

## **Construire dans son jardin. L'habitant pavillonnaire, acteur-clef de la densification des lotissements**

Jean-Michel LEGER, sociologue CNRS, chercheur IPRAUS/ENSA Paris-Belleville/UMR AUSSE 3329  
Proposition de communication et d'article pour les rencontres RAMAU 2013

Tout le monde connaît aujourd'hui le mouvement BIMBY (« Build in my backyard ») et son projet d'« intensification », pour ne pas dire de densification des territoires pavillonnaires existants. Son succès est dû à la forte mobilisation que ses promoteurs ont su impulser auprès d'une gamme très ouverte d'acteurs convaincus de la double acuité des crises foncière et environnementale. Nombre d'entre eux étaient cependant déjà engagés localement dans une réflexion de ce type, dont la loi SRU (décembre 2000) reconnaissait la pertinence et dont l'utopie de la ministre Duflot appelant à une « zéro artificialisation nette des territoires en 2025 » est aujourd'hui la continuité.

C'était le cas de la Communauté d'agglomération d'Annecy (Haute-Savoie), qui, en 2005, fut le partenaire d'une recherche initiée par l'IPRAUS sur les conditions de la densification des lotissements. Le rapport, rendu en 2008<sup>1</sup>, a été complété en 2012 pour contribuer à la recherche ANR BIMBY, terminée quant à elle il y a quelques mois. Car l'idée de la densification, qui, dans un lotissement de la commune d'Annecy-le-Vieux, n'était en 2008 qu'une hypothèse, s'est brusquement précipitée après qu'un premier habitant eut réussi son « coming out », ce qui a ouvert depuis la voie à plusieurs initiatives de division parcellaire et de construction de nouvelles maisons. Alors que, en 2008, toute évolution semblait compromise, étant donné la résistance des colotis et l'incertitude réglementaire, le passage à l'acte de ce pionnier a fait basculer ce lotissement dans une dynamique BIMBY, sans même que celle-ci ne soit convoquée.

Ce lotissement d'Annecy-le-Vieux est ainsi exemplaire d'une micro-dynamique sociale, dont l'évolution paraît d'autant plus rapide qu'elle a longtemps été figée ; il apparaît comme l'un des laboratoires de la densification des lotissements, lesquels, à la différence du diffus privilégié par BIMBY, présentent la particularité d'être régis par un cahier des charges conservateur, opposé à des PLU aujourd'hui favorables à l'évolution. En effet, le « droit à densifier » ouvert par les PLU n'est que le préalable d'une démarche où les habitants tiennent la clef du processus : l'habitant-revendeur, porteur d'un projet personnel ou convaincu par l'entourage institutionnel, avec ou sans soutien BIMBY, se trouve isolé face à un voisinage toujours porteur du réflexe NIMBY, malgré l'appui communal du PLU et des exhortations environnementalistes venues d'en-haut.

L'article restituera cette expérience modèle, révélatrice d'une double incertitude : celle de la position des acteurs (habitants / associations syndicales / élus / professionnels de l'urbanisme) et celle des règlements (cahiers des charges / PLU), face à l'intense question de la densification des lotissements, tabou pour une majorité de colotis, aspiration pour quelques-uns.

---

<sup>1</sup> Le rapport de recherche a donné lieu au chapitre, écrit par Guy DESGRANDCHAMPS, Marylène FERRAND, Bernard LE ROY, Marine LE ROY et Jean-Michel LEGER, « Lotir les lotissements. Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel », in Sabri BENDIMERAD (dir.), *Habitat pluriel. Densité urbanité intimité*, Paris, PUCA, coll. Recherches n° 199, 2010, p. 117-138.

