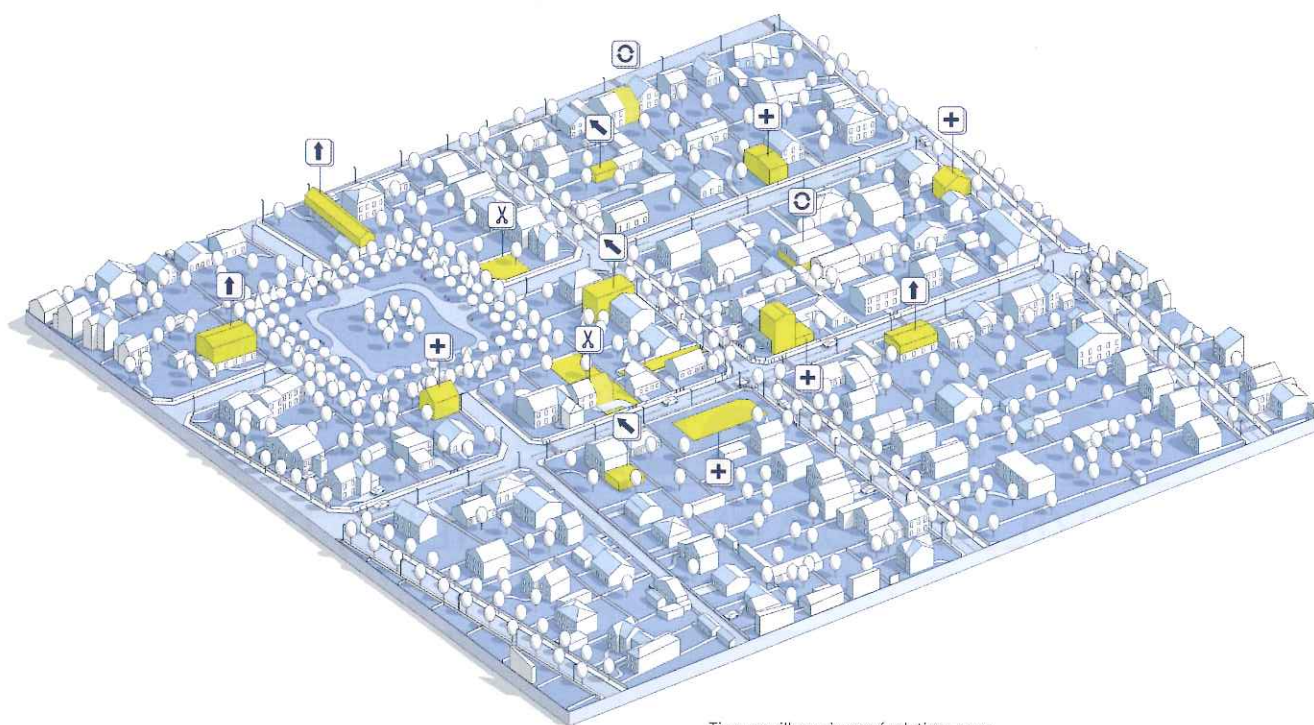


## DENSIFICATION DOUCE

# IMAGINER UNE DEUXIÈME VIE POUR LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES

Financer la rénovation énergétique par la densification des quartiers pavillonnaires. Régénérer les lotissements au moyen d'un travail concerté et en dentelle, afin de leur apporter ce qui leur manque. Alerter les élus locaux sur la nécessité de mener une politique globale à l'échelle du quartier. Et inciter les pouvoirs publics à créer des dispositifs financiers et fiscaux ad hoc. Tels sont les enjeux aujourd'hui de la densification douce.



Tissu pavillonnaire en évolution. © iudo

« La densification douce est une formidable opportunité à l'heure du ZAN pour travailler la ville sur la ville et pour régénérer les lotissements, en leur apportant ce qui leur manque, services et diversité d'habitat », soutient Christine Leconte, présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes. « Et parce que ces pavillons sont souvent des passoires thermiques, la densification douce peut aider leurs propriétaires à rénover leur bien par la vente d'une parcelle qui financera les travaux. » Jusqu'à présent, la densification pavillonnaire ne s'est pas avérée si douce que cela tant les opérations se sont souvent faites au coup par coup, par opportunité, à l'échelle de la parcelle, mais sans vision d'ensemble du quartier alentour. Que ce soit par remem-

brement - ce qui a fait disparaître moult jolies maisons individuelles, remplacées par des petits collectifs en remembrant plusieurs terrains mitoyens -, ou par division parcellaire - qui conduit à créer une autre maison sur une parcelle, mais aussi une voie d'accès automobile amputant, parfois démesurément, les espaces de pleine terre -, nombre d'opérations mal pensées rétrécissent l'espace et créent une promiscuité pas toujours harmonieuse. La loi Alur de 2014 a facilité la division parcellaire en supprimant dans les PLU l'obligation d'une surface minimale pour qu'un terrain soit constructible. L'objectif initial (vertueux) était de maîtriser l'étalement urbain tout en construisant des logements dans les grandes métro-

poles régionales. Mais outre le fait que ce type d'opération contribue à imperméabiliser les sols, ce phénomène transforme, pas toujours en mieux, un tissu pavillonnaire qui offre pourtant de grandes qualités, la première étant le confort de vie et la liberté de pouvoir modeler l'espace à son image.

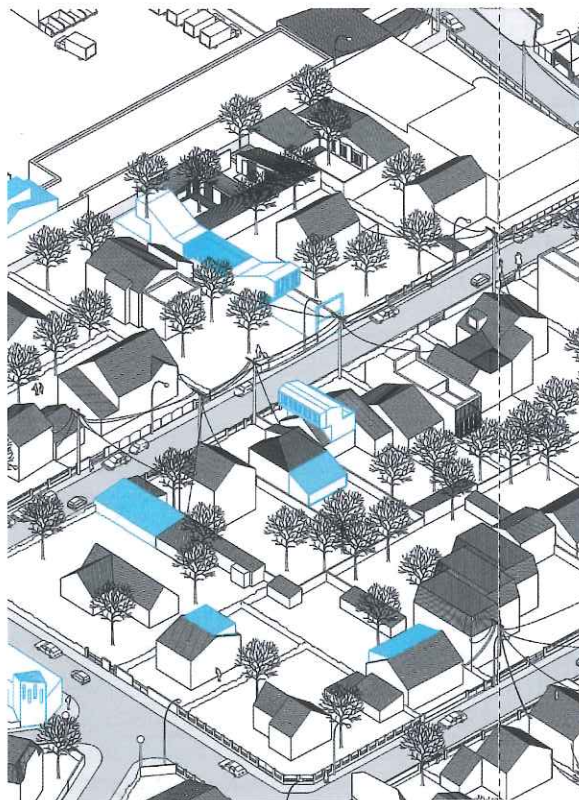
### Le rôle essentiel des élus locaux

Pourtant des solutions architecturales et urbaines existent pour que cette densification soit vraiment douce et apporte aux villes et à leurs habitants ce qui leur fait défaut.

« *La crise des gilets jaunes et celle de l'essence ont prouvé la nécessité de créer des services et des logements intermédiaires dans ces quartiers : des cabinets d'infirmières ou de kinésithérapeute, des studios ou des deux-pièces pour des jeunes, des espaces partagés, de coworking par exemple, pour apporter un parcours résidentiel à tous* », poursuit Christine Leconte. « *La difficulté étant que ces quartiers pavillonnaires sont des zones de micro-fonciers possédés par des multipropriétaires. Pourtant la solution se trouve à l'échelle du quartier* », insiste-t-elle. « *Les élus doivent travailler la densification pavillonnaire comme un projet de territoire et non comme des projets individuels, qui risquent de fractaliser la ville et de favoriser sa désorganisation sans apporter ni services ni aménités.* »

A Lanvallay (Côtes d'Armor), près de Dinan, une démarche Bimby fortement accompagnée par la commune et le bureau d'études et d'architecture Ville vivante, est menée depuis 2015. Une enquête sur les forces et faiblesses du parc immobilier ayant montré que la commune manquait de location et de petits logements, Villes vivantes a étudié dans le détail le projet de division de propriétaires, allant jusqu'à fournir un croquis en 3D. En six ans, 23 opérations de divisions parcellaires ont été menées à bien sur des parcelles de 1 000 m<sup>2</sup> ou plus à l'origine. Certains propriétaires y ont construit une maison pour un investissement locatif. D'autres une maison adaptée à leurs vieux jours ou destinée à leurs enfants. Des riverains déjà installés, inquiets au départ pour leur confort et l'ensoleillement, ont été rassurés par l'approche architecturale fine des projets, et l'accompagnement de la collectivité.

Le CNOA appelle les élus locaux et tous les acteurs de l'urbanisme à mobiliser les outils nécessaires pour « *passer d'un urbanisme d'opportunité et d'une logique comptable à une stratégie urbaine pour créer des espaces communs et reconstituer de la ville.* » Et préconise le recours à l'un des outils fondamentaux du PLU : l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) menée en mode concertation afin « *d'embarquer* » les habitants sur le temps long en s'inscrivant dans un projet de territoire qui, au-delà de densifier, permettra de régénérer le quartier, de lui imaginer une nouvelle vie pour l'aider à rajeunir et à s'animer.

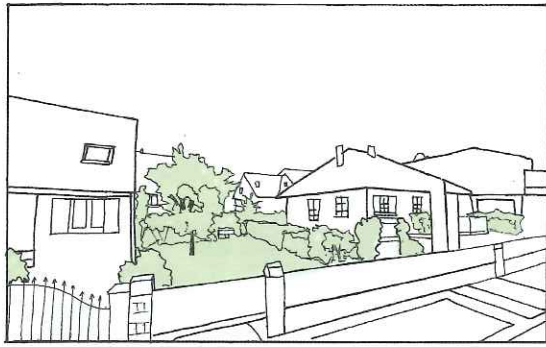


Le programme Profeel conjugue densification et rénovation énergétique de quartiers pavillonnaires. © Profeel

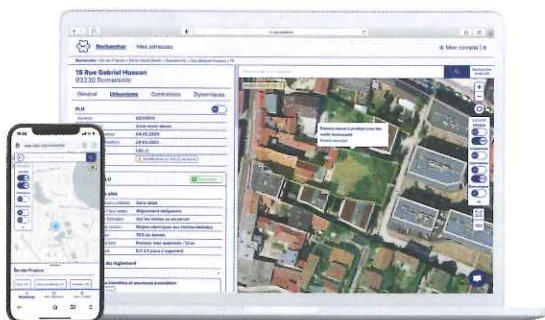
Autre ressource préconisée, le programme collaboratif Profeel « *Rénovation énergétique et densification des quartiers pavillonnaires* », créé par de nombreux partenaires en tête desquels le ministère de la Transition écologique, l'Ademe et le CSTB, pour faciliter la mise en place de démarches territoriales innovantes combinant les enjeux de densification de quartiers pavillonnaires et de financement de la rénovation énergétique.

### Le flou récurrent des documents d'urbanisme

Co-auteur de l'étude Sorts et ressorts de l'habitat individuel en Ile-de-France, dernier inventaire avant transformations (publiée en 2022), Damien Delaville, urbaniste à l'Institut Paris Région, reconnaît que « *les élus ne sont pas spécialement conscients des problèmes posés par la division parcellaire. C'est un phénomène qui passe sous le radar. Le flou récurrent constaté dans les documents d'urbanisme mène à une perte de contrôle de la collectivité : pour un élu, la division pavillonnaire n'est pas nuisible, elle n'a pas d'impact important sur le territoire, alors que la multiplication de ces petites opérations pose problème à terme.* »



Antony : densification d'une parcelle individuelle entre 2008 et 2021.  
© Louma Ismail pour L'Institut Paris Région



ludo.app, application cartographique recensant les caractéristiques d'une adresse, données croisées avec les règles du PLU. © ludo

Dans nombre de communes de la première couronne parisienne, les règles d'urbanisme peuvent s'avérer trop lâches : des promoteurs peuvent ainsi s'engouffrer dans la brèche permettant de construire une maison de 2 ou 3 étages... pour bâtir un immeuble de 3 étages à toit plat. A contrario, certains éléments de PLU peuvent figer les évolutions, interdisant la division parcellaire dans certains lotissements en s'appuyant sur les anciens règlements de ceux-ci, conçus pour conserver leur homogénéité. Mais corriger a posteriori les conséquences de règles mal conçues, ou devenues inadaptées à l'évolution de la vie des usages, n'est pas toujours simple.

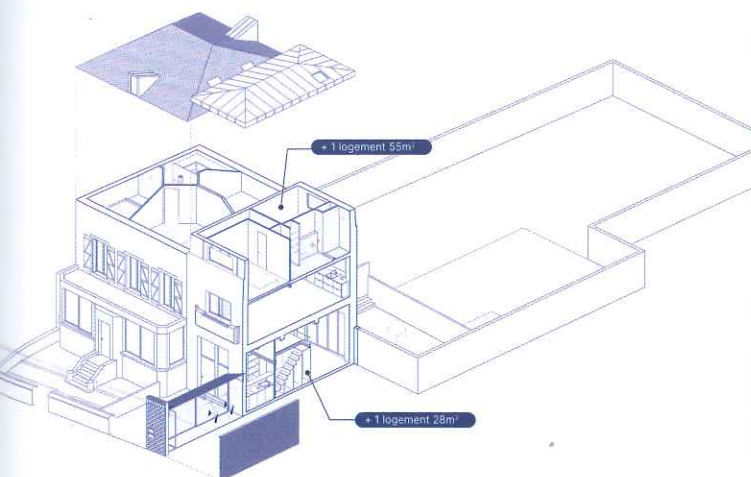
Bien sûr, tout dépend des lotissements, de leur situation géographique et de la période à laquelle ils ont été construits. Les plus anciens sont souvent ouverts sur la ville, alors que les plus récents sont fermés sur eux-mêmes, parfois de façon labyrinthique. La taille des parcelles est importante également ; plus elles sont grandes, plus elles sont aménageables. Difficile d'agir dans des parcelles inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>. Le degré de tension immobilière est lui aussi essentiel : la situation varie entre zones tendues et détendues, première et deuxième couronne des métropoles. Mais un travail sur la mutualisation (des espaces de stationnement notamment) et des modes d'aménagement plus sobres pourrait considérablement améliorer la vie des habitants de ces quartiers.

« Nous avons rencontré beaucoup d'élus de petite couronne, qui se rendent compte que leurs PLU étaient trop permissifs et cherchent maintenant à mieux contrôler la densification », renchérit Aliénor Heil, urbaniste à l'Institut Paris Région. Elle relève l'intérêt croissant des grandes agences d'urbanisme (IPR ou Apur), mais aussi de l'Ademe, des CAUE, des établissements publics fonciers et des parcs naturels régionaux pour proposer des solutions. Damien Delaville cite par exemple la collaboration menée « avec l'EPF IdF, l'EPF de l'Oise, l'agence d'urbanisme Oise-les-Vallées, le PNR de l'Oise et quelques communes pilotes pour repérer les potentiels de densification, dans l'objectif de passer à l'opérationnel ».

### Surélévation ou optimisation de l'existant

ludo est une petite start-up qui monte... tant son objet répond à toutes ces attentes. Elle propose d'inventer « un nouveau modèle de production immobilière fondé sur l'échelle domestique en reconsidérant les potentialités à saisir dans la densification des tissus pavillonnaires » indique son site Internet.

« ludo n'est pas une agence d'architecture. Nous sommes une équipe hybride composée d'architectes, d'urbanistes, de développeurs, et travaillons comme AMO et bureau d'études dans la construction d'une ville plus durable », précise Benjamin Aubry, cofondateur de ludo, qui réfute le terme de densification pour lui préférer celui d'« intensification ». Lauréate en 2017 du programme FAIRE, lancé par le Pavillon de l'Arsenal, ludo a mené alors dans la ville d'Arcueil (Val-de-Marne) un projet pilote afin d'expérimenter avec les habitants les possibilités d'évolution de l'habitat individuel. Depuis, l'équipe a peaufiné ses propositions qui consistent notamment à densifier par surélévation ou par optimisation d'un bâtiment existant. Aux Lilas (Seine-Saint-Denis) une maison de 220 m<sup>2</sup> occupée par un ménage de 69 et 71 ans, où l'homme exerçait autrefois son métier de kinésithérapeute, a été divisée pour constituer trois logements, dont un studio par rénovation/trans-



Aux Lilas (93), transformation d'une maison en trois logements. © iudo

formation du garage et un T3 en duplex dans une partie de la maison avec l'utilisation des combles.

Une démarche économe et vertueuse qui a permis de conserver toutes les surfaces de jardin sur la parcelle.

« Depuis nos premières opérations nous sommes montés en compétence. On voit que la difficulté principale pour les propriétaires intéressés c'est d'abord les complications juridiques et le manque d'aides et de subventions dédiées à de telles opérations. Ils ont besoin d'un business plan et s'interrogent sur la faisabilité financière et juridique d'un tel projet ». Car entre les 25 régimes fiscaux différents pour les bailleurs identifiés, ou la multiplicité des règles d'urbanisme, le parcours du combattant semble impraticable à beaucoup. Iudo a ainsi identifié plus de 138 normes différentes pour le stationnement dans la seule métropole du Grand Paris, ainsi que plusieurs définitions de la « pleine terre ». Ou encore 16 modalités d'applications pour les règles d'emprise au sol. Et dix définitions différentes d'un espace vert. « Il n'est pas possible de s'appuyer sur une définition nationale. Les règles varient énormément d'une commune à l'autre, avec de nombreuses nuances par exemple sur la notion d'emprise au sol ».

Partenaire d'un notaire, l'étude Chevreux, iudo propose aux propriétaires des outils numériques d'aide à la décision en traduisant les règles d'urbanisme en informations accessibles et actionnables, via une appli sur son site Internet conçue à partir du croisement de données en open source et d'encodages de règles PLU produites en interne. La startup développe également l'outil « ChatPLU » basé sur l'intelligence artificielle. Iudo est de plus en plus souvent mandaté pour mener des études pour des institu-

## Quartiers pavillonnaires : démographie vieillissante et entre-soi

En France, selon l'Insee, 55 % des logements sont individuels, et 58 % des ménages sont propriétaires. Près d'un ménage sur deux est composé de deux personnes ou moins. Nombre de pavillons sont donc sous-peuplés, par des habitants qui vieillissent mais qui souhaitent néanmoins souvent y rester pour leurs vieux jours. Les lotissements accueillent près du tiers de la population française (entre 15 et 20 millions d'habitants). Ce constat recoupe des réalités socio-économiques extrêmement variées, entre lotissements « clubbisés », et d'autres, plus nombreux, où les habitants sont souvent précarisés. Car ce modèle implique des espaces et équipements communs – voirie interne, espaces verts d'agrément, parfois piscine ou terrain de sport. Leur entretien peut générer des coûts importants qui s'ajoutent aux charges des logements, parfois élevées surtout pour les maisons construites avant 2000. Autre constat, démographique celui-là : les habitants se sont souvent installés dans les lotissements lors de leur construction ; ils étaient alors jeunes, avec des enfants en bas âge. Mais le temps a passé, les enfants sont partis, et les parents se retrouvent seuls, dans une maison devenue trop grande pour eux. Les courses se font dans les zones commerciales, les déplacements en voiture, les services devenus plus nécessaires sont moins accessibles...

En Ile-de-France une étude de l'Institut Paris Région (Sorts et ressorts de l'habitat individuel en Ile-de-France) montre que la mobilité résidentielle dans le parc individuel est parmi les plus faibles et qu'en 2018, quelque 39,9 % des pavillons étaient occupés depuis plus de 20 ans. Les personnes âgées de 40 à 64 ans sont sur-représentées (56,9 % en 2018), et celles âgées de plus de 65 ans sont plus de 28,8 %.

tions : Grand Paris Aménagement (GPA), adossé à l'Apur, l'a ainsi mandaté pour réfléchir au rôle d'un aménageur pour accompagner l'évolution et l'intensification des quartiers pavillonnaires. Et la DGALN-DHUP (Direction Générale de l'Aménagement et de la Nature et Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages), l'a missionné pour une recherche portant sur les parcours de porteurs de projet en densification douce, via notamment une série d'entretiens afin d'analyser les mécanismes, les volontés et les freins liés à la densification pavillonnaire. Avec un objectif : les dépasser.

Agnès Fernandez