

## Chaire Aménager le Grand Paris

### Groupe Logement et aménagement Proposition d'un contrat jeune chercheur

## Modalités et modèles économiques de la densification de l'habitat en Grande couronne

### Proposition d'offre de contrat jeune chercheur

Durée du contrat : douze mois à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2021

Localisation : Campus de Marne-la-Vallée, Champs-sur-Marne (77)

Domiciliation du contrat : Laboratoire Lab'Urba

Rémunération : selon profil et expérience

### Profil

Économie de l'aménagement, géographie, urbanisme et aménagement

### Objet du post-doctorat

Le SDRIF et le SRHH prévoient que la moitié de l'objectif de production de 70 000 logements neufs par an en Ile-de-France doit être réalisée en Grande Couronne.

Les politiques publiques incitent fortement à des logiques de production favorisant la densité dans de nouvelles opérations et/ou la densification des tissus existants, souvent composés de maisons individuelles, sous forme de tissu pavillonnaire ou de bourg. L'introduction progressive de l'objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) vient renforcer cette exigence dans un contexte dans lequel l'intensité des besoins en logement ne faiblit pas et où la construction en Petite couronne marque le pas.

La conjonction des débats ayant précédé et suivi les élections municipales de 2020 et de l'impact de la crise sanitaire sur les aspirations résidentielles des franciliens a généré la montée d'un discours critique sur la densification.

La crise sanitaire a également mis en relief l'ampleur des inégalités en matière de logement, notamment sur les critères de l'espace disponible (les lieux du télétravail vs les espaces de la famille et de l'intimité) et du rapport à l'extérieur et à la nature (balcon, terrasses et jardins).

Cet ensemble d'éléments renforce l'actualité et renouvelle les termes de la question ancienne de l'articulation entre les enjeux de l'aménagement dans les territoires de Grande couronne et les modalités

de la production de logements au-delà des limites de la Métropole du Grand Paris et hors des polarités urbaines des quatre départements.

Dans ce contexte, le contrat jeune chercheur visé par cet appel à candidatures explorera l'opérationnalité de l'aménagement et de la production de logements en Grande couronne.

Plusieurs travaux récents ont engagé cette exploration en analysant, par exemple, les modalités de l'acceptation de cette densification par les habitants et les acteurs politiques locaux (Fonticelli, 2018) ou la façon dans les communes petites et moyennes s'arrangeaient avec leurs obligations de production de logements sociaux (Fauconnier, 2019). Il s'agira ici de franchir un pas supplémentaire en entrant plus directement dans la consistance des opérations de logement envisagées, engagées ou achevées par les différentes catégories d'opérateurs (promoteurs et bailleurs sociaux).

- Sous l'angle de la géographie : nouveaux pôles de développement, renforcement de pôles existants, densification de bourgs et petits villes rurales ? Quel rôle pour les territoires historiques des villes nouvelles ?
- Sous celui de la consistance des opérations : nature des opérateurs (nationaux, régionaux, locaux, sociaux, privés...), neuf ou acquisition-amélioration, nombre de logements, typologie, modèles architecturaux, mixité des statuts, publics visés, modes de commercialisation...
- Sous celui des conditions nécessaires à leur équilibre économique.

L'articulation de ces trois points est apparue cruciale lors des échanges avec les partenaires de la chaire. Il devra constituer l'axe central des travaux menés dans le cadre de ce contrat. On peut souligner, à titre d'exemples, quelques questionnements posés par les acteurs :

- A partir de quelle taille les opérations peuvent-elles être économiquement équilibrées ?
- Quel marché pour des immeubles collectifs ou de l'habitat intermédiaire dans les bourgs de Grande couronne ?
- Quelle mixité fonctionnelle des opérations (commerces, équipements, services...) permet-elle de générer une meilleure acceptabilité ? quels en sont les coûts et les modalités ?
- Quels prix de sortie faisables en accession à la propriété en densification par rapport à ceux des maisons individuelles produites en périphéries ? Quelles pistes de montage en accession abordable ?
- ...

## **Terrains et méthode**

La recherche visée par ce contrat jeune chercheur comportera trois moments complémentaires :

- Un état des lieux de la littérature existante sur l'urbanisation et le logement en Grande couronne
- Un travail quantitatif et cartographique aussi précis que possible sur la production de logement au cours des vingt dernières années dans ces territoires. Ce volet de la recherche pourra notamment s'appuyer sur les bases de données de l'Institut Paris Région.
- Le cœur de la recherche sera constitué d'un travail empirique construit sur un ensemble de monographies d'opérations de production de logements en Grande couronne, hors des pôles urbains.

Selon des modalités et des questionnements que les candidats devront préciser dans leurs projets, ces monographies d'opérations urbaines et immobilières permettront, dans leur diversité, d'apporter des réponses argumentées aux questions posées ci-dessus. Pour ce faire, il sera procédé conjointement à des entretiens avec les acteurs des opérations, à des observations de terrain et à des analyses de leur consistance, ainsi que des dimensions économiques et financières de leur montage.

Les opérations analysées devront couvrir le plus large spectre des possibles en la matière : bailleurs sociaux et promoteurs, divers statuts locatifs, accession sociale et libre. Elles devront également illustrer la diversité des types de localisations hors des pôles urbains de Grand couronne (bourgs et villages, petites villes, proximité des axes et des pôles...).

### **Ressources**

La proximité avec les partenaires de la Chaire permettra d'accéder à des matériaux originaux et d'identifier des personnes ressources, en particulier pour réaliser les études monographiques.

La personne recrutée aura accès au réseau des membres de la Chaire Aménager le Grand Paris ainsi qu'aux travaux déjà initiés par les étudiants, enseignants et chercheurs participant aux activités de la Chaire.

Elle travaillera sous la direction du responsable du Groupe Logement et aménagement et en lien avec l'animateur scientifique de la Chaire.

### **Attendus et livrables**

Outre une participation à l'animation du Groupe Logement – Habitat et, plus généralement, aux activités de la chaire, il est attendu avant la fin du contrat :

- 1- Un rapport rendant compte du travail effectué durant le contrat, rassemblant les connaissances produites et éclairant quant aux modalités de production et aux conditions de l'équilibre économique des opérations des densification par le logement en Grande couronne, par exemple typologies de cas ou de situations, cartographies des marchés péri-urbains vis-à-vis de la production de logement...
- 2- Un article court ou une synthèse, à destination des membres de la Chaire, explicitant les résultats intermédiaires et finaux obtenus. Une version brève sera destinée à alimenter le site de la Chaire ;
- 3- Un article scientifique, valorisant le travail effectué et pouvant donner lieu à une publication ;
- 4- Une note d'orientations indiquant les investigations à conduire afin de poursuivre les travaux engagés dans le cadre du post-doctorat.

## Références bibliographiques indicatives

Fonticelli, Claire, 2018, *Construire des immeubles au royaume des maisons La densification des bourgs périurbains franciliens par le logement collectif : modalités, intérêts et limites*. Thèse de doctorat, institut agronomique, vétérinaire et forestier de France.

Fauconnier, Grégoire, 2019, *La mise en œuvre de l'article 55 de la loi "Solidarité et renouvellement urbains" (SRU) dans les Yvelines, entre application formelle et adaptation stratégique*, Thèse de doctorat, Université Paris 10

## Contacts

### 1 - Des précisions complémentaires peuvent être obtenues auprès de :

Jean-Claude Driant, Groupe Logement et aménagement de la Chaire, Lab'Urba, [driant@u-pec.fr](mailto:driant@u-pec.fr)

Guillaume Lacroix, chargé de l'animation scientifique de la chaire, [guillaume.lacroix@univ-eiffel.fr](mailto:guillaume.lacroix@univ-eiffel.fr)

### 2 - Candidature

Un CV détaillé, une lettre de motivation et un projet de recherche (3 pages maximum) sont à adresser d'ici le **29 août 2021** à :

Guillaume Lacroix : [guillaume.lacroix@univ-eiffel.fr](mailto:guillaume.lacroix@univ-eiffel.fr)

Jean-Claude Driant : [driant@u-pec.fr](mailto:driant@u-pec.fr)

Plus d'informations sur la Chaire et ses activités : <https://chaire-grandparis.fr/>