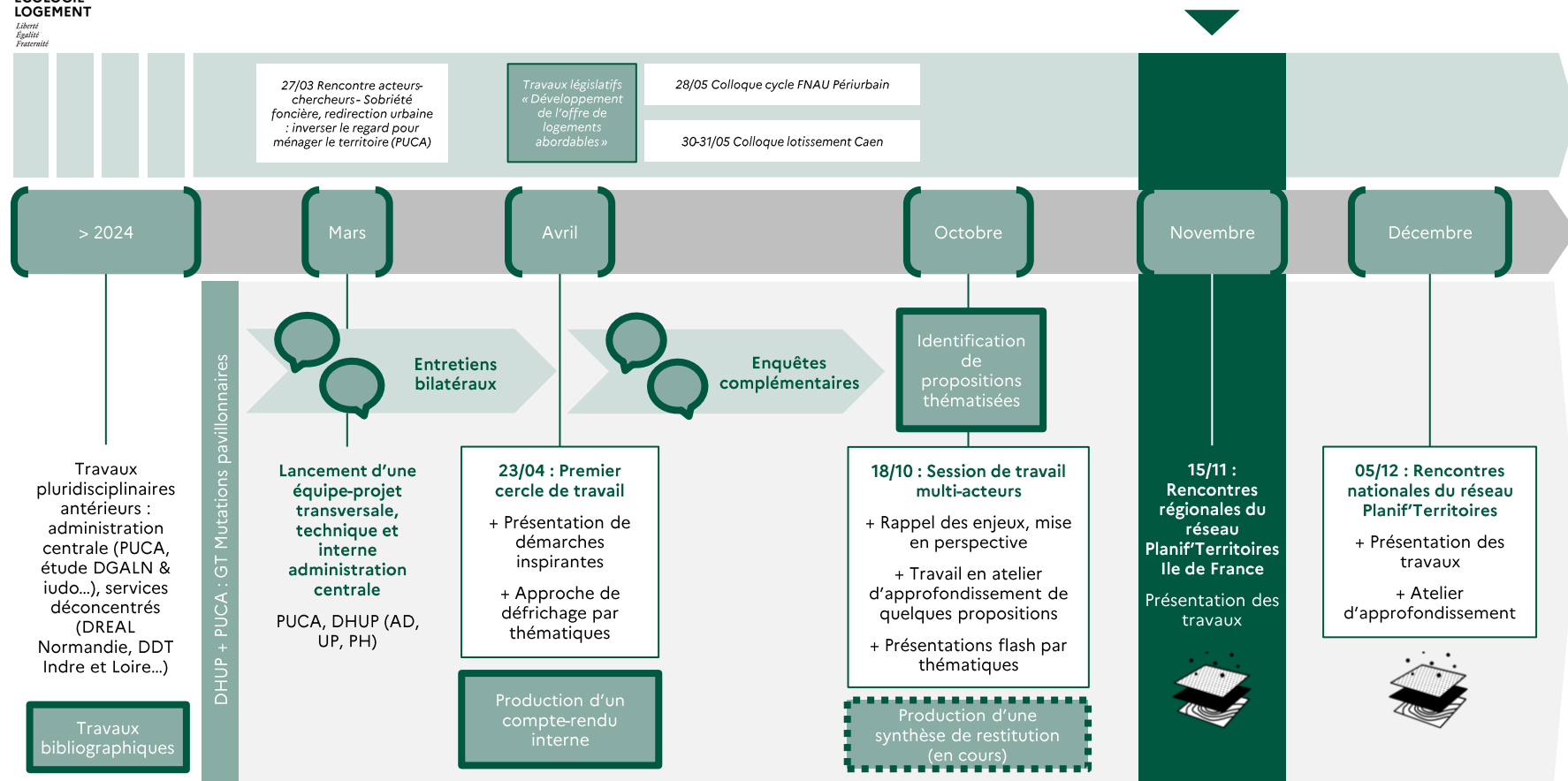




MINISTÈRES
TERRITOIRES
ÉCOLOGIE
LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

POINT D'ÉTAPE SUR LES TRAVAUX « MUTATIONS PAVILLONNAIRES »

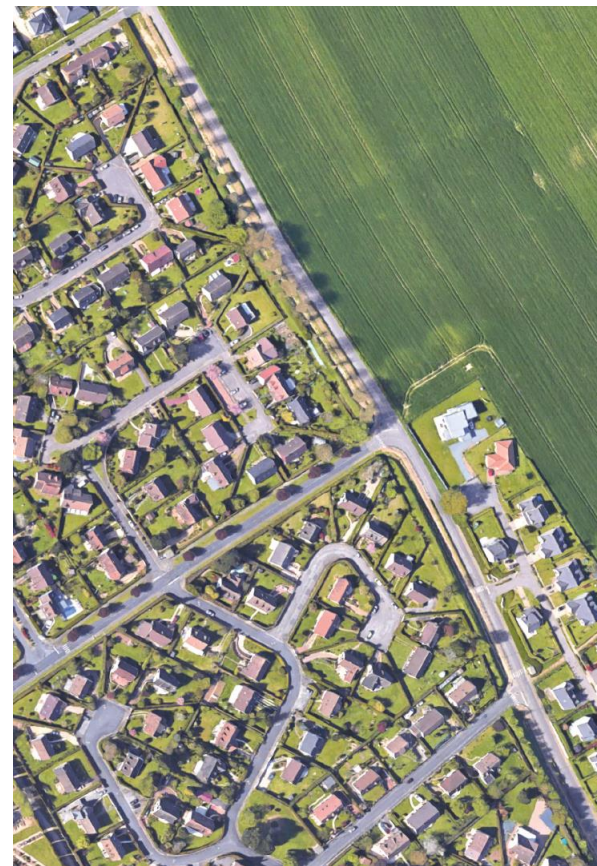


Définir le « pavillonnaire » ? ... pas un mais bien des pavillonnaires

- Définition réglementaire
 - ⇒ **Maison individuelle - Code de la construction et de l'habitation (CCH) :** « un immeuble à usage d'habitation ou un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage. » (art. L231-1 du CCH, définissant le domaine d'application du Contrat de construction de la maison individuelle (CCMI))
- Définition statistique
 - ⇒ **Maison individuelle - INSEE :** « Un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. On distingue deux types de maisons :
 - **individuel pur** (maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement) ;
 - **individuel groupé** (maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux). »
- Définition sociologique
 - ⇒ **Pavillon :** terme générique qui recouvre une grande diversité de typologies : maison individuelle isolée sur sa parcelle entourée d'un jardin dont on fait le tour jusqu'aux maisons mitoyennes en bande / maison de ville.

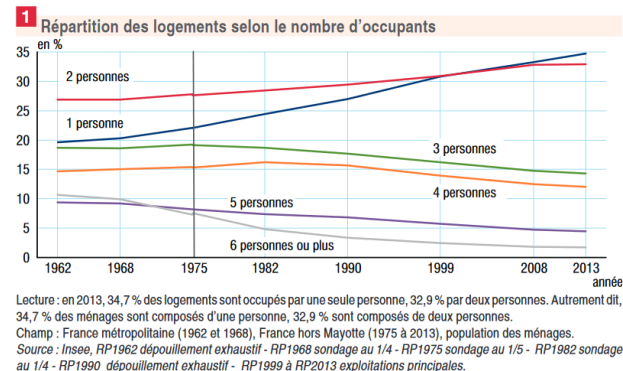
Voir aussi :

- [Etude sur le devenir des zones pavillonnaires \(pilotage DREAL Normandie, 2019\)](#)
- « Pavillons, maisons individuelles, lotissements – de quoi parle-t-on ? » dans [Pour une vision renouvelée de l'habitat individuel \(Ordre des Géomètres experts, 2021\)](#)



Constats partagés depuis plusieurs années :

- Monofonctionnalité des tissus (habitat individuel)
 - ⇒ Difficultés d'implantation d'activité économique (« urbanisme de « passagers clandestins » », processus marginal et spontané - Rachel Linossier, *Work in my backyard ! Implantation des activités économiques et intensification urbaine des tissus pavillonnaires* (PUCA, 2014)
- Forte dépendance à la voiture
 - ⇒ Pauvreté de l'espace public : impact du stationnement sur circulations piétonnes
 - ⇒ Eloignement des services et aménités : zones vastes, voiries en impasse/raquette (limitation de l'accessibilité piétonne), fonctionnement en « vase clos »
- Vieillesse de la population et augmentation de la part des petits ménages (INSEE, 2017)
 - ⇒ Fermeture de services publics (classes d'écoles)
- Performance énergétique et dégradation du bâti
 - ⇒ Tissus homogènes : intervention coordonnée (étude Profeel, 2022)
 - ⇒ Habitat indigne, insalubre, marchands de sommeil (EPFIF 2019)
- Sobriété foncière : potentiel d'intensification des usages et de densification
 - ⇒ « Si un terrain sur 100 était divisé chaque année pour permettre la production d'un nouveau terrain à bâtir, cela permettrait d'assurer la construction de 190 000 logements annuels, soit l'équivalent de la production annuelle de maisons individuelles, et ce sans étalement urbain » - Anne Lambert, *Tous propriétaires ! L'envers du décor pavillonnaire* (Seuil, 2015)

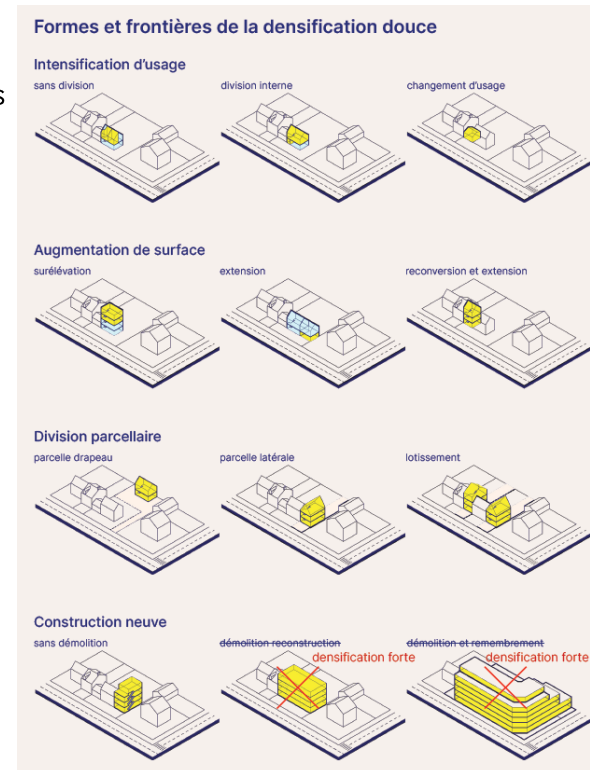


Enjeux

- Cadre de vie : biodiversité, insertion paysagère/architecturale, densité perçue
- Conflits d'usages : stationnement, monofonctionnalité, espace public/équipements
- Sociaux : participation et acceptabilité, logement social
- Connaissances : « Pas d'état des lieux national » (CGDD)

Freins divers identifiés par les acteurs

- Différent modèle que celui de l'aménagement classique
 - ⇒ Portage sur le temps long, propriétaires occupants
 - ⇒ Coordination de l'action publique dans le diffus (TPSF Grand Poitiers Communauté Urbaine)
- Règles d'urbanisme héritées d'un modèle en extension + automobile (iudo)
 - ⇒ Stationnement
- Difficulté de caractérisation des tissus
 - ⇒ Identification par un faisceau d'indices (diversité des formes pavillonnaires)
 - ⇒ Caractérisation des tissus « fragiles » (vieillesse, dégradation, ...)
- Difficultés politiques
 - ⇒ Urbanisme du privé (parc social presque inexistant dans le diffus)
 - ⇒ Risque politique à agir sur ces tissus, opposition à l'action
- Barrière à l'entrée pour les initiatives individuelles/BIMBY
 - ⇒ Accès à la connaissance et au parcours pour les porteurs de projet (iudo)



Source : Faire de la densification douce : typologie des porteurs de projets de densification douce et cartographie de leurs parcours (iudo, convention de recherche DGALN, 2023)


18/10/2024


9h-17h


La Défense

4 axes de travail en ateliers :

connaissances (état des lieux et indicateurs, identification des quartiers d'intervention),

opérationnalité (approche projet et accompagnement),

règlementaire (proposition d'évolution du droit pour lever les freins aux évolutions de ces quartiers),

imaginaires (accompagner les habitant et embarquer les élus)

9h30	Introduction Damien Botteghi , directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
9h45	Table ronde - enjeux, démarches inspirantes et problématiques opérationnelles de la mutation des quartiers pavillonnaires • François Ménard, secrétaire permanent adjoint, PUCA • Vincent Le Grand, maître de conférences, Université de Caen Normandie • Yolaine Paufighet, vice-présidente, Conseil National de l'Ordre des Architectes • Catherine Larrieu, présidente, Solidarités Nouvelles pour le Logement • Frédéric Guillot, adjoint du DGA Transition écologique, Grand Poitiers
11h15	Première session en ateliers (1 axe = 1 atelier) Panorama de la problématique et des propositions traitées dans l'atelier
Déjeuner 14h30	Suite de la session en ateliers Présentation flash d'une démarche inspirante et approfondissement des propositions
16h	Restitution des ateliers – plénière
16h45	Synthèse générale et conclusion

88 personnes ont participé à la journée de travail
« Mutations pavillonnaires » à la Défense le 18/10/2024

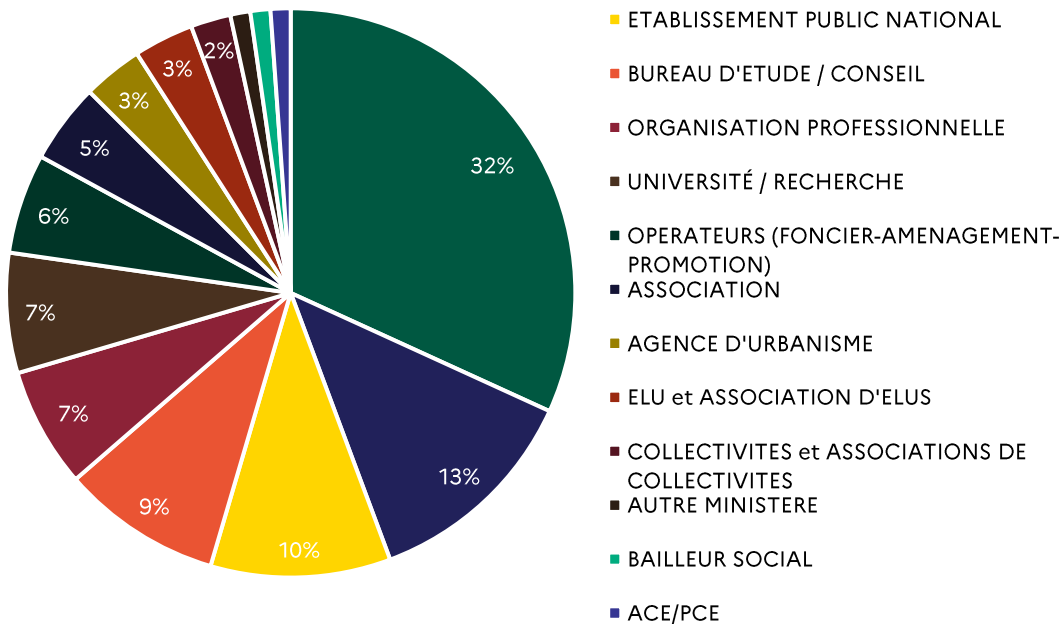


Table ronde : les points-clés

Emilie Vouillemet, sous-directrice de l'urbanisme réglementaire et des paysages (DHUP) ; **François Ménard**, secrétaire permanent adjoint, PUCA ; **Vincent Le Grand**, maître de conférences, Université de Caen Normandie ; **Yolaine Paufichet**, vice-présidente, Conseil National de l'Ordre des Architectes ; **Catherine Larrieu**, présidente, Solidarités Nouvelles pour le Logement ; **Frédéric Guillot**, adjoint du DGA Transition écologique, Grand Poitiers

Un contexte qui implique une évolution des tissus pavillonnaires, mais doit prendre en compte un certain nombre d'enjeux

- Crise du logement
- Impératif de sobriété foncière
- Impératif de rénovation énergétique
- Biodiversité, mixité sociale et générationnelle
- Résilience au risque
- Habitat dégradé & marchands de sommeil

Un modèle à inventer pour intervenir à l'échelle du quartier en densification douce

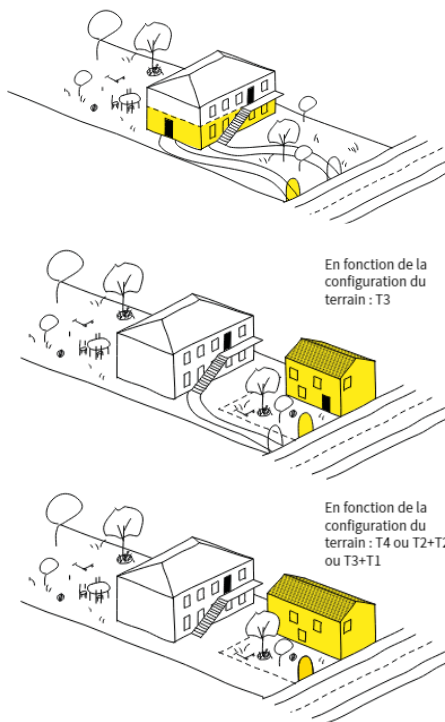
- Freins : lotissement, règles de stationnement...
- Approche par la rénovation énergétique de tissus homogènes
- Intervention à l'échelle du quartier complexe, mais permet d'avoir une vision d'ensemble et d'accompagner les évolutions dans le temps long

Des exemples concrets

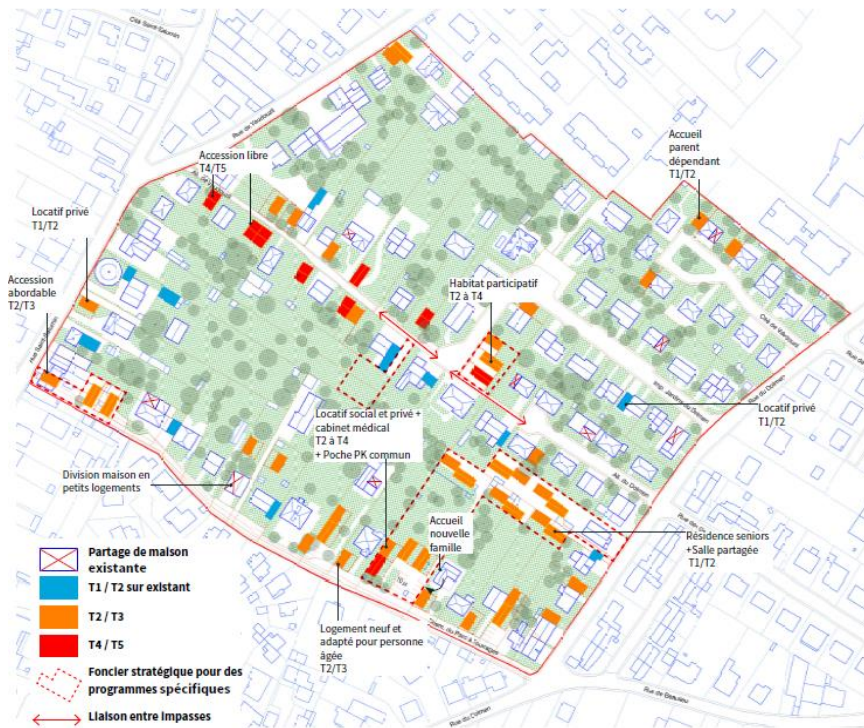
- Le cas de Grand Poitiers
Communauté urbaine : l'îlot du Parc à Fourrages (TPSF)
- Des exemples d'opérations par Solidarités nouvelles pour le logement

Les travaux sur l'îlot du Parc à Fourrages (Poitiers)

- 80 nouveaux logements sur les franges de l'îlot
- Cœur vert préservé au maximum
- Typologies diversifiées (T1/T2, T3, T4/T5)
- Entre 120 et 200 habitants supplémentaires (40% liés à la rotation de logements sous-occupés)
- Poches de stationnement mutualisées entre voisins/ une nouvelle liaison pour désenclaver les maisons du centre et améliorer la « marchabilité du quartier »



> Voir aussi : [TPSF – Grand Poitiers](#)
[Communauté urbaine](#)



Ateliers : les points-clés

Les 4 ateliers ont eu lieu en sous-groupes d'une vingtaine de personnes, avec un binôme d'animation administration centrale/services déconcentrés. Chaque atelier a entendu, au cours de la séance de travail, une présentation flash d'un acteur sur un thème en lien avec des propositions, que les participants ont priorisé pour en développer certaines.

Atelier Connaissances

- Faire connaître des exemples inspirants de mutations des tissus pavillonnaires
- Développer un référentiel méthodologique pour caractériser les tissus pavillonnaires et leur état
- Étudier le pavillonnaire à l'échelle nationale et qualifier son état

Présentation flash : MorphobioT

Atelier Opérationnalité

- Développer et envisager le renforcement d'outils opérationnels existants, pour intervenir spécifiquement sur les quartiers périurbains mutables et/ou dégradés
- Préserver la qualité urbaine en protégeant les sols vivants des jardins
- Favoriser les initiatives habitantes par le développement des associations foncières urbaines (AFU)

Présentation flash : AMO Grand Poitiers TPSF

Atelier Réglementaire

- Tendre vers la mutualisation du stationnement et envisager des cas particuliers pour les secteurs à haut niveau de service
- Renforcer l'action des collectivités sur le pavillonnaire dans les plans locaux d'urbanisme (PLU)
- Lever l'obstacle de certains règlements et cahiers des charges qui freinent la transformation des lotissements

Présentation flash : SIFAE

Atelier Imaginaires

- Identification de points d'attachement et de contrainte/rejet : créer un récit commun
- Scénarios de l'inaction : quelles conséquences ?
- Envisager les actions possibles et à valoriser auprès des acteurs publics, des acteurs professionnels de l'aménagement, ainsi que des habitants

Présentation flash : EPF Vendée

