

Des maisons dans les cités ? L'habitat individuel dense dans les quartiers en rénovation urbaine

Nelson Bonfils

Pour modifier le peuplement des cités HLM, la politique de rénovation urbaine mise sur la transformation de l'offre de logements, qui repose notamment sur la construction d'habitat individuel dense. Une enquête dans plusieurs sites montre les ambivalences du rapport des résidents avec cet habitat hybride, entre le pavillon et le logement collectif.

La diversification de l'offre de logements a été présentée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) comme l'outil principal pour impulser une mixité sociale dans les zones urbaines sensibles¹. Cette diversification, qui concerne aussi bien la morphologie des logements que leurs statuts (locatif libre, accession sociale, etc.), s'est notamment traduite par la construction de programmes d'habitats individuels denses (HID) dans les territoires ciblés par l'ANRU. Ce type d'habitat, caractérisé par son lien direct avec le sol, son accès individuel et sa mitoyenneté avec d'autres logements individuels (Champavier et Moley 2007), représente environ 25 % des logements reconstitués (CES ANRU 2013)².

Figure 1. Exemples d'habitats individuels denses, quartier Wilson à Reims (Marne)



© Nelson Bonfils, 2015.

Si la construction d'HID dans les quartiers HLM s'inscrit bien dans la perspective d'une diversification des typologies de logements visant à banaliser ces territoires, elle dépasse toutefois

¹ Arrêté du 23 avril 2007 portant approbation du règlement général de l'ANRU, titre III, 1-6.

² Sur les 99 842 logements reconstitués en 2014 (ANRU 2015), environ 25 000 sont donc des HID.

cet unique objectif. Son développement permet notamment aux bailleurs sociaux d'opérer un meilleur contrôle des ménages perçus comme « à problèmes » et/ou de favoriser les parcours résidentiels des « bons locataires », qui accèdent à de meilleures conditions d'habitat (CES ANRU 2013 ; Lelévrier et Noyé 2012 ; Gilbert 2014).

Avec l'HID, les architectes ont pour ambition de permettre aux habitants de vivre dans un logement qui possède les attributs essentiels du pavillon (entrée privative, jardins, cour intérieure) tout en étant intégré dans un environnement urbain. Ce potentiel d'individuation serait d'autant plus apprécié dans les quartiers HLM, où « la dimension collective de l'habitat est chargée d'un ensemble de connotations négatives liées à la promiscuité, au fait de devoir "partager" des espaces communs » (Allen *et al.* 2010, p. 12). La vie en HID dans les territoires ANRU est-elle pour autant unanimement perçue comme meilleure que celle en logement collectif ? Les attributs architecturaux de ce type d'habitat, qui promettent davantage d'individualité, sont-ils le seul facteur qui influe sur la perception et les appropriations de ces « maisons » ?

Au-delà l'impact que peuvent avoir la forme et la configuration de ces programmes sur les représentations et les pratiques des habitants, notre enquête dans deux quartiers rémois³ montre que ce sont surtout les caractéristiques de la trajectoire sociale de ces derniers, dont découlent leurs aspirations résidentielles, qui influencent pour une large part leur appréhension de l'HID.

Figure 2. Le périmètre des ex-ZUS Wilson et Orgeval à Reims



En rouge : quartiers concernés par le Programme national de rénovation urbaine (PNRU).

En jaune : périmètres des communes (Reims et communes limitrophes).

Source : Nelson Bonfils, 2015. Fond de carte : IGN (Géoportail).

³ Cet article s'appuie sur les analyses du fonctionnement de sept opérations d'HID, conduites d'octobre 2014 à juin 2015 dans le cadre d'un mémoire de recherche, au sein de deux quartiers rémois, Wilson et Orgeval, ciblés par le Programme national de rénovation urbaine (PNRU). 11 entretiens semi-directifs ont été réalisés avec les habitants et 10 avec des acteurs institutionnels (bailleurs, architectes, Direction de la politique de la ville et de l'habitat).

Le poids des formes urbaines

La localisation des programmes d'HID, leur configuration et la qualité intrinsèque des opérations sont trois éléments interdépendants qui influencent la manière dont les habitants perçoivent leur nouveau logement. Ainsi, dans le premier cas étudié (Wilson SIR I), le regroupement de l'ensemble des opérations d'HID dans un sous-secteur pavillonnaire distinct des îlots de logements collectifs tend à isoler les habitants du reste du quartier, renforçant la perception de leur lieu de vie comme un îlot pavillonnaire. À l'inverse, le deuxième cas (SIR II) est marqué par la proximité physique entre les HID et des logements collectifs en R + 2 ou R + 3, dont les locataires ont une vue directe sur les jardins des premiers. Cette configuration empêche les enquêtés de profiter pleinement de leur espace privatif et a un impact négatif sur le rapport qu'ils entretiennent avec leur habitat. Dans le troisième cas (Orgeval), les nombreuses malfaçons de l'opération d'HID fragilisent le rapport des habitants avec leur logement ; ce problème est toutefois atténué par la disposition des différents logements, qui permet aux habitants de profiter de leurs espaces privatifs et de la localisation du programme dans un environnement calme, à proximité d'un secteur pavillonnaire.

Figure 3. Les trois secteurs du quartier Wilson à Reims



Source : Nelson Bonfils, 2015.

Le rôle des logiques de peuplement

Si les représentations des enquêtés et leur appréciation des logements sont influencées par ces trois éléments morphologiques, il ne faut toutefois pas surestimer leur importance. En effet, les HID – même lorsque leur configuration est optimale du point de vue des habitants – ne peuvent atténuer

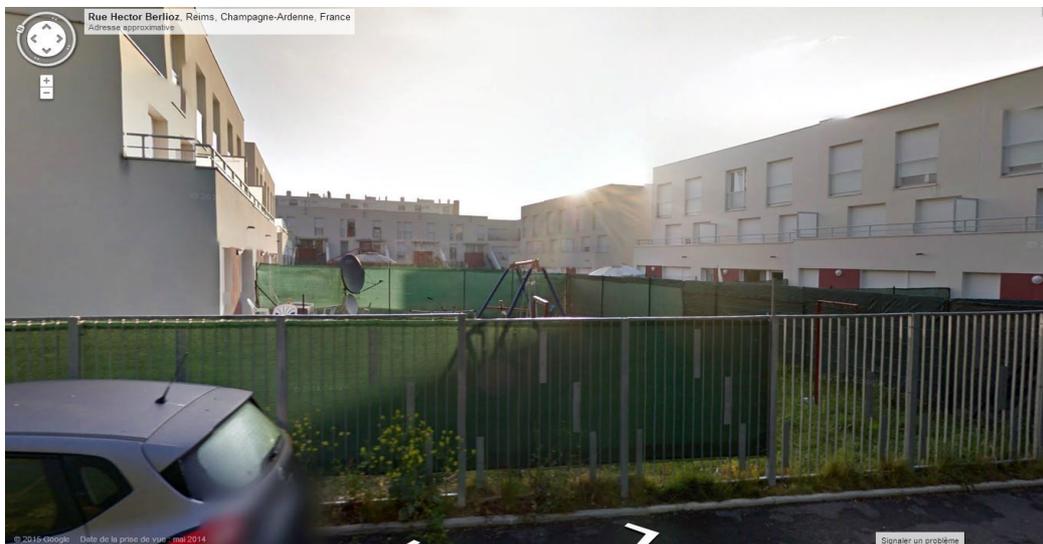
les effets de la mitoyenneté et impliquent des contacts réguliers entre ces résidents (Paris et Wiczorek 2010).

Le rapport au voisinage peut donc affecter, plus encore que les critères architecturaux et urbains des programmes, les représentations des habitants. La conciliation des pratiques des habitants et leur proximité sociale semblent alors être des conditions nécessaires au bon fonctionnement de l'îlot. Sur ce dernier point, la stratégie de peuplement des bailleurs sociaux rémois a joué un rôle particulièrement important.

À Wilson comme à Orgeval⁴, le développement des programmes d'habitats individuels denses a d'abord constitué une réponse aux démolitions des barres d'immeubles dans les quartiers rémois concernés par la rénovation urbaine (Croix-Rouge, Wilson et Orgeval essentiellement). La majorité de ces HID ont en effet fait l'objet d'un mode de financement qui garantit un accès prioritaire aux ménages délogés par les démolitions⁵. Les HID accueillent ainsi une majorité d'habitants issus du quartier, déjà fortement insérés dans les réseaux locaux de sociabilité. Comme le note une chargée de clientèle d'un bailleur social en charge d'un des programmes : « au départ, on a construit des nouveaux types de logement pour casser ce côté "parc", épurer et, en créant du pavillon, retirer des populations sur place. Mais résultat des courses : on a remis exactement les mêmes ».

Cette interconnaissance⁶ facilite dès lors la conciliation des pratiques et la cohabitation entre les ménages, pouvant même atténuer les lacunes architecturales de certaines opérations. Par exemple, le problème du regroupement des jardins en cœur d'îlot (figure 4), qui met chaque habitant à la vue de l'autre, est atténué par la proximité sociale des familles et une adéquation des pratiques de chacun. Comme l'explique une fille d'immigrés d'Afrique subsaharienne arrivés dans le quartier dans les années 1980 : « vu qu'on se connaît tous, que les jardins soient regroupés, ça pose pas de problème. Limite on discute ou on s'invite » (M^{lle} Ndongo, étudiante installée dans un HID avec ses trois frères et sœurs et ses parents, employé de commerce et femme au foyer).

Figure 4. Des jardins en vis-à-vis, Wilson SIR I



Source : Google Street View, 2014.

- ⁴ À Wilson, et notamment à SIR I, l'objectif était de « faire table rase » du quartier préexistant afin de faciliter sa transmutation. À la différence du projet de rénovation urbaine du quartier Wilson, le principal axe d'action du programme de rénovation d'Orgeval a consisté en la réhabilitation du patrimoine vieillissant des bailleurs sociaux rémois et des copropriétés. Ici, il s'est agi de composer avec l'existant et de déconstruire quelques îlots.
- ⁵ Ce mode de financement, en PLUS-CD (prêt locatif à usage social – construction–démolition), concerne l'ensemble des logements à Orgeval et quatre cinquièmes des logements à Wilson SIR I (le reste étant financé essentiellement en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), avec des plafonds de ressources concernant les familles les plus modestes). Seul un programme de HID a été proposé en accession sociale.
- ⁶ Ces enquêtés sont présents dans le quartier depuis plus de 30 ans. La plupart, d'origine africaine, ont émigré à Reims dans les années 1970-1980.

Aspirations résidentielles et représentations des HID

À travers cette stratégie de peuplement, l'objectif des bailleurs est surtout de promouvoir les parcours résidentiels de leurs locataires⁷. La construction de ces programmes d'HID vise non seulement à améliorer les conditions d'habitat des ménages précaires⁸, mais également à récompenser les « bons ménages », stables économiquement, et à éviter, par extension, leur départ des quartiers.

Le programme en accession sociale étudié, s'il a permis à des ménages extérieurs au quartier n'ayant pas les ressources économiques pour acheter sur le marché privé de devenir acquéreurs, a également donné l'opportunité à des habitants du quartier, de classes populaires stables ou de classes moyennes inférieures⁹, de profiter des aides à l'accession pour devenir propriétaires. On retrouve également ces deux types de trajectoires dans les programmes HID en HLM.

Les logiques de peuplement des HID conduisent donc à faire cohabiter deux groupes aux trajectoires différenciées : les ménages relogés à l'issue d'une démolition, pour lesquels ce logement constitue une opportunité d'ascension résidentielle, et ceux pour qui le HID, que ce soit en location ou en accession sociale, est conçu comme une étape visant à amorcer ou à poursuivre un parcours résidentiel ascendant qu'ils espèrent, pour la plupart, conclure en acquérant une maison en périphérie de Reims. Ces deux types de ménages ne nourrissent pas les mêmes représentations vis-à-vis de l'HID.

Les membres du premier groupe sont particulièrement satisfaits de leur situation résidentielle actuelle et n'hésitent pas à assimiler leur logement à une vraie maison. Le fait que l'HID a été le support d'une ascension résidentielle non anticipée explique en grande partie les représentations positives que ces habitants nourrissent vis-à-vis de celui-ci. En effet, ces enquêtés vivaient, avant la rénovation des quartiers, dans des logements collectifs vieillissants et ont pu, grâce au relogement, accéder à de meilleures conditions d'habitat. Alors que la plupart avaient accepté l'idée de vivre en logement collectif, la vie en HID est d'autant plus appréciée qu'elle n'avait pas été imaginée possible, surtout dans des quartiers historiquement caractérisés par le monolithisme des grands ensembles et considérés comme difficiles. Pouvoir disposer d'un jardin, d'un garage, d'une entrée individuelle sont, alors, autant d'éléments qui les conduisent à considérer leur logement comme une vraie maison.

« Franchement, je ne m'attendais pas à ça, surtout qu'au départ je ne voulais pas quitter l'appartement [...]. Tout a changé, même la mentalité des gens. Quand ils voient des maisons, les gens disent : "Ouah, t'es bien installé !". Ça nous valorise plus qu'avant. Ça nous a donné une nouvelle vie » (M^{lle} Ndongo).

« On est impeccable, c'est mieux que l'appartement. En plus, y a une petite cabane dans le jardin. En été, on fait le barbecue, on met les chaises [...]. Le voisin en été, il fait cuire le poulet. On est bien ici » (M. Rosoff, 61 ans, au chômage, ancien résident avec sa femme d'un immeuble démoli).

Les membres de la seconde catégorie aspirent, quant à eux, à une mobilité résidentielle ascendante. Ces habitants, entre 30 et 45 ans, bi-actifs, avec enfants, habitent actuellement le quartier Wilson. Ouvriers ou employés, ils appartiennent tous à la catégorie des classes populaires stables ou des classes moyennes inférieures avec un revenu par ménage compris entre 2 500 et 3 800 euros¹⁰. Dans leur grande majorité anciens locataires d'un logement collectif, ils considèrent

⁷ Cette stratégie de peuplement locale s'inscrit donc parmi celles analysées par le comité d'évaluation et de suivi (CES) de l'ANRU (CES ANRU 2013).

⁸ Comme le souligne le CES de l'ANRU, « l'offre financée par les PLUS-CD peut parfois aboutir à des loyers équivalents à ceux des logements financés en PLAI » (CES ANRU 2013, p. 33).

⁹ À titre de référence, l'INSEE considère qu'un couple avec un enfant fait partie de la classe moyenne lorsque ses revenus mensuels, après impôts et prestations sociales, sont compris entre 2 773 et 4 890 euros. Voir l'Observatoire des inégalités, d'après les données de l'INSEE (2011).

¹⁰ Les ménages interrogés étaient composés d'au moins un enfant.

leur situation comme une étape dans leur parcours résidentiel, l'HID leur permettant de profiter d'une partie des attributs du pavillon. Leur espoir d'ascension résidentielle, stimulé par une position stable sur le marché de l'emploi et par leur adhésion à un modèle de réussite sociale rattaché à la vie pavillonnaire, les conduit toutefois à bien distinguer leur logement du modèle idéalisé de la maison. Pour eux, la mitoyenneté et l'esthétique trop homogène des constructions (logements aux façades similaires, toiture plate, etc.) sont des éléments qui dissocient l'HID du pavillon. À bien des égards, ils épousent totalement la représentation classique de l'habitat pavillonnaire : « n'être pas dépendant du monde extérieur, maîtriser la sphère du chez-soi et de l'intime » (Raymond *et al.* 2003, p. 1).

Comme le note une propriétaire d'un HID à Wilson SIR I, « c'est pas des vraies maisons. Les vraies maisons, c'est à Bezannes, c'est Cormontreuil [communes limitrophes de Reims, respectivement de 1 500 et 6 000 habitants]. Ça, c'est des boxes ». Bien que satisfaite d'avoir pu acquérir son propre logement et heureuse d'être restée dans le quartier, sa position stable sur le marché de l'emploi, son réseau de relations hors du quartier et ses aspirations d'ascension sociale la conduisent à bien distinguer l'HID du modèle idéalisé du pavillon avec jardin.

Finalement, comme pour les grands ensembles décrits par Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire, la perception de l'HID découle avant tout des « contraintes objectives qui, pour chaque groupe, définissent le possible et l'impossible en matière de logement » (Chamboredon et Lemaire 1970, p. 12). Ce sont, en effet, les enquêtés à la marge de manœuvre résidentielle la plus faible qui nourrissent les représentations les plus positives vis-à-vis de leur logement, les autres ayant du mal à considérer cet habitat comme une véritable maison, et ce indépendamment de la qualité architecturale des programmes. Dans ces conditions, le développement de programmes d'HID dans les quartiers en rénovation urbaine a au moins le mérite de rapprocher du « rêve pavillonnaire » les populations ne disposant pas d'un capital économique nécessaire pour y accéder.

Se pose toutefois la question du maintien dans la durée de ces opérations généralement construites en une année et demie. Résisteront-elles à 20 ou 30 ans de location ou se dégraderont-elles progressivement comme les grands ensembles autrefois, faute d'une bonne qualité constructive et/ou d'un défaut d'entretien ? À cette interrogation sur la pérennité physique des opérations s'ajoute celle sur leur pérennité sociale. Le bon fonctionnement des îlots analysés résulte en grande partie d'une proximité socioculturelle des ménages et des attitudes conciliantes de la part de chacun. Qu'en sera-t-il lorsque des ménages seront remplacés par des familles aux trajectoires et aux appartenances différentes ? Cette question, rhétorique, remet néanmoins au goût du jour les constats dressés dès les années 1970 par Chamboredon et Lemaire sur les effets pervers de la diversification des populations dans les quartiers de grands ensembles.

Bibliographie

- Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). 2015. *PNRU, les chiffres 2014*. Disponible en ligne à l'URL suivant : www.anru.fr/PNRU-2014/mobile/index.html.
- Allen, B., Bonetti, M. et Werlen, J. 2010. *Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire*, Paris: Plan Urbanisme, construction, architecture (PUCA)/Union sociale pour l'habitat (USH). Disponible en ligne à l'URL suivant : <https://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/CommunicationPublicationsRevue/Entre+individuel+et+collectif+l+habitat+intermediaire>.
- Chamboredon, J.-C. et Lemaire, M. 1970. « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, vol 11, n° 1, p. 3-33. Disponible en ligne à l'URL suivant : www.persee.fr/doc/rfsoc_0035-2969_1970_num_11_1_1610.
- Champavier, O. et Moley, C. (dir.). 2007. *L'Habitat individuel dense, vers un nouveau genre d'habitation ?*, Paris : Plan Urbanisme, construction, architecture (PUCA). Disponible en ligne à l'URL suivant : www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport-vers-nouveau-genre-habitation.pdf.

- Comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU (CES ANRU). 2013. *Changeons de regards sur les quartiers. Vers de nouvelles exigences pour la rénovation urbaine*, Paris, La Documentation française. Disponible en ligne à l'URL suivant : www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/134000429.pdf.
- Gilbert, P. 2014. *Les Classes populaires à l'épreuve de la rénovation urbaine. Transformations spatiales et changement social dans une cité HLM*, thèse de doctorat de sociologie, université Lyon-2 Lumière.
- Lelévrier, C. et Noyé, C. 2012. « La fin des grands ensembles ? », in J. Donzelot (dir.), *À quoi sert la rénovation urbaine ?*, Paris : Presses universitaires de France, p. 185-221.
- Paris, M. et Wiczorek, A. 2010. « L'intimité au sein des espaces extérieurs de l'habitat individuel dense. Rêve ou réalité ? » in S. Bendimérad (dir.), *Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité*, Paris : Plan Urbanisme, construction, architecture (PUCA), p. 39-59.
- Raymond, H., Haumont, N., Dezès, M.-G. et Haumont, A. 2001. *L'Habitat pavillonnaire*, Paris : L'Harmattan.

En savoir plus

- Allen, B, Bonetti, M., Desjardins, X., Duret, H. et Laforgue, J.-D. 2008. *Analyse des interactions entre les formes architecturale et urbaines et le déploiement des modes d'habiter dans l'habitat individuel dense : sentiment d'intimité et potentiel d'individuation*, Paris : Plan Urbanisme, construction, architecture (PUCA).
- Bonfils, N. 2015. *L'Habitat individuel dense, mixité sociale et modes d'habiter. Le cas des opérations ANRU à Reims*, mémoire d'urbanisme et aménagement, université de Reims Champagne-Ardenne – Institut d'aménagement des territoires d'environnement et d'urbanisme de Reims.
- Schwartz, O. 1998. *La Notion de « classes populaires »*, habilitation à diriger des recherches, université de Versailles–Saint-Quentin-en-Yvelines.

Nelson Bonfils est urbaniste, diplômé de l'Institut d'aménagement des territoires d'environnement et d'urbanisme de Reims (IATEUR ; université de Reims Champagne-Ardenne). En 2015, il a réalisé son mémoire de fin d'études sur l'impact de la politique rémoise de diversification de l'habitat dans deux quartiers prioritaires rémois.

Pour citer cet article :

Nelson Bonfils, « Des maisons dans les cités ? L'habitat individuel dense dans les quartiers en rénovation urbaine », *Métropolitiques*, 25 janvier 2018. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Des-maisons-dans-les-cites.html>.