

# Le logement collectif indispensable au parcours résidentiel dans les bourgs de la région parisienne



*La densification des communes en région parisienne, de plus en plus imposée par l'Etat et la Région Ile-De-France, reste fortement combattue, notamment pour la forme urbaine qu'elle impose : le logement collectif. Celui-ci est pourtant indispensable pour permettre un développement durable et vertueux de ces bourgs.*

- | Le logement collectif : l'âme historique des centres-bourgs
- | Construire du logement collectif : Pour qui ?
- | Construire du logement collectif : Pourquoi ?
- | Des bénéfices directs pour la commune

# Le logement collectif : l'âme historique des centres-bourgs

## Un développement historique des bourgs par le logement collectif

Bien que l'habitat individuel soit majoritaire aujourd'hui dans les bourgs de région parisienne, historiquement ceux-ci ont été façonnés par le logement collectif.

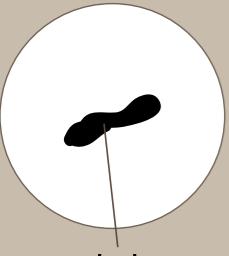
Les immeubles mitoyens d'un ou deux étages font le charme des villages et accueillent des densités de population assez importantes.

Mais cet urbanisme caractéristique des communes françaises a été perdu en large partie depuis les années 50. A cette époque, les lotissements se sont peu à peu imposés en périphérie des bourgs, rompant avec l'urbanisme classique des villages (Figure 1), jusqu'à ce que ces communes en viennent à être presque exclusivement constituées de maisons : neuf logements sur dix sont des maisons.

**“90% des logements sont des maisons”**

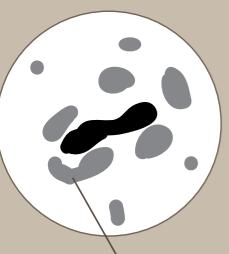
Figure 1 :  
L'urbanisation classique d'un bourg de la région parisienne

JUSQU'AUX ANNÉES 60



Habitat de centre-bourg dense : Maisons de ville, petit collectif.

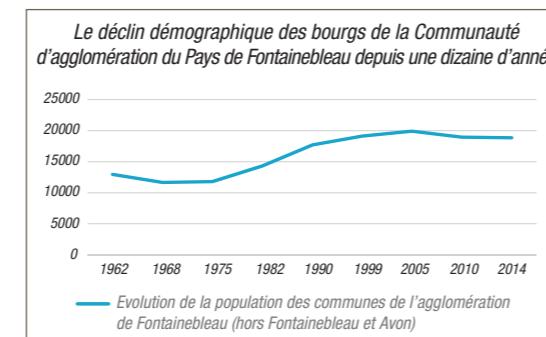
A PARTIR DES ANNÉES 1960



ESSOR DES LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES, DÉVELOPPEMENT DE LA MAISON INDIVIDUELLE

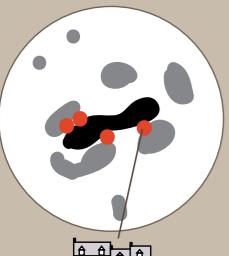


Figure 2 :  
Le logement collectif, une réponse au déclin démographique des bourgs



Le Bois de Brosles,  
opération de construction de 14 appartements  
Bois le Roi (77), Projim

AUJOURD'HUI



Des projets de logements collectifs en centre-bourg, en référence à une trame urbaine plus classique

La construction de logements collectifs permet donc de renouer avec l'histoire des bourgs et des villages français et avec leur patrimoine et ne constitue pas une rupture urbanistique.

## Une politique nationale de densification

Les communes ne peuvent plus se développer aujourd'hui comme elles le faisaient dans le passé, en s'étendant sur les campagnes alentours.

Les contraintes réglementaires émanant de l'Etat et de la Région limitent de plus en plus les possibilités d'extension, tout en demandant aux communes d'accroître leurs populations.

La densification devient indispensable, et son outil principal est la construction de logements collectifs.



Le Parc du château, opération de réhabilitation BBC avec 21 appartements  
Bois le Roi (77), Projim

# Construire du logement collectif : Pour qui ?

Si les communes ont pu dans les années 60 accueillir des familles au travers des lotissements pavillonnaires, aujourd'hui, les attentes et les besoins de leurs habitants ont évolué : les enfants ont du mal à se loger et les parents, vieillissant, peinent à se maintenir dans leurs maisons. Mais le parc de logements est inadapté à leurs besoins : 77% des logements du périurbain francilien ont 4 pièces ou plus.

Si la maison peut être idéale pour un couple avec enfant, elle ne convient pas à l'ensemble de la population : Quid des jeunes déchirants ? Des familles monoparentales ? Des personnes âgées isolées ?

### ... Pour les jeunes, natifs de la commune

Diversifier le parc de logements permet de créer des appartements plus petits répondant aux besoins des jeunes qui souhaitent habiter sur la commune, et qui ne peuvent pas (ou ne souhaitent pas) acheter une maison. Faute d'offre adaptée, ils sont souvent contraints de quitter l'endroit où ils sont nés et où ils ont grandi pour trouver, plus loin, l'appartement qui leur correspond.

Le logement collectif permet d'offrir un parcours résidentiel à ces jeunes, en développant un parc de petits logements, et en créant une offre locative privée.

### ... Pour les familles monoparentale

Les familles monoparentales qui habitaient sur la commune peuvent également être intéressées par un appartement, en location ou à l'achat. Suite à une séparation, après la revente du pavillon familial, celles-ci recherchent souvent des surfaces plus petites, moins chères, plus faciles à entretenir, et peuvent souhaiter habiter à proximité de leur ancien lieu de vie.

Demeurer dans la commune peut faciliter les gardes alternées, alors que la proximité au centre-bourg (commerces, école, gare) est idéale pour optimiser leurs déplacements.

### ... Pour les investisseurs

Le logement collectif peut également intéresser des investisseurs, notamment pour des petites surfaces (moins de 60 m<sup>2</sup>), pour des raisons de rentabilité.

Ils permettent de créer une offre locative privée, répondant aux besoins des jeunes locaux. Cette réalité est accentuée par les dispositifs actuels de défiscalisation lors de l'achat d'un logement (loi PINEL), qui permettent à un propriétaire de défiscaliser une partie de l'argent investi tout en louant son bien à un membre de sa famille, que ce soit pour loger un ascendant ou un descendant.

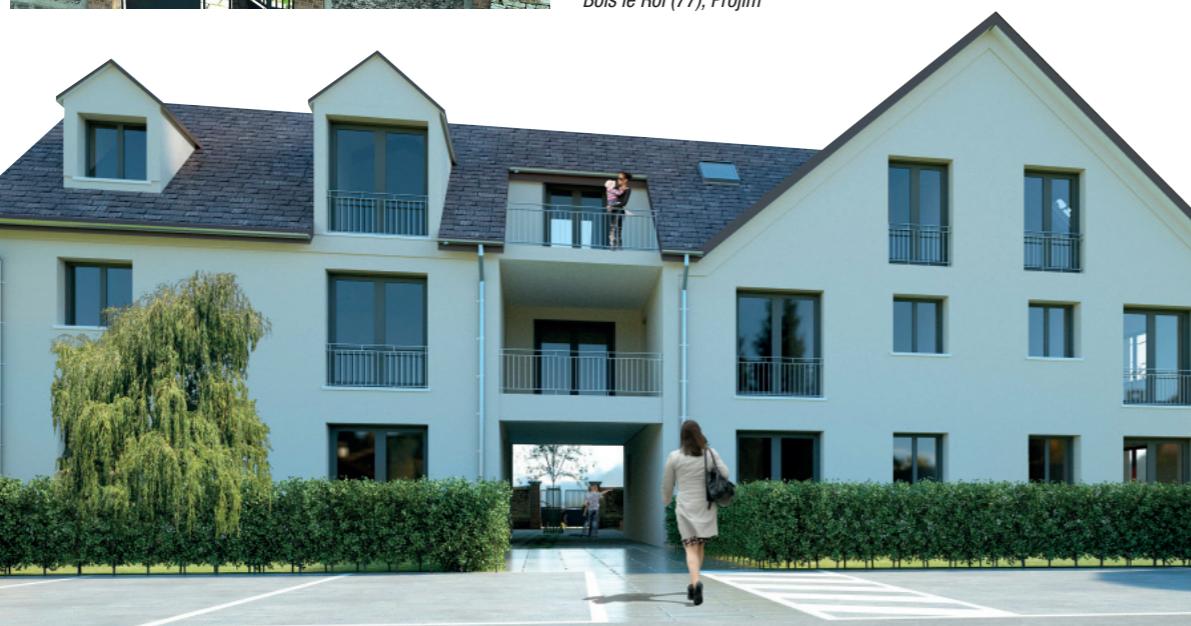
### ... Pour les seniors

Les seniors qui ont passé leur vie active sur la commune peuvent souhaiter acquérir un appartement suite à la revente de leur maison. Celui-ci leur permet de demeurer (ou de se rapprocher) de leurs enfants, tout en servant de pied à terre s'ils disposent d'une résidence secondaire ailleurs.

Proposer des appartements neufs est également un moyen de reloger des personnes âgées isolées, dans des logements plus adaptés à une situation de vieillissement. Le logement collectif est en effet aux normes PMR contrairement aux maisons anciennes.

**“1 francilien sur 7 aura plus de 75 ans En 2030 d'après l'INSEE”**

**“1 famille sur 4 est une famille monoparentale en Ile-de-France”**



**“Près de 80% des logements ont été achetés par des habitants de la commune”**

« Autoriser des logements collectifs permet de diversifier le parc de logements et d'assurer un parcours résidentiel sur l'ensemble de la commune aux moments clefs de la vie : déchirance, mariage, divorce, décès du conjoint. »

Sur le dernier programme de Projim, les Bois de Brosles, à Bois-le-Roi, près de 80% des logements ont été achetés par des habitants de la commune. L'ensemble des propriétaires et des locataires avaient des liens forts avec Bois-le-Roi, avant même d'emménager. »

Bertrand Jacquemet, Directeur Général de Projim

# Construire du logement collectif : Pourquoi ?

## *... Maintenir la population en place*

Les évolutions sociétales actuelles font que l'on assiste à une diminution de la taille moyenne des ménages. Lorsque l'offre de logement stagne ou augmente peu, la population communale diminue puisque le nombre de personnes par résidence principale baisse. Il faut ainsi davantage de logements pour maintenir une même population en place.

Construire du logement collectif est alors le moyen d'enrayer le déclin démographique que connaissent certains bourgs, et dont les effets sont souvent désastreux à long terme : baisse des ressources financières de la commune, fermeture de classes voire d'écoles, disparition des commerces... Il permet également de diversifier le parc de logement et de répondre aux besoins des jeunes, des personnes âgées...

## *... Pour répondre à la législation et aux enjeux du développement durable*

On ne peut plus construire uniquement des maisons individuelles comme on le faisait dans les années 60 ! Les évolutions législatives depuis les années 2000 (les lois SRU, Grenelle 2, et ALUR) et le schéma directeur de la région Ile-de-France engagent les bourgs à densifier leurs centres et limitent l'extension urbaine.

Densifier contribue au développement durable en limitant la consommation foncière des terres agricoles et en réduisant les déplacements, les habitants étant plus proches des services.

## *... Pour proposer des logements de qualité, et limiter le mal logement.*

Encadrer les projets de logements collectifs permet de limiter les phénomènes d'indivision sauvage. Certains particuliers peuvent être amenés à diviser d'anciens corps de ferme, ou des demeures bourgeoises en plusieurs logements pour augmenter leur rentabilité : les logements créés sont souvent de qualité médiocre et n'intègrent ni les normes actuelles de construction, ni les exigences des communes, occasionnant des problèmes de stationnement, de gestion des réseaux...

Confier les projets à des professionnels de la promotion immobilière donne l'assurance d'avoir de meilleures prestations, répondant aux réglementations thermiques (RT 2012), aux normes acoustiques et aux normes PMR.



## Des bénéfices directs pour la commune

### *Une contrepartie qualitative à la création de logements collectifs*

Le logement collectif dans les centres-bourgs reprend le plus souvent les formes morphologiques héritées, s'adapte parfaitement aux trames des rues, et imite ou réinterprète les anciennes maisons de ville. Pour un nombre de logements créé identique ou supérieur, le logement collectif est même plus qualitatif que les maisons individuelles car il libère davantage d'espace public (Figure : 3).

### *Une qualité architecturale et urbaine encadrée*

A contrario des maisons individuelles le recours à un architecte est obligatoire pour des projets de logement collectif, garantissant une construction unique et adaptée au contexte urbain.

Les constructions ne peuvent se faire en dehors du Plan local d'urbanisme (PLU) édifié par la commune et s'intègrent donc dans le cadre d'une réflexion des élus.

Enfin, la plupart des centres-bourgs sont dotés d'un périmètre ABF, Architecte des Bâtiments de France, qui encadre plus rigoureusement encore l'aspect des bâtiments, afin de limiter leur impact paysager et architectural. Il interdit les constructions peu qualitatives.

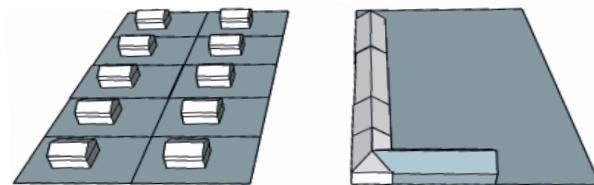


Figure 3 : A densité égale, deux façons d'occuper une parcelle.

### *Des projets de logements supports de projets plus vastes*

Réaliser un projet de logement collectif peut également permettre une réhabilitation des espaces publics, l'introduction de commerces voire d'équipements, à condition que ces projets soient saisis et appropriés par les élus communaux et qu'ils soient menés en partenariat avec la maîtrise d'ouvrage.

### *Assurer des entrées fiscales*

Autoriser la construction de logements collectifs permet aussi aux communes de développer leurs ressources fiscales au moment de la construction (taxe d'aménagement), puis par les impôts payés chaque année par les propriétaires et les locataires des logements (taxe foncière et habitation).

**Pour répondre aux besoins endogènes de la commune, assurer une qualité urbaine et architecturale et faire face aux enjeux de la construction de logements collectifs est absolument nécessaire aux centres-bourgs.**