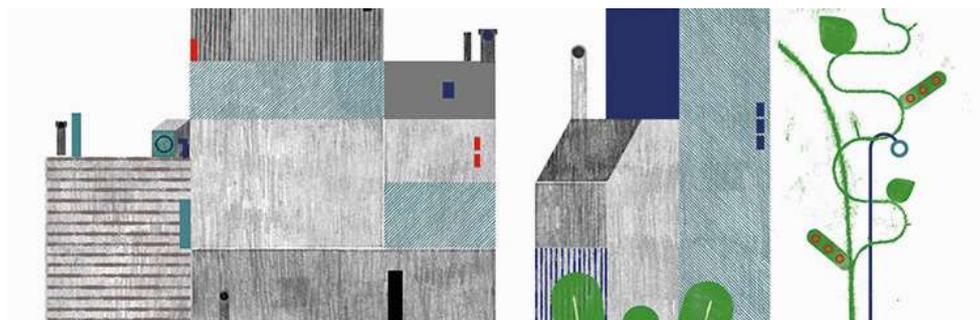


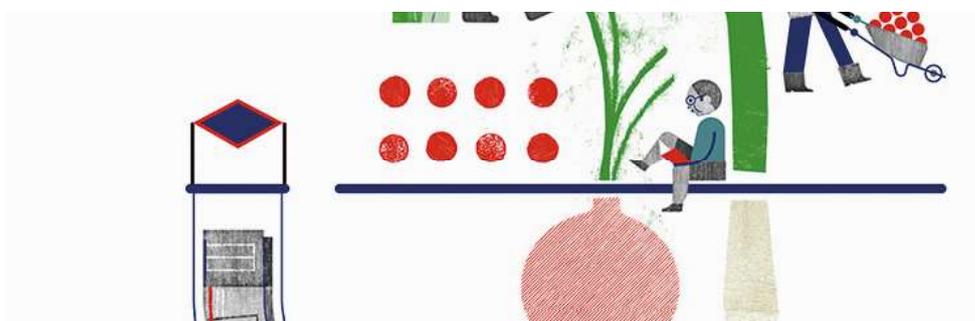
# Habiter,



# Cohabiter,



# Réhabiter !



Métamorphoses des habitats face à  
l'urgence écologique et sociale

## Document Contexte

**42<sup>ème</sup> Atelier International de maîtrise d'oeuvre urbaine,**  
Paris-Région du 22 septembre au 4 octobre 2024

# SOMMAIRE

## I - Habiter le territoire francilien et cergy-pontain

1. L'île-de-France p.5
2. L'agglomération de Cergy Pontoise p.12
3. Les zones d'intérêt p.24

## 2 - Approche sensible et habitante

1. Regards artistiques de Cergy p.47
2. Points de vue d'habitant.e.s p.51 p.51

## 3 - Habiter aujourd'hui - Glossaire

1. Habiter p.62
2. Cohabiter p.66
3. Réhabiter p.70

# Les ateliers de maîtrise d'oeuvre urbaine de Cergy-Pontoise

Les Ateliers de Cergy sont une association d'intérêt public fondée en 1982 à l'initiative des urbanistes de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise.

Immeuble le Verger, rue de la Gare  
9500 Cergy-Pontoise  
Tel : +33 1 34 41 93 91  
metamorphosis@ateliers.org

## PILOTES DE L'ATELIER

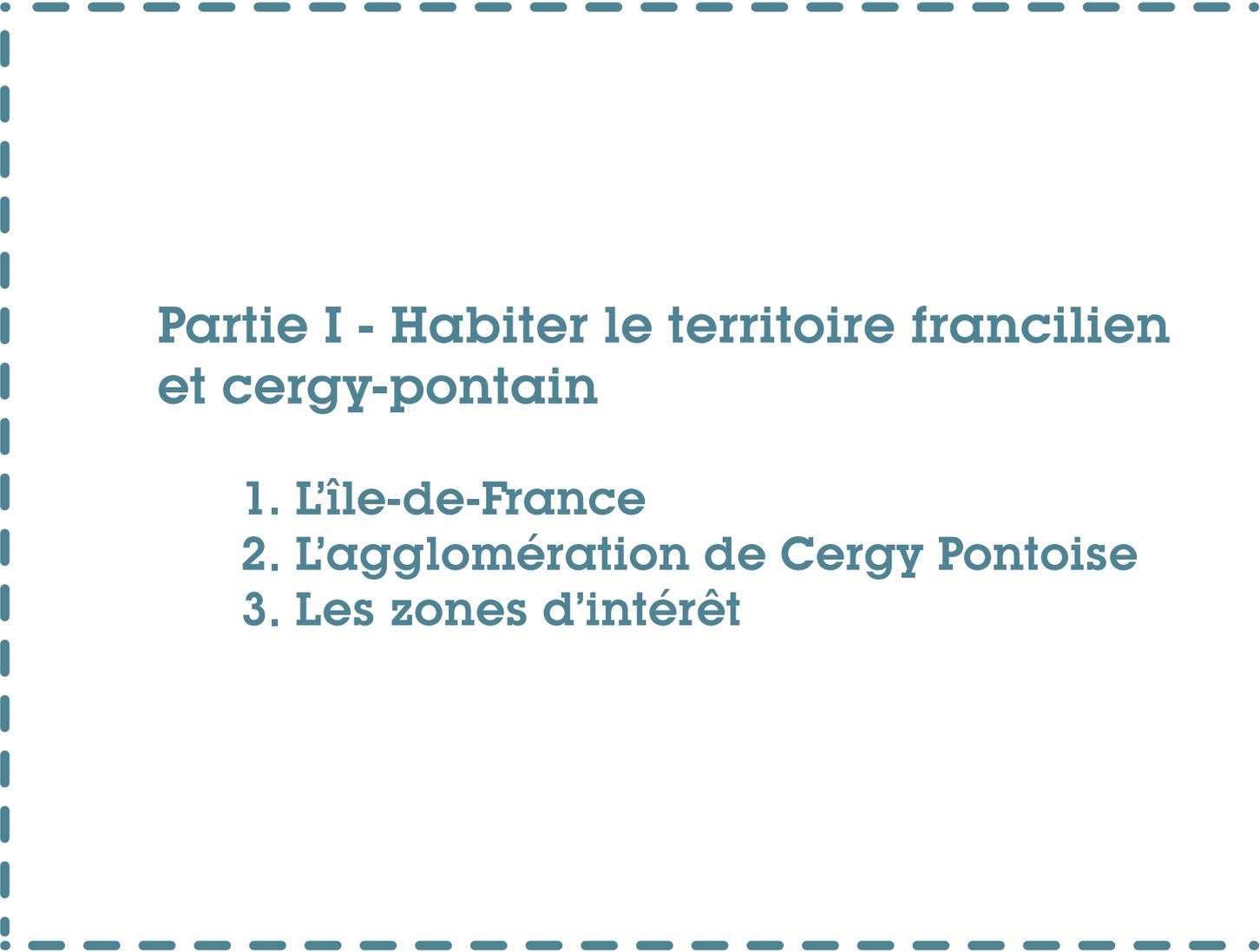
- **Valérie Helman**, Architecte, maître de conférence ENSAPL Théories et pratiques de la conception architecturale et urbaine
- **Bénédicte de Lataulade**, Sociologue, consultante indépendante en sociologie urbaine
- **Pauline Simone**, Architecte et assistante-pilote

## EQUIPE DE L'ATELIER

- **Véronique Valenzuela**, Directrice des projets des Ateliers
- **Simon Brochard**, Géographe et historien, coordinateur des Ateliers
- **Victoire Bayle**, Assistante gestion et communication
- **Lhakey Tenzin**, Assistante administrative et logistique
- **Marilou Zapata**, étudiante en urbanisme et stagiaire aux Ateliers

## LES PARTENAIRES



A decorative border consisting of a dashed line forming a large rectangle, with a solid vertical line on the left side and a solid dot at the top-left and bottom-right corners.

## **Partie I - Habiter le territoire francilien et cergy-pontain**

- 1. L'île-de-France**
- 2. L'agglomération de Cergy Pontoise**
- 3. Les zones d'intérêt**

# 1.1 L'Île-de-France

## L'Île-de-France, région capitale

### Paris, ville monde

Paris est considérée comme une « ville-monde », tel que décrit par Saskia Sassen. Elle concentre en effet des fonctions de commandement qui en font une métropole mondiale : elle accueille en effet les sièges sociaux de nombreuses multinationales parmi les plus puissantes du monde, et est également un des hauts-lieux de la bourse mondiale. Le quartier d'affaires de la Défense représente 20 % du PIB de la région Île-de-France, et est considéré comme l'un des premiers quartiers d'affaires de la planète.

C'est aussi un important centre de commandement politique, puisqu'elle est la capitale de la France, 6e puissance mondiale, représentée dans de nombreuses organisations internationales. Elle concentre en outre les activités de tertiaire supérieur (40 % des cadres français) et représente un pôle très important de recherche (59 % des chercheurs français). Par ailleurs, elle se situe au cœur d'un très important réseau de moyens de communication, qui fait de Paris l'une des villes les plus accessibles du monde ainsi qu'un important centre international de congrès.

C'est par ailleurs un hub de transport majeur. Paris est donc avec New York, Tokyo et Londres l'un des quatre pôles dominants de l'archipel mégapolitain mondial, au cœur des échanges internationaux. Elle se situe au cœur d'une des régions urbaines les plus dynamiques au niveau européen et mondial.

« Située au carrefour des échanges européens et mondiaux, l'Île-de-France est la première région économique française et l'une des premières au niveau européen. Composée de 8 départements, 1 295 communes et arrondissements, elle accueille une population de 12,2 millions d'habitants (1) (19 % de la population française métropolitaine), plus jeune que la moyenne nationale. »

(IAU IDF, Insee, CCI Paris-Île de France, 2018).

### Hydrographie et géographie

La géographie de l'Île-de-France est marquée, sur le plan physique, par sa situation au centre d'un bassin, le Bassin parisien. Ce bassin, au relief relativement plat, est irrigué par un fleuve navigable, la Seine, dont les principaux affluents convergent précisément dans cette région. L'Île-de-France est irriguée par un réseau dense de rivières, dont la longueur cumulée est d'environ 4000 km.

### Structure territoriale

La France est découpée administrativement en 18 régions, et en 101 départements. L'Île de France est une de ces 18 régions. Au sein de l'Île-de-France, le cœur de la région est constitué de la ville de Paris, découpée en 20 arrondissements. Celle-ci est également un département.

La ville est bordée par un boulevard périphérique qui fait la jonction avec la petite couronne. La petite couronne est la zone constituée des trois départements limitrophes de la ville de Paris. Jusqu'à la fin 1967, la majeure partie de cet ensemble, regroupée avec Paris, formait le département de la Seine.

### Epoques qui ont structuré le territoire

La région francilienne se développe un peu de façon anarchique avec l'automobilisation des ménages et l'avènement du péri-urbain. Le phénomène de périurbanisation prend de l'ampleur dans les années 1960, avec la construction massive de pavillons individuels. Ceux-ci représenteront jusqu'à 2/3 des constructions neuves en 1990. Ainsi, en 2012, 1/4 des ménages franciliens habitent dans un pavillon dont il est propriétaire, et 43% des couples avec enfants habitent une maison individuelle (contre 28% en 1975).

La périurbanisation résulte de plusieurs dynamiques concomitantes :

- Recherche de logements plus vastes, d'espaces extérieurs et notamment d'un jardin, d'intimité et de calme.
- Volonté d'accéder à la propriété, ce qui est difficile en ville pour les ménages modestes ou les classes moyennes.
- Maintenir une accessibilité rapide au centre et aux bassins d'emplois, que ce soit en voiture ou en transports en commun, dont le développement a constitué la condition de viabilité de l'installation à l'extérieur de la ville dense.

En 1960, est publié le Plan d'Aménagement et d'Organisation Générale de la Région Parisienne (PADOG). Ce plan a pour ambition de rattraper le retard considérable en équipement de la région parisienne tout en limitant la croissance urbaine. Pour contrebalancer l'étalement urbain, l'état imagine la création de métropoles d'équilibre ou « villes nouvelles » (préconisées dans le SDAURP - Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région de Paris - en 1965).

Elles sont au nombre de cinq en région parisienne et doivent permettre de trouver un équilibre entre logements et travail. Ce sont les villes de Cergy-Pontoise, Evry, Sénart, Saint-Quentin-En-Yvelines, Marne-la-Vallée.

L'auto-mobilisation des ménages et l'arrivée de l'automobile conduit à la création des voies rapides le long de la Seine et du Boulevard périphérique en 1973. Le boulevard périphérique est une voie rapide faisant le tour de Paris, d'une longueur de 35,04 km. La Région a été créée en 1972 sous le nom de « Région Parisienne » et renommée en 1976 « Région Île-de-France ».

La Région va obtenir plus d'autonomie vis-à-vis de l'état à la suite des lois Defferre (82) permettant la décentralisation du pouvoir en région et donnant plus de compétences et d'autonomie à ces dernières. Tout cela s'accompagne de la mise en place d'un Schéma Régional D'Île de France (SDRIF) en 1994, afin de donner des grandes orientations en termes d'aménagement et de développement du territoire Francilien. Celui-ci a été révisé et approuvé en 2013, en adoptant une vision à long terme celle de 2030 avec notamment la préparation de grands projets comme « Les Jeux Olympiques 2024 ».

CARTOGRAPHIE THÉMATIQUE RÉGIONALE



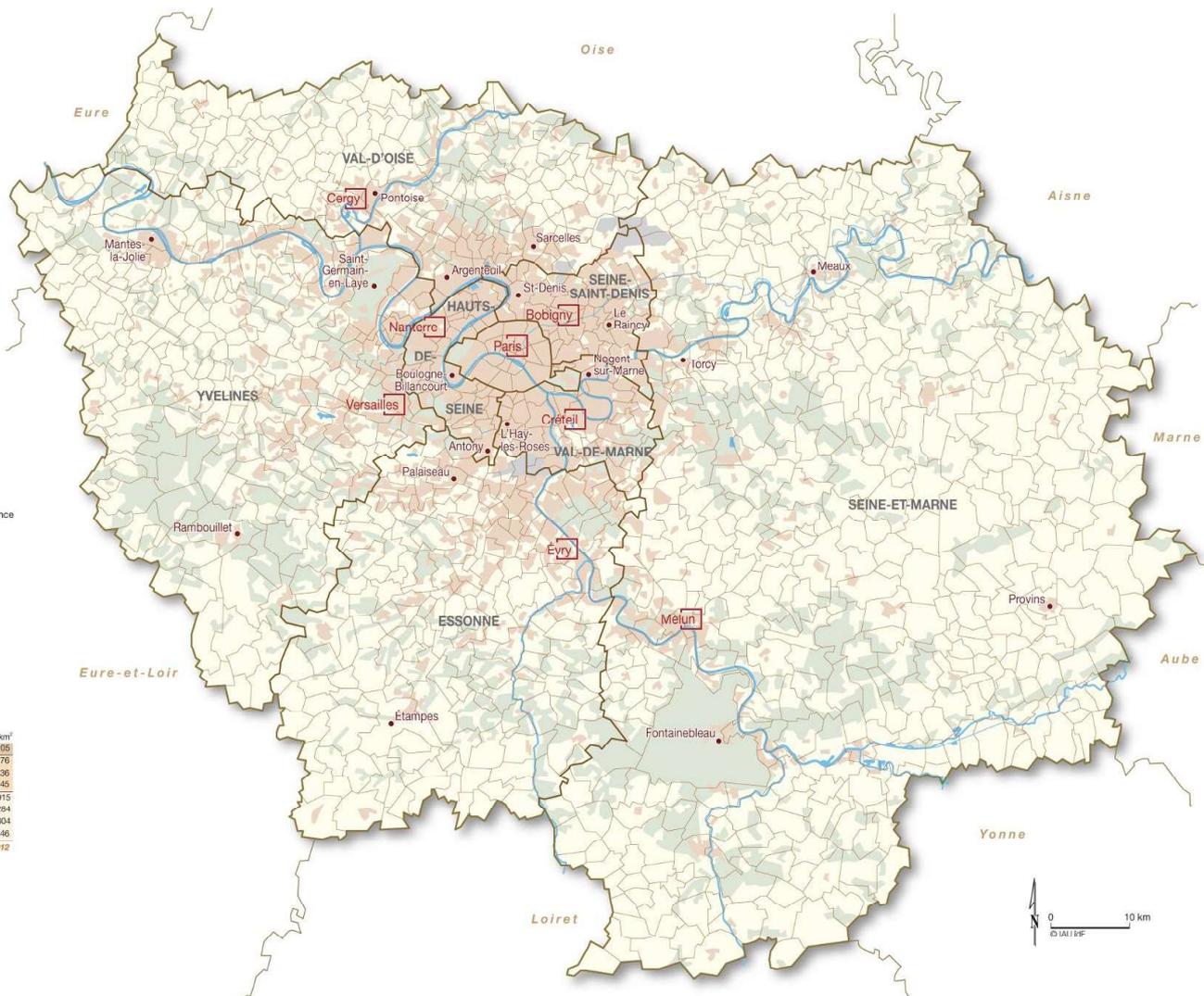
LIMITES ADMINISTRATIVES

Départements, préfectures et sous-préfectures

Janvier 2010

- Versailles   préfecture
- Rambouillet ● sous-préfecture
- limite de la Région Île-de-France
- limite de département
- limite de commune
- espace construit
- espace boisé
- autre espace
- aéroport commercial
- principaux cours d'eau

départements	communes	surface km <sup>2</sup>
75 - Paris	20 arrondissements	105
92 - Hauts-de-Seine	36	176
93 - Seine-Saint-Denis	40	236
94 - Val-de-Marne	47	245
77 - Seine-et-Marne	514	5 915
78 - Yvelines	262	2 284
91 - Essonne	196	1 804
95 - Val-d'Oise	135	1 246
<b>total Île-de-France</b>	<b>1 300</b>	<b>12 012</b>



## Des paysages variés et historiques

L'Île-de-France est une région aux multiples paysages, avec une grande diversité trouvant son origine dans l'histoire des territoires. Afin de les quantifier, on peut s'appuyer sur un découpage en différentes échelles comprenant trois niveaux : celle des Pays, des Grandes Unités et des Petites Unités Paysagères.

Le Pays est le plus large : il correspond à des territoires assez grands, débordant régulièrement sur les régions alentours. Les Pays ne correspondent pas à un niveau administratif mais ont encore une certaine notoriété et sont le socle d'identités toujours existantes. Ils s'appuient sur la géographie (géologie, hydrologie...) et sur l'histoire des activités humaines et notamment agricole. Ainsi la Brie est notamment connue pour son fromage du même nom.

Le deuxième est celui « d'unité paysagère » : « Une unité paysagère est l'unité élémentaire du découpage d'un territoire à la fois au regard de sa géomorphologie, des éléments naturels ou construits qu'elle porte, des activités qui s'y déroulent et des relations qui s'y instaurent ». Ces identités paysagères variées sont aussi le fruit des différentes politiques successives en matière d'aménagement,

comme l'implantation des grands monuments de la capitale, l'arrivée du quartier d'affaires de la Défense, des Grands ensembles ou des Cité-Jardins, qui sont le fruit de différentes politiques.

Les Grands Ensembles, sont bâtis en France entre 1955 et 1985 et sont produits afin de juguler la crise du logement et d'offrir de meilleures conditions de vie. A la base pensé pour les classes moyennes, ils accueilleront des classes de plus en plus précaires et se paupériseront.

Les cités jardins, formes urbaines utopiques théorisée au XIX siècles par Ebenezer Howard, sont pensés dans une préoccupation sociale et de nature en ville. En France les cités jardins sont à la base un ensemble de logements sociaux destinées à une population modeste voir précaires avec des aménités paysagères.

Ce qui fait identité sont aussi les grandes infrastructures marquant le comme les infrastructures de transport ou d'affrètement de marchandises comme les ports. La complexité du paysage francilien est le résultat de plusieurs strates d'urbanisation, créant des paysages urbains, ruraux, agricoles, etc. Les habitants sont aussi les créateurs des paysages, au sein de leurs



### LÉGENDE

Tissus urbains	
Tissus Urbains Franciliens (2017)	
[Orange]	Habitat individuel isolé
[Light Orange]	Habitat villageois
[Red]	Lotissements continus
[Light Red]	Lotissements discontinus
[Light Orange]	Habitat individuel hétérogène
[Pink]	Habitat collectif discontinu
[Light Purple]	Immeuble ancien bas (type bourg)
[Purple]	Immeuble ancien moyen (type centre-ville et faubourg)
[Dark Purple]	Immeuble ancien haut (type Haussmanien et assimilé)
[Light Purple]	Immeuble urbain récent
[Light Purple]	Immeuble urbain haut récent
[Light Purple]	Immeuble bas hétérogène
[Light Purple]	Immeuble moyen hétérogène
[Light Purple]	Immeuble haut hétérogène
[Light Purple]	Immeuble très hétérogène
[Light Purple]	Immeuble de grande hauteur
[Light Green]	Activités discontinues
[Light Green]	Équipements
[Light Green]	Aéroports
[Light Green]	Grandes propriétés
[Light Green]	Chantiers
[Light Green]	Espaces ouverts

### SITUATION



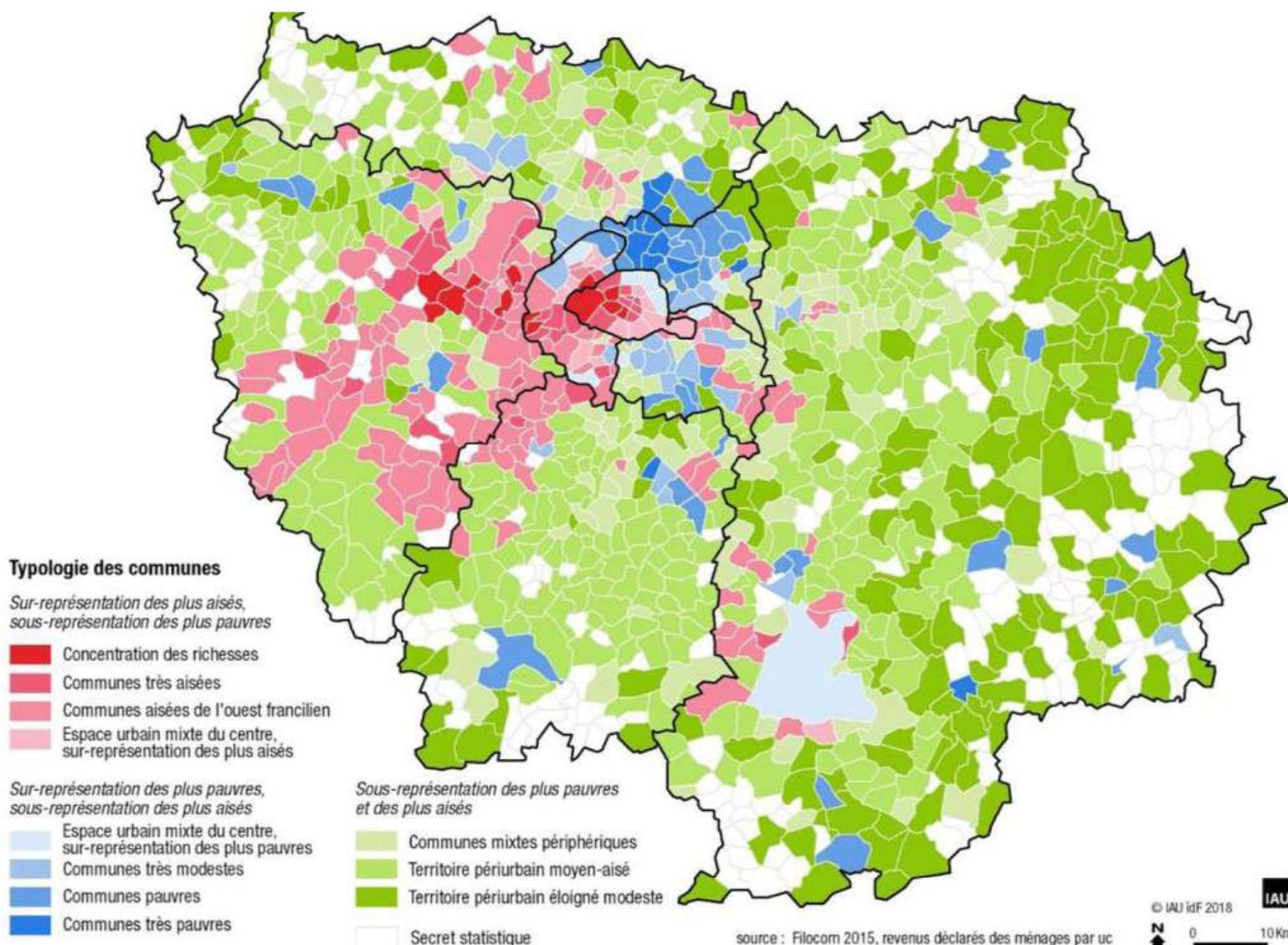
## Des inégalités socio-spatiales

La région Ile de France est aussi celle où les inégalités de revenus sont les plus fortes. En 2018, 1,8 millions d'habitants vivent sous le seuil de pauvreté en Île-de-France. On constate aussi d'importantes disparités au sein de la région : les revenus moyens varient du simple au triple selon les communes. Ces inégalités sont aussi exacerbées par les très hauts niveaux de vie des plus aisés (les communes aux revenus de ses habitants les plus élevés en France sont majoritairement en Île-de-France).

De plus, la pauvreté tend à augmenter davantage dans les communes où elle était déjà présente, notamment dans les communes où le chômage, le nombre de locataires ou le nombre d'immigrés ont le plus progressé. Cette répartition est à l'origine de situations d'inadéquation spatiale.

En effet, les populations les plus précaires sont obligées de s'éloigner des commodités et des transports en commun, ce qui contribue à renforcer les « poches de pauvreté » et à créer des « quartiers » de paupérisation. C'est notamment le cas dans les quartiers populaires de Paris et dans les communes proches de Paris, où l'on constate les phénomènes de gentrification.

Par ailleurs, les bassins d'emploi, créant de la richesse, ne sont pas forcément les territoires les plus riches. Certains sont même des territoires pauvres à l'image de la plaine Saint-Denis, en Seine-Saint-Denis, qui concentre un grand nombre de sièges sociaux d'entreprises. Cependant les salariés ne vivent pas sur place mais plutôt dans des territoires comme les Hauts-De-Seine qui concentre beaucoup de cadre et de professions intellectuelles supérieures.



## L'Après seconde Guerre (1939-1945) et la production de logement

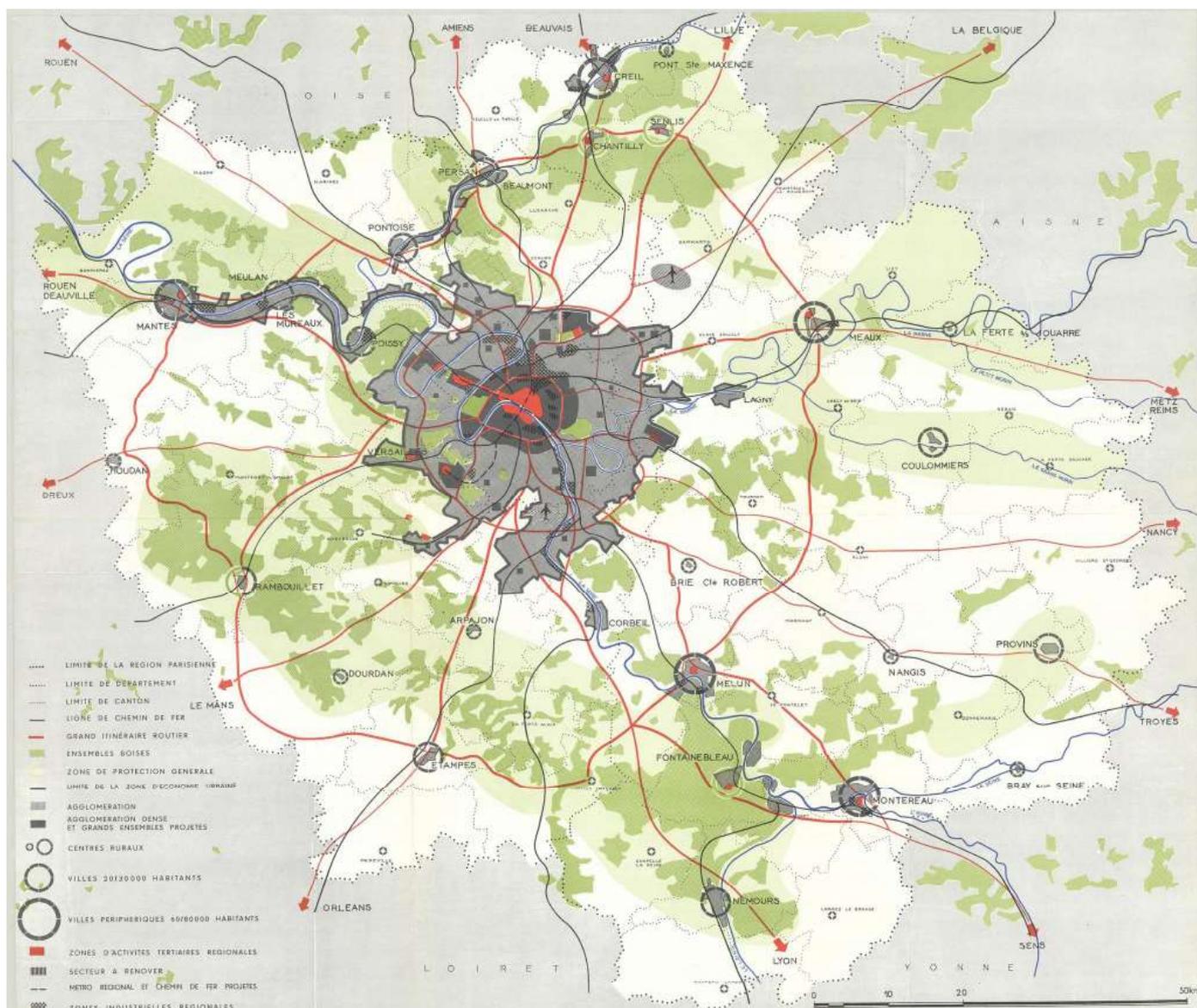
La fin de la guerre est marquée par des destructions massives en France et un manque chronique en logements. Afin de juguler cela, est créé le ministère de la Reconstruction et de l'urbanisme (1944-1954). Son but est de réaménager les villes détruites et de répondre au mal-logement dans une situation d'urgence. L'Etat établit des plans d'aménagement et de reconstruction dans les villes et communes détruites, en essayant de pallier les difficultés matérielles auxquelles se heurte la reconstruction.

L'Etat devient planificateur en matière de logements, la volonté de l'état et de loger l'ensemble de la société civile, qui bascule d'une société rurale et agricole à une société urbaine et industrielle. Le mot d'ordre est de réduire le coût de production pour offrir du logement pour tous. A cela s'ajoute l'apparition des normes du confort (normes minimales à laquelle tout nouveau logement doit satisfaire). Il en est de même pour les équipements. C'est le début de la production en série et des « Grands Ensembles » avec 270 000 logements construits en 1954 et 300 000 logements en 1957.

La naissance de la Cinquième République en 1958 vient confirmer cet élan de construction mais aussi la réhabilitation des centres anciens.

C'est ce que l'on appelle la « rénovation urbaine », consistant en la démolition des îlots insalubres, en retravaillant la trame viaire et développant de nouveaux îlots avec une séparation de la voiture et du piéton. Les familles précaires des centres anciens tendent dès lors à rejoindre les Grands Ensembles en périphérie. Dans les années 1960, l'Etat doit faire face à une forme d'habitat informel, notamment les bidonvilles comme celui de Nanterre (Hauts-de-Seine).

Alors que l'automobilisation des ménages et les politiques d'appui à l'accession à la propriété encouragent l'essor du pavillonnaire, la production des « Grands Ensembles » est arrêtée par la circulaire Guichard en 1973. C'est le début d'une nouvelle politique, celle des Villes Nouvelles, centres urbains complets créés à distance des villes existantes pour endiguer la crise du logement. Par ailleurs, la loi du 3 janvier 1977, introduit plusieurs changements, avec notamment la création des APL (l'aide personnalisée au logement) permettant d'aider des publics variés pour payer leurs loyers.



Plan d'aménagement et d'organisation générale de la Région Parisienne ( PADOG) Institut Paris Région, 1960

# Les Villes nouvelles, témoins d'une époque

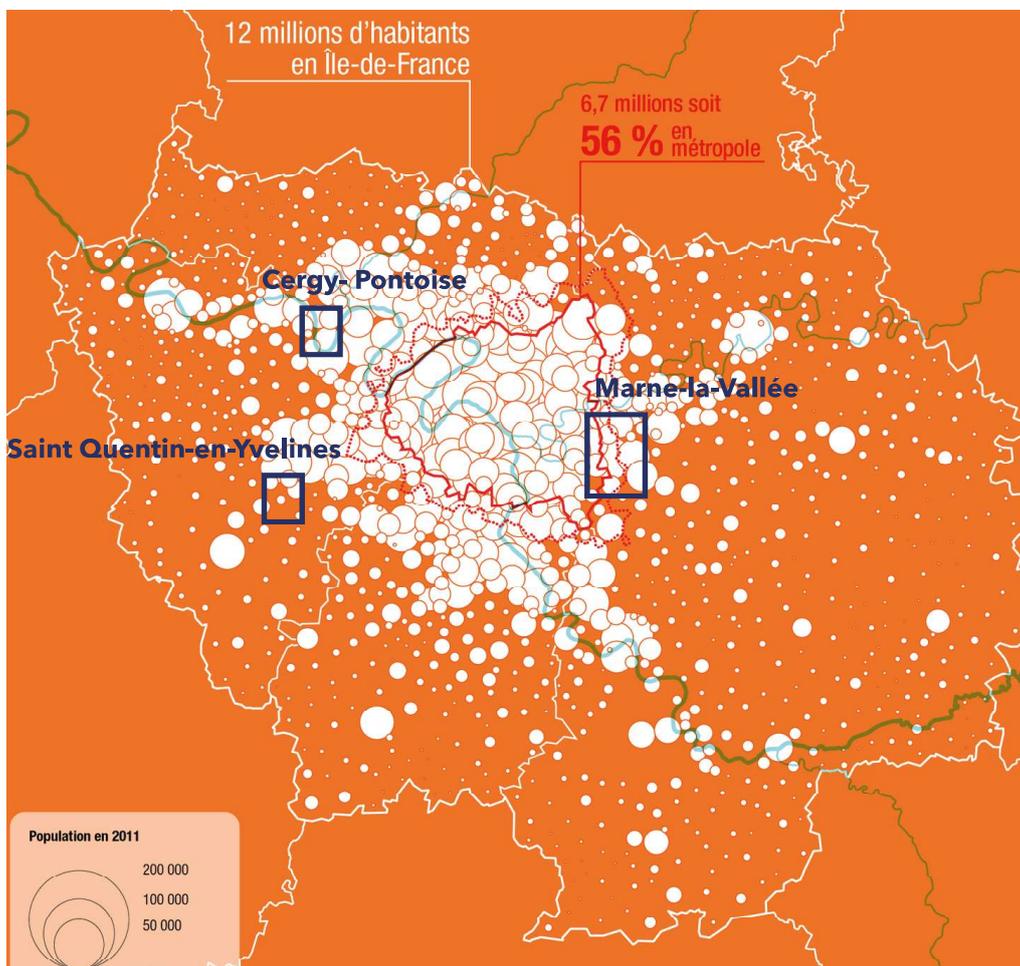
Cergy-Pontoise est une ville nouvelle. Les villes nouvelles sont une initiative de Paul Delouvrier, nommé par le président de Gaulle à la gestion de la région parisienne. Une nouvelle entité sera dédiée à la réflexion et à l'innovation urbaine : l'établissement public d'aménagement (EPA). Ce sera Bernard Hirsch, ingénieur des pont-et-chaussées qui sera à la tête du chantier de Cergy-Pontoise .

Il faut alors contrôler l'extension très rapide et désordonnée de la région parisienne vers ses périphéries, due à la croissance démographique forte et à l'exode urbain, d'un million d'habitants en 1830 à 10 millions en 1970.

"La banlieue s'étend en tache d'huile, les embouteillages allongent les trajets, la pollution empoisonne l'atmosphère. Quant aux logements, ils s'empilent pour former des murs de béton et de lucarnes. Une seule solution, il faut bâtir des villes nouvelles."

Des villes sont nées, La presse filmée française, 1973.

L'état décide de s'inspirer du modèle des New town britannique : pour contrer le modèle concentrique, il faut créer de nouveaux pôles avec toutes les fonctions, qui soient à la fois autonomes et liés à Paris. Ce schéma fait suite à l'échec des grands ensembles. Ce sont des immeubles avec une forte concentration de logements, à bas coûts, sous forme de barres ou de tours pour pallier à une urgence de relogement. Ces derniers, alors qu'ils devaient faire office de tremplin vers d'autres résidences, ont contraint leurs occupants à l'immobilité : loin des services et emplois, la population s'est précarisée jusqu'à être immobilisée dans son parcours résidentielle.

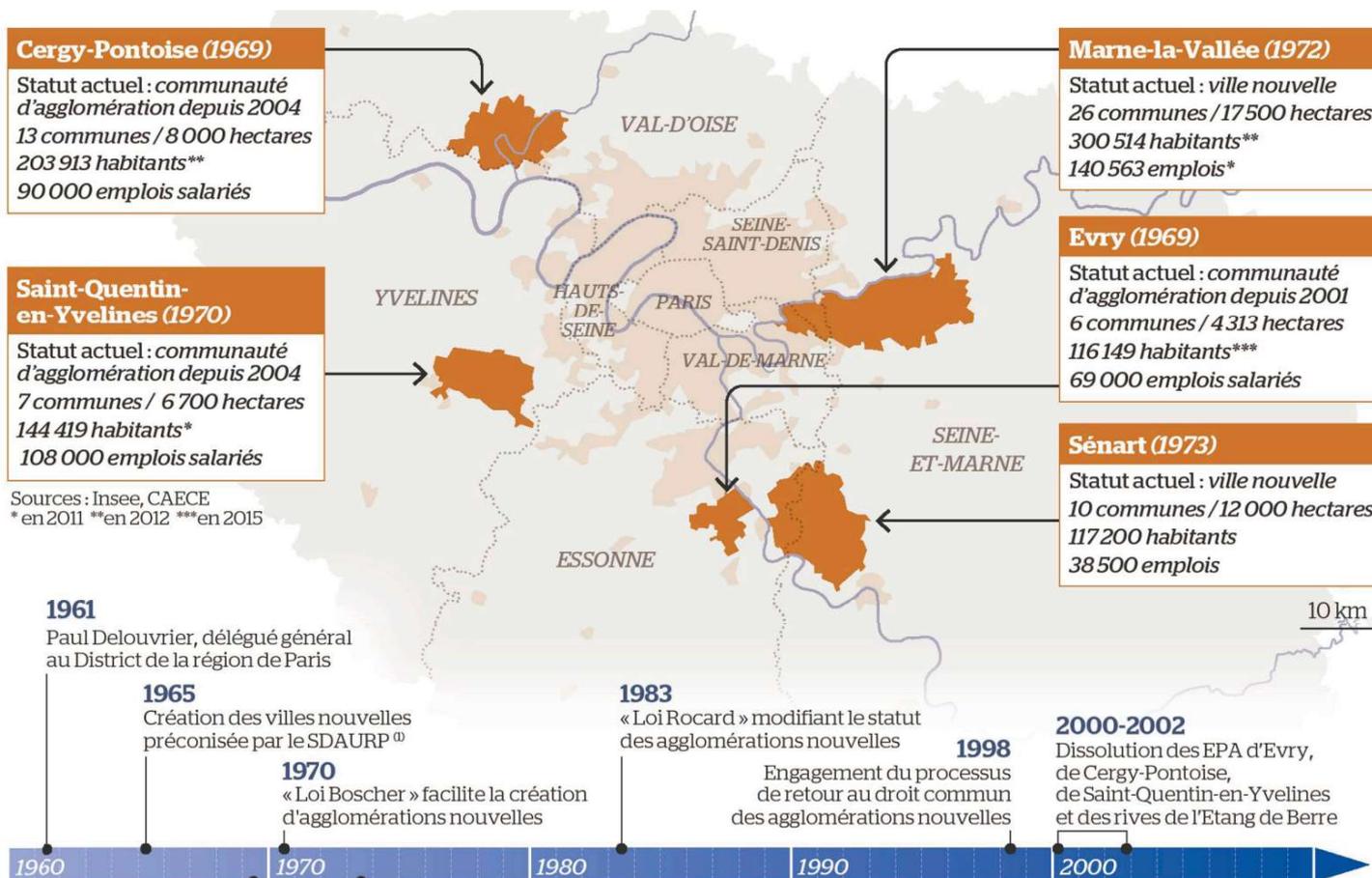


Dans les villes nouvelles toute la population (même les plus précaires) doivent bénéficier de toutes les fonctions de la ville. Elle doit être plurifonctionnelle. Il y avait aussi une motivation d'ordre écologique à limiter les transports et la pollution entre Paris et les banlieues. En 1969, il fut décrété la construction de cinq villes nouvelles dans la grande couronne parisienne : Evry, Cergy-Pontoise, Saint-Quentin-en-Yvelines, Marne-la-Vallée et Melun-Sénart.

Cinquante ans plus tard, ces villes nouvelles ne sont pas parvenues à endiguer l'expansion parisienne (12 millions d'habitants aujourd'hui). Cergy a cependant réussi à rester attractive dans les domaines du logements et de l'emplois, bien que les flux vers Paris restent fréquents pour les loisirs et services. Les nombreuses recherches urbaines, architecturales et paysagères confèrent à ces villes un cadre de vie plus agréable qu'aux autres périphéries parisiennes.

Faire une ville plurifonctionnelle proche de Paris, c'est d'abord freiner le marché de l'immobilier très fructueux et en tension (au temps des villes nouvelles comme aujourd'hui) : il a fallu d'emblée réserver des sols à l'industrie, au hôpitaux, aux loisirs... A la construction de Cergy on compte 150 000 emplois dans l'agglomération. Pour la première fois, les loisirs et les parcs ont été construits avant que le besoin ne se fasse sentir, avant même l'arrivée des habitant.e.s.

Ces villes se sont construites sur une période de trente ans (de la créations des villes nouvelles en 1965, aux années 90 où les constructions ralentissent). Elles ont connues d'importantes évolutions architecturales et urbanistiques. La création d'une structure de gouvernance (l'EPA) et la maîtrise du foncier ont permis à ces grands projets de traverser les époques en conservant leurs objectifs et leur intégrité.



1969-1973 Création de 9 villes nouvelles (5 en Ile-de-France, 4 en province)

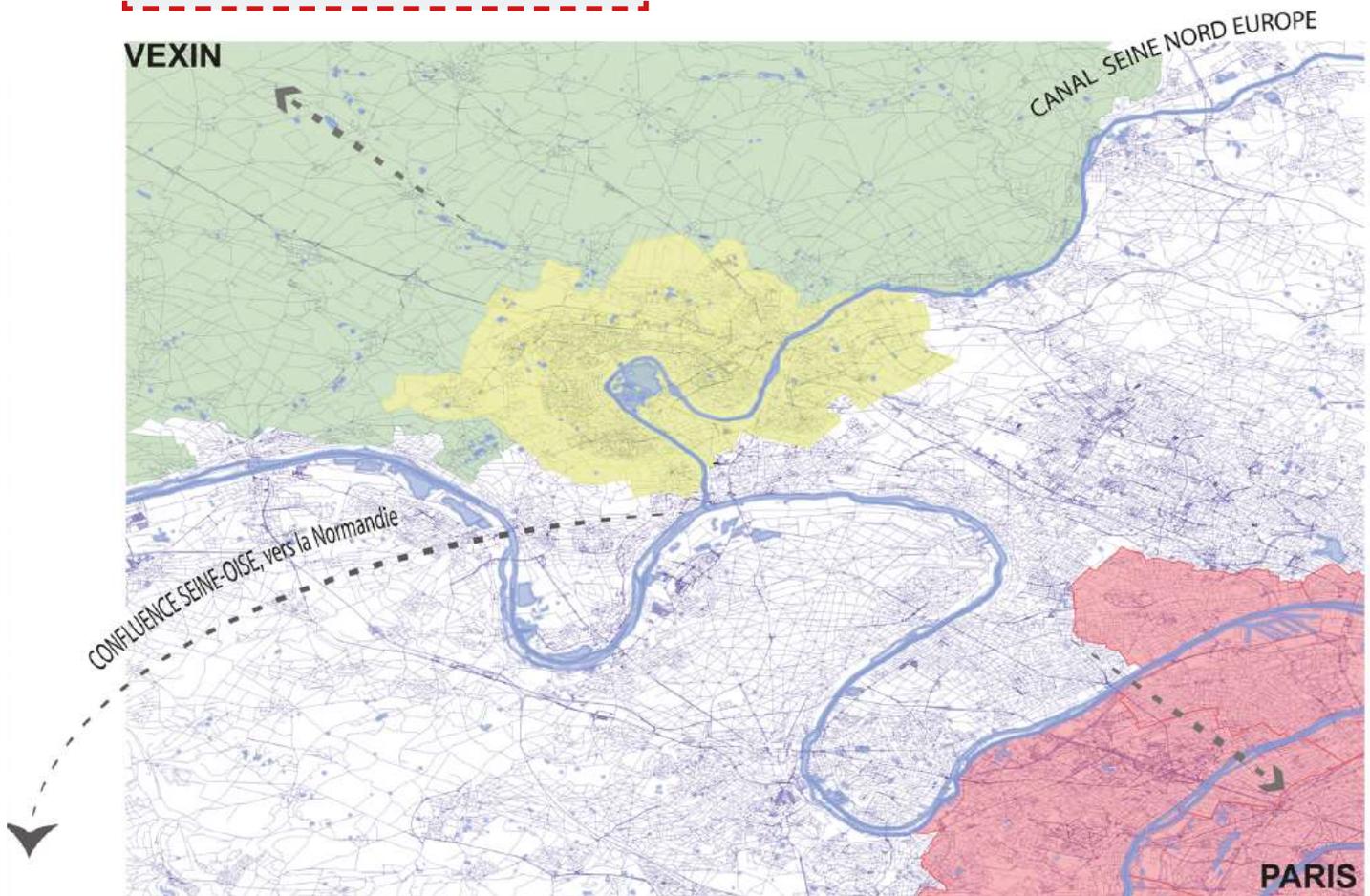
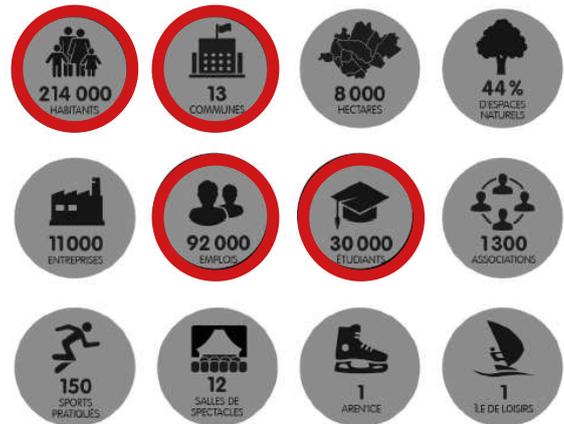
# 1.2 Cergy - Pontoise

## Le logement

Un héritage fort des années « Ville Nouvelle » :

- **88 428** logements dont près de la moitié construits dans les années **70** et **80**
- des dynamiques de construction récentes qui restent fortes
- **35%** de logements sociaux (SRU), **3** communes en rattrapage qui présentent toutes des taux supérieurs à **20%**
- **48%** de propriétaires et **23,3%** de locataires du privé (INSEE RP2018)

## Chiffres Clés



## Un pôle urbain à l'autonomie relative

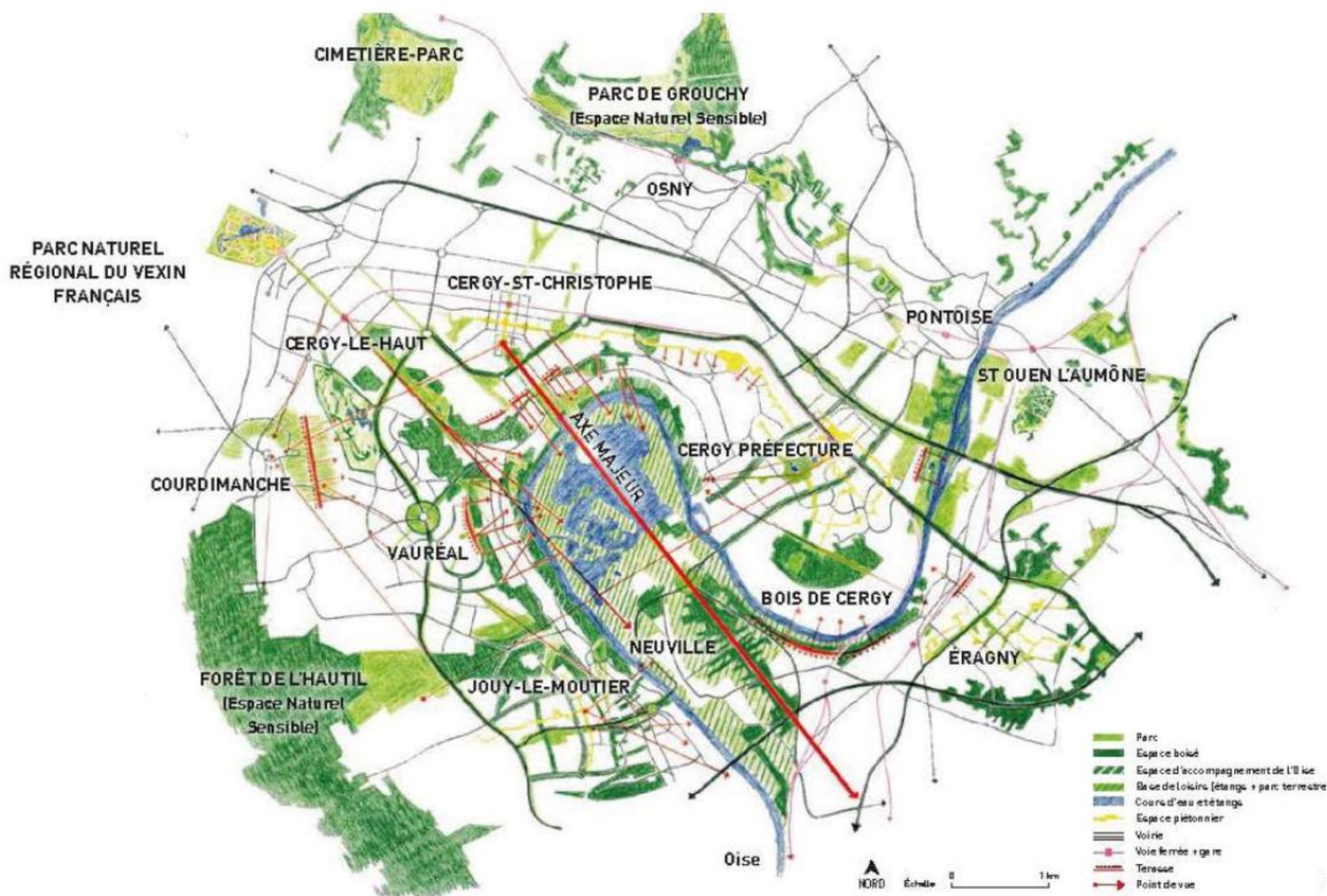
La position de Cergy-Pontoise est assez atypique, puisque sa création même était justifiée par la volonté de créer un pôle d'équilibre avec Paris, autonome dans le développement de son bassin de vie -équilibre habitat/emploi et offre d'équipements structurants-. Autonome certes, mais pour autant relié à la capitale, tant économiquement, afin de capter la croissance parisienne et de la développer, que géographiquement par sa situation dans le projet métropolitain, en étant une porte d'entrée au nord de l'Île-de-France. Pourtant partie prenante de l'aire d'influence métropolitaine,

mais néanmoins en dehors du périmètre administratif et de la gouvernance du Grand Paris et exclu du projet de Grand Paris Express, ainsi que des projets en cours du Grand-Paris Entre vocation touristique, alimentaire, universitaire, les problématiques de la rareté d'un foncier pourtant soumis à la vulnérabilité du site et d'usages différenciées qui ne cohabitent pas forcément, sont brûlantes. De plus, la question de la lisibilité du site et des coutures urbaines, reste un défi pour l'agglomération qui s'est développé selon des temporalités et des logiques différenciées. Enfin Cergy ambitionne des projets de requalification de centre urbain et de développement du campus universitaire.

# Indentité paysagère forte : La boucle de l'Oise

Le site de la boucle de l'Oise semble propice à l'établissement d'une ville nouvelle, grâce à sa forme d'amphithéâtre : l'Oise creuse une boucle autour d'une plaine, surplombée de coteaux boisés. C'est se qui fera son identité territoriale et ses limites administratives. Ainsi, cette agglomération de 13 communes qui a la même superficie que la ville de Paris, fut intégralement construite sur des terres agricoles.

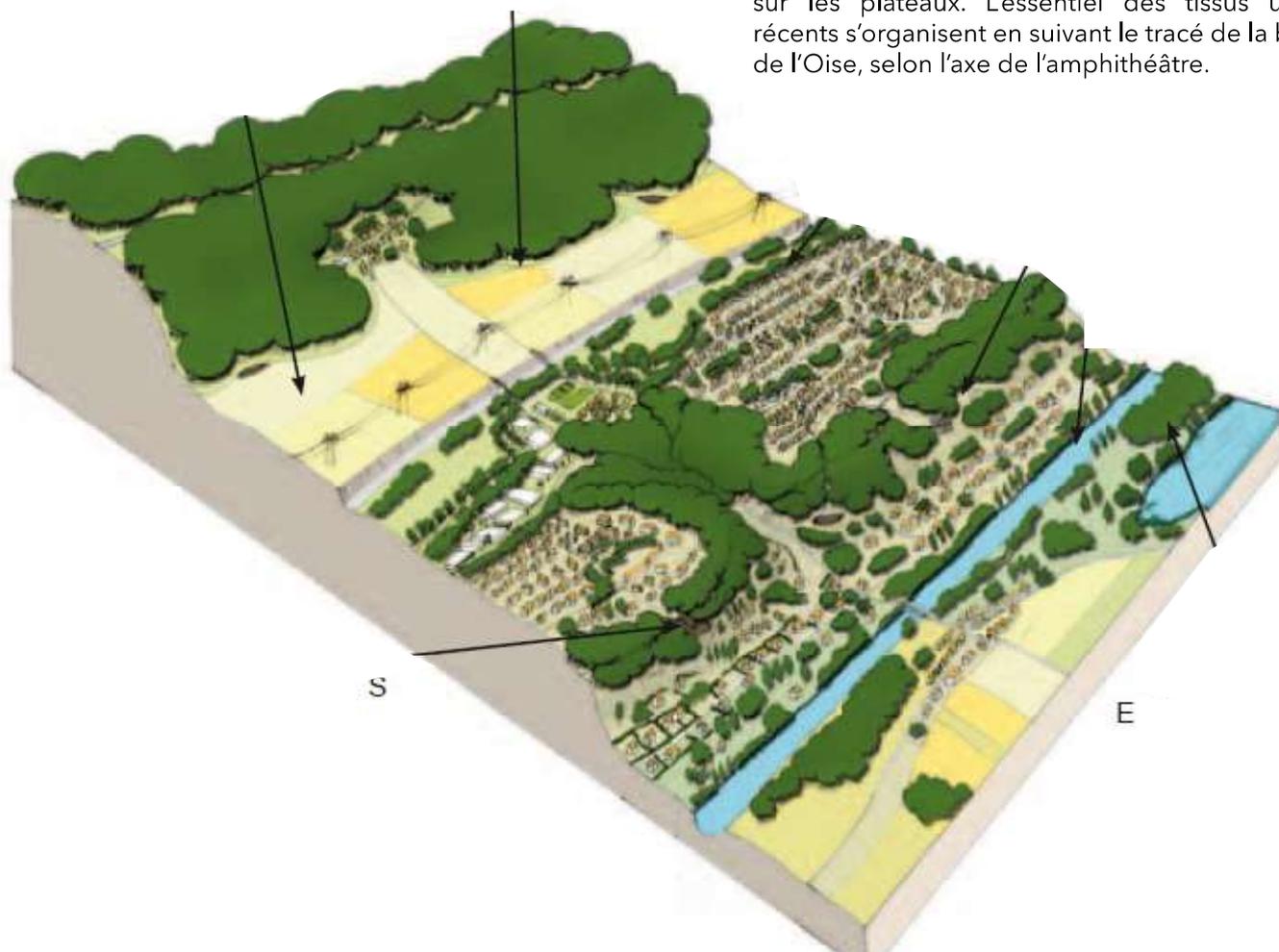
L'agglomération s'est construite en plusieurs grandes zones urbaines. La plaine d'Eragny, Cergy Préfecture, le versant de l'hautil (avec Courdimanche, Vauréal et Jouy le Moutiers), Menucourt puis Cergy Saint-Christophe dans les années 80. Cergy le Haut sera ajoutée dix ans plus tard.



La topographie du site et les choix d'implantation ont produit une coupure marquée entre l'urbanisation récente située sur le plateau et les villages anciens en pieds de Coteaux.

## Une urbanisation plus récente sur plateau

L'urbanisation des noyaux urbains plus récents et de la ville nouvelle s'est effectuée majoritairement sur les plateaux, en amont des coteaux. Ce qui amène à une coupure bien marquée entre urbanisation ancienne et celle plus récente, entre présence en pied de coteaux et implantation sur les plateaux. L'essentiel des tissus urbains récents s'organisent en suivant le tracé de la boucle de l'Oise, selon l'axe de l'amphithéâtre.



## Des coteaux boisés

Les coteaux, après avoir connus une vocation agricole, sont désormais majoritairement boisés. Ce qui fait, que depuis la boucle de l'Oise, le paysage présente donc un aspect boisé largement dominant, rendant peu visible la ville nouvelle et l'urbanisation plus récente.

## Des villages-rues en pied de coteaux

Les villages de la boucle cultivent un rapport fort avec la rivière, puisque l'implantation du bâti s'effectue en retrait du lit mineur et en limite du lit majeur ancien. C'est-à-dire en retrait de la plaine inondable et majoritairement en pieds de coteaux. Ces villages ont un caractère rural affirmé, constitués de petits hameaux où l'habitat est composé essentiellement de maisons mitoyennes, implantées suivant un axe unique. Ce type d'organisation d'habitat-groupé amène à qualifier ces noyaux villageois de « villages-rues ». D'autre part, ils sont séparés entre eux par des espaces agricoles ou des jardins nourriciers.



Photographie de la maquette de 90 m<sup>2</sup> de l'agglomération de Cergy-Pontoise

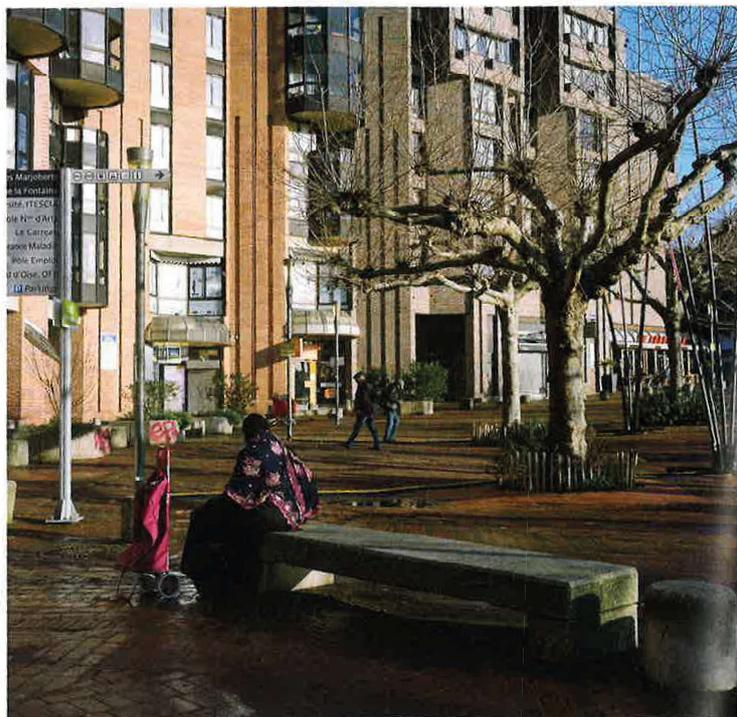
© Antoine Espinasseau

# Les quatres quartiers de Cergy

La ville de Cergy à trois coeurs. Cergy préfecture est le premier quartier construit dans les années 70, puis Cergy-saint-Christophe dans les années 1980 et Cergy-le-Haut en 1990. Ils sont reliés dans cet ordre par une colonne vertébrale : le RER A.

**Cergy préfecture** a été pensé selon une vision moderne de l'urbanisme, avec des fonctions bien distinctes : commerce/travail/école/logement, reliée par des flux piétons et routiers. La ville a été faite selon deux principes : la maille et la dalle. Afin que la circulation ne se trouve pas encombrée comme à Paris et parce qu'ils avaient beaucoup d'espace à leur disposition, les urbanistes choisirent de séparer les flux automobiles des flux piétons.

Une dalle a été construite pour y poser la circulation piétonne, les commerces et entrées d'immeuble et y glisser dessous les flux routiers. Une maille est un ensemble de 600 logements avec école et un espace public. Chaque maille comprend des chemins piétons et est entourée d'une voie routière. Le centre commercial, modèle incontournable de l'époque, permettait de garantir la viabilité des commerces dans une ville encore en chantier et de simplifier leur installation.



**Cergy-Saint-Christophe** est coupé en deux parties par la voie ferrée : le quartier de l'axe majeur et celui de l'Horloge, aux morphologies différentes : les îlots sont moins dense au Nord, dans le quartier de l'Horloge. Témoin d'une époque plus tradive, il est construit par lots plus réduits, dans une architecture post-moderne et un urbanisme plus proche de celui d'une ville traditionnelle (alignements des façades, espaces publics soignés, abandon de la dalle...cf Fiche Cergy Saint-Christophe).



Ce quartier a de nombreux atouts : une magnifique vue sur le bassin parisien, du fait de sa position en surplomb au dessus de l'Oise. Une très grande part du foncier a été attribuée aux entreprises et industries, dont le terrain paysagé qui jouxte l'axe majeur : le siège de Spie Batignolles, 50 ha aujourd'hui inoccupés et dont l'usage futur est en débat. Le quartier bénéficie de larges espaces verts au bord de l'Oise. Il est coupés en deux parties par les rails du RER, le quartier de l'axe majeur est celui de l'Horloge. Il abrite en son centre un très grand marché, le 3<sup>ème</sup> d'île-de-france en terme d'attractivité (c'est-à-dire par sa taille, son chiffre d'affaire et son nombre de visiteur.ice.s).

Pour «faire ville», les urbanistes ont installé de nouveaux points de repères qui feront l'identité de la ville : les quatres tours de la dalle, l'horloge géante de Cergy Saint-Christophe, les beffrois... Ainsi qu'une installation artistique et paysagère monumentale : l'**Axe Majeur**, une œuvre de Dani Karavan. Cet axe paysager est ponctué d'œuvres d'art (les 12 colonne, la passerelles, les pyramides...) et ouvre une large vue sur Paris et ses alentours. Le parcours se clôturé par les immeubles crescents de Ricardo Bofill, des logements postmodernes monumentaux.





Ce crescent est repris à **Cergy-le-Haut**, construit 10 ans plus tard. L'urbanisme y est plus traditionnel : on retrouve des rues avec façades alignées. La division par îlot est marquée, avec de nombreuses cours et jardins intérieurs. Cette partie de ville a été largement aménagée par des promoteurs privés.

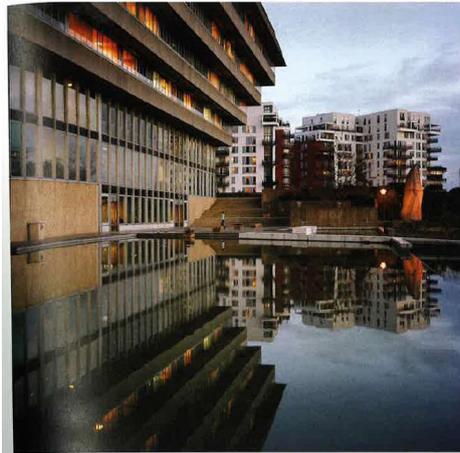
Tandis que **Cergy Village**, qui existait bien avant ces trois quartiers, a pu être rénové grâce à l'argent de la ville nouvelle. Un port de plaisance y a été construit, dans une architecture néo-traditionnelle, factice, rassurante qui tend à nous faire oublier qu'il s'agit de la partie la plus récente.



Sur la dalle de Cergy Préfecture sont érigées quatre tours aux affectations emblématiques. Deux pour les bureaux : la tour 3M, aujourd'hui détruite et la tour GRDM reconvertie en logements étudiants; une pour le service public : la préfecture, qui prend la forme symbolique d'une pyramide inversée; et une pour le logement : la tour bleue réhabilitée récemment, innovante pour son plan en escargot et son mobilier en plastique.



La tour 3M



La tour Cergy préfecture

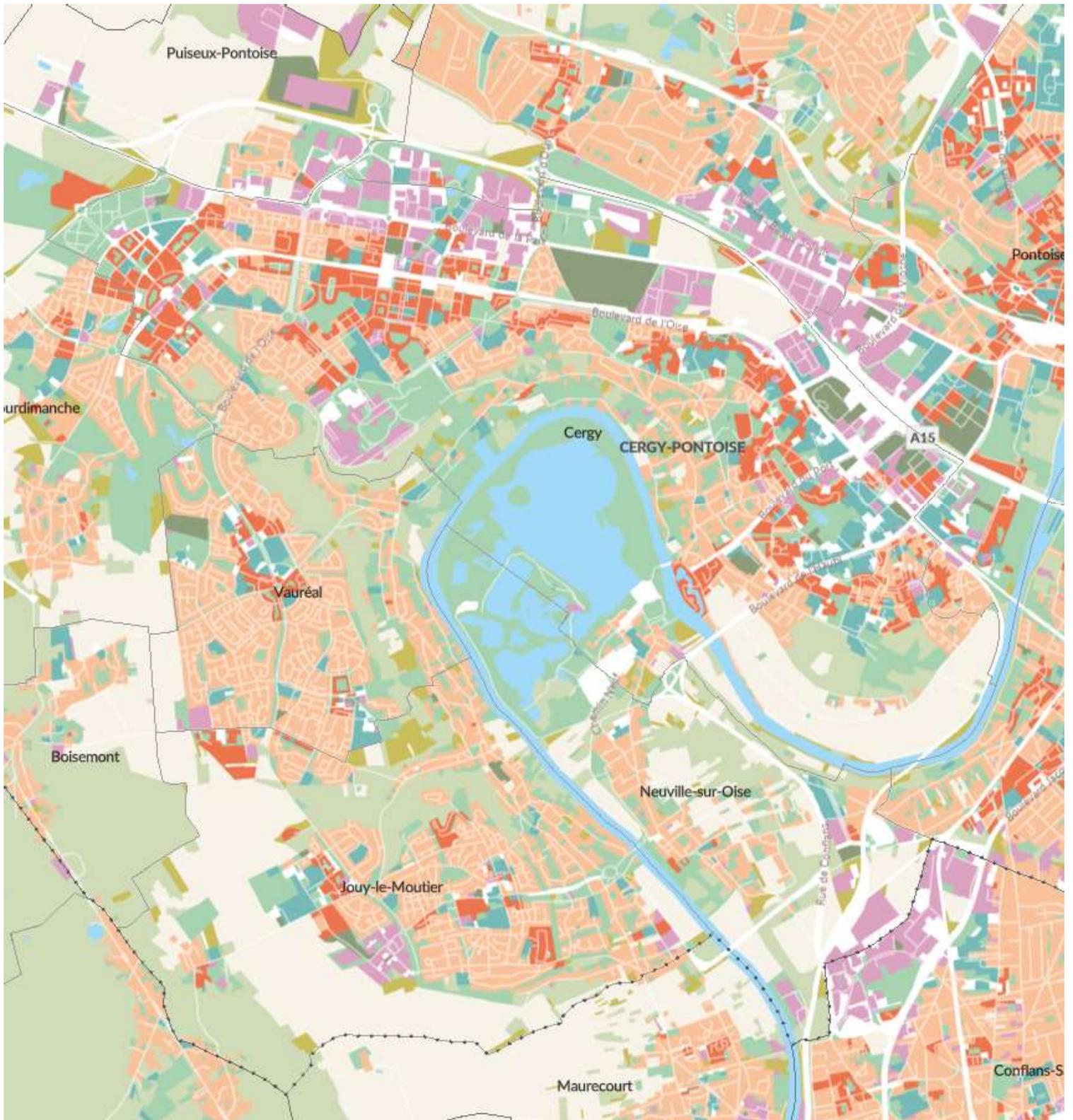


La tour bleue



La tour GRDM

# Occupation des sols à Cergy-Pontoise



COMMUNE DE JOUY-LE-MOUTIER

COMMUNE DE VAURÉAL

COMMUNE DE CERGY



- 1. Forêts
- 2. Milieux semi-naturels
- 3. Espaces agricoles
- 4. Eau
- 5. Espaces ouverts artificialisés
- 6. Habitat individuel
- 7. Habitat collectif
- 8. Activités
- 9. Equipements
- 10. Transports
- 11. Carrières, décharges et chantiers

# Ré-habiter Cergy Pontoise, Quels projets pour la ville nouvelle ?

## Densifier à Cergy-Pontoise

Aujourd'hui dans cette agglomération peu dense où il n'est plus souhaitable de s'étendre, les élu.e.s envisagent la densification :

"Sous réserve de précaution, une certaine densification des quartiers existant est logique et souhaitable ; [...] la qualité de vie à Cergy doit être partagée, il faut avoir le courage de le dire.[...] on ne peut pas vouloir une ville universitaire sans proposer de logement aux étudiants. Je suis favorable à une certaine densification [...] mais il faut la préparer, l'expliquer"

Isabelle Massin, maire de Cergy de 1989 à 1996

Ce revirement est loin d'être évident dans un territoire qui a connu un aménagement extensif depuis la ville nouvelle. La croissance de la ville n'a jamais cessé, on construit aujourd'hui 1300 logements par an. Désormais, les parcelles disponibles sont très rares. Les nouvelles constructions doivent donc se greffer au tissu existant, tout en développant les énergies renouvelables. Le territoire recense les parcelles qui peuvent être divisées, les logements vacants (800 logements) et ceux qui peuvent être rénovés afin de remplir les objectifs de construction sans étendre le périmètre artificialisé. Actuellement, 36 % des logements sont sous-occupés : on pourrait donc loger plus en construisant autant.

La communauté d'agglomération répond au besoin de logements selon les âges (avec le projet de développement du campus universitaire) et les catégories sociales (favoriser l'accession à la propriété dans certains quartiers et penser le logements des plus précaires).

Le nouveau PLH tente de répondre aux déséquilibres du territoire : les logements sociaux sont de plus en plus rares, alors que la demande croît. Le même écart existe dans la vente : les logements d'entrée de gamme n'existent plus. Une maîtrise des prix est donc indispensable pour maintenir les ménages sur le territoire. L'afflux d'étudiants renforce la pression immobilière.

## Une ville nouvelle en avance sur son temps ?

La ville nouvelle semble être plus adaptable aux enjeux actuels, elle serait même précurseuse en matière de transition écologique : "Cergy-Pontoise a été construite avant l'heure sur des principes de développement durable". L'auteur fait référence à l'équilibre recherché entre les programmes et les classes sociales, à l'intégration des espaces naturels et de l'agriculture périurbaine, à la place donnée au transport en commun et même à l'anticipation d'une filière de gestion des déchets et de chauffage urbain,

"Cergy pourrait ainsi renforcer sa position à l'avant-garde d'une transition qui ne devrait pas se réduire à un ou deux éco-quartier".

Les projets actuels ne témoignent pas encore d'un changement de paradigme : projet de patinoire sorti de terre en 2016, le centre commercial en cours d'extension, l'urbanisation récente de 57 hectares de logements, complexe de sports et de loisirs sur la plaine des Linandes...

Il y a bien une volonté de densifier, pour renforcer le centre ville, pour "faire centre".

"rien n'est pourtant plus imprécis que la notion de densité : en mètres carrés, en habitants, en actifs ? A la parcelle, au quartier, à la ville ? Mesurée ou perçue ? Densité ou hauteur ?"

LEGER, Jean-Michel, *Cergy Ygrec, Tableaux actuels d'une ville nouvelle*, éditions Créaphis, 2019, p.130.

Comment maintenir le statut de Cergy en tant que ville paysage unique en France tout en continuant la croissance de la ville et l'affirmation de ses centralités ? Si la densité venait à nuire à la qualité paysagère du site, vivre à Cergy deviendrait moins désirable ?

Les projets en cours ne témoignent pourtant pas d'un changement de paradigme. Les ZAC (zone à construire) sont presque toutes situées sur des terres agricoles. Ces dernières sont de plus en plus rares à Cergy-Pontoise, alors même que l'ambition de la ville nouvelle était d'affirmer l'activité agricole et de travailler son lien à la ville. Ces projets sont principalement des logements.



Maraîchage boucle de l'Oise, Bord d'Oise

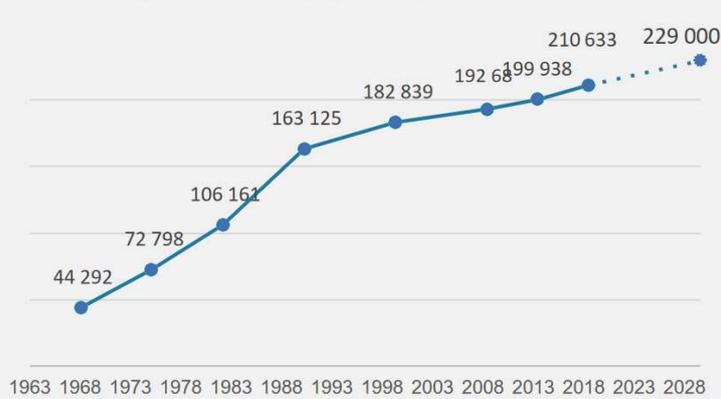


# Les enjeux démographiques actuels

## Un territoire de passage, mais pas d'installation

### Une croissance démographique

Évolution globale de la population au sein de la CACP



Source : INSEE, Recensement de la population 2018 + Projection : calculée en tenant compte du « Point Mort » ainsi que des projets de construction pour le prochain PLH

### Un rôle d'étape pour les ménages en milieu de parcours résidentiel et aux ressources intermédiaires

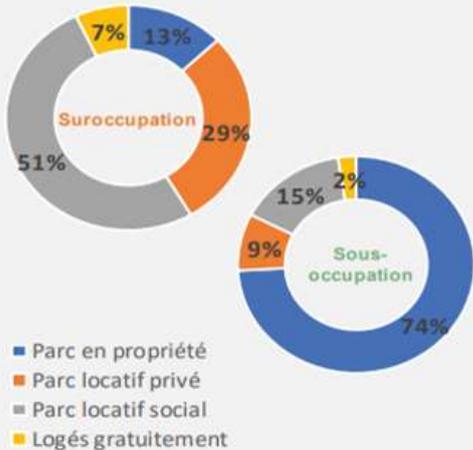
Départs et arrivées par âges - 2018



Source : Insee, Recensement de la population 2018

### Une suroccupation des logements locatifs sociaux; une sous-occupation du privé

Répartition de la suroccupation et sous-occupation par statut d'occupation - 2018



Evolution de la part de logements vacants (au global)



Source : INSEE 2018

**800** logements durablement vacants du parc privé qui constituent un volume potentiel à mobiliser (source : LOVAC)

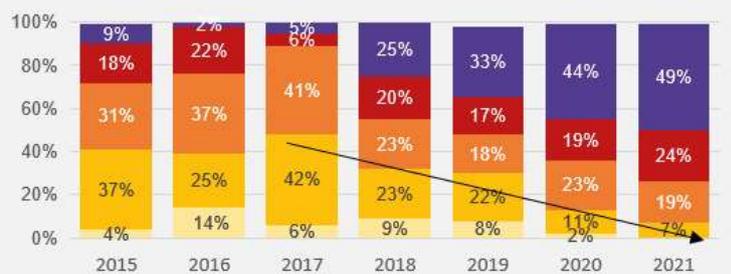
### Un décalage entre les capacités financières et les prix exercés dans le parc privé neuf

Revenus disponibles par unité de consommation en € courants 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Segmentation des ventes par gamme de prix en %



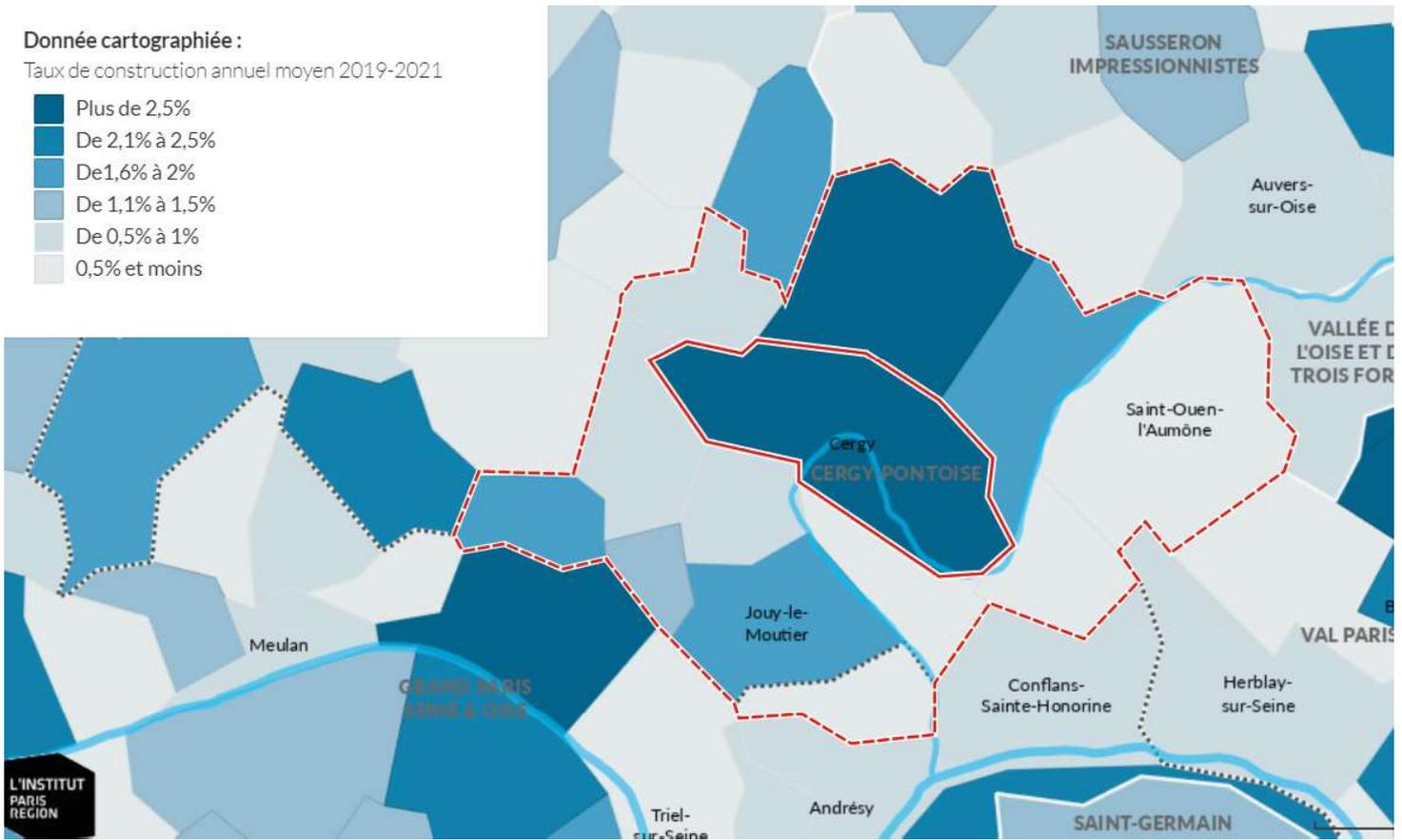
Source : collectes et traitements Adéquation - MAJ à partir 2018

Conséquence : offre accessible aux investisseurs non-institutionnels qui reportent le coût de l'accession sur les loyers

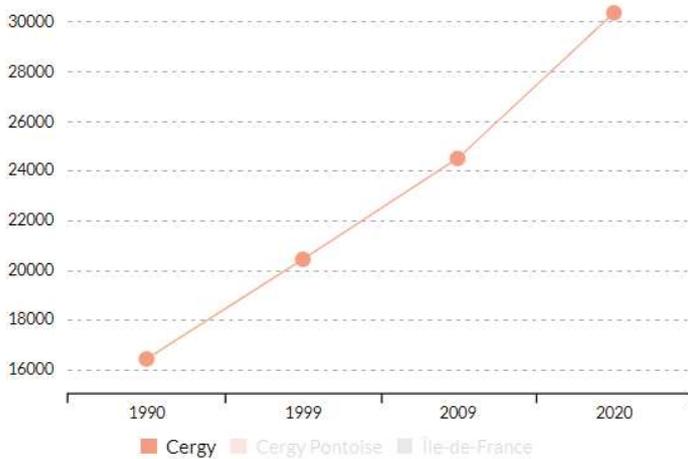
# Une dynamique de construction inégale entre les villes, un parc de logements très peu rénové énergétiquement

## Donnée cartographiée :

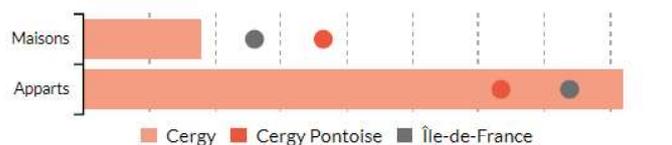
Taux de construction annuel moyen 2019-2021



## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

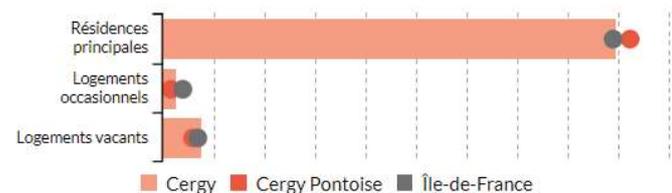


## TYPES DE LOGEMENT (EN %)



Les parts de logements collectifs et individuels sont calculées en ne considérant que les logements de type "appartement" (collectif) et "maison" (individuel), c'est-à-dire en excluant tous les autres types de logements au sens du recensement (logement-foyer, chambre d'hôtel, habitation de fortune et pièce indépendante).

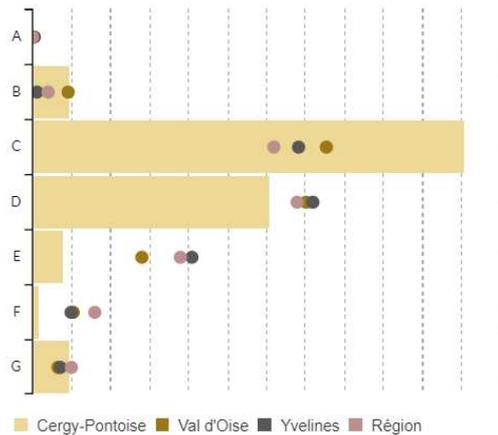
## CATÉGORIE DE LOGEMENTS (EN %)



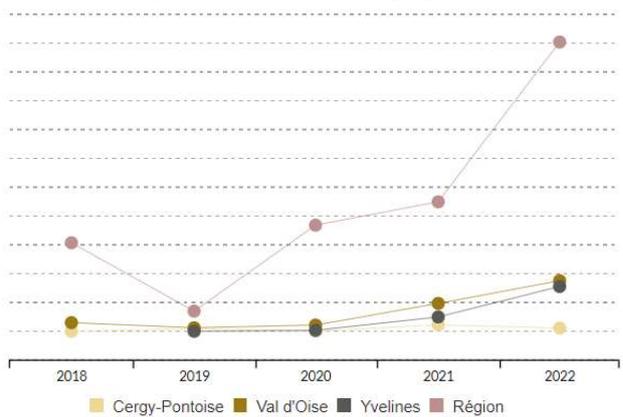
## Nombre d'immeubles d'habitat collectif ayant réalisé un DPE depuis le 1er juillet 2021

Cergy-Pontoise	Val d'Oise   Yvelines	Région
128	612   869	6957

## La performance énergétique des immeubles d'habitat collectif



## Nombre de logements situés dans les copropriétés rénovées

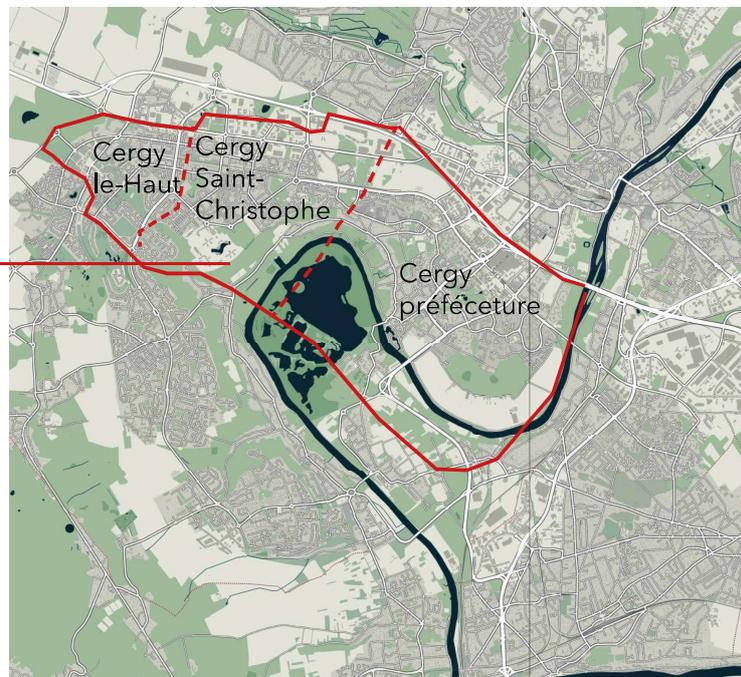


# 1.3 Les zones d'intérêts

## Cergy saint-Christophe

Le quartier est composé de plusieurs sous-quartiers : la Belle Épine, le Verger, les Genottes, la Sébille, les Terrasses, la Bastide, le Gros Caillou, le Chat Perché, la Lanterne et l'Axe Majeur

Le quartier est construit majoritairement dans les années 80 après Cergy-Préfecture, la gare Cergy-Saint-Christophe est inaugurée en 1985.



### POLITIQUE DE LA VILLE ET RENOUVELLEMENT URBAIN



**LÉGENDE**

**Politique de la ville et renouvellement urbain**

**Les zones**

- Equipements et limites administratives
- Établissements scolaires
  - École Réseau d'Éducation Prioritaire (REP)
  - École Réseau d'Éducation Prioritaire (REP+)
- Equipements situés à moins d'un kilomètre d'un QPV, selon leur niveau d'attractivité
  - Accueil petite enfance
  - Éducation - école primaire
  - Éducation - collège, lycée
  - Éducation - enseignement supérieur
  - Santé - proximité
  - Santé - portée intermédiaire
  - Santé - portée régionale ou supérieure
  - Sport - proximité
  - Sport - portée intermédiaire
  - Sport - portée régionale ou supérieure
  - Culture - proximité
  - Culture - portée intermédiaire
  - Culture - portée régionale ou supérieure
- Limites communales
- Limites intercommunales
- Préfectures et sous-préfectures
- Projet de rénovation urbaine
- Cadre de vie et renouvellement urbain
  - NPNRU / QPV
  - NPNRU d'intérêt national
  - NPNRU d'intérêt régional
  - QPV non concerné par le renouvellement urbain
  - Zone de TVA réduite

**Les indicateurs**

- Limites intercommunales

**SITUATION**

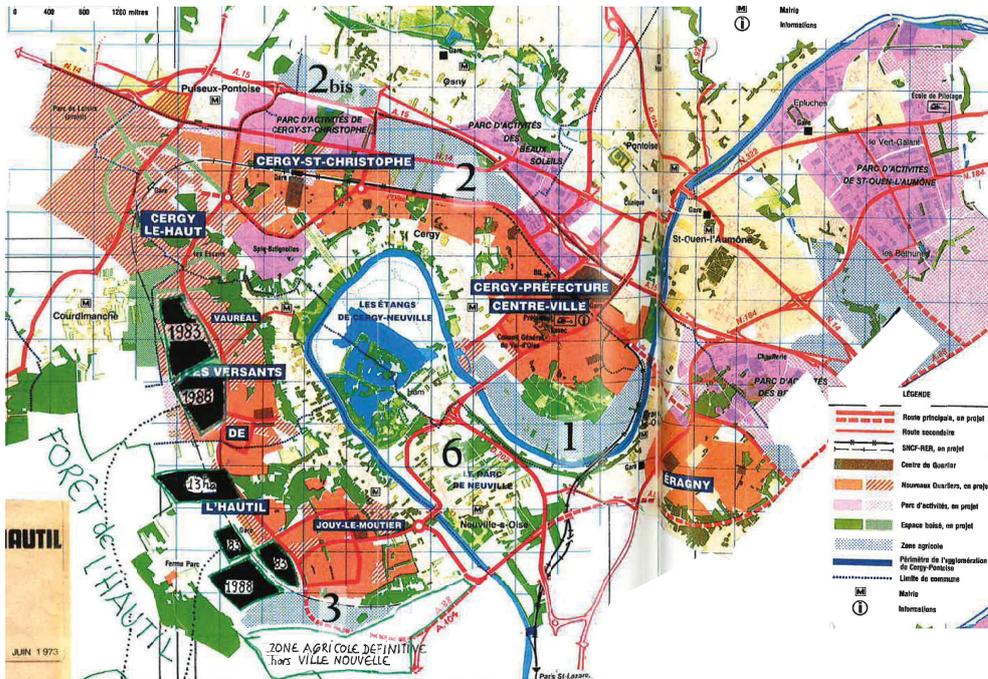
□



Cergy saint christophe, un quartier prioritaire de la ville, qui est l'objet d'une politique de renouvellement locale et nationale

# Cergy Saint-Christophe, remise en question du modernisme

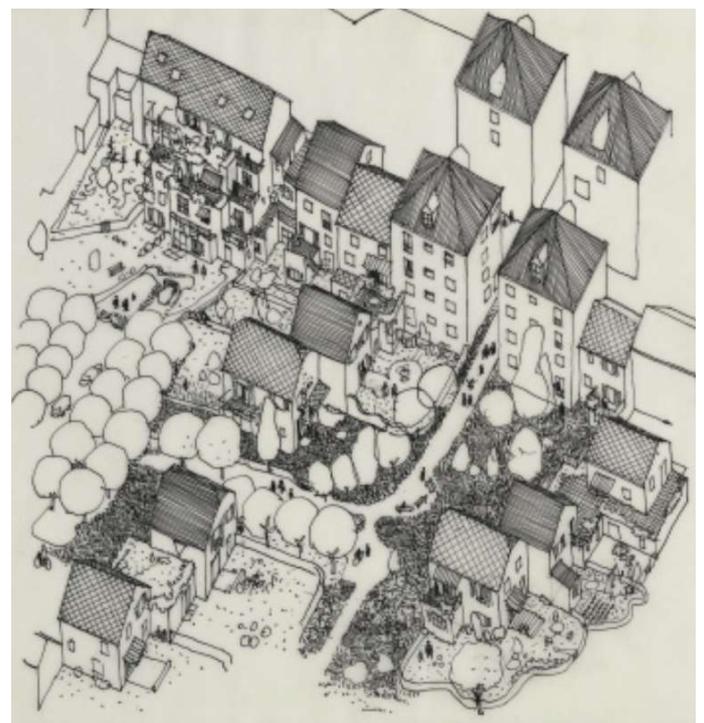
Ce quartier sera plus grand que les précédents avec 14 000 logements : on en trouve 9000 à Cergy Préfecture, 4000 à Eragny et 10 000 sur le versant de l'hautil. Il avait pour vocation d'être le nouveau centre de Cergy par sa position géographique centrale. Cependant, ce quartier abrite surtout du logement (car la demande de logement est très forte) et sera bordé de zones d'activités; il ne sera jamais aussi attractif que le quartier très équipé de Cergy Préfecture.



Quinze ans après le début de l'expérience, l'architecture et l'urbanisme ont évolué. Dans les années 70 on espère changer la manière de vivre par un urbanisme très fort, moderne, puis cet utopisme est remis en cause dans les années 80. On reconnaît alors les vertus de la ville traditionnelle et l'urbanisme est plus doux. Il y a alors moins de personnes à loger (à cause de la crise économique) : le nouveau quartier sera moins dense et plus varié, comprenant une part égale d'individuels et de collectifs, de logements locatifs et en accession à la propriété.

Le mouvement revient aussi sur la division en grandes zones de l'époque moderne, pour plutôt diviser en lots à bâtir plus petit et ainsi favoriser la mixité programmatique et sociale au sein d'un même quartier. Le postmodernisme revient sur l'importance des espaces publics (résiduel dans l'urbanisme moderne et fonctionnel) : à Cergy Saint-Christophe la ville commence par le dessin des places, des esplanades, des rues. Le traitement des circulations est simplifié : les flux ne sont plus divisés pour réduire leur emprise et simplifier les croisements. Les constructions sont alignées à la chaussée, formant de petites densités avec commerce, elles auront une hauteur maximale de 18 mètres. Il faudra affirmer et travailler les limites entre ville et campagne, tout en intégrant généreusement les espaces paysagers. Les parcs seront construits en amont : ceux de Saint-Christophe, du Verger et du Parc Ouest.

Une fois ces contraintes préétablies, de la même manière que le concours de "maison de ville" à Jouy-le-Moutiers, on lance une compétition d'architecture sur les "immeubles de ville" en 1978. De la même manière, il s'agira de retrouver une écriture plus familière et accessible, issue de références régionales ou étrangères. Il était attendu des architectes qu'ils modifient l'image des immeubles collectifs et qu'ils y intègrent le confort d'un habitat individuel. L'architecture devient postmoderne, elle est plus complexe et diversifiée, inspirée d'architecture régionale; l'idéal de "pureté architecturale" moderne est définitivement abandonné.

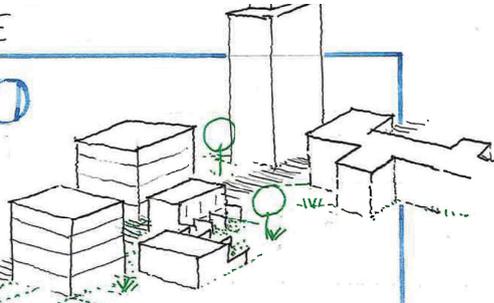


Concours pour un immeuble de ville, Puiseux, Cergy-Pontoise : Axonométrie au sud des collectives 1 août 1978

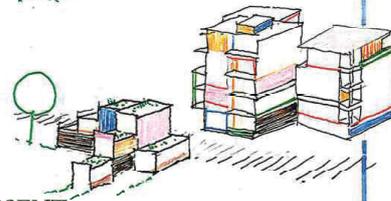
Photo (C) Centre Pompidou, MNAM-CCI, Dist. RMN-Grand Palais / Georges Meguerditchian

# 1970-1980

VOLUMES « CUBISTES »  
 ARCHITECTURE par  
 PANNEAUX  
 LA FORME EST DICTÉE  
 PAR LA FONCTION

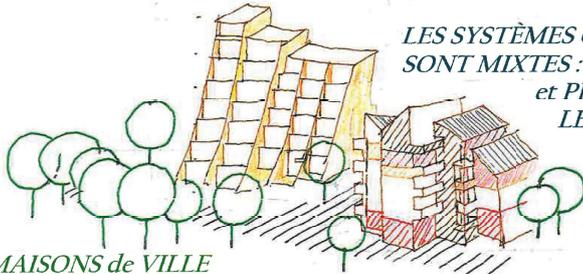


LE BLOC SE DÉCOMPOSE  
 (TERRASSES-JARDINS)  
 LES COULEURS DOMINENT



LES FORMES S'INCLINENT  
 LES TOITURES RÉAPPARAÎSENT

LES SYSTÈMES CONSTRUCTIFS  
 SONT MIXTES : TRADITIONNELS  
 et PRÉFABRICATION  
 LÉGÈRE

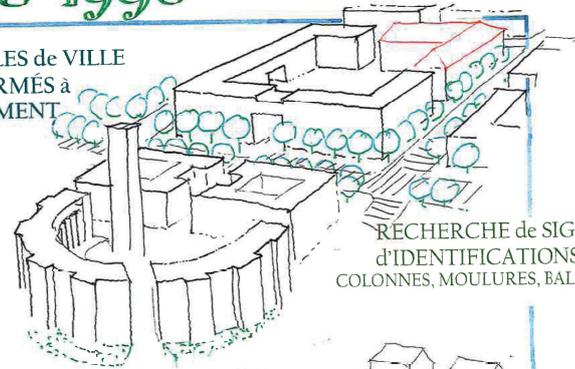


MAISONS de VILLE  
 RETOUR des FORMES TRADITIONNELLES  
 ASSOCIÉES à de NOUVEAUX MODERNISMES



# 1980-1990

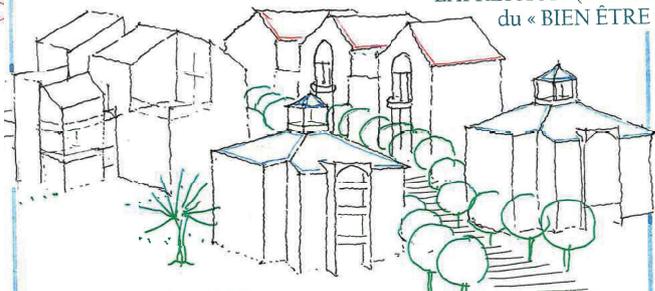
IMMEUBLES de VILLE  
 ÎLOTS FERMÉS à  
 l'ALIGNEMENT  
 SUR RUE



RÉCHERCHE de SIGNES  
 d'IDENTIFICATIONS :  
 COLONNES, MOULURES, BALUSTRES



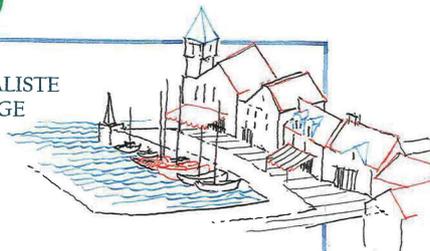
ARCHITECTURE ORDINAIRE de  
 MAISONS INDIVIDUELLES isolées  
 sur PETITES PARCELLES  
 EXPRESSION (vraie ou faussée)  
 du « BIEN ÊTRE »



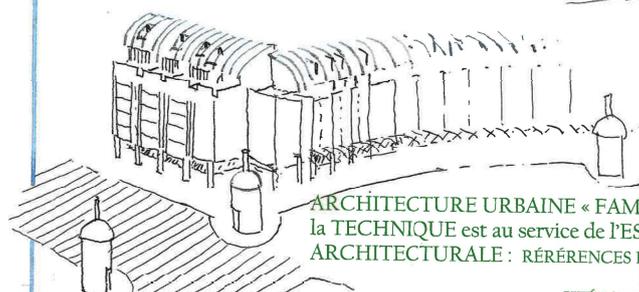
IMMEUBLES de VILLE « à la Manière de »..  
 GROSSES VILLAS  
 FORMES et DIMENSIONS VARIÉES - FANTAISIES DIVERSES :  
 LANTERNAUX, ARCADES, MODÉNATURES, BAIES.....

# 1990-1999

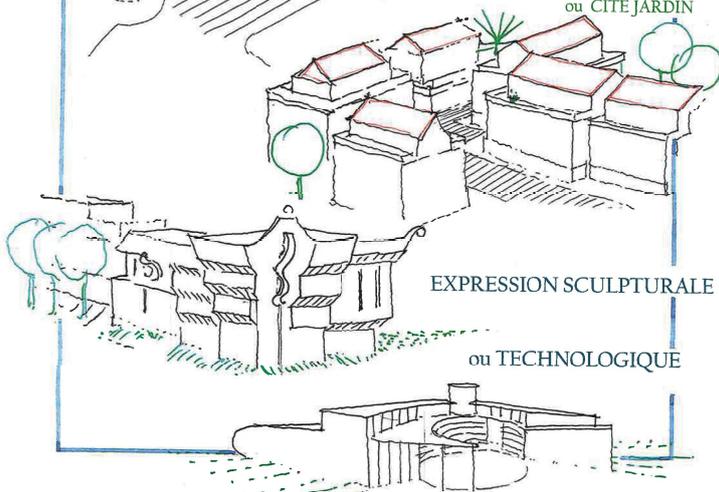
ARCHITECTURE RÉGIONALISTE  
 CONTINUITÉ avec le VILLAGE  
 PRÉSENCE de l'EAU



ARCHITECTURE URBAINE « FAMILIÈRE »  
 la TECHNIQUE est au service de l'ESTHÉTIQUE  
 ARCHITECTURALE : RÉFÉRENCES PARISIENNES



ou CITÉ JARDIN



EXPRESSION SCULPTURALE

ou TECHNOLOGIQUE

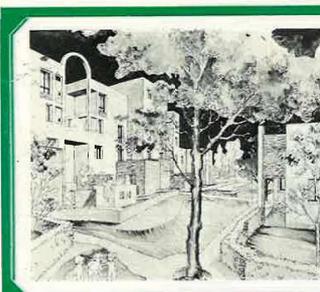
# Cergy Saint-Christophe : entre mixité et précarité

## Le rêve d'une ville mixte et harmonieuse

La population qui arrive pour vivre dans cette nouvelle ville est diverse : on compte soixante origines différentes. Ce sont majoritairement des techniciens, ouvriers ou des cadres venus en famille avec de jeunes enfants. Pour lancer cette ville, il fut décidé d'y mettre un fort taux de logements sociaux (33% et jusqu'à 85% dans certains quartiers). La situation est rare, il n'y a pas d'histoire, pas de centre ville déjà installé : ces pionniers doivent "faire ville". La population était exceptionnellement jeune : on construisait alors une école pour 600 habitant.e.s. Le département reste aujourd'hui très jeune, 42% de la population a moins de 30 ans.

Le rêve des aménageur.euse.s est de construire une ville mixte, où les origines et les classes sociales se côtoient et se mêlent. De part sa situation géographique, l'ambition était d'attirer à la fois des familles aisées qui souhaitent un environnement plus vert, des foyers qui ne peuvent se loger à Paris et des communautés issues de l'immigration. En effet, ces derniers ont un rôle essentiel dans la ville nouvelle : à cette époque, grâce à l'essor économique du pays, il faut faire venir de l'étranger les deux tiers de la main-d'œuvre des chantiers. Dans le même temps, la construction de logements pour les ouvrier.e.s ne suit pas et on observe le développement de bidonvilles en périphérie parisienne.

A Cergy, pour les ouvriers et leur familles se fut d'abord des logements mobiles, temporaires, puis des logements HLM pour la grande majorité. L'installation durable des travailleur.euse.s et de leur famille a été facilitée et anticipée. En parallèle, l'EPA avait une politique de relogement des familles vivant dans des habitats très précaires (comme celles des bidonvilles d'Argenteuil relogées à la Croix-Petit par exemple).



**LA RÉSIDENCE DU PARC**  
77 appartements, 3, 4, 5 pièces  
12 maisons individuelles 4 pièces duplex

Financement PAP  
Possibilités APL prêt 1 % patronal  
et prêts divers

PRIX FERMES ET DÉFINITIFS  
A LA RÉSERVATION  
SUR PLACE : 038.64.62

**SAGECO HLM** PARIS : 561.98.18



**CERGY SAINT-CHRISTOPHE**  
**Le Verger**  
Avenue du Centaure

maisons individuelles  
de 4 et 5 pièces  
avec jardin privatif  
prestations soignées

Possibilité de Prêt P.A.P.  
de la Caisse de Prêts et de l'A.P.L.  
Vente « Clés en Mains »

RENSEIGNEMENTS ET VENTE SUR PLACE  
de 14 à 18 h. sauf mardi et mercredi

TÉL. **038.51.90**

**LA MAISON DU GSCIC**  
L'IMMOBILIER CONÇU COMME UN SERVICE  
15, bd. de Vaugirard, 75015 Paris - Tél. 320.15.11

P.C. 09 C 226 - 15.4.82



**RÉSIDENCE MANSART**  
à Cergy Saint-Christophe

Pavillons de 5 et 6 pièces  
sur terrains de 148 à 225 m<sup>2</sup>

**PRÊT PAP - POSSIBILITÉ APL**  
Livraison immédiate

Sur place : les lundi et vendredi de 14 h à 19 h  
les samedi et dimanche de 11 h à 19 h.

Commercialisateur :  
**CIPA**  
61, rue Turbigo, 75003 PARIS  
Tél. : 271.57.59

Promoteur : SA d'HLM  
« LES TROIS VALLÉES »  
8, rue Charles-Pathé  
94300 VINCENNES  
Tél. : 374.11.52

## Un quartier né d'une période de crise financière

Avant même sa construction, l'annonce que le nouveau quartier Cergy Saint-Christophe contiendrait une large part de logements sociaux lui a valu les critiques des habitant.e.s environnant.e.s. La réputation du quartier a toujours été un enjeu pour l'image de la ville.

Il est construit à la fin des années 70 pendant la crise immobilière. Les promoteurs se retrouvent contraints de vendre rapidement, sans tenir compte de l'équilibre social des quartiers voulus par l'EPA. La situation de crise sociale s'accroît : après le choc pétrolier et les changements de politique du loyer en France, des familles se retrouvent incapables de payer leur loyer, les immeubles se dégradent, les plus riches partent et le quartier devient peu à peu une zone de ségrégation sociale.

Aujourd'hui à Cergy Saint-Christophe, on constate une hausse de la délinquance liée au sous-emploi. On recense dans ce seul quartier une cinquantaine de nationalités différentes, ce qui en fait un quartier pluriel, avec de nombreuses communautés. Des initiatives culturelles montrent une volonté de faire groupe, de faire quartier comme le festival des Voix Liées qui célèbre la diversité de cultures, ou les fréquents repas de quartier. Malgré un tissu associatif dense, la sociologue Hélène Bonvalot se dit inquiète pour le devenir du quartier qui se paupérise et où elle observe une tendance au repli sur soi.



## Un équilibre à trouver

La communauté d'agglomération compte 9 quartiers prioritaires (appelés QPV), ce sont des quartiers dans lesquels la situation sociale des habitant.e.s nécessite une aide de l'État. Le plus grand d'entre eux est à Cergy-saint-Christophe : l'Axe majeur-Horloge avec 9000 habitant.e.s, il abrite 15% de la population de cergy. On y observe une paupérisation régulière de la population depuis 10 ans. La population est extrêmement jeune, le taux de chômage et de déscolarisation est très élevé. De plus, le parc de logements qui date du projet de ville nouvelle devient vétuste. A ce quartier en grande difficulté s'ajoute celui de la Sébille, plus récent, dans le prolongement de l'axe du RER, uniquement résidentiel.

Ces deux quartiers font parties du nouveau programme nationale de rénovation urbaine NPNRU. En 2015, il est décidé initié un projet de rénovation autour de la gare Cergy Saint-Christophe, concernant à la fois les logements, les espaces publics et la gare elle-même.

Trois objectifs sont annoncés: simplifier la circulation et les flux, réhabiliter les logements aux alentours de la gare et construire de nouveau, dans un objectif de renouveler l'offre, avec davantage d'accession à propriété. Il en va de même pour les commerces : "Le projet intègre une dimension commerciale à la fois pour répondre aux besoins des populations présentes, mais aussi (et surtout) pour répondre aux besoins de futures populations." NPRU. Aujourd'hui le maire envisage de changer l'image du marché, pour le rendre plus propre, plus sécurisé, limiter la pollution visuelle et sonore. Le maire souhaite aussi diminuer et diversifier les étales.

Aujourd'hui les voies de la gare sont rénovées, un véritable parvis a été créé par le recul du marché. Ainsi que la rue Mondétour qui précède le Crescent et l'axe majeur.

### Axe Majeur - Horloge

(9 000 habitant.e.s)

- **82%** des logements sont des logements sociaux
- **34%** de taux de pauvreté
- Les moins de 25 ans représentent **48%** de la population
- **18.5%** de jeune de **16-25** non scolarisées et sans emploi
- revenu annuel médian est de **11 000 €**
- le taux de chômage de la population en âge de travailler est de **20 %**
- **88%** des logements ont été construits entre **1976** et **1988**

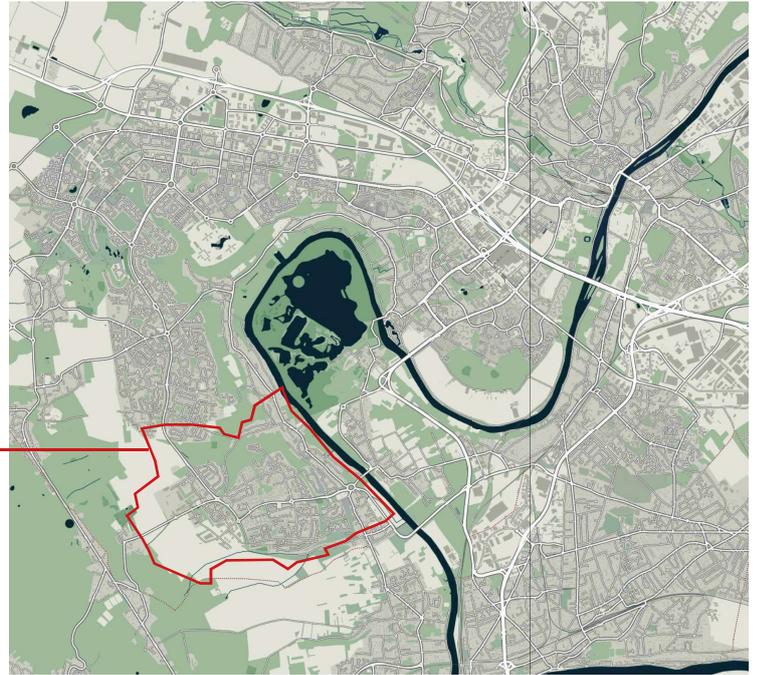
### La Sébille

(1 100 habitant.e.s)

- le taux de chômage de la population en âge de travailler est de **35%**
- revenu annuel médian est de **12 000 €**
- **51%** des 16-64 ans ont un emploi

# I.3 Les zones d'intérêts

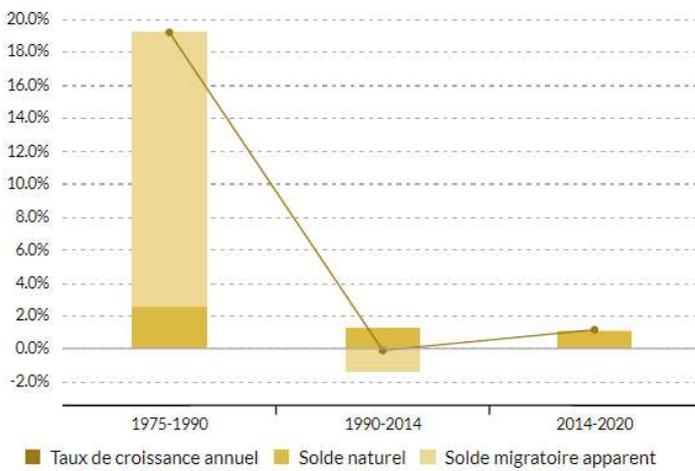
## Jouy-le-Moutier



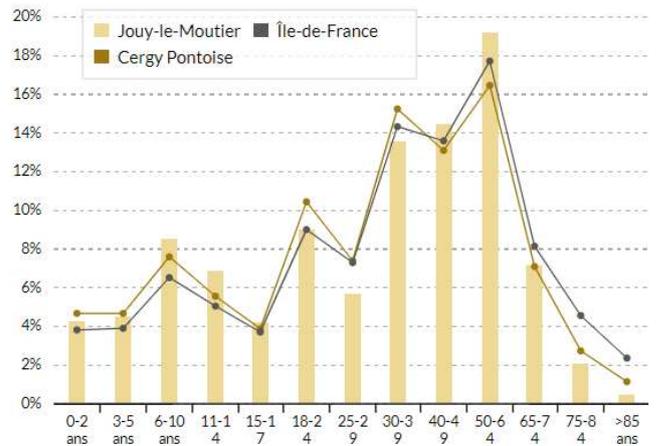
Nombre d'habitants en 2020 **17 225**

Jouy-le-Moutier	Cergy Pontoise	Île-de-France
17 225	213 763	12 271 795

### ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE



### POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE EN 2020



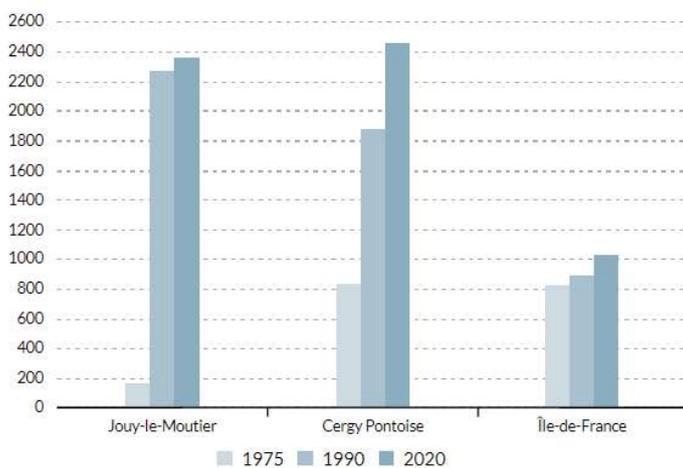
Densité de population en 2020 (hab/km<sup>2</sup>) **2 355**

Jouy-le-Moutier	Cergy Pontoise	Île-de-France
2 355	2 456	1 025

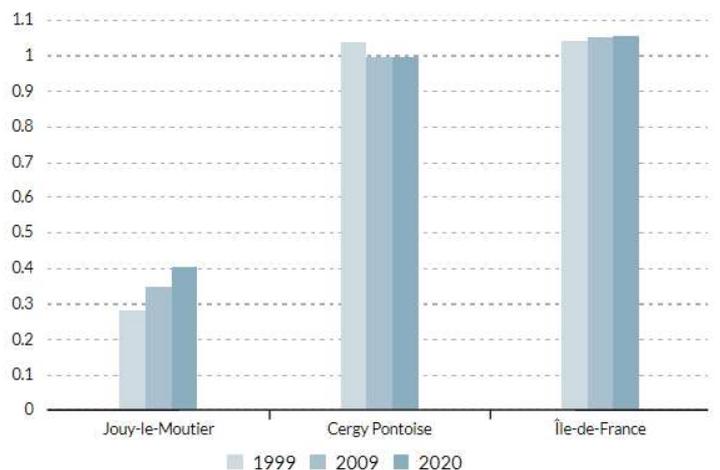
Indice de concentration de l'emploi en 2020 **0,4**

Jouy-le-Moutier	Cergy Pontoise	Île-de-France
0,4	0,99	1,05

### DENSITÉ DE POPULATION



### INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI



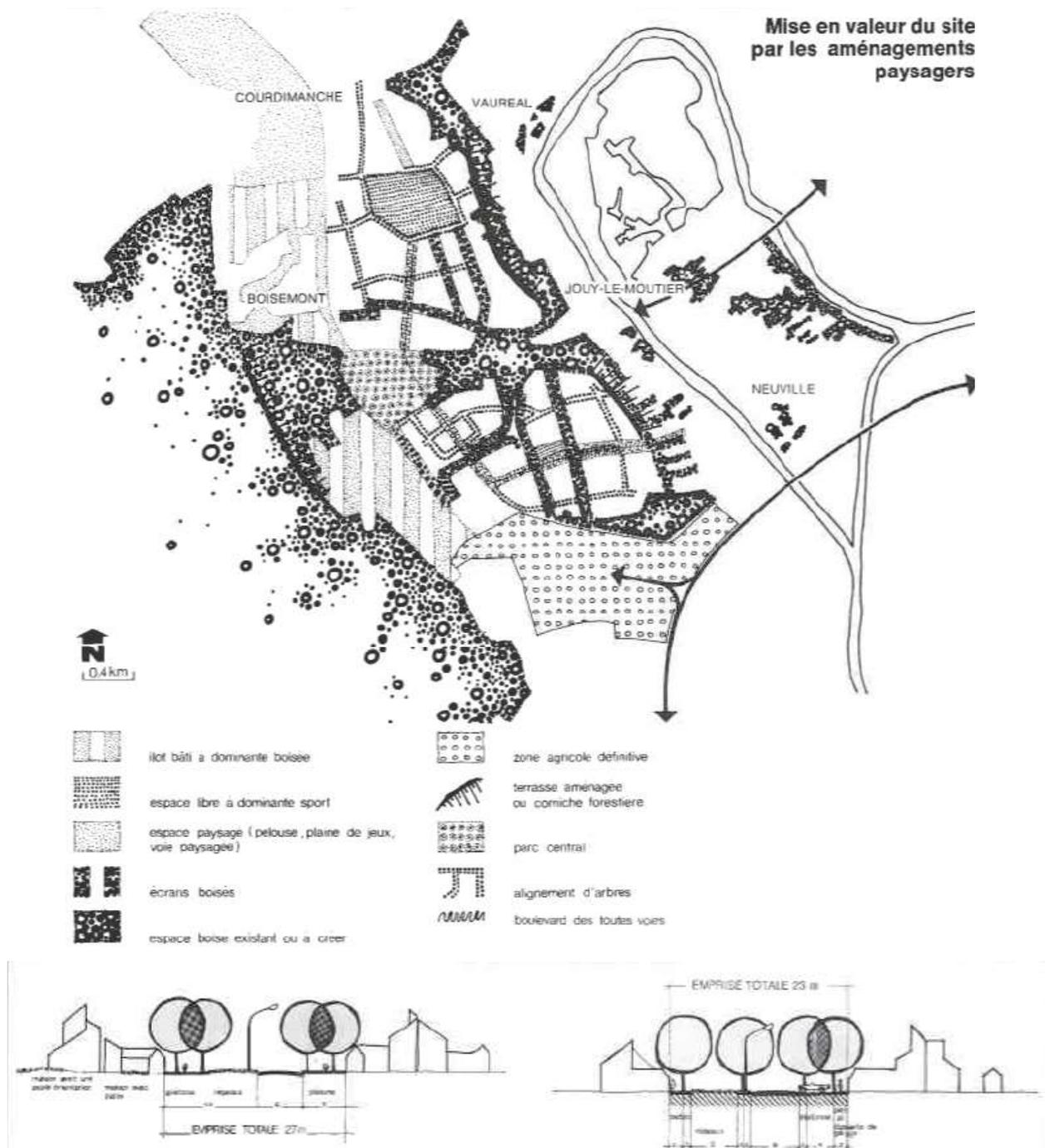
# Jouy-le-Moutier, Histoire d'une ville nouvelle

Les premier.ère.s habitant.e.s de la ville nouvelle arrivent en 1976, puis la ville connaît une croissance spectaculaire : d'un village de 930 habitant.e.s dans les années 60, à une commune de 17 700 habitant.e.s dans les années 90, soit une multiplication par 20 de sa population. Puis le rythme des constructions ralentit et le lien au village se resserre. Alain Safarti, architecte de la ville nouvelle, déclare en 1982 : "attendons encore quelques années et le lieu apparaîtra avec son charme et l'inscription d'une véritable imagination sociale"

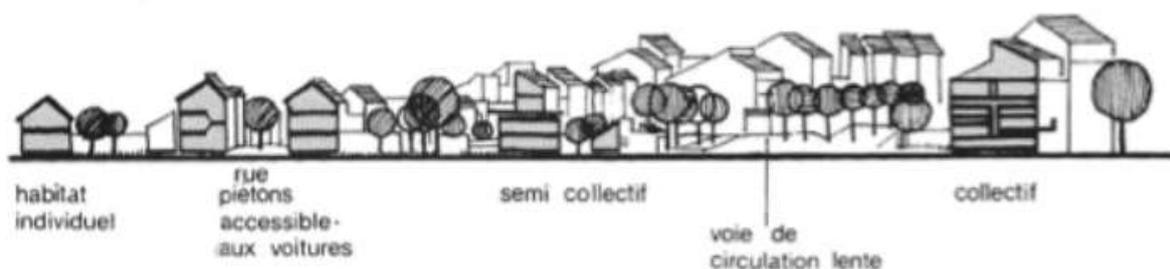
Il fut difficile pour l'équipe de l'EPA de trouver de la forme urbaine adéquate pour bâtir sur ce site au paysage remarquable : le premier plan est abandonné en 1972.

L'équipe de spécialistes s'accorde sur une série de principes urbains. Les urbanistes souhaitent combiner les avantages d'un mode de vie pavillonnaire et d'une ambiance de bourg. Pour bâtir les îlots, l'EPA lance le concours des "Maison de ville" et propose ainsi une typologie innovante : « maison » car la construction est indépendante, de "ville" car celle-ci bénéficie d'équipements de proximité.

Les lots qui accueilleront ces ensembles d'habitations sont reliés par des réseaux piétons secondaires et par une continuité boisée qui prolonge le bois de la Vallée.

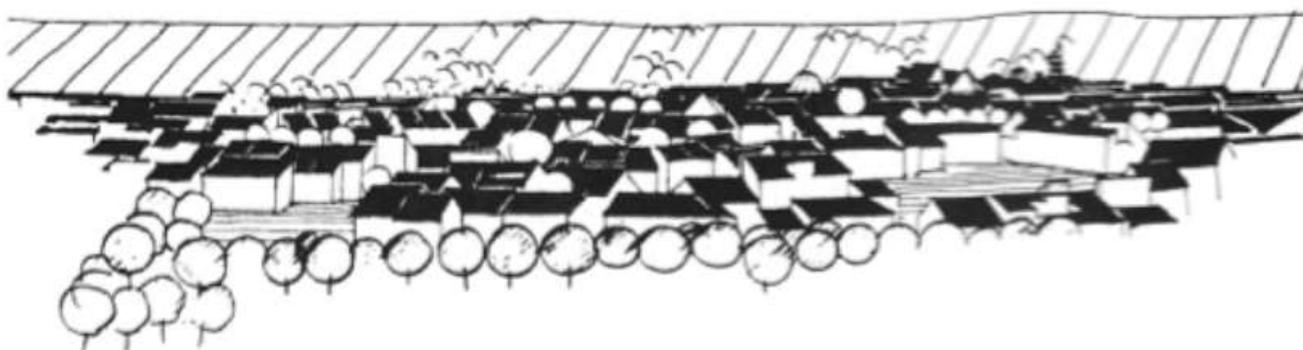


C'est ce qu'on appelle alors l'Urbanisme bocager. Le plan reprend le découpage du parcellaire agricole existant, en conservant des espaces "libres" pour qu'ils deviennent des terrains de sport ou de loisir. Pour que les routes ne soient pas en reste l'EPA propose de renforcer le boisement au centre et en bordure de routes. Pour conserver les qualités spatiales du villages, les jardins seront privatifs et sans vis-à-vis. Une attention particulière est portée à la silhouette de la ville : le beffroi marque l'horizon, les toitures sont pentues et irrégulières.



L'objectif est de créer une certaine densité : des maisons hautes (comme celles des centres bourgs) et du petit collectif (jusqu'au R+4) avec des zones plus "fermées" et des pentes de toitures rythmées. Cet entre-deux résulte d'un constat: les banlieues de lotissements, trop dispersées et répétitives véhiculent une sensation d'ennui.

Ainsi il a été décidé de varier les constructions et les styles par "secteurs", avec une densité moyenne de 30 logements par hectare. La référence assumée au village traditionnel marque une volonté de trouver un langage commun entre l'habitant.e et l'aménageur.se, un changement de posture majeur après la construction de Cergy, à l'architecture moderne assumée.



Le concours des « maison de ville » est lancée en 1976 : il faudra bâtir 2 000 logements, regroupés en 19 îlots (avec les contraintes évoquées précédemment).

# Jouy-le-Moutier, le quartier d'habitat participatif des Vignes Blanches

Plusieurs architectes renommés ont répondu au concours des «maisons de Ville», parmi lesquels Lucien Kroll. Il hérite de la construction d'un îlot de 150 maisons : les Vignes Blanches. Il fait alors un choix inédit : les futurs habitant.e.s participeront à la conception. Pour cela, il met à leur disposition une maquette où les formes bougent, où l'on peut coller, découper... Son projet commencera par l'approche qu'en auront les habitant.e.s.

Ainsi il espère passer outre la normalisation des constructions modernes, pour tendre vers une vision écologique et organique de l'habitat. Pour lui l'architecture devrait être à chaque fois différente selon les personnalités et les lieux qu'elle rencontre. Il garde les imperfections des dessins d'habitant.e.s car il voit dans le hasard et les maladresses la seule solution pour donner «une âme» à une ville nouvelle construite sur dalle. Ainsi, il conserve sciemment des erreurs de matériaux, des orientations étonnantes, des décalages.

Alors que les villageois.e.s s'opposent fermement à la ville nouvelle, que celle-ci se construit à l'écart, sans lien au bourg, Lucien Kroll tente de réunir villageois.e.s et «pionnier.ère.s» pour imaginer une liaison urbaine. Les primo arrivant.e.s qu'il contacte via des listes se montrent peu intéressé.e.s.

Tout au long de ce projet novateur, il aura de nombreuses désillusions : les habitant.e.s se montreront trop sages à son goût, et la frilosité des promoteurs freinera grandement le projet (limite dans les matériaux, restrictions des locaux communs, suppression des commerces, simplification des formes...). Au sein de l'équipe d'habitant.e.s beaucoup partirent mais d'autres reprendront les dessins des précédent.e.s.

Le parti pris de Lucien Kroll est de ne pas rassembler un groupe sous une bannière idéologique, mais de regrouper des gens «de n'importe où», dans un quartier "banal", de telle manière à ce que cette méthode puisse être reproduite pour fabriquer la ville.

«Lorsque quelques personnes entrent dans une pièce, elles se situent les unes par rapport aux autres d'après leur type de caractère : près de la porte pour fuir, le long des murs, près de la fenêtre, vers le centre, tournant le dos à d'autres, dans les coins, et même certains en dernier rang pour voir sans être vus... Cette façon animale de se situer crée la forme du groupe dans son espace, c'est elle qui a créé les villages, les bourgades et les villes anciennes. A partir d'un urbanisme fabriqué, elle n'a plus été pensable: nous l'avons retrouvée par hasard, en laissant se faire les choses, car elle ne s'invente pas, ne se provoque pas.»<sup>1</sup>

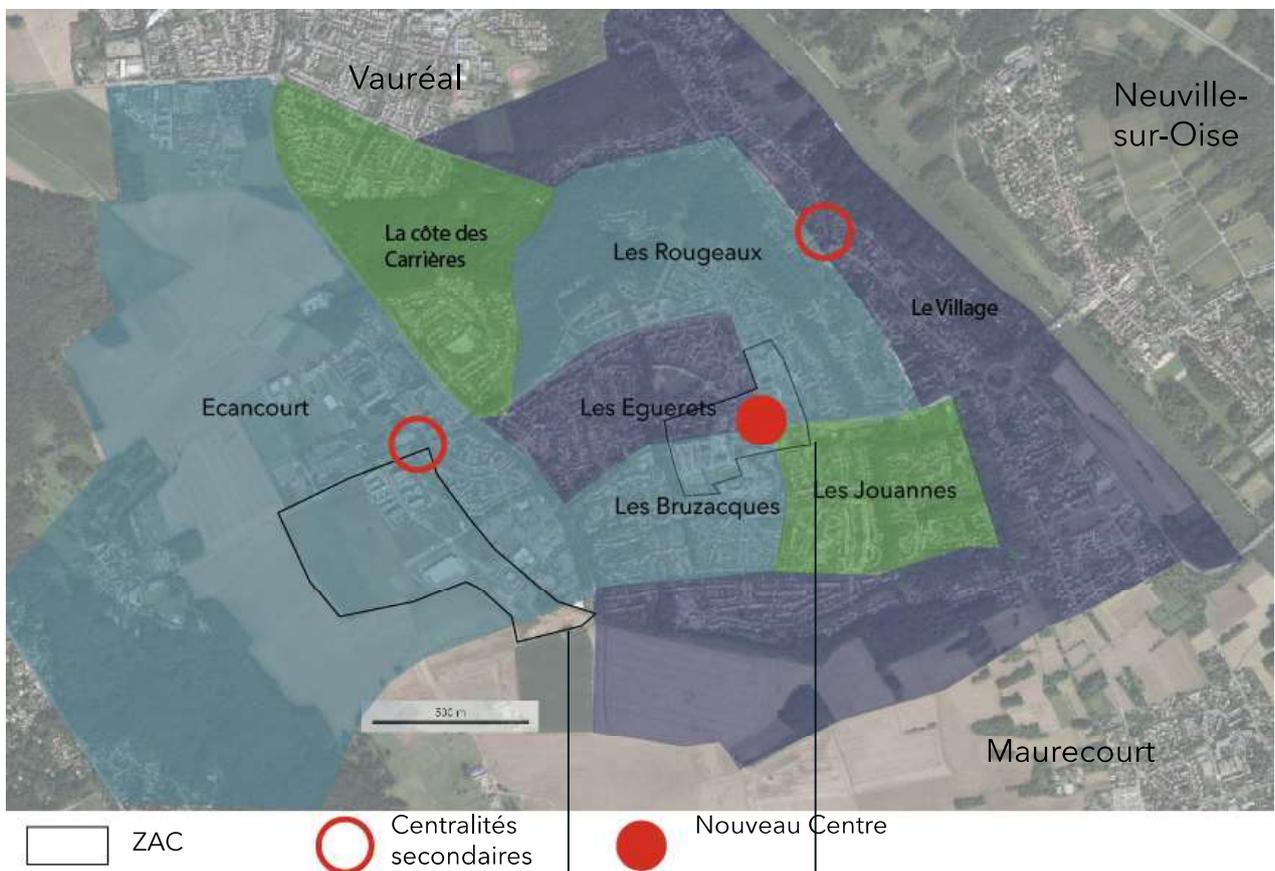
<sup>1</sup> KROLL, Lucien, «Un quartier banal, Les Vignes Blanches à Cergy-Pontoise», *Composition urbaine*, Les annales de la recherche urbaine n°3, 1986, p72.



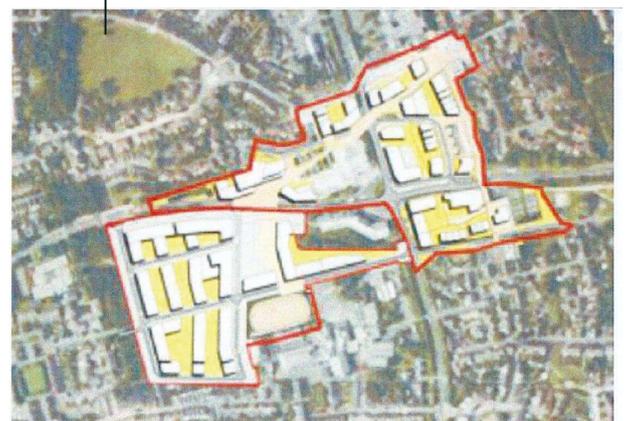
# Jouy-le-Moutier, une centralité en débat

La ville est multiple : elle est composée de sept quartiers aux identités marquées et de plusieurs centres (autour de l'Eglise du village, des commerces de Buzacques, ou du rond-point des Eguerets). Ces deux derniers font l'objet d'un plan de requalification. Bertrand Warnier déclarera, à propos de cette ville qu'il a contribué à bâtir: " nous avons raté le centre". Il décrit une un centre-ville de rond-points, centré sur le shopping et déconnecté des besoins du village.

Le quartier des Eguerets dont la mairie souhaite affirmer la centralité, est au croisement de deux boulevards et deux allées piétonnes. Il regroupe des styles architecturaux variés et remarquables. Deux beffrois signent le quartier, un centre commercial, 200 logements (dont une quarantaine sont collectifs) et un pôle d'équipements. Il se caractérise par des rues au profil bas, dans lesquelles sont intégrés des commerces en rez-de-chaussée.



Zac des Barboeufs



Zac des Hautils Oise

## Un projet concerté

La ZAC des Hautils Oise (quartier des Eguerets), recevra 173 logements (dont 22% sociaux) et 1000m<sup>2</sup> de commerces et services. Ce projet s'appuie sur la présence de la nouvelle «place du bien-être», construite en 2019. La ville espère un nouvel essor démographique, que son parc immobilier actuel ne permet pas : son offre actuelle est très uniforme (pavillonnaire) et inadaptée à la demande actuelle.

Les habitant.e.s ont été concerté.e.s sur différents aspects du projet : l'aménagement paysagé, l'architecture, le traitement des limites séparatives, l'aménagement et les usages des espaces publics, les commerces et services. La mobilisation a été plutôt suivie. Pour les jocassien.ne.s, il est primordial de conserver le calme de la ville et la petite échelle des constructions. Il leur a été proposé de sélectionner des styles parmi des images de constructions, leur choix s'est porté sur des formes connues et rassurantes, soit parce qu'elles évoquent une autre typologie (pavillon, chalet...) soit parce qu'elles imitent les villes alentours. Les habitant.e.s souhaitent développer des lieux propices à la convivialité, ouvrir les rez-de chaussées, favoriser la mobilité douce. La végétalisation et la propreté sont aussi des préoccupations centrales. Lorsque le groupe est interrogé sur les services et commerces, il se montre inquiet quant à leur maintien sur le territoire (touché par la désertion médicale).

Cette démarche de concertation engage la ville en des termes assez vagues «ne pas faire bloc, varier les matériaux et les formes, s'inscrire dans l'environnement...» dont il est difficile d'en mesurer la portée.

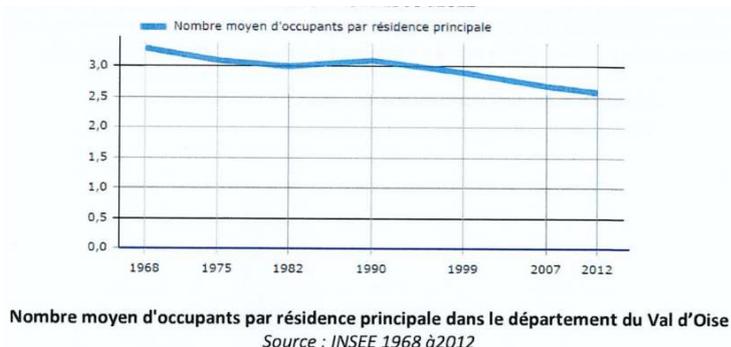
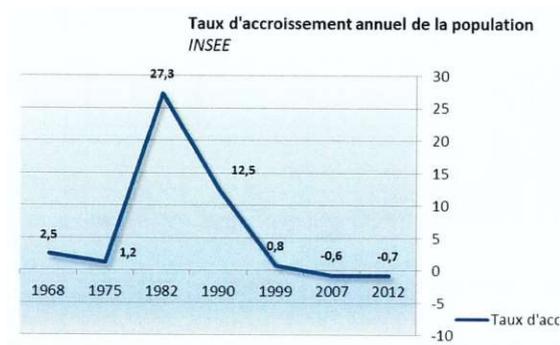


Jouy-le-Moutier, place du Bien-être aménagée en 2019

# Construire quand la démographie chute, l'exemple de Jouy-le-Moutier

La situation démographique de Jouy-le-Moutiers est caractéristique de l'agglomération. Sa population vieillit légèrement mais reste très jeune (23% de la population a moins de 14 ans, et 43% moins de 30 ans). Depuis la croissance extrêmement forte de la ville entre 1973 et 1990 (période durant laquelle on a construit 92% des logements), la démographie est en baisse constante.

Pourtant, la ville affiche la volonté de construire 233 logements par an. Ce choix semble paradoxal : la ville construit davantage alors que sa population décroît. Ce déclin démographique est dû à nos changements de mode de vie et à un déséquilibre générationnel. Le changement de géométrie des foyers est une part de l'explication : sur un parc de logement stable depuis 1990, il y a moins d'habitant.e.s.



Taux de logements vacants						
1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
3.4%	10.4%	20.9%	3.0%	3.3%	2.3%	2.8%

En effet, le taux de décohabitation (la scission des foyers) augmente, comme partout en France depuis 1976, du fait du départ plus fréquent des jeunes, de l'augmentation du nombre de familles monoparentales et du vieillissement de la population. Ce phénomène de desserrement reste à Jouy-le-Moutier beaucoup moins fort que dans le reste du pays, car la ville abrite majoritairement des jeunes ménages avec enfants.

Lorsque la population augmentait (entre 1976 et 1990) beaucoup de logements était vacants : il y avait une offre de logement disponible. Aujourd'hui le taux de vacance serait trop faible pour permettre la rotation de population dans la commune. En effet, pour permettre à la population de se maintenir ou de croître, il faut construire "trop" : on estime qu'il faut 6% de logements vacants pour que l'offre assure la mobilité de la population.

Pour maintenir la population actuelle, le plan local d'urbanisme de Jouy-le-Moutier estime qu'il faut construire 1347 logements d'ici 2030. 800 pour répondre au besoin de desserrement des ménages, 6% seront vacants (soit 280 logements) et 396 serviront au renouvellement (à compenser les logements devenus vétustes ou convertis en locaux ou commerces). Pour se faire, la commune doit densifier son tissu urbain de 10% (soit 570 logements dans le tissu existant) par le biais de projets de renouvellement urbain (avec de nombreuses démolitions et reconstructions), tout en continuant d'étendre son périmètre sur la plaine agricole située à l'Ouest (Cf Fiche Jouy-le-Moutier, une centralité en débat). A terme, la ville estime que les grands logements existants se libéreront et pourront accueillir de nouvelles familles.

# 1.3 Les zones d'intérêts

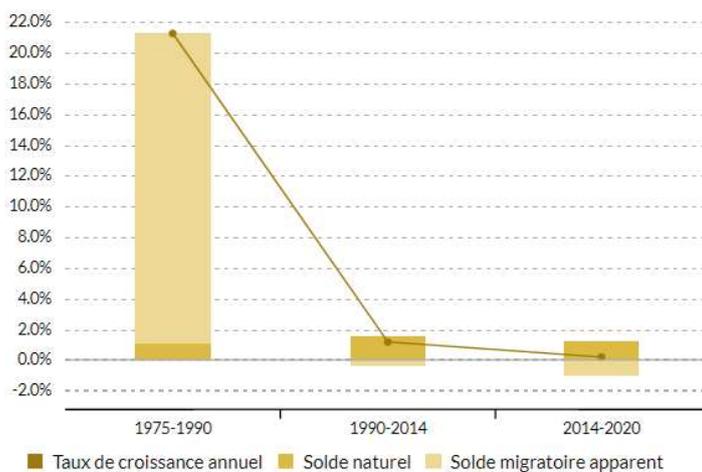
## Vauréal



### • POPULATION EN 2020

Nombre d'habitants en 2020			<b>16020</b>
Vauréal	Cergy Pontoise	Île-de-France	
16020	213763	12271795	

### • ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE



### • POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE EN 2020



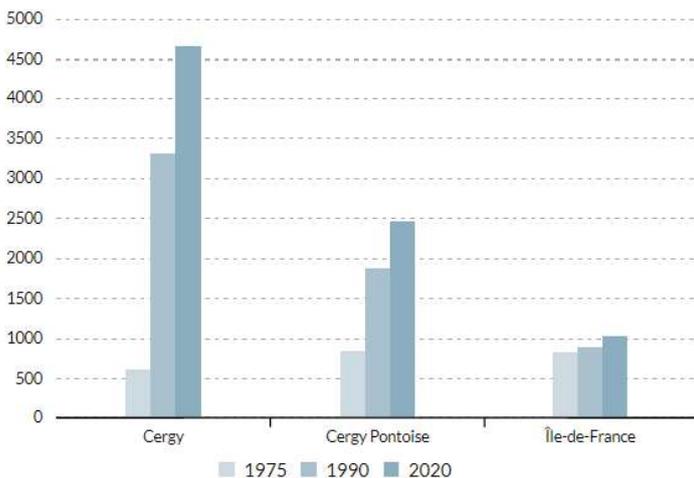
Densité de population en 2020 (hab/km<sup>2</sup>) **4654**

Cergy	Cergy Pontoise	Île-de-France
4654	2456	1025

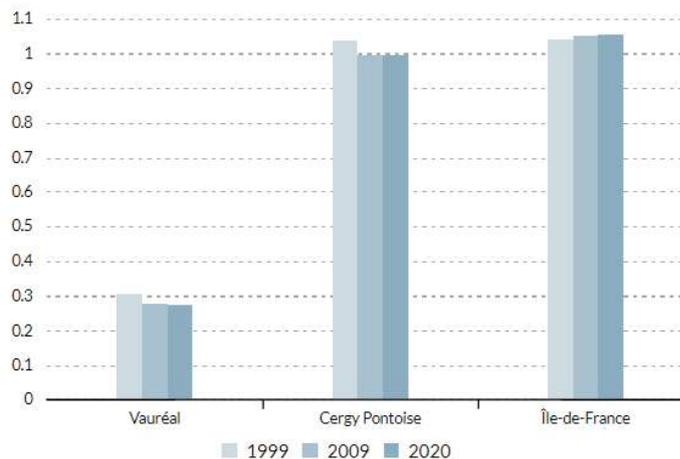
Indice de concentration de l'emploi en 2020 **0,27**

Vauréal	Cergy Pontoise	Île-de-France
0,27	0,99	1,05

### • DENSITÉ DE POPULATION



### • INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI



# Vauréal, la défense des terres habitées et cultivées

Vauréal est un ancien hameau de Jouy-le-Moutier qui tient son nom de la Paroisse de Lieu-Vauréal. Construite au XIII<sup>ème</sup> siècle puis reconstruite au XVI, l'édifice gothique flamboyant marque aujourd'hui l'identité du village au bord de l'Oise. Les toponymes de la ville nouvelle nous rappelle l'histoire agricole «rue l'abreuvoir», « rue des Moissons»... En effet, grâce à l'orientation Sud-ouest de la vallée de l'Oise, Vauréal a abrité des vignes. Face à la rude concurrence du Sud de la France, les agriculteur.ice.s se sont tourné.e.s vers les fruits, les légumes et céréales.

La ville nouvelle n'était pas une évidence pour les villageois.e.s de l'Oise. Des révoltes se sont faites sentir dès le début de la construction de Cergy (en 1967) puis à l'arrivée des «pionniers» sur des terres agricoles.

La gazette du Val d'Oise revient sur ces événements :

*"Cette jacquerie du XX<sup>ème</sup> siècle va connaître son apogée au premier semestre de l'année 67. Sur la plaine, les bulldozers et les tracteurs se font face, sans incident. Le chantier de la préfecture prend alors des allures de camp retranché. Des tentes se dressent, des barrages se forment, et pendant 108 jours les agriculteurs vont prouver leur détermination."*

Les habitant.e.s de Vauréal qui vivent principalement de la culture des sols, s'opposeront farouchement à l'urbanisation. En 1977, l'exposition du projet de ZAC des Toupets (2000 logements) par l'EPA est mal reçu. Les élus de Jouy-le-Moutiers et Courdimanche considèrent que les habitant.e.s et élu.e.s n'ont pas été concerté.e.s sur cette métamorphose de leur ville. *L'Étincelle*, journal local de Vauréal, reprend leurs arguments :

*"Dans une période où la violence sert de prétexte à divers décisions, il en est une forme douloureuse dont les conséquences sont incalculables mais qui n'est pas mise en évidence. Elle est perpétuée au nom de l'utilité publique. Quelle utilité ? Et pour qui ? N'est-ce pas violence que de chasser les cultivateurs du plateau de l'Hautil, sans même leur offrir en échanges les terres équivalentes ? N'est-ce pas violence d'imposer à des populations [...] un mode de vie totalement différent ?"*

Ils reprochent à l'EPA d'artificialiser les sols, d'avoir une vision «passéiste» et «technocrate» et à l'Etat de se désengager de ses projets. Après plusieurs années de négociations et la démission du maire de Vauréal, ce seront finalement 600 logements construits en 1982 au Toupets. C'est le point de départ d'une ascension démographique spectaculaire : la population va croître de 1770% jusqu'en 1990.

A l'arrivée des pionnier.ère.s, une autre solidarité s'est tout de même installée : «On a vu que c'était finalement des humains, des familles, qui venaient là». Au regard d'un confort de vie nouveau pour les arrivant.e.s «des gens extrêmement émus, il y avait déjà l'école, c'était la maison individuelle, le jardin...» . Aujourd'hui, d'après les chiffres de l'INSEE, on trouve seulement 6 agriculteur.ice.s exploitant.e.s qui résident à Vauréal.

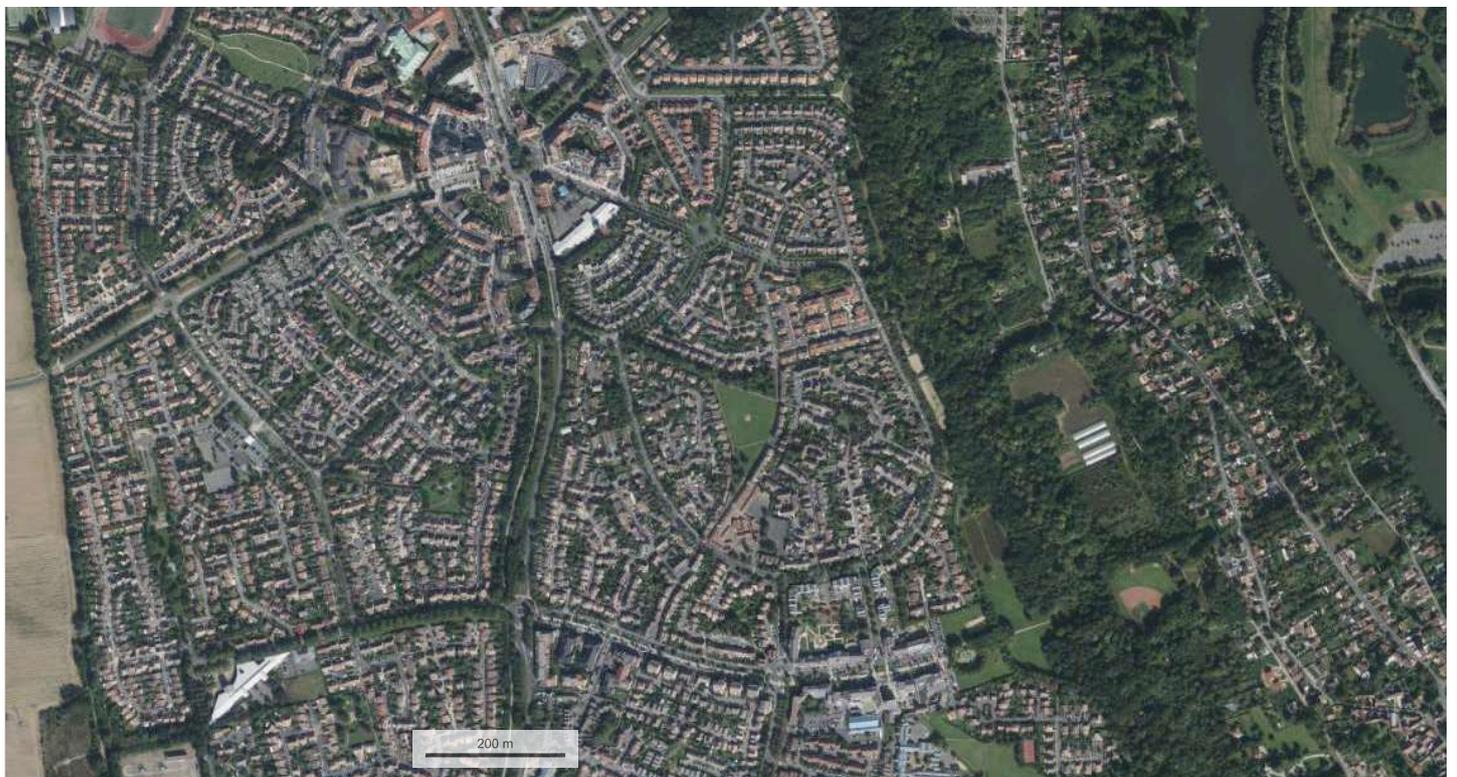


Chantier de construction de Cergy-Pontoise





Vauréal en 1960



Vauréal aujourd'hui

# La Maison pour Tous de Vauréal, «A Chacun son parpaing !»

En 1978, alors que la vie sociale et festive du village est centrée sur ses rives, un groupe d'habitant.e.s décident d'y construire un lieu pour s'y retrouver : la Maison pour tous. Le village ne pourra pas en assurer la réalisation, les habitant.e.s devront donc compter sur leur propres ressources. Pour mobiliser, le groupe s'appuie sur le journal local :

*"Tout ceci est possible si vous le voulez et si vous participez car nous aurons besoin de vous pour la réalisation de cette Maison Pour Tous dans un cadre financier malgré tout limité. Nous faisons donc appel à toutes les bonnes volontés pour nous aider."*

*1L'Étincelle, décembre 1977, numéro3*

Ils documentent régulièrement leur avancé. La construction sera majoritairement réalisée en auto-nomie :

*"Depuis cinq semaines maintenant, nous sommes un certain nombre à nous retrouver régulièrement le samedi et le dimanche et quelque fois en semaine, pour construire la Maison pour Tous [...] Après l'euphorie du démarrage et en particulier la démolition, il a fallu traverser une période plus ingrate [...] et les jeunes ont commencés à prendre le relais. [...] nous vous invitons à participer à l'opération "a chacun son parpaing" qui devrait marquer la participation même symbolique de tous."*

*1L'Étincelle, 1982, numéro5*

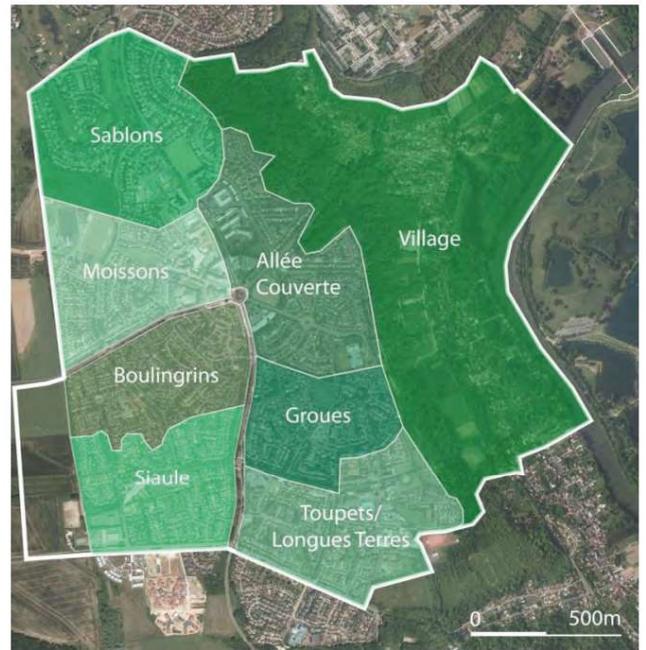
Au bout de cinq années de chantier réalisé presque intégralement par les villageoise.s, la ville voit naître ce lieu commun et ouvert; alors même qu'une toute autre histoire se profile derrière le coteau: la ville nouvelle arrive à Vauréal.



# Vauréal, une ville nouvelle à recomposer

Vauréal a une morphologie caractéristique des périphéries de Cergy : elle se compose de deux parties distinctes. Le village ancien qui borde l'Oise et de la ville nouvelle sur un plateau, séparés par un coteaux boisés. Le premier tissu est constitué d'habitat pavillonnaire d'époques diverses mais de même matérialité : la pierre calcaire et l'enduit de chaux, qui donne une teinte ocre reconnaissable. Le second concentre toutes les fonctions de la communes et l'essentiel de la population. A l'ouest, la ville est bordée d'une plaine agricole.

Elle compte en réalité huit quartiers et trois pôles centraux : le centre historique du village, le quartier commercial de Bussies, l'ancien centre ville des Toupets et le nouveau cœur de ville de Croix-lieu. On retrouve à Vauréal les principes de la ville nouvelles : des flux hiérarchisés avec des grands axes boisés et des liaisons piétonnes secondaires.



Les quartiers de Vauréal. Source: Agence Neue

## LA ZAC DES TOUPETS

Vauréal a entrepris la création d'un cœur de ville dans à la Croix-lieu pour rassembler et dépasser le clivage entre le village et la ville nouvelle. Quant au quartier des Toupets, il a été mis à l'écart par la développemnt de la ville à l'Est sur les plaines agricoles. Il concentre aujourd'hui les difficultés sociales : la population y est très précaire, les commerces se détériorent et les riverains se plaignent de squatt. La partie commerciale est dégradée, les espaces publics sous-utilisés.

La ville y a entamé une opération de rénovation urbaine en 2005 elle espère ainsi favoriser la mixité, désenclaver les commerces, renforcer les espaces verts et proposer de plus petits logements, plus en phase avec la composition des ménages. La halle commerciale est détruite afin de disperser les commerces dans la rue mail Mendès France, les places publiques ainsi que le centre social de l'Agora sont rénovés.



Halle commerciale détruite

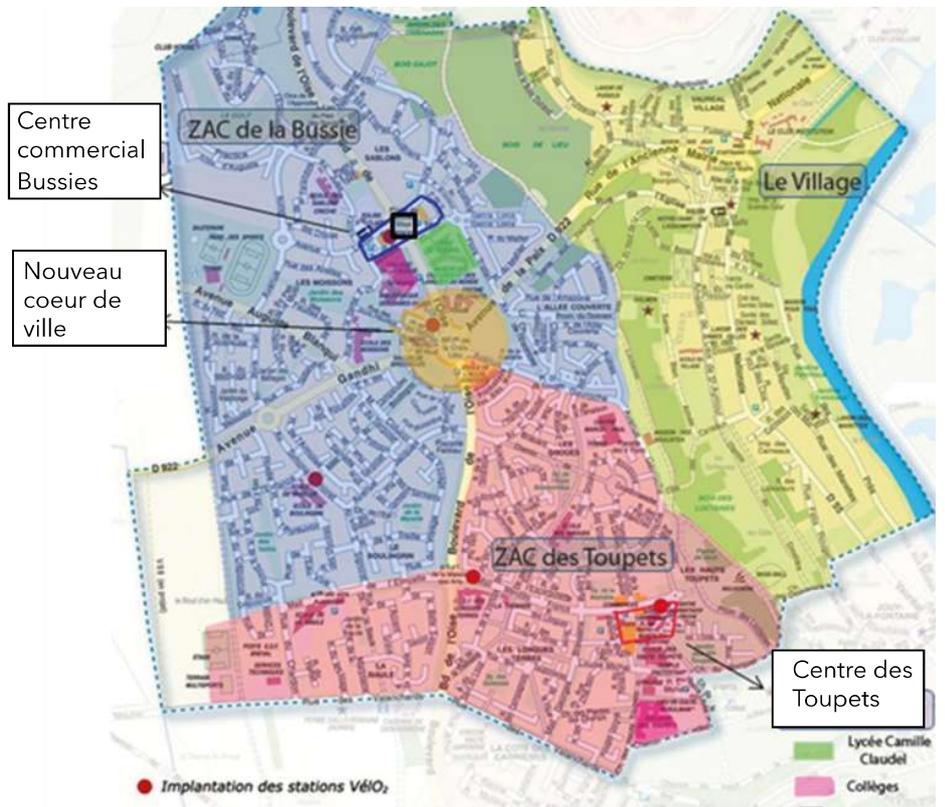
Ancienne mairie

- Densification en fond de parcelle
- Division des jardins en coeur d'îlot
- Kiosque commercial





Centre Commercial Bussie Vauréal (au centre) et Lycée Camille claudel (à droite)



La ZAC Croix-lieu au centre de la ville permet de créer de la densité (avec des immeubles jusqu'au R+6) dans une ville majoritairement pavillonnaire. Le nouvel hôtel de ville est inauguré en 2007, vitrine d'une ville moderne et accessible, faisant contrepoids au centre historique du village. Avec quelques contraintes pour maintenir l'esprit de l'urbanisme bocager hérité de la ville nouvelle : formes hétérogènes, diversités de vues, grands espaces verts. La ZAC est achevée en 2015, sur une superficie de 6.5 hectares, ont été construit 1 000 logements, 5 500m<sup>2</sup> de commerce, 1 hôtel de ville, des espaces publics et équipements divers.

Le tout dans un style néo-traditionnel très coloré, un style pastiche qui a commencé à Marne-la-Vallée et au Plessis Robinson. Il reprend divers éléments d'architecture antérieure (fronton grec, colombage, arcade...) comme des décorations : le plan intérieur et le mode constructif restent standards. Apprécié des élu.e.s pour son côté familial, ses couleurs et son prestige apparent qui permet d'attirer des population aisées et de rompre avec l'image des banlieux; il est repris presque à l'identique dans de nombreuses villes en région parisienne.



# Vauréal, ville jeune ?

Cette commune de 16 000 habitants à une démographie peu banale : avec 45% de sa population qui a moins de 30 ans, c'est la deuxième ville la plus jeune de France. Cette jeunesse a-t-elle une influence sur la manière de faire la ville ?

À l'origine de la ville nouvelle, il y avait l'idée de repenser la place de la jeunesse grâce au sport et à la culture. Cette volonté a abouti en partie : si le développement de la culture est discutable, l'agglomération est extrêmement bien équipée en piscines, en terrains de sport et en bibliothèques. En effet, quand la ville nouvelle s'est étendue à Vauréal, l'EPA a voulu attirer les ados et jeunes adultes en proposant une offre de bars dansants, des espaces de sport et d'espaces verts.

L'idée qu'une population jeune est une source de dynamisme pour la ville semble moins partagée aujourd'hui. Les riverain.e.s se plaignent de frictions entre les jeunes de quartiers différents, qui font écho à la ségrégation socio-spatiale prononcée de Vauréal et sont l'expression d'un sentiment d'appartenance à un territoire. Le tissu pavillonnaire de la ville produit peu de communs et d'espaces publics et favorise un mode vie centré autour du chez-soi, du foyer. La volonté qu'énonce le PLU de limiter les «points de fixation» et de renforcer les limites entre privé et public semble être le résultat d'une méfiance envers la jeunesse. En tant que jeunes adultes, ils et elles ont besoin pour s'affirmer de marquer leurs repères dans la ville.

Aujourd'hui, les loisirs sont guidés par les centres sociaux. Les lieux de sociabilités sont majoritairement sportifs, il est donc plus difficile pour jeunes filles et adolescentes d'y trouver leur place. Le nombre d'enfants à Vauréal ne faiblit pas, car l'offre scolaire est très large. Il est cependant de plus en plus difficile de garder les jeunes adultes sur le territoire après leur majorité.

De plus en plus de vaurélien.ne.s ont plus de soixante ans : ce sont la génération des «pionnier.e.s», arriv.e.s dans les années 80 pour la plupart en tant que jeunes couples avec enfants. Malgré ça, le vieillissement de la population reste très minime comparativement au territoire national.

Bien que plusieurs facteurs laissent penser que la ville est moins attrayante pour la jeunesse, elle le reste pour une grande partie de la population. Les habitant.e.s interrogé.e.s par la ville à l'occasion de la rénovation du centre ville (cf *Vauréal, une ville nouvelle à recomposer*), décrivent une atmosphère de village, des rapports de voisinages chaleureux et se déclarent très satisfait.e.s de la qualité de vie.

Quartier commercial de Bussies



Quartier pavillonnaire



Vauréal village



Centre social de l'Agora



Vauréal coeur de ville



# Conflans Sainte-Honorine, Histoire et projet

## A la confluence de la Seine et de l'Oise

La ville s'est développée au bord de la Seine, sur la rive droite du fleuve à son confluent avec l'Oise. L'urbanisation s'étend aussi sur la rive gauche. La partie basse de la ville connaît des inondations périodiques, mais peu désastreuses. A cette confluence, les fleuves se rencontrent mais ne se mélangent pas : la Seine plus chaude et moins boueuse mettra encore plusieurs kilomètres à se mélanger à l'Oise.

Contrairement aux autres sites étudiés, Conflans-Sainte-Honorine ne fait pas partie de l'agglomération de Cergy-Pontoise. Cette ville plus ancienne, elle est située dans le département des Yvelines. Pourtant, au-delà des limites administratives, il y a de nombreuses interactions entre ces territoires et même une forme de complémentarité.



## Au travers des époques

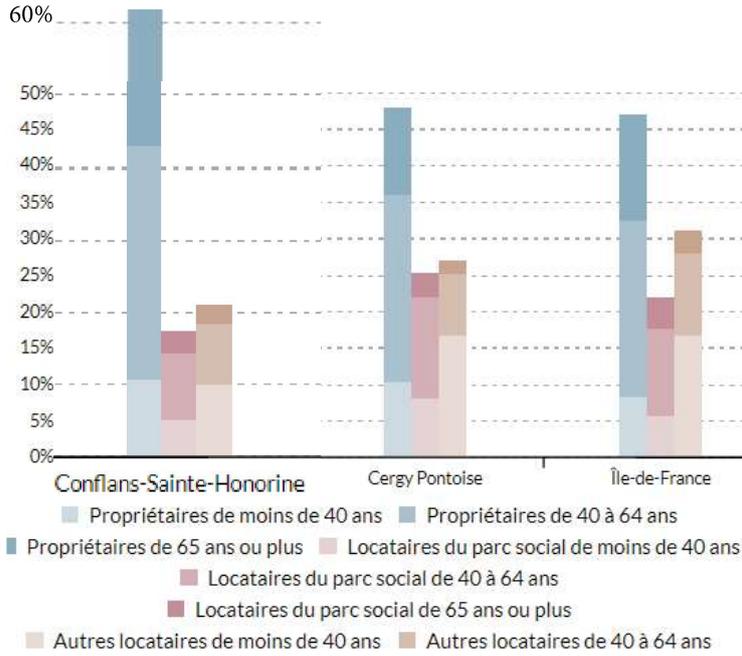
Pendant la renaissance, la ville s'est reconfigurée autour des terrains de chasses et de son château. Puis son port a pris de l'importance, elle devient une «ville-pont» entre Paris et Rouen. La ville a une histoire maritime riche : c'était le port de départ des denrées alimentaires produites dans le Val d'Oise, vers la ville de Paris. Les bords de l'Oise furent ensuite un lieu de villégiature pour les parisiens grâce à l'arrivée du chemin de fer et au développement de constructions de loisirs et de tourisme.

Puis les industries s'installent aux bords de l'eau, la ville tourne le dos aux fleuves et se développe autour des axes de transports des marchandises. Pendant la seconde guerre mondiale, Conflans-Sainte-Honorine est sur une ligne de défense de la ville de Paris, ses ponts furent détruits à plusieurs reprises. Puis, c'est l'automobile qui guide l'essor urbain, avec le développement massif du pavillonnaire. C'est maintenant la ligne de RER qui est sa principale liaison à l'agglomération parisienne.

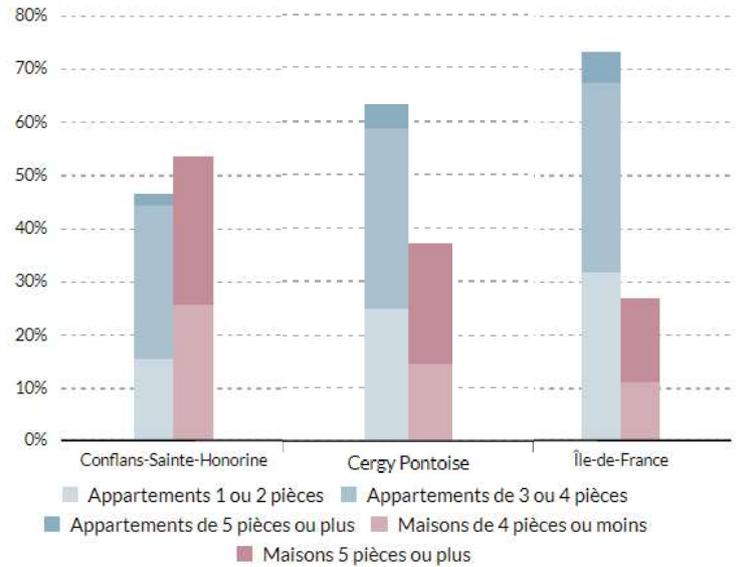


# Un parc immobilier avec une dominante des très grands logements en accession à la propriété

STATUT D'OCCUPATION PAR TRANCHE D'ÂGE EN 2020



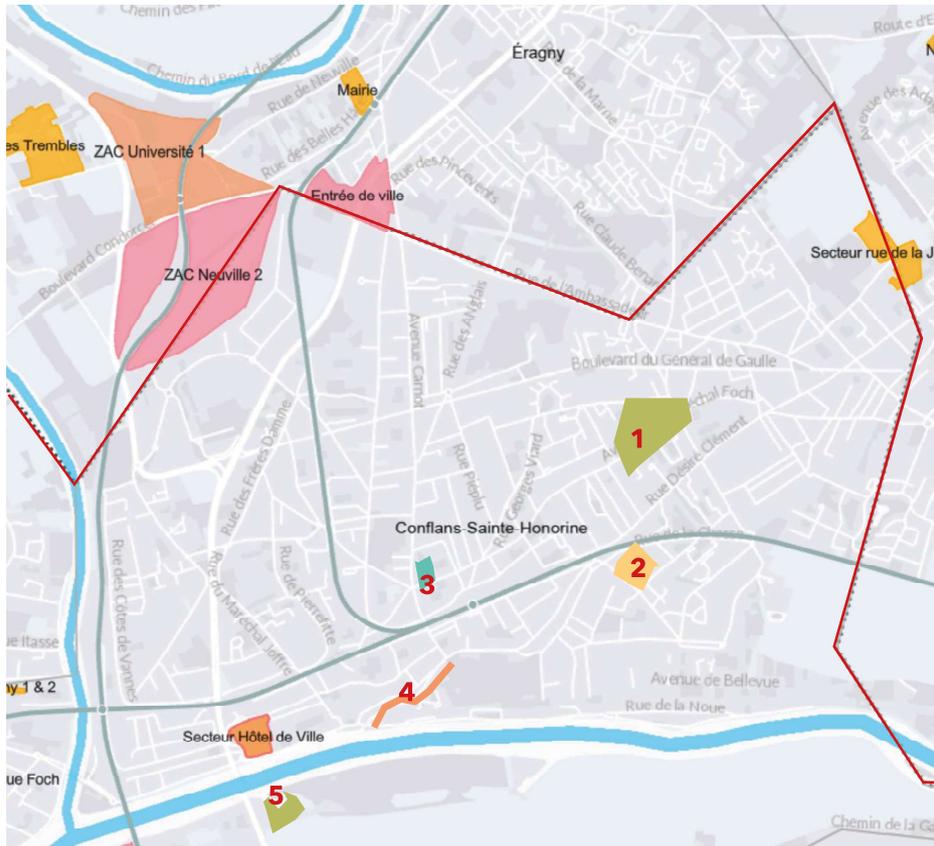
TYPE DE LOGEMENT ET NOMBRE DE PIÈCES EN 2020



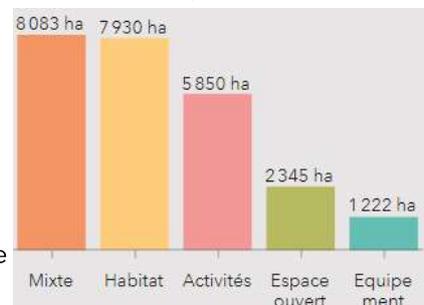
Le taux de construction bien plus faible qu'à Cergy, (proportionnellement au parc de logements existant). Le niveau de vie y est plus élevée et les propriétaires y sont très nombreux. Comme dans les autres sites étudiés, on compte très peu de résidences secondaires ou de logements occasionnels (0.8%) mais une part significative de logements vacants (7.1% du parc).

Il s'agit d'une ville plutôt dense (comparativement à la moyenne du département ou de la région), comme la plupart des villes de Cergy-Pontoise, mais bien moins que la ville de Paris. La ville a connu une croissance plus tardive (années 95 à 2015) qui se stabilise aujourd'hui. Les logements existants sont également très grands, avec une dominance des maisons de 4 ou 5 pièces.

## Des projets d'aménagements disséminés

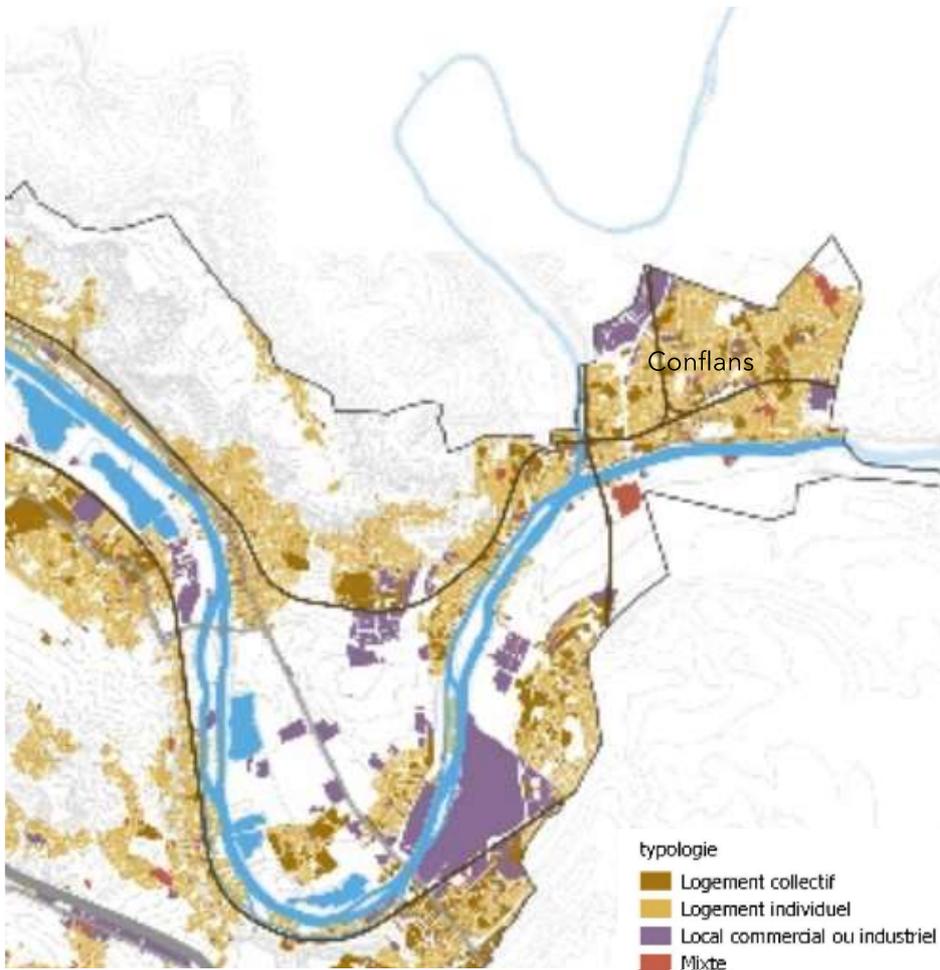


- 1. Aménagement des espaces publics du quartier Chennevières**, création d'une place et verdissement des rues
- 2. Rénovation du quartier Paul Brard**. Critiqué pour son insécurité, le maire veut donner un nouveau visage au quartier en le densifiant et en diversifiant l'offre de logement. Cette nouvelle densité et mal perçue des habitant.e.s qui restent sur place, inquiet.e.s de la perte de valeur de leur logements. 51 logements seront détruits dans l'immeuble de l'Arche, 88 seront rénovés et 111 seront construits.
- 3. Construction du gymnase du Maréchal Foch**
- 4. Rénovation de la rue Maurice Bertaux** : rue du centre ville, élargir les trottoirs et renforcer l'offre commerciale, limiter la vitesse de circulation
- 5. Mettre en valeur les espaces naturels de l'île de Devant**, la rendre accessible en bateau



Ha de projet selon le programme dominant en Ile-de-France

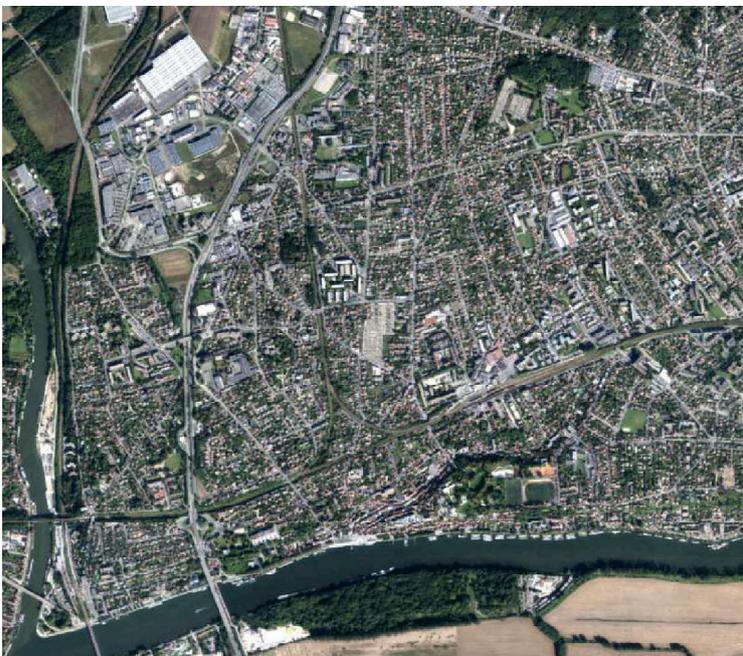
## Tissu urbain et architecture



Cette ville est le résultat des époques qu'elle a traversée : elle a aujourd'hui un tissu urbain très varié. L'habitat est majoritairement individuel et peu dense, on y trouve des logements individuels en lanière, ou en lotissement diffus. Malgré quelques ensembles de logements collectifs hauts de types grands ensembles, avec une implantation est une architecture moderne en rupture avec le parcellaire existant. Les rues villageoises du centre bordent la Seine, héritage de la période où la ville était concentrée entre la bande côtière et la voie ferrée. Puis elle s'étend au Nord, avec les usines, les nouveaux ensembles de logements et les zones pavillonnaires récentes qui ont recouvert les terres agricoles restantes. Les Yvelines ont un patrimoine riche, avec des fermes, des châteaux, des édifices religieux.

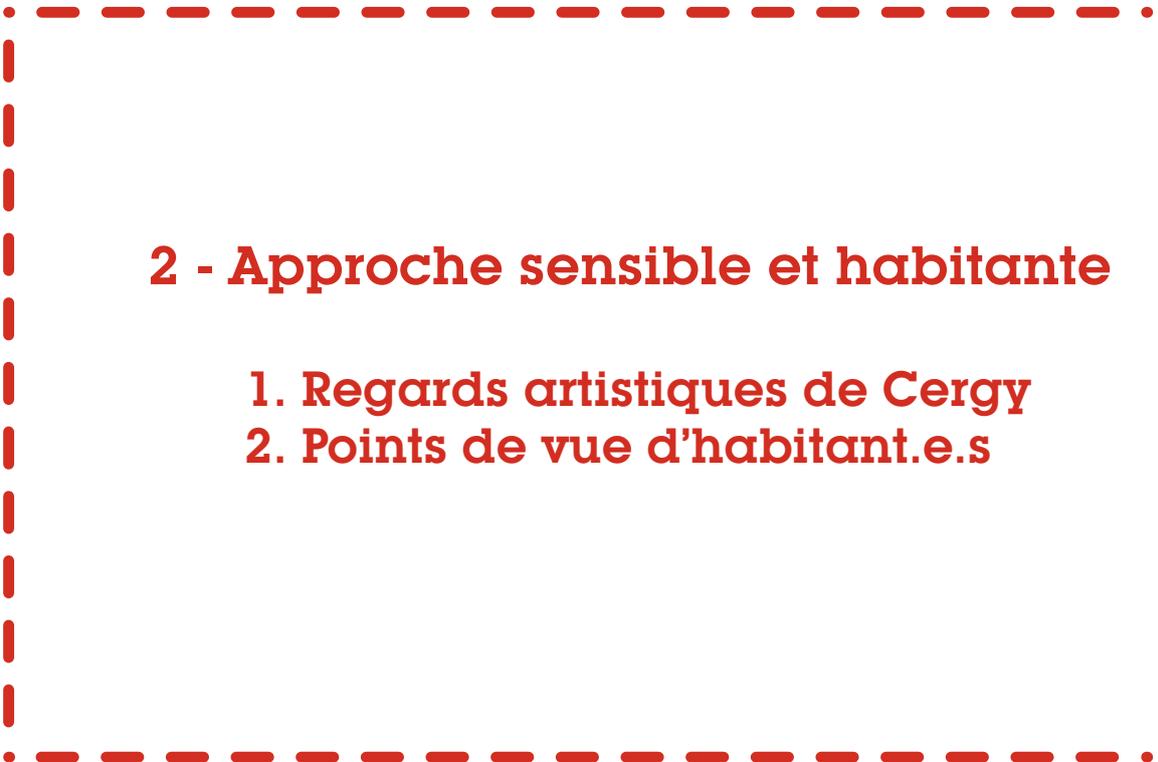


Vue arienne Conflans-Sainte-Honorine 2020



Vue arienne Conflans-Sainte-Honorine 1945





## **2 - Approche sensible et habitante**

**1. Regards artistiques de Cergy**

**2. Points de vue d'habitant.e.s**

## 2.1 Regards artistiques de Cergy

### Une "vraie ville"

Innovante et résolument moderne, la construction de Cergy-Préfecture a suscité de vives inquiétudes quant aux formes de vies qu'elle allait générer. Quel pourrait être le rapport à la nature ? L'appropriation ? Beaucoup ont pensé qu'il serait impossible de donner une identité à une ville moderne à l'architecture régie par la fonctionnalité et l'efficacité. Aujourd'hui c'est justement ce modernisme et postmodernisme qui fait sa spécificité et son identité.

Annie Ernaux, autrice ayant reçu le prix Nobel de Littérature en 2022, réside à Cergy et à écrit de nombreux livres sur la ville nouvelle. Ses descriptions permettent de comprendre l'ambiance très particulière de la ville nouvelle.

"Les jours de soleil comme aujourd'hui les arêtes des immeubles déchirent le ciel, les panneaux de verre irradient. Je vis dans la Ville Nouvelle depuis douze ans et je ne sais pas à quoi elle ressemble. Je ne peux pas non plus la décrire, ne sachant pas où elle commence, finit, la parcourant toujours en voiture. Je peux seulement noter « je suis allée au centre Leclerc (ou aux Trois-Fontaines, au Franprix des Linandes, etc.), j'ai repris l'autoroute, le ciel était violet derrière les tours de Marcouville. Aucune description, aucun récit non plus. Juste des instants, des rencontres. De l'ethnotexte. » »

Journal du dehors, Gallimard, Folio, pp. 64-65

« Le centre commercial est devenu le lieu le plus familier de cette fin de siècle, comme l'église jadis. Chez Caroll, Froggy, Lacoste, les gens cherchent quelque chose qui les aide à vivre, un secours contre le temps et la mort. »

La Vie extérieure, Gallimard, Folio, p. 127

"[...] le rêve de mon enfance, de mon adolescence, c'était d'aller à Paris. [...] Paris, le grand rêve, dont je suis aujourd'hui à trente kilomètres à vol d'oiseau mais toujours en dehors. Et je n'ai plus envie d'y entrer. C'est comme si j'avais trouvé ma place dans cette Ville nouvelle de Cergy, la place où je me sens bien. En arrivant, je n'imaginai pas y rester autant de temps - je crois même que ça me paraissait impensable, ça ne figurait ni dans mon avenir, ni dans celui de mes enfants..."

Annie Ernaux, Le Vrai Lieu, entretiens avec Michelle Porte, Gallimard, 2014, p. 14

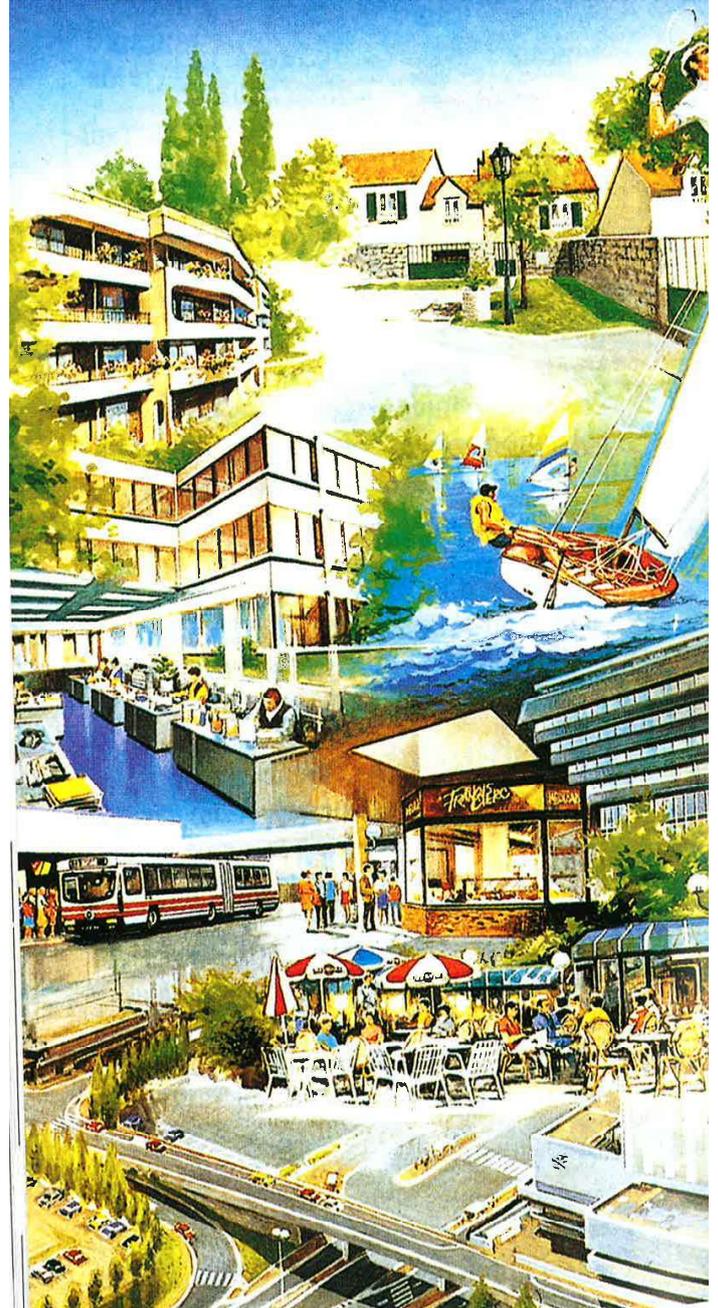
## Une ville racontée

La ville nouvelle est particulièrement analysée, calculée, on en tire régulièrement le bilan. On lui demande d'être tout : un bassin d'emploi, une avant garde, un lieu de détente, une réserve foncière... Pourquoi ne demande-t-on pas aux autres villes d'être plurifonctionnelles ?

La ville nouvelle est un moment historique, épique. On raconte comment le projet a été confié à une poignée de jeunes professionnels qui devaient innover, trouver d'autres manières de vivre en région parisienne. Ce récit fondateur vient aussi d'un besoin de donner du sens à une ville tout juste sortie de terre. Pour ces concepteurs Cergy est une aventure, qu'on aime raconter, avec des rebondissements, une chronologie, des histoires secondaires. Une vision romancée, théorisée, parfois loin de la réalité concrète, matérielle de ces habitants. C'est une aventure, la conquête d'un nouveau territoire.

Le Général de Gaulle aurait dit à Bernard Hirsch, alors que la région parisienne s'étend en tache d'huile « La région parisienne, c'est le bordel, mettez-moi de l'ordre dans tout cela. » Un témoignage repris et déformé maintes fois. Cergy et les villes nouvelles étaient alors l'unique moyen de remédier à ce mal, à ce "cancer" de la région parisienne. Elles devaient être salvatrices, nécessaires, mythiques. « Cergy doit être une des 5 villes nouvelles qui doit sauver la capitale de l'étouffement et de la paralysie ». Selon les propres slogans de Bernard Hirsch, Cergy sera : « une ville pas comme les autres » ou encore « une ville faite pour l'homme de demain ».

À l'époque de sa construction, de nombreux écrits abordent la ville de manière personnifiée, participant ainsi à sa mythologie. « Une ville qui grandit trop vite risque, comme un être humain, d'être soumise à des secousses intérieures, à des violences. Elle se cherche une identité » [Le Monde, 18 mai 1984].



## Un territoire à conquérir

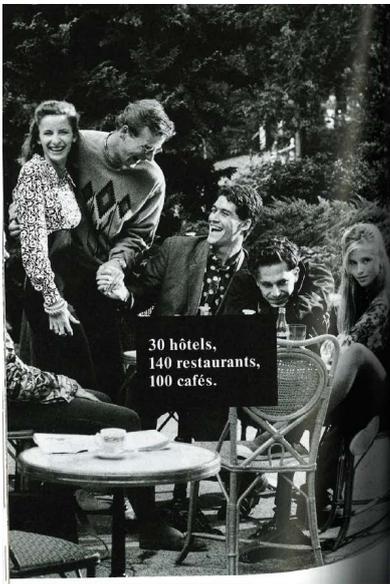


Les premier.ère.s habitant.e.s se sont investi.e.s largement dans cette expérience. Il fallait "faire ville" au travers d'associations, de rencontres, d'événements. Les aménageur.euse.s avaient hâte de connaître leur réaction, leur appropriation et de savoir comment habiteraient celles et ceux qu'il.elle.s ont nommé "pionnier.ère.s", qui viennent habiter une nouvelle terre, tout juste bâtie et aménagée.

Un des premiers habitants témoigne :

"On avait l'impression d'être des bêtes sous un microscope".

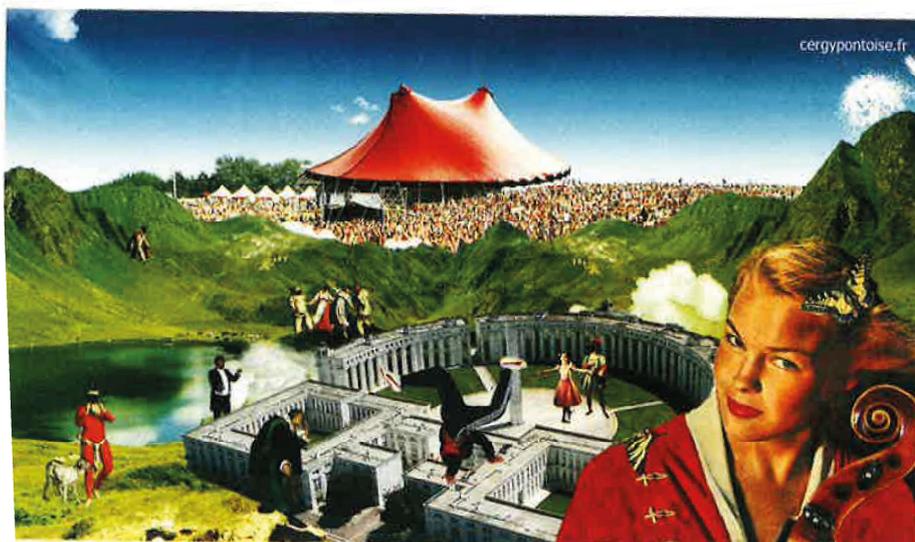
Il évoque les premières réunions d'habitants, dirigées par l'EPA et son association "famille et Cités" créée pour et maintenir le lien aux habitant.e.s ainsi que les nombreuses études de site des étudiant.e.s en urbanisme et en architecture.



« Nous voulions être les premiers sur le terrain, voir de nos fenêtres les chantiers s'ouvrir et la ville grandir, souffrir de la boue et de l'isolement, constater au jour le jour les défauts et les corriger sans retard. Nous voulions que chaque urbaniste n'hésite pas à aller vérifier sur place un détail, si minime soit-il, avant d'arrêter définitivement le projet. Nous voulions aussi que tous les acteurs de la ville nouvelle, et en premier lieu les occupants actuels, trouvent sur place un interlocuteur pour les informer, pour les guider dans leurs démarches et plus encore pour recevoir leurs doléances et leurs plaintes ».

Bernard Hirsch, 1990, dans un journal publié par sa femme, après sa mort survenue en 1988

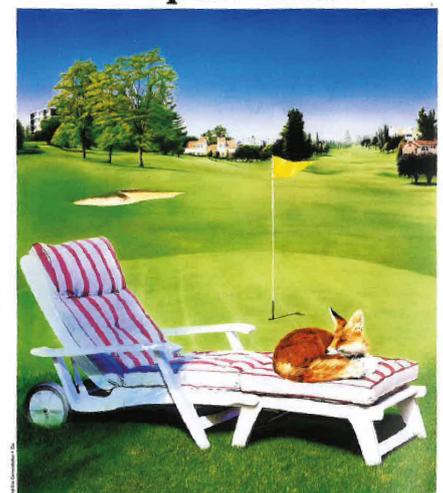
Pour attirer les premier.ère.s habitant.e.s l'Etat s'appuie sur une campagne de publicité, faisant l'apologie d'un mode de vie moderne, dynamique, vert où tout est possible : un territoire à conquérir.



Cergy-Pontoise,  
ce sont vos rêves qui nous inspirent.



## De la place au Vert.



**CERGY-PONTOISE**  
UNE VIE BIEN PLACÉE

## Une ville habitée

Finalement, Cergy a fait l'objet de films, de livres et de nombreuses études. La ville a construit ainsi une image mythique. Cependant ce récit est surtout connu pour celles et ceux qui s'intéressent aux théories urbaines.

N'a-t-on pas perdu de vue la ville telle qu'elle est vécue ? Celle qui n'est pas uniquement le produit d'un urbanisme, mais qui se construit avec ses habitant.e.s ? Les Cergypontain.e.s qui vivent dans une réalité bien concrète se retrouve-t-il dans ce Cergy romancé ? Les enfants qu'il faut emmener à l'école, les courses, les hasards, les transgressions, les foyers qui se séparent, qui habitent là par opportunité, par défaut, par hasard...



"Le rêve reste encré sur la carte de Bernard Hirsch et la véritable ville de béton prend son indépendance. [...] elle s'émancipe. Elle sombre aussi, un peu. Elle avance de manière bancale et ses revêtements sont de plus en plus décrépis. [...] maintenant ce sont les habitant.e.s qui s'emparent de la ville [...] La ville iels ne la voit pas de hauts, iels en foulent le sol de leurs semelles de basket." Gaetane Martinot, *Parcours en ville nouvelle*, 2023, p73

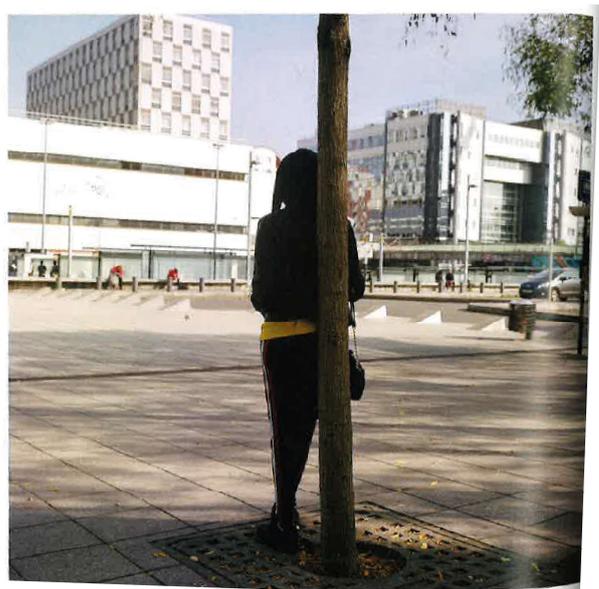
"En fait c'est marrant à Cergy parce que tu peux pas marcher 10 minutes sans croiser un parc ou une sorte de petite plaine avec de la végétation. Avec mes colloques ont est 5 mais j'ai l'impression qu'on a tous 5 chemins différents pour aller aux trois fontaines."

Anonyme, Gaetane Martinot, *Parcours en ville nouvelle*, 2023, p107-108

En 2023, Gaetane Martinot publie *Parcours en ville nouvelle*, qui reprend des témoignages et une lecture actuelle de Cergy. Elle y décrit une ville morcelée notamment par la séparation des flux et les différents niveaux de sol, dans laquelle il est difficile de se retrouver et de circuler (surtout à pied). Elle explique que les habitant.e.s ont leur propre chemin de traverses, que l'on trouve de nombreux sentiers dans l'herbe, des raccourcis.

"C'est vrai que Préfecture, on a peu cette image de "ouais c'est sale". Mais Saint Christophe, au-delà de la saleté, les gens trouvent que ça craint"

Anonyme, Gaetane Martinot, *Parcours en ville nouvelle*, 2023, p 65



## 2.2 Points de vue d'habitant.e.s

Marilou Zapata (stagiaire aux ateliers) et moi (Pauline Simone), nous sommes allées à la rencontre d'habitant.e.s, tantôt à deux, tantôt seules. En s'appuyant sur un questionnaire que nous avons prédéfini, nous les avons interrogé.e.s sur leur manière de vivre à Cergy Pontoise.

### Vauréal plage

*Journée estivale, chaleur intense. Des stands de jeux ont été installés sur une pelouse qui surplombe l'Oise, appelée "le belvédère" : un filet de volley-ball, un stand de pêche aux canards, une buvette... Le lieu est fréquenté surtout par des familles avec de jeunes enfants. La plupart des vacancier.ère.s sont assis.e.s sur les bancs et tables autour de la buvette, qui vend des canettes de sodas et gâteaux sénégalais. Quelques un.e.s occupent les transats au bord du terrain de volley où des enfants jouent dans le sable. Une bataille d'eau géante va commencer, rassemblant une trentaine d'enfants aux gobelets pleins, prêts à bondir sur leurs camarades. Les gens semblent assez disposés à répondre à nos questions, assis pour beaucoup, flânant au soleil.*

*Femme âgée sénégalaise, voile rouge et tenue traditionnelle, assise bord du bac à sable*

"Je repars bientôt au pays. J'ai travaillé à Cergy Préfecture pendant des années en tant que femme de ménage, maintenant je suis à la retraite.

Depuis 2007 j'habite à Vauréal, au quartier Planchart.

Aujourd'hui je vis seule dans ma maison, mes 4 enfants sont partis. J'aime mon logement. Mon enfant le plus grand, il m'aide à payer le loyer. Même si je pars souvent, je passe de longue période au Sénégal, je ne veux pas laisser mon logement.

J'ai vécu à Cergy Saint Christophe de 1986 à 2008.

Quand mon mari est parti au Sénégal, on a dû revendre la maison. Ça a beaucoup changé Cergy Saint-Christophe ! Ils ont cassé la Poste... Je connais tout le monde, mais vraiment tout le monde à Saint-Christophe ! Tous mes amis sont à Saint Christophe ! Je fais tout à Saint Christophe, le marché, les amis...

Je ne connais personne à Vauréal, les gens sont calmes, c'est tranquille. Je ne cherche pas de problème. Là je cuisine des pastels pour une association qui envoie de l'argent à des orphelins au Sénégal. C'est avec la ville de Vauréal.

Oui oui, c'est facile de se repérer je connais bien.

Le bus 48, le RER.. Pour aller à Auchan de Cergy-Préfecture. Je suis attaché à Cergy-Saint-Christophe."



Noé, 24 ans, tee-shirt gris-bleu, short et lunettes de vue, il veille au bon déroulement des activités à Vauréal Plage



Je me déplace surtout en voiture pour le travail, je mettrais deux fois plus de temps en transport. Le service de transport n'est pas mauvais, par contre les vélos en libre service c'est un flop ! Je n'ai jamais vu personne les utiliser !

Mon réseau social a suivi mon parcours scolaire : à l'école primaire je fréquentais uniquement Courdimanche, puis mon lycée était à Cergy, un énorme lycée avec 2 000 élèves de toute l'agglomération ! Aujourd'hui je connais surtout des gens à Vauréal et Jouy-le-Moutiers. Pendant mes études, j'allais tous les jours de Courdimanche à Saint-Germain-en-Laye.

Ce qui est bien dans l'agglomération c'est que ça reste à taille humaine, je ne me sens jamais perdu. Il y a des villes comme Vauréal qui sont très accès sur les espaces verts et l'écologie. C'est très concentré, beaucoup de commerces sont à proximité du centre commercial des 3 fontaines. Il y a beaucoup d'événements, c'est très actif, mais peu de bars pour les étudiants.

Ce qu'il manque c'est des meilleures pistes cyclables. Et peut-être plus d'interactions entre les villes, d'événements communs par exemple."

"Je travaille à la ville de Vauréal, dans la démocratie participative et les quartiers politiques de la ville. J'ai vécu à Courdimanche jusqu'à l'an dernier où j'étais à Gisors et je suis revenu à Vauréal. Je vivais en famille avec mes parents à Courdimanche, en pavillon puis en appartement. Mes parents sont venus habiter là parce que mon père travaillait à Menucourt et parce que ça leur plaisait.

C'est une bonne alternative pour avoir un cadre de vie confortable et travailler à côté. On était les premiers à habiter là quand la ZAC a commencé. Il y a eu plusieurs tranches de construction, on a beaucoup vécu dans les travaux et ça s'est fini en 2022. J'ai aussi travaillé à Courdimanche. Je connais très bien l'agglomération !

Je vais dans les autres zones, vers Eragny si vraiment j'ai quelque chose à y faire. Il m'arrive d'aller à Pontoise pour me promener, parce que c'est beau. Je ne vais jamais à Conflans sauf pour le cinéma, c'est moins accessible. Autrement je me pose au 12 colonnes, à l'UGC, je vais à la coulée verte. Pendant longtemps, j'ai fait du sport à Courdimanche et fréquenté la maison de quartier de Menucourt.

“J’habite avec mon mari et mes trois enfants à Jouy-le-Moutier. Nous sommes dans un pavillon. On est venu ici en 2018, la famille de mon mari est ici. C’est vraiment pour la famille qu’on est venu. C’est bien pour ici pour les enfants.

Je connais bien Jouy le Moutier, Cergy-le-Haut, Cergy-Saint-Christophe... Sinon je vais à Cergy Préfecture pour les magasins. Ils ont toutes leurs activités ici mes enfants, ils font tous du sport à Jouy le Moutier. Il y a tout pour les enfants ici !

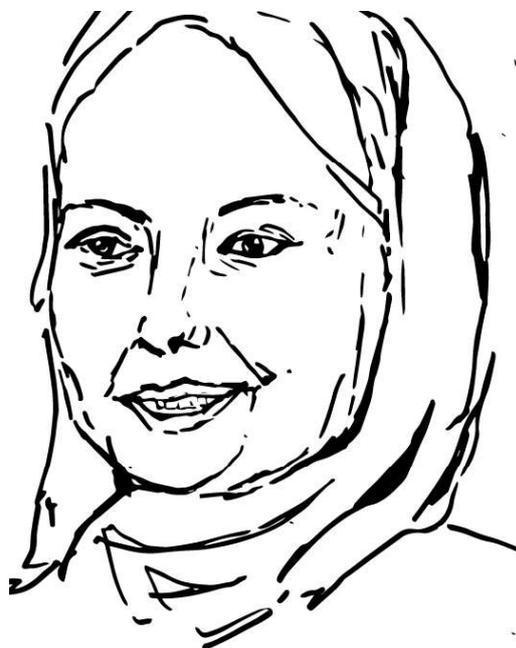
Oui je me repère bien, je suis toujours en voiture. Les transports sont très lents. Je travaille à Paris. Là pour le travail, je prends le RER et le bus.

Tous mes amis sont dans le quartier ! Je connais surtout des gens à Vauréal et à Jouy le Moutier. Ma famille est à Vauréal, je suis arrivée là quand j’avais 15 ans.

Ce qui me plaît ici à Jouy-le-Moutier... Ce qui me plaît c’est qu’il n’y pas de racisme, il y a un vrai vivre ensemble à Jouy le Moutier et Vauréal, ça s’est très important pour moi. Il y a toutes les communautés ! Pour moi il n’y a rien de négatif.

Oui ça change... Il y a beaucoup de constructions dans les villes. Ils font que construire ! Les deux villes (Jouy-Le-Moutier et Vauréal) pensent vraiment de plus en plus aux enfants. C’est super ! Je suis très bien ici.

Je ne pense pas à déménager. Il y a pleins de verdure donc peut-être qu’on pourrait développer plus le vélo ou le VTT. Dans les commerces je trouve qu’il y a tout, rien ne manque en particulier.”



## Marché de Cergy-Saint-Christophe

*Les stands s'étalent sur la place est sur toute la rue de l'Abondance. Il fait beau, les gens s'attroupent autours des étales, difficile d'intercepter qui que ce soit. Je tente de me mettre un peu en retrait, au niveau des quelques terrasses, mais personne ne se montre très enclin à se prêter à l'exercice. Je croise alors une femme, assise seule. Elle hésite, me dit qu'elle n'a rien à dire, puis finit par accepter.*

*Femme d'une cinquantaine d'année, assise sur un rebords à côtés d'un stands de vêtements, en abaya violette avec des sacs de courses.*

"Je suis très bien ici. Mes enfants sont grands, ils sont partis. C'est très propre, l'immeuble est propre. Il y a beaucoup de nature partout, c'est propre.

Mon mari est décédé, j'ai cinq enfants. Je suis près de Cergy-le-Haut, vous savez au bout de la rue de la mosquée, près du collège.

Avant j'habitais à Oignies en HLM, on est venu là pour acheter. L'appart est bien, on a un balcon, on est près du parc.

Je suis seule, je ne fréquente personne. Quand mes enfants étaient à l'école oui, mais là je suis seule je n'ai pas d'amis.

Ma fille est au Lycée à Cergy-le-Haut, c'est propre, c'est calme, c'est bien. Il y a de la nature partout, c'est mieux que Paris. Sinon je vais au centre commercial à Cergy préfecture; quand il fait beau au parc des étangs. Non il ne manque rien, il y a tout pour les enfants ici, loisirs, piscine... tout. C'est propre, c'est calme, il n'y a pas de dispute. Avant c'était plus sale, maintenant c'est mieux."



## Chez Elia et Nael

*Nous sommes dans la rue des Coteaux à Jouy-le-Moutier, dans le quartier des Vaux Labours. Dans « le BK » le bas quartier, comme l'appelle Nael. Elia ne connaît pas ce nom. Ils habitent dans ce pavillon avec leurs deux parents. Avant leurs parents habitaient dans les Hauts-de-Seine (92) dans un appartement avec Nael, puis ont déménagé à Jouy-le-Moutier.*

*Elia (18 ans) et Nael (22 ans), deux frères vivant à Jouy le Moutier, interviewés ensemble*

Pourquoi vos parents sont-ils venus ici ?

(les deux) - Pour avoir un jardin, une maison de lotissement, pour nous quoi. Parce que c'est pas trop loin de Paris et pas trop dans un environnement urbain.

On connaît bien le quartier, Jouy et aussi l'agglomération.

(Nael) - J'ai pas besoin de GPS dans l'agglo. On va à Cergy, à Pontoise mais aussi beaucoup Vauréal il y a les amis d'Elia. On va dans d'autres villes pour aller jouer au foot au city stade, notamment à St-Ouen-l'aumône. On connaît plein d'endroits dans l'agglomération parce qu'on était scolarisés au lycée privé Notre Dame de la Compassion à Pontoise, où les élèves n'habitent pas beaucoup à Jouy le Moutier et Vauréal. On était presque les seuls !

(les deux) - La Base de loisirs, l'Axe majeur c'est stylé ! De se poser à l'axe majeur. Le complexe sportif des Maradas est incroyable , tu peux jouer au foot et y'a toujours du monde. On y traîne souvent.

Se déplacer c'est facile. Les bus en période scolaire c'est simple, le matin et le soir aux heures d'entrée et sortie de l'école ça va, mais en dehors de ces horaires c'est toujours plus compliqué. il y a 1 ou 2 bus par heure... Mais ça va mais on est pas à la campagne. En vélo, tu peux faire toute l'agglo en 30 minutes. Il y a beaucoup de pistes cyclables !

(Nael) - Il faut quand même rouler très souvent sur la route quand il n'y a pas de pistes cyclables.

(les deux) - Les points de repère.. ce serait la pref, toutes les gares, les arrêts de bus. Le golf vers Cergy le Haut. On fait du sport ici ! 7 ans de foot à Jouy, Natation et Judo aussi à Jouy, Basket à Jouy.

Les voisins autour (dans les maisons mitoyennes) on est super proches d'eux, comme la famille, même ceux d'en face et les maisons même plus loin. Notre cercle social est un peu dans toute l'agglo.

Ce qu'on aime ici c'est le quartier, le stade de foot local, la verdure partout. Après c'est une ville dortoir, c'est calme il se passent pas grand choses. L'air plus frais qu'à Paris, c'est respirable. On aime bien la maison, c'est bien placé, y'a tout ce qu'il faut, il ne manque rien, on a un jardin...

Ce qui pourrait manquer ici, c'est plus de transport, une gare par exemple. Ça manque de l'activité, il commence à y avoir des resto mais pas trop. Si tu fais pas d'activités sportives tu rencontres pas grand monde donc il faudrait un lieu où les gens peuvent se rencontrer.



(Nael) : Oui moi je suis attaché à Jouy.

(Elia) : Je suis attaché à l'agglo mais pas forcément à Jouy en particulier mais j'aime bien.

(Nael) : Moi c'est plus une attache nostalgique à la maison parce que j'ai grandi là. Nos parents veulent déménager pour la retraite. Vivre plus tard à Jouy? Jamais de la vie ! Dans l'agglo peut-être...

(Elia) : Je veux pas passer toute ma vie dans l'agglo, il y a pas assez de choses à faire.

(Nael): Quand même quand t'as une famille ici c'est trop bien !"



## Île-de-Loisirs

*Le site de loisirs est immense, on y accède en bus puis en traversant un terrain vague. Des petits panneaux jaunes indiquent les activités qui oscillent entre celle d'un parc d'attraction et d'une fête foraine. Il y a différents secteurs : à l'entrée les châteaux gonflables à droite, les manèges de l'autre côté, puis une enfilade de terrains en libre accès avec des pelouse et des aires de jeux. Au fond, l'entrée pour la plage et les jeux nautiques est payante. Je suis restée dans la première partie : devant les jeux, on trouve des femmes (majoritairement) qui regardent leurs enfants jouer. Elles seront plus disposées à répondre que les grands groupes agités des autres secteurs.*

*Femme d'une quarantaine années, veste bleue cheveux lisse et maquillage discret. Elle regarde son fils et le fils de son amie jouer au mini golf.*

"J'habite à port cergy. On est trois chez moi, avec mon fils et mon mari, dans un pavillon depuis cinq ans. J'ai grandi à Cergy, puis j'ai vécu à l'étranger, et je suis revenue.

J'ai eu des opportunités de travail ici. Si j'avais eu le choix, j'aurais trouvé d'autres villes mieux ! C'est pas mal, il y a des espaces verts, mais bon il y a mieux. Il y a des pays où l'ouverture d'esprit est meilleure, la France est en retard.

Je connais bien oui, Cergy préfecture, le port.. Je vais aux trois fontaines, à la gare. Je préférerais une autre ville, ou un autre pays. Je vais à la salle de fitness aux trois fontaines, ça m'arrange bien. Sinon je suis souvent à Paris, je travaille à Paris. Donc je prends les transports

Oui le quartier est tranquille, il y a une bonne entente, mais bon tout le monde est plus âgé.

C'est bien la base de loisirs pour les familles. Je trouve qu'il pourrait mettre plus de bus, la gare est en rénovation depuis des années... Avant c'était plus propre.

Non je n'ai aucune attache ici, à part ma famille. Je bougerai facilement ailleurs."



Christine:

"Ah non moi Cergy, j'aime pas Cergy ! C'est moche, c'est sale, j'y vais pas. Ils ont fait comme ça la ville nouvelle, pour que ce soit un dortoir. Ils ont mis que des facs, ça rapporte de l'argent.

J'habite seul oui dans un appartement. Au port de Cergy, vous savez vers les commerces et les cafés, près de la Taverne. Ah non je fréquente pas le reste de Cergy, le centre commercial j'y vais plus. C'est devenu trop grand avec les nouvelles boutiques.

Je travaillais pour EDF à Pontoise, je suis à la retraite. Là, on a deux assos à Pontoise. J'ai habité longtemps à Pontoise, je suis revenu ici en 1973. Il n'y avait que la préfecture, c'était des champs. C'était la campagne avant !

Aujourd'hui je suis surtout à Pontoise, je préfère le Val-de-Marne, c'est joli. Pontoise c'est bien, c'est plus vieux. Il y a des grands pavillons, les gens ne sont pas pareils, c'est bien Pontoise. Cergy c'est une ville nouvelle, c'est moche. Vous travaillez vraiment pour Cergy vous ? Mais vous aimez Cergy ?

Moi je mets direct mon GPS ici, je ne connais pas Cergy. Quand je suis arrivée au port en 1986 c'était pas aussi grand. A cergy c'est surtout des universités, ils ont fait ça pour que ce soit une ville dortoir. Ils construisent que des universités maintenant. Vous devriez aller interroger des jeunes, des étudiants. Il n'y a même pas d'hôpital.

C'est un dortoir. Il y a encore Cergy village, mais de plus en plus de commerces s'en vont, il n'y a plus rien là-bà.

Ah non je suis en voiture ! Heureusement ! Voilà moi je suis pas de Cergy. Oui chez moi c'est bien, le port, mais vous devriez interroger des gens de Cergy."

Nadine:

"J'habite à Courdimanche, dans le nouveau Courdimanche, pas le village.

Depuis 8 ans. J'étais dans le Sud, je suis venue pour me rapprocher de mes petits enfants.

(Christine) - C'est récent chez elle c'est bien ! C'est la campagne !

(Nadine) - Ça me plaît bien, je suis en face du collège Sainte Appoline. J'aime bien, il y a de la vie, il y a des jeunes. Je vis seul dans une maison, pour mes petits enfants, quand ils viennent me voir.

Je connais bien autour, j'ai des commerçants pas loin. Je vais à Cergy le Haut pour mes courses, Port-Cergy pour voir mon amie \*rire\*. Je vais des fois à Puiseaux, à Saint-Christophe, c'est bien desservi. Je suis surtout en voiture.

Oh les voisins on se connaît de loin, c'est bonjour - au revoir. Courdimanche c'est pas calme, il y a de l'animation, c'est ça que j'aime bien. C'est la nouvelle partie de la ville qui est comme ça.

Oh non moi je suis très bien, il ne me manque rien. Je vais au bois, à la base de loisirs. Je ne suis pas attachée particulièrement à la ville, c'est surtout des attaches familiales. Je suis bien dans ma maison.



## A Cergy avec Michel

*Michel est un pionnier de Cergy-Pontoise, où il s'est implanté en 1974 dans le premier quartier de la ville nouvelle. Il vit maintenant avec sa compagne proche du village de Cergy, dans le quartier des Cellettes. De profession, il est économiste-urbaniste et a travaillé pour l'Etablissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. Il est maintenant à la retraite.*

A l'époque, en rentrant de l'étranger, mon épouse et moi avons trouvé un travail à Cergy et naturellement nous nous sommes installés ici. Mais au-delà de la proximité au lieu de travail, on était très tentés et intéressés par l'expérience du démarrage de la ville nouvelle, de l'ère des pionniers et particulièrement participer à cette aventure urbaine du côté des habitants. Les questions de l'aménagement et de la ville m'ont toujours passionné, c'est mon métier par ailleurs.

Considérez-vous connaître votre quartier ?

Je crois... car je l'ai vu bâtir, je l'ai connu dès sa conception.

Aux Maradas à l'époque comme c'était le début il y avait beaucoup d'entraide, c'était un petit immeuble collectif, on connaissait très bien nos voisins. La sociabilité était facilitée par la nouveauté du quartier, et la ville en devenir. Ensuite la ville est rentrée dans une situation de normalité, comme dans toutes les villes. Maintenant ou j'habite j'ai toujours des relations de voisinage, j'habite dans une copropriété de 20 logements individuels où tout le monde se connaît. Les relations sont faciles et fréquentes.

Moi mon réseau social c'est la ville oui mais surtout l'agglomération. J'ai une participation active à un certain nombre d'associations de l'agglomération, comme l'association Axe Majeur, association maison Anne et Gérard Philippe, et d'autres. Je profite de ma disponibilité de retraité actif pour suivre l'activité de plusieurs associations de l'agglomération. Moi ce qui m'intéresse c'est la dimension de l'agglomération, c'est peut-être une déformation professionnelle...

*Michel nous explique qu'il profite de l'offre culturelle assez large de l'agglomération. Il fréquente les différents théâtres de l'agglomération, et le cinéma Utopia à Saint Ouen l'Aumône. Il se promène également beaucoup à la base de loisirs qui n'est pas loin de son domicile.*

Pour les commerces, en étant à la limite du village de Cergy, nous profitons des commerces de proximité du village. Mais nous sommes aussi proches du grand centre, et je prends beaucoup le RER pour le rendre à Paris, donc je fréquente beaucoup la gare de Cergy Préfecture. Malgré le chantier interminable...

Mes déplacements à la gare se font principalement en Velo 2. Mais c'est aussi à pied ou en bus. L'agglomération dispose d'un très bon réseau de bus.

Oui, parce qu'on a un réseau de bus performant, ainsi que toutes les dessertes RER avec les deux gares principales Cergy préfecture et Pontoise. C'est dommage qu'on n'ait jamais pu réaliser une liaison facile entre les deux mis à part le bus 45. Mais le réseau de transport dessert les équipements de l'agglomération, par exemple l'hôpital est très bien desservi par les bus.

A part pour aller à la gare, c'est vrai que je me déplace principalement en voiture pour circuler dans l'agglomération. On est en grande couronne et au-delà du réseau de bus, il est toujours indispensable d'utiliser sa voiture. On n'est pas en proche couronne ni à Paris. En plus de ça il ne faut pas oublier que la population de Cergy vieillit et les modes actifs sont à promouvoir mais ils sont de moins en moins accessibles à la population.



*Michel est propriétaire de sa maison à 5 pièces, qu'il a pu agrandir d'une pièce dans les années 80.*

Ce que j'aime dans mon logement c'est l'espace, notre jardin extérieur. J'apprécie l'architecture de ce logement, avec une hauteur sous toit, en mezzanine, oui c'est un espace qui me convient et qui lui me plaît. Même si c'est une maison sur 2 niveaux, et en avançant en âge on se rend compte que ça serait peut-être bien de se retrouver sur un niveau. C'est un inconvénient. Je considère que je me suis bien approprié mon logement.

Je ne ressens pas de manquement ou de frustration particulière lié à mon logement. J'ai l'avantage et le privilège d'être satisfait de ce côté-là. Un avantage de Cergy Pontoise c'est quand même le budget. A l'époque où j'ai acheté dans les années 80, je n'aurais pas eu le même espace à Paris ou en petite couronne.

Un des avantages c'est pour les enfants. Ils peuvent déplacer pratiquement librement, c'est la sécurité de déplacement parent - enfants. Ils peuvent se déplacer vers les établissements scolaires. On peut laisser les enfants être en extérieur. Pour ça il y a beaucoup d'équipements scolaires, d'équipements sportifs, des maisons de quartier, etc. C'est ce qui fait la richesse de la ville. Ici c'est un tissu urbain assez particulier, peu dense et avec beaucoup d'espaces verts, comparé à la petite couronne.

Oui je suis totalement attaché. Je défends Cergy. Mon attachement est aussi défini par ma contribution à la construction de la ville. Je trouve vraiment que Cergy-Pontoise est une des villes nouvelles les plus réussies. Il y a certes certains échecs et de vrais problèmes à résoudre, mais j'aime vivre là.

## Voici les questions que nous avons posées aux habitant.e.s

Où habitez-vous exactement ? (commune et quartier)

Composition du foyer avec âges ?

Depuis combien de temps habitez-vous ici ?

Où habitiez-vous avant ? Pourquoi avoir déménagé ici ?

Considérez-vous que vous connaissiez bien [Commune] / votre quartier / l'agglomération ?

Avez-vous des lieux que vous fréquentez souvent ? Des lieux préférés ?

A part des activités liées à votre lieu de résidence (passage), fréquentez-vous la ville ? Et d'autres communes ou quartiers que la/le vôtre ?

Vous trouvez qu'il est facile de se repérer à [Commune] / quartier / l'agglomération ?

Est-ce que vous prenez part à des activités locales (associations, sports, maisons de quartier) ?

Est-ce que vous diriez que votre réseau social est beaucoup à [Commune] / quartier / agglo ?

Est-ce que vous connaissez vos voisins ?

Qu'aimez-vous particulièrement : (insister sur les aménités, les spécificités de Cergy par rapport à d'autres villes) à [Commune] / dans votre quartier / dans votre logement

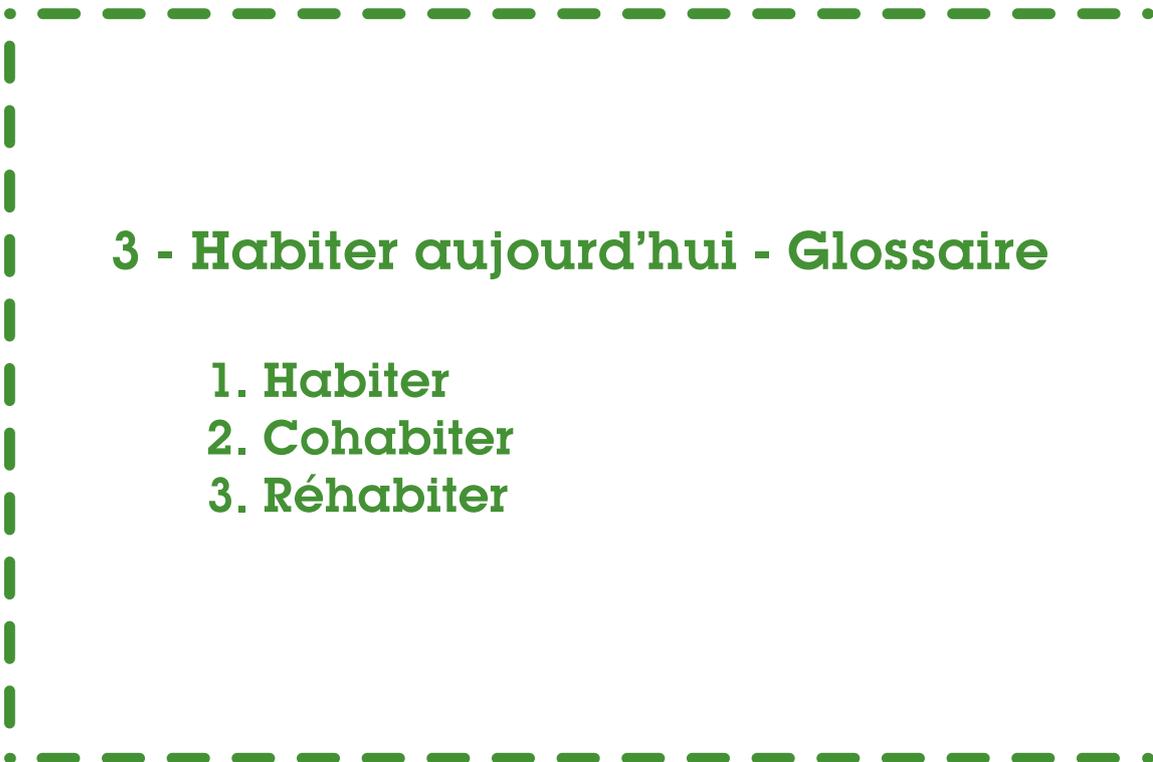
Qu'est-ce qui vous manque le plus? à [Commune] / dans votre quartier / dans votre logement

Qu'est ce qui a changé depuis que vous y habitez ? (Composition familiale, lieu de travail, voisinage, ambiance locale, environnement....)

Êtes-vous attaché à Cergy/Vauréal/Jouy-Le-Moutier?

Vous avez déjà pensé à déménager ?

Qu'est-ce que vous souhaiteriez voir se développer à Cergy-Pontoise pour l'avenir ?



### **3 - Habiter aujourd'hui - Glossaire**

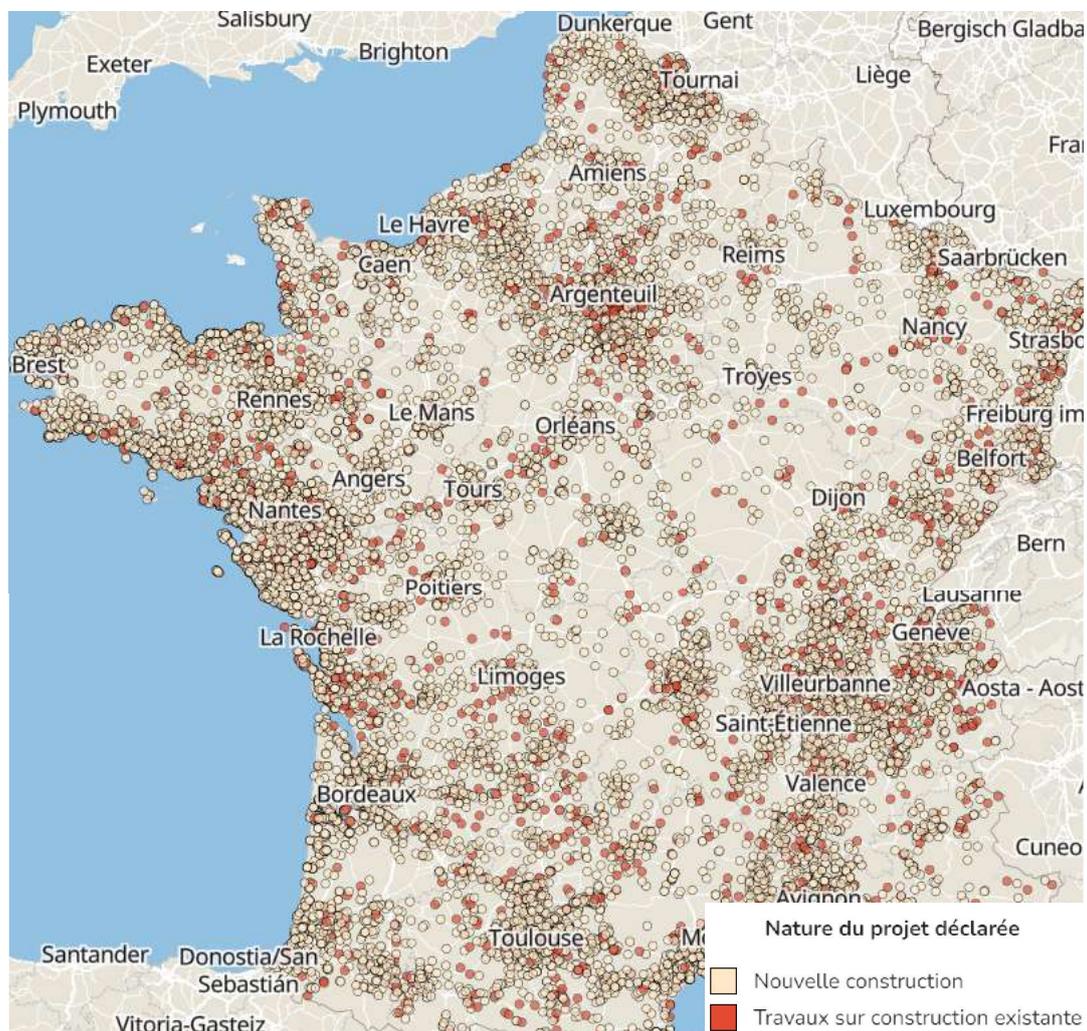
- 1. Habiter**
- 2. Cohabiter**
- 3. Réhabiter**

## Il faut construire davantage ?

Aujourd'hui le discours semble unanime : il y a un besoin de logements massif en France. Cependant, difficile de s'accorder sur les chiffres : les estimations varient entre un **besoin de 250 000 à 1 million de nouveaux logements** par an. En effet, la situation est complexe et n'a pas de réponse unique.

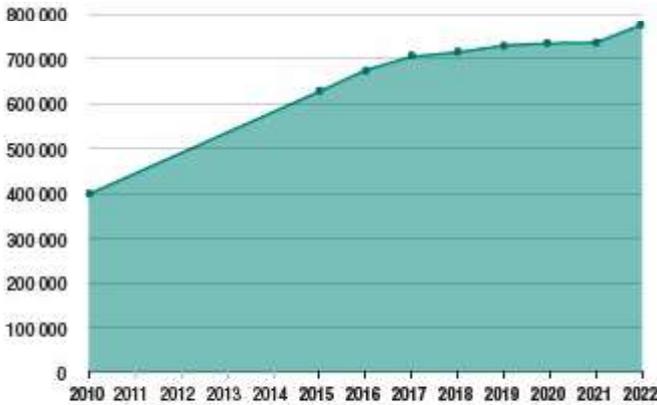
**La taille des logements** ne correspond plus au besoin des ménages : ceux-ci sont de plus en plus petits (avec une dominance des foyers d'une ou deux personnes) et ont donc plus de mal à se répartir sur le parc immobilier existant. De nombreux logements restent sous occupés ou vacants car ils sont trop grands. Le **modèle du logement familial**, du foyer stable et propriétaire doit être revu : la **composition des foyers** est changeante, la famille moins centrale.

La France est pourtant le pays qui construit le plus logement par habitant d'Europe. Le problème résulte aussi de la **répartition géographique des constructions** : dans un pays où les territoires ruraux sont nettement moins équipés que les territoires urbains, **40%** de la production de logements neufs se trouvent dans **1%** des villes. Ainsi en privilégiant les territoires déjà actifs, on **accentue le phénomène de métropolisation**. Ne pas construire en ruralité accélère la désertion des bourgs. En milieu rural, **60%** des communes n'ont que **1 à 4** nouveaux logements par an, ce qui ne suffit pas à maintenir la population.



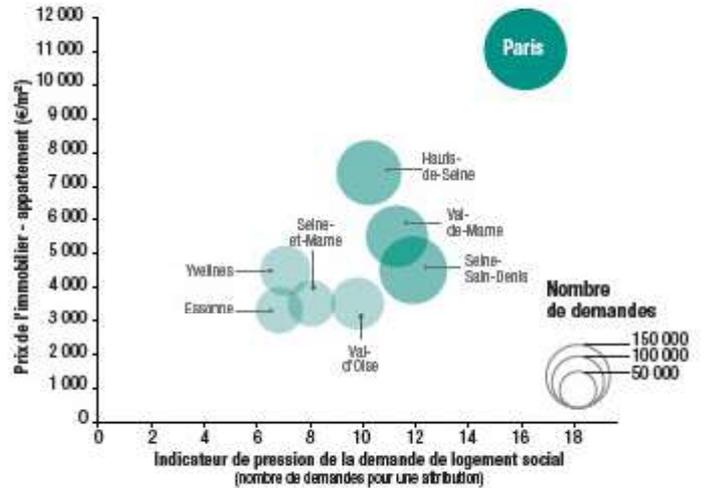
Carte des permis de construire et rénovations en France

## Un quasi-doublement des demandeurs depuis 2010



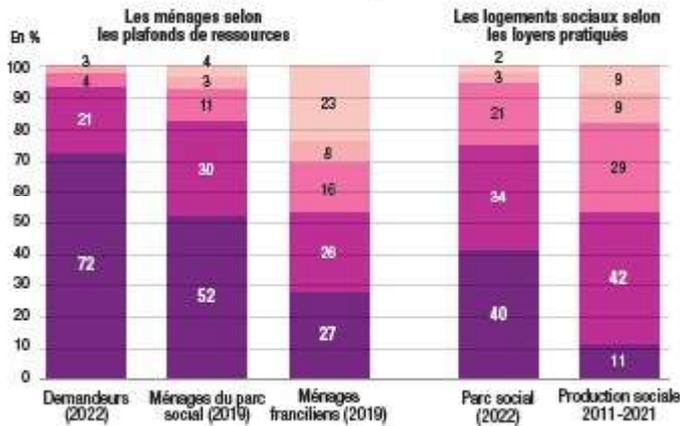
Sources : pour 2010, enquête L'Institut Paris Région depuis 2015, DGALN Infocentre SME

## Une demande et une pression d'autant plus importantes que les prix de l'immobilier sont élevés



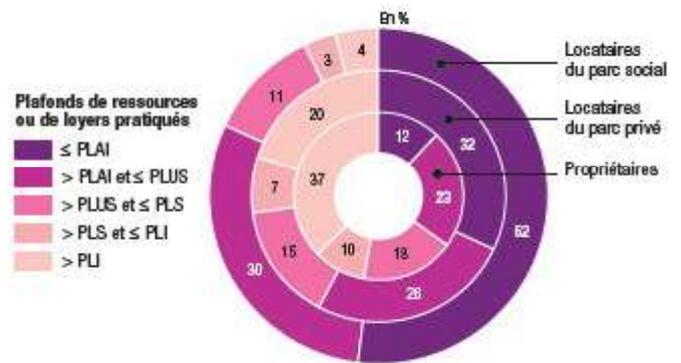
Sources : DRIIF, socle de données 2022 Demandes et attributions de logements sociaux en Île-de-France et DNF opérateur

## Les demandeurs, des ménages modestes...



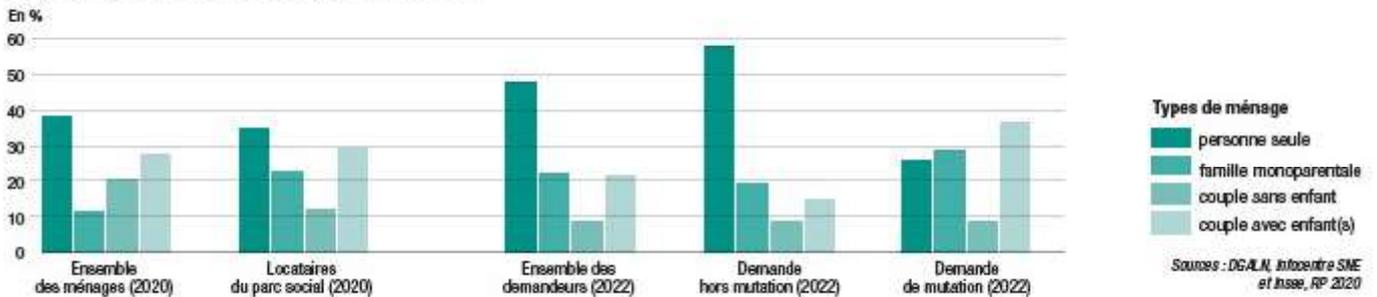
Sources : DGALN, Infocentre SME ; Sois, RPLS 2022 ; DGRH, Flacom 2019

## ... à l'image de l'ensemble des locataires



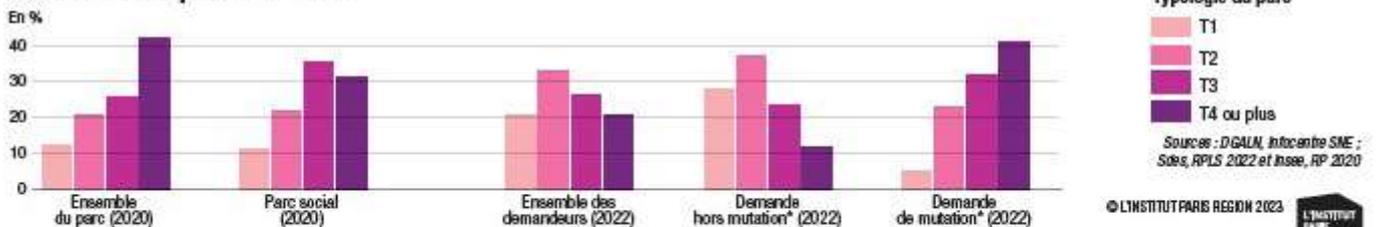
Sources : DGRH, Flacom 2019

## Une majorité de personnes seules...



Sources : DGALN, Infocentre SME et Insee, RP 2020

## ... face à un parc familial



Sources : DGALN, Infocentre SME ; Sois, RPLS 2022 et Insee, RP 2020

© L'INSTITUT PARIS RÉGION 2023



\* Il s'agit du nombre de pièces du logement souhaité

# I. ] HABITER commence par se loger

"Qu'on le veuille ou non, du plus intime à l'intérieur au plus visible à l'extérieur, difficile de se cacher derrière des murs qui racontent souvent ce que l'on ne voudrait pas toujours dire ou montrer."

## La taille du logement, un gage de qualité ?

Pour l'épanouissement, la santé, le développement de chacun.e, il est primordial d'avoir d'avoir un espace à soi. Il est démontré qu'un enfant qui n'a pas sa chambre voit ses risques d'**échec scolaire décuplés**. Lorsqu'il y a dans un logement plus de personnes que de pièces à vivre ou lorsque qu'un enfant de 7 ans n'a pas sa propre chambre, celui-ci est considéré comme "**surpeuplé**" par l'INSEE (institut national de statistique et étude économique).

La surpopulation est une des responsables de la **surmortalité** durant le covid dans le département de Seine-Saint-Denis. Reconnu comme un enjeu de santé par la justice, la place dans le logement est un argument majeur pour obtenir la garde d'un enfant.

A l'inverse, l'espace vacant est perçu comme un luxe, un confort, une marge de possibilité.

Le logement collectif français est **l'un des plus petits d'Europe**. La superficie des appartements a tendance à rétrécir, à cause de prix au m<sup>2</sup> dissuasifs pour des ménages de plus en plus pauvres.

Cette corrélation entre m<sup>2</sup> et prix du logement est très complexe: elle dépend de la localisation (services à proximité, parc, transport...), de la pression foncière, de la parcelle (enclavée, constructible).

Les **écarts de prix** dus à localisation montrent de grandes inégalités sur le territoire français : un studio à Paris peut valoir autant qu'une maison de cinq pièces en territoire rural.

## Comment s'opère ce rétrécissement des logements ? Quelle qualité pour les nouveaux logements ?

### La cuisine

L'idée que la cuisine doit être **optimale, minimale** est un héritage de l'époque moderne. Un premier record avait été attribué à l'école allemande d'architecture du Bauhaus, où avait été créé une cuisine de 6.27 m<sup>2</sup>, pensée en termes d'ergonomie et d'efficacité. Puis l'architecte français Le Corbusier dessine des cuisines de 4,7 m<sup>2</sup> dans son unité d'habitation. La cuisine moderne doit être **ouverte**, communiquer avec les autres pièces.

Elle ne cesse de s'ouvrir et de rétrécir, se fond dans le salon et devient peu à peu un **coin**. Plusieurs facteurs ont conduit à cette évolution: les normes pour les personnes à mobilité réduite (qui rendent le cloisonnement compliqué) et l'augmentation du prix du m<sup>2</sup>. Le modèle perd sa flexibilité annoncée : d'une cuisine que l'on peut ouvrir ou fermer, on passe à un coin fixe.

Cette optimisation est maquillée d'une idée féministe : il ne faudrait pas que la cuisine contribue à exclure la femme du salon (car aujourd'hui ce sont toujours les femmes qui cuisinent le plus), **mais quand est-il de la qualité et de l'espace qu'on leur propose ?**



Cuisine de l'Unité d'habitation, Le Corbusier, Centre Pompidou

## Le balcon ou jardin

L'accès à un espace extérieur est apparu pendant le covid comme un **enjeux de bien être** important. Il est aussi un **marqueur social** fort :

"d'un bout à l'autre de l'échelle social, la proportion des ménages habitant en appartement qui dispose d'un espace vers l'extérieur passe du simple au double (**36%** pour les ménages d'inactifs à **71%** pour les ménages de cadres et de profession intermédiaire)"<sup>1</sup>.

On observe la même répartition entre les classes sociales pour d'autres critères : la qualité de la vue sur l'extérieur et la qualité de l'environnement sonore.

**Les chambres**, tout comme les cuisines, rétrécissent avec le temps. Leurs contraintes permettent de maintenir une taille minimale : il faut y faire rentrer un lit, un fauteuil roulant. Cependant, dans 30 % des chambres des français.e.s aujourd'hui il est impossible de faire tenir un lit double.

1 Anne Lambert, Fanny Bugela, *Logement : comment la crise sanitaire amplifie les fractures*, 7 avril 2020"

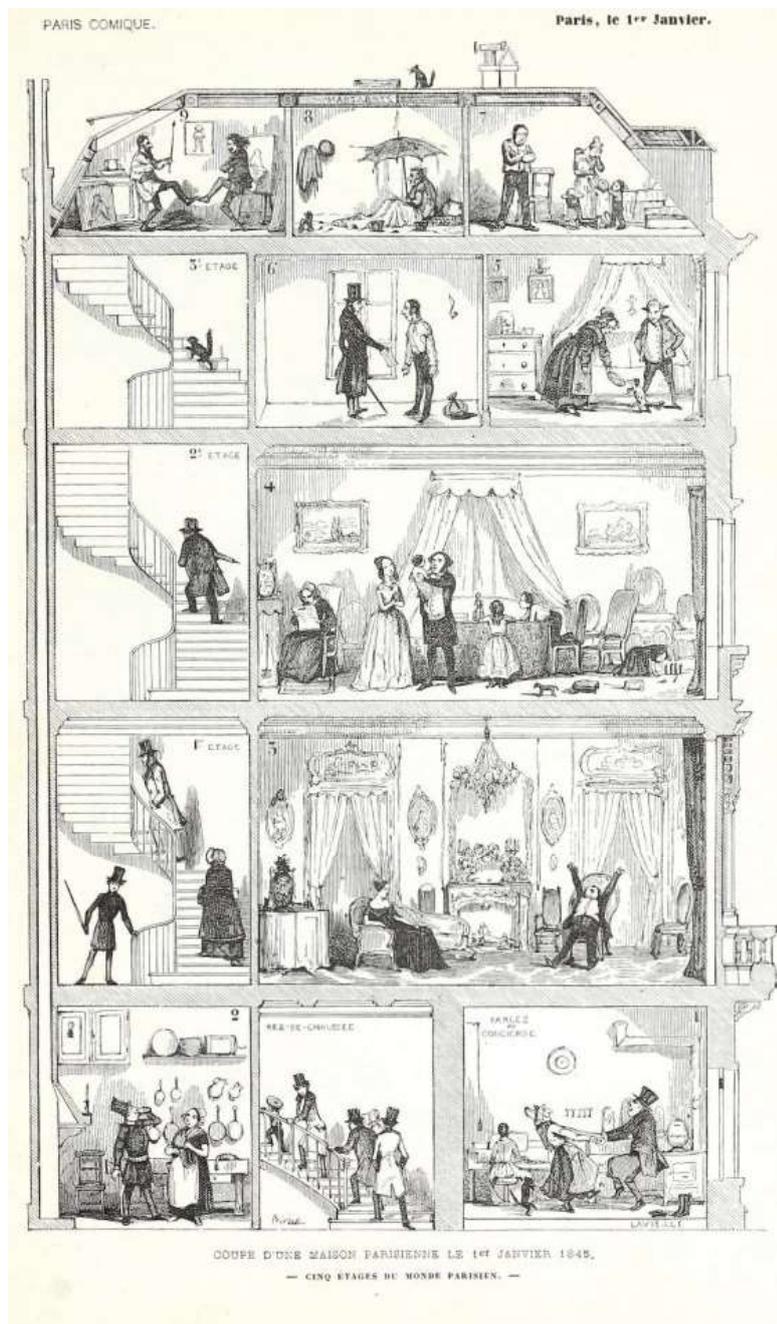
## La hauteur sous plafond

La situation est paradoxale : alors qu'en **30 ans** la population a grandi de **10 cm**, les plafonds ont baissé de **20 cm** !

Les causes sont multiples : **l'isolation** des logements est beaucoup plus épaisse dans les sols et les plafonds. Pour correspondre aux **contraintes** des documents d'**urbanisme** (qui définissent une hauteur maximale de construction), les constructeur.ice.s en viennent parfois à réduire la hauteur des logements pour faire entrer plus d'étages.

Les toits terrasses ou les toits plantés, de plus en plus nombreux, demandent une large épaisseur de toiture : pour compenser, les constructeurs abaissent les étages.

On oppose souvent à cette perte d'espace un autre argument : moins de hauteur sous plafond, c'est moins de volume à chauffer et donc moins de dépense énergétique. Or, plus le volume est conséquent, plus il y a de brassage de l'air et donc d'air de meilleure qualité. Cela fait une différence notable sur la température en été.



Les **immeubles haussmanniens**, des constructions du XIXème siècle dominante à Paris.

**Un modèle fondé sur une hiérarchie sociale assumée** : pour chaque étage, la hauteur sous plafond, la présence ou non d'un balcon et le taux d'ornementation détermine la classe sociale qui y habite.

# I. 2

## HABITER, c'est faire sa place dans le marché de l'immobilier

### Le la propriétaire

Posséder son propre logement individuel est encouragé socialement et politiquement en France. L'idéologie centrée autour du foyer, de l'idée de s'installer en famille et d'être propriétaire est toujours dominante. L'objectif d'acquérir un terrain, un sol, est un héritage de la longue tradition agricole du pays. Ainsi en France, **60% des habitant.e.s sont propriétaires**. Cette situation est aussi un avantage pour l'Etat qui a moins de responsabilités et plus de rentabilité si les logements sont privés.

Cependant derrière ce statut de "propriétaire", les situations sont multiples : **20%** sont des accédants qui n'ont pas fini de payer leur logements et en partagent donc la propriété avec la banque. Deux tiers seulement occupent leur logement, le tiers restant sont des bailleurs (qui le louent à d'autres).

De nombreuses mesures ont été mises en place pour faciliter l'accès à la propriété. Il existe aussi des aides fiscales pour les propriétaires qui louent leur logement, car cela permet à l'état d'avoir de nouveaux logements sur le marché, gérés par des particuliers. Dans le même temps, beaucoup d'aides permettent aussi l'accès à la location et au logement social.

**La propriété est un marqueur d'inégalité entre les générations.** La génération dite des "baby boomers" née entre **1946** et **1964** pouvait y accéder facilement, grâce à des salaires confortables permettant de rembourser un crédit, dans une période où l'ascension sociale était plus facile. Aujourd'hui la jeunesse est en difficulté : les emplois sont plus précaires, la vie plus chère, la transmission du patrimoine plus rare.

Cette situation est due aussi à **une concentration de la propriété**. Les multipropriétaires représentent **1/4** des ménages, et possèdent à eux seuls **68%** des logements possédés par des particuliers. Les "maxi-propriétaires" sont des propriétaires d'au moins cinq logements, ils sont **3.5%** de la population et aujourd'hui ils ont accaparé à eux seuls **50%** des biens immobiliers.

### Qui possède les biens immobiliers en location en France ?



source : INSEE

franceinfo

### Part des logements détenus par des "maxi-propriétaires" à Paris

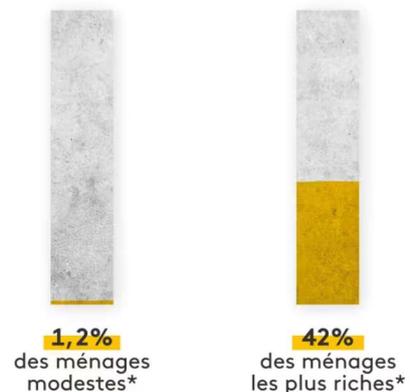
10% 80%



Source : INSEE

franceinfo

### Qui sont les maxi-propriétaires ?



## Le.la locataire

**40%** des français.e.s sont locataires. Dans ces 40% certain.e.s peuvent être à la fois locataires propriétaires. Est-il réellement plus facile d'être locataire que propriétaire ? La location peut être **aussi très contraignante** : certains propriétaires exigent que le.la locataire soit en mesure de payer **3 fois le loyer** (alors que la banque ne l'exige pas).

Finalement, le tarif payé au mois pour un même appartement est à peu près égal entre le.la locataire et le.la propriétaire. **La grande différence résulte dans le fait que ce.cette dernier.ère, aura la jouissance totale de son bien et ne paye son crédit que temporairement.**

Les règles qui entourent la location sont complexes, le.la locataire est à la fois protégé.e et vulnérable. La constitution du dossier de location est un obstacle pour les ménages précaires. L'attribution de logement locatif est un des secteurs où les discriminations sont les plus fréquentes, notamment envers les mères célibataires, personnes racisées ou handicapées. Le.la locataire peut être expulsé.e s'il lui est impossible de payer (bien que l'expulsion soit rare car elle est difficile à justifier et interdite pendant l'hiver, c'est ce qu'on nomme la "trêve hivernale"). On dénombre tout de même **6 600 expulsions** par an.

## Le.la propriétaire en B.R.S

D'autres statuts permettent de contourner cette dualité (locataire/propriétaire), comme le bail Réel Solidaire (BRS) qui **sépare la propriété du sol de celle des murs.**

Le sol, le terrain, est vendu à un organisme bailleur et les murs (le logement) sont achetés par le ménage environ **35%** moins cher. Avec que, comme pour les logements sociaux, cette initiative est destinée **aux ménages à ressources insuffisantes**, aujourd'hui les deux tiers des français.e.s pourraient demander un logement social ou un bail réel solidaire.

Le logement en BRS ne peut être revendu, ou transmis qu'à une personne qui remplit également ces critères. Le prix est alors déterminé pour qu'il n'y est pas de plus valu (prix de vente est le même que le prix d'achat, indexé sur l'inflation). S'ajoute à ça, une redevance de **3 euros** par mois pour l'occupation du logement. Ainsi **le.la propriétaire des murs ne peut faire de plus value, ni louer son logement.**

Comme l'immobilier reste aux yeux de beaucoup un investissement financier, ou un bénéfice pour l'avenir, ce format séduit très peu. **Ce modèle ne cherche pas à baisser les prix, il aide à l'accès au logements, régule, loge, mais n'enrichit pas.**

## Le.la locataire en H.L.M

Les Habitats à Loyer Modérés (HLM) sont des biens en location **accessibles selon les revenus des ménages et leur lieu de résidence** (selon le coût de l'immobilier par secteurs). Contrairement à ce qu'on pense, ce dispositif ne concerne pas que les ménages les plus précaire : **70%** français.e.s pourraient y avoir droit ! Sauf qu'ils sont en nombre très insuffisant, et donc ne sont attribués qu'aux ménages en difficultés financières, mais tout de même capable de payer le loyer demandé.

Actuellement, **2.2 millions** de personnes **attendent un logement social** en France, dont **1.5 million** qui attendent leur premier logement social depuis plus d'un an.

L'objectif initial des HLM est de servir de tremplin: le ménage qui vit dans de bonnes conditions et à moindre coût devrait améliorer sa situation économique et partir vers un logement traditionnel. Cependant on constate que de nombreux habitant.e.s restent **toute leur vie en HLM.**

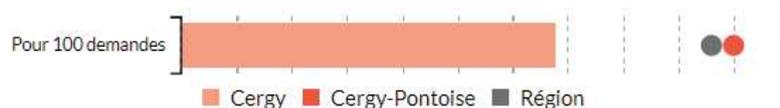
Pourtant, les conditions d'accès doivent être remplies durant toute la durée du séjour. Si le salaire du.de la résident.e augmente trop, il.elle doit payer un surloyer par m<sup>2</sup>. Au bout de deux deux ans, si son niveau de vie est jugé suffisant, il.elle doit déménager. Si peu d'entre eux.elles parviennent à quitter leur HLM, c'est aussi parce qu'il **manque une offre intermédiaire** (moins chère que les locations classiques).

### Nombre d'agrèments donnés par l'Etat pour réaliser des logements sociaux en Île-de-France



\* SELON LE SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT.  
SOURCE : AORIF (ASSOCIATION DES BAILLEURS SOCIAUX D'IDF). LP/INFOGRAPHIE. 23/12/2020.

### ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX



A Cergy, on a une moyenne de 6.8 attributions de logements sociaux pour 100 demandes.

## La location en Airbnb

La célèbre plateforme est née dans la Silicon Valley. L'idée de départ est de proposer à la location un **hébergement disponible temporairement**, dans un but de tourisme uniquement.

L'initiative connaît un **essor rapide** du à un **double avantage** : le propriétaire peut louer plus cher sur une courte durée qu'avec un mode de location classique (au mois) alors qu'il n'a pas besoin de déclarer fiscalement comme une location saisonnière. Le touriste paie moins cher qu'un hôtel, profite d'un logement moins impersonnel et de conditions plus flexibles.

**L'idée semble écologique** : ne pas construire d'équipements de tourisme, pour plutôt remplir des logements vides temporairement. L'initiative est tellement rentable, que de plus en plus de logements sont achetés uniquement dans ce but. La décoration devient alors de plus en plus standardisée et le logement inhabité (parfois sur toute une rue ou tout un immeuble), **redevient un hôtel**.

**Aujourd'hui Airbnb cause une flambée des prix de l'immobilier dans les quartiers touristiques et contribue au manque de locations disponibles.**

Les conséquences de ce business se ressentent sur des quartiers entiers et sur les commerces (vides la moitié de l'année). A présent, de **nombreuses villes luttent contre Airbnb** et tentent de maîtriser le phénomène : elles comptent les logements, exigent qu'ils soient un minimum habités, mais la firme ne manque pas de ressources pour contourner ces limites. En effet, le modèle économique est avantageux : l'entreprise n'est pas propriétaire des biens loués, elle n'a aucun entretien ou gestion à assurer.

## ... tandis que les locataires ont de plus en plus de difficultés à accéder à la propriété

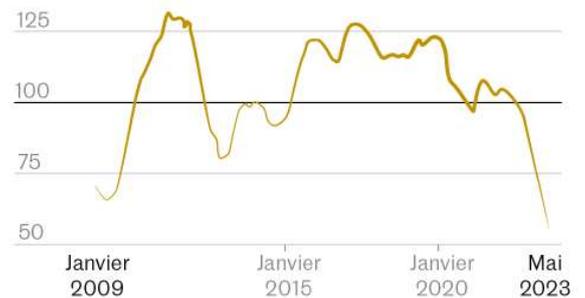
### Hausse des taux d'emprunt

Evolution des taux moyens fixes d'emprunt, en %



### Chute des prêts accordés

Nombre de prêts accordés, niveau annuel glissant, base 100 : moyenne en 2020



### Des prix qui ne baissent pas ou peu

Evolution de l'indice des prix des logements anciens, en %



Infographie : Le Monde

## Plusieurs facteurs participent à la pénurie..

### Les passoires thermiques



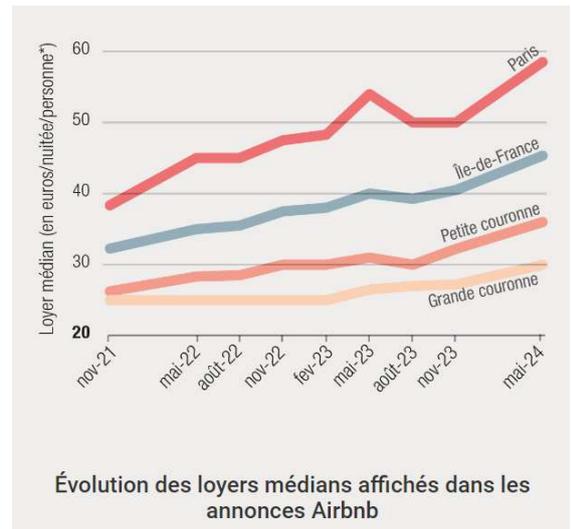
En Ile-de-France, **55 % des logements locatifs privés**, soit **1 354 000** logements, ont une faible performance thermique (classés E, F ou G). Sans travaux de rénovation énergétique, ils seront interdits à la location.

### Les locations saisonnières

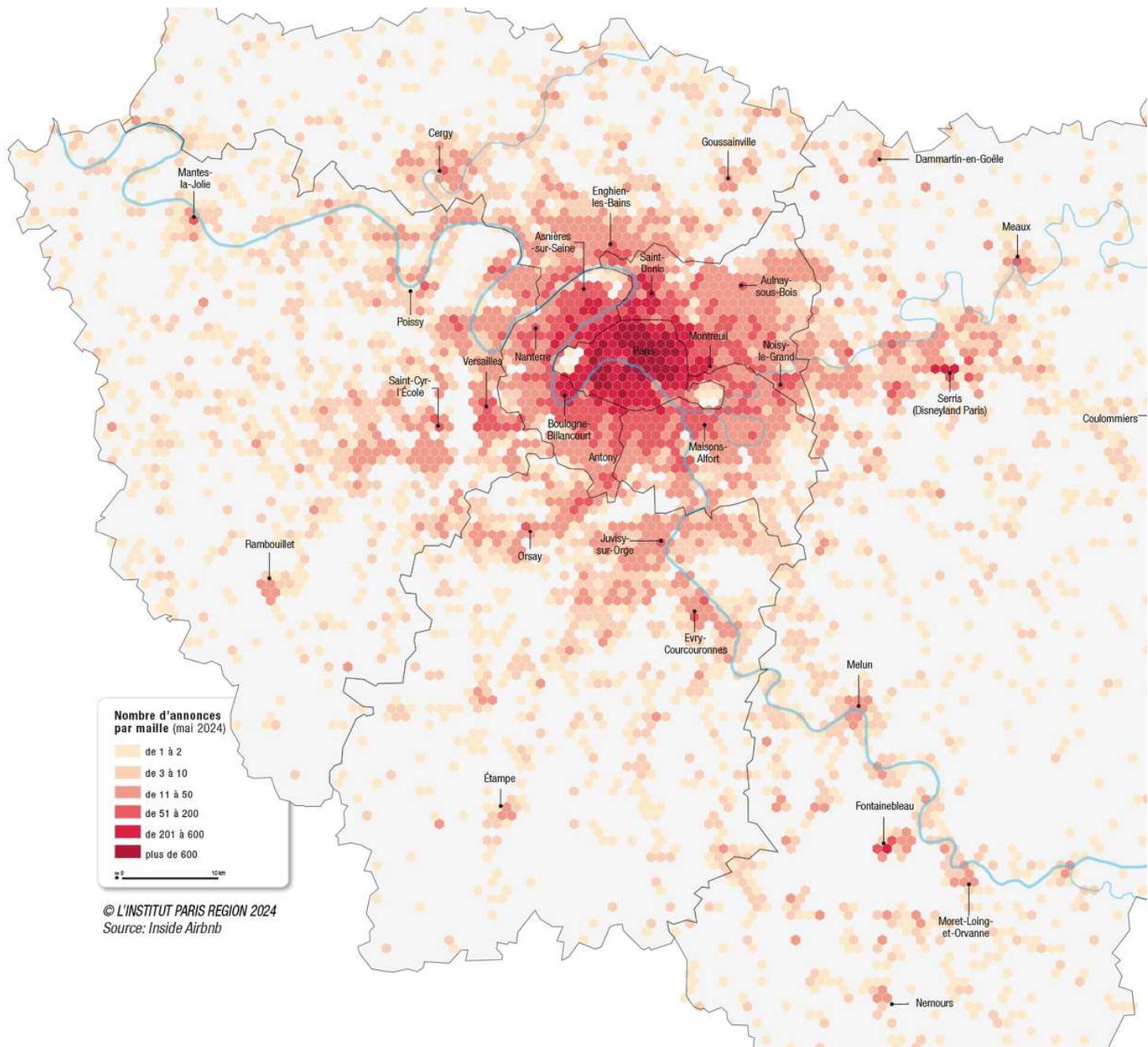


Plus de **800 000** locations saisonnières étaient recensées fin 2021, en France, en hausse de **18 %** par rapport à l'année précédente.

## La location en Airbnb et les JO



L'institut paris région conçoit des cartes sur le nombre de logements en location saisonnière, à partir des données extraites du site Airbnb. On observe une explosion des locations saisonnières à l'approche des JO, à Paris mais aussi dans toute la région parisienne.



# I. 3

## HABITER, c'est s'insérer dans tissu bâti et économique existant

### Le terrain

Tous les terrains appartiennent à quelqu'un (qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale) et ont des règles de construction et d'occupation.

«Acheter un terrain c'est s'insérer dans un tissu existant plus ou moins dense en s'engageant à respecter le paysage, les voisins s'il y en a, le paysage, le droit d'autrui, et, tout simplement, la loi.»

SABBAH Catherine, *En finir avec les idées fausses sur l'habitat*, Editions de l'Atelier, p43.

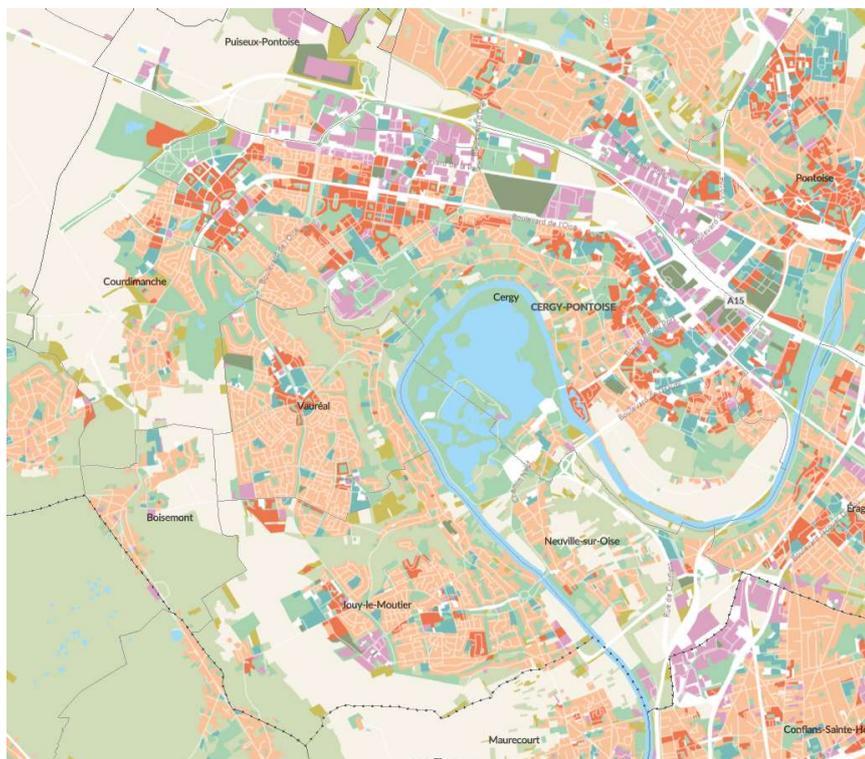
Les règles qui encadrent la construction sont très nombreuses en France. Elles sont synthétisées dans le SCOT (schéma de cohérence territoriale) ou le STRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires).

### Neuf ou existant ?

Habiter dans un logement neuf coûte **15 à 20% plus cher pour le même nombre de mètres carrés, alors même que les volumes sont moins généreux.**

On trouve aussi moins de rangements, moins de hauteurs de plafond, moins de luminosité (il n'y a pratiquement plus de lumière naturelle dans les halls, les escaliers, les sanitaires) et de moins en moins de parties communes. Par ailleurs, l'isolation est bien meilleure dans les nouveaux logements (et donc les charges moins chères) ainsi que la ventilation. Cette **augmentation des coûts de construction** est due aux engins de chantier toujours plus coûteux et aux nouveaux matériaux.

Un promoteur détermine le prix du terrain à construire en **fonction du coût de la construction et du prix des logements anciens existants**. Dans les villes où la demande de logement est élevée, la valeur de l'ancien augmente et rejoint celle du neuf (comme à Bordeaux), si la commune perd sa population l'effet est inverse : l'écart se creuse car les logements anciens perdent de la valeur.



## Offre et demande

L'immobilier est un bien à part, qui ne suit pas les rapports habituels entre l'offre et la demande.

Quand il y a un "choc d'offre", c'est-à-dire beaucoup de logements construits, on pourrait s'attendre à ce que leur valeur diminue. C'est le cas dans les territoires où il y a peu de concurrence entre les acheteur.euse.s. **Mais les communes où l'on construit le plus (les 1%) sont aussi celles où les prix augmentent le plus !**

Car cet afflux de constructions neuves provoque une augmentation des prix, car il s'accompagne souvent d'un phénomène de gentrification. De même, les projets de types "coeurs de bourgs" qui rénovent le centre des communes rurales ont souvent pour effet de faire augmenter leur prix.

## Gentrification

La gentrification est un concept théorisé par Ruth Glass année 60 dans *London: Aspect of change* qui décrit la transformation de quartiers de Londres en enclaves réservées aux riches et dans lesquelles les habitant.e.s d'origines se voient contraint.e.s de partir.

C'est un phénomène complexe, qui a des causes **économiques et/ou politiques**. La gentrification peut être engendrée par des investissements publics et/ou privés sur le bâti, sur un espace public, dans un quartier... souvent dans le but d'en améliorer la qualité et de les rendre attractifs pour une population plus aisée. L'idéal annoncé est toujours celui de la mixité sociale mais dérive souvent sur des phénomènes de ségrégation.

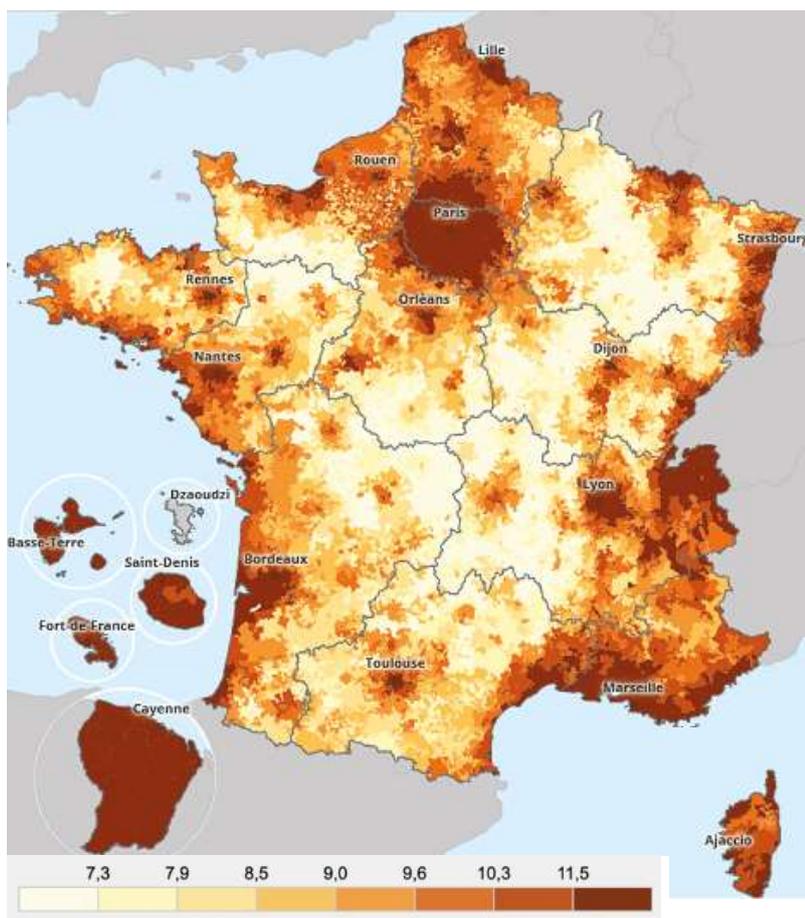
Le schéma est souvent celui-ci : **des investisseur.euse.s** repèrent un quartier peu actif, pas central, qui contient des logements vacants ayant un certain potentiel, un cachet qui justifierait leur rénovation. Les friches industrielles en bordures des grandes villes, avec de vieilles usines, sont un exemple très courant.

Il arrive alors une **classe créative** qui installe des ateliers d'artistes, des tiers lieux... qui transforme le lieu, attire les bars et crée une culture alternative.

Puis le quartier est pris dans une **spirale d'augmentation des prix des commerces et des logements**. Les propriétaires font des plus-values, les locataires (s'ils ne sont pas protégé.e.s) peuvent se voir contraint.e.s de quitter le logement qu'ils ne peuvent plus payer.

Sur le temps long, cette dynamique n'aboutit pas toujours à créer un quartier haut de gamme.

Des investisseur.euse.s privé.e.s peuvent choisir d'accélérer le mécanisme en achetant le foncier pour y mettre des enseignes de grandes marques et faire monter les prix. Les investissements publics peuvent avoir le même effet : en voulant mieux équiper un territoire, on aménage une liaison de transport, une gare, la construction d'un musée... ce qui cause une flambée des prix de l'immobilier et **repousse à terme les populations d'origines vers les périphéries**.



Loyer moyen en euros par m<sup>2</sup>/mois

# I. 4

## HABITER, c'est posséder un pavillon ?

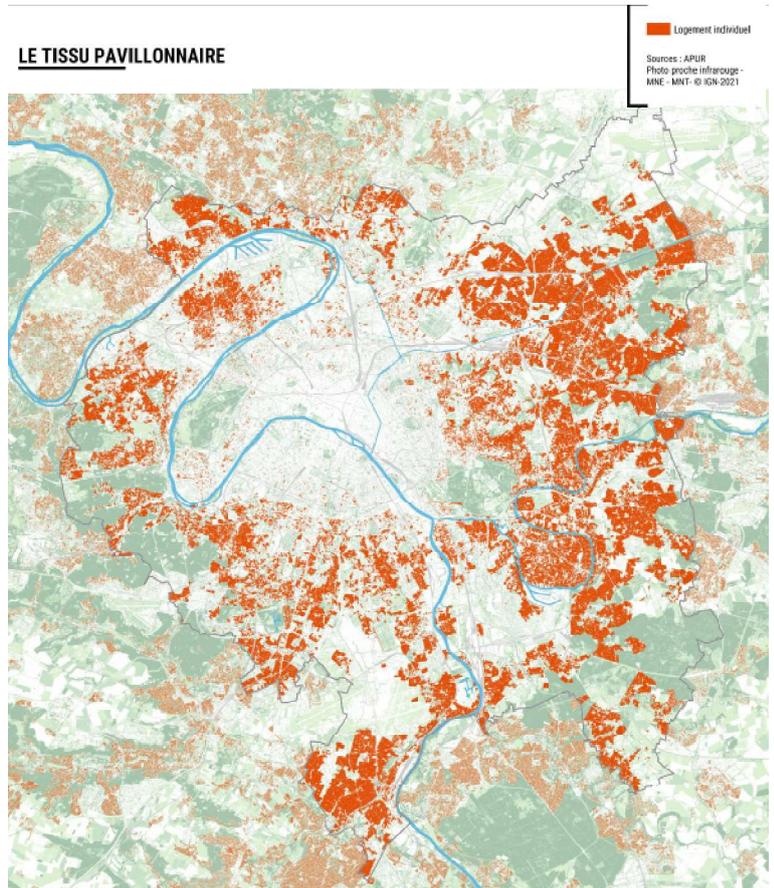
### Modèle et imaginaire pavillonnaire

Depuis les années soixantes, la construction pavillonnaire connaît un essor sans précédent entraînant avec elle l'essor du lotissement périurbain.

Ces parcelles divisées en lots pour y construire des maisons individuelles, souvent identiques et reliées par un réseau routier tentaculaire; s'étendent autour des grandes villes. L'expansion du pavillonnaire s'étend aux zones de franges urbaines, de plus en plus loin, jusqu'aux franges rurales. Ainsi ce modèle d'habitat est responsable d'une consommation très rapide des sols agricoles, à cause de sa forme distendue et des infrastructures qu'il engendre (nouveaux réseaux routiers et accès indépendants pour chaque maison).

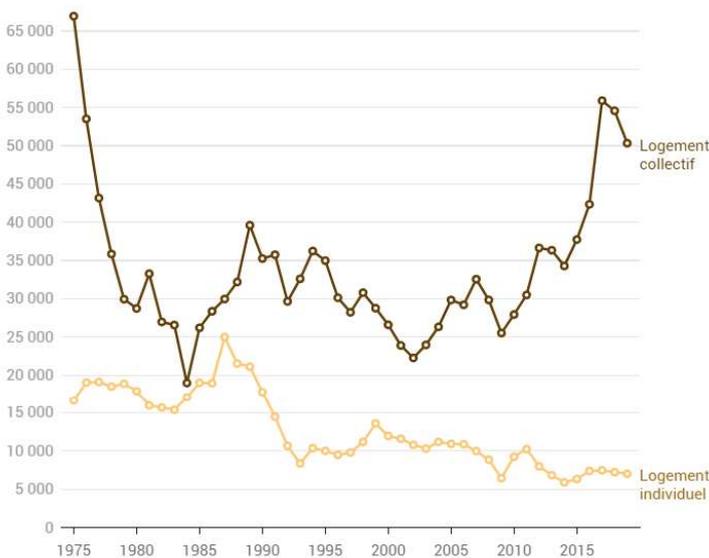
On constate son impact sur la densité du territoire bâti : d'une moyenne de **600** habitants/km<sup>2</sup> dans les années **60** à **400** habitants/km<sup>2</sup> aujourd'hui. Actuellement, on urbanise tous les dix ans l'équivalent d'un département français (**6 000** km<sup>2</sup>), soit une perte de **40** km<sup>2</sup> par an de terre agricole.

Ces acquisitions foncières impactent les champs alentour : elles contraignent les agriculteur.ice.s présent.e.s à se réorganiser. Pour que l'activité survive, il faut augmenter la surface des exploitations par le **mitage des terres**, ainsi que l'intensité de production.



### Évolution de la construction de logements depuis 1975

Nombre de logements commencés par année en Île-de-France



Graphique: L'Institut Paris Region • Source: SITADEL-SDES 2019 • Créé avec Datawrapper

### Chiffres clés du pavillonnaire en Île-de-France

- **1,5** million de maisons individuelles
- **3,9** millions d'habitants dans le pavillonnaire (soit **27 %** des ménages franciliens)
- **20 %** des maisons sont occupées par une personne seule
- **30 %** des occupants sont âgés de 65 ans et plus
- **40 %** des maisons sont occupées depuis plus de 20 ans par le même occupant
- **22 %** des occupants sont des cadres
- **80 %** des surfaces dédiées à l'habitat sont des maisons individuelles et leurs jardins (selon le MOS)
- **6 000** logements collectifs environ sont construits chaque année après démolitions de maisons individuelles.
- La densification « douce » produit quant à elle environ **4 500** maisons par an

## Bilan écologique

Ce modèle de construction engendre une **dépendance totale à la voiture** : les lotissements ne concentrent souvent aucun services ou commerces, ils sont **monofonctionnels** et souvent peu desservis par les transports.

L'utilisation massive du véhicule a été beaucoup critiquée, mais elle est récemment mise en perspective : la consommation d'énergie liée au transport d'un.e habitant.e urbain.ne moyen.ne est équivalente à celle d'un.e périurbain.ne. En effet, le.la premier.ère utilisera les transports en commun au quotidien, mais se déplacera beaucoup plus pour ses loisirs le week-end (ces déplacements concernent cependant surtout les urbain.e.s aisé.e.s).

Actuellement certains ménages construisent des maisons à basse consommation dans ces lotissements. Cependant, s'agissant surtout de ménages aisés, leur train de vie rattrape le gain énergétique: ils sont finalement plus consommateurs que les autres.

Aujourd'hui ce n'est plus la dualité campagne/ville qui façonne le paysage; mais la **dualité entre zone dense en emplois et logements et zones désertées**. Il est nécessaire de travailler les liaisons afin de **limiter l'appauvrissement** des secondes.

## Un choix économique

Les ménages périurbains sont très dépendants du prix de l'essence, la **précarité énergétique** actuelle limite fortement leur mobilité. Cette situation, couplée à l'éloignement des services, a causé une légère perte en popularité des lotissements.

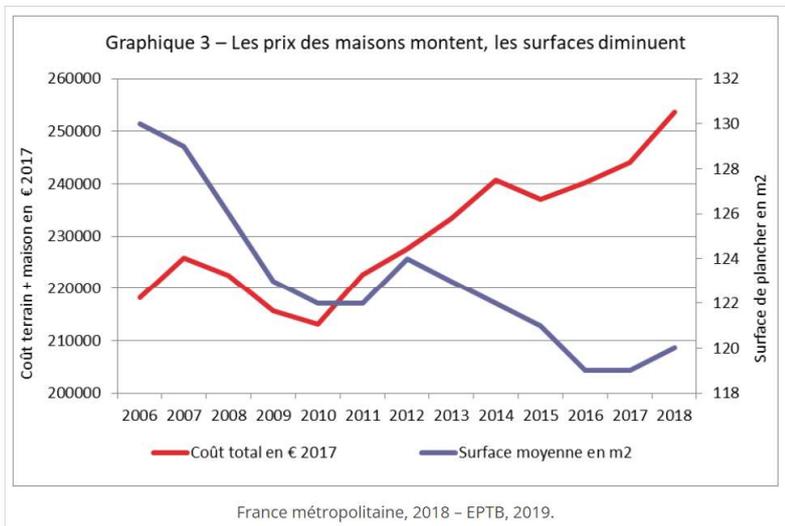
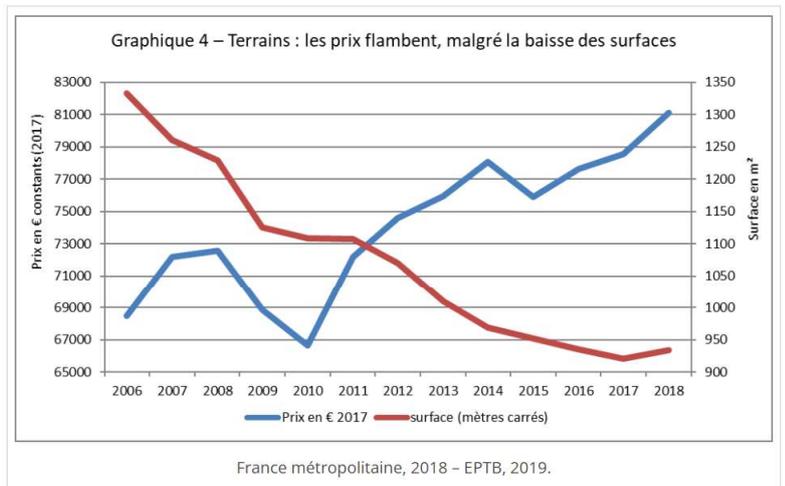
Si l'éloignement peut être un choix motivé par la recherche de nature, il résulte plus souvent de la contrainte financière. En effet, en région parisienne, l'augmentation des prix de la petite puis de la grande couronne conduit à **pousser toujours plus loin des centres les classes populaires**.

**L'immobilier connaît une crise en France**, à laquelle le pavillon n'échappe pas. La vente de logement collectif chute de **30%**, celle du pavillonnaire **25%** par rapport aux quinze années précédentes. Cette crise est due à la hausse internationale du coût de l'énergie, (dont dépend largement la production de matériaux), la politique environnementale bien que nécessaire, contribue à la pression et à l'inflation.

À la baisse du pouvoir d'achat s'ajoute l'augmentation des taux d'emprunt et les conditions de prêts durcies. La situation financière des français.es ne peut plus suivre : le nombre de crédit contracté pour l'achat immobilier baisse de **42%**.

Aujourd'hui, en dépit du coup écologique désastreux, il est moins **cher d'acheter un pavillon individuel qu'un logement collectif**. En effet, le foncier agricole est vendu à bas prix, les liaisons routières sont aux frais des collectivités. Cette tendance devrait changer : l'objectif ZAN limite fortement les terrains constructibles et en augmente donc la valeur.

Serait-il possible d'intégrer le coût environnemental (de construction et du mode de vie) dans le prix du lotissement ? Est-ce souhaitable ? Il est nécessaire de se réapproprié le périurbain, d'augmenter la qualité de vie et la qualité écologique.



## 2. 1

# COHABITER, quelques formes de partage de l'habitat

## Copropriété

La copropriété n'est bien souvent pas née d'une envie de vivre ensemble mais du besoin de **s'accorder sur la sécurité et les finances** de son lieu de vie collectif. Elle concerne la gestion des locaux communs et l'entretien des immeubles. La copropriété est financée par cotisation et gérée par un groupe (le syndic), élu par un système de vote.

Actuellement en France, **20%** des copropriétés sont **très fragilisées**, car les habitants refusent ou ne peuvent pas payer les charges. Il s'ensuit des dégradations : ascenseur en panne, peintures effritées, fuites d'eau...

## Vieillesse

Habiter avec d'autres générations (avec ses grands-parents par exemple) était une pratique très courante en France jusqu'aux années 70 et l'est encore dans de nombreux pays.

Le pays vieillit très vite : le nombre de centenaires va passer de **30 000 en 2024 à 150 000 en 2060**.

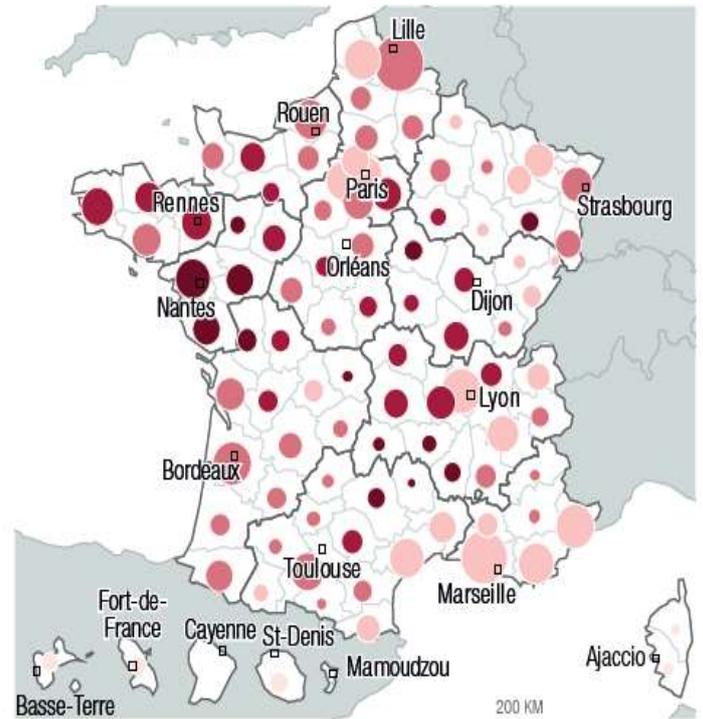
Les personnes âgées, souvent propriétaires de grands logements, déménagent pour plus petit quand l'entretien leur devient impossible, après que le **logement** soit resté **sous occupé** de nombreuses années.

Les maisons de retraite ou les ehpad (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) ne parviennent pas à faire envie, elles restent impopulaires des personnes âgées qui craignent l'infantilisation. Le maintien à domicile est encouragé par les pouvoirs publics. Cependant il nécessite **une main d'œuvre conséquente** (aide à domicile, aide au course, médecin à domicile...) avec le vieillissement rapide de la population, il est très compliqué d'**individualiser** tous ces suivis.

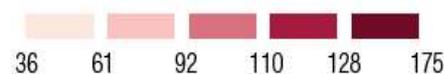
L'aide à la personne est un métier exercé à **70%** par des femmes, dans des **conditions précaires**.

Avec le vieillissement, il faudra **700 000** établissements accueillant des personnes âgées en **2030** et **900 000** en **2045**, soit une augmentation de plus de **50 %** entre 2015 et 2045.

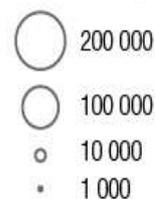
Dans les prochaines années, la France devra choisir entre ouvrir massivement des places en EHPAD et modifier le partage de la prise en charge entre domicile et établissement.



Taux de couverture des places d'EHPAD par département



Nombre de personnes âgées de 75 ans et plus



Sources : Insee 2013 ; IGN GéoFla, 2015 • Réalisation : CGET, 2017

## Habitat intergénérationnel

Un **habitat intergénérationnel** pourrait permettre de résoudre les problèmes des plus jeunes (qui ont des ressources financières limitées) et des plus âgés (qui souffrent souvent de solitude). Au-delà de l'imaginaire idéalisé qu'il renvoie : service, entraide, amitié... La mise en place de ce type d'habitat n'est pas aisée : les loisirs des plus jeunes peuvent gêner les plus âgés, il faut pour ces derniers que le logement soit accessible... L'habitat générationnel doit être **pensé en amont** afin qu'il soit confortable pour tous.tes.

## Colocation et Coliving

La colocation est une forme de partage du logement dans laquelle les **limites sont à définir soi-même**. Ce modèle séduit facilement et largement car il permet de diviser le loyer, d'avoir un appartement plus grand et qualitatif, de vivre des moments de partages, de rencontrer de nouvelles personnes.

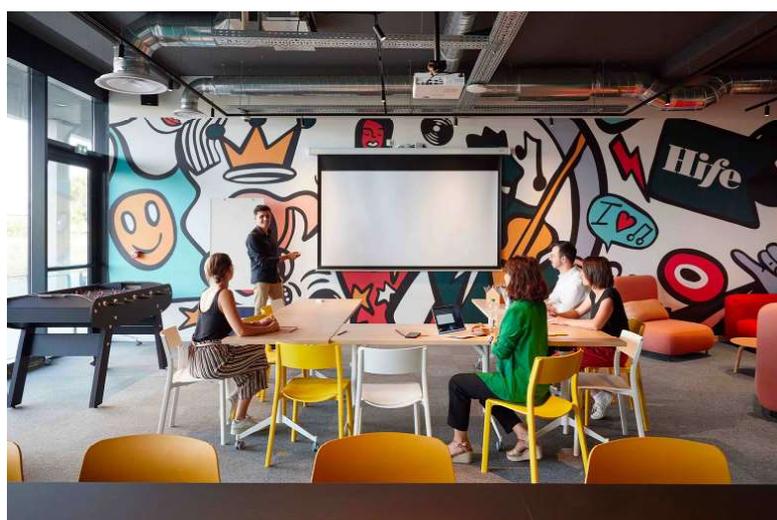
Plus récemment se sont développées des plateformes de **Coliving**, qui fonctionnent comme des agences de colocation.

Les images commerciales qu'elles diffusent sont **proches d'un hôtel ou d'un centre de vacances** : une vision marketing, des "beautiful people", un "rooftop", une piscine... et vise un public de trentenaire. Leur fonctionnement tend vers le All inclusive : prise en charge de l'administratif, wifi, lavage du linge, ménage, sécurité, animations... Malgré que leur train de vie soit défini par ces services, les locataires sont aussi actif.ve.s dans le coliving : il.elle.s participent à des cours, des repas, des conférences.

Cette manière de **vendre un mode de vie** complet n'est pas sans rappeler les entreprises des géants de la Silicon Valley (le siège de google, de facebook).

Un petit studio dans ces résidences coûte autour de **1000 euros/mois** à Paris, un prix qui n'est **pas en adéquation avec les capacités financières des ménages en demande de logement**.

Images issues d'agences de *Coliving*



### 3. ]

## REHABITER, des territoires plus équitables et mieux équipés

### Ville publique et accessible ?

La ville est-elle réellement un espace public et accessible ? Des choix politiques tendent à limiter la jouissance de la ville, au travers de dispositifs comme le mobilier urbain qui empêche de s'allonger (pour empêcher l'installation de sdf), la disparition des bancs, l'épuration des espaces public (moins de recoins, d'espaces plantés, pour privilégier la visibilité) qui traduit une volonté d'**empêcher le stationnement gratuit** de manière générale pour diriger vers du stationnement payant (commerces, terrasses).

La ville est le théâtre de représentations sociales et de ségrégation, elle reste aussi encore largement inaccessible au **PMR** (personne à mobilité réduite). Cependant en France, la privatisation d'espaces extérieurs reste très rare : il y a peu de résidences privées, de parcs privés, ou de quartiers fermés.

### Ville du quart d'heure

Ce concept a fait le tour du monde, il est celui de l'urbaniste fortuné Carlos Moreno. Pendant le confinement, il lui vient l'idée d'une ville où il serait possible de trouver autour de son habitation, à **15 minutes** à pied, écoles, soins, consommations, loisirs et services. Quinze minutes autour de chez soi, c'était justement le périmètre de confinement en France.

Cette idée est en réalité **plus ancienne**, elle est issue des travaux de Clarence Perry en 1900 sur l'unité de quartier, reprise entre autres par Jane Jacobs puis par François Ascher année 90 qui étudie le rapport entre le temps de déplacement et la qualité de vie, le "chrono-urbanisme".

La ville du quart d'heure s'oppose à l'idée moderne de séparation des fonctions : **le zonage**. Dans les années 60 les modernistes dessinent la ville par zones : zone logements, zone industrielle, zone commerciale... (c'est le modèle qui prévaut lors de la construction de Cergy préfecture). Cette séparation des fonctions est encore très présente dans la conception des villes françaises.

**Créer de la mixité et une densité fonctionnelle** aux seins des quartiers, des îlots et même des immeubles; cela existe déjà : ce sont les centres villes anciens ou les bourgs.

Sauf qu'actuellement, ce modèle pose une **question essentielle de mixité sociale**. Dans le concept de ville du quart d'heure, on comprend un idéal de gommer les inégalités socio-spatiales, en créant un territoire **équipé de manière homogène**.

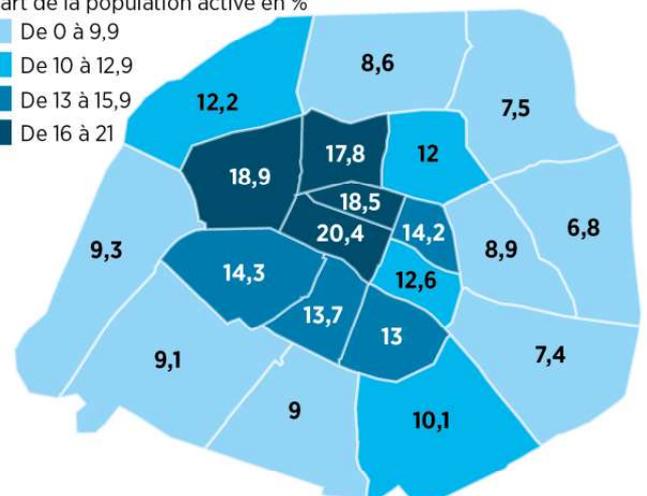
Aujourd'hui les populations aisées habitent en centre ville et bénéficient de tous les services, de la culture, des richesses... **Comment classe sociale et territoire pourraient être décorrelés ? Comment équiper les territoires, créer des commerces et services sans doper le marché immobilier ? Où habiteront les commerçant.e.s, les conducteur.ice.s de bus, le personnel médical... ?**

Cette ville du quart d'heure si elle ne penche pas sur ces questions sociales risque de reproduire le schéma concentrique existant. En effet pour pouvoir mettre en place une ville avec tous les services, il faut **énormément de main d'œuvre, d'espace de productions, de stockage...** Pour qu'un petit nombre puisse profiter de la ville du quart d'heure, beaucoup d'autres doivent vivre autour : on recrée ainsi une géographie des **territoires servis et des territoires servants**.

### Combien de personnes se rendent à pied au travail

Part de la population active en %

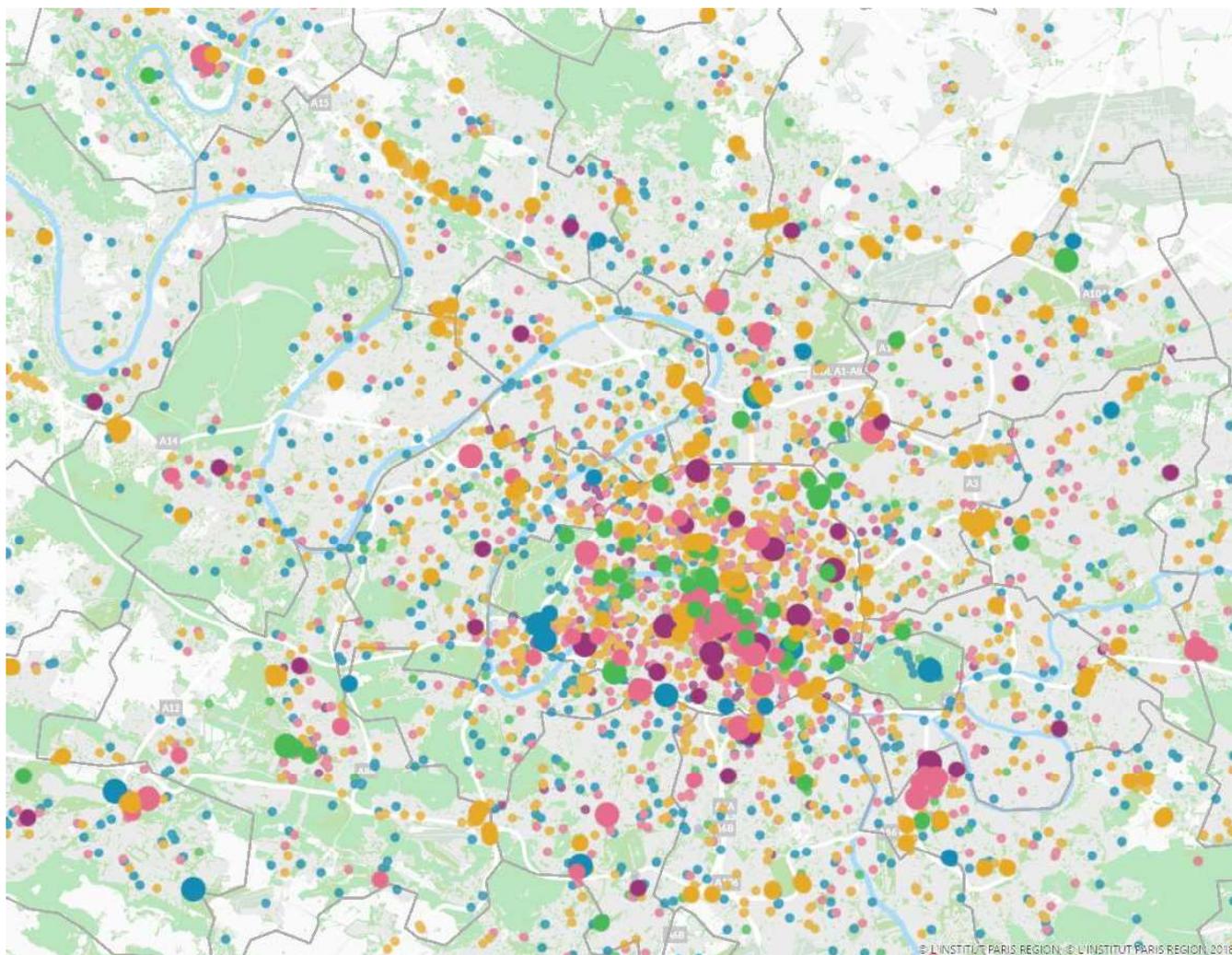
- De 0 à 9,9
- De 10 à 12,9
- De 13 à 15,9
- De 16 à 21



SOURCE : INSEE.

LP/INFOGRAPHIE AVEC LA CELLULE DATA.

## ÉQUIPOMÈTRE



Une répartition des équipements très inégale et concentrique

Les équipements sont représentés par des symboles dont la taille varie en fonction de leur rayonnement. Les équipements pris en compte dans le calcul des polarités (visibles aux échelles intermédiaires) sont les commerces, les équipements culturels ainsi que les mairies, sous-préfectures et préfetures.

# 3. 2

## REHABITER, donner accès à un logement décent à tous.tes

### Bidonvilles

"Il faudrait être aveugle pour ne pas voir ces **campements de fortune à la frange des villes** européennes et parfois jusque dans leur cœur, ces villages de tentes qui s'amalgament jusqu'à ce qu'une autorité décide d'évacuer ces indésirables qui n'ont **pas droit de cité**. Et qui, faute de solution, vont tenter de reconstruire leur vie ailleurs dans les mêmes conditions hantés par la peur de se voir à nouveau chassés."

SABBAH Catherine, *En finir avec les idées fausses sur l'habitat*, Editions de l'Atelier, p124.

La France est à la fois une destination et une étape de migration : les exilé.e.s des pays du Sud passent par la Méditerranée ou les Alpes, souvent pour gagner l'Angleterre.

Ces exilé.e.s en attente de pouvoir passer vers l'Angleterre se sont organisé.e.s dans des habitations de fortune, tristement connu sous le nom de "jungle" à Calais. Tour à tour construite puis démantelée puis reconstruite entre **2002 et 2015**, la "jungle" a abrité **9 000** personnes.

Aujourd'hui en France on compte **430** bidonvilles, on estime environ **22 000** migrant.e.s et demandeur.euse.s d'asile, dont **25%** travaillent et un **25 %** sont mineurs.

Leur nom officiel est "campement illicite", un choix du gouvernement qui renvoie davantage à une installation illégale, suspecte et à la délinquance, alors que le terme de "bidonville" désigne des habitations très précaires où vivent des foyers en grandes difficultés. **Cette manière de désigner ces camps comme provisoires et illicites empêchent leur prise en charge profonde.**

Dans les années **60-70** en France, il y avait une explosion des campements de fortune aux abords des grandes villes : **60 000** personnes y vivaient en Île-de-France.

A cette période, le regard était différent : l'Etat mettait en place non pas des plans d'expulsion mais de "résorption des bidonvilles", une démarche plus progressiste qui accompagne la transition et l'accueil des habitants; il est parvenu ainsi à résorber en grande partie de ces bidonvilles.

A l'inverse, la désignation actuelle conduit à une logique de traque, qui **détruit, repousse sans cesse** ces camps qui se recréent toujours ailleurs tant que le mal logement n'est pas pris en charge.

### Sans domicile fixe

**4 millions** de personnes sont non ou mal logées en France. On compte parmi elles environ **300 000** personnes sans domicile (signifie qu'il.elle dort structure ou lieu non dédié au logement). Soit **0.3%** de la population qui n'a pas de domicile, alors que la moyenne européenne est de **0.175%**.

**Durant les quinze dernières années, le nombre de sans-abri a doublé en France.** Pendant les confinements il leur était interdit de dormir dehors, alors que les solutions proposées ne permettaient pas de tous les loger. En effet des hébergements d'urgence avaient été mis en place: dans les hôtels, les gymnases, les bureaux, mais ceux-ci furent évacués pour retrouver leur fonction dès la fin du confinement.

Une grande partie de ces personnes ont légalement droit au logement (**77 000** sur les **300 000**)



## Réhabilitation énergétique

### Relogement

Il existe une clause d'urgence qui permet à l'Etat de **recupérer les logements vacants pour reloger**, mais elle n'est pratiquement jamais utilisée car les français.e.s restent très attaché.e.s à la propriété.

**8.4% des logements sont vacants** (selon l'Insee). Cet état de "vacance" regroupe des **cas très différents** : des problèmes de succession, des logements qui ne trouvent pas d'acheteur.euse, qui sont entre deux baux, qui attendent d'être rénovés... Les situations qui seraient durables et exploitables sont difficiles à compter.

Malgré que les logements inoccupés soient taxés, leur nombre augmente toujours. Certain.e.s préfèrent laisser leur logements vide que de le louer, par peur qu'il y ait des dégâts ou des impayés.

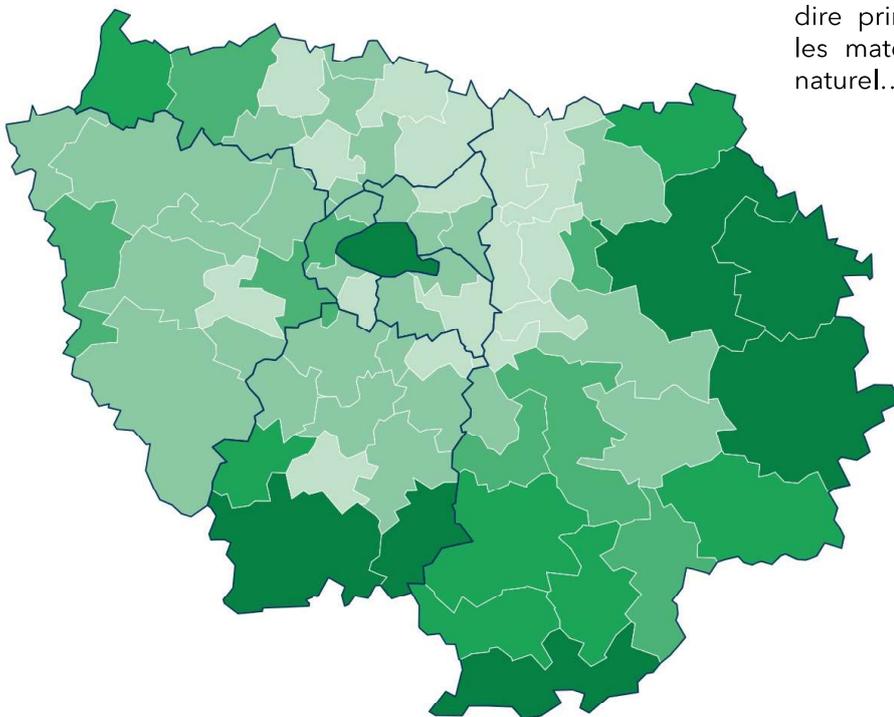
Pour concevoir des logements performants énergétiquement c'est-à-dire facile à chauffer, à refroidir, ou à ventiler; **les techniques ne manquent pas**. On peut citer les puits canadiens (système de ventilation qui passe sous terre pour rafraîchir l'air), les aérations qui utilisent le vent ou l'eau pour maintenir une température, doublé de matériaux avec une forte inertie (comme la pierre), ces systèmes low-tech permettent de garder une différence de **10 à 15** degrés avec un extérieur trop chaud ou trop froid.

Ce travail peut être fait à **l'échelle urbaine** aussi : créer des arcades (et donc des façades ombragées) ajouter des arbres bien placés, des points d'eau...

Tout cela **s'anticipe**, il est très difficile de mettre en place ces techniques sur des bâtiments déjà construits. Ces connaissances sont donc indispensables dès le début de la construction.

Or aujourd'hui, on constate un **manque d'intérêt** pour le low tech de la part des promoteurs, qui préfèrent ne pas prendre de risque, surtout si les bénéfices sont à long terme et non à court terme.

Le **manque de formation** est aussi un obstacle à la généralisation de ces méthodes : les ouvriers, comme les bureaux d'études, sont formés à mettre en œuvre des matériaux "traditionnels" c'est-à-dire principalement le béton et connaissent mal les matériaux naturels (paille, pisé, terre, isolant naturel...).



©IGN - Insee 2024

#### Taux de logements vacants (en %)

- moins de 6
- de 6 à moins de 7
- de 7 à moins de 8
- de 8 à moins de 9
- 9 ou plus

# 3. 3

## REHABITER dans le tissu existant

### LE ZAN, un objectif national

Consacrée en 2018 par le Plan Biodiversité du gouvernement français, puis en 2020 par la Convention citoyenne sur le climat, cette démarche consiste à réduire au maximum l'extension des villes en limitant les constructions sur des espaces naturels ou agricoles et en compensant l'urbanisation par une plus grande place accordée à la nature dans la ville.

Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif national fixé pour 2050 qui demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

L'artificialisation des sols fait référence à la transformation de terres naturelles, agricoles ou forestières en surfaces artificielles telles que les zones urbaines, les infrastructures industrielles et les routes. Cette transformation a des conséquences importantes sur la biodiversité, les écosystèmes, la qualité de l'air et de l'eau, ainsi que sur le changement climatique.

### LE ZAN en Île-de-France

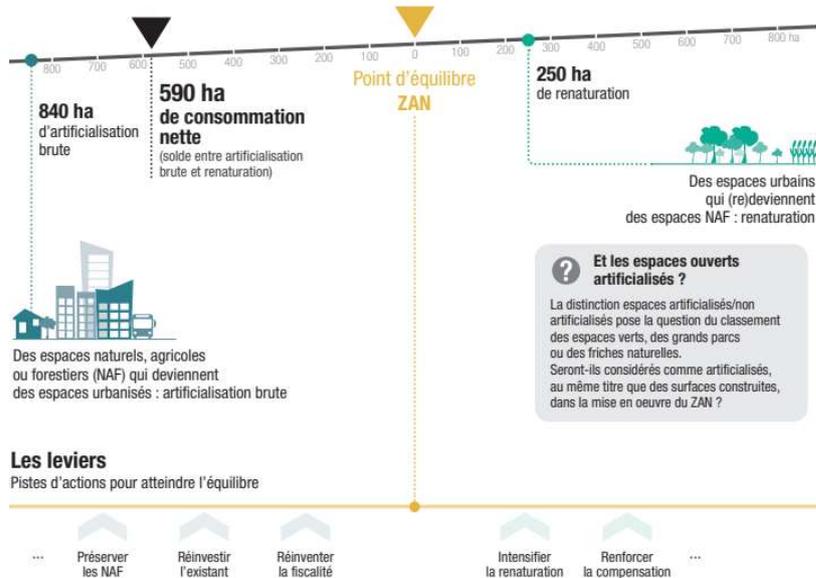
L'Île-de-France est fortement urbanisée, ce qui a conduit à une perte significative de terres agricoles, de zones naturelles et d'espaces verts. Plusieurs actions et politiques ont été mises en place en Île-de-France pour promouvoir le concept de Zéro Artificialisation Nette. Avec le ZAN, il ne s'agit pas de stopper toute nouvelle artificialisation mais de restaurer un équivalent naturel pour chaque nouvelle extension urbaine. En Île-de-France, cela reviendrait à renaturer chaque année l'équivalent des 840 ha urbanisés (sur la base des observations de la période 2012-2017).

Or ce principe d'interchangeabilité des surfaces artificialisées/non artificialisées est en réalité très peu opérationnel. Car la plupart des impacts ne sont pas compensables : la disparition d'un sol naturel occasionne une perte souvent irréversible.

La formation d'un sol naturel est un processus extrêmement long (plusieurs siècles) mettant en jeu des processus naturels (activité biologique et climatique) non reproductibles.

En Île-de-France, la planification a déjà donné des résultats positifs importants pour réduire la consommation d'espace (supra).

### Comprendre le zéro artificialisation nette (ZAN) en Île-de-France\*



### Densifier en préservant les espaces verts

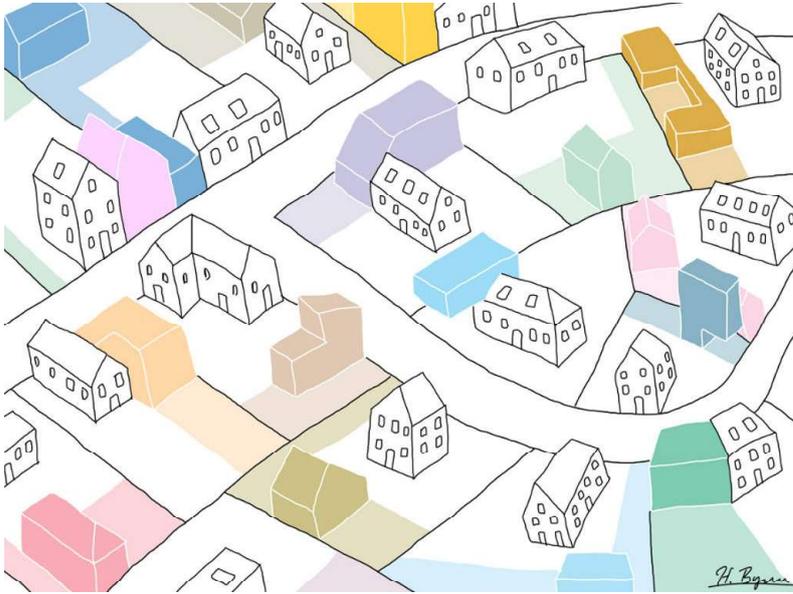
Les stratégies nécessaires pour accomplir le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en Île-de-France requièrent diverses approches. Il est essentiel de densifier les zones urbaines et les pôles en périphérie afin de restreindre l'expansion sur les terrains naturels et agricoles. Cependant, cette démarche doit obligatoirement inclure une réflexion sur comment intégrer harmonieusement les structures bâties dans le paysage et l'environnement urbain, afin d'éviter d'être rejetée par les résidents.

En outre, le succès des nouveaux projets dépend de la préservation des espaces verts déjà existants en milieu urbain, ainsi que de l'augmentation de leur offre dans les zones qui en manquent. Ces espaces verts en ville jouent un rôle crucial, tant pour le bien-être des habitants que pour les avantages écologiques qu'ils apportent, tels que le rafraîchissement urbain, la dépercolation des sols, la gestion des eaux, la préservation des corridors écologiques, et bien d'autres. Il est donc impératif d'entreprendre des efforts pour classer les différentes structures urbaines en fonction de leur aptitude à absorber l'intensification des activités urbaines.

\* les observations sont issues des évolutions du Mode d'occupation du sol (Mos) entre 2012 et 2017.

© L'INSTITUT PARIS REGION 2020  
Source : Mos 1982 à 2017, L'Institut Paris Region





## La densification du pavillonnaire

La densification a une image négative, elle serait synonyme de bruit, saturation, manque d'échappées vertes... Aujourd'hui la densification parcellaire des pavillons se fait de **manière empirique** (elle démultiplie les routes et les accès, engendre de la spéculation individuelle).

Aujourd'hui les couples dont les enfants ont quitté le foyer, ont beaucoup de difficultés à abandonner leur logement souvent **trop grand et sous occupé** (dans l'idée d'accueillir ponctuellement leurs enfants/petits enfants). En louer une partie permet alors de réduire la charge de l'entretien, d'avoir complément de revenu, d'être moins seul.

Pour des systèmes de division parcellaire entre particuliers permettent de proposer un logement abordable et ne nécessite pas d'infrastructure supplémentaire. Les offres ne manquent pas : les propriétaires sont intéressés par un apport financier de leur terrain, en face des ménages cherchent moins cher et petit. Cela crée un gisement économique : des acteurs pour accompagner, servir d'intermédiaire et médiateur et un gisement politique : des collectivités qui ont des intérêts à encourager et aider ces initiatives. Pour l'instant ces divisions adviennent de manière empirique, sans planification ou centralisation. Comment avoir une maîtrise globale de ce phénomène ? Comment reverse-t-on les recettes de ces locations pour équiper les territoires ? Quel apport commun ? Quelle qualité architecturale ?

## Le BIMBY

BIMBY est une marque déposée par Le Foll et Miet, qui oblige le constructeur à faire une formation pluridisciplinaire détenue par BIMBY. Cette entreprise (build in my backyard) propose au propriétaire de **diviser son jardin en deux parcelles pour en louer une partie**.

Elle a aussi pour ambition d'inverser l'image du pavillonnaire qui serait un mode d'habiter individualiste, en retournant l'idée selon laquelle personne ne voudrait contribuer à la densification si celle-ci impacte son espace personnel, illustrée par l'acronyme NIMBY (not in my backyard).

Le Bimby en France a été importé en France avec ses défauts : il engendre surtout des **bénéfices individuels**, n'a pas de logique commune. Il est issu d'un modèle libéral qui se souscrit aux engagements sociaux (pas d'encadrement des loyers ou des ventes, pas comptés dans les logements sociaux, pas de protection sociale...). La valeur du foncier est difficile à estimer, changeante et doit être encadrée. Ce modèle conduit surtout à l'enrichissement des propriétaires de grands terrains et donc **accroît les inégalités**.

Il pose aussi la question de l'usage du jardin. Ce dernier est utile pour temporiser les relations de voisinage (le bruit, le vis-à-vis...). Dans les banlieues ouest de Paris où la valeur de l'immobilier dépend aussi de la qualité des jardins, les habitant.e.s sont réticent.e.s à ce partage ; mieux acceptés dans les villes populaires de l'Est..

Pour ne pas surpeupler ces quartiers dortoirs, il faut aussi penser à la **diversification des activités** (petit artisanat, aide à la personne, commerce) pour créer un tissu urbain plus autonome et viable.

D'autres formes de partage parcellaire existent à l'étranger. En Angleterre, certain.e.s habitant.e.s construisent une nouvelle maison dans leur jardin, sans diviser la parcelle et louent l'ancienne. Ou ils demandent la division de leur parcelle et se réfèrent à une entreprise proposant d'acheter un bout de jardin.

Aux Etats-Unis, des divisions ont lieu spontanément à cause de la pauvreté et sont légalisées après coup, pour que chacun.e paie des impôts.

## PILOTES DE L'ATELIER

- **Valérie Helman**, Architecte, maître de conférence ENSAPL Théories et pratiques de la conception architecturale et urbaine
- **Bénédicte de Lataulade**, Sociologue, consultante indépendante en sociologie urbaine
- **Pauline Simone**, Architecte et assistante-pilote

## EQUIPE DE L'ATELIER

- **Véronique Valenzuela**, Directrice des projets des Ateliers
- **Simon Brochard**, Géographe et historien, coordinateur des Ateliers
- **Victoire Bayle**, Assistante gestion et communication
- **Lhakey Tenzin**, Assistante administrative et logistique
- **Marilou Zapata**, étudiante en urbanisme et stagiaire aux Ateliers

## LES PARTENAIRES

