



La diversité des formes d’habitat organisé dans la Grande Couronne francilienne : essai de typologie des ensembles d’habitat groupé

Delphine Callen

► To cite this version:

Delphine Callen. La diversité des formes d’habitat organisé dans la Grande Couronne francilienne : essai de typologie des ensembles d’habitat groupé. 2011. halshs-00649806

HAL Id: halshs-00649806

<https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00649806>

Preprint submitted on 12 Dec 2011

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L’archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d’enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

La diversité des formes d'habitat organisé dans la Grande Couronne francilienne : essai de typologie des ensembles d'habitat groupé

Les périphéries des grandes métropoles offrent aux visiteurs des paysages rapidement reconnaissables... Nombre de ces opérations sont produites dans le cadre d'opérations « groupées » par des promoteurs qui en ont intégré les différentes étapes. Elles apparaissent comme une "image-type" de l'étalement urbain et sont souvent "accusées" d'uniformiser les paysages et les types d'espaces périurbains. Deux éléments semblent favoriser la standardisation des formes produites : la concentration de l'offre au sein de quelques très grands groupes de promotion immobilière, et la production d'ensembles pavillonnaires de types standardisés, propres aux différents types de promoteurs. Cette logique de « marque » est appréhendée ici par la réalisation d'une typologie¹ des ensembles pavillonnaires produits dans la Grande Couronne francilienne.

Profils d'ensembles pavillonnaires : logiques de marque des promoteurs

Les ensembles pavillonnaires franciliens présentent des profils morphologiques (taille des parcelles, homogénéité pour la taille des maisons, présence ou non de logements collectifs, niveau de standing,...) nets. Ces types, au nombre de six, sont associés de façon statistiquement significative à des localisations et à des promoteurs particuliers : « locaux », nationaux et internationaux.

Deux groupes principaux se dessinent d'abord : d'une part des programmes aux maisons relativement petites et bon marché, de l'autre des opérations de standing.

Entre opérations de gamme « moyenne » ...

Un premier type d'ensembles concerne des opérations dont le prix et la surface des logements sont faibles. Plutôt éloignées de la gare, ces opérations de « petits programmes denses et homogènes pour classes moyennes » sont surreprésentées de façon significative dans le Val

¹ Classification Ascendante Hiérarchique réalisée sur les 609 ensembles pavillonnaires produits par des promoteurs immobiliers dans la Grande Couronne francilienne entre 1999 et 2007, soit environ 17000 maisons, source GRECAM.

d'Oise. Elles sont produites très majoritairement par des promoteurs "traditionnels", mais c'est également l'un des types dominants pour Nexity. On note par ailleurs une nette sous-représentation de Kaufman and Broad et des Nouveaux Constructeurs dans leur production.

Un deuxième type, proche du premier, pourrait être qualifié de "programmes de petites maisons isolées, pour classes moyennes, homogènes et loin des gares". La distance à la gare est la principale particularité des ensembles de cette catégorie particulièrement sur-représentés en Essonne et sous-représentés dans le Val d'Oise et les Yvelines. Ces programmes sont produits pour moitié par des promoteurs locaux, mais ils sont aussi une spécialité de Nexity.

Le troisième type, regroupe seulement 9 opérations. Les maisons y sont petites, dans des programmes de taille très réduite (moins de 10 maisons), homogènes, leur particularité principale étant d'être associés à des logements collectifs. Parmi les constructeurs de ces opérations les promoteurs « internationaux » sont sous-représentés de façon significative (à l'exception des Nouveaux Constructeurs).

... et opérations de standing

Au sein du deuxième groupe, deux types de programmes sont assez proches et un troisième se distingue de façon plus nette. Le premier concerne d' " assez grands programmes haut de gamme, très hétérogènes". Ils sont plus grands que le profil moyen (au-delà de 30 maisons), avec des logements de taille très hétérogène, mais en moyenne bien plus grands que le profil moyen. Les maisons y sont chères et très majoritairement isolées au sein des parcelles. Essentiellement situés en Seine et Marne, ils sont également présents dans les Yvelines. Les promoteurs traditionnels sont plutôt spécialisés dans ce type : ils en réalisent 63%, et Nexity est encore l'un des promoteurs de ce produit. En revanche, Kaufman et Bouwfonds sont sous-représentés parmi ces producteurs.

Le deuxième type de ce groupe concerne un nombre assez faible de programmes (23) qualifiés de « très grands programmes haut de gamme et bien situés ». Ils sont également caractérisés par une importante hétérogénéité des logements et des parcelles, de tailles variées et leur situation est particulièrement privilégiée en termes d'accès aux transports en commun. Kaufman est très spécialisé dans ce type d'ensembles.

Enfin, le dernier type apparaît à la fois plus spécifique et plus partagé puisqu'il concerne 167 opérations. Celles-ci pourraient être qualifiées « d'opérations de maisons isolées de standing, homogènes, de taille moyenne ». Les maisons et les parcelles sont de taille relativement homogène (à 80% des maisons isolées sur une parcelle), mais elles sont également nettement plus grandes et plus chères que celles du profil moyen. Ces programmes de taille moyenne (un peu plus de 25

maisons) sont situés de façon nettement préférentielle dans les Yvelines, et sont produits essentiellement par des promoteurs locaux ou "traditionnels" (pour 56% de ces programmes) et par Kaufman. Bouygues et Nexity sont particulièrement sous-représentés dans la production de ces ensembles.



Figure 1. Profils des six types d'ensembles pavillonnaires issus de la Classification Ascendante Hiérarchique sur l'ensemble des opérations réalisées en 1999 et 2007 selon des critères morphologiques, de localisation, d'hétérogénéité et de standing.

Chaque grand groupe a donc bien une logique de production particulière, et chacun diffuse à son niveau (au niveau national et en Ile-de-France) des types de produits particuliers, standardisés (c'est-à-dire sans grande distinction entre les différents ensembles d'un même promoteur). Ainsi, que l'on se trouve dans une commune rurale de Seine-et-Marne, ou dans une commune plus proche de l'agglomération, dans l'Ouest parisien, par exemple, on retrouve, dans les ensembles pavillonnaires de Kaufman and Broad par exemple, bien des points communs, non seulement architecturaux mais également dans la taille, l'homogénéité ou le niveau de gamme des ensembles. Les logiques de production à l'œuvre au sein de ces grands groupes, expliquent en partie ces points communs : ainsi, chaque promoteur est spécialisé dans une gamme ou un type de « produit » et les ensembles pavillonnaires apparaissent comme des biens de consommation réalisés selon des logiques industrielles.