

## AMÉNAGEMENT

## Urbanisme : quand le pavillon de banlieue devient une solution



Ci-contre : un pavillon qui a été divisé en plusieurs logements ; le deux-pièces de Benjamin Aubry, architecte des lieux et locataire (en haut à gauche) ; le studio d'Axelle en rez-de-chaussée (en haut à droite) ; celui des propriétaires (en haut au centre). Aux Lilas (Seine-Saint-Denis), le 14 juin. NICOLAS

KRIEF POUR « LE MONDE »



émeline Cazi

## Véritable ceinture verte de jardins, les zones pavillonnaires des métropoles comme le Grand Paris sont désormais vues comme des outils adaptés au changement climatique

Comme il a été décrié et dédaigné, le pavillon de banlieue, ces dernières années ! Avec ses Velux et ses chiens-assis en toiture, sa descente de garage, son sous-sol et sa haie de thuyas, il n'avait plus la cote des débuts, lorsqu'il sortait de terre par grappes et permettait aux couples de la classe moyenne d'accéder à la propriété. Les familles qui emménageaient à Vauréal, dans le Val-d'Oise, à Marne-la-Vallée, en Seine-et-Marne, posaient leurs cartons dans plus grand, installaient les enfants à l'étage, accrochaient une balançoire dans le jardin et savouraient.

Au modèle maison avec jardin ont progressivement été associés les attributs de la vie périurbaine – voiture, centre commercial, chacun chez soi – et le grignotage des terres agricoles. Soit l'inverse du modèle d'urbanisme vertueux prôné aujourd'hui. Mais voilà que le pavillon connaît un retour en grâce. Cette nouvelle aura n'est pas seulement liée à l'essor du télétravail post-Covid-19 et aux cadres jaloux de voir leurs collègues se connecter sous le cerisier.

Si on en croit l'étude de l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR) publiée mercredi 21 juin, mais aussi les observations de Jean-Laurent Cassely, auteur avec Jérôme Fourquet de *La France sous nos yeux* (Seuil, 2021), ou encore les élus des communes concernées, face au réchauffement climatique et à la crise du logement, le pavillonnaire n'est plus considéré comme un problème ; il devient une solution. Le gisement foncier est immense, les jardins sont autant d'îlots de fraîcheur et de réserves de biodiversité à préserver. Cela vaut pour le Grand Paris, mais cela peut tout autant s'appliquer à d'autres métropoles.

### Lune de miel

S'il faut une preuve de cette lune de miel entre les architectes, les urbanistes et les pavillons, c'est peut-être la tenue de ce colloque organisé à Paris ce 21 juin pour accompagner la publication de l'étude et qui a fait salle comble. Depuis une vingtaine d'années, les 4 000, les copropriétés dégradées de Clichy-Montfermeil, en Seine-Saint-Denis, les grands ensembles tenaient le haut de l'affiche ; la meulière de Chelles, en Seine-et-Marne, n'intéressait personne. « *Les "gilets jaunes" et la crise liée au Covid-19 sont venus couronner un lent basculement*

*de la hiérarchie des territoires. On est passé de la France moche à une période où tout le monde se met à rêver du pavillon », observe Jean-Laurent Cassely.*

L'APUR recense 416 500 pavillons dans le Grand Paris, ce qui fait de la métropole francilienne « *la plus grande ville pavillonnaire de France* ». C'est moins que les 443 000 habitats individuels répertoriés par l'Institut national de la statistique (Insee), mais l'agence d'urbanisme exclut les logements de fonction et les lofts pour se concentrer sur la maison avec jardin (maisons de ville, de faubourg et villas comprises), « *qui dépasse rarement 12 mètres de haut, rarement 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont le taux de végétation occupe plus de la moitié de la parcelle* ».

Une fois ce cadre posé, elle dresse un état des lieux complet : un habitat qui occupe 18 % du territoire, dont la moitié (48 %) est végétalisée ; 1,16 million d'habitants y vivent, 87 % sont propriétaires. Le pavillon apparu au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle a connu son heure de gloire pendant l'entre-deux-guerres, puis dans les années 1970 et 1980 quand il s'achetait sur catalogue. Les champs, les vergers, les maraîchages s'effaçaient, mais personne n'y trouvait à redire. Le rythme a nettement ralenti mais ne s'est jamais vraiment arrêté : un peu plus de 32 000 maisons ont été construites ces vingt dernières années.

Une connaissance fine de ces quartiers, fruit d'une année de travail, « *était nécessaire* » pour « **définir une stratégie urbaine à échelle métropolitaine** », explique Alexandre Labasse, le directeur de l'APUR. « *Nous sommes à un moment charnière. C'est maintenant qu'il faut le faire, sinon ce tissu urbain va bouger, mais pas forcément comme on le souhaite.* » Des promoteurs n'hésitent déjà pas à remplacer trois maisons par cent logements, sans aucune cohérence.

## « **Poumons extraordinaires** »

Les jardins sont l'un des atouts majeurs de ces quartiers. Beaucoup d'espace a été consommé à la construction des pavillons, mais à présent qu'ils sont là, ils ont « *un intérêt climatique majeur* », insiste l'APUR. Grâce à « *ces vides, poumons extraordinaires* », il y fait globalement moins chaud qu'ailleurs lors des canicules. La présence de sols perméables facilite aussi la gestion des eaux pluviales et la prévention des inondations. D'où la nécessité de renforcer les protections « *pour qu'ils ne deviennent pas des espaces à urbaniser* », insiste Stéphanie Jankel, la directrice de l'étude. Elle pousse même pour « *accompagner la végétalisation* », en encourageant la plantation de grands arbres, des feuillus de préférence, pour beaucoup abattus lors de travaux. Car la pelouse tondue à ras ou, pire, le gazon synthétique, « *plus facile d'entretien* », ne favorisent en rien la biodiversité.

Savoir qui vit et emménage dans ces maisons raconte les transformations en cours. Un tiers des habitants sont retraités et ont plus de 65 ans, contre 20 % des personnes logées en appartement. Plus de la moitié des arrivants sont des familles avec enfants. L'« effet de génération » est là : les ménages remplacent les baby-boomers qui s'étaient installés dans les années 1970 et 1980. Le profil évolue, en revanche. Les cadres et professions intellectuelles représentent 24 % des occupants, et sont de plus en plus nombreux, quand la part des ouvriers a chuté de 13 % à 9 % entre 1999 et 2019.

La maison des parents vendue, des familles plus aisées s'installent. C'est notamment le cas dans les anciennes banlieues ouvrières de l'Est parisien : sur le territoire d'Est ensemble (Montreuil, Pantin, Les Lilas...), la part de cadres et d'intellectuels a grimpé de 12 à 22 %. C'est aussi flagrant sur l'ensemble de la métropole : en 2019, ces derniers représentaient plus du tiers des nouveaux propriétaires de maison. Dans l'Ouest parisien, le contraste est encore plus saisissant, ce qui fait dire à l'APUR que « *les logiques de concentration des catégories sociales les plus favorisées dans les tissus pavillonnaires les plus aisés pourraient (encore) s'accélérer* ».

Ces données répondent en partie aux questions que se posait Martine Berger, professeure émérite de géographie à l'université Paris-I-Panthéon-Sorbonne, en 2019. Dans son article sur « les propriétaires pavillonnaires » publié dans l'ouvrage collectif *Genres urbains* (Creaphis, 2019), elle se demandait si les cadres franciliens « *plus jeunes (...) plus fréquemment étrangers et/ou de passage* » n'allaient pas privilégier le centre de l'agglomération à la périphérie. « *Va-t-on observer (...) un plafonnement de la demande pavillonnaire périurbaine et un tassement de la hausse des prix, conduisant à une stabilisation ou à un retour des ménages de classes moyennes ?* »

Absolument pas, répondent les tableaux et cartes de l'APUR. L'envolée du foncier ne dit pas mieux. Le prix d'une meulière dans les Hauts-de-Seine (Bois-Colombes, Boulogne, Neuilly, Asnières) a grimpé jusqu'à 45 % en dix ans (contre 20 à 30 % pour les appartements). Les maisons de contremaître de l'Est augmentent quasi au même rythme (+ 36 %), la crise du Covid-19 n'ayant rien arrangé : en 2021, le logement avec jardin était plus convoité que le reste. Des familles, certaines aidées par le télétravail, sont obligées de s'éloigner et s'installent dans l'Oise, dans l'Eure ou en Eure-et-Loir, observe Lucile Mettetal, chargée d'études et de projet à l'Institut Paris Région. « *Il y a un véritable enjeu, en Ile-de-France, à maintenir un parc suffisant et accessible.* »

## Permis de construire

Une fois installés, les nouveaux occupants poussent les murs. Surélever, agrandir sa maison est devenu un sport régional. Rares sont les rues de petite couronne qui n'aient pas un permis de construire affiché sur une des façades. La forme du pavillon et les matériaux traditionnels (moellons, briques, parpaings) employés lors de la construction facilitent les transformations. Partout, on cherche à récupérer de l'espace. La taille des maisons neuves augmente aussi.

« *Agrandir, oui* », mais pas n'importe comment, insiste Stéphanie Jankel, qui insiste sur la nécessaire préservation des espaces végétalisés pour ne pas créer de nouveaux îlots de chaleur. « *La logique voudrait qu'on rehausse plutôt qu'on étende. Or, les PLU [plans locaux d'urbanisme] ne sont pas forcément faits pour bien contraindre l'emprise bâtie.* » « *Et à notre désespoir, ce sont les habitants qui bétonnent et gravillonnent. C'est presque un réflexe* », témoigne Xavier Lemoine, le maire (LR) de Montfermeil, en Seine-Saint-Denis.

Hasard du calendrier, cette étude est publiée le jour où l'Assemblée nationale débat autour de la mise en œuvre du « zéro artificialisation nette » qui vise à lutter contre l'étalement urbain. Inévitablement, les pavillons sont au cœur des discussions. Le décret doit dire si les jardins sont des espaces déjà artificialisés, ou non. S'ils sont considérés comme tels, ils se retrouvent fragilisés. Ces espaces libres suscitent déjà les convoitises. Il suffit de se promener à Tremblay-en-France, en Seine-Saint-Denis, mais aussi à Châtenay-Malabry, dans le sud des Hauts-de-Seine, pour voir des résidences border les avenues en lieu et place des meulières.

« *Le maire de Cormeilles-en-Parisis (Val-d'Oise) modifie son PLU pour préserver un tissu menacé par les promoteurs* », complète Lucile Mettetal, de l'Institut Paris Région. Renforcer la règle n'est pas si simple. Lorsqu'il était maire d'Arcueil, dans le Val-de-Marne, le sénateur écologiste Daniel Breuiller s'est vu retoquer son PLU par le préfet parce qu'il avait voulu préserver ces quartiers moins denses, dans une ville qui comptait 46 % de logements sociaux.

Ces mutations se retrouvent dans les chiffres. L'APUR a décortiqué les 10 600 permis de construire accordés ces dix dernières années aux propriétaires de pavillons du Grand Paris ; 9 369 permis ont créé du logement individuel. Sept fois sur dix, le pavillon est resté un pavillon, mais dans 70 % de ces cas, le logement a été agrandi, ou une autre maison est apparue en fond de parcelle. Trois fois sur dix, la maison a en revanche été remplacée par du collectif, dont l'opération type est un petit immeuble de huit appartements.

Ce que montrent ces chiffres, résume Stéphanie Jankel, c'est que « *12 % de logements ont contribué à produire 28 % des logements de la métropole* ». A l'échelle de la métropole, entre 2003 et 2017, ce sont 1 100 hectares qui ont été transformés, complète l'urbaniste Damien Delaville, chargé d'études à l'Institut Paris Région. En clair, le mouvement était à l'œuvre avant que l'Etat les regarde comme réserve foncière.

### « Poussée incontrôlable »

Parmi ces opérations, « *on ne peut pas distinguer si elles ont été réalisées sous pression, ou non* », précise Stéphanie Jankel. Quelque 80 000 pavillons sont en revanche identifiés comme fragilisés parce qu'ils se trouvent au milieu de tissus mixtes, et ne bénéficient donc pas d'une attention particulière dans les documents d'urbanisme. Les qualités de ces maisons « *ne sont pas protégées du tout, les jardins non plus* ». Ces derniers disparaissent, « *les arbres sont systématiquement coupés* », le jardin à l'avant qui, « *bien souvent, constituait la seule respiration verte de la rue* » est comblé par une construction.

Pour contrer l'appétit des promoteurs qui, pour certains, mettent la pression pour acheter des pavillons et les remplacer par des pastiches d'immeubles haussmanniens, les élus, qui savent aussi la nécessité de produire du logement, cherchent des outils. Les mêmes sont aussi désarmés face aux marchands de sommeil qui rénovent au minimum une maison délabrée pour loger un maximum de personnes.

Grand Paris Aménagement (GPA) s'apprête à proposer une « offre de services » aux communes qui le souhaitent. L'aménageur public de la métropole voit dans ces quartiers un « *gisement absolument colossal de production de logements* », rien qu'en surélevant les maisons, en comblant les dents creuses, et « *en touchant le moins possible à la pleine terre* », explique Stéphan de Fay, son directeur général. Il y aurait un potentiel de 30 à 40 millions de mètres carrés de surface de plancher, assure Jean-Philippe Dugoin-Clément, président du conseil d'administration de GPA et maire (UDI) de Mennecy, dans l'Essonne.

Les quartiers de gares du Grand Paris Express, « *confrontés à une poussée immobilière incontrôlable* », sont les premiers visés. « *Si on s'en tient au rayon de 800 mètres autour des futures gares, on estime que 500 hectares peuvent faire l'objet d'un travail immédiat.* » L'aménageur aiderait les communes à anticiper les équipements

publics, à calibrer la voirie et les réseaux, et accompagnerait aussi « *gratuitement* » les particuliers sur la faisabilité de leur projet.

Des maires regardent aussi avec intérêt l'initiative de jeunes architectes, comme les fondateurs de l'agence Iudo, qui proposent aux propriétaires de devenir « *promoteurs* », en optimisant l'occupation de leur pavillon. En aménageant et surélevant le garage, en rénovant les combles, un couple de personnes âgées peut louer un studio ou deux à des étudiants, accueillir un couple. Le jardin est préservé, les fins de mois sont plus confortables, et des logements sont créés.

Pour ce qui est des déplacements, la bascule n'est pas pour tout de suite. La révolution des transports engagée par le Grand Paris Express, et ses 68 nouvelles gares – dont sept au cœur de quartiers pavillonnaires –, auxquelles s'ajoutent les 160 nouvelles stations de métro, bus, tramway, n'a pas encore fait son œuvre. « *Plus de 58 % des ménages habitent à moins de 15 minutes à pied d'une gare* », remarque Stéphanie Jankel.

Pour autant, le tout automobile domine toujours. Les familles qui vivent en pavillon possèdent pour la très grande majorité (86 %), une voiture, contre la moitié pour celles qui vivent en appartement. Certains lotissements sont loin des transports. Mais beaucoup de ménages en gardent une parce qu'ils peuvent la garer facilement. Il n'empêche, insiste l'étude, si ces espaces pavillonnaires ne sont « *pas propices* » à l'installation de pistes cyclables en site propre, la largeur des rues étant trop étroites, la limitation de la vitesse à 30 km/heure pourrait encourager le vélo. Le pavillon deviendrait alors aussi une solution pour lutter contre la pollution.