
AGIR SUR LES TRAJECTOIRES DU PAVILLONNAIRE FRANCILIEN

Stratégie et outils

Réseau Planif territoires IDF – 15 novembre 2024 - Alienor HEIL-SELIMANOVSKI



1,5 millions de logements franciliens face à l'objectif Zero Artificialisation Nette



Nolsy-le-Roi (78).
Rey Yeganeh/L'Institut Paris Region



Meaux (77).
Lucile Mettetal/L'Institut Paris Region



Le Blanc-Mesnil (93).
Yann Watkin/L'Institut Paris Region



Malakoff (92).
Yann Watkin/L'Institut Paris Region



Vanves (92).
Lucile Mettetal/L'Institut Paris Region



Mannecy (01).
Anne-Claire Davy/L'Institut Paris Region



Noisiel (77).
Rey Yeganeh/L'Institut Paris Region



Fontenay-sous-Bois (94).
Tanya Sam Ming/L'Institut Paris Region



La Courneuve (93).
Lucile Mettetal/L'Institut Paris Region



Bassancourt (95).
Anne-Claire Davy/L'Institut Paris Region



Saint-Pierre-du-Perray (91).
Rey Yeganeh/L'Institut Paris Region



Méry-sur-Oise (95).
Yann Watkin/L'Institut Paris Region

Évolution de la construction de logements depuis 1975

Nombre de logements commencés par année en Île-de-France



Graphique: L'Institut Paris Region • Source: SITADEL-SDES 2019 • Créé avec [Datawrapper](#)

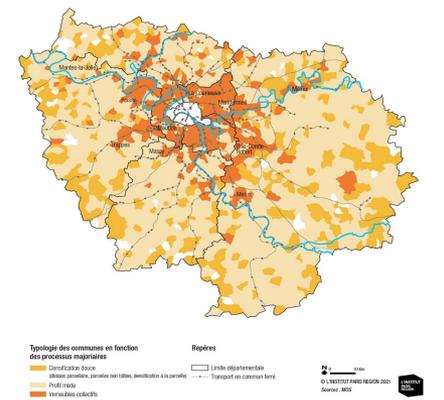
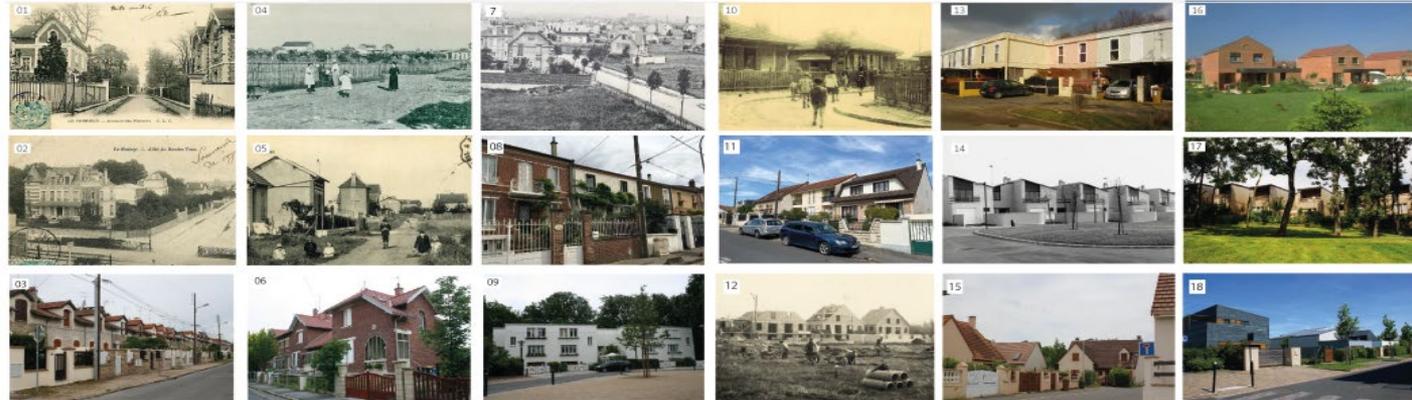
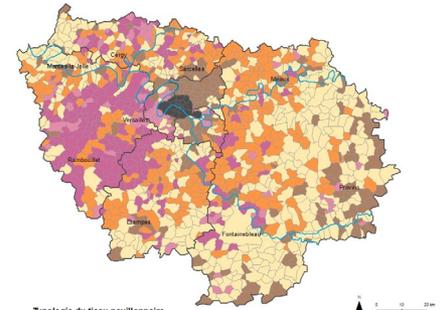
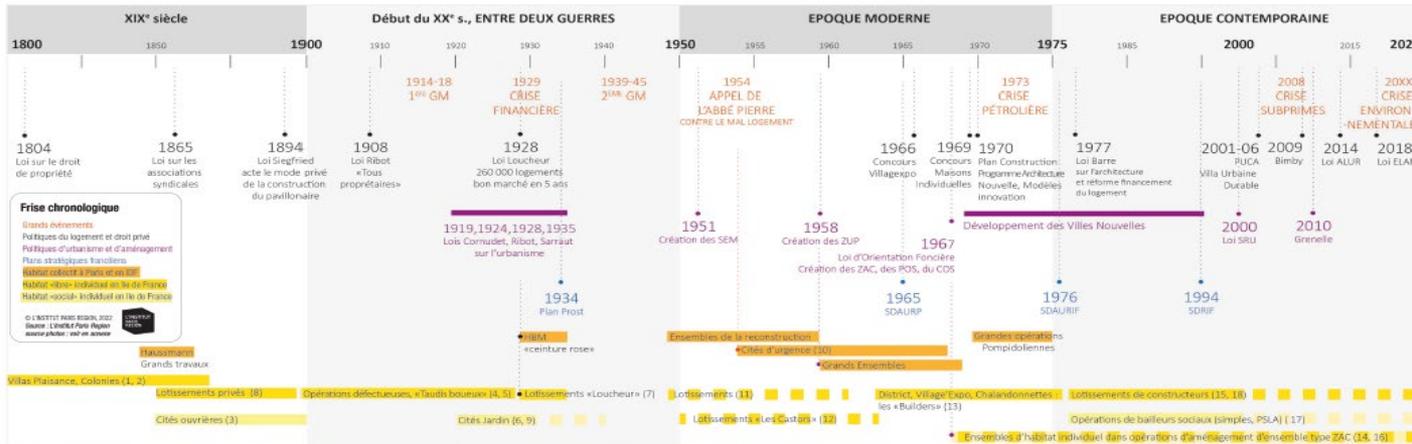
Le recul de la maison individuelle en Île-de-France

Part de logements individuels commencés sur le total de logements commencés



Graphique: L'Institut Paris Region • Source: SITADEL-SDES 2019 • Créé avec [Datawrapper](#)

1,5 millions de logements franciliens face à l'objectif Zero Artificialisation Nette



Les cinq trajectoires du pavillonnaire



Habitat patrimonialisé



Habitat immobile



Habitat réinvesti



Habitat densifié



Habitat dégradé



1. L'habitat densifié

Densification douce

Transformation de locaux



Division parcellaire



1. L'habitat densifié

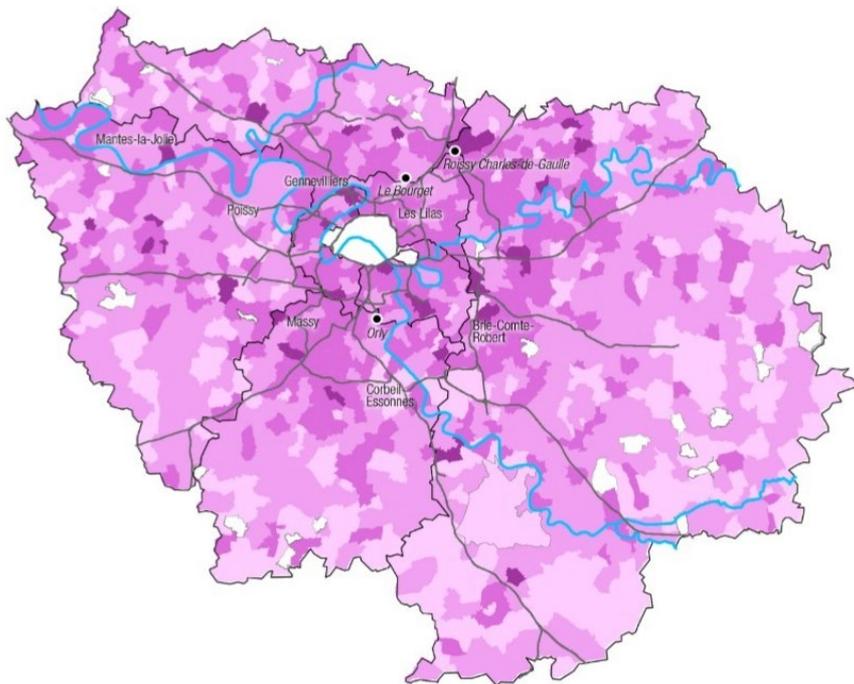
Densification dure

Construction d'immeubles



1. L'habitat densifié

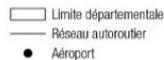
Dynamiques : Une transformation profonde du cœur de l'agglomération



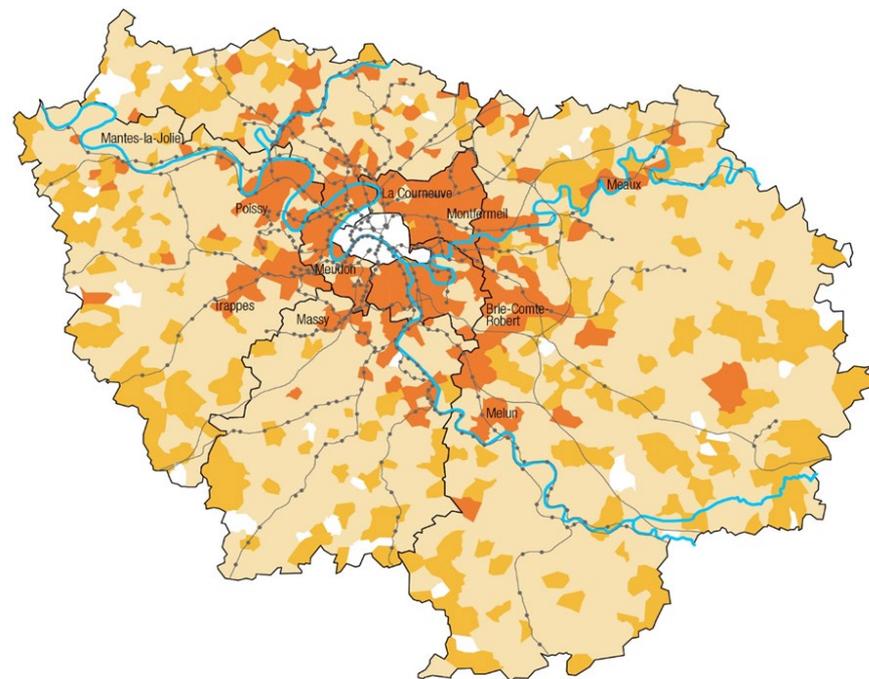
Part des espaces pavillonnaires en 2003 ayant muté dans les communes franciliennes



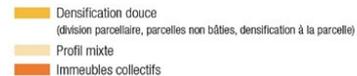
Repères



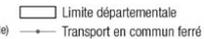
© L'INSTITUT PARIS REGION 2021
Sources : MDS



Typologie des communes en fonction des processus majoritaires



Repères

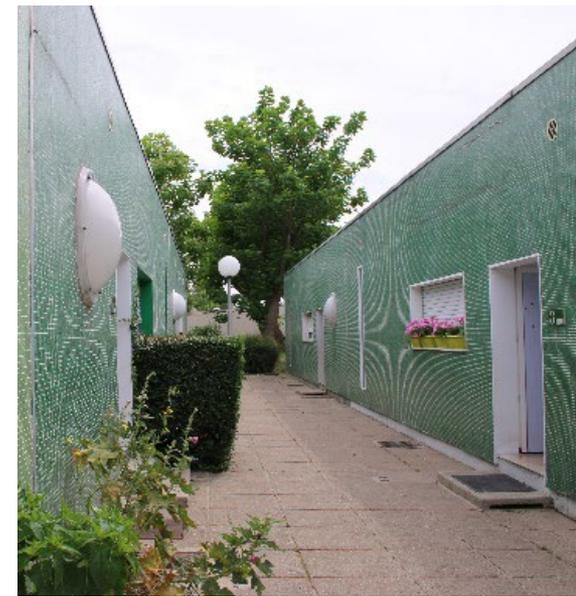
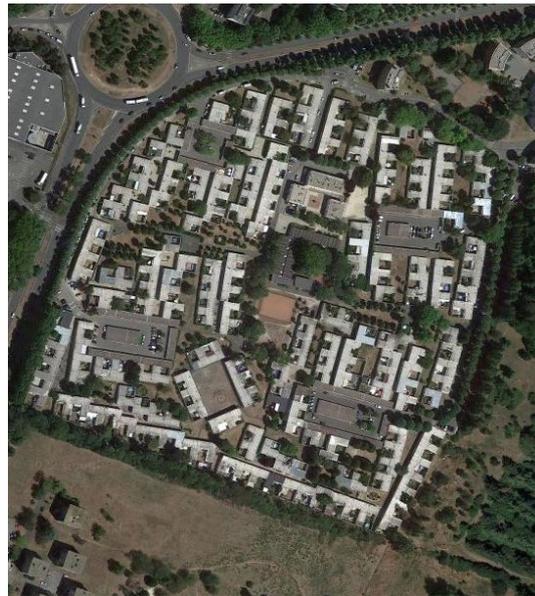


© L'INSTITUT PARIS REGION 2021
Sources : MDS



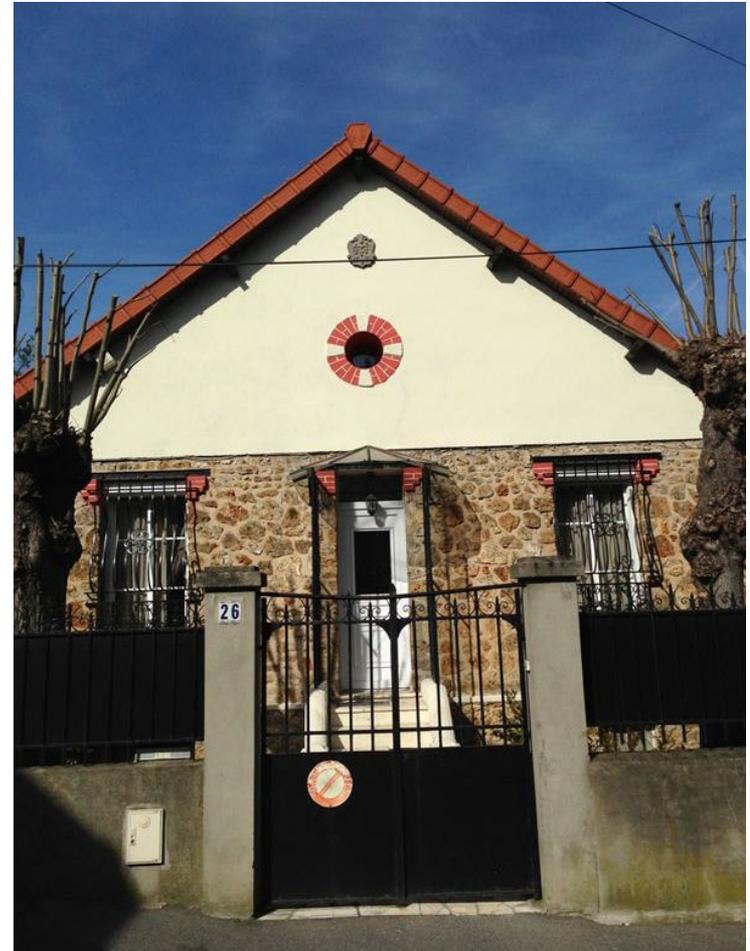
2. L'habitat patrimonialisé

Cités ouvrières, cités jardins classés monuments historiques ; ensembles labellisés patrimoine du XXe



2. L'habitat patrimonialisé

Habitat individuel protégé par les documents de planification, maisons classées



3. L'habitat réinvesti

La division interne



La surélévation, l'extension



L'amélioration



Le coliving



4. L'habitat dégradé

Manque d'entretien, environnement dévalorisé



4. L'habitat dégradé

Habitat divisé à des fins locatives : indigne et surexploité par des marchands de sommeil

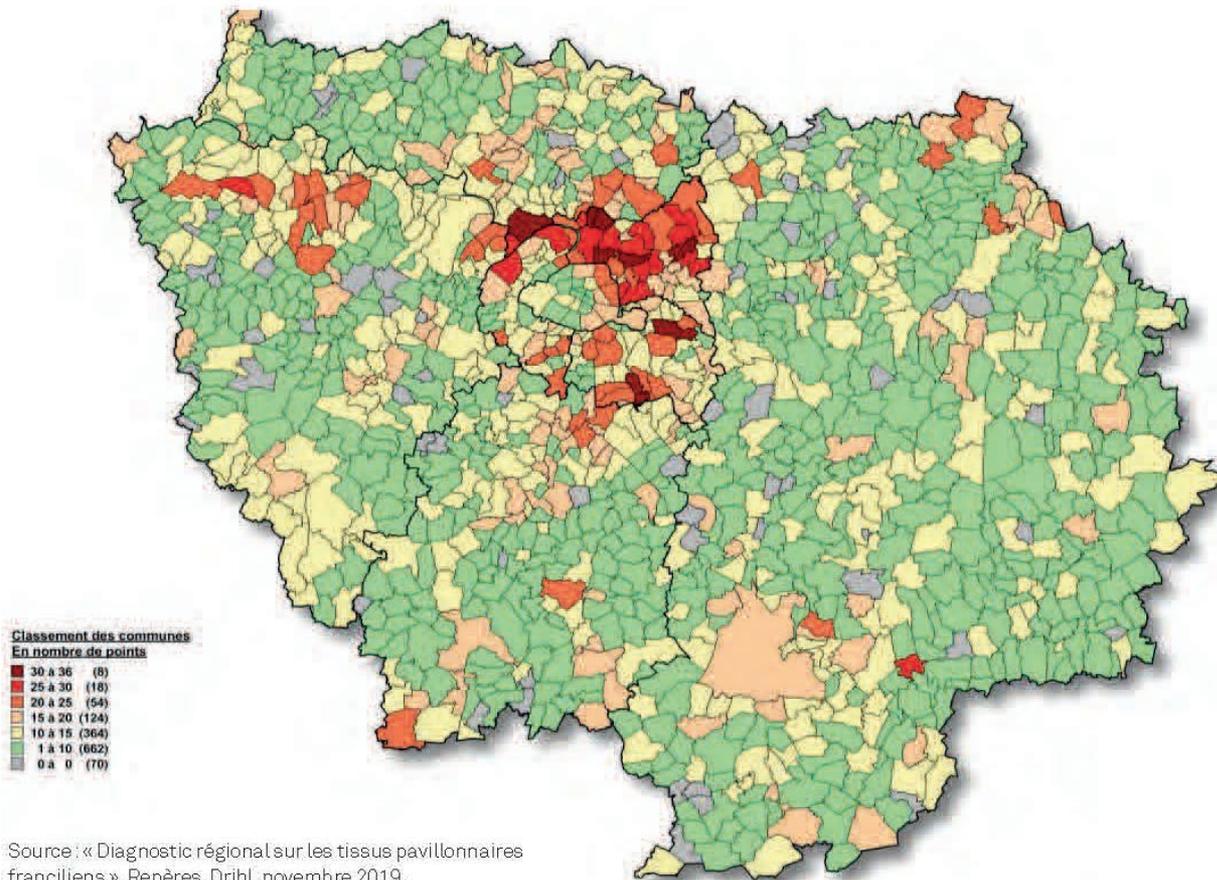
Ici officiellement 2 logements, 16 logements détectés

Ici officiellement 1 logement, 9 logements détectés



4. L'habitat dégradé

RÉPARTITION DES COMMUNES AU REGARD DU RISQUE DE DIVISION PAVILLONNAIRE (PLAN DE PRÉVENTION DES TISSUS PAVILLONNAIRES FRANCILIENS FRAGILES, NOVEMBRE 2019)



5. L'habitat immobile

Un « îlot inversé » en copropriété ou en lotissement



Un « nouveau village »



5. L'habitat immobile

Des maisons accolées récentes



Un pavillonnaire récent au sein d'une ZAC



5. L'habitat immobile

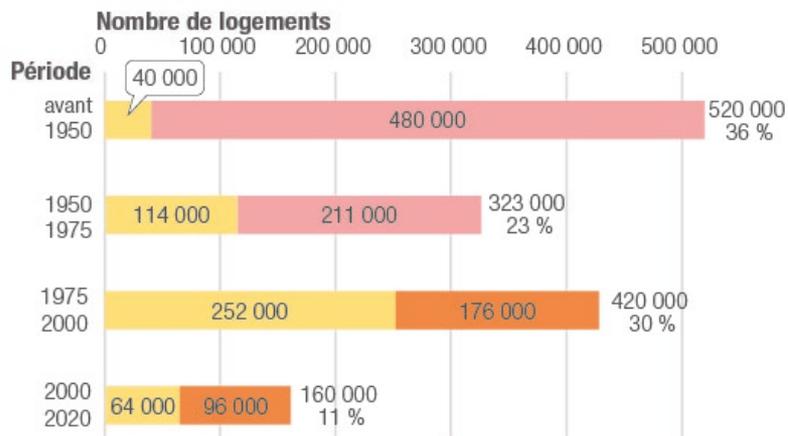
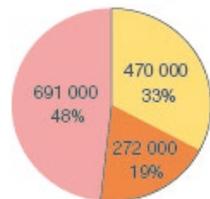
Nombre de logements et part d'habitat individuel «libre» par grande période historique

- Habitat individuel inclus dans des ensembles juridiques complexes
- Habitat individuel «libre» récent
- Habitat individuel «libre» ancien

© L'INSTITUT PARIS REGION, 2023
 Source : traitement des fichiers fonciers et base TUF de l'IPR

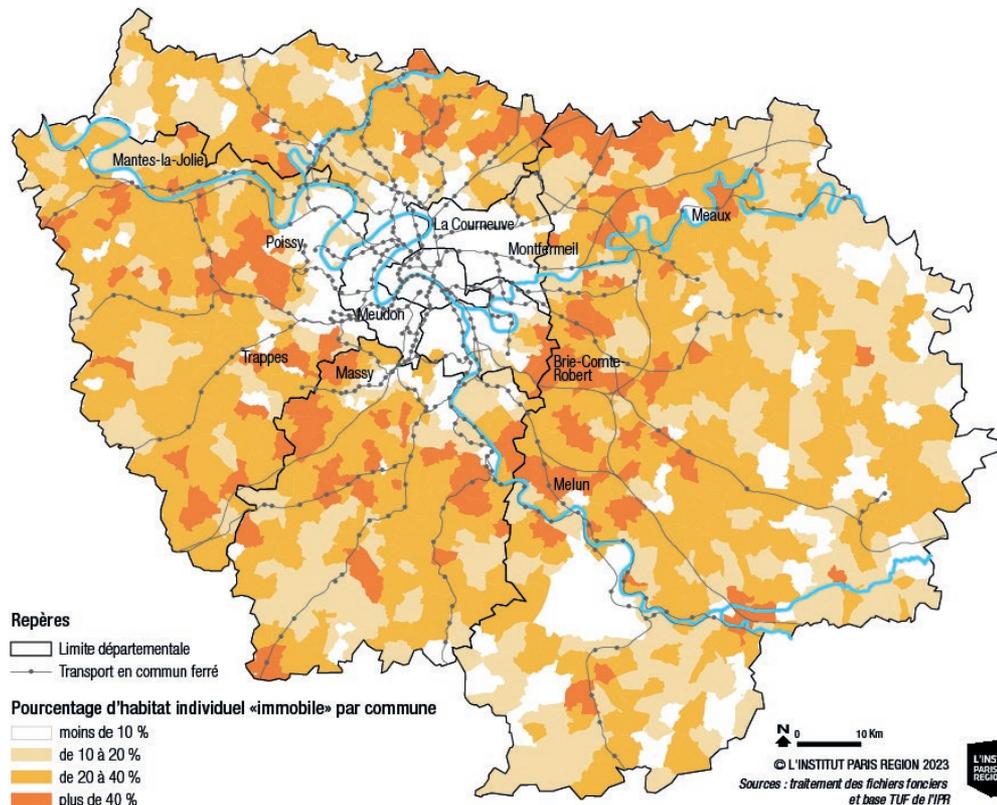


1,5 M
d'habitat individuel



Répartition de l'habitat individuel «immobile»* en Ile-de-France

*ensembles juridiquement complexes, ensembles construits après 1975



Agir sur les trajectoires du Pavillonnaire

Repenser les pratiques pour les combiner

Inscrire les transformations :

- dans une imbrication d'échelles de dispositifs
 - celle du territoire (urbanisme > planification, connaissance)
 - celle du quartier (projet urbain > aménagement)
 - celle du bâtiment (habitat > accompagnement)
- dans le temps long

A l'échelle territoriale

Inclure la transformation des tissus pavillonnaires dans un projet de territoire :

- Connaître son territoire et identifier les besoins,
- Articuler finement PADD, règlement, PLH et PLD



A l'échelle du quartier

Investir certains secteurs comme des secteurs de projets

- Réaliser un plan-guide, Pour accompagner la densification raisonnée d'un secteur sous pression
- Traduire les intentions de projet dans le règlement d'urbanisme : OAP sectorielles, inventaires du patrimoine et du végétal, coefficient de biotope



A l'échelle du bâtiment

Préserver un habitat vivant

Encadrer et encourager les changements d'usage, les reconfigurations des modes d'habiter pour lutter contre la sous-occupation des logements



Existant
Pavillon type sur la rue de la Libération



Proposition
Augmenter les usages et "pacifier" l'espace public.

Freins potentiels à développer

- Question du financement du réaménagement de la rue de la Libération ;
- Mobilisation des propriétaires privés pour développer des premiers projets de réhabilitation et d'ouverture des rez-de-chaussée ;
- Place de la voiture dans le cadre de l'ouverture des rez-de-chaussée sur la rue (certaines zones de stationnement en dehors des parcelles privées pourraient être envisagées). Pour cela, une modification des documents réglementaires est nécessaire (redéfinition du nombre minimum de places de stationnement par parcelle).



Dans le temps long

EPF, Aménageurs, permanence : les nouveaux opérateurs du diffus ?



Agir sur les trajectoires du Pavillonnaire

Inscrire les formes intermédiaires dans les imaginaires,
Evolutions législatives et réglementaires





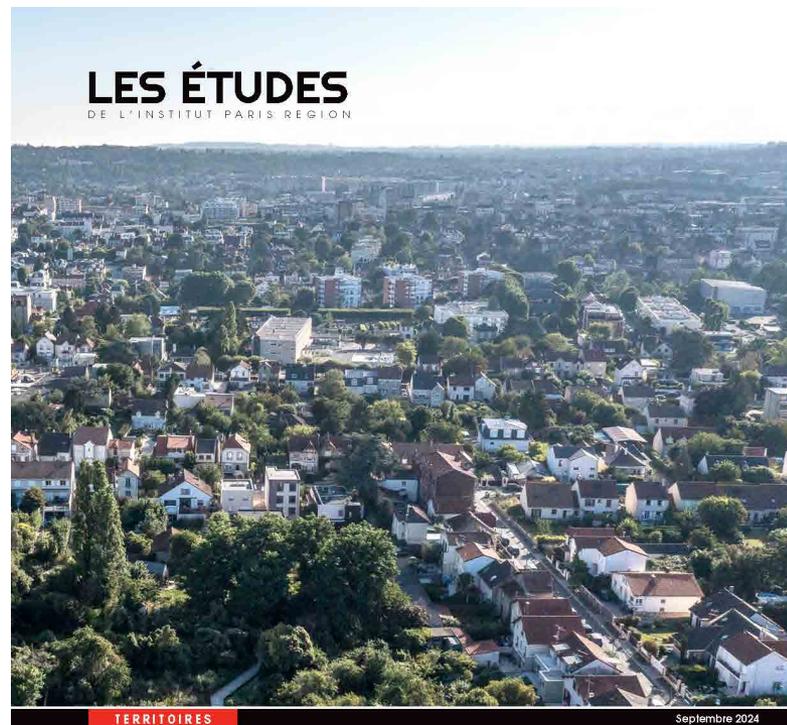
**SORTS ET RESSORTS
DE L'HABITAT INDIVIDUEL
EN ÎLE-DE-FRANCE**
DERNIER INVENTAIRE AVANT TRANSFORMATIONS



www.institutparisregion.fr



https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack3/Etude_2807/Rapport_etude_trame_pavillonnaire.pdf



**AGIR SUR LES TRAJECTOIRES
DU PAVILLONNAIRE**
SORTS ET RESSORTS DE L'HABITAT INDIVIDUEL EN ÎLE-DE-FRANCE :
STRATÉGIE ET OUTILS



www.institutparisregion.fr



https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack5/Etude_3057/Etude_pavillonnaire2_web.pdf