

## Rencontre conjoncture

Quelle place  
pour la maison  
individuelle à l'heure  
du Zéro artificialisation  
nette en Île-de-France ?

## Webinaire

• vendredi 1er avril 2022 • à partir de 9 h •

 Observatoire régional  
du foncier en Île-de-France

## • Rencontre Conjoncture du 1<sup>er</sup> avril 2022 •

# Quelle place pour la maison individuelle à l'heure du Zéro artificialisation nette en Île-de-France ?

## • Avril 2022 •

### Présentation de la conjoncture<sup>(\*)</sup>

- Mireille Coucaud (Driea/ORF) •
- Philippe Pauquet (Institut Paris Region/ORF) •

### Participants à la table-ronde animée par Rémi Cambau :

- Alexis Bachelay, maire-adjoint délégué à l'aménagement durable, à l'urbanisme et au renouvellement urbain, ville de Colombes
- Philippe Dubus, maire-adjoint chargé de l'urbanisme et de la voirie, Champigny-sur-Marne
- Claire Fonticelli, maîtresse de conférences urbanisme et aménagement, Université d'Aix-Marseille, Laboratoire Lieu
- Aliénor Heil-Selimanovski, architecte urbaniste, Institut Paris Region
- David Marquet, directeur général adjoint Linkcity
- Rémi Roché, président honoraire de la chambre UNAM IDF Picardie

### • Introduction •

#### • Sabine Baïetto Beysson, présidente de l'ORF •

L'Observatoire régional du foncier a fait le choix de revisiter sa note de conjoncture traditionnelle avec désormais une double publication :

- en mars-avril une note de conjoncture qui s'appuie sur les données des partenaires (AORIF, EPFIF, SAFER, Paris Notaires Services, UNAM, ...) et qui concerne les données du dernier exercice N-1 ;
- en septembre-octobre, une note de tendance exploitant les données fiscales (DVF, DV3F, fichiers fonciers...) dont la complétude met plus de temps à être réactualisée (exercice N-2).

Ces deux publications présenteront toujours des développements consacrés aux territoires stratégiques que sont les quartiers de gare (analyse des marchés immobiliers et fonciers). La note de conjoncture du printemps 2022 présente ainsi un focus sur le profil des acquéreurs dans les quartiers de gares.

<sup>(\*)</sup> Pour consulter les présentations sur les marchés fonciers et immobiliers en 2022 : [www.orf.asso.fr](http://www.orf.asso.fr)



#### Association regroupant État, région, élus et professionnels

Institut Paris Region :  
15, rue Falguière, 75740 Paris Cedex 15  
[helene.joinet@institutparisregion.fr](mailto:helene.joinet@institutparisregion.fr)  
Tél. : 01 77 49 75 79

DRIEAT :  
21-23, rue Miollis, 75732 Paris Cedex 15  
[mireille.coucaud@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mireille.coucaud@developpement-durable.gouv.fr)  
Tél. : 01 40 61 86 07  
Maquette : Sylvie Castano, Institut Paris Region  
site web : [www.orf.asso.fr](http://www.orf.asso.fr)



• Rémi Cambau •  
**La seconde partie de la rencontre de l'ORF est consacrée aux quartiers pavillonnaires. Notre panel est représentatif des personnes impliquées sur ces questions. Il s'agit d'Alexis Bachelay, adjoint à l'urbanisme de la ville de Colombes ; de Philippe Dubus, adjoint à l'urbanisme de Champigny-sur-Marne ; de Rémi Roché, président honoraire de l'Union nationale des aménageurs pour l'Île-de-France et la Picardie ; de Claire Fonticelli, maîtresse de conférences à l'Université d'Aix-Marseille en urbanisme et en aménagement ; et enfin de David Marquet, directeur général adjoint de Linkcity. Pour introduire cette discussion, Aliénor Heil-Selimanovski de L'Institut Paris Région présentera une étude très complète sur les quartiers de maisons individuelles en Île-de-France. Ces travaux seront bientôt publiés, et visent à retracer l'histoire des quartiers d'habitat individuel, ainsi qu'à mieux comprendre leurs mutations.**

• Aliénor Heil-Selimanovski •

Cette étude est menée par cinq personnes de l'Institut Paris Région, dont moi-même. Elle porte sur l'habitat individuel en Île-de-France, sa composition et son évolution. Nous vous présentons aujourd'hui la première phase de l'étude, à commencer par quelques chiffres clés.

L'habitat individuel loge aujourd'hui presque un quart des ménages de la région, et représente 1,5 million de logements. Depuis les années 1970, la production est en forte baisse par rapport à la production de logements collectifs. Par ailleurs, la pression foncière évolue : l'habitat individuel représente, entre 2008 et 2017, 25 % de la production totale de logements en extension, et 75 % de cette production s'effectue en renouvellement urbain. Elle représente 15 % des extensions urbaines réalisées, tous programmes confondus. Ce chiffre, qui s'élève à 50 % en province, illustre la spécificité francilienne. Pour analyser les caractéristiques des habitants et des habitats, nous avons croisé celles du bâti et des occupants. Sans surprise, la géographie sociale francilienne réap-

paraît : le pavillonnaire ancien est principalement occupé par des catégories modestes. Le pavillonnaire des années 70, plus grand, est occupé par des populations plus aisées. Enfin, le pavillonnaire des classes moyennes se répartit sur de l'ancien et du neuf. Nous avons ensuite identifié quatre grandes périodes de construction. La première commence à la moitié du 19<sup>e</sup> siècle, jusqu'à la moitié du 20<sup>e</sup>, et se caractérise par les lotissements Loucheur et ceux des mal-lotés. Cette période historique représente environ 520 000 logements, soit 36 % du parc francilien. La deuxième période est celle des trente glorieuses, marquées par des formes plus expérimentales, dont les nouveaux villages. Ces habitats représentent environ 23 % du parc individuel francilien total, soit 325 000 logements. La troisième période est celle des années 1975 à 2000. Elle se caractérise par des opérations groupées d'initiative privée, de taille plus restreinte que les deux périodes précédentes. L'essor des villes nouvelles est une spécificité francilienne, où se réalise une part importante de l'habitat individuel. Cette dernière période représente 420 000 logements, soit 30 % du total. Depuis les années 2000 et la loi SRU, nous observons le développement d'ensembles de plus petite taille, plus groupés, qui représentent 11 % du parc total, soit 160 000 logements.

Nous avons cherché à différencier ces ensembles en trois catégories (libre, individuel libre et ensemble) et en fonction des modes de production associés. Trois procédures sont en effet utilisées pour produire l'habitat individuel, avec des spécificités propres à chacune : le « lotissement » (avec l'association syndicale libre et le cahier des charges) ; le permis de construire ; et les zones d'aménagement concertées (ZAC).

Les transformations de ces habitats sont déjà à l'œuvre et concernent l'ensemble de l'Île-de-France, sans distinction. Entre 2003 et 2017, 5 % des espaces individuels ont été transformés, ce qui a permis la construction de 210 000 logements soit 25 % du total produit sur cette période. Le nombre d'opéra-

tions est stable en première couronne, mais celles-ci sont de plus en plus importantes en taille. Elles sont également plus souvent prises en charge par des opérateurs spécialisés, plutôt que par des particuliers. Il est donc possible de parler de phénomène de densification en première couronne. En deuxième couronne, les dimensions des opérations sont plus restreintes et concernent en général un ou deux logements. Cinq typologies de transformation se dégagent. Les trois premières (démolition reconstruction, densification à la parcelle et division pavillonnaire) relèvent d'une logique de densification douce. La quatrième concerne la construction de parcelles non encore bâties. La cinquième, enfin, intègre la densification avec démolition de l'habitat individuel, remplacé par des logements collectifs. Entre 2012 et 2018, cette dernière catégorie représente la moitié de l'ensemble des transformations déjà à l'œuvre, soit 6 000 logements par an.

À l'échelle de l'Île-de-France, la densification dure est majoritaire en petite couronne où elle représente 90 % de la production de logements, et ce taux est en augmentation depuis dix ans. En grande couronne, les processus de densification douce restent majoritaires (60 %).

La deuxième phase de notre étude sera lancée le mois prochain, avec un atelier organisé le 17 mai durant lequel nous essaierons de décrire cinq trajectoires d'évolution de l'habitat individuel francilien, avant de les détailler avec un panel d'acteurs. Nous identifions actuellement les intervenants et nous invitons d'éventuels volontaires à se manifester.



• Rémi Cambau •  
**Nous allons désormais nous interroger sur les attentes des habitants, un angle sur lequel a travaillé Claire Fonticelli. Les derniers chiffres du ministère du Logement montrent un pic en février 2022 de permis de construire de maisons individuelles, inédit depuis 2017. Il témoigne d'une appétence pour ce modèle.**

• **Claire Fonticelli** •

Je travaille essentiellement sur les espaces périurbains. En Île-de-France, ils sont composés à 80 % de maisons individuelles, essentiellement habitées par des propriétaires occupants. Cet habitat est la norme et constitue une des raisons pour emménager dans des secteurs périurbains. Mon parti pris de recherche est d'évaluer comment les habitants de ces zones vivent la densification lorsqu'il y a un changement de forme urbaine par la construction de logements collectifs.

Mes recherches pointent tout d'abord l'uniformisation architecturale de ces opérations. Plus de la moitié possèdent une architecture de type « néo-village », qui reproduit l'illusion de maisons de village, pour effacer l'idée d'immeuble. Ce choix reflète une certaine peur de la densification. Les PLU sont donc contraignants et imposent ces formes urbaines. Un travail peut également être fait pour offrir des espaces extérieurs aux habitants de ces logements, sans que cela se voit pour ne pas susciter une opposition trop forte de la part des riverains. Ces espaces correspondent aux aspirations des personnes installées en zone périurbaine, qui recherchent du calme et des espaces verts.

Pour évaluer le niveau de satisfaction des individus à l'égard de ces formes périurbaines, j'ai mené 80 entretiens avec des personnes résidant dans ces constructions récentes. Trois grands types de ménages ressortent de cette étude. Les premiers sont des jeunes ayant des difficultés à accéder à la propriété, ou des personnes âgées, notamment des veuves. Ces personnes sont relativement satisfaites à l'idée d'habiter dans du collectif, un sentiment renforcé par la présence d'un espace extérieur (grande terrasse ou petit jardin individuel). La deuxième catégorie est composée de jeunes couples qui s'installent dans ces logements pour une durée limitée, souvent dans l'attente de la construction de leur maison. Enfin, la troisième catégorie intègre

les captifs ou, autrement dit, des personnes ayant fait le choix du périurbain, mais qui se retrouvent contraintes de vivre dans du collectif pour des questions de moyens. Dans ce cas, l'appartement incarne une forme de déclassement social.

Plusieurs éléments ressortent de ce travail de thèse. Tout d'abord, on peut être satisfait d'habiter dans ces opérations de densification, à condition qu'elles présentent des contreparties, dont la capacité à accéder à un espace extérieur. Mais pour toute une série de raisons - notamment les PLU, des acteurs pas assez compétitifs en périurbain, ... - les formes urbaines produites sont standardisées et n'offrent pas, pour la majorité des cas, des espaces extérieurs. Cela interroge sur la satisfaction à habiter cette densification.

“ **• Rémi Cambau •**  
**Philippe Dubus, en tant qu'élus, comment abordez-vous la mixité entre la densité et l'habitat individuel ?**

• **Philippe Dubus** •

Champigny dispose de 42 % de logements sociaux, essentiellement collectifs, mais notre objectif est de sanctuariser les quartiers pavillonnaires. Un travail a été fait pour définir ces zones. Étant proches de Paris, nos axes principaux, qui encadrent ces zones pavillonnaires, sont déjà en phase de densification. Notre travail consiste à ne pas juxtaposer le collectif (qui est en R+5) et le pavillonnaire pour éviter un effet mosaïque.

“ **• Rémi Cambau •**  
**Quel est votre ressenti à l'égard des attentes des habitants et l'acceptation de la densité ?**

• **Philippe Dubus** •

Actuellement, la demande pour les espaces pavillonnaires est très forte. Nous observons un découpage important du parcellaire (avec des surfaces pouvant être réduites à

200 m<sup>2</sup>) ce qui aboutit à une forme de densité de ces zones pavillonnaires.

“ **• Rémi Cambau •**  
**J'en déduis que l'espace maison en lui-même peut conduire à une forme de densification, ce qui peut avoir un impact sur la qualité des constructions ?**

• **Philippe Dubus** •

En effet, la perte de qualité est nette. Nous constatons également une très forte pression sur le véhicule particulier, car les garages deviennent des espaces d'habitation. La gestion de l'espace public devient difficile, avec un réseau viaire qui n'est plus adapté.

“ **• Rémi Cambau •**  
**On peut avoir des phénomènes de dégradation qui vont très loin avec l'apparition des marchands de sommeil. Le permis de louer est un des outils pouvant être mis en place, notamment pour contrer ce phénomène.**

• **Philippe Dubus** •

Notre territoire s'est associé à la ville de Villiers pour tester ce dispositif pendant 18 mois. Cette mesure entrera en vigueur au mois de mars. L'objectif est de limiter les dégâts potentiels.

“ **• Rémi Cambau •**  
**À Colombes, la pression est encore plus forte, pourtant le pavillonnaire représente une part notable de votre parc de logements. Comment cette situation évolue-t-elle aujourd'hui ?**

• **Alexis Bachelay** •

Le pavillonnaire représente les deux tiers de la surface de notre commune, soit environ 9 000 pavillons pour 35 000 habitations. Ce chiffre fait de Colombes la première ville pavillonnaire de la première couronne, après Paris. Dans une ville aussi proche de la capitale, bien desservie par les transports, le devenir de ces zones se pose, notamment

pour celles qui vont être traversées par l'extension de certaines lignes de tramways. Aujourd'hui, le PLU de 2013 les protège en établissant une zone de construction limitée.

Tous les six ans, lors des élections municipales, la protection de ces zones pavillonnaires fait l'unanimité. Pourtant, une fois élues, les équipes municipales délivrent des permis de construire et les habitants de Colombes ont souvent le sentiment d'être trahis avec une zone pavillonnaire attaquée et une progression de l'habitat collectif, ce qui provoque de fréquents changements d'équipe municipale. La situation est en réalité plus compliquée. L'action de l'équipe précédente a suscité un fort rejet chez les habitants avec un bilan de plus de 1 000 logements construits par an, alors que l'objectif assigné par l'EPT était de 500.

Entre 2020 et 2021, nous avons donc arrêté un projet sur deux de nos prédécesseurs ; il nous reste donc 500 logements à construire. Nous avons élaboré une charte construction et aménagement durable et demandé à de nombreux promoteurs de revoir leurs projets en enlevant un étage et rajoutant des espaces verts.

Cependant, quoi qu'il arrive, l'acte de construire à proximité d'une zone pavillonnaire est perçu comme un acte d'agression, à l'origine parfois de recours juridiques (sur certains permis on est à 30 recours). Même si par précaution, nous organisons au préalable des réunions de concertation, le rejet de la densification est notable chez les résidents de ces zones. Il se traduit même, parfois, par un rejet de l'acte de construire. Ce qui est paradoxal avec la très forte demande par ces mêmes résidents de rénovation et de division parcellaire depuis le confinement en vue de valoriser ou de réorganiser leur propre patrimoine générant une explosion de contentieux entre voisins. Les contentieux portent ainsi sur de gros projets comme sur de petits travaux, ce qui témoigne d'une forme d'intolérance à l'égard du voisinage.

Ce constat s'explique notamment par l'arrivée d'une nouvelle catégorie de population, souvent des familles plus aisées venues de Paris, qui cohabitent avec des personnes plus âgées, résidentes de longue date dans du pavillonnaire ancien. Cette situation nous amène à encourager les promoteurs à créer de l'habitat individuel sur les grands terrains situés dans les zones pavillonnaires. Mais même dans ce cas de figure, les riverains s'y opposent, par crainte de l'arrivée de nouvelles populations, alors que le prix des constructions nouvelles avoisine le million d'euros.

#### • David Marquet •

Par le passé, nous nous sommes intéressés à ce marché des quartiers de maisons individuelles, mais l'acceptation n'est plus là. À ce facteur, s'ajoute la crainte souvent erronée de générer une augmentation de la circulation car en cas de mutation d'un secteur pavillonnaire, les rues, en général, n'ont pas été pensées pour permettre le niveau de circulation requis par un logement collectif. Face à ces constats, Linkcity ne déploie donc pas de stratégie visant à opérer des vérifications, rue par rue, des mutations de pavillons pour réaliser des opérations.

Je rejoins Alexis Bachelay lorsqu'il fait le constat d'une forme d'intolérance à l'égard de toutes formes de projets, qu'ils soient portés par un voisin ou un promoteur.

La dimension patrimoniale des pavillons doit également être soulignée : des maisons autrefois modestes, notamment celles en meulière, sont aujourd'hui des objets architecturaux d'un intérêt majeur qui font l'habitat de la région parisienne. À ce titre, la dégradation de certains secteurs pavillonnaires doit être évoquée. Les modalités d'insertion des habitats hébergeant des activités constituent aussi une problématique. Après les élections de 2014, j'ai observé dans de nombreuses villes d'Île-de-France une révision des PLU dans le but de sanctuariser les secteurs pavillonnaires, car l'idée que ces zones pouvaient muter était devenue un enjeu local. Elles permettent notamment de loger des familles nom-

breuses, ce que ne permet pas toujours le logement collectif.

Pour Linkcity, la densification des espaces pavillonnaires n'est donc pas un objectif, mais nous jugeons important de traiter les franges urbaines qui sont souvent des espaces urbains de moindre qualité rattrapés par l'urbanisme et qui se situent à proximité des zones d'activités, des secteurs industriels, et des secteurs commerciaux. Ces endroits permettent souvent de retrouver des espaces de pleine terre, en aménageant et en transformant des parkings et des espaces bitumés.

Enfin, c'est important que les mutations urbaines soient opérées par des promoteurs privés ou sociaux. Ces derniers sont des acteurs professionnels du secteur, avec qui il est possible de dialoguer, ce qui n'est pas toujours le cas avec les particuliers. Le propriétaire foncier initial, le promoteur et la collectivité doivent apprendre à mettre en œuvre un urbanisme négocié dans l'objectif de produire mieux, d'être adapté au marché, avec une qualité de la construction que les normes ne cessent de faire progresser.

“ **• Rémi Cambau •**  
**Le dialogue est un facteur clé de l'acceptabilité de ces projets parfois complexes. Par ailleurs, dans le renouvellement urbain, le modèle de la maison individuelle peut trouver sa place. Rémi Roché, que pensez-vous de cette piste exploitée à Colombes ?**

#### • Rémi Roché •

La maison individuelle est la mal-aimée des pouvoirs publics, mais la bien-aimée des habitants. Depuis le confinement, les demandes de jardins ou, a minima, de balcons, sont en hausse. L'habitat doit donc s'adapter à la volonté des individus. Par ailleurs, le dialogue avec les riverains est en effet essentiel en cas de transformation d'un espace, notamment pour éviter des recours. La municipalité doit cependant respecter les budgets et être claire sur ce qu'il est possible de faire.



• Rémi Cambau •

**Quelle densité atteignez-vous dans vos opérations ?**

• Rémi Roché •

Ce nombre varie. La petite couronne tolère plus facilement la densité que la grande couronne. Le leitmotiv consiste à dire que la maison individuelle consomme du terrain. Néanmoins, si les travaux sont bien réalisés, ce type de logement n'occupe pas beaucoup plus d'espace que certaines barres d'immeubles des années 70, où l'on trouve une trentaine de logements à l'hectare. Le plan Borloo a notamment montré qu'en les détruisant, il est possible d'installer autant de logements individuels sur le même espace. J'observe également souvent des constructions trop minérales. L'intervention d'un paysagiste peut permettre de mieux faire accepter la densité.



• Rémi Cambau •

**Le fond de la discussion se concentre sur la sobriété foncière nécessaire, tout en maintenant la qualité de vie des habitants. Quel est votre avis sur ce point ?**

• Claire Fonticelli •

La recherche montre que la densité est avant tout une question de perception. Par ailleurs, il est possible de densifier l'individuel sur de petites parcelles, mais ces modifications entraînent souvent des conflits de voisinage sur des questions de bruits et d'ombre portée. Des enquêtes ont été réalisées par Annabelle Morel-Brochet qui montrent que ces pavillonnaires inorganisés en fond de jardin renvoient l'image de la copropriété, tellement la densité peut être importante.



• Rémi Cambau •

**Cette question semble se poser à Chantilly, où la taille initiale des voiries dans les quartiers pavillonnaires empêche certaines mutations. Le critère pertinent pour apprécier la densité n'est donc pas seulement le nombre de logements à l'hectare.**

• Philippe Dubus •

Absolument. Par ailleurs, sur la question des recours, aujourd'hui, une opération importante démarre en centre-ville, mais nous enregistrons à l'heure actuelle une seule contestation officielle. Une bonne partie de notre campagne s'est concentrée sur ce projet : nous avons baissé le nombre d'étages et nous nous sommes concertés avec la population des alentours. Ces échanges sont un moyen d'enrichir et d'améliorer la qualité globale du quartier, et de lutter contre l'artificialisation. Alors qu'il sera difficile de faire respecter des couloirs écologiques prévus dans le PLU au niveau des zones pavillonnaires, car un particulier peut bétonner sa terrasse ou son jardin sans autorisation, le collectif permet de discuter sur les quantités de pleine terre à créer. En ce qui concerne les voiries de ces zones, elles sont souvent très étroites, et nous étudions les possibilités de créer des noues et de planter des arbres de moyenne tige et de hiérarchiser ces voiries pour voir s'il est possible d'en transformer une sur deux en espace de circulation douce, réservée aux vélos et aux piétons.

• Rémi Roché •

Un programme d'une taille importante, par exemple 200 logements, ne doit pas comporter seulement des habitats individuels, il doit favoriser une certaine mixité. Par ailleurs, nous arrivons à atteindre les 40 logements à l'hectare, avec des lots de plus de 200 m<sup>2</sup>, mais ce résultat est dépendant des hauteurs négociées avec la commune.



• Rémi Cambau •

**Un autre aspect à surveiller pour répondre aux attentes de la maison individuelle est l'émission de gaz à effet de serre et de consommation énergétique.**

• Alexis Bachelay •

Il y a quinze ans, nous parlions de la ville compacte : pour développer les villes sans aggraver l'impact négatif sur l'environnement, nous devons construire à proximité des transports et de façon plus dense, afin de dégager des espaces en pleine terre, concevoir des espaces publics de qualité et végétaliser des voiries pour qu'elles soient confortables et sécurisées. L'habitat individuel est alors devenu synonyme d'étalement urbain, ce contre quoi il fallait lutter. Aujourd'hui, nous parlons de « Zéro artificialisation nette ». Désormais, même dans les villes denses - et c'est ce que l'on va essayer de faire dans le futur PLUi - il ne sera plus possible de construire sans introduire un certain nombre de règles et de notions de végétalisation à la parcelle. Le consensus dans le SCOT cible 30 % d'espaces en pleine terre.

Dans notre charte d'aménagement durable, nous avons utilisé le Coefficient Biotope de Surface (CBS), qui incite les promoteurs à intégrer systématiquement des espaces extérieurs de végétalisation pour les logements collectifs.

Par ailleurs, à partir de bâti immobilier ancien (notamment des bureaux ou des actifs de commerces), nous transformons des zones totalement artificialisées en zones à 60 % urbanisées. Ainsi, nous allons créer un quartier bas carbone et un parc de 1,5 hectare à partir d'actifs de bureaux vides et d'un Conforama de 30 000 m<sup>2</sup> qui s'implante ailleurs. Il est plus facile de faire accepter une certaine densité quand le projet est implanté dans un espace sans habitants. En contrepartie, nous allons surprotéger la zone pavillonnaire en limitant les droits à construire. Nous devons par conséquent expliquer cet équilibre aux habitants, qui n'auront peut-être plus la possibilité de faire agrandir leur maison, ce qui aura un impact sur la valeur patrimoniale de leur bien.



• Rémi Cambau •

**La gestion de la densification, de la désartificialisation et de la végétalisation, est désormais gérée au niveau de l'ensemble de la commune. L'échelle change, l'opération d'aménagement n'est plus circonscrite à un espace précis.**

• David Marquet •

J'apprécie cette façon de présenter les choses. Une stratégie est en effet nécessaire, mais la difficulté est de parvenir à une continuité dans l'action, et d'informer toutes les parties prenantes. Or, la population est à l'écoute seulement lorsqu'elle est concernée. Les élus se confrontent donc à des personnes qui n'ont pas intégré les nouveautés adoptées par la municipalité et leurs conséquences. Impulser une perspective et une longueur de vue à ces stratégies, à l'époque de la communication instantanée, devient un luxe.

Par ailleurs, le débat sur la densité et la notion de logement à l'hectare est sans doute intéressant, mais ce que les gens appellent « densité » c'est la densité qu'ils perçoivent. Ainsi, certaines zones pavillonnaires avec des petites parcelles ne donnent pas une impression de densité, alors que de grands espaces collectifs, qui donnent une impression de densité, sont en fait moins denses. Enfin, la qualité des secteurs pavillonnaires est une question importante notamment dans les villes de première couronne. Une dimension souvent oubliée dans ce débat est la qualité de la relation du pavillon à la rue, à savoir l'aspect général des clôtures, des murs bahuts, des trottoirs et des arbres. Une partie des défauts des anciens lotissements est d'avoir privilégié des modèles non franciliens, avec un rapport à la voirie différent du nôtre. Les zones qui se dégradent sont souvent celles qui ont bénéficié d'une bonne qualité de construction, mais d'une faible qualité de jonction à la rue.



• Rémi Cambau •

**Comment ces contraintes nouvelles s'intègrent-elles dans l'équation économique ?**

• David Marquet •

Le marché est ce qu'il est. Le coût de la construction peut varier, mais il s'agit d'une donnée d'entrée. Il dépend du produit envisagé et, surtout de la programmation. Malheureusement, sur ces sujets, le foncier reste la variable d'ajustement et à ce jour, le prix du terrain ne baisse pas. Ce phénomène représente une véritable difficulté. Le coefficient de biotope peut être un instrument de mesure du progrès intéressant, surtout si l'on fait un bilan de son application, mais le prix du foncier reste difficile à maîtriser et à faire baisser. Par contre, les constructions actuelles sont de meilleure qualité et l'architecture progresse. Le style néo-village plaît aux habitants.

• Claire Fonticelli •

Mes propos sur ce type d'architecture visaient à mettre en lumière une absence de terrasse et de balcon. Il s'agit d'une architecture de compromis : elle séduit d'abord les riverains, mais répond moins aux besoins des habitants.

• David Marquet •

Il est vrai que le style « ferme briarde » implique un certain cahier des charges. Néanmoins, les constructions qui reprennent les codes haussmanniens permettent certains compromis sur les espaces extérieurs et intérieurs.

Je suis également convaincu que la qualité du lieu relève surtout de l'urbain, à savoir la rue et l'espace public. Un des défauts qui a généré la ville de mauvaise qualité, c'est d'avoir conçu des espaces qui, à l'usage, n'étaient pas entretenus parce que l'on ne connaissait pas leur propriétaire.



• Rémi Cambau •

**En mettant bout à bout l'impératif climatique, le coefficient biotope de surface, la végétalisation, ou encore la nature en ville, tous ces éléments représentent des surcoûts. Les territoires ont-ils les moyens de répondre à ces enjeux climatiques ?**

• David Marquet •

Votre question sous-entend que ces postes pèsent a posteriori or une fois les règles établies, ces exigences pèsent a priori. Ces paramètres sont intégrés en phase amont du projet. C'est toute la question de la compréhension des règles et des modalités qui fait que les promoteurs réussissent à proposer des projets adaptés ou, car il nous arrive de nous tromper, à livrer des projets chers et de mauvaise qualité. Mais cela n'arrive pas à chaque fois et il existe aujourd'hui de nombreuses possibilités de faire participer les riverains et les élus à la définition du projet. Le témoin de façade s'est désormais généralisé.

• Philippe Dubus •

En matière de coûts, ceux de voirie sont élevés. Nous avons travaillé sur un projet de voirie apaisée, et nous parvenons aujourd'hui à obtenir un produit pas plus cher que de l'asphalte noir en limite de propriété.

Au-delà de cette notion d'entretien, la capacité de la ville à produire des rues nouvelles est également limitée. Le problème ne relève pas tant du coût de l'investissement que de la capacité d'investissement. Aujourd'hui, nous travaillons par exemple avec le paysagiste pour choisir des plantes plus adaptées, qui nécessitent moins d'arrosage.

Notre limite reste le temps, car les conséquences d'une décision d'urbanisme ne sont visibles qu'au bout de plusieurs d'années. Pour cette raison, la stratégie est essentielle. Nous devons rester résilients et simples dans notre façon de lutter contre l'artificialisation. J'ajoute que le coefficient de biotope est pris en compte dans notre municipalité, mais il a ses limites : des espaces sans pleine terre répondent parfois aux exigences de cet indicateur (les toitures terrasses ou les murs vé-

généralisés sont plus sensibles dans l'entretien et le fonctionnement).

• Alexis Bachelay •

Cette dernière remarque m'étonne car à Colombes il est impossible d'atteindre le coefficient de biotope inscrit dans la charte sans avoir de la pleine terre.

• Philippe Dubus •

Notre problématique intègre notamment le traitement des eaux pluviales qui a un impact important sur le calcul du biotope et qui permet de gagner des points. C'est pourquoi il est important de traiter ce sujet avec sincérité, pour éviter les effets d'affichage.

• Rémi Roché •

Je voudrais revenir sur la perception de la densité. On pense toujours que New York est plus densément peuplé que Paris, alors que c'est l'inverse. De la même façon, souvent, les nouveaux projets n'atteignent pas le niveau de densité qui règne dans les anciens centres-villes. Il est nécessaire d'expliquer que nos propositions sont souvent moins denses que ce qui existe déjà.



• Rémi Cambau •

**En matière de coûts, le contrat de relance de la construction de logements de la ville de Colombes fixe un objectif de 500 logements. Vous vous situez déjà bien au-delà, ce qui entraîne certaines contreparties.**

• Alexis Bachelay •

Nous avons voté hier en conseil municipal la participation de la ville de Colombes au contrat de relance logement du gouvernement. Le but était de dépasser l'objectif initial de 500 logements par an, et nous sommes montés à 789 autorisations d'urbanisme non purgées sur la période septembre 2021/2022. Nous sommes parvenus à atteindre ce résultat avec des reliquats de permis de construire dans une ZAC, qui avaient été rejetés ou que l'on avait fait modifier.

Une incertitude règne encore quant à la bonification financière promise par l'État, car le texte suggère l'existence d'une enveloppe. Certaines municipalités pourraient donc ne pas être rémunérées, en dépit de leurs efforts. Or, toute construction génère des externalités financières supportées par les collectivités qui sont, en plus des voiries et des espaces publics, les équipements scolaires, culturels, sportifs et des commerces, sans lesquels l'habitant pourrait se sentir vivre dans une ville dortoir.

Cette question doit être abordée systématiquement dans les discussions en matière d'aménagement et d'urbanisme avec les habitants. Nous entendons l'envie des particuliers d'habiter dans des zones peu denses, mais en contrepartie, ils ne doivent pas espérer vivre dans « la ville du quart d'heure ». Nous constatons parfois des contradictions dans les demandes, qui peuvent être surmontées. Le PLU nous oblige à penser toutes les dimensions du problème à court, moyen et long terme, et notamment la cohérence des modes de déplacements, d'implantation de commerces et d'activités économiques.

• Philippe Dubus •

L'activité diffuse dans le pavillonnaire est de moins en moins tolérée.



• Rémi Cambau •

**Le PLU est-il la bonne échelle pour une approche globale et la mise en cohérence des différents enjeux auxquels sont confrontées les villes ?**

• Philippe Dubus •

Pour nous, la bonne échelle est le quartier. Plus précisément, nous recherchons des cohérences entre quartiers. Sur l'aspect financier, les équipements font partie des charges importantes d'une commune. Ces derniers étant anciens, ils doivent être renouvelés. Ce qui est possible à financer grâce aux PUP pour les programmes collectifs mais impossible pour les zones pavillonnaires (en raison de permis de construire

diffus). Or, leurs habitants sont aussi consommateurs de ce type d'équipements. Il nous manque donc un outil pour redéfinir les besoins dans ces zones.

• David Marquet •

Ces remarques posent la question de l'adhésion des populations à la contribution collective. Certains agrandissent parfois leur pavillon, ce qui leur permet d'augmenter la valeur patrimoniale de leur bien à la revente, et jugent cet acte parfaitement légitime. À l'inverse, la contribution à l'impôt est source de contestations. Et la taxe d'aménagement ne suffit pas pour couvrir les nouveaux coûts engendrés par ces extensions, car elle n'est perçue qu'une fois.

• Alexis Bachelay •

Ces remarques dépassent le cadre de la table ronde, mais il s'agit d'un vrai sujet : elles concernent le lien entre l'habitant, la collectivité, et le mode de financement de tout ce qui contribue à la qualité de vie. Aujourd'hui, l'ensemble des équipes municipales se plaignent de la recentralisation des ressources des communes, avec la suppression d'impôts qui créaient un lien entre les acteurs économiques, via la taxe professionnelle, et les habitants, via la taxe d'habitation.

La taxe foncière est le dernier levier qu'il nous reste, et elle augmente dans de nombreuses communes. Or, tendanciellement, le fait de remplacer des impôts actifs par des dotations représente une perte de ressources pour les collectivités. La tendance actuelle devrait nous conduire à réduire nos investissements, alors que nos équipements structurants ont une moyenne d'âge de cinquante ans. Autrefois, nous pouvions exiger un effort fiscal de la part de la population, car il était possible de faire un lien avec le projet financé. Aujourd'hui, ce lien est rompu, de même que le lien de confiance entre l'équipe municipale et sa population.

• Philippe Dubus •

Je partage cet avis. Auparavant, la taxe sur la résidence principale et sur l'équipement permettait aux populations de mesurer

l'utilité de leur contribution. Les récentes réformes sont à l'origine de difficultés financières pour notre ville qui, avec 42 % de logements sociaux, perçoit une taxe foncière peu élevée. Par ailleurs, cette taxe déconnecte le citoyen de l'offre d'équipements que peut lui offrir la municipalité.

---

## • Conclusion •

---

### • Sabine Baietto Beysson, présidente de l'ORF •

Nous avons abordé le sujet du logement individuel existant dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Ce sujet met en lumière de nombreuses contradictions, entre la densité perçue et réelle, ou entre le droit à la plus-value pour le propriétaire foncier et la lutte contre la spéculation foncière. Les débats ont également soulevé un besoin de règles générales qui s'appliquent à l'existant. De la même manière, il ne faudrait pas qu'à travers le ZAN on prenne en otage les grandes opérations que l'on peut facilement surveiller, il ne faudrait pas que l'individuel ne devienne un angle mort de ces politiques publiques. Je reste optimiste, car le métier des élus est précisément de gérer les contradictions.