

Habiter autrement

Jour 8/10 **L'enjeu de la densité urbaine**

en partenariat avec **franceinfo**



Densification heureuse

« Pour que chaque ménage ait son pavillon, il nous faudrait plusieurs France. On est allé au bout du bout de ce modèle qui n'est pas tenable. On a gaspillé au maximum terres et matériaux. » Christine Leconte, présidente du conseil national de l'Ordre des architectes et coautrice de *Réparons la ville!* (1), résume la politique – ou l'absence de politique – de l'habitat et de l'urbanisme de ces dernières décennies. Les dégâts de la « pavillonnaisation » sont là : disparition des espaces naturels et des terres agricoles fertiles ; biodiversité en phase d'extinction ; émissions massives de gaz à effet de serre ; centres-villes qui se dévitalisent ; prolifération de centres commerciaux cernés de parkings ; lotissements périurbains inféodés à la voiture et où, in fine, malgré son carré de jardin, il ne fait pas toujours si bon vivre. L'étalement urbain est aujourd'hui dans le collimateur. Les opérations de moins de huit logements par hectare sont responsables de 51 % de la consommation d'espaces, relève le centre d'étude Cerema. Du coup, le législateur a fixé un objectif de zéro artificialisation nette pour 2050. Les remèdes existent. La ville peut se réparer et se réinventer, il est possible de réhabiliter l'habitat dégradé, réinvestir les friches industrielles, renaturer des espaces, sanctuariser les terres agricoles, rehausser la qualité des logements collectifs, diversifier et réhumaniser les zones pavillonnaires, etc. L'Ordre des architectes, dans son plaidoyer, formule seize propositions pour une densification heureuse sans pour autant crier haro sur la maison individuelle. Les pouvoirs publics portent un plan « Action cœur de ville » pour redynamiser les centres désertés des villes moyennes. Et sept territoires lauréats se lancent dans la reconquête de la maîtrise de leur territoire.

Marie Verdier

(1) Éditions Apogée, 2022, 96 p., 10 €.

Le Pays de Dreux fait partie des sept territoires pilotes qui expérimentent des mesures contre l'étalement urbain.

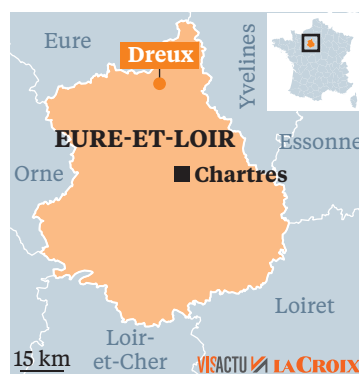
Dans l'agglomération longtemps sinistrée et à l'image dégradée, le centre-ville se redynamise, et d'anciennes friches industrielles reprennent vie.

Dreux (Eure-et-Loir)
De notre envoyée spéciale

« J'ai connu la descente aux enfers. » Gérard Sourisseau, président de l'agglomération du Pays de Dreux, goûte à ce qui ressemble à une renaissance de la ville d'Eure-et-Loir après qu'elle ait connu bien des turpitudes. Première ville à avoir donné, il y a tout juste quarante ans, un strapontin au Front national, plongée dans un climat alors délétère et délinquant, violemment sinistrée par une désindustrialisation massive, Dreux, commune parmi les plus pauvres de France, a longtemps végété.

C'est peut-être cette image souillée d'une époque révolue lui collant à la peau qui a donné à la ville, et aux communes avoisinantes, une énergie féroce pour remonter la pente. Elle a d'abord su profiter largement des grandes opérations de rénovation urbaine pour changer sa physionomie. Par milliers, des logements ont été détruits, reconstruits, réhabilités, dédensifiés, résidentialisés. Un vaste remodelage en voie d'achèvement dans les deux derniers quartiers concernés, celui des Bâtes à Dreux et celui de la Tabellionne à Vernouillet, commune de la même unité urbaine qui totalise 44 000 habitants.

Aujourd'hui, c'est toute l'agglomération du Pays de Dreux – 81 communes, 117 000 habitants – qui figure parmi les sept lauréats nationaux « territoires pilotes de sobriété foncière » du programme lancé en septembre 2020 pour développer des



alternatives à l'étalement urbain et anticiper l'obligation de zéro artificialisation nette des terres fixée par la loi climat de 2021. « On veut faire de Dreux une vitrine, on croit à la nécessité de résorber nos friches industrielles et de ne plus consommer de terres agricoles », plaide Gérard Sourisseau. Le chantier entamé depuis plusieurs années bénéficie depuis d'un vrai accélérateur.

Car des friches, l'agglomération en a à revendre depuis la fermeture des grandes usines : 48 sites, dont 23 à Dreux et Vernouillet, sur 92 hec-

tares qui, lorsqu'on les regarde d'un œil neuf, offrent de gigantesques potentialités. « On réhabilite, mais ce n'est pas que pour densifier à tout prix, c'est aussi pour verdir », insiste Émilie Neveu, directrice aménagement du territoire et grands projets de l'agglomération.

Ainsi à Saulnières, à une quinzaine de kilomètres de Dreux, quelques poteaux et éléments métalliques s'érigent en témoins du passé industriel. L'historique fonderie implantée au cœur du village de 600 habitants est devenue un parc de plusieurs hectares au bord de la Blaise, après dépollution des sols et transformation des plus beaux bâtiments en logements.

« On doit recenser tout le foncier invisible, voir ce qui est utilisable pour construire ou réhabiliter, ce qu'il faut renaturer, ce qu'il faut mettre en attente », explique Émilie Neveu. Dans cette démarche vertueuse, Dreux a enterré un projet de quartier tertiaire sur deux hectares qui s'étendent de chaque côté de la gare. « La monofonctionnalité n'est plus d'actualité, il est urgent

de ne pas faire n'importe quoi sur cet emplacement stratégique. Dans l'attente d'un projet pertinent, on peut envisager des usages temporaires des terrains », plaide l'urbaniste.

Ailleurs, des chantiers avancent à grand train, comme sur le site de « la Radio ». Philips a fermé en 2006, quand les écrans cathodiques sont arrivés en fin de vie, laissant à l'entrée de Dreux « 11 hectares très bétonnés, 55 000 m² de bâti et 20 km de chaînes de montage », rapporte Émilie Neveu. Les élus ont alors empêché l'installation d'une casse automobile.

« On veut faire de Dreux une vitrine, on croit à la nécessité de résorber nos friches industrielles et de ne plus consommer de terres agricoles. »

quand la nature recule

20 000

à 30 000 hectares sont artificialisés chaque année en France – dont plus de 40 % pour de nouveaux lotissements pavillonnaires –, au détriment des espaces naturels et agricoles. L'augmentation est quatre fois plus rapide que celle de la population. En quarante ans, 2,4 millions d'hectares (24 000 km²) de terres ont perdu leur caractère agricole. La loi climat et résilience de 2021 fixe un objectif de réduction de 50 % du rythme d'artificialisation d'ici à 2030 par rapport à 2011-2020 et « zéro artificialisation nette » d'ici à 2050.

70 % de l'artificialisation des terres ont lieu dans des communes sans tension entre offre et demande de logement. 20 % se font là où la population décroît.

234 villes moyennes, soit 23 % de la population, sont concernées par le plan national Action cœur de ville pour redynamiser les centres-villes.

Depuis, le patrimoine industriel remarquable a été en grande partie rénové et accueille une cinquantaine d'entreprises et start-up. Reste encore à prendre en charge d'immenses carcasses de bâtiments. « On va aussi désimpermeabiliser ce site très minéral pour éviter la ruissellement et mieux gérer la biodiversité », ajoute l'urbaniste.

Du côté de Vernouillet, l'ancienne usine de composants électriques Gérard-Mang va, elle, se transformer en quartier « Spectaculaire », avec tiers-lieux culturels, logements, résidences d'artistes aux côtés de l'Atelier à spectacle, une grande salle de 950 places qui a pris place, de longue date, dans ce qui fut une usine de charpentes en bois lamellé-collé.

L'hypercentre de Dreux est aussi l'objet d'une intense reconquête. Charles Babillot, directeur du ●●●

Illustration : Jocelyn Collages



●●● commerce de la ville, admire le Dôme, ce majestueux bâtiment du XIX^e siècle longtemps abandonné, transformé en maison de l'emploi, espace de travail partagé, médialab pour la production audiovisuelle, etc. Et il pointe tous les commerces qui ont ouvert dans les rues autour du beffroi : ici une poissonnerie, là une supérette, ailleurs plusieurs restaurants, une boutique de décoration, bientôt un primeur, en sus du marché quotidien sous la halle, etc.

« On a remonté la pente grâce à l'Action cœur de ville », explique-t-il, évoquant le plan national lancé en 2018 pour revitaliser les centres des villes moyennes. « On commence à endiguer la concurrence des deux centres commerciaux qui sont aux abords de la ville !, se réjouit-il. Depuis deux ans, on a un solde positif de + 27 commerces en 2021 et + 18 en 2022; le taux de vacance, qui était de près de 16 % il y a six ans, est tombé à 6,8 %, et on vise les 4 %. » Le résultat d'un travail de fourmi pour faire revivre le centre et ses historiques maisons à colombages surplombées par la chapelle royale Saint-Louis, nécropole de la famille d'Orléans.

Marie Verdier

Demain Paroles d'architectes : le bel avenir de l'ancien

la question qui fâche

Faut-il en finir avec le rêve du pavillon ?

— Depuis cinquante ans, la France a privilégié le modèle américain de l'étalement urbain.

« Jamais les Français n'ont autant aspiré à un idéal résidentiel de type pavillonnaire », constate le sociologue de l'université de Bourgogne Hervé Marchal, coauteur du livre *Le Pavillon, une passion française* (1). C'est le cas de neuf Français sur dix. « À l'occasion de la crise sanitaire, le pavillon a révélé sa potentialité habitante de logement total et plastique – avec garage, jardin, combles aménageables, extension possible en véranda – et sa capacité à abriter des activités sportives et de loisirs, sans oublier le télétravail », analyse le chercheur. Difficile de rivaliser... Et pourtant, il y a pavillon et pavillon. On distingue tout d'abord, les anciens, proches des cœurs de ville. « C'est le pavillon enchanté,

intégré au tissu urbain, qui se gentrifie », constate le sociologue.

Mais il y a aussi le pavillon « désenchanté », très excentré. « À partir des décennies 1960-1970, la France a été fascinée par le mauvais modèle américain de l'étalement urbain et de la civilisation de la voiture. On a encouragé cette accession à la propriété individuelle

« La France a été fascinée par le mauvais modèle américain de l'étalement urbain. »

dans des lotissements au référentiel mondialisé, sans identité territoriale ni repères symboliques », poursuit le chercheur.

« Un non-sens écologique, économique et social », avait tonné

l'ancienne ministre du logement Emmanuelle Wargon en octobre 2021, en pointant l'artificialisation des terres, la nécessité de plusieurs voitures par ménage, le surcoût – quatre à sept fois plus cher – pour collecter les ordures, apporter des transports en commun, etc. Et pour une population vieillissante, l'isolement dans ces lotissements, sans lieux collectifs, loin des services de proximité, devient critique.

Leur attractivité est trompeuse. « Ces pavillons sont sans doute les zones les plus déshéritées de demain », redoute Hervé Marchal. Dans son ouvrage *Tous propriétaires ! L'envers du décor pavillonnaire* (2), la sociologue Anne Lambert pointe elle aussi un monde de « HLM à plat » source d'exclusion pour des ménages endettés, éloignés des centres-villes et des bassins d'emploi.

Beaucoup d'habitants vivent, in fine, ce rêve « comme un mensonge », souligne Hervé Marchal.

« Mais, précise-t-il, il faut faire des entretiens très longs avec les occupants pour que surgisse ce fort ressentiment. »

« Il n'y a pourtant pas d'hostilité à la maison individuelle », insiste Géraud Guibert, président de la fondation La Fabrique écologique. Des pays ont su conserver le modèle de la maison mitoyenne au moins deux fois plus dense que l'habitat pavillonnaire.

« On a retiré de l'imaginaire cette maison de ville avec ses qualités patrimoniales, ne laissant plus que le choix entre le logement collectif, qui s'est dégradé, ou le pavillon », déplore Christine Leconte, présidente de l'Ordre des architectes. Or, conclut-elle, « quand on est en vacances, ce sont les cœurs de ville que l'on visite, pas les lotissements ».

Marie Verdier

(1) PUF, 208 p., 15 €, à paraître le 8 février.

(2) Seuil, 288 p., 2015, 20 €.