Norois

Environnement, aménagement, société

231 | 2014

Les modes d'habiter à l'épreuve de la durabilité

La densification : un tabou dans l'univers pavillonnaire ?

Is suburban densification a taboo?

Annabelle Morel-Brochet

Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/norois/5102>

DOI : 10.4000/norois.5102

ISBN : 978-2-7535-3599-2

ISSN : 1760-8546

Éditeur

Presses universitaires de Rennes

Édition imprimée

Date de publication : 30 septembre 2014

Pagination : 93-108

ISBN : 978-2-7535-3465-0

ISSN : 0029-182X

Référence électronique

Annabelle Morel-Brochet, « La densification : un tabou dans l'univers pavillonnaire ? », *Norois* [En ligne], 231 | 2014, mis en ligne le 30 juin 2016, consulté le 19 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/norois/5102> ; DOI : 10.4000/norois.5102

La densification : un tabou dans l'univers pavillonnaire ?

Is Suburban Densification a Taboo?

Annabelle MOREL-BROCHET

ESO, UMR 6590 CNRS, Université de Caen, IUT d'Alençon (Département Carrières sociales, Gestion urbaine),
– 61 250 DAMIGNY, France (annabelle.morel-brochet@unicaen.fr)

Résumé : Les quartiers pavillonnaires ont la réputation d'être figés sur le plan morphologique, notamment en raison d'une réticence de leurs habitants au changement de leur cadre de vie et à la densité. Pourtant, les lotissements constitués au cours du premier xx^e siècle témoignent d'une densification avérée, progressive et spontanée. Cet article a pour objectif d'apprécier d'une part comment ils ont pu évoluer au fil des décennies et jusqu'aux transformations en cours. D'autre part, il interroge la manière dont la population y participe et les reçoit à l'heure où la densification est un objectif majeur du développement durable urbain. Reprenant le chemin autrefois emprunté par F. Dubost pour le quartier des Coudreaux (banlieue parisienne) et J. Jeanneau pour le quartier du Bois-du-Roy (banlieue d'Angers), on a retenu ces deux lotissements pour y conduire un travail d'observation et d'enquête qualitative par entretiens.

Abstract: Suburban neighborhoods have the reputation of being frozen at the morphological level, because of residents' reluctance to change their living environment and to densification. Yet, housing estates built during the first half of the 20th century show a proven, progressive and spontaneous densification. First, this article aims to appreciate how they evolved over the decades until current changes. Secondly, we will question how the inhabitants accept and participate to these transformations which are acute while densification is a major goal of sustainable urban development. Resuming the path formerly taken by F. Dubost in the Coudreaux district (Parisian suburb) and J. Jeanneau in the Bois-du-Roy district (suburb of Angers), we chose these two areas to conduct a work of observation and a qualitative survey based on interviews.

Mots clés : pavillonnaire – division foncière – réception sociale – densification – Nimby

Keywords: individual housing – land subdivision – social reception – densification – Nimby

INTRODUCTION

Les périphéries pavillonnaires, depuis leurs premiers développements au début du xx^e siècle jusqu'à leurs inscriptions périurbaines les plus récentes, ont fait l'objet de vives critiques et de propos souvent simplificateurs, alors même qu'elles recouvrent une grande diversité de contextes, liée à leur épaisseur

historique, leur situation par rapport à la ville, leur composition sociale ou leur configuration matérielle.

Elles ont incarné dès l'entre-deux-guerres « les descendantes dégénérées des faubourgs » (Le Corbusier, 1971 [1943], p. 44), puis un espace de sécession (Donzelot, 2009) ou de relégation (Cavaillès et Selod, 2003 ; Rougé, 2005). Elles symbolisent désormais, avec l'avènement du développe-

ment durable dans la sphère publique, l'anti-modèle de la ville durable tant du point de vue écologique (Berque *et al.*, 2006) que morphologique¹ (Trottin, 2004 cité par Desgrandchamps *et al.*, 2010, p. 118) ou social (Charmes, 2005). Ses détracteurs se comptent parmi les acteurs institutionnels (Charmes et Léger, 2009) et s'expriment à travers les politiques publiques (spécialement le Grenelle II), mais on les trouve également dans la sphère médiatique (Billard et Brennetot, 2009) et le champ académique.

Pourtant, d'autres analyses – depuis les travaux pionniers sur l'habitat pavillonnaire (Raymond *et al.*, 2001 [1966]) et plus tard sur *La ville émergente* (Dubois-Taine et Challas, 1997) – ont montré qu'elles sont non seulement moins homogènes qu'on ne le pense généralement (Dodier, 2012; Cailly, 2007), mais qu'elles se structurent progressivement (Devisme *et al.*, 2007; Bonnin-Oliveira *et al.*, 2011) et que s'y développent vivre ensemble et lien social (Dodier, 2010; Morel-Brochet, 2010; Rougé et Bonnin-Oliveira, 2008). Ceci permet de souligner qu'elles ne se résument pas à un espace de repli, s'exprimant par une radicalisation politique (Lévy, 2003 versus Rivière, 2013) ou par une fermeture à l'Autre (Léger, 2010) encouragée notamment par la propriété, la maison individuelle ou la structure enclavée des ensembles pavillonnaires construits ces dernières décennies (Loudier-Malgouyres, 2013).

La question se pose alors de savoir si les tissus pavillonnaires peuvent être compatibles avec la durabilité, évoluer favorablement voire muter (Roux et Vanier, 2008; Andres et Bochet, 2010; Langumier *et al.*, 2008) pour s'engager dans cette voie? Or, à cette aune, la problématique de la densité est primordiale car elle renvoie à celle de l'étalement urbain, qui renvoie à son tour à l'idée d'une ville diluée, contraire au modèle urbain classique et qui de surcroît envahit et grignote les espaces agricoles et naturels. Cette rhétorique est d'autant plus présente en Europe que la ville dense y correspond d'abord à un modèle historique qui associe à la forme urbaine une certaine idée du collectif, un sens de l'urbanité. Ensuite, et de façon corollaire, la densité est une référence réappropriée et renouvelée par le développement durable (Fouchier, 1995). Idéal sous-jacent ou affirmé, la ville dense, aussi appelée

ville compacte ou ville des courtes distances², est un horizon pour les concepteurs et gestionnaires de la ville d'aujourd'hui et de demain (Genestier, 2007). Mais la densité est réputée mal-aimée du citoyen-habitant. Les évocations de familles fuyant la densité ressentie des grands ensembles pour son miroir inversé que serait la figure de l'habiter pavillonnaire ne manquent pas (Charmes, 2010). De plus, on suppose généralement les habitants de ces quartiers réticents, sinon hostiles au changement physique ou social de leur environnement résidentiel. Aussi, nombre d'élus locaux de communes périphériques se montrent-ils soucieux de ne pas susciter de levées de boucliers de la part de leurs administrés. Les stratégies seraient alors de ne pas densifier, mot souvent honni, ou de trouver les moyens de rendre la densité « désirable » ou du moins « acceptable ».

Informé par ces débats, le projet BIMBY³ a vu le jour en faisant le pari que densifier par construction de nouvelles maisons sur les parcelles pavillonnaires existantes est un moyen d'atteindre les objectifs politiques visés sans trop heurter des habitants peu enclins à la densification⁴. La recherche présentée ici (Morel-Brochet, 2012) s'inscrit un peu à la marge de ce cadre à vocation très opérationnelle. Son objectif est d'explorer la réception des différents processus pouvant conduire à une densification et d'identifier les éléments et les acteurs qui sont à l'œuvre lorsque de telles dynamiques se font jour. En effet, le terme de densification recouvre différentes réalités qu'il convient de distinguer et de décrire pour saisir la diversité des processus qui font évoluer ces tissus, et dont l'opposition proposée par J.-M. Léger (2010) entre densification « par le haut » et « par le bas » ne rend compte que partiellement. Au préalable, rappelons que la densification peut correspondre à l'augmentation de la densité bâtie, de la densité de population et/ou de la densité résidentielle⁵; cette dernière pouvant être initiée par

1. Caractérisé notamment par la figure architecturale du pavillon et par sa faible densité.

2. Voir pour l'Europe le Schéma de Développement de l'Espace Communautaire.

3. L'acronyme même du projet (BIMBY) témoigne de cette idée : en référence au syndrome Nimby, il signifie « Build in my backyard ». Le nom complet du projet est : *Stratégies de densification, de diversification et de régénération des tissus pavillonnaires*, recherche financée par le programme ANR « Villes durables », édition 2009 (<http://bimby.fr/2011/03/225/>).

4. Les réflexions et propositions de densification des secteurs d'habitat individuel fleurissent depuis quelques années, parmi lesquelles on trouve : CERTU, 2009, Bendimerad S. (dir.), 2010 ou encore le travail de l'équipe Descartes (<http://www.ateliergrandparis.com/construire/densifierZP.pdf>) dans le cadre du Grand Paris.

5. La densité bâtie est le rapport entre l'emprise au sol totale des bâtiments (multiplié par le nombre de niveaux) et la surface de l'îlot sur lequel ils

des acteurs publics (élus, offices HLM) comme privés (petits propriétaires fonciers, représentants du monde de l'immobilier au sens large).

Cette problématique a orienté le choix de deux terrains bénéficiant d'une certaine épaisseur historique, un en Île-de-France et un en région, afin de pouvoir y lire les évolutions morphologiques et sociales successives. Cela nous donnait aussi l'occasion d'un retour sur l'évolution récente des lotissements défectueux, tels qu'ils ont pu être étudiés par le géographe Jean Bastié (1964) ou l'historienne Annie Fourcaut (2000).

Après un premier développement consacré à l'histoire et aux caractéristiques de ces quartiers, le propos se poursuit par l'étude tout d'abord des formes multiples qu'y prend la densification, puis de la manière dont les habitants les reçoivent. Enfin, la dernière partie s'interroge plus largement sur l'intérêt et les limites des processus de densification dans ces contextes.

DES BOIS AUX QUARTIERS

Créés au cours du premier quart du ^{xx}e siècle, le Bois-du-Roy (commune d'Avrillé, en proche périphérie d'Angers, Maine-et-Loire) compte aujourd'hui 1 800 habitants et les Coudreaux (Chelles, au nord-est de Paris, Seine-et-Marne) plus de 7 000⁶. Ces deux lotissements, originellement ouvriers, ont été soumis au fil des décennies à un processus de densification avéré, mais multiforme. Reprenant le chemin autrefois emprunté par F. Dubost (et Cicé, 1990; *in* Faure, 1991) pour les Coudreaux et J. Jeanneau (1972) pour le Bois-du-Roy, nous avons choisi de soumettre ces deux quartiers à ces nouveaux questionnements.

Au départ, ces secteurs étaient des bois, défrichés au début du ^{xx}e siècle⁷ pour y installer quelques cabanes auto-construites et de l'agriculture vivrière. Bien entendu, ils ne disposaient d'aucun aménagement VRD⁸ et ont bénéficié dans les années 1930 des lois en faveur des mal-lotis. Les parcelles acquises à

bon marché étaient grandes, autour de 1 000 mètres carrés⁹. Un des objectifs de ce découpage était d'offrir aux acquéreurs la possibilité de pratiquer une petite agriculture vivrière grâce au potager, aux clapiers et poulaillers¹⁰. D'abord utilisés comme jardins ouvriers, les terrains ont été assez rapidement occupés. Le peuplement du Bois-du-Roy (désormais BdR) connaîtra un deuxième essor significatif dans les deux décennies d'après-guerre. Les Coudreaux (désormais Cdx) sont restés plus longtemps un lieu pour les « parties de campagnes du dimanche » de familles habitant l'Est parisien et la première couronne. Ce n'est qu'à partir des années 1920, écrit F. Dubost, qu'on constate « le passage d'un habitat secondaire à un habitat principal ». La croissance de leur population tient largement au « phénomène de division et de revente des lots [...] qui a commencé dès les années vingt mais qui s'est largement amplifié par la suite » (*in* Faure, 1991, p. 190). Pour les premiers acquéreurs, vendre une partie de leur terrain répondait moins à des visées spéculatives qu'à la nécessité de constituer une épargne ou de réaliser un projet, différé faute de moyens et par l'investissement supplémentaire dans les charges d'aménagement du lotissement, imposé par la loi Sarraut de 1928. Ce projet était bien souvent celui de l'installation définitive et celui de la construction, de l'agrandissement ou de la consolidation de la maison, qui jusque-là tenait plutôt du cabanon.

Ainsi progressivement, de petites maisons « en dur » se sont multipliées, urbanisant et densifiant peu à peu ces secteurs. Ils se sont également diversifiés sur le plan social et morphologique : destructions-reconstructions, fusions et divisions de parcelles (observables sur le cadastre), développement de l'accessibilité et des services urbains, constructions d'immeubles de logements sociaux au milieu des pavillons dans les années 1960 et 1980. Aujourd'hui, l'hétérogénéité architecturale de ces quartiers tient à cette constitution progressive, outre le fait qu'ils ne sont plus régis que par le seul règlement d'urbanisme, peu contraignant sur l'aspect des bâtiments, contrairement aux règlements

sont implantés ; la densité de population est le rapport entre un nombre d'habitants et une surface donnée ; la densité résidentielle est le rapport entre le nombre de logements et une surface. Pour une présentation plus complète, voir Moulinié, Naudin-Adam, 2005.

6. Ce chiffre ne concerne que la partie chelloise des Coudreaux. En effet, l'immense lotissement se poursuit sur 3 communes voisines : Courtry, ainsi que Coubron et Monfermeil en Seine-Saint-Denis.

7. Dès 1896 pour les Coudreaux et à partir de 1922 pour le Bois-du-Roy.

8. Abréviation pour Voiries et réseaux divers.

9. En 1923-1924 : le prix du mètre carré était de 3 francs au Bois-du-Roy (Hervé, 2004) et de 2,50 aux Coudreaux (Faure, 1991). Pour comparaison, la superficie moyenne des lots vendus dans le reste de la banlieue parisienne était de 400 m².

10. À propos de l'idéologie du coin de jardin, constitutive des premières politiques pavillonnaires, voir M.-G. Dezes-Raymond, *La politique pavillonnaire*, L'Harmattan, 2001 [1966].

de copropriété¹¹. « *Le Bois-du-Roy, ça s'est vraiment constitué au fil du temps et vous avez des maisons effectivement entre-deux-guerres, des maisons des années 1950, 1960, 1970, 1980, 1990 et des années 2000!* » (service urbanisme). Enfin, cette diversité résulte des différents aménagements (extensions, annexes, rénovations...) entrepris par les propriétaires au gré de leur avancée dans le cycle de vie ou de leur renouvellement : « *Et on a aujourd'hui sur le quartier à la fois de l'ancien, de l'ancien rénové et du très contemporain* » (une élue, BdR) (figure 1).

Aujourd'hui, ces quartiers se ressemblent par leur structure urbanistique (trame viaire régulière, parcelles en lanière, soumission au seul règlement d'urbanisme, hétérogénéité architecturale), par la présence de collectifs de logements sociaux au sein de la zone pavillonnaire, mais aussi d'équipements et de quelques commerces. Ils sont tous deux bordés par un aéroport : l'un est en service (à Chelles) et l'autre, longtemps inexploité, était une réserve foncière sur lequel un projet urbain d'ampleur est aujourd'hui engagé (figures 2 et 3 – **planche V et VI**, p. 109-110).

Enfin, leur composition sociale est semblable (avec une dominante classe moyenne plutôt inférieure) ; ce sont des quartiers restés plus populaires que leurs communes. Les professions intermédiaires et plus encore les cadres y sont sous-représentés, au contraire des employés et surtout des artisans et commerçants et des ouvriers¹². En revanche, ces particularités s'estompent lorsqu'on les compare à la France métropolitaine. Enfin, il est important de noter que les données à l'IRIS, qui correspondent bien au périmètre des quartiers intègrent la population des logements sociaux¹³ dont le profil est plus populaire que celui des pavillonnaires qui font l'objet de cette étude (figures 4 et 5 – **planche VII**, p. 111).

Néanmoins, ces deux quartiers s'opposent par d'autres aspects. Le Bois-du-Roy, souvent jugé comme un quartier « charmant », est bien relié à la ville (à Avrillé comme à Angers) par les transports publics et une continuité urbaine en progression. Les Coudreaux en revanche, séparés de Chelles par une trame verte, restent un quartier à part, « une

ville dans la ville ». Toutefois, son image négative est partiellement contrebalancée en termes d'attractivité par sa localisation francilienne et la présence du RER à Montfermeil et à Chelles-centre : « *Les Coudreaux, c'était le seul endroit où en tant que fonctionnaires, on pouvait avoir des pavillons pas trop chers ; parce que c'est pas que c'était mal réputé mais c'était beaucoup des étrangers qui vivaient ici... c'est encore pas mal comme ça aujourd'hui.* » (Alexandra, 47 ans, auxiliaire de puériculture, arrivée enfant en 1971 avec ses parents.)

Sur le plan démographique, le Bois-du-Roy est vieillissant malgré un renouvellement plus marqué ces dernières années¹⁴. « *On a ouvert une classe cette année au Bois du Roy. Ça montre qu'il y a un certain renouvellement, plutôt des jeunes couples de 35 ans à peu près qui arrivent avec des enfants ou qui ont des enfants. C'est plutôt ça aujourd'hui. C'était surtout ça, il y a quatre ou cinq ans.* » (Élue, BdR.) Le profil très jeune des Coudreaux est largement portée par la population des HLM.

Leur caractère plus populaire que leur environnement rend ces quartiers attractifs parce qu'ils restent accessibles aux primo-accédants et dans les deux cas, leurs spécificités réciproques et leur ancienneté leur confèrent aujourd'hui une identité bien marquée qui, bon gré mal gré et à quelques exceptions près, les rend attachants aux yeux de leurs habitants : « *Une fois qu'on connaît le fonctionnement du quartier, il est attachant, mais au départ, c'est pas évident.* » (Jean-Pierre, 67 ans, ex-livreur NMPP, Cdx.)

Outre l'attention portée à l'histoire et à l'évolution de ces formes urbaines et de leur composition sociale, l'analyse du tissu pavillonnaire s'est appuyée sur une quarantaine d'entretiens (auprès d'habitants, mais aussi d'élus et de techniciens), ainsi que sur un travail d'observation¹⁵ visant à repérer les structures (configuration du parcellaire et des quartiers)

11. Les règlements de copropriété et cahiers des charges ont disparu à la suite de la rétrocession des espaces communs et de la voirie à la municipalité ou bien ne sont plus appliqués.

12. Toutefois, le profil de ces quartiers à titre de comparaison est moins populaires que ceux de La France des « petits-moyens ». (Cartier *et al.*, 2008, p. 29).

13. Près d'un quart de la population en résidence principale est locataire HLM en 2010.

14. Les données IRIS relatives à l'époque d'achèvement des logements ou l'ancienneté d'emménagement des ménages sont indisponibles ou trop anciennes pour mesurer le renouvellement de façon précise. En revanche, l'observation in situ (chantiers, constructions récentes), croisée avec les entretiens permettent une appréciation globale. En 2010, le recensement montre une stabilité résidentielle aux Coudreaux un peu plus marquée qu'en France ou à Chelles. Au Bois-du-Roy la part de ménages emménagés depuis 2 à 4 ans est supérieure de 2 points à ses espaces de référence, ce qui correspond à l'annonce de l'arrivée du tramway.

15. Outils : cadastre, photographies aériennes, observation in situ, photographie, règlements d'urbanisme et cahiers des charges des lotissements. Cette combinaison d'approche a permis une approche qualitative du phénomène.

Figure 1 : Hétérogénéité architecturale
Architectural heterogeneity

et les transformations matérielles qui les affectent. La méthode d'entretien a croisé la technique semi-directive – pour questionner le quartier, son histoire et ses évolutions – et l'entretien biographique compréhensif de type « récits de lieux de vie » (Morel-Brochet, 2006) – pour une compréhension fine de l'histoire et des aspirations des enquêtés. Cela a ainsi permis d'identifier plus pertinemment les facteurs jouant en faveur comme en défaveur de la densification et de la diversification des quartiers pavillonnaires¹⁶.

Il s'est agi de rencontrer à la fois des propriétaires initiateurs de division parcellaire, des propriétaires susceptibles de l'être (au vu de la configuration de leur terrain), des habitants récents bénéficiaires des parcelles ainsi divisées, des résidents de longue date porteurs de la mémoire locale, ainsi que des acteurs locaux (responsables d'associations). Enfin, nous

avons interrogé des voisins plus ou moins directs¹⁷ de transformations morphologiques de différents types : divisions, extensions, constructions de collectifs, etc. afin d'apprécier entre autres choses leur discours sur l'évolution du quartier¹⁸. Avec ces contraintes, et en fonction de celles propres à l'enquête¹⁹, nous avons recherché autant que possible une diversité sociale et démographique (figures 6 et 7).

UNE DENSIFICATION MULTIFORME

La réputation qu'ont les tissus pavillonnaires d'être figés s'explique par l'existence de règlements de copropriété et de cahiers des charges limitant les possibilités de mutations morphologiques (Desgrandchamps *et al.*, 2010). Toutefois, ces deux quartiers témoignent que la « fixité pavillonnaire » n'est pas toujours de mise et que des processus de

Figure 6 et 7 : Profils sociodémographiques des enquêtés
Interviewees social characteristics

16. Outils : enregistrement des entretiens, photographies sur site, recours à un corpus photographique et/ou référence à des éléments précis de l'environnement résidentiel de la personne enquêtée comme initiateur de discours, carnet de terrain.

17. Par voisins, il faut ici comprendre voisins se trouvant en mitoyenneté ou en face, dans la même rue ou dans une rue proche à l'intérieur du même lotissement.

18. Les habitants enquêtés l'ont été, sauf exceptions, à leur domicile lors d'entretiens de 1 et 3 heures (le plus souvent 1h30). Plus des 2/3 ont été interrogés seuls, les couples étaient souvent des retraités.

19. Disponibilité et disposition des habitants à réaliser un entretien.

densification « douce » (Touati, 2012) et spontanée notamment se font jour à mesure du cycle de vie des lotissements. Au fil du temps et des renouvellements résidentiels, ceux-ci peuvent évoluer, par petites touches, vers une diversification sociale et morphologique, dans laquelle les divisions parcellaires jouent un rôle notable. Malgré son réinvestissement par les porteurs du projet Bimby, cette procédure n'est pas nouvelle ; elle est selon J.-M. Léger un phénomène « aussi vieux que le pavillonnaire » (2010, p. 33). « *Avec l'évolution du temps, on est quand même dans un quartier où les terrains ne sont pas très grands, parce qu'il y a eu des divisions de parcelles comme les terrains étaient grands.* » (Nicole, 59 ans, comptable, BdR.)

Malgré le rôle de la division foncière dans la densification, elle n'en est qu'une des formes, et le propriétaire initiateur qu'un des acteurs.

Densification résidentielle par construction de collectifs (initiative publique ou privée)

Lorsque la densification résidentielle implique la construction de logements collectifs, des immeubles sortent de terre et la transformation est plus radicale que s'il s'agit d'une somme d'initiatives individuelles disséminées dans l'espace et dans le temps. Sur le plan paysager, la modification est plus manifeste. L'ampleur des bâtiments les démarque souvent de leur environnement, bien que dans le cas de projets ponctuels d'entreprises privées²⁰ au sein des rues pavillonnaires, ils puissent se fondre relativement dans le décor : « *des fois il y a des constructions même collectives qui s'intègrent très bien alors qu'au début on avait un peu des inquiétudes.* » (Pascal, 47 ans, services techniques municipaux, Cdx.) Sur le plan social, particulièrement lorsque la démarche est interventionniste, l'incidence sur la composition sociale du quartier est d'autant plus significative qu'il s'agit souvent de logements sociaux. Mais ces opérations s'accompagnent généralement de contreparties intéressantes pour les pavillonnaires en termes d'aménités urbaines (commerces, équipements ou transports).

Densification résidentielle par construction d'une maison supplémentaire (initiative privée individuelle)

Dans un secteur déjà urbanisé, un petit propriétaire faisant construire un pavillon sur sa parcelle participe également, à son échelle, à la densification résidentielle de son quartier. L'accumulation de ce type d'actions aboutit à une transformation progressive mais indéniable du tissu. Le cas de figure typique est celui d'un propriétaire divisant sa parcelle déjà bâtie en deux, créant ainsi un nouveau terrain à bâtir. Un autre acteur intervient alors, le propriétaire accédant, qui acquiert la parcelle issue de division. Mais il est apparu que les professionnels des transactions immobilières (intermédiaires) en sont bien souvent à l'origine et non les particuliers. Agents immobiliers, notaires exercent ainsi une veille accrue sur les quartiers où un « gisement » existe en même temps qu'une certaine pression foncière, proposant aux uns ou aux autres ce type de solution.

Ainsi, la maille du parcellaire se fait plus fine et se remplit non seulement en front de rue, qui devient plus continu, mais aussi en cœur d'îlot car les terrains initiaux ayant été scindés à de multiples reprises, ce sont aujourd'hui les divisions en drapeau, dont les constructions échappent au regard du passant, qui se développent. « *Ici beaucoup de maisons se touchent ou presque maintenant. C'est presque de la mitoyenneté, soit par extension sur les côtés jusqu'aux limites séparatives, mais pas dans tous les cas, et sinon, quand il y avait une maison qui se construit entre deux maisons. Et ça donne un alignement.* » (Dominique, 62 ans, courtier en assurance, Cdx.) « *C'est des maisons en façade qui ont été faites. Mais c'est assez rare aujourd'hui. Ce qui se passe davantage, c'est : les gens font une division et ils font un chemin pour accéder à la parcelle à l'arrière.* » (élue, BdR) (figures 8 et 9)

Outre la densification résidentielle, fréquente et multiforme, d'autres configurations, elles aussi courantes, accroissent la densité bâtie ou bien humaine, selon les cas.

20. La possibilité éventuelle de construire ainsi des immeubles en zone pavillonnaire et leur hauteur dépendent du règlement d'urbanisme local.

Figure 8 : Vue depuis la rue d'une parcelle en drapeau (l'expression parcelle en drapeau désigne une construction en fond de parcelle suite souvent à une division foncière)
Subdivided plot of land and buildings in the backyard : a view from the street

Figure 9 : Illustration (en plan) d'une parcelle en drapeau
Subdivided plot of land and building in the backyard : plan view

Densification bâtie par extension ou rehaussement d'un étage

Parce que la maison originelle est trop petite pour loger ses occupants, parce que les besoins et les désirs ont évolué, de même que les normes de confort, les propriétaires « s'agrandissent ». La maison est rehaussée d'un étage, une extension est ajoutée ou bien le garage est aménagé pour étendre le séjour, y installer l'adolescent de la famille en quête

d'autonomie, y développer une activité personnelle (peinture, bricolage...) ou même professionnelle²¹. Les surfaces construites d'habitation augmentent, mais pas le nombre d'occupants.

21. La présence d'activités professionnelles exercées dans les pavillons, qui témoigne d'une diversification fonctionnelle, est probablement sous-estimée. Cours de danse, de création de vitraux, travaux de retouches et de couture, bureau d'un courtier en assurance, locaux d'un paysagiste ou d'entrepreneurs en bâtiment et rénovation sont autant d'exemples rencontrés.

Densification humaine sans augmentation de la densité bâtie

Dans d'autres cas, c'est le contraire qui se produit. Plusieurs phénomènes distincts concourent à la hausse de la densité de population à l'échelle du quartier. Certains sont liés aux évolutions familiales (décohabitation parentale de plus en plus tardive, hébergement d'un aîné âgé au sein de la maison...), les autres au développement non négligeable de la location de tout ou partie d'un pavillon par son propriétaire. Elle peut prendre différentes formes relevant de l'économie traditionnelle (location), de l'économie sociale et solidaire (logement intergénérationnel avec échanges de services, location à tarifs plafonnés...), mais aussi parfois de systèmes moins transparents. Au Bois-du-Roy, un certain nombre de retraités louent ainsi une partie de leur maison à des étudiants, tandis qu'aux Coudreaux, il n'est pas rare qu'un pavillon en apparence unifamilial dissimule en réalité une série d'appartements que trahit la présence de plusieurs boîtes aux lettres sur le portail. « Dès qu'il y a un terrain à 1 000 m², il va être partagé en deux, vu le prix du terrain. Et même souvent, il y a des pavillons-appartements avec, comme en face de chez moi, 4 locataires ou comme à l'angle des Sciences. » (Jean, 68 ans, ex-SAV matériel ferroviaire [privé], Cdx.)

LA RÉCEPTION DU PHÉNOMÈNE

Malgré le poids des divisions foncières opérées par des particuliers dans l'urbanisation de ces secteurs, tous les enquêtés ne se montrent pas sensibles aux opportunités qu'offre la densification résidentielle.

Tous prêts à densifier ?

Les scénarios de vie, élaborés par les porteurs du projet Bimby et présentés comme susceptibles de conduire les pavillonnaires à diviser leur parcelle ou à réaliser une construction supplémentaire en vue d'un investissement locatif, d'héberger leurs parents âgés ou leurs enfants ou encore de se constituer un capital, ont été largement rejetés au cours de la présente enquête. Ils l'ont été car ils entraient en conflit avec « l'idéologie pavillonnaire » (Raymond *et al.*, 2001 [1966]).

Amputer le terrain sans y être contraint revient à accroître la promiscuité, surtout s'il s'agit d'une division en fond de parcelle car si elle se passe souvent bien, on ne peut écarter la possibilité que « ça tourne en eau de boudin. Non non l'indépendance, c'est bien, non non » (Jean-Pierre, 67 ans, ex-livreur NMPP, Cdx).

Même si le jardin est peu utilisé au quotidien, diminuer sa surface exclut ou réduit son usage saisonnier et conduit à s'imposer une limite au « pouvoir faire » qu'il autorise.

Quant à l'accueil d'un membre de la famille dans un logement indépendant sur la parcelle (découpée ou non), les réticences expriment une méfiance à l'égard de cet entre-deux qui brouille d'autant plus les frontières du chez-soi lorsqu'un ou plusieurs membres de la famille élargie (parents ou enfants adultes) est chez vous sans l'être tout à fait : « Plutôt que de leur construire une cabane dans le jardin, si on doit les avoir à domicile, on a de la place pour les accueillir et on trouvera une solution à l'intérieur ! Me semble-t-il ! » (Patrice, 48 ans, enseignant-chercheur, BdR.) De plus, c'est mettre en péril des relations dont la qualité n'est pas étrangère au maintien d'une « bonne distance » : « Je pense que pour vivre, comment dirais-je, vivre librement et pour que les relations se passent bien, je ne pense pas que ce soit souhaitable. [...] Et je crois que ça crée même des problèmes dans le couple. » (Brigitte, 53 ans, sans profession, monte une activité d'animatrice en création de vitraux, BdR.)

Ainsi, si une majorité de pavillonnaires enquêtés participe à ces transformations, c'est plus souvent par une densification bâtie que résidentielle. Les motivations de ceux qui divisent sont généralement financières et l'opération se produit préférentiellement à l'occasion de la vente de leur bien et donc de leur départ. L'essentiel des enquêtés ne souhaitant pas plus d'occupants sur leur parcelle, comment en tant que voisins plus ou moins directs réagissent-ils aux évolutions dont ils ne sont que témoins ?

La densité : des mots aux actes

Il est apparu d'abord une différence entre l'idée que les gens se font de la densité et de la densification lorsque les mots sont prononcés et la manière dont ils reçoivent les transformations effectives qui se produisent dans leur quartier. Le choix du Bois-du-Roy s'est révélé particulièrement propice

pour évaluer la réception de la densification par le haut car le quartier était alors en plein chantier pour l'arrivée du tramway le long de l'avenue Pierre Mendès-France, le bordant au Nord-Est. De plus, ce nouveau transport collectif en site propre s'accompagne de constructions d'immeubles (R+3) en lieu et place de pavillons. De l'autre côté de l'avenue, un quartier labellisé « durable » de grande ampleur est en cours de construction sur Avrillé et Angers²² (voir figure 1).

Comme on pouvait s'y attendre, les mots densité, densification, etc. font peur et renvoient au gigantisme des grands ensembles dont l'ombre portée peut obscurcir le jardin de la petite maison en contrebas et offrir aux locataires des immeubles une vue plongeante sur l'intimité domestique des familles pavillonnaires. Nicole (59 ans, comptable, BdR) nous dit par exemple : « *Ce mot, densifier, non c'est vrai, c'est vraiment une horreur ! Ça me donne l'impression qu'un immeuble va pousser dans mon jardin.* » D'ailleurs, les élus ne s'y trompent pas et lorsque nous interrogeons l'adjointe à l'urbanisme à propos du projet, elle reconnaît que « *les gens ont peur des immeubles !* » et se défend de vouloir densifier, mot qu'elle dit ne pas aimer : « *Non, on ne cherche pas à densifier. Non on ne cherche pas à densifier. On cherche à densifier autour du tramway, voilà, parce qu'il y en a besoin et... Voilà.* »

Ceci dit, il s'agissait d'apprécier jusqu'où pouvait conduire ce rejet de la densité plus largement et de rechercher toute trace de mobilisation de type Nimby. Malgré un soin tout particulier apporté à déceler protestations et tensions, aux Coudreaux comme au Bois-du-Roy, l'hypothèse nimbiste s'est vue ici invalidée. Et ce, malgré un précédent au Bois-du-Roy : une association s'était constituée en opposition au tracé de l'autoroute A11 qui borde le sud du quartier ; elle a d'ailleurs obtenu gain de cause avec une large couverture de celle-ci. Le monde enseignant y était, comme souvent dans ce type de mobilisation (Bidou, 1984 ; Bacqué et Vermeersch, 2007), surreprésentés. Pour autant, la densification telle qu'elle s'exprime dans ces quartiers n'est pas pour eux un motif justifié de protestation : « *Mais ici à part Cactus, il n'y a pas de mobilisation. Là finalement, les gens ne râlent pas parce que ce sont des choses qui finalement arrivent une par*

une. » (Christian, qui faisait comme Patrice partie de Cactus, 51 ans, enseignant, BdR.)

Cela ne signifie pas que les habitants soient favorables à la densification ; certains expriment d'ailleurs leurs craintes, comme Jules (63 ans, agent de maîtrise dans la banque, BdR) : « *Juste en haut, à 100 m d'ici, [...] il y a 160 logements à construire. Donc ça nous fait un peu peur aussi ! Parce qu'avant on était bien tranquille, alors comment ça va évoluer... ? C'est pareil là, juste en face, ils sont en train de construire un immeuble. [...] Et toc ! 23 logements ! On regardait ça avec un peu de... avec un œil heu... et puis ça s'est passé et puis c'est tout. [...] Mais on a peur que y a trop de monde dans le coin. Surtout que dans l'ancien aérodrome, ils vont faire un sacré paquet de logements. Donc l'urbanisation, ça y va !* » Les inquiétudes – qui prennent forme et se multiplient à l'occasion de l'annonce d'un projet, d'une rumeur ou du lancement d'un chantier – peuvent s'amplifier et susciter un temps émotions et discussions entre voisins ou au marché. Certains aussi appellent la mairie ou se déplacent pour en savoir plus. Mais, comme l'avait écrit P. Estèbe au sujet de l'acceptation des aménagements par les pavillonnaires (2004), une fois informés du contenu et de la procédure, la tension s'apaise et les esprits les plus mécontents se résignent : « *Les gens ne vont pas toujours au bout.* » (Une élue, BdR.) En effet, aucun collectif ne s'est organisé, aucun permis n'a été attaqué ; une menace seulement a été recensée à propos d'un immeuble de l'avenue. « *Pour la construction des immeubles, il y a les deux tendances, parmi les anciens, je veux dire. Moi, je pense qu'il faut accepter, mais il y en a qui ont l'esprit plus fermé. Et ils disent : qu'est-ce qu'ils vont venir nous emmerder ces jeunes-là ! On va avoir des problèmes, on va avoir des voitures partout, on va avoir des perturbations. Ce sont les vieux râleurs. Mais dans l'ensemble, ce n'est pas mal perçu* » (Louis, 72 ans, ex-contrôleur dans l'industrie, BdR).

Les raisons de la passivité

Pour ce qui relève de la densification par le bas, sa réception traduit selon les cas un sentiment d'indifférence ou de résignation, parfois même une acceptation. Les entretiens permettent d'avancer un certain nombre d'explications à cette inertie, à cette passivité.

22. Projet Mayenne-Capucins : <http://www.lepuzzle.angers.fr>

L'élément le plus récurrent est le sentiment des habitants de ne pas être légitimes, en tant que riverains, à contester les projets publics ou privés, la conscience aussi pour certains de leur impuissance.

Cette attitude repose d'abord sur un respect de la règle collective, des décisions des services compétents qui autorisent des projets conformes aux règles locales d'urbanisme : « *Si c'est autorisé par le règlement d'urbanisme, on ne peut pas aller contre bien sûr. [...] On ne peut pas empêcher quelque chose qui est autorisé.* » (Noël, 87 ans, ex-militaire, BdR.) « *Non le permis n'a pas été attaqué parce qu'il est tout dans les normes et donc il n'y a pas de droit de recours à avoir.* » (Christophe, 40 ans, instituteur, Cdx.)

Lorsque ces règles locales ne sont pas respectées, les enquêtés – s'ils osent comme Louise (58 ans, employée dans l'immobilier, Cdx) exprimer leur mécontentement – évitent de s'attaquer activement aux aménagements de leur voisin. « *On est allé voir en mairie aux services techniques à l'époque et puis ça s'est arrêté là. [...] Alors un jour on lui dit : "dites donc, vous savez que vous n'avez pas le droit de faire ça [...] et surtout d'aller aussi haut. C'est pas ce qui était prévu. Et puis [...] vous auriez quand même pu venir nous voir" [...] Mais on n'a jamais vu de permis de construire, pour dire.* » Aller plus loin risque à coup sûr de dégrader les relations de voisinage, et cela, en vain puisque leur démarche a peu de chance d'aboutir : « *En même temps, j'en connais qui l'ont fait et la municipalité dit : "On va aller leur dire que c'est trop haut, mais on ne va pas leur dire spécialement de tout enlever. Quand c'est fait c'est fait."* » (Dominique, 62 ans, courtier en assurance, Cdx.) Dans l'univers pavillonnaire, en matière de rapports de voisinage, il semblerait que les choses n'aient pas changé et que comme cela a été décrit dans les années 1960, la diplomatie de la prudence, qui consiste à se défendre contre « le potentiel de malfaisance » que représente le voisin, soit toujours de mise (Haumont, 1966, p. 135-140). C'est pourquoi, de part et d'autre de la relation, on use d'une éthique qui oscille entre « valeur de la sociabilité » et « valeur de l'individualisme ». La « bonne limite » doit être trouvée et maintenue. La franchir, c'est « donner prise » au voisin. Risquer ainsi de dégrader les rapports de « bon voisinage », c'est faire peser une menace sur l'intégrité du chez-soi.

Dans la continuité de cette idée, le sentiment d'il-légitimité à se mêler de ce que fait le voisin sur sa

parcelle traduit également le respect d'un des fondements du vivre ensemble pavillonnaire : chacun est « maître chez soi », même si le résultat est déplaisant, comme un toit plat, une extension, etc. Ce contrat tacite entre voisins peut être interprété comme un respect d'autrui. Patrice l'exprime en ces termes : « *C'est très moche mais bon... Je ne vois pas au nom de quoi si ma voisine a envie de se faire construire une maison avec un toit plat, j'irais entamer une procédure* » (48 ans, enseignant-chercheur, BdR).

Si « individualisme pavillonnaire » il y a, il peut favoriser enfin une certaine inertie quand il encourage à ne pas soutenir les velléités protestataires de voisins plus directement concernés. Brigitte (53 ans, animatrice arts manuels, BdR) nous confie à propos de la densification de l'avenue Pierre Mendès-France : « *Même nous, on a eu peur [...] Mais un comité de défense, non, parce qu'il aurait fallu une personne un peu plus dynamique... plus jeune, un leader. Et puis c'est vrai que nous, on n'était pas vraiment concernés, donc il faut bien reconnaître qu'on les a laissés un peu se dépatouiller.* »

Bien entendu, on pourra rétorquer que dans d'autres contextes, « l'individualisme pavillonnaire » peut cohabiter voire s'effacer devant un intérêt collectif de préservation du cadre résidentiel (Charmes, 2005 ; Loudier-Malgouyres, 2013). Des dynamiques d'entre-soi, de clubbisation, des logiques nimbistes existent dans les quartiers d'habitat individuel, spécialement là où la population dispose d'un capital économique et culturel suffisant. On en retrouve d'ailleurs dans deux quartiers voisins du Bois-du-Roy, comme a pu en témoigner une personne du service urbanisme. Ses propos confirment que plus le quartier est « prisé » et la population aisée, plus elle est « exigeante » et s'estime « propriétaire de son environnement et de son cadre de vie », au nom de quoi elle se montre plus encline à attaquer les permis ou protester. On aurait ainsi, au sein d'une même commune, une gradation dans l'exigence des co-lotis, qui semble suivre le niveau de revenus (hypothèse qu'il serait intéressant de renseigner de façon précise et chiffrée, et d'étendre à des fins de comparaison).

Pour autant, si le capital culturel notamment est fortement corrélé à la participation, il est une condition nécessaire mais pas suffisante. Les sujets de mobilisation, l'homogénéité physique du lotissement, l'existence de cadres juridiques locaux ou

propres à la copropriété sont d'autres facteurs à considérer. Quoi qu'il en soit, nos enquêtes mettent en lumière que tous les pavillonnaires ne sont pas par essence, c'est-à-dire par leur nature même de pavillonnaires, hostiles au changement ou à une densification, du moins pas au point de s'organiser pour faire pression en ce sens. De même, les lotissements ne suivent pas tous la même trajectoire, d'où l'importance de regarder les origines, positions et trajectoires sociales des individus mais aussi des quartiers pour comprendre les évolutions et réactions qui s'y jouent.

Outre le profil de la population, d'autres facteurs peuvent être avancés pour expliquer le climat de relative tolérance, dans ces quartiers, à l'égard du changement.

D'abord, dans ces lotissements autrefois ouvriers, modérément embourgeoisés aujourd'hui, et qui se sont constitués et remplis au fil du temps, le paysage n'a jamais été véritablement figé ni uniforme. Le changement a toujours fait partie du décor, qu'il s'agisse de l'aspect des propriétés ou de la population, plutôt mixte. Aux Coudreaux, « *la population est variée, des jeunes, des vieux, des actifs, des installés depuis longtemps et des nouveaux...* » (Julien, 27 ans, étudiant, Cdx.) Il en va de même au Bois-du-Roy où une élue rapproche diversité architecturale et sociale : « *Ce patchwork est un peu à l'image de la population. C'est, je crois, le quartier le plus diversifié de la ville...* » Ce caractère composite est d'ailleurs apprécié par beaucoup, comme Justine (31 ans, kinésithérapeute CHU, BdR) : « *Ici, l'avantage c'est que comme tout est différent, ça fait pas trop lotissement... lotissement à l'américaine.* »

Ensuite, certains habitants ont bénéficié de ces transformations, comme les primo-accédants qui ont acquis une parcelle à laquelle ils n'auraient pu prétendre si elle n'avait pas fait l'objet d'une division foncière, comme ce fut le cas pour des amis de Justine : « *L'agent immobilier, il savait que le terrain était grand, que mes copains n'avaient pas forcément le budget pour prendre tout. Il s'est dit que ça les arrangerait peut-être bien de vendre un bout du jardin.* »

Enfin, les entretiens montrent de façon évidente qu'au moment de l'enquête, les personnes interrogées étaient préoccupées, au niveau local, par d'autres sujets, en regard desquels la densification de type Bimby passait pour anecdotique. Au

Bois-du-Roy le chantier du tramway faisait la Une. L'esprit des Coudrésiens était, lui, focalisé sur la mauvaise image du quartier et les relations parfois tendues entre les différentes communautés. Ceci, au point que les enquêtés pensaient que nous ne pouvions nous intéresser réellement au quartier que pour ces raisons.

LA DENSIFICATION CÔTÉ PILE... ET CÔTÉ FACE

Ainsi, ces deux secteurs pavillonnaires se densifient sans susciter de levée de boucliers particulière. Seraient-ils entrés sans le savoir dans un cercle « vertueux », à supposer que la densification soit une panacée ?

Les pavillons, en proche comme en lointaine périphérie sont loin d'être le « royaume du Nimby » (Estèbe, 2004, p. 86-87) et leurs habitants autant que d'autres peuvent se montrer soucieux de l'intérêt général au détriment du leur. Témoins des changements qui les entourent, un certain nombre de personnes se montrent explicitement favorables à ces dynamiques, sans qu'on les ait incités dans les entretiens à se positionner sur ces champs.

Elles évoquent alors la nécessité par exemple de lutter contre l'étalement urbain : « *On croit que c'est un garage au fond, et en fait c'est une maison qui est dans le prolongement. Il y a des choses étonnantes comme ça. On est dans la densification de l'habitat. C'est ce qui est logique. On ne peut pas continuer à prendre du terrain, prendre du terrain partout. Et donc on est obligé de passer par des choses comme ça.* » (Christian, 51 ans, enseignant, BdR²³.)

L'autre idée-force est de répondre à la demande de logements, notamment des « jeunes », y compris près de chez soi : « *C'est très bien qu'il y ait du collectif et juste à côté des maisons pour pas enfermer... c'est très très bien. [...] ne serait-ce que pour les jeunes [...] Offrir aux gens d'être très près d'Angers, près de leur travail. Parce que sinon, il faut qu'ils aillent habiter à Segré. Je veux bien, mais il faut se la faire quand même la route!* » (Muriel, 59 ans, sans profession, BdR.)

23. Cette acception de la densification au nom de la lutte contre l'étalement renvoie aux travaux de Patrick Le Guirrec (2007) sur l'acceptation sociale de la mixité sociale. Dans ce travail, il montre entre autres que les représentations de la mixité oscillent entre quatre figures, dont l'une renvoie à une posture idéologique et militante de valorisation de la mixité.

Non que la densité ait leur faveur mais, dans leur esprit, elle doit être acceptée au nom de l'intérêt commun. Patrice (48 ans, enseignant-chercheur, BdR) nous explique son refus d'être dans une posture de rejet de la densité : « *Pour moi, c'est un choix de citoyen, même s'ils me construisent un immeuble collectif à côté et que moi, ça me déplaît parce que j'aurais moins ma tranquillité, je ne vais pas aller m'y opposer.* » On est là sur un registre proche des lignes du développement durable sans que ce vocable soit mobilisé.

En revanche, en ce qui concerne les pavillonnaires acteurs de ces changements, la durabilité, sous quelque forme que ce soit, est absente de leurs motivations qui sont essentiellement économiques, voire fonctionnelles ou répondant à un projet de vie. Les implications de leur choix au-delà de la parcelle ne sont pensées que comme une gêne éventuelle pour leurs voisins immédiats. Il n'y a pas de conscience que l'addition d'opérations individuelles peut avoir impact réel à l'échelle du quartier ou de la ville.

Certaines des incidences bien réelles sur ces quartiers sont positives, d'autres moins. Celle qui préoccupe le plus les élus craignant les conflits d'usage est celle du stationnement automobile. Même lorsqu'une alternative modale existe comme à Avrillé, les habitants ont une pratique automobile de type périurbain. La bi-motorisation est fréquente et dès qu'ils sont majeurs, les enfants passent leur permis et acquièrent s'ils le peuvent une voiture. Ceci, ajouté à une utilisation détournée des garages et à l'augmentation de la densité de population, fait que les places de stationnement sur la voirie (toujours identiques) peuvent à certains moments manquer. Des indécidables telles que le stationnement sur le bateau d'un voisin ou sur les espaces verts peuvent alors se produire, suscitant gênes, disputes, voire courrier adressé à la mairie. « *Et aujourd'hui c'est peut-être ça la question la plus difficile au Bois-du-Roy, c'est le stationnement. On est en train de réfléchir sur comment on va pouvoir matérialiser du stationnement...* » (Une élue.) É. Charmes notait à ce sujet que « la gêne peut être acceptée tant que les riverains peuvent stationner facilement leurs véhicules, mais la situation devient vite intolérable si la place vient à manquer » (2005, p. 86).

À l'origine d'ailleurs de cette problématique, la première et la plus évidente conséquence de ces évolutions est une augmentation et une diversifi-

cation de l'offre de logements et subséquemment de la population. Le développement de l'offre de logements – en termes de type (maison unifamiliale, appartement), de taille (développement des logements de moins de trois pièces et de parcelles plus petites) comme de statut d'occupation (développement de la location et de l'hébergement à titre gratuit) – peut être considérée comme une conséquence positive, de nature à développer une plus grande mixité sociale et démographique dans les tissus pavillonnaires. Au Bois-du-Roy, parce que la population est vieillissante, la construction des immeubles comme les nouveaux accédants (plus jeunes, moins aisés) ne sont pas perçus comme un risque de dégradation sociale du quartier (Cartier *et al.*, 2008) mais comme un renouvellement et un rajeunissement souhaité du secteur. Louis (72 ans, contrôleur dans l'industrie, BdR) nous dit : « *Les actions que mène la mairie en ce moment visent à rajeunir la population et c'est très bien.* » Et Christian (51 ans, enseignant, BdR) d'ajouter : « *Avec les constructions, on risque de faire venir, j'espère bien, un peu de renouvellement. Et puis, il faut faire baisser les prix parce que c'est trop cher. C'est beaucoup trop cher. [...] Ça s'est un peu tassé, mais avant on ne voyait plus de personnes qui venaient s'installer pour travailler.* » L'élue du BdR confirme cette dynamique avec l'ouverture d'une nouvelle classe en 2011. Hormis des retraités qui s'installent dans une maison plus petite ou plus grande qu'auparavant selon les cas ou encore dans les foyers-logements nouvellement construits, le quartier accueille également plus d'étudiants, locataires dans des pavillons.

Si le développement du secteur locatif ne semble pas alarmer les habitants, certains témoignages ou observations conduisent à s'interroger sur les possibles dérives locatives, lorsque des propriétaires peu scrupuleux offrent à leurs locataires des conditions d'habitation à la limite de l'indignité. « *Parce que vous voyez là, la maison en face. Alors... ils ont fait eux aussi 2 pièces [comme elle pour accueillir sa mère], mais y a pas de cuisine. Et puis vous voyez, ils n'ont pas ouvert de fenêtres ni rien. [...] Et ils n'ont pas fait de doubles cloisons tout le tour comme moi, pour que ce soit bien isolé. Ils ont fait un petit coin cuisine, mais dans le garage. Alors quand vous imaginez, la personne qui fait ses affaires quand le monsieur rentre sa voiture. Et puis la douche, c'est dans le garage! Les waters, c'est dans le garage! Vous imaginez*

la personne... pour le locataire. Alors elle dit : «oui mais on loue pas cher, on loue pas cher». Ils louent et bien souvent ce sont des jeunes. » (Denise, 80 ans, ex-vendeuse dans les grands magasins, BdR.) Quant aux pavillons en location à la découpe qu'on peut rencontrer aux Coudreaux, les soupçons de suroccupation et de logiques de type marchands de sommeil sont confirmés par l'IAU comme une évolution préoccupante qui touche à présent les quartiers pavillonnaires autrefois épargnés de la région parisienne (Davy, 2011 ; Zappi, 2013).

Si globalement les évolutions que connaissent ces quartiers peuvent être de nature à favoriser une densité plus forte, conforme aux objectifs d'un développement urbain durable, de même qu'une diversité sociodémographique et de logements dans une relative paix sociale, certaines d'entre elles, nous l'avons vu, questionnent l'action publique et la régulation qu'elle pourrait engager. En effet, outre la problématique complexe des dérives locatives, qui dépassent les seules compétences communales, l'augmentation de la population hors procédure d'aménagement n'implique par exemple pas d'ajustements des équipements et infrastructures à cette croissance grâce à la récupération de la plus-value foncière (Petitet, 2013). Dans des secteurs peu équipés ou mal desservis, cela peut s'avérer préjudiciable à la population.

Les communes d'enquête, sans empêcher délibérément la densification au Bois-du-Roy et aux Coudreaux, ne développent pas non plus de politique locale explicite pour la favoriser (Touati, 2013). La posture des élus en charge de l'urbanisme notamment peut s'apparenter à un certain laisser-faire, néanmoins vigilant à l'égard des éventuels conflits d'usage que ce type de processus peut susciter. Ceci peut s'expliquer par l'absence de problèmes majeurs avérés et par la focalisation des esprits autour des thématiques locales évoquées précédemment. Cependant, même si la densification spontanée procède essentiellement des mécanismes de marché, elle se fait dans le cadre réglementaire fixé par les documents d'urbanisme. Or, leur étude montre qu'aux Coudreaux les possibilités de densification en cœur d'îlot sont aujourd'hui restreintes. Au Bois-du-Roy, si les petits collectifs et les divisions en fond de parcelle sont encore possibles, les élus réfléchissent à les limiter : « C'est vrai qu'on est aussi dans les... dans l'élaboration d'un PLU et moi, je ne suis

pas du tout opposée à protéger un peu les quartiers pavillonnaires ». De ce fait, comme l'exprime une responsable du service d'urbanisme, ils se trouvent entre le marteau et l'enclume, entre souhait de limiter la densification progressive et injonctions nationales : « Et puis, c'est pareil, dans l'écriture du nouveau PLU, est-ce qu'on va continuer à autoriser les divisions foncières comme ça en drapeau ? Est-ce qu'il faut limiter ça ? Est-ce que... ? Avec quand même en fond d'écran, le Grenelle II qui dit densification... ? Donc c'est... c'est toute la problématique. » Ce type de positions ne témoigne pas seulement de conservatismes locaux, mais d'une attention à conduire un développement urbain maîtrisé. À Avrillé, le choix des élus, avec les projets en cours, est de privilégier une densification forte mais localisée : « Moi, je préfère qu'on densifie sur des espaces nouveaux, où c'est prévu, avec des voiries et tout, et on ne bidouille pas dans les quartiers pavillonnaires. »

CONCLUSION

Les résultats de cette recherche ont pu mettre en évidence d'une part un processus de densification multiforme et d'autre part, le fait que si nombre de citoyens habitants ne sont pas réceptifs aux bénéfices d'une division de leur parcelle, ils ne montrent pas pour autant d'animosité à l'égard de ceux qui s'engagent dans cette voie. Certains se montrent même bienveillants, voire favorables à ces transformations qui sont alors perçues soit comme relevant de la seule liberté du propriétaire concerné (dans le cadre du respect des règles d'urbanisme), soit comme une évolution inscrite dans l'ordre des choses et de nature à permettre le développement d'une offre de logements sans étalement urbain. Pour les uns, les changements peuvent représenter l'opportunité d'un renouvellement de la population et de l'image du quartier. Pour les autres, le tramway poursuit le processus déjà engagé d'intégration à la ville conduisant ces quartiers pavillonnaires à devenir peu à peu des faubourgs et à échapper à leur vieillissement programmé. Le changement socio-spatial y est préféré aux postures d'entre-soi et de clubbisation car il est ici perçu comme annonciateur non d'une dépréciation du quartier mais d'un appel d'air opportun et profitable à tous.

Cette enquête exploratoire réalisée dans des lotissements anciens caractérisés par une absence

d'homogénéité architecturale et une faible homogénéité sociale demande à être poursuivie dans d'autres contextes sociaux et géographiques. Il s'agit d'approfondir nos connaissances sur les logiques de densification et le rôle de la division parcellaire dans la fabrique de la ville, son renouvellement sur elle-même, mais aussi de confirmer les conditions de réception sociale de la densification. D'un point de vue méthodologique, ceci nécessiterait de coupler analyse qualitative et exploitation quantitative de bases de données, notariales notamment. De même, il serait intéressant d'examiner les conditions d'émergence d'une forte « réactivité aux projets locaux » (Dodier, 2007) et ses significations sociales et politiques, en travaillant une palette de contextes.

Les spécificités de ces terrains laissent entrevoir une reproductibilité du processus dans des lotissements anciens similaires, mais également dans des quartiers plus récents et plus périurbains dès lors qu'ils atteignent dans leur cycle de vie l'étape du vieillissement de la première génération d'habitants. De même, on peut interroger l'intérêt pour les élus de développer des lotissements où le dépareillement architectural est voulu et pensé dès l'origine afin de favoriser leur densification ultérieure et leur renouvellement sur eux-mêmes. Enfin, le caractère multiforme de la densification (type de bâti, statuts d'occupation, acteurs initiateurs, etc.) qui peut être encadrée et encouragée pourrait devenir le gage d'un développement urbain maîtrisé, ne s'opposant pas aux initiatives et aspirations habitantes mais les intégrant au changement.

Bibliographie

- ANDRES L., BOCHET B., 2010. Ville durable, ville mutable : quelle convergence en France et en Suisse ?, *Revue d'économie régionale et urbaine*, vol. 4, p. 729-746.
- BACQUÉ M.-H., VERMEERSCH S., 2007. *Changer la vie ? : les classes moyennes et l'héritage de Mai 68*, Ivry-sur-Seine, Éd. de l'Atelier, 175 p.
- BASTIÉ J., 1964. *La croissance de la banlieue parisienne*, Paris, PUF, 624 p.
- BENDIMERAD S. (dir.), 2010. *Habitat pluriel. Densité urbanité intimité*, Paris, PUCA, 172 p.
- BERQUE A., BONNIN P., GHORRA-GOBIN C., 2006. *La ville insoutenable*, Paris, Belin, 366 p.
- BIDOU C., 1984. *Les aventuriers du quotidien : essai sur les nouvelles classes moyennes*, PUF, 200 p.
- BILLARD G., BRENNETOT A., 2009. Le périurbain a-t-il mauvaise presse ?, *Articulo - revue de sciences humaines* [En ligne], n° 5, [http://articulo.revues.org/1372].
- BONNIN-OLIVEIRA S., JAILLET M.-C., BERGER M. (coord.), 2011. *Les « pôles secondaires » dans la réorganisation des mobilités : Maturité et durabilité des espaces périurbains ?*, rapport final, APR PUCA « La mobilité et le périurbain à l'impératif de la ville durable : ménager les territoires de vie des périurbains », 211 p.
- CAILLY L., 2007. La diversité des modes d'habiter des espaces périurbains dans les villes intermédiaires : différenciations sociales, démographiques et de genres, *Norois*, n° 205, vol. 4, p. 67-80.
- CARTIER M., COUTANT I., MASCLÉ O., SIBLOT Y., 2008. *La France des « petits-moyens ». Enquête sur la banlieue pavillonnaire*, Paris, La Découverte, 319 p.
- CAVALHÈS J., SELOD H., 2003. Ségrégation sociale et périurbanisation, *Inra Sciences Sociales*, n° 1-2/03, p. 1-4.
- CERTU, 2009. *Pour un habitat dense individualisé : 20 formes urbaines diverses et contextuelles*, Lyon, Éditions CERTU, 238 p.
- CHARMES E. (coord.), 2010. Dossier « La densification en débat », *Études foncières*, n° 145.
- CHARMES É., LÉGER J.-M., 2009. Retour sur « La Ville émergente », *Flux*, vol. 1, n° 75, p. 80-98.
- CHARMES É., 2005. *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*, Paris, L'Harmattan, 219 p.
- DAVY A.-C., 2011. *L'habitat dégradé et indigne en Ile-de-France, Enjeux et politiques*, Paris, IAU Ile-de-France, 145 p.
- DESGRANDCHAMPS G., FERRAND M., LÉGER J.-M., LE ROY B., LE ROY M., 2010. Lotir les lotissements. Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel, in BENDIMERAD S. (dir.), *Habitat pluriel. Densité urbanité intimité*, Paris, PUCA, 2010, 172 p., p. 117-138.
- DEVISME L., BOSSÉ A., BRENON L., DODIER R., DUMONT M., HERVOUET V., MADORÉ F., STRUILLLOU J.-F., 2007. La structuration du périurbain : synthèse bibliographique, *Cahier n° 1*, PUCA, 113 p.
- DEZES-RAYMOND M.-G., 2001 [1966]. *La politique pavillonnaire*, Paris, L'Harmattan, 314 p.
- DODIER R. (avec la collaboration de Cailly L., Gasnier A., Madoré F.), 2012. *Habiter les espaces périurbains*, Rennes, PUR, 220 p.
- DODIER R. (dir.), 2010. *Solidarités sociales et territoriales : l'interface périurbaine*, rapport final du programme PERIURB, Région Pays de Loire, 366 p.
- DODIER R., 2007. Les pégeners-bibliographypériurbains et la ville : entre individualisme et logiques collectives, *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 102, p. 31-40.
- DONZELOT J., 2009. *La Ville à trois vitesses*, Paris, Éditions de la Villette, 111 p.
- DUBOIS-TAINE G., CHALLAS Y. (dir.), 1997. *La ville émergente*, La Tour-d'Aigues, éd. de l'Aube, 284 p.
- DUBOST F., CICÉ C., 1990. Les mal-lotis des Coudreaux, *Villes en parallèle*, n° 15-16, p. 192-207.

- ESTÈBE P., 2004. Quel avenir pour les périphéries urbaines ?, *Esprit : La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation*, mars-avril, p. 82-95.
- FAURE A. (dir.), 1991. *Les Premiers Banlieusards*, Paris, Créaphis, 284 p.
- FOUCHIER V., 1995. La densification : une comparaison internationale entre politiques contrastées, *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 67, p. 94-108.
- FOURCAUT A., 2000. *La banlieue en morceaux. La crise des logements défectueux en France dans l'entre-deux-guerres*, Grâne, Créaphis, 339 p.
- GENESTIER P., 2007. La question du pavillonnaire dans la société des individus. Aspirations habitantes et doctrines techniques, *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 102 « Individualisme et production de l'urbain », p. 19-30.
- HAUMONT N., 1966. *Les pavillonnaires*, Paris, CRU, 247 p.
- HERVÉ J. Y. (dir.), 2004. *Avrillé au fil du temps*, Ed. Mairie d'Avrillé, 319 p.
- JEANNEAU J., 1972. *La Banlieue d'Angers, étude de géographie historique et urbaine*, Thèse de 3^e cycle de géographie, Université de Rennes 2, 344 p.
- LANGUMIER J., DIAS D., DEMANGE D., 2008. Mutabilité du périurbain. Le modèle pavillonnaire face aux crises énergétique et environnementale, *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 104, p. 149-156.
- LE CORBUSIER, 1971 [1943]. *La Charte d'Athènes*, Paris, Seuil, 185 p.
- LÉGER J.-M., 2010. Densification des lotissements. Les pavillonnaires font de la résistance, *Études foncières*, n° 145, p. 12-15.
- LE GUIRRIEC P., 2007. « Les effets de la mixité dans la construction des rapports sociaux », in KOEBEL M., WALTER E. (dir.), *Résister à la disqualification sociale. Espaces et identités*, Paris, L'Harmattan, p. 125-139.
- LÉVY J., 2003. Vote et gradient d'urbanité, *EspaceTemps.net.*, Objets, 05.06.2003.
- LOUDIER-MALGOUYRES C., 2013. *Le retrait résidentiel*, Paris, PUF, 104 p.
- MOREL-BROCHET A., 2010. *Grandir et vieillir dans le périurbain francilien*, rapport final, APR R2DS « Mobilités résidentielles des ménages périurbains franciliens face à la dépendance automobile », 95 p.
- MOREL-BROCHET A., 2006. *Ville et campagne à l'épreuve des modes d'habiter. Approche biographique des logiques habitantes*, Thèse de doctorat de géographie, Université Paris 1, 572 p., URL : tel-00264308.
- MOULINIÉ C., NAUDIN-ADAM M., 2005. Appréhender la densité. 2. Les indicateurs de densité, *IAURIF Note rapide sur l'occupation du sol*, n° 383, 4 p.
- PETITET S., 2013. Densifier l'habitat pavillonnaire. Entre solutions individualistes et projets collectifs, *Études foncières*, n° 161, p. 27-31.
- RAYMOND H., HAUMONT N., DEZÈS M.-G., HAUMONT A., 2001 [1966]. *L'habitat pavillonnaire*, Paris, L'Harmattan, 114 p.
- RIVIÈRE J., 2013. Sous les cartes, les habitants, *Esprit*, n° 393, p. 34-44.
- ROUGÉ L., BONNIN-OLIVEIRA S., 2008. Les « captifs » du périurbain, 10 ans après. Retour sur enquête, Rapport CERTU, 87 p.
- ROUGÉ L., 2005. Les « captifs » du périurbain. Voyage chez les ménages modestes installés en lointaine périphérie, in CAPRON G., CORTÈS G., GUETAT H. (dir.), *Liens et lieux de la mobilité*, Belin, p. 129-144.
- ROUX E., VANIER M., 2008. *La périurbanisation : problématiques et perspectives*, La Documentation Française - DIACT, 88 p.
- TOUATI A., 2013. *Économie politique de la densification des espaces à dominante pavillonnaire : l'avènement de stratégies post-suburbaines différenciées*, Thèse de doctorat Université Paris Est/École Nationale des Ponts et Chaussées, 544 p.
- TOUATI A., 2012. L'habitant maître d'ouvrage au cœur de la densification pavillonnaire, *Études foncières*, n° 157, p. 34-39.
- ZAPPI Z., 2013. Banlieues : le mal-logement s'étend aux zones pavillonnaires, *Le Monde*, 8 avril.