

Publié le 29 novembre 2024

## Des trajectoires et des pistes pour accompagner la mutation des tissus pavillonnaires

« L'outil ZAC permet d'encadrer la densification douce. On peut gagner 30 % d'habitabilité sans aller sur des démolitions-reconstructions ». Jean-Philippe Dugoin-Clément a partagé son point de vue sur l'évolution du pavillonnaire en Ile-de-France lors de la présentation de la seconde étude de l'Institut Paris Region sur le sujet. Intitulé « Agir sur les trajectoires du pavillonnaire », ce nouvel opus revient sur les 5 types de pavillons recensés dans la région : patrimoniaux, immobiliers, dégradés, réinvestis et densifiés. Mais il va aussi plus loin en proposant des stratégies permettant d'accompagner la transformation de ce tissu amené à muter dans les prochaines années. Plusieurs solutions peuvent d'ores et déjà être déployées en s'appuyant sur les documents d'urbanisme, les dispositifs de type permis de louer et les outils existants tels que la ZAC.



« Un objet d'inquiétude et de polémique », « un enjeu d'aménagement à l'heure du ZAN »... Le pavillonnaire a beaucoup fait parler de lui ces dernières années, rappelait Jean-Philippe Dugoin-Clément, vice-président du Conseil régional d'Ile-de-France en charge du logement, de l'aménagement durable du territoire et du Sdrif-E, en introduisant jeudi 14 novembre 2024 la nouvelle étude de l'IPR. Des « théories sur la disparition du pavillonnaire » ont fleuri, tout comme les prises de paroles défendant le « tout-pavillonnaire en termes de cadre de vie souhaité par les concitoyens », poursuit-il. Mais pour ce dernier, une chose est sûre : le tissu pavillonnaire a vocation à muter « en fonction des besoins, des territoires et des urbanismes ».

Deux ans après une première publication, « Sorts et ressorts de l'habitat individuel en Ile-de-France », qui proposait déjà un état des lieux détaillés du parc pavillonnaire francilien, la deuxième étude de l'Institut Paris Region (IPR) intitulée « Agir sur les trajectoires du pavillonnaire » se veut plus opérationnelle et se penche sur les stratégies permettant d'accompagner la transformation de ce tissu qui est loin d'être homogène.

### Les chiffres clés en Ile-de-France

-1,5 million de logements individuels

- La transformation pavillonnaire permet la production de 11 820 logements par an, soit 17 % des besoins annuels sur les 70 000 logements nécessaires à l'équilibre francilien
  - La densification douce représente une production annuelle de 4 500 logements individuels.
  - 6 000 logements collectifs sont réalisés chaque année en remplacement de tissus d'habitat individuel
- Près de 52 % de l'habitat individuel est « immobile »

On retrouve ainsi l'habitat patrimonialisé, souvent localisé dans la première couronne et peu sujet à la transformation. L'enjeu de rénovation énergétique est ici important, tout comme le risque de dégradation du

bâti si les rénovations s'avèrent trop complexes.

L'habitat immobile est lui aussi peu sujet à l'évolution, soit parce qu'il présente peu d'attrait, soit parce que le statut de certains ensembles (ASL par exemple) constitue un frein à sa transformation. Ce type d'habitat est surtout localisé en deuxième couronne. On retrouve ici les pavillons construits très récemment ou encore les quartiers des villes nouvelles réalisés dans le cadre de planification poussée. « Il représente 52 % de l'habitat individuel en Ile-de-France. Ce type d'habitat sera toujours majoritaire, même à horizon 2040 d'après le SDRIF », précise Aliénor Heil-Selimanovski, architecte et urbaniste en charge de la réalisation de l'étude à l'IPR.

## **L'habitat réinvesti, « un tissu qui vit bien »**

L'habitat dégradé, quant à lui, se retrouve plutôt dans le nord-est de la métropole et, d'une façon générale, dans les secteurs soumis à de fortes nuisances, ce qui suscite des enjeux forts de requalification ou de transformation. Il se caractérise également par une forte tension locative avec des cas de paupérisation, générant en outre une surexploitation des voiries et des réseaux.

De leur côté, les formes de l'habitat réinvesti ont évolué (extension, surélévation, division interne, rénovation énergétique; etc.), tout comme ses modes d'occupation et de gestion (cohabitations, habitat participatif, mixité fonctionnelle. etc.). « C'est un tissu qui vit bien. Mais attention au risque de saturation des réseaux et des équipements, ainsi qu'à l'éviction des classes populaires car les prix augmentent pour ce type d'habitat », prévient Aliénor Heil-Selimanovski, .

## **Une maison démolie, sept logements construits**

Enfin, l'habitat en densification présente plusieurs enjeux. Dans sa version « dure », il se manifeste notamment par le remplacement de pavillons par de l'habitat collectif. « La démolition d'une maison permet de réaliser sept logements », poursuit Aliénor Heil-Selimanovski. On retrouve ce type de transformation en première couronne, au sein de tissus limitrophes de Paris, mais aussi à proximité des gares et des grands axes de circulation. Dans sa version « douce », la densification se développe notamment à la place de jardin, générant d'autres problématiques, notamment celle de l'artificialisation des sols.

L'Institut Paris Region évoque plusieurs pistes pour permettre aux collectivités d'enclencher une mutation de leurs tissus pavillonnaires avec des outils existants. A l'échelle du territoire d'abord, en incluant cette transformation au sein d'un projet global. Il s'agit alors d'articuler, de façon fine, les orientations rédigées au sein de PADD, de PLH ou encore de PLD. A l'échelle du quartier, les mutations peuvent être facilitées grâce à la réalisation d'un plan guide afin d' « accompagner la densification raisonnée d'un secteur sous pression », indique l'IPR. Pour ne rien laisser au hasard, les intentions peuvent être traduites au sein d'OAP sectorielles, et être en lien avec des inventaires du patrimoine et du végétal ou encore respecter le coefficient de biotope. A l'échelle du bâti enfin, les collectivités peuvent encourager, et surtout encadrer les changements d'usage afin de limiter la sous-occupation (habitat partagé, micro-promotion, mixité intergénérationnelle) et la suroccupation des logements (permis de louer, actions contre les marchands de sommeil).

## La ZAC pour encadrer la densification douce

Dans le temps long, les aménageurs auraient aussi un rôle à jouer, d'après l'IPR. « L'outil ZAC permet d'encadrer la densification douce. Les études portées par Grand Paris Aménagement et l'IPR montrent que, sans changer l'aspect physique et urbain de tissus pavillonnaires, on peut gagner 30 % d'habitabilité sans aller sur des démolitions-reconstructions », explique Jean-Philippe Dugoin-Clément. « La commune n'a souvent pas les financements qui permettent d'anticiper les besoins sur les voiries, les réseaux, les équipements publics, etc. LA ZAC peut permettre d'amener les financements en début d'opération », poursuit-il.

Le vice-président de la Région a part ailleurs annoncé que GPA travaillait actuellement avec deux communes franciliennes, sans les nommer, sur des études préalables pouvant enclencher un accompagnement au travers d'une ZAC. Des villes qui pourraient apparaître dans le troisième volet d'études de l'IPR dédié au pavillonnaire, en réflexion pour fin 2025, et qui mettrait en avant des exemples de mutations.

### **D'autres articles, publiés par Cadre de ville, pourraient vous intéresser :**

[Le ZAN trace son chemin vers une nouvelle réforme](#)

[Michel Barnier promet « plus de liberté, de faire et de choisir » aux collectivités locales](#)

[« Un PLU bioclimatique pour concilier l'activité économique, l'habitat et le climat », le choix de Paris](#)