ Essentiellement concentrées dans les régions Auvergne, Bourgogne, Centre, Franche-Comté et Limousin.

³⁰ Ces territoires représentent 16% du parc de logements français en 2012 (soit 5,2 millions de logements) mais contribuent à hauteur de 31% à la hausse du stock de logements vacants sur la période.

*temporairement ou durablement vides. Au-delà des petites communes rurales, plusieurs villes se distinguent également comme Pau, Tarbes, Sarcelles, Roubaix ou Châteauroux. »*³¹

Un second indice a trait à l'effondrement des valeurs immobilières, dont les conséquences sont au moins aussi profondes que celles de la spéculation immobilière. Les écarts de prix ne cessent de se creuser entre métropoles dynamiques et zones en déperdition économique et démographique.

La vacance frappe surtout les biens de « médiocre qualité » dans le centre et en périphérie, en secteur privé et en HLM. Il convient d'insister toutefois sur le changement de paradigme. L'obsolescence des logements ne tient plus, ou plus seulement, comme dans les années 1970, à l'absence des équipements de confort, mais aussi à leur morphologie (taille, absence de parking, de cave, d'ascenseur). Ils sont obsolètes parce que leurs caractéristiques ne correspondent plus aux attentes du marché. Ce même type de bien ne trouve preneur que sur les marchés en tension où, faute de « grives », on se contente de n'importe quoi.

La déflation immobilière (perte de valeur) solvabilise, certes, mais conduit surtout à réduire l'investissement sur le parc existant à la portion congrue, en l'absence de perspective d'un retour financier (sans même parler de plus-value). Trop souvent, les discours condamnent les méfaits des prix élevés et de la spéculation ou plus largement du marché, sans faire le lien avec les dégâts associés à la déflation immobilière. C'est pourtant cette perte de valeur économique qui est à l'origine de la création de l'[ANRU](#).

Parallèlement, ces zones souffrent d'un manque de produits adaptés aux besoins (en locatif, mais pas seulement, faute d'opérations de promotion immobilière), en particulier pour l'accueil des mobiles et/ou pour faciliter le développement économique. Les logements de centres-villes sont souvent exigus, mal agencés, dépourvus de parking, parfois insalubres. Certes, il n'y a pas, en théorie, de besoins quantitatifs globaux, mais les besoins qualitatifs existent. La seule solution ou presque, pour ceux qui ont le choix, est l'achat de pavillons en périphérie.

Dans quelle mesure est-il possible d'enrayer cette crise et d'y remédier ? Dans quelles situations et comment faut-il prendre acte et gérer sur le long terme une décroissance urbaine ? C'est l'un des défis majeurs des prochaines années, mais tout, du point de vue des politiques, reste à conclure.

5. En conclusion : de la nécessité de dépasser la question des QPV³²

Bien plus que les zones pavillonnaires, les problèmes présents et à venir se situent dans les territoires en déperdition démographique et dans les villes de 15 000 à 50 000 habitants, hors des cercles d'attraction des métropoles. Leur situation exige que l'on repense d'urgence l'aménagement du territoire comme l'urbanisme.

À court terme, dans ces territoires, il faut prendre acte et gérer sur le long terme une décroissance urbaine. Chacun sait qu'il existe des zones tendues où il faut poursuivre l'effort, construire plus. *A contrario*, dans les zones sans dynamique démographique, sans véritable dynamisme économique, où le nombre global de logements est *a priori* plus que suffisant, il faut avant tout parvenir à gérer la décroissance du parc, c'est-à-dire éviter la déqualification des centres-villes, puis la contagion à l'ensemble de la zone agglomérée. Cela suppose de mettre en œuvre d'urgence une véritable politique de restructuration lourde avec son volet de démolitions.

³¹ Page 9 in « L'évaluation de la politique publique de mobilisation des logements et des bureaux vacants », Anne Boquet, Jean-Louis Helary, Paul Sauveplane et Alain Weber, janvier 2016, IGF et CGDD.

³² Quartiers prioritaires de la ville.

Annexe 1 – Un quart de siècle de déboires

(*Le Parisien*, 27 novembre 2000)

Les chalandonnettes, comme leur nom l'indique, sont nées de la loi rédigée par Albin Chalandon, alors Ministre de l'Équipement. Au début des années soixante-dix, ce dernier lance dans plusieurs villes nouvelles un programme de construction de petites maisons individuelles (de quatre à six pièces) qui devait permettre à des familles aux revenus modestes d'accéder à la propriété. À Cergy-Pontoise, c'est Menucourt qui a bénéficié de ce programme. Regroupées en treize copropriétés réparties sur toute la commune, 1 000 chalandonnettes ont été construites en 1970 et 1973. Leurs architectures sont variées mais toutes fonctionnent sur le même principe : chacun est propriétaire des murs intérieurs de sa maison et copropriétaire des toitures, des murs extérieurs et des espaces verts.

Nouvelles fissures

Les chalandonnettes ont attiré les premières critiques en juillet 1976, après qu'un gros orage eût endommagé des centaines de toitures et provoqué de grosses fuites dans six des treize copropriétés. Des mouvements de terrain, survenus chaque été depuis 1993, ont ensuite provoqué des fissures dans plus d'une centaine de maisons, en particulier dans le quartier des Patis et de la Châtaigneraie. C'est en novembre 1997, suite à la grosse sécheresse de l'été 1996, qu'est née Menucourt Défense Habitation, association qui avait pour objectif initial de collecter des fonds destinés à financer les sondages permettant de déclarer la commune en état de « catastrophe naturelle ». Trois ans plus tard, elle compte encore une soixantaine d'adhérents (sur les 85 de départ), dont beaucoup de nouveaux venus, qui « découvrent des fissures jusqu'alors inconnues ». « Seules deux maisons ont été reconstruites. Quelques cas ont été réglés, mais la plupart sont toujours en suspens, explique Raymonde Le Bars, membre actif de l'association. Le plus souvent, parce que les assurances n'ont pas joué le jeu. Mais il est vrai que le système propre aux chalandonnettes n'a pas facilité les choses, les propriétaires, mais aussi les copropriétés, devant à chaque fois faire intervenir leurs assurances respectives. » À l'heure de souffler les bougies d'un troisième anniversaire dont ils se seraient bien passés, les responsables de Menucourt Défense Habitation ont décidé de refaire parler des chalandonnettes. Ce week-end, ils ont noté tous les problèmes qui subsistent dans leurs logements, pour les présenter à un avocat. Selon ses conseils, des attaques en justice pourraient suivre dans les prochaines semaines.

Annexe 2 – L'espace périurbain, un refuge ?

(Extraits de « *Peut-on encore vivre en ville ? L'exemple de Toulouse* » par Marie-Christine Jaillot, pages 74 et suivantes. Pages 68 à 82 in *Revue Esprit* N° 393, *Tous périurbains*, mars-avril 2013).

L'accession pavillonnaire périurbaine n'est pas seulement un choix « par défaut » ou sous contrainte. Elle répond à des aspirations sociales profondes que l'on mesure bien quand on prête une oreille attentive aux habitants du périurbain. Tout d'abord, la maison individuelle présente des qualités qu'un appartement en ville offre plus rarement : son volume, son organisation sont plastiques ; elle peut s'adapter à l'accroissement de la taille du ménage, à son évolution, à celle des membres qui la constituent (quand les enfants deviennent des adolescents, ou quand les adultes, avançant en âge, perdent une partie de leur autonomie), là où la structure de l'appartement est plus rigide, moins modulable. Elle peut s'agrandir, on peut y adjoindre des annexes, des appentis, la reconfigurer au fur et à mesure de l'évolution de son mode de vie. Elle s'insère dans un paysage qui n'est pas que minéral, permet de renouer le contact avec la « nature », fût-elle anthropisée et artificialisée. Un jardin lui est associé qui, même petit, permet de « vivre dehors », autant d'éléments qui ne sont pas nécessairement absents de la ville, mais dont la jouissance y reste l'apanage des privilégiés. Si dans les années 1970-1980, on a pu penser que le goût du jardin tenait à l'origine rurale des générations de citadins auxquels s'adressait la périurbanisation, depuis, les générations qui « se périurbanisent » sont pour l'essentiel d'origine urbaine ou périurbaine, et le « goût » pour ce mode d'habiter ne s'en est pas trouvé amoindri.

C'est aussi un dispositif spatial qui permet de garder le contrôle de sa distance aux autres, tout particulièrement dans le rapport à ses voisins. Leur présence ne s'impose pas indûment : pas de manifestations trop intrusives de leur existence, comme c'est souvent le cas en collectif, où les voisins sont à la fois au-dessus, au-dessous, à côté, sur le même palier, dans l'ascenseur ou l'escalier. Pas de ces petites obligations de civilité quotidienne qu'exige toute vie en collectif. Les habitants du pavillonnaire sont loin de refuser les contacts ou relations du quotidien. Mais dans une société qui survalorise l'autonomie et la liberté de chacun, ils veulent pouvoir garder la maîtrise de ces rapports. Dans l'habitat pavillonnaire, le voisinage paraît faire peser moins de risques ou de contraintes, a fortiori quand il est périurbain.

En effet, au-delà des « vertus » du système pavillonnaire, l'espace périurbain présente quelques mérites plutôt recherchés en ces temps d'incertitude et de profonds bouleversements sociétaux : il paraît assurer presque à coup sûr la « tranquillité sociale » à laquelle aspirent des ménages confrontés à des sociétés urbaines de plus en plus ouvertes, mobiles et cosmopolites, mais également incertaines. Cette confrontation au mouvement, à la vitesse des transformations, à l'instabilité des situations insécurise et, corrélativement, engendre une forte aspiration à retrouver un peu de « tranquillité ». Les conduites résidentielles obéissent largement à une logique d'appariement électif. Si cela a toujours été le cas dans les milieux de l'aristocratie et de la bourgeoisie, qui ont les moyens d'assurer un strict contrôle de l'occupation des espaces urbains où elles se sont installées, il n'en va pas de même pour les couches moyennes obligées, en ville, de composer avec les effets des aléas du marché urbain sur le peuplement des quartiers. De ce point de vue, la vertu des espaces périurbains est grande puisque leur configuration, qu'il s'agisse, à l'échelle d'une aire urbaine, de l'émiettement communal, ou, à une échelle plus fine, de l'émiettement des lotissements, offre à chacun la possibilité d'y trouver sa place et d'habiter dans une sorte de « club »³³ adapté à ce qu'il est : ses voisins ont de grandes chances d'avoir le même âge, un statut social à peu près équivalent et un niveau de revenu très proche.

À l'échelle communale, les stratégies développées en matière d'urbanisation (taille des lots par exemple ou surface minimale exigée pour construire) permettent d'organiser socialement le « peuplement » du territoire communal et donc, dans une certaine mesure, par le seul jeu des conditions de constructibilité requises, d'en maîtriser socialement l'accès. Ainsi, cette véritable marqueterie sociale périurbaine permet-elle à chacun d'être socialement tranquilisé par un

³³ Éric Charmes, *La ville émietlée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, Paris, PUF, 2011.

environnement de proximité dont est exclue toute différence trop marquée de condition sociale. Si la conscience d'être ou non à sa « juste place » est vive chez les habitants du périurbain, il ne faudrait pas pour autant en conclure à une forte dimension communautaire de leur socialité : celle-ci n'est pas enclose dans le lotissement ou la commune. Elle s'organise à d'autres échelles spatiales et s'inscrit dans des logiques de réseaux, indépendamment de toute proximité géographique. Mais le fait d'habiter dans une sorte « d'entre-soi » leur permet manifestement de mieux supporter les risques et incertitudes que fait peser sur eux une société en plein bouleversement. Cela participe de leur réassurance sociale.

Annexe 3 – Cleyzieu, un « trou »

(Extrait de « Tous propriétaires, l'envers du décor pavillonnaire », Anne Lambert, pages 66 et suivantes, Éditions Seuil, février 2015, 279 pages, Paris.)

Pour la plupart des familles de cité, le choix de la localisation a indiscutablement été moins guidé par des critères urbanistiques et paysagers que par des considérations économiques et sociales ; l'habitat à la campagne n'est pas valorisé. En effet, la campagne ne constitue pas un élément valorisant du statut résidentiel parce qu'elle reste d'abord associée au lieu de vie des paysans, à l'économie vivrière, au manque de confort et de modernité. Elle ne correspond pas non plus à un usage récréatif fait de promenades ou de courses cyclistes. Au quotidien, les femmes disent d'ailleurs préférer fréquenter le secteur urbanisé de Cleyzieu situé en contrebas du village, qui est habituellement dénigré par les jeunes couples de cadres et professions intermédiaires lyonnais pour sa proximité avec le bourg industriel de Pont-de-Chéruy. Pour Souad Abadi, fille d'immigrés algériens de 28 ans et mère de quatre enfants, qui a grandi dans une cité HLM de Saint-Étienne puis de Saint-Priest, Cleyzieu est « un trou » :

« Ici, à part la maison et l'école, il n'y a rien à faire. Heureusement que j'ai ma voiture ! Et heureusement que Cleyzieu se développe beaucoup, ils vont construire des lotissements et tout ça, ça sera moins la campagne. (...) Mais quand on a un coup de blues, qu'on en a marre, on se dit " qu'est-ce qu'on est venu faire ici, dans ce trou " ! Et puis voilà... il faut s'adapter ».

Le " trou " est autant géographique que financier. En effet, l'analyse de la trajectoire de ce couple composé d'une descendante d'immigrés algériens et d'un primo-migrant algérien montre le redoutable effort financier fourni pour l'acquisition du logement : il a mené les conjoints à « faire le pas » de la propriété, selon l'expression employée par Souad, malgré les nombreuses craintes du couple liées à la peur de ne pas s'en sortir. Souad souhaitait en effet une maison et son mari voulait coûte que coûte quitter la cité Bel-Air de Saint-Priest qui faisait à ses yeux " trop quartier ".

[...]

Grâce à la mobilisation de Souad (" j'allais voir tous les jours l'assistante sociale "), le couple a obtenu en 2001 un logement social dans la cité Bel-Air, à Saint-Priest, au septième étage d'une tour, plus proche du travail de Mohamed.

[...]

« - J'ai dit " ce serait bien qu'on achète une maison ". Mais pour une toute petite maison sur Saint-Priest, une boîte d'allumettes, ils demandaient 230 000 euros ! Avec à peine de terrain ! Donc on s'était dit, on se lance sur un appartement, on fait un premier achat pour se lancer. Mais après, avec les charges à payer, ça revenait pratiquement à la même chose. Il y avait 200 euros maximum de différence, donc finalement on s'est dit « autant prendre une maison ».

- Donc vous vouliez rester sur Saint-Priest au début ?

- Oui, on voulait rester sur Saint-Priest... enfin, pas spécialement mais bon... C'est vrai que mon mari aussi, c'est lui qui a voulu s'installer là [à Cleyzieu]. J'étais pas trop chaude au début... Mais bon, après on avait dit qu'on faisait le pas. Il aimait bien ici, c'était tranquille. Saint-Priest, il trouvait que c'était trop quartier. Il n'avait pas de copains du tout là-bas, tous ses collègues, ses amis du boulot, ils sont tous là [autour de Pusignan].

- Et vous ?

- Franchement, par rapport à Lyon même, je trouve que le loyer n'était pas excessif. Et puis bon, on était quand même bien, on avait chauffage compris... mais c'était pas non plus un quartier... enfin, c'était pas pire par rapport à ce qu'on voit à la télé, mais c'est pas non plus un endroit où j'aurais voulu voir mes enfants grandir : voir des jeunes traîner dans les allées comme ça... c'était pour nos enfants, pour leur avenir quoi. Parce que des fois mon mari, je lui dis pour le taquiner : « Venir dans un trou perdu, c'est vraiment pour les enfants ! »

[...]

Mais les motifs d'insatisfaction de Souad sont nombreux et menacent le pacte conjugal scellé autour du départ de la cité HLM (« on avait dit qu'on faisait le pas »). Si elle se sent isolée, elle est aussi déçue par la facture de sa maison (« en carton-pâte ») et ne se fait pas d'illusion sur le standing du lotissement : « C'est sûr qu'on n'est pas comme dans certains quartiers de Lyon, avec que des bâtiments, des étrangers ; mais ici, ça reste quand même des propriétaires modestes, avec des petites maisons. Les gens n'ont pas trop d'argent. »

Annexe 4 – Le déclin commercial des centres-villes s’aggrave

(Extrait du Monde du 21 octobre 2016, page 3, par Cécile Prudhomme)

Le rapport relève, en tout cas, des caractéristiques communes aux villes de taille moyenne quand elles pâttissent de cette fuite des commerces : taux de chômage, de logements vacants et de pauvreté élevés, et diminution de la population. De même, ces agglomérations connaissent souvent un niveau de fiscalité plus élevé que la moyenne. Facteur aggravant, soulignent les auteurs du rapport, « ces communes perdent, en général plus souvent que les autres, des équipements, réduisant notamment leur offre de soins, de loisirs ou le nombre de structures éducatives ».

La désertification commerciale peut s’expliquer par différents facteurs : des problèmes dans l’accessibilité du consommateur au centre-ville, que ce soit l’offre de stationnement ou les tarifs des parkings ; une augmentation des loyers commerciaux et des prix au mètre carré lors de mutations (changement de propriétaire) ; ou la concurrence des boutiques par le commerce en ligne.

Parallèlement à la dévitalisation des centres-villes, on observe un développement exagéré des surfaces commerciales en périphérie. Ces zones commerciales, à l’offre uniforme d’une ville à l’autre, ont aussi leur responsabilité dans l’affaiblissement commercial de certaines agglomérations. « La création d’une grande surface peut concurrencer, pour certains secteurs, le commerce de proximité dans les villes isolées et périphériques », affirme le rapport, qui précise que « la création d’une grande surface supplémentaire pour 10 000 habitants accroît le risque de sortie d’un petit commerce de proximité deux ans après ».