

Vers des politiques publiques de densification et d'intensification douces

Intérêt, limites et opportunités : un programme de recherche et d'expérimentation du PUCA

Depuis plusieurs années, certains spécialistes considèrent la densification comme une des issues pour construire une ville « durable », moins consommatrice d'espaces et de ressources, qui permette de faire des économies dans les réseaux et qui contribue à la diminution des consommations énergétiques liées aux déplacements. C'est à ce titre que la densification urbaine est aujourd'hui régulièrement présentée comme l'un des piliers de l'aménagement durable. Elle peut en outre offrir de réelles opportunités de logements à des coûts particulièrement maîtrisés dans des zones déjà bien desservies en services publics de toute nature, contribuant ainsi à un meilleur accès à la ville pour tous.

En France notamment, afin de résoudre la crise de la construction résidentielle, différentes mesures législatives ont été proposées pour faciliter la densification des espaces urbains, de la loi SRU à la loi Alur votée récemment en passant par les lois Grenelle.

En même temps, plusieurs recherches ont montré que les tissus pavillonnaires constituent un enjeu considérable en la matière: du fait de l'importance des surfaces urbanisées

en jeu (qu'on estime à environ 20 000 km² en France) et parce qu'ils renferment des sources de foncier inexploitées en raison des basses densités résidentielles qui y sont pratiquées.

Parmi les différentes formes identifiées, la densification dite « douce » apparaît aujourd'hui pour de nombreux acteurs, comme une solution innovante en matière de production de logements.

Qu'entend-on par « densification douce » des tissus pavillonnaires ?

Au ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement, le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) privilégie une définition large de la densification douce. Elle englobe différents types de dispositifs et de pratiques, formels ou informels qui impliquent une très grande diversité d'acteurs

La densification douce des tissus pavillonnaires consiste ainsi à densifier le tissu urbain existant, sans destruction du bâti. Elle donne lieu notamment à l'insertion ou à l'aménagement de nouveaux logements qui ne changent pas de manière significative les formes urbaines.

Les formes de la densification douce

1^{re} forme : La division parcellaire et construction sur parcelles détachées

Une première forme de densification douce est celle prise par la division parcellaire et construction sur parcelles détachées. Le plus souvent, elle concerne des particuliers qui décident de se séparer d'une partie de leur terrain pour le vendre comme terrain à bâtir susceptible d'accueillir une nouvelle maison individuelle.

2^e forme : La construction d'appartements accessoires

Une 2^e forme de densification douce est incarnée dans la construction d'appartements accessoires, qui sont des logements supplémentaires construits dans les quartiers de maisons individuelles, par division interne de pavillons ou par construction à l'extérieur sur la parcelle.

En Amérique du Nord, un appartement accessoire est entendu comme un logement autonome, séparé du logement principal et possédant une cuisine et une salle de bains propre ainsi qu'une entrée indépendante.

Il peut être construit à l'intérieur de la maison principale, ou à l'extérieur, sur la même parcelle.

Aux Etats-Unis et au Canada, il existe des politiques spécifiques de densification douce qui s'appuient sur les appartements accessoires. Dans la province canadienne de l'Ontario par exemple, les appartements accessoires ont été intégrés dans une véritable politique régionale de maîtrise de la croissance urbaine.

Les pouvoirs publics exercent une impulsion pour faire de ce dispositif un outil de politique publique pour la production de logements abordables dans les municipalités suburbaines.

L'objectif de cette politique est non seulement d'offrir de nouveaux logements locatifs à loyers modérés, tout en garantissant un revenu supplémentaire au propriétaire occupant, mais aussi de contribuer à une utilisation optimale des infrastructures et des réseaux existants, en augmentant la densité résidentielle de quartiers dont la population diminue et/ou vieillit.

On retrouve des pratiques similaires en France, que ce soit suite à des constructions sur parcelles sans division ou suite à l'aménagement d'un ou plusieurs logements supplémentaires à l'intérieur d'un même pavillon par division interne. Le plus souvent, elles entraînent la création de logements en location et peuvent avoir lieu dans le cadre du règlement d'urbanisme. Ces pratiques peuvent aussi exister de manière informelle. La conjoncture immobilière actuelle marquée par une nouvelle crise du logement peut en partie expliquer ce phénomène. Cette forme particulière de production résidentielle, bien qu'informelle, répond aujourd'hui à une demande qui n'est pas satisfaite sur le marché principal du logement.



Le dispositif des appartements accessoires



Source: Ontario Ministry of Municipal Affairs and Housing

Les « Granny Flats »



Source: Reading Toronto



3^e forme : restructuration interne et/ou externe de grands pavillons

Enfin une 3^e forme de densification est la restructuration interne de grands pavillons pouvant intégrer des surélévations et extensions avec ou sans remembrement foncier. Ces opérations permettent la production de plusieurs logements. C'est par exemple sous cette forme qu'interviennent des micro-bailleurs œuvrant pour la production de logements sociaux en diffus, c'est-à-dire dans le tissu existant et pour des petites opérations, de 1 à 12 logements.

C'est le cas de Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL). SNL est une association qui crée et gère des logements sociaux pour les plus démunis. Elle privilégie comme mode de production de logements sociaux la conversion d'un pavillon existant en plusieurs logements locatifs. Dans l'illustration, il s'agit d'une éco-réhabilitation avec extension d'un pavillon en centre-ville à Saint-Rémy-lès-Chevreuse dans les Yvelines.

D'autres modalités dans les pratiques de densification douce

Enfin, on peut évoquer d'autres modalités dans les pratiques de densification douce :

Par exemple, les groupements de particuliers peuvent donner lieu à des opérations de remembrement foncier. Elles peuvent être initiées dans le cadre d'Associations Foncières Urbaines ou de Sociétés Coopératives d'Intérêt Collectif, voire suite à des démarches d'habitat participatif. Dans celles-ci, un groupe d'habitants est impliqué, dans le cadre d'un projet commun, dans la conception, la construction et la gestion de leur logement.

Comme le montrent ces exemples, la densification douce se distingue d'une autre forme de densification qui peut être considérée comme forte lorsqu'elle change plus radicalement les formes urbaines et peut détruire l'existant. Les acteurs pouvant être impliqués sont très divers : particuliers, constructeurs de maisons individuelles ou d'habitat intermédiaire, géomètres, micro-bailleurs, petites entreprises de promotion, associations d'habitants impliqués dans des démarches d'habitat participatif.

Conclusion : Alors quelles sont les perspectives pour la densification douce des tissus pavillonnaires ?

Aujourd'hui, la densification douce paraît constituer un complément intéressant aux filières traditionnelles de production de logements sans étalement urbain.

Selon ses promoteurs, elle peut répondre à divers problèmes que pose aujourd'hui la gestion des espaces de banlieue : pénurie foncière à l'intérieur des limites construites des municipalités, optimisation des services et équipements de proximité, maintien des infrastructures de



transport, etc. Elle peut également permettre de redynamiser certains quartiers périurbains voire ruraux dont la population diminue

L'engouement actuel que suscite la densification douce invite à mener une réflexion approfondie sur cette forme particulière de densification pour en questionner les intérêts, les opportunités et les limites.

C'est l'objectif que s'est fixé le PUCA en engageant en 2014 un programme de recherche et d'expérimentations sur ces questions.

Dans le cadre du Forum urbain de Medellin, le ministère de l'Égalité des territoires et du Logement organise un networking event sur le thème « Faire la ville durable : présentations et discussions autour d'expériences internationales innovantes dans le secteur de la production urbaine durable et participative ». Cet événement se déroulera le mardi 8 avril de 16 h 30 à 18 h 30 sur le pavillon jaune.

Pour en savoir plus :

[Site web PUCA](#)

[BIMBY](#)