

# Densifier dans les tissus existants : la « densification douce », facteur de renouvellement urbain

La densification des espaces est un moyen de lutter contre l'étalement urbain, enjeu important pour l'aménagement aujourd'hui. Elle peut se réaliser au travers du renouvellement urbain : la reconquête de friches industrielles ou commerciales, la réhabilitation de bâtiments vacants, la construction en dent creuse, la reconversion de bâtiments de bureaux ou industriels en logements, ou encore la surélévation d'immeubles.

Un autre type de densification, souvent appelée la « densification douce », consiste à s'intéresser également aux maisons individuelles.

L'observation des espaces urbanisés en France révèle une occupation pavillonnaire largement dominante. Elle représente au moins 60 % des espaces en moyenne nationale et ce pourcentage s'élève à 89 % pour les départements 14, 50 et 61. L'enjeu du devenir des quartiers pavillonnaires est donc tout à fait déterminant.

La « densification douce » constitue un processus de production alternative de logements qui diffère des procédures de la ZAC, du lotissement, ou des opérations d'extension urbaine

On distingue généralement trois formes de densification douce :

- la division parcellaire : construction de maison(s) après division foncière de parcelles accueillant déjà des pavillons ;
- la densification parcellaire : construction de maison(s) sur une parcelle déjà bâtie, mais sans division foncière ;
- la division pavillonnaire : découpage interne de pavillons pour créer plusieurs logements distincts.

### *Une approche quantitative du phénomène*

Alors que dans les pays d'Amérique du Nord cette forme de densification est un dispositif important de production de logements abordables, en France le processus n'est pas encore intégré dans les politiques du logement. On lui reproche parfois de ne pas pouvoir répondre aux enjeux quantitatifs de production de logements, en comparaison avec les processus planifiés d'urbanisme traditionnel.

Pourtant, une étude menée en 2014 par l'agence Brès+Mariolle pour le compte du PUCA contredit cette affirmation. L'équipe a cherché à savoir combien de logements nouveaux ont été construits entre 1999 et 2011 sans démolition de maisons existantes, en étudiant de plus près les franges de sept agglomérations de France : Toulouse, Rennes, Nantes, Limoges, Marseille, Paris et Nangis. Les résultats de cette analyse quantitative montrent que les quartiers pavillonnaires sont **déjà** des espaces de construction de logements individuels. Cette « génération spontanée » de pavillons représente environ 25 % de la production totale de logements individuels (sur 10 ans et selon les échantillons étudiés).

En extrapolant à l'ensemble du territoire national, l'étude conclut que la densification douce pourrait représenter 600 000 logements construits entre 1999 et 2011. Aujourd'hui, les quartiers

pavillonnaires se densifient donc « spontanément ». Le phénomène est déjà bien connu de certains élus. On peut alors s'interroger sur les opportunités et les risques de cette « densification douce » déjà significative.

## **La démarche Bimby**

De nombreuses recherches sont menées sur ce sujet depuis plusieurs années (voir plus bas l'ouvrage du PUCA intitulé « La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils »).

En particulier le projet de recherche multi-partenarial BIMBY (« Build in my back-yard » / Construire dans mon jardin), financé par l'Agence Nationale de Recherche (ANR) dans le cadre du programme 2009 « Villes durables », a rassemblé de 2010 à 2013 autour de cette question onze acteurs issus de différentes structures: les CETE Normandie-Centre et Île-de-France (réunis maintenant au sein du Cerema), le CAUE de l'Eure, les écoles d'architecture de Marseille, Normandie et Paris Belleville, les laboratoires RIVES (ENTPE) et LATTIS (ENPC), ainsi que les collectivités territoriales de la CREA (maintenant Métropole Rouen Normandie) et la CASQY (communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines).

### **« L'esprit » de la démarche**

La démarche Bimby propose d'encourager le renouvellement urbain en « densification douce » en favorisant la construction de nouvelles maisons individuelles sur les terrains déjà bâtis, que ce soit par des divisions foncières qui créent de nouveaux terrains à bâtir ou par construction sans division. Elle s'est en revanche peu intéressée à la division pavillonnaire, sujet abordé dans les travaux de la Direction Territoriale Nord-Picardie du Cerema.

La démarche repose sur l'encouragement, la coordination et la maîtrise des initiatives individuelles de construction. Bien que l'initiative revienne à l'habitant, la collectivité doit se positionner par rapport à ce potentiel de densification pour le maîtriser : elle peut alors décider de le favoriser, de manière générale ou selon certains principes, ou bien elle peut décider de le restreindre, notamment là où la pression est tellement forte qu'elle pourrait conduire à une production d'habitat indigne.

### **Une filière qui existe déjà**

L'étude de Brès+Mariolle nous montre statistiquement que le phénomène de densification douce est de grande ampleur. Ces résultats avaient été anticipés dès le début du projet grâce à de nombreuses études de terrain menées en Normandie comme en Île-de-France. Ces travaux de repérage empirique avec entretiens auprès des habitants ont permis d'approcher la diversité des modes de densification douce au niveau de la procédure utilisée (avec ou sans division), de l'implantation des nouveaux logements par rapport aux pavillons existants (devant ou à l'arrière, sur le côté ou en mitoyen, etc.) et des raisons qui motivent les projets de densification (grand jardin difficile à entretenir, besoin d'un logement plus adapté par rapport au vieillissement, problématiques de succession, besoin de loger ses proches, de dégager des ressources pour des projets personnels ou de valoriser son patrimoine...).

### **Un enjeu stratégique**

La densification dite « BIMBY » est un moyen innovant et intéressant d'endiguer l'étalement urbain, car :

- les quartiers pavillonnaires étant déjà viabilisés et équipés (VRD), y faciliter l'émergence de maisons ne nécessite pas de financement préalable ni d'acquisition pour portage foncier comme pour les autres opérations. Il peut y avoir tout de même un peu d'investissement nécessaire pour consolider les réseaux existants ;

- il s'agit d'un processus doux, étalé dans le temps, et sans construction d'immeubles collectifs, ce qui permet de conserver un cadre de vie pavillonnaire et à ce titre bénéficie d'une grande acceptabilité sociale de la part des habitants ;
- de plus en plus d'enquêtes montrent que les propriétaires de maisons individuelles, contrairement à une idée reçue, sont souvent prêts à diviser une partie de leur parcelle pour créer un terrain à bâtir ou construire de nouveaux logements, notamment pour les raisons évoquées plus haut. C'est pourquoi le renouvellement pavillonnaire est en partie une évolution spontanée, là où les règles d'urbanisme le permettent ;
- accueillir des habitants en réponse à ces besoins des particuliers, de façon progressive, permet de réguler le peuplement de la commune plutôt que de subir une croissance démographique par à-coups (liés aux opérations successives) ;
- les terrains créés par division parcellaire, comme les maisons construites dans le cadre d'une filière constructeur libre, sont plus abordables pour les accédants à la propriété ;
- d'une manière générale, les formats et tailles de maisons sont variés, ce qui diversifie l'offre d'habitat pavillonnaire de la commune ;
- les logements construits en tissu existant aident à contenir l'extension urbaine et à préserver les espaces naturels et agricoles. Les retours d'expériences de la démarche Bimby ont montré que certaines communes pouvaient ainsi atteindre, voire dépasser, leurs objectifs en termes d'habitat sans artificialiser de terrain supplémentaire. Ceci est particulièrement vrai pour les communes rurales et périurbaines qui ont, par essence, des besoins en logements plus faibles et un stock de maisons individuelles proportionnellement plus important que les communes plus urbaines. Par exemple la commune du Tremblay-sur-Mauldre (950 habitants) a fait partie des premières à réaliser une démarche Bimby sur son territoire, en 2010. Les résultats sont probants : lors des consultations auprès des habitants, 79 nouveaux logements ont émergé des réflexions, pour une réalisation dans les 15 ans. La commune dépasserait ainsi son objectif de production qui s'élève à environ 70 logements sur la même période, sans étalement urbain ;
- cette optimisation foncière rejoint les objectifs actuels de planification intercommunale liés à la loi ALUR.

## Quelques conditions de réussite

L'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme est le moment privilégié pour impulser cette démarche, puisqu'elle permet de mettre le renouvellement pavillonnaire au service des stratégies arrêtées par la commune, au travers des différentes pièces du PLU (PADD, OAP, règlement).

Pour un PLU, la méthode élaborée dans le cadre du projet de recherche est la suivante :

- un diagnostic, comprenant une consultation des habitants, identifie un potentiel de renouvellement urbain ;
- la collectivité élabore sa stratégie au vu de ce diagnostic, de ses objectifs en termes de logements et de qualité du développement urbain ;
- le PLU libère ensuite ce potentiel en ajustant les droits à construire, selon les besoins et objectifs de la commune.

La concertation est un élément primordial de cette démarche puisqu'elle s'appuie sur l'initiative des habitants. Ainsi, au-delà d'une information générale sur ce que le PLU permet ou interdit, la collectivité doit avoir un rôle d'écoute (c'est l'objectif de la consultation lors du diagnostic) et surtout d'accompagnement des projets des habitants, par exemple en s'appuyant sur des partenaires tels que les CAUE.

Les projets de densification douce qui se réalisent sur le territoire doivent être suivis par la collectivité afin de s'assurer qu'ils correspondent à ce qu'elle en attend.

La démarche peut être activée lors de l'élaboration ou de la révision d'un document d'urbanisme, mais également lors de projets d'aménagement de type ZAC ou lotissement. Par une sensibilisation et un échange avec les professionnels de l'aménagement, ces opérations gagneraient à intégrer des objectifs de qualité urbaine (orientation, forme des parcelles, positionnement du bâti), permettant notamment des divisions ou constructions complémentaires futures. Les OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) contenues dans le PLU peuvent y aider.

## Un exemple en Normandie

La Métropole Rouen Normandie, anciennement CREA (Communauté de l'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe), s'est engagée en 2010 dans la recherche multi-partenariale, pour expérimenter des outils, méthodes et modes d'intervention, dans le but de construire des stratégies territoriales. La démarche Bimby étant portée par la Direction de l'Habitat, son intégration dans le PLH a permis de sensibiliser les élus à cet outil en 2011.

La CREA a ensuite proposé un accompagnement aux communes qui souhaitaient s'engager dans une expérimentation concrète sur leur territoire. Début 2012, 4 communes représentatives des principaux profils urbains des 71 communes de la CREA, et sur le point de réviser leur PLU, se sont engagées à organiser un diagnostic consultatif des habitants, en collaboration avec la Direction Habitat et le CETE Normandie-Centre (devenu la Direction Territoriale Normandie-Centre du Cerema).

## Les communes

Présentation des communes



Montmain - 1 400 habitants  
34 foyers rencontrés



Roncherolles sur le Vivier - 1 000 habitants  
22 foyers rencontrés



1 Km



Malaunay - 6 000 habitants  
38 foyers rencontrés



Saint-Etienne du Rouvray - 28 600 habitants  
38 foyers rencontrés

Source : CETE Normandie-Centre

Cette expérimentation locale s'est traduite par des consultations qui ont permis d'identifier les aspirations des propriétaires de maisons individuelles à construire de nouvelles maisons sur leur terrain ou à créer un terrain à bâtir par division. Elles ont été complétées par des diagnostics morphologiques communaux, identifiant le potentiel foncier global d'accueil de nouvelles constructions, et par la restitution de la synthèse aux élus.

Chaque commune intégrera à divers degrés ces résultats dans son PLU, selon sa stratégie et ses objectifs. La Métropole a tiré un bilan quantitatif de ces expérimentations, en lien étroit avec ses objectifs PLH sur 6 ans (2012-2017).

Elle a intégré dans l'élaboration de son SCoT (PADD et DOO) plusieurs préconisations en faveur de la construction pavillonnaire dans les tissus résidentiels existants.

Enfin, l'expérimentation de la démarche Bimby a permis de mettre en lumière les atouts du dispositif : un développement de l'habitat sans consommation d'espace, et une augmentation de l'offre de logements individuels abordables (à moins de 200K€), typologie de logements dont manque l'agglomération.

Une extrapolation à l'échelle des communes des résultats globaux obtenus par ces consultations conduirait au schéma ci-dessous à mettre en parallèle avec les objectifs PLH :

## Bilan quantitatif comparé aux objectif de la CREA

Analyse du gisement 

### Potentiel BIMBY

Gisement morphologique



**gisement**

### sondage

Mars 2012  
33% des propriétaires de  
maisons individuelles



**33%**

### un sur deux

Hypothèse  
50% ira jusqu'au bout



**50%**

**MTN** Montmain

**BIMBY : 19 projets / 6 ans**

**PLH : 30 projets / 6 ans**

**BIMBY pourrait remplir 63% des objectifs PLH de Montmain**

**RSV** Roncherolles  
sur le Vivier

**BIMBY : 11 projets / 6 ans**

**PLH : 25 projets / 6 ans**

**BIMBY pourrait remplir 45% des objectifs PLH de Roncherolles**

**SER** St-Etienne du  
Rouvray

**BIMBY : 41 projets / 6 ans**

**PLH : 1 000 projets / 6 ans**

**BIMBY pourrait remplir 4% des objectifs PLH de Saint Etienne**

**MLN** Malaunay

**BIMBY : 57 projets / 6 ans**

**PLH : 90 projets / 6 ans**

**BIMBY pourrait remplir 65% des objectifs PLH de Malaunay**

Source : CETE Normandie-Centre

## POUR ALLER PLUS LOIN...

Le site du projet de recherche : [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)

Brès+Mariolle, « La “densification douce” en France : une première quantification », Eds le quatre-pages du PUCA n°16, mai 2014, disponible sur le site du PUCA :

<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/4pages/4-pages-puca-n16-mai2014.pdf>

A. Touati et J. Crozy (dir.), « La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils », Eds du PUCA, mars 2015

CAUE 27, « Quelle évolution pour les quartiers pavillonnaires ? », Eds du Sextant, octobre 2010, disponible sur le site du CAUE :

<http://www.caue27.fr/wp-content/uploads/2013/10/ExpoEnPoche-Web.pdf>

<http://www.caue27.fr/quelle-evolution-pour-les-quartiers-pavillonnaires/>

IAU et CETE Nord-picardie, « 2001-2011: Un logement nouveau sur quatre a été créé dans le bâti existant », Note Rapide de l'IAU n°613, janvier 2013, disponible sur le site de l'IAU (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme) :

<http://www.iau-idf.fr/iau-et-vous/nos-editions/note-rapide.html>

Contacts :

Cerema Direction Territoriale Île-de-France (DVD/UICSU)

Cerema Direction Territoriale Normandie-Centre (DADT/VIA)

Cerema Direction Territoriale Nord-Picardie (RDT/DUHL)