

INTERVENIR DANS LES TISSUS PAVILLONNAIRES

DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS

DE LA THEORIE

A

LA PRATIQUE

Liselotte **PAIX**

DU Construction Eco-responsable
Pôle de formation EVA / Université Gustave Eiffel

Promotion 2023 - **Mémoire de fin de formation**



Pavillon partagé aux Lilas @iudo

Je tiens à remercier Benjamin Aubry, Léa Makarem, Philippe Reynaud, Julia Learthmonth et Bernard Dubouloz-Monet pour leur disponibilité et leurs précieux témoignages qui ont contribué à alimenter ma réflexion pour ce mémoire.

Je remercie également Baptiste François, Ivan Fouquet et Florian Bonhomme ainsi que tous les intervenants de la formation « construire éco-responsable »

LISTE DES ACRONYMES

- **MGP** : Métropole du Grand Paris
- **APUR** : Atelier Parisien d'Urbanisme
- **ZAN** : Zéro Artificialisation Nette
- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- **PLUi** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- **ITE** : Isolation thermique Extérieur
- **ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté
- **IUDO** : Initiatives Urbaines Domestiques
- **BIMBY** : Back in My Back Yard
- **DRIHL** : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement
- **MEDEF** : Mouvement des Entreprises de France
- **AMO** : Assistant Maitrise d'Ouvrage
- **MOE** : Maitre d'Œuvre
- **GPA** : Grand Paris Aménagement
- **FNE** : France Nature Environnement

SOMMAIRE

Introduction

I - Etat des lieux et spécificités

- A) Historique rapide et données significatives
- B) Un habitat idéalisé : le pavillon attractif et désiré
- C) Caractéristiques architecturales et potentialités à saisir
- D) Des habitants aux profils variés et évolutifs
- E) Soutenabilité du modèle pavillonnaire à l'épreuve

Conclusion

II - Adaptation, renouvellement et transformation face aux enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux

- A) Vers une densification douce du tissu pavillonnaire ?
- B) Quelques questions et pistes de réflexion ...
- C) Impliquer les habitants
- D) Le rôle essentiel des collectivités
- E) Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU et PLU intercommunaux)

Conclusion

III - De la théorie à la pratique : rencontres, échanges et réflexions

- A) L'engagement de IUDO (Initiatives Urbaines Domestiques)
- B) La démarche de la SIFAE
- C) La proposition de Grand Paris Aménagement
- D) Le combat et les réflexions de l'ASVR (Association de Sauvegarde du Village de Romainville)

Conclusion

Conclusion Générale

Bibliographie

Annexe

INTRODUCTION

Le logement est aujourd'hui le carrefour de multiples enjeux et les choix que nous faisons en tant qu'architectes (épaulés de nos divers partenaires) en termes de constructions mais surtout de gestion de l'existant son cruciaux pour l'avenir.

J'ai eu l'occasion de travailler en petite couronne parisienne pour des projets de Co-living (achat de grands pavillons en vente pour en faire des colocations de 10 à 15 personnes) consistant à détourner l'habitat pavillonnaire purement individuel en un espace collectif et partagé. J'ai pris conscience au cours de mes nombreuses visites préalables de pavillons et de leurs jardins que ce modèle urbain pouvait être un terrain de réflexion intéressant. Je me suis alors demandé comment il pouvait être exploité pour répondre aux grandes orientations écologiques actuelles et celles qui régissent la ville de demain.

Choisir comme sujet d'écriture l'habitat pavillonnaire au sein de la métropole du Grand Paris me permet également de mener une réflexion plus sociale et sociétale et d'interroger les situations et modes de vie de ménages français dans cette métropole en transformation.

Depuis plusieurs années, les tissus pavillonnaires de la Métropole du Grand Paris¹, bien que largement critiqués, ont le vent en poupe et sont convoités par les différents acteurs de la ville (les collectivités, les urbanistes, les architectes, les promoteurs entre autres). Le modèle de la maison avec son jardin reste, aux yeux des Français, un habitat idéalisé et désiré.

Pourtant, il fait polémique et est à la fois qualifié dans les écrits comme un « *rêve* », une « *passion des français* » ou comme un « *désenchantement* » et un « *cauchemar* ».

D'un point de vue urbain, ce modèle est souvent accablé de l'artificialisation des sols, de l'étalement urbain engendrant une dépendance à l'automobile, du mitage des terres agricoles, de sa mauvaise connexion aux aménités urbaines entre autres. D'un point de vue social et sociétal, il est tenu responsable de perpétuer un mythe de la propriété, une maîtrise individualiste, et de susciter une mentalité du « chacun chez soi ». Et d'un point de vue architectural, de proposer des constructions parfois peu qualitatives et peu performantes d'un point de vue énergétique.

Comme le relate la conférence « *rencontres Pavillonnaires* »² organisée par l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR) en Juin dernier à l'auditorium du Monde, la Métropole du Grand Paris, qui est la plus grande ville pavillonnaire de France.

¹ Voir Annexe 1, *Carte des territoires*, source Institut Paris région, 2016

² Atelier Parisien d'Urbanisme, *La ville pavillonnaire du grand paris, enjeux et perspectives*, conférence Juin 2023

Par leur nombre et leurs qualités (perméabilité, végétalisation préservée, espaces libres disponibles) qui leur confèrent leur particularité, ces tissus pavillonnaires ne manquent pas d'atouts et ont de réels potentiels.

Ils pourraient devenir des terrains d'expérimentation dans cette métropole en développement visant à offrir de nouvelles connexions en petite mais également en grande couronne afin de projeter une ville partagée, résiliente et hybride, capable d'absorber les multiples évolutions de modes de vie.

Rappelons que ce mémoire ne porte que sur le périmètre de la métropole du Grand Paris, dans un contexte qui a la particularité d'être situé à proximité des centres villes déjà ou bientôt desservis (d'ici 2030) par les 68 gares du Grand Paris Express.

De ce fait, ces tissus pavillonnaires subissent une forte pression foncière qui accélère leur mutation. En contrepartie, de grandes orientations d'aménagement, soutenues notamment par l'application de la loi Climat et Résilience et son objectif de ZAN, tiennent compte du « déjà là ». Les objectifs de sobriété foncière et de neutralité carbone poussent logiquement à travailler à partir de l'existant.

Les interventions dans le modèle pavillonnaire peuvent être puissantes si elles arrivent à le réinventer, le transformer et surtout l'adapter aux enjeux actuels. Nous devons concilier pensée globale et problématiques locales, à l'échelle du quartier.

Les nombreuses études et analyses actuelles nous montrent combien il apparaît difficile de trancher sur les stratégies à adopter pour à la fois protéger ces quartiers aujourd'hui très convoités, les adapter aux enjeux actuels tout en accompagnant intelligemment leurs transformations afin d'offrir des logements qualitatifs et adaptés à une ville à durable, mixte et vertueuse.

Comment passer de la théorie à la pratique, dans ce contexte, pour faire de ce parc existant un terrain d'opportunités pour la ville de demain ? Quels sont les outils dont nous disposons ou ceux que nous devons créer ?

Pour tenter de répondre, le mémoire se structure en trois parties.

La première a pour objectif de faire un rapide état des lieux du caractère particulier de ce modèle urbain au sein de la métropole du Grand Paris.

La seconde s'appuie sur les évolutions et les transformations déjà en cours pour amorcer une première piste de réflexions.

La troisième se nourrit de rencontres et d'échanges menés avec des acteurs du secteur aux profils variés pour avoir leurs retours d'expérience et comprendre, en tant qu'architecte, quelles sont les démarches vers lesquelles nous pourrions nous orienter.

« Il faut intégrer la nécessaire frugalité, d'un monde aux ressources finies et pour certaines gravement menacées. Désormais les ressources existantes, le « déjà là » doivent être la matière première de la ville de demain, qu'il s'agisse de la nature ou du patrimoine bâti »³

« Les périphéries des villes existent, il ne s'agit plus de s'interroger sur leur légitimité à être, mais de réfléchir à l'amélioration de l'existant »⁴

« Halte à la table rase, ce qui existe a de la valeur »⁵

« Ce que l'on désigne sous la catégorie « mode de vie pavillonnaire » s'apparente à un « fait social total », c'est-à-dire une réalité impliquant un si grand nombre de domaines sociaux que c'est au final l'ensemble de la société qui est concernée »⁶

³ Conseil de l'Ordre des Architectes, *21 Réflexions pour réparer la ville*, 2019, page 4 par Christine Le Conte

⁴ CHARMES Éric, *La revanche des Villages*, publié dans laviedesidees.fr, 24 Octobre 2017

⁵ BOUCHAIN Patrick, sous la direction de MASBOUNGI Arielle, *Un urbanisme de l'inattendu*, Editions Parenthèses, 2019

⁶ MARCHAL Hervé et STEBE Jean-Marc, *Le pavillon une passion française*, Editions Puf, 2023, page 52

I - Etat des lieux & Spécificités

A) Historique rapide et données significatives

Petit historique rapide

Le modèle pavillonnaire français connaît son apogée pendant l'entre-deux guerres puis dans les années 1970-1980, quand il s'achetait sur catalogue. Les vergers, les maraichages, les champs qui composaient alors ruralité Française s'effaçaient doucement sans que personne ne le condamne. Même si le mitage de ces terres s'est nettement ralenti, on ne compte pas moins de 32 000 maisons construites ces 20 dernières années. Après la seconde guerre mondiale, la multiplication des lotissements engendre une implantation plus éloignée du cœur de l'agglomération parisienne, en frontière de la métropole ou en grande couronne. La volonté politique des années 1970 de désengorger les villes génère un développement plus diffus des maisons individuelles.

Définition

Pour cet écrit, nous reprendrons la définition du *Pavillon* de la conférence organisée par l'APUR, soit comme « *maison d'habitation, installée sur un terrain plus ou moins grand qui est, très majoritairement, utilisé comme jardin. Le pavillon est généralement construit en retrait de l'alignement des rues, l'entrée dans le logement ne se fait pas directement depuis la rue mais en traversant un espace non bâti. Le tissu pavillonnaire est donc constitué de parcelles occupées par une maison/pavillon et son jardin privé, situé soit autour du pavillon, soit, seulement devant et/ ou derrière. Maison et jardin sont toujours associés.* »

Les grands chiffres⁷

- L'habitat individuel représente **12,5 %** des logements dans la MGP
- **416 500** pavillons sont recensés aujourd'hui au sein de la MGP
- Ils comptent **1,16** million d'habitants
- **24 %** de la surface de la MGP est occupée par des pavillons et leurs jardins
- **48 %** des parcelles sont végétalisés et ont une surface moyenne de **368 m²**
- Les jardins des pavillons représentent **1/5^{ème}** de la végétation globale de le MGP
- **86 %** des habitants possèdent une voiture contre **42%** en appartement

⁷ Données de la conférence de APUR, *La ville pavillonnaire du grand paris, enjeux et perspectives*, Juin 2023

B) Un habitat « idéalisé » : le pavillon attractif et désiré

La maison individuelle comme habitat idéal

Les français sont très attachés au modèle pavillonnaire qui représente un idéal d'habitat, plus propice au bonheur et à l'épanouissement qu'un appartement dans le cadre d'un immeuble collectif. Il représente également un idéal d'accession lié à un projet familial. La question du pavillon ne peut pas être séparée de celle l'appartement dans le logement collectif : ce qu'on trouve dans un pavillon est souvent mis en opposition avec ce que l'on ne trouve pas dans un appartement. L'habitat pavillonnaire est synonyme de qualité de vie, de sécurité, de proximité avec la « nature » et de liberté. De plus, contrairement à une vie dans un immeuble, il n'est pas assujéti à des règles de copropriété.

Un habitat adapté aux modes de vie

Dès les premières pages du livre *le pavillon, une passion française*, on peut lire que « *Le pavillon avec jardin apparait comme un logement total pouvant accueillir une grande variété d'activités et même de sociabilité* »⁸

Nicole Hautmont, quant à elle, parle déjà en 1966 d'un « *d'un espace capable et organique qui s'adapte à la vie de ses habitants* »⁹.

Cet engouement s'explique car l'habitat pavillonnaire semble offrir une certaine souplesse et modularité d'usages : il peut s'adapter à l'évolution des modes de vie, s'agrandir, se modifier et se transformer selon les moments et les besoins (surélévation, transformation d'usages d'une pièce par exemple) alors qu'un appartement à l'inverse, apparait comme inextensible et contraint.

L'habitabilité de nos intérieurs est devenue l'objet de notre bien-être et de notre liberté d'expression : nos codes ont été bousculés et la maison semble alors mieux répondre à ces nouveaux usages. On s'y exprime aussi bien dedans que dehors, dans son jardin.

Cette perception a été renforcée par la récente crise sanitaire du covid. Hervé Marchal et Jean Marc Stébé parlent même d'un habitat *total* : « *le pavillon apparait comme la forme d'habitat la plus adaptée au moment où le chez soi devient le théâtre de nombres d'activités* »¹⁰.

Cette vision utopique, comme nous l'aborderons par la suite, s'avère parfois éloignée d'une réalité financière et d'entretien.

⁸ MARCHAL Hervé et STEBE Jean-Marc, *Le pavillon une passion française*, Editions Puf, 2023, page 49

⁹ HAUMONT Nicole, *les pavillonnaires*, Editions l'Harmatan, 2001

¹⁰ MARCHAL Hervé et STEBE Jean-Marc, *Le pavillon une passion française*, Editions Puf, 2023, page 10

C) Caractéristiques architecturales et potentialités à saisir

Un tissu complexe et diversifié

Les tissus pavillonnaires de la métropole du Grand Paris sur lesquels se concentre cet écrit sont très divers, hétérogènes et occupent de manière inégale le territoire. Il n'existe pas un pavillonnaire mais bien des pavillonnaires. La diversité des bâtis (meulière, villa bourgeoise, pavillons de cité jardins, habitat modeste), leurs implantations (alignement, retrait, mitoyens ou non) et les époques de construction composent un paysage varié et hybride, ce qui est peut-être une des premières explications quant à la difficulté d'y intervenir.

Ils peuvent être accolés à des centres urbains denses et continus, comme à Montreuil, Pantin, Asnières par exemple ou côtoyer des grands ensembles comme à Gennevilliers ou au Blanc Mesnil. Une partie plus éloignée, localisée dans la deuxième couronne, reste plus dépendante à la voiture pour les déplacements. Actuellement, 58% d'entre eux se trouvent à moins de 15 min à pied d'un moyen de transports en commun et seront 68% d'ici 2030 avec la mise en service des gares du Grand Paris express et des projets de transports en commun¹¹.



Pavillons et Pavillons et logements collectifs aux Lilas



Maisons jumelles à Bondy

Architecture et pavillon

« La figure même du pavillon fait partie intégrante des manière normalisées d'habiter et a sans doute participé de l'effacement d'architectures vernaculaires à travers la réalisation de maisons choisies sur catalogue, uniformisées sans rapport avec le site dans lequel elles s'implantent »¹²

¹¹ Données de L'INSEE et de la conférence de APUR, *La ville pavillonnaire du grand paris, enjeux et perspectives*, Juin 2023

¹² GATEAU Matthieu & MARCHAL Hervé, *La France pavillonnaire, Enjeux et défis*, Edition thèmes & débats, 2020, page 48

Les pavillons possèdent une plasticité relative aux techniques constructives utilisées ; simples et souvent peu qualitatives. Ils sont généralement faits de briques, de béton armé, de parpaings et de charpente bois lors de leurs construction massive post crise économique, ils sont construits de manière systémique et sont facilement modifiables.

Transformations

Les habitants des pavillons, majoritairement propriétaires comme nous allons le voir, sont seuls maitres d'ouvrage et jouissent ainsi d'une latitude d'interventions (tout de même soumises au respect du PLU en vigueur de la commune concernée).

Lorsque l'on se promène dans les quartiers pavillonnaires de la métropole, nous sommes alors spectateurs de surélévations, d'extension, d'adjonction en tout genre. Ce modèle pavillonnaire se prête volontiers aux transformations désirées par leurs habitants et ces mutations, qui ne font pas toutes l'objet d'autorisation d'urbanisme, sont alors difficilement quantifiables. On constate qu'elles font presque toujours l'objet d'une densification (augmentation de la taille d'un logement par surélévation par exemple).



Surélévations / réhabilitations – Montreuil / Vanves / Boulogne @ Photos personnelles

D) Des habitants aux profils variés et changeants

Quelques chiffres¹³

- **1,16** millions d'habitants dans les tissus pavillonnaires de la MGP
- **88 %** des habitants de pavillons sont propriétaires contre **32%** en appartement
- **30 %** des habitants de pavillons sont retraités
- **52 %** des habitants de pavillons ont plus de 55 ans
- **50 %** des maisons sont habitées par moins de deux personnes

Ces habitants sont majoritairement des propriétaires. La population y est vieillissante, conséquence de la génération des « baby boomer » qui, après la seconde guerre mondiale, profitent de conditions économiques favorables et de terrains à bâtir peu onéreux pour s'y installer.

Cependant, il est intéressant de se pencher sur les profils des nouveaux arrivants qui engendrent de plus en plus de disparités et d'inégalités et vont certainement « chambouler » les quartiers dans lesquels ils s'installent.

Une population qui change

Une évolution sociale est observée ces dernières années. La population qui habite un pavillon dans la métropole change et se renouvelle. Les pavillons qui étaient auparavant largement habités par des retraités attirent maintenant plus de jeunes cadres et de nouvelles familles.

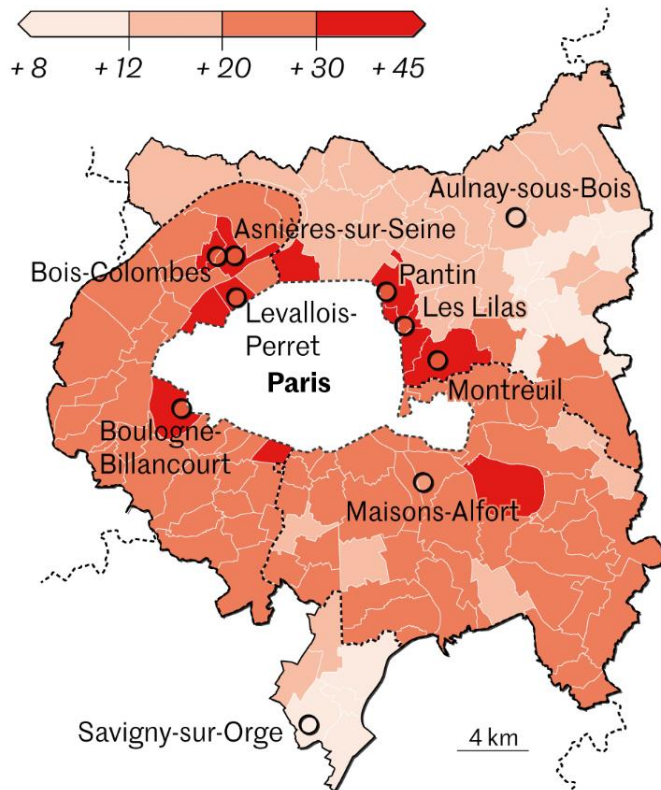
Ainsi, comme nous révèle l'étude de l'APUR, entre 2019 et 2020, 29% de ménages de moins de 35 ans ont emménagé dans un pavillon en métropole et 52% des nouveaux arrivants sont des couples avec enfants. Ces nouveaux habitants ne souhaitent pas vivre dans des pavillons vieillissants et à l'image de leurs anciens propriétaires et jouent (et joueront) sans doute un rôle dans les transformations et les évolutions à venir.

¹³ Données de L'INSEE et de la conférence de APUR, *La ville pavillonnaire du grand paris, enjeux et perspectives*, Juin 2023

Une évolution qui creuse les écarts

Hausse des prix des maisons

entre 2013 et 2023,
hors Paris, en %



Infographie Le Monde

Sources : Apur ; CNRM ; Meilleurs Agents 2023

Les écarts de salaires se creusent ces dernières années. Les nouveaux arrivants sont principalement des ménages aux revenus élevés. De plus, comme nous l'avons déjà évoqué, un regain d'attractivité s'est observé suite à la crise du covid, rendant les pavillons plus attrayants et plus chers particulièrement dans les communes de la petite couronne. Ces données, amplifiées par l'arrivée des nouvelles gares du Grand Paris, participent à la gentrification de ces tissus. La spéculation a fait exploser les prix à l'ouest (Neuilly, Levallois Perret, Asnières sur Seine et Boulogne Billancourt) et à l'Est (Montreuil, les Lilas, Pantin) avec une hausse de plus de de 45% en 5 ans¹⁴. Les communes les moins chères sont situées en Seine Saint-Denis.

E) Soutenabilité du modèle pavillonnaire à l'épreuve

D'un point de vue architectural : Les problématiques thermiques des pavillons

La conception et l'architecture des pavillons ont des conséquences sur le confort thermique de l'habitat, qui n'offre ni un confort d'hiver, ni un confort d'été satisfaisant. Cette problématique est amplifiée lorsque que le pavillon est concerné par la non-mitoyenneté qui dégrade encore plus ses qualités thermiques. De plus, la forme assez généralisée des toitures tuiles à deux pentes qui emmagasine la chaleur pose de réelles questions sur le confort d'été, comme nous avons pu l'étudier lors de notre formation.

Cependant, l'adaptation face aux problématiques de confort lié aux réchauffement climatique semble être possible : les façades et les emplacements des maisons sur leurs parcelles semblent pouvoir accueillir plus facilement des ITE, sans réduire la

¹⁴ Données de <https://www.meilleursagents.com/>

surface habitable et déloger les habitants. Il apparaît alors primordial d'inscrire la maison dans de nouveaux scénarios de soutenabilité.

Le « chacun chez soi »

Un autre sujet sociétal à observer est que le modèle pavillonnaire peut favoriser une mentalité de chacun chez soi, augmenter l'individualisme et le repli sur soi, surtout dans les communes de la deuxième couronne, plus éloignées des centres urbains et des services qui les accompagne. Les auteurs du *pavillon, une passion française*, dans la partie « *désenchantement pavillonnaire* », déplorent que « *cet univers, parfaitement structuré, enferme l'imaginaire dans un espace étriqué, accentue le repli sur soi et appauvrit la vie sociale* ». ¹⁵

D'autres sujets, pas moins importants comme les endettements des familles liée aux factures de chauffage, au prix de l'essence dont ils sont dépendants pour utiliser leur voiture, mais encore l'empreinte carbone générée par les pavillons montrent les limites de ce modèle. Il me semble important de les évoquer mais nous ne nous attarderons pas dessus car ils pourraient faire chacun l'objet d'un écrit.

Des pavillons sous tension

Les pavillons de la métropole subissent une spéculation immobilière significative et des transformations morphologiques importantes. On observe ces transformations dans les projets gérés par des aménageurs comme les ZAC par exemple mais également de manière plus diffuse, par les promoteurs qui prospectent directement auprès des propriétaires pour développer des projets de logements collectifs neufs, impliquant presque systématiquement la démolition totale de l'existant. Cette pression foncière, amplifiée par des délais extrêmement serrés, génère, particulièrement proche des gares et des secteurs limitrophes de Paris, la disparition du pavillonnaire. Des dizaines seront démolis dans les projets d'aménagement aux abords des gares comme à Saint Champigny centre ou à Saint-Maur Créteil par exemple.

On peut lire le témoignage de Daniel Colleaux, secrétaire général de l'association Vivre à Clamart (Hauts-de-Seine) qui explique qu' : « *il y a les propriétaires qui cèdent, pour l'argent mais aussi parce qu'ils ne reconnaissent plus leur quartier, et ceux qui résistent au chant des promoteurs, quitte à se retrouver entre deux bâtiments de six ou sept étages . C'est ce qui est arrivé à la plupart des propriétaires de pavillons en pierre meulière, le long de la future ligne 10 du tramway (en 2023). Et la ville de Clamart a prévu un programme de pas moins de 7 000 logements à construire d'ici à 2030...* »¹⁶ La fameuse phrase « *proche de la future gare de...* » est devenue un argument de vente majeur et peut se lire sur chaque panneau publicitaire de futurs programmes de

¹⁵ MARCHAL Hervé et STEBE Jean-Marc, *Le pavillon une passion française*, Editions Puf, 2023, page 58

¹⁶ REY-LEFEBVRE Isabelle, *En Ile-de-France, l'habitat pavillonnaire menacé par la « densification cachée »*, le Monde, le 29 Juin 2021

logements. Face à cette spéculation et à l'augmentation des prix du foncier, les divisions parcellaires connaissent aussi un regain d'intérêt.

Tous ces phénomènes ont pour conséquence la réduction des espaces libres de pleine terre et l'intensification d'occupation des quartiers concernés. Les jardins, qui représentent des gisements pour de nouvelles constructions sont particulièrement fragilisés (8% des jardins ont été urbanisés depuis 2003).

Cela peut avoir pour répercussion l'éviction progressive des classes moyennes que le réseau de la métropole du grand paris express souhaitait pourtant desservir.



*Photos google Streets et personnelle
Chatenay Malabry (rue Jules Vernes et
Avenue Roger Salengro)*

*Exemple d'une démolition-construction
pour un projet logements neufs proche
du futur tramway T10*

CONCLUSION

DE LA PREMIERE PARTIE

Les banlieues pavillonnaires du grand Paris font l'objet de vives critiques et de propos souvent simplificateurs alors que, comme nous venons de le voir, elles sont moins homogènes qu'on ne le pense, par la diversité des contextes dans lesquels elles s'implantent, leur époque de construction, leur composition sociale et leur configuration architecturale.

L'avenir de ces pavillons qui semblent se transformer continuellement est un enjeu majeur dans l'avenir de la métropole : convoités, ils sont l'opportunité de vivre un projet familial dans un environnement considéré comme enviable et idéal par la majorité des français et sont parfois même proches des centres villes et des transports. En contrepartie, ils sont fragilisés dans les secteurs où la pression foncière est importante, et peuvent être voués à être démolis pour laisser place aux grands projets d'aménagements proches des futures gares du Grand Paris Express.

Se pose alors la question de comment les protéger et accompagner intelligemment leurs transformations pour en faire des territoires d'opportunités respectueux des enjeux écologiques et sociaux ?

C'est ce que nous allons tenter de voir dans la cette deuxième partie.

II – Adaptation Renouvellement Transformation

face aux enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux

A l'heure où les quartiers pavillonnaires représentent une part importante des espaces urbanisés et une réserve de foncier existante significative, il semble intéressant de réfléchir à leur devenir et comment les exploiter. Comme nous venons de le voir, ce modèle est, dans son état actuel, peu vertueux et largement critiquable et soumis aux convoitises des promoteurs qui n'hésitent pas à les raser. Pour autant, ils présentent tout de même des atouts qui pourraient les rendre compatibles avec les enjeux écologiques actuels.

A) Vers une densification douce des tissus pavillonnaires ?

La densification douce : une solution ?

*« Il faudrait arrêter de démolir car la ville durable préfère la réhabilitation au neuf, dont le bilan carbone est quatre fois moins impactant. Il faudrait intensifier le pavillonnaire dont le potentiel moyen est de plus de 100 m² par parcelle soit 140 000 000 m² d'espaces disponibles ou 2 millions de logements ».*¹⁷

Après avoir fait un état des lieux rapide, nous pouvons nous demander comment répondre au besoin des 70 000 logements attendus par an en Ile-de-France, de manière qualitative, sans urbaniser et artificialiser les espaces naturels ? Comment préserver les qualités de l'habitat individuel pavillonnaire tout en le densifiant ? Comment le transformer ?

Les densifications urbaines sont souvent introduites comme une solution pour le développement durable des villes, entre autres car elles luttent contre l'étalement urbain et préservent la biodiversité, permettent de répondre en partie aux besoins urgents de logements, diminuent le besoin de transport. Elles prennent des formes variées comme la division parcellaire (Le projet de recherche BIMBY dont nous parlerons ci-dessous), les surélévations, extensions ou restructurations par exemple. Mais peuvent être abusives et avoir des répercussions durables et négatives si elles ne sont pas maîtrisées.

Dans son étude « *faire de la densification douce* », la startup IUDO donne la définition suivante de cette pratique : « *La densification douce est entendue comme le processus*

¹⁷ Conseil de l'Ordre des Architectes, *21 Réflexions pour réparer la ville*, 2019, page 4 par LABASSE Alexandre page 61

d'augmentation du nombre de logements, pour une surface foncière fixe et précédemment bâtie d'au moins une annexe ; le calcul de l'augmentation étant fait au niveau de l'unité foncière mère. Tous les modes opératoires peuvent être mobilisés mais ne doivent pas modifier radicalement la forme urbaine. Ainsi, le remembrement de parcelles contigües dans le cadre d'opérations de démolition d'une ou plusieurs maisons individuelles avec reconstruction de logements collectifs se trouve exclu de notre définition. [...] Elargie à un secteur, pour qu'elle reste douce, la densification ne doit pas entraîner la suppression totale d'une typologie de logements antérieurement présente, et doit faire l'objet de plusieurs opérations distinctes étalées dans le temps. »¹⁸

On comprend que cette possible solution, si elle préserve la qualité urbaine des jardins, peut permettre aux habitants de valoriser leur bien et propose une alternative au système de promotion immobilière qui rase et construit sans tenir compte de l'existant. Elle présente aussi une réponse à la sous-occupation des pavillons abordée en première partie et permet d'optimiser l'existant ; « *Dans une métropole où l'espace manque, les chambres vides à l'étage peuvent servir à autre chose qu'à entreposer des caisses de Playmobil et des encyclopédies en six volumes souvent jamais ouvertes.* »¹⁹

Cette « densification douce » s'apparente plutôt à une « intensification » du tissu pavillonnaire. Il faut qu'elle reste maîtrisée, respectueuse du contexte et durable. Elle doit être faite dans les règles de l'art et non de manière diffuse, accompagnée par des professionnels compétents.

C'est ce qu'il s'est passé avec Alain et Annie, qui ont contacté la Startup IUDO pour transformer leur maison aux Lilas, achetée il y a quarante ans et devenue trop chère pour eux deux. Après l'étude lancée en 2020, le projet voit le jour en 2021 : l'ancien cabinet de kiné sur le jardin est transformé en studio loué à Axelle, jeune fleuriste et les pièces au-dessus du garage sont transformées en duplex où vivent Benjamin et son compagnon. Dans cet exemple, les uns se logent, les autres ont un complément de revenu et une présence et le jardin reste intact.

¹⁸ IUDO, *Faire de la densification douce*, commande du Ministère de la transition écologique, parue en Septembre 2023, page 13

¹⁹ CAZI Emeline, *Les Lilas, laboratoire francilien de la « densification douce »*, Le Monde, le 23 Juin 2023



Photos du projet aux Lilas @ Benjamin Aubry - la maison / le duplex / discussion sur la terrasse

Le revers et les limites de cette densification douce



Densifier une parcelle par **surélévation** ou **construction neuve**



Densifier par division parcellaire par une **construction neuve**



Densifier une parcelle non bâtie par une **construction neuve**

La division parcellaire - la logique BIMBY

Sans doute l'exemple le plus connu et relayé par les médias, le mouvement BIMBY soutient une fabrication de la ville en densifiant le parc existant par la construction de nouveaux pavillons sur des parcelles déjà bâties (schéma numéro 2), suite à l'acceptation des propriétaires (de manière qui semble plus ou moins prévenante). Même s'il concerne essentiellement les communes périurbaines, il m'apparaît important de préciser que ce type de densification comporte de sérieuses limites et

pose de véritables questions sur la qualité de vie et la qualité architecturale dans un cadre peu maîtrisé.

De manière plus générale, combler machinalement les vides urbains est synonyme de réduction des espaces de pleine terre par un grignotage des jardins (impactant donc les îlots de fraîcheurs et la biodiversité) et contribue à une diversité d'occupation qui pèse sur les réseaux, voire sur les équipements de la ville tout en proposant un sur-découpage parcellaire qui peut amoindrir la qualité de vie des habitants et la valeur de leur patrimoine.

La densification à la parcelle, qu'elle passe par la division ou la construction sur des espaces non bâtis, émane souvent des propriétaires qui souhaitent valoriser et rentabiliser leur foncier.

Ces mutations plus diffuses, si elles additionnées et non maîtrisées participent à la pression sur les équipements et leur saturation, sur les services et transforment durablement la vie de quartier.

B) Quelques questions et pistes de réflexion...

Repenser le modèle pavillonnaire : diversifier les modes d'habiter et les programmes

Nous pouvons nous poser une première question simple : les pavillons ont-ils pour unique vocation d'être dédiés à l'habitat ? Au sein de ces quartiers pavillonnaires, le ratio un logement par pavillon est-il encore viable, alors que le besoin de logements en Ile de France est une priorité urgente ? Comment penser à des évolutions qui croisent histoires et besoins individuels déjà présents sur ces territoires pour favoriser un avenir plus collectif et vertueux ?

Autant de questions liées aux modes de vides et aux besoins actuels montrent que l'usage fait des pavillons et de leurs jardins doit s'adapter aux mutations sociétales en cours.

Il apparaît alors que l'opposition presque systématique entre logement individuel et collectif est obsolète et qu'il aussi penser à des opérations qui mixent maisons individuelles et petits collectifs avec des espaces communs partagés.

Des programmes de maisons partagées comme l'exemple des Lilas évoqué ci-dessus mais également l'intégration d'autres programmes comme ceux projetés lors de l'exposition « *transformations pavillonnaires* » au Pavillon de l'Arsenal (voir partie C à venir) peuvent être des pistes de réflexions qui me semblent intéressantes.

Le télétravail depuis la pandémie pose également la question de la place du travail et de l'installation d'activités au sein de ces tissus qui sont pour le moment principalement résidentiels. Si le travail prend réellement une place centrale et rend donc les pavillons plus attractifs auprès des cadres par exemple, se posera alors la question de l'augmentation des inégalités avec l'arrivée de classes aisées.

Il semble alors pertinent de penser à l'échelle locale de quartier et de se poser la question de l'accompagnement de la création de logements en lien avec le besoin en termes d'équipements, de commerce, de services de proximité mais aussi l'intégration de lieux de rencontre, d'échanges et de partage. Ces nouvelles dynamiques urbaines doivent alors favoriser les nouvelles formes d'habitat mêlant diversité programmatique et mixité sociale.

L'opportunité par les jardins

Des réserves existantes aux capacités précieuses ...

Les jardins représentent des espaces ouverts, non bâtis, favorables à accueillir de la biodiversité et de la pleine terre. Ils sont aussi un moyen de rafraîchir la métropole et de lutter contre le phénomène tant évoqué lors de la formation de l'îlot de chaleur urbain. Dans les tissus pavillonnaires, ils dépendent de l'emplacement de la maison mais se trouvent généralement à l'avant (délimitation du public/ privé souvent minéraliser ou bétonné pour accueillir des rampes de garages ou des cheminements), latéralement, mais surtout à l'arrière (le jardin proprement dit). Le jardin est le facteur déterminant du choix d'habiter un pavillon. Il est apprécié pour le confort et la qualité de vie qu'il offre mais est malheureusement souvent exploité comme un décor maîtrisé et figé plutôt qu'une « nature libre ».

Xavier Lemoine, maire de Montfermeil déplore d'ailleurs durant la conférence de l'APUR que « *ce sont les habitants qui bétonnent et gravillonnent. C'est presque un réflexe culturel* ». On peut par ailleurs lire dans le livre de Hervé Marchal et Marc Stébé que « *en dépit d'un intérêt facilement mis en mots pour la nature, il ne faut pas s'y tromper, ce qui domine dans les propos des habitants des zones pavillonnaires, c'est avant tout une nature maîtrisée, rationalisée, associée à une image aseptisée* ». ²⁰ Augustin Berque parle même d'une « *maison individuelle qui revient d'une certaine façon à détruire la nature par amour pour la nature* ». ²¹ De plus, les espaces libres des jardins sont les premiers menacés lors de la transformation du bâti et sont donc fragiles

...qui ont un rôle à jouer

Le paysagiste Michel Desvignes affirme que les zones engazonnées qui composent les jardins, non imperméabilisées, présentent une capacité de retour à un état naturel rapide et favorisent la mise en place d'une biodiversité. Il explique que la plupart de ces jardins ne sont plus des milieux vivants, parle de « *pelouse sèche* » et de « *sols*

²⁰ MARCHAL Hervé et STEBE Jean-Marc, *Le pavillon une passion française*, Editions Puf, 2023, page 153

²¹ GATEAU Matthieu & MARCHAL Hervé, *La France pavillonnaire, Enjeux et défis*, Edition thèmes & débats, 2020, page 46

stérilisés par le traitement qu'ils ont reçus ». ²² En l'état, ces sols consomment une quantité d'eau folle alors qu'un sol écologiquement diversifié consommera l'eau de pluie plus facilement.

Il explique que si nous augmentons le taux des plantations d'arbres de la MGP à 50%, ce qui est selon lui totalement réalisable, les tissus pavillonnaires pourraient alors avoir un véritable rôle dans la perspective de l'adaptation au réchauffement climatique et de la préservation de la biodiversité. On comprend qu'une attention toute particulière doit être portée à ces jardins et à leurs capacités précieuses liées aux questions écologiques et environnementales.

Comme l'avait évoqué la paysagiste Laure Planchais dans le cadre de son intervention durant la formation, on comprend que le problème peut être culturel : il faut apprendre à ne plus considérer le vivant comme quelque chose d'esthétique, comme un meuble figé mais reconsidérer notre rapport à la faune et la flore.



Photos personnelles illustrant des jardins peu voire pas entretenus pour un projet de rénovation d'un pavillon à Saint Ouen et pour une étude de faisabilité au Chesnay

²² DESVIGNES Michel, podcast *Admirez la vue*, épisode « *entendez-vous l'éco* » émission France Culture, 21 Juin 2022, entretien par de ROCQUIGNY Tiphaine



D'un point de vue plus social, ces jardins peuvent devenir des lieux de partage et de rencontres et par conséquent créer de nouvelles dynamiques à l'échelle d'un quartier (vergers productifs, jardins partagés par exemple).

Photos @ASVR par Julia Learmonth – Jardin partagé « Casse-Dalle », à Romainville

C) Impliquer les habitants

Pour mettre en œuvre toutes ces pistes de réflexions, il semble évident que les habitants (propriétaires ou non) ont un rôle majeur à jouer. L'hétérogénéité des quartiers pavillonnaires sous-entend une multiplicité d'habitants, ayant chacun des structures familiales, des univers d'habitation, des habitudes, des usages et des envies qui leur sont propres.

Ils doivent – et désirent certainement - être impliqués dans les démarches de transformation, en tant qu'experts et usagers de leur quartier et de leur maison.

On comprend qu'en devenant des acteurs dans l'élaboration d'un projet d'échelle domestique qui les concernent directement, les habitants peuvent être à l'initiative de dynamiques urbaines et fédérer, à l'échelle plus large du quartier, du lien social. L'implication peut aussi servir d'exemple et permet de convaincre de la viabilité et de la faisabilité des projets pour obtenir des résultats plus efficaces et générer une dynamique de quartier.

Cela semble être largement possible dans ces tissus pavillonnaires où, comme nous l'avons vu en première partie, les propriétaires sont extrêmement nombreux et sont seuls maîtres d'ouvrage.

C'est l'exemple d'une étude menée par IUDO à Arcueil dans le cadre du programme FAIRE au Pavillon de l'Arsenal, en Février 2019. Cette exposition proposait d'expérimenter les possibilités d'évolution et de transformations de l'habitat individuel pavillonnaire, en partenariat avec les habitants, au travers de huit projets réalisés avec les propriétaires volontaires, l'équipe de IUDO et ses partenaires et des architectes, pour « faire le grand Paris de demain ».

Maison pour jeunes actifs, bureaux partagés, résidence étudiante ou encore habitat intergénérationnel sont les nouveaux programmes résultants de cette exposition.



Photos de l'exposition « Transformations Pavillonnaires » @ Laurent Grandadam – Pavillon-Arsena.com

Sur le papier, voici le bilan des huit projets : le nombre d'habitants a triplé (soit 19 nouveaux habitants et 21 nouveaux postes de travail ont créés), 95% des jardins sont préservés, 450 m² de surfaces sont réhabilités, et on estime que cela coûte entre 30 et 50% moins cher qu'un investissement locatif neuf dans le Grand Paris.

Aucun de ces projets n'a vu le jour. Nous essaierons de comprendre pourquoi en troisième partie lors de l'entretien avec Benjamin Aubry. L'important à retenir est que ce type d'initiative peut servir d'exemple pour une nouvelle manière de voir la ville et d'habiter plus partagée.

C'est d'ailleurs grâce à cette exposition que le couple résidents dans la maison aux Lilas a contacté IUDO et a réalisé son projet.

D) Le rôle des collectivités

Les communes des quartiers pavillonnaires de la métropole ont un rôle de coordination à jouer pour répondre aux impératifs politiques et sociaux : elles se retrouvent au carrefour d'injonctions, d'une part liée aux politiques nationales relatives au climat, à l'environnement, aux questions sur l'artificialisation des sols, la mobilité (...) et d'autre part liée aux habitants qui revendiquent des besoins relatifs à leur qualité de vie, leur accès aux services, d'emploi, de logements (...).

On comprend alors que la grande difficulté de leurs interventions est d'interroger à la fois les besoins de leur territoire et ceux de leurs usagers. La connaissance affinée du site et donc du patrimoine bâti et la mémoire collective apparaissent comme une nécessité pour pouvoir mettre en place de réelles stratégies qui ne se résument pas à choisir entre densification voulue ou préservation patrimoniale. Elles doivent avoir une

vision globale des enjeux de qualité de vie et de réponse aux besoins. Cette connaissance permet également d'établir des priorités d'interventions qui peuvent relever également de la lutte contre l'habitat indigne ou encore le maintien de la mixité sociale et générationnelle par exemple.

Cette connaissance patrimoniale peut se faire avec et par les habitants. En ce sens, le département de la Seine-Saint-Denis a par exemple lancé depuis Septembre 2021 l'inventaire participatif « *(En)quête de patrimoine* »²³ qui consiste à recenser les signatures de bâtiments. Ce projet de recherche a pour but à la fois de documenter les architectures et entreprises qui interviennent sur le patrimoine bâti mais a aussi pour vocation, avec le CAUE 93, de sensibiliser les habitants et les élus aux pavillons menacés par les démolitions par exemple.

Sensibiliser et impliquer les habitants permet d'accroître la connaissance de leurs quartiers et d'avoir une vision plus large et plus commune. Parfois mal outillées, les collectivités ont besoin d'un accompagnement et de partenariats : nous aborderons cela dans la troisième partie.

E) Les plans Locaux d'Urbanisme (PLU et PLU intercommunaux)

Les PLU et PLUi jouent un rôle majeur pour orienter les transformations des quartiers pavillonnaires et gérer leurs évolutions. Les hauteurs et les emprises autorisées régissent la densité à construire et sa destination. Elles sont complétées par des dispositions pour la nature des sols et des plantations, d'autres de dimensionnement ou encore de « qualité architecturale », de stationnement etc... Les plans de zonages délimitent les tissus pavillonnaires et influencent leurs transformations. Il semblerait que deux grandes tendances s'opposent :

- D'un côté, des PLU protecteurs, qui « verrouillent » et intègrent des stratégies de préservation des tissus d'habitat individuel pouvant freiner leurs transformations
- De l'autre, des PLU permissifs, ouverts à la densification, qui permettent des transformations peuvent mettre à mal la qualité des tissus pavillonnaire.

Les règles de stationnement semblent souvent être un premier frein : par exemple, le studio du projet aux Lilas de IUDO a été très complexe à résoudre, nous raconte Benjamin Aubry. Une demi place de stationnement par logement est imposée par le PLUi d'Est ensemble. Pour rendre ce garage habitable et le transformer en studio, il a fallu contourner les règles et emprunter des détours juridiques (une division foncière, une promesse de donation en nue-propriété) avant que la ville valide. Globalement, les règles ne facilitent pas ce type de mutation et « *sont souvent pensées pour le neuf* » déplore t'il.

Il faut que les PLU aillent dans le sens de l'ouverture et de l'accompagnement. Les plus conservateurs, bien qu'ils aient pour objectif de protéger et d'éviter une densification

²³ Voir site <https://enquetedepatrimoine.seinesaintdenis.fr>

abusive, peuvent avoir des effets pervers car des « *mutations silencieuses ont quand même lieu sans demande d'autorisation* »²⁴, comme l'indique le directeur de l'APUR lors de la conférence de Juin dernier : « *C'est le cas des divisions des marchands de sommeil par exemple qui vont sur-occuper un pavillon en le divisant à outrance ce qui est difficilement visible et dur à encadrer* » précise-t-il.

CONCLUSION

DE LA SECONDE PARTIE

Suite à la lecture de tous les documents parcourus et à ma réflexion personnelle, force est de constater que les paramètres à prendre en compte sont nombreux et parfois contradictoires. Cela explique en partie la complexité à mettre en pratique des interventions efficaces, l'exemple de l'exposition au Pavillon de l'Arsenal des « *transformations pavillonnaires* » en témoigne.

Il apparaît alors primordial d'améliorer la connaissance des élus, des intervenants professionnels ou non et des usagers sur les enjeux et des transformations pavillonnaires déjà à l'œuvre. Pour cela, il faudrait pouvoir révéler des exemples vertueux sur lesquels s'appuyer pour montrer que la densification douce peut être un axe de réflexion intéressant.

Pour avancer dans ma réflexion, j'ai eu besoin de rencontrer et d'échanger avec des professionnels et des habitants actifs sur ces sujets.

²⁴ Atelier Parisien d'Urbanisme, *La ville pavillonnaire du grand paris, enjeux et perspectives*, Juin 2023, intervention LABASSE Alexandre

III – De la théorie...

A la pratique

Rencontres, échanges avec différents acteurs

Au cours de ces derniers mois, mes rencontres auprès des 4 intervenants ont étoffé mon raisonnement et m'ont permis de comprendre pourquoi ce fameux passage de la théorie à la pratique est si compliqué.

A) Rencontre d'une startup engagée : La démarche de IUDO (Initiatives Urbaines Domestiques)

« Nous avons la conviction que dans le pavillonnaire peuvent s'inventer énormément de choses et que demain dans ces territoires, par qu'ils sont omniprésents mais aussi parce s'ils appartiennent aux habitants, on peut concevoir une ville plus durable, plus partagée, plus solidaire. »

Rencontre

Avec Benjamin AUBRY – Co – fondateur de IUDO

Au 14 Rue de l'Atlas, Paris 20^e

Les

Mercredi 20 Septembre 2023

Vendredi 6 Octobre 2023

Portrait

Prônant « l'immobilier par l'habitant », la startup IUDO (fondée par trois amis) propose des services d'aide à l'autopromotion immobilière, accompagne les propriétaires de pavillons dans toutes les démarches et procédures liées à la création d'une petite opération sur leur terrain et réalise des études complètes de faisabilité immobilière et architecturale (imaginant plusieurs scénarios de densification et de programmation, une simulation du coût et du retour sur investissement, le montage et le plan de financement de l'opération, et la supervision de toute la phase de conception/construction). Contrairement aux stratégies comme BIMBY, IUDO cherche à engager les habitants dans des opérations immobilières leur permettant de conserver l'entière propriété de leur bien en ne touchant pas ou au minimum aux jardins.

Entretien

Pourquoi vous être intéressé aux tissus pavillonnaires de la métropole ?

Commençons par les opportunités qu'ils représentent. En nous penchant sur ces tissus, nous avons rapidement remarqué qu'il existe un marché et qu'il n'est pas difficile de trouver des gens qui ont un foncier qu'ils souhaitent valoriser. Beaucoup de propriétaires sont conscients du potentiel de leur terrain, notamment dans l'espace du Grand Paris où la demande de logements est croissante. Reste qu'ils sont tout aussi nombreux à ne pas savoir comment s'y prendre.

Le lancement de IUDO vient d'un constat de manque de services pour accompagner ces propriétaires mais aussi de mon histoire personnelle. J'ai grandi à Palaiseau (Essonne) dans un pavillon de 120 m² des années 1980 où mon père vit toujours. A la

séparation de mes parents, l'étage s'est transformé en appartement pour étudiants, l'école polytechnique étant à un quart d'heure à pied. J'y ai passé beaucoup de temps et c'est ainsi que mes premières réflexions sur l'auto-promotion et la modularité de l'habitat individuel ont commencé à germer.

La maison individuelle carrée et sa toiture à deux pans, si peu étudiée à l'école d'architecture (où j'ai appris à faire des ZAC) est alors devenue un univers des possibles.

Avec IUDO, nous voulions également sortir des idées reçues relatives au pavillonnaire qui sont très souvent archétypales ; du logement individuel et rien d'autre, le chacun chez soi avec tous les clichés qui vont avec, ce que je considère en partie vrai mais pas uniquement.

En rentrant dans le sujet, nous nous sommes lancés dans un accompagnement qui va au-delà de la question architecturale. Bien qu'elle occupe une place centrale, nous nous sommes vite rendu compte que le besoin d'accompagnement juridique, fiscal, réglementaire était nécessaire à l'aide à la décision avant de se lancer dans une mission de maîtrise d'œuvre plus « classique ».

Le projet d'Arcueil, initié dans la cadre de l'exposition transformations pavillonnaires au Pavillon de l'Arsenal en 2018 était pour IUDO l'occasion de voir s'il y avait un public et des appétences chez les propriétaires de ces maisons.

Croyez-vous-en la densification du pavillonnaire (densification douce) ?

Depuis quelques années, le discours général parle de la crise du foncier. Notre premier constat est qu'il y a en réalité plein de foncier mais que ce dernier n'est pas adapté au modèle des promoteurs car il est occupé par plein de petits propriétaires. Il y a un réel manque de vision globale sur « comment faire la ville » et donc comment faire avec ces tissus qui doivent évoluer. Pour le moment, la logique est de sacrifier petit à petit ce pavillonnaire pour remplir des quotas de logements. Notre idée principale est alors d'inverser le modèle prédominant et de dire que, s'ils sont accompagnés, informés et bien évidemment intéressés, ces propriétaires habitants peuvent faire d'un à trois logements supplémentaires dans leurs maisons.

Il manque de la densité dans le pavillonnaire, il faudrait ajouter quelques étages ici et là sans forcément « hyper densifier » comme s'évertue à le faire la promotion immobilière, c'est-à-dire tout raser pour construire un maximum de logements par rapport à la capacité du terrain, ou laisser le statu quo, c'est-à-dire ne pratiquement rien faire. Toute la difficulté est de remettre la ville en dynamique en faisant une vraie analyse du foncier pour savoir exactement à qui il appartient. À mon sens, la solution à la crise du logement devrait aller vers une révélation de la ville telle qu'elle existe afin de la faire évoluer pour « l'augmenter » autrement. La parcelle est une échelle résiliente : cette entité existe depuis des milliers d'années et sait évoluer au fil du temps.

Quelles sont les difficultés que vous avez identifiées dans les interventions au sein de ces tissus ? Comment expliquez-vous que le passage de la théorie à la pratique soit si compliqué ?

Nous nous sommes vite rendus compte que malgré l'appétence très vive des habitants, il y avait énormément de freins : tout d'abord dans ce cadre de maîtrise d'ouvrage privée (de particuliers), les montages sont plus compliqués car il existe de réelles difficultés pour trouver des financements quand le projet atteint un certain montant de travaux. La maîtrise d'ouvrage non professionnelle représentée par ces propriétaires peut aussi vite se démotiver quand elle réalise que le chemin peut être plus long que prévu. C'est également une « clientèle » qui prend son temps car elle n'est pas tenue de respecter des délais serrés, ce qui peut être très chronophage. Ensuite, les freins sont réglementaires, imposés par les PLU. Prenons l'exemple des parkings. La règle veut qu'un logement soit égal à une place de stationnement alors qu'à priori, l'avenir est plutôt sans voiture, ou moins de voitures. C'est sur ce genre de blocages que nous sommes amenés à réfléchir, en apportant comme solutions alternatives des logements partagés. Les PLU très conservateurs favorisent l'habitat individuel et pas autre chose. Le marché est là, l'envie aussi, l'effet « boule de neige » pourrait avoir lieu mais pour le moment nous sommes confrontés à ces problématiques.

Les élus et les maires ont souvent une vision très archétypale de leurs quartiers. Un des objectifs est alors de leur montrer qu'ils peuvent mais surtout doivent les faire évoluer. Ils font face à des objectifs de production de logements à tenir, qu'ils concentrent souvent sur des petites zones en centre-ville ou par la production de grandes ZAC, laissant quelques terrains alentours à la merci des promoteurs qui surenchérisent pour avoir la meilleure offre.

Le foncier est vu comme une sorte de ligne dans un tableau Excel et devient une « problème économique » et non un sujet concret, réel, physique et sociétal comme il devrait l'être. Je constate aussi souvent que la vision de la ville et de son évolution se fait à travers des questions de volume et rarement de petites échelles, la maison individuelle étant vue comme un produit.

Quelles discussions avec les villes ? Possibilités de faire des demandes de dérogations ?

Nous essayons au maximum de discuter avec les services d'urbanismes en amont et il est évident qu'avoir des liens particuliers avec les maires est toujours un élément facilitateur.

Les mesures dérogatoires que nous arrivons à avoir sont celles liées au stationnement en obtenant des places dans un périmètre fixé par le PLU (qui est très variable selon les communes). Il existe également le fameux rayon de 500 m autour d'une gare qui nous permet de demander des dérogations sur la base de l'article L 151-23 du code

de l'urbanisme, mais les projets de cette échelle sont loin d'être la priorité des maires et sont durs à obtenir.

Je constate quand même que nous devons toujours plus ou moins contourner les règles pour que les projets se réalisent. Par exemple, notre opération à Malakoff est officiellement un seul logement : un mur fusible permettra, dans le futur, de scinder le projet en deux logements autonomes. Ce permis est d'ailleurs attaqué au nom du code de la santé publique et du code de l'urbanisme. Nous avons des contacts avec le maire ce qui a facilité l'obtention du permis.

Lieu

Malakoff - 94

Mission

Mission complète de maîtrise d'oeuvre

Programme

Réhabilitation, extension, surélévation d'une maison individuelle

Date

2019 - en chantier

Equipe projet

Erwan Bonduelle, Ange Lémée

Maîtrise d'ouvrage

Privé

Surface

130 m² SP

Montant travaux

325 000 € HT

Crédits

Erwan Bonduelle architecture - Photographie : Clément Guillaume

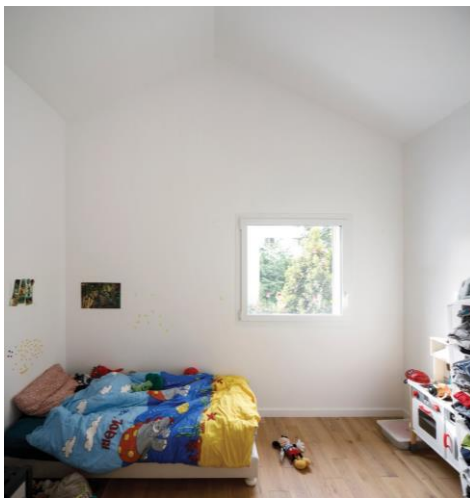
de cellulose insufflée, complément ITE en laine de bois, enduit chaux, double flux thermodynamique; le projet est principalement réalisé en chantier sec et est optimal environnementalement et thermiquement. La performance de l'enveloppe permet par ailleurs de minimiser les nuisances sonores de la ligne 13 du métro et celles des trains grandes lignes qui sont à 100m, le long de la coulée verte de Malakoff.

Les travaux de gros œuvre dans la maison existante préparent l'arrivée de l'ossature bois et permettent de passer d'un rez-de-chaussée à un rez-de-jardin en orientant les espaces vers la pleine terre de la parcelle et en aménageant une salle à manger extérieure, en redent, dérobée de l'espace public. L'étage développe des espaces fidèles aux volumes des toitures.

Premier projet iudo à voir le jour, cette extension, surélévation et rénovation est à l'origine une petite maison de 40m² tournant le dos à un jardin.

Le programme prévoit en plus, au sein de cette résidence principale augmentée, un grand studio scindable en un logement autonome sur le long terme. Il permet, pour un investissement supplémentaire de 25% par rapport à un projet sans studio, de dégager des revenus amortissables en 8 ans et d'augmenter la valeur patrimoniale à date de 22%. L'investissement sur un bien similaire dans le quartier serait par ailleurs 300% plus important.

Fondations en pieux métalliques vissés, structure poteau-poutre bois, ouate





Fiche et photos du projet de Malakoff (jardin et salle à manger) @ ludo.co

Pourquoi aucun des huit projets de l'exposition « transformation pavillonnaire, faire la métropole avec les habitants » proposée au Pavillon de l'Arsenal n'a pu être réalisés ?

Nous nous sommes confrontés à des problématiques de financement, de stationnement et juridiques. Nous aurions peut-être dû mobiliser des banques partenaires ou l'ADEME mais nous avons été pris par le temps. Face à ces difficultés, les propriétaires ont pris peur et se sont démotivés.

Pouvez-vous m'en dire plus sur vos compétences au sein de IUDO ? Qu'en est-il de maîtrise d'œuvre (l'équipe a une formation d'architecte HMONP) et de l'intégration de la construction éco-responsable dans vos projets ?

Nous avons trois activités au sein de IUDO :

-Guider en accompagnant : proposition d'une faisabilité avec des architectes (Erwan Bonduelle – co-fondateur- est resté une agence d'architecture) avec plusieurs scénarios de fiscalités (durée d'emprunt – manière de louer etc.). Nous avons constaté que la dimension économique était primordiale pour l'aide à la décision en amont. Nous apportons notre savoir-faire car ce type de projet requiert une bonne connaissance des problématiques qui y sont liées. À savoir, quels sont mes droits à construire ? Quels sont les possibilités que j'ai en matière de programmation sur mon terrain ? Quels financements ? Est-ce que j'opte pour un prêt ? Est-ce que je vends ou pas ? Notre rôle est de répondre à ces questions-là et de centraliser toutes les informations utiles avant que les intéressés puissent faire un choix.

- Planifier avec notre partie bureaux d'étude urbanisme / mission de conseil : Nous avons par exemple réalisé des études pour l'Agence Qualité Construction sur « Rénover et densifier les quartiers d'habitat pavillonnaires », une autre pour l'APUR et Grand Paris Aménagement sur le rôle des aménageurs dans les quartiers

pavillonnaires ou encore une pour la commune Saint-Denis « Valoriser les micro – fonciers communaux ».

Ce pôle permet de mettre en place des réflexions et des méthodologies qui devraient aboutir à des expérimentations. Travailler avec des organismes d'état permet de faire bouger les choses.

- Informer par le développement récent d'une application web dédiée à la diffusion des informations foncières, immobilières et d'urbanisme pour la densification douce.

Pour ce qui est des orientations en termes de construction éco-responsable, nous sommes évidemment dans une logique d'ancrer nos projets dans des démarches durables, respectueuses de l'environnement et écologiques. Nous avons, pour le projet de Malakoff, utilisé des matériaux biosourcés (voir encadré sur le projet).

Pour rebondir sur cette application, pourquoi l'avoir créée ? Peut-elle se substituer au travail de l'architecte dans l'étude de faisabilité ?

C'est un assistant virtuel pour interroger les PLU. Elle ne se substitue en rien au travail de l'architecte mais a pour but de rendre plus alertes les propriétaires sur leurs possibilités et leurs choix. Nous souhaitons rendre le premier degré d'information accessible avec une solution cartographique simple à utiliser. Il suffit de rentrer son adresse pour obtenir des renseignements relatifs à la surface de la parcelle, hauteur du bâti, aux zones et règles PLU, risques et contraintes, prix immobiliers...et comprendre quels sont les droits à construire.

Vous vivez vous-même aux Lilas, dans un de vos projet : comment avez-vous réussi à faire sortir ce projet malgré les freins dont nous avons déjà parlé ? Quel est votre retour d'expérience ?

Oui, j'expérimente moi-même la vie dans une maison suite à un projet de densification douce menée par IUDO avec Erwan en architecte. Les propriétaires nous ont contacté suite à l'exposition du Pavillon de l'Arsenal.

Le PLU demande 0.5 place de stationnement par logement :il aurait donc fallu deux places avec les logements créés.

Nous avons dû constituer une nouvelle division sans demande d'autorisation car c'est un bien existant (NB : on a le droit de diviser sans passer par une déclaration si ce n'est pas en vue de le démolir pour reconstruire). Cela ne constitue pas une nouvelle division foncière pour autant au code de l'urbanisme car c'est le même propriétaire. Nous avons dû faire une promesse de donation à leurs enfants en nue-propriété pour avoir deux propriétaires et avoir deux compteurs distincts. La demande d'autorisation est une Déclaration Préalable. Au final, nous y vivons comme dans un petit collectif, basé sur l'entraide et la bienveillance tout en restant très autonomes. Les rapports de voisinages sont excellents et nous avons tous nos avantages : un jardin pour le studio, un duplex pour nous et un complément de revenu pour les propriétaires !

Selon vous, tissus pavillonnaires et enjeux environnementaux actuels sont-ils conciliables ?

Oui, la vie de jardin est déjà là, la ville de demain existe. On a tendance à vouloir réinventer en permanence mais il faut faire et penser avec l'existant.

Donc ma réponse est oui mais pas dans sa forme actuelle : il faut penser au problème de la dépendance à la voiture dans un premier temps. Ensuite, il faut diversifier les formes d'habitat (accession mais aussi intégrer le logement social), les programmes et les offres de quartier pour sortir du « pavillonnaire classique » sous forme de logement individuel, en bref penser à une mixité d'habitants (étudiants – jeunes couples – personnes âgées...) tout en préservant les jardins.

Comment atteindre ces objectifs ?

Il faut que :

- *De grands acteurs s'emparent de ces sujets pour monter l'exemple*
- *Les communes reprennent leur PLU pour offrir plus de souplesse*
- *Les banques créent des produits pour réinvestir dans son patrimoine ou facilitent l'accès aux crédits participatifs*
- *Les habitants des quartiers soient sensibilisés et participants*
- *Le bâti évolue et qu'émerge un habitat alternatif*
- *Les mobilités soient adaptées*
- *soit mis en place un service d'accompagnement complet avec des propositions sur mesure*

Il est primordial de penser à travers une vision organique où se croisent plusieurs enjeux dans laquelle la dimension humaine est centrale.

Vous parlez beaucoup de l'auto-promotion : une solution ?

Pour nous, le vieillissement de la population est l'occasion de penser demain et d'aider ces propriétaires à transmettre leur patrimoine immobilier aux futures générations dans un esprit de redistribution. Ils sont en effet les acteurs principaux de ce parc existant.

Historiquement, l'état a démocratisé massivement la propriété foncière. Pourquoi ne pas inverser la tendance et mobiliser ces derniers pour créer avec eux un, deux ou trois logements mais de manière encadrée et avec des financements d'accompagnement ? On pourrait réfléchir à la mise en place de dispositifs d'aide avec une obligation d'un recours à l'architecte pour travailler dans les règles de l'art et créer ainsi un effet signal.

Quel est votre avis sur des démarches comme BIMBY ?

Cette démarche incarnée par « villes vivantes » m'apparaît limitée car elle supprime les nuances et peut générer une hyper division des parcelles et donc participer à une artificialisation non désirable des sols. Si on pousse le curseur, ce n'est plus adapté aux enjeux actuels et cela va l'encontre d'une conservation des jardins qui me semble primordiale.

De plus, c'est une densification du pavillonnaire par le pavillonnaire alors que l'hybridation de ce tissu est selon nous l'occasion d'imaginer un urbanisme futur beaucoup plus axé autour du service, de la mixité, de l'intergénérationnel, donc de la convivialité.

B) La démarche de la SIFAE

« Notre but est de redonner ses atouts au pavillonnaire dégradé »

Rencontre

Avec Léa MALAREM – Présidente

Au 14 Rue Ferrus, Paris 14^e

Le

Lundi 02 Octobre 2023

Portrait

La SIFAE intervient aux côtés des collectivités pour la requalification des secteurs pavillonnaires dégradés par le développement d'une offre de logement correspondant aux besoins locaux, notamment à destination des salariés. Echelle d'intervention toute autre que IUDO, la SIFAE est une structure commune à :

- L'EPF Île-de-France (opérateur public foncier des collectivités franciliennes, pilote les plus importantes opérations de lutte contre l'habitat indigne) qui s'occupe des portages de projets
- Action Logement Immobilier (acteur majeur du logement social et intermédiaire, avec un patrimoine de plus de 300 000 logements en IDF) qui gère la production de logement à des prix abordables

La SIFAE a pour particularité d'intervenir uniquement que dans de l'habitat l'individuel existant.

Entretien

Pouvez m'expliquer le modèle économique de la SIFAE, comment et pourquoi vous avez créé cette structure et sur quels territoires travaillez-vous aujourd'hui ?

La création de la SIFAE, en 2021, vient du souhait de créer un outil qui aide les collectivités à travailler sur le sujet du pavillonnaire. Cette initiative a été poussée par la Région suite à un rapport sur l'état du pavillonnaire comme étant des tissus très peu investis par des outils publics. Deux acteurs (Etablissement Public Foncier et Action Logement Immobilier) ont décidé de créer cette société commune pour penser à un modèle d'intervention dans ces tissus.

La société a un statut privé (SAS) mais a un conseil de surveillance composé d'élus maires (de Dammarie-les-Lys, de Garges-lès-Gonesse et d'Aulnay-sous-Bois), du directeur de la DRIHL Île-de-France, ainsi que des représentants d'organisations syndicales et patronales nommés par Action Logement. C'est donc une gouvernance assez hétérogène car certains représentants, comme le MEDEF ne sont pas à proprement parler du milieu de l'immobilier. Notre rôle intervient dans une démarche de lutte contre l'habitat indigne dans le cadre des partenariats avec des collectivités sur le sujet de la déqualification de ces tissus. Nos actions ont pour but d'enrayer un développement du logement anarchique en fixant des objectifs de diversification correspondant aux besoins locaux (logement social, privé ou intermédiaire).

Du côté des collectivités et des villes, il s'agit de déployer les outils à leur disposition (permis de louer, lutte contre les infractions) et côté SIFAE de racheter des pavillons très dégradés ou très divisés à des particuliers ou des SCI pour éviter le rachat, notamment par des marchands de sommeil.

Les modes d'intervention sont les suivants :

- **Participation à une démarche de veille** sur les secteurs pavillonnaires fragiles*
- **Acquisition de pavillons** dégradés, indignes ou divisés*
- **Acquisition de biens et parcelles** afin d'y développer des programmes d'habitat correspondant aux besoins du territoire*
- **Réalisation de travaux** et/ou un changement de statut (social, intermédiaire ou libre)*
- **Action partenariale**, aux côtés des collectivités, sur des programmes de requalification de l'habitat en secteur pavillonnaire (mobilisation de financements, incitation des propriétaires privés pour la réalisation de travaux)*

Sur quels types de pavillons intervenez-vous ?

La SIFAE signe des protocoles d'intervention avec les collectivités. Ces protocoles ont pour but, dans un premier temps, de faire état de ce qui existe. Nous menons au préalable des études de diagnostics pour essayer de caractériser le type de problématiques rencontrées par les villes. Les pavillons sur lesquels nous intervenons peuvent être concernés : par de la division à outrance (génère des logements impropres à l'habitation comme des logements dans les sous-sol /dans les annexes, les garages), par des arrêtees d'insalubrité ou de périls, peuvent présenter de gros soucis techniques et des états de péril, peuvent être des quartiers entiers concernés par des passoires thermiques... C'est souvent un mélange de tout ça puisque les investisseurs dit peu scrupuleux, voir les marchands de sommeil, vont prendre pour cible des secteurs où les prix à l'acquisition sont bas mais où les loyers restent assez élevés.

Le développement a commencé en Seine-Saint-Denis, à Clichy-sous-Bois, à Aulnay-sous-Bois et à Montfermeil. Nous avons ensuite continué à développer des partenariats sur Grand Paris Grand Est, Plaine Commune et plus récemment Est Ensemble. À chaque fois, le territoire pilote coordonne la démarche, puis on mène des actions avec les communes qui ont souhaité s'inscrire dans cette démarche-là

L'achat des pavillons se fait-il à l'amiable ?

D'abord, il me semble important de préciser que nous achetons après que la ville ait validé le projet (plus de 85% sont des projets de réhabilitation) et certaines communes commencent à préempter pour les motifs de lutte contre l'habitat indigne ou pour insalubrité.

Nous identifions des pavillons avec les communes partenaires, nous les achetons et nous les portons sur un temps assez court, le temps de constituer un « panier d'intervention ». Cela concerne par exemple 5 à 15 pavillons sur une commune ou un territoire. Ensuite, nous fléchons avec les villes, en fonction du type de logements à mettre en place suite à la rénovation, des opérateurs à qui nous revendons. Ce sont ces opérateurs qui vont réaliser un marché de travaux global sur ce « panier d'intervention » : je précise que ce ne sont pas des parcelles contiguës, ce n'est pas du remembrement. Cela reste du diffus, mais la solution de ce « panier d'intervention » permet de faire des économies d'échelle, le travail à la parcelle représentant un frein dans les interventions en milieu pavillonnaire.

Quelles sont, concrètement, vos interventions dans les pavillons ?

Elles sont variables selon les problématiques de l'existant, mais nous proposons systématiquement de curer tout ce dont l'usage premier a été détourné pour faire du logement de mauvaise qualité. Nous proposons également des réorganisations qui dépendent de la taille du pavillon. Si la taille le permet, on peut conserver plusieurs logements. L'objectif de l'intervention est de développer du logement abordable (sociaux ou intermédiaires). Le but n'est pas de sortir avec des prix de loyers élevés ou des prix de rachat qui ne trouveraient pas des cibles de ménage familial occupant.

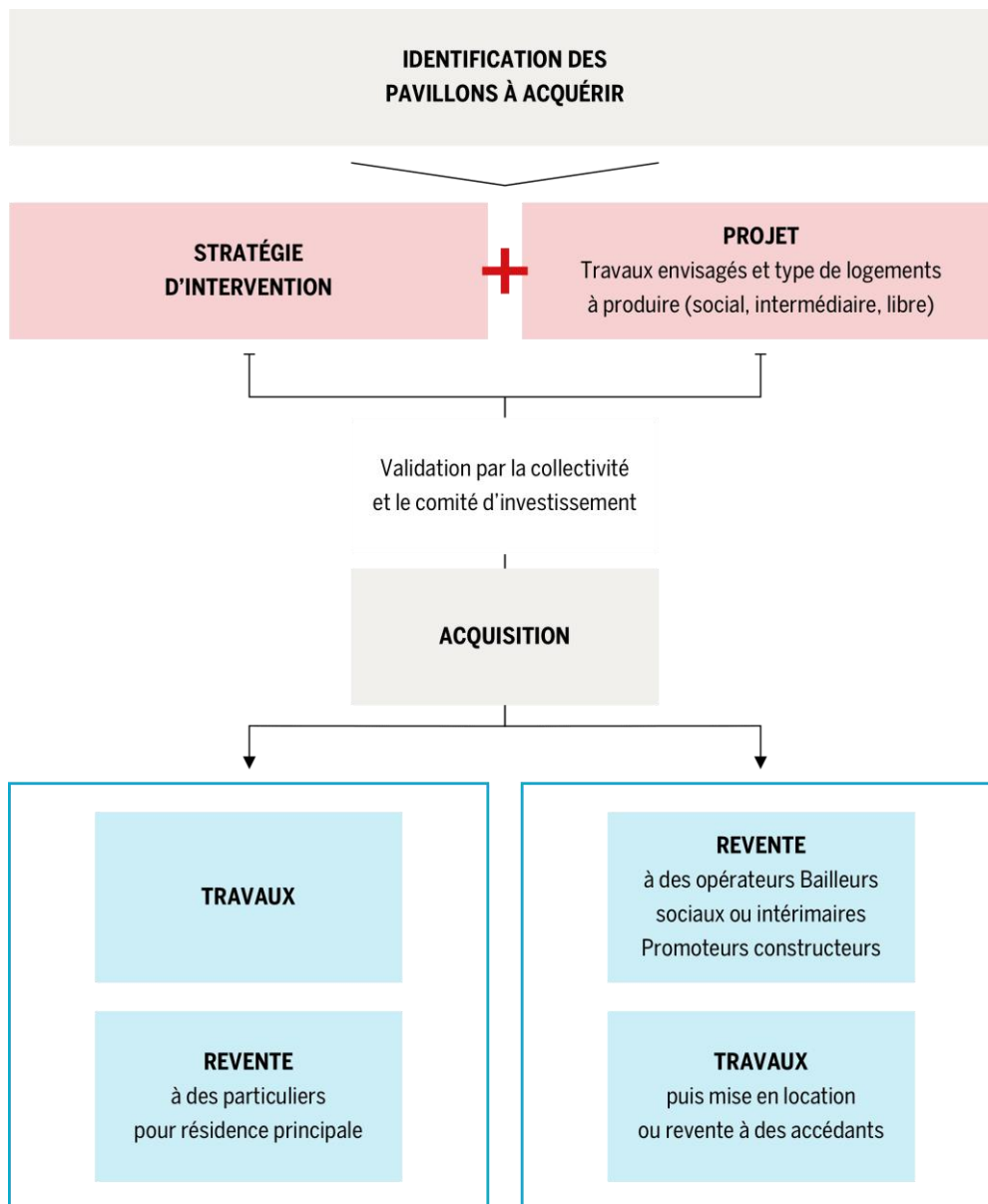


Schéma du processus d'acquisition @ Sifae.fr

Arrivez-vous déjà à avoir un retour d'expérience ?

En termes de « gain » en nombre de logements, c'est assez variable. Nous pouvons être confrontés à des pavillons existants qui comptent plusieurs logements qu'on transforme en un seul logement (c'est le cas quand ils sont divisés à outrance) ou à l'inverse créer du logement quand la taille le permet.

J'ai un exemple à Garges-lès-Gonesse : Nous avons acheté un pavillon de 80m² dans lequel il y avait cinq logements (dont un en sous-sol et un dans le garage) que nous avons transformé en un logement pour accueillir une famille. Ce qui compte pour nous c'est la taille des logements : ils doivent être ni trop petits ni trop grands. On évite les logements de 100 m² car on voit que passée cette surface, il est difficile d'avoir un loyer abordable.

Un autre exemple d'une intervention récente : nous avons le 27 juillet dernier cédé 5 pavillons dégradés et divisés en vue de les transformer entièrement et de créer une nouvelle offre de 12 nouveaux logements sociaux en acquisition amélioration à Clichy-sous-Bois.

Qu'en est-il des gens que vous délogez suite aux achats ?

Nous achetons des pavillons uniquement libres de toute occupation. Effectivement, dans certains cas, comme celui de Garges-Lès-Gonesse, des familles ont dû être relogées par le propriétaire ou la DRIHL. Ce relogement se fait entre la promesse de vente et la signature de l'acte authentique.

Avez-vous des exemples de cout par logement ?

Sur la rénovation, nous sommes entre 1500 et 2000 € par m². La mutualisation des interventions nous paraît donc être indispensable, et c'est pour le moment la seule solution que nous avons trouvée pour pouvoir avoir un certain « volume d'intervention » sans fonctionner à la parcelle et pour éviter que ces interventions ne soient trop diluées dans l'espace et dans le temps, ce qui leur donnerait peu de visibilité et de portée.

Qui sont les opérateurs à qui vous revendez ?

Ce sont des bailleurs sociaux, des Coop'HLM, qui sont généralement choisis en fonction de leur intégration sur le territoire. Pour des bailleurs sociaux, gérer des petites unités n'est pas évident ; ce sont souvent des bailleurs qui ont du patrimoine pas loin qui sont choisis.

Ces bailleurs réaliseront les travaux, avec un AMO et un MOE qui va, à minima jusqu'au permis et parfois en mission complète. Pour le moment nous restons très impliqués dans notre partenariat avec les villes sur le suivi des travaux. Il est encore trop tôt pour avoir un retour d'expérience car nos premières opérations seront livrées courant 2024.

Nous intervenons aujourd'hui sur 17 communes en Île-de-France et avons acheté une cinquantaine de pavillons. Notre constat actuel est que ces interventions font écho à des besoins et à une volonté d'un certain nombre d'élus. Nous remarquons qu'ils souhaitent retrouver une certaine maîtrise pour anticiper l'évolution de leurs tissus pavillonnaires afin de ne pas être uniquement spectateurs soit d'une gentrification, soit d'une flambée des prix (qui conduit généralement à un départ des propriétaires occupants ou qui fait perdre à ces quartiers le rôle de logements des travailleurs, des salariés et des classes modestes qu'ils tenaient). L'idée est d'adapter l'offre d'habitat aux nouveaux usages pour conserver une population mixte et répondre à tous les besoins (adaptation au vieillissement, colocation et co-living, habitat intergénérationnel, logements spécifiques, etc.) Pour cela il faut sortir de l'image, un peu simpliste, « d'une parcelle = un logement ».

La démarche que nous sommes en train de construire avec les collectivités a la vertu de réfléchir aux atouts que l'on souhaite préserver de ces tissus pavillonnaires. Il faut comprendre ce que viennent chercher les gens qui arrivent et comment faire revenir ceux qui partent de ces quartiers (par exemple faire revenir des travailleurs essentiels). Il faut sortir de la question « conserve t'on le pavillonnaire ou va-t-on vers du logement collectif ? » comme s'il y'avait une opposition entre les deux. Il y a finalement plusieurs sujets forts dans ces tissus, à savoir l'absence de contraintes de copropriétés, la préservation des jardins...

Où faut-il intervenir ?

L'initiative doit venir de ceux qui connaissent le mieux leur territoire : c'est pourquoi l'échelle des élus et des services de la ville, mais aussi celle des habitants est primordiale. Pour le moment, nous intervenons principalement dans des secteurs où il y a des problématiques de dégradation des tissus pavillonnaires. Si nous croisons la présence de cette habitat indigne avec la question des prix, finalement les territoires qui ont un potentiel sont toujours les mêmes puisque les autres sont déjà sur des prix tellement élevés que le marché est saturé. Par rapport au prix, notre manière de concevoir les choses est plutôt liée au prix de sortie (accessibilité financière des logements). Il y a ce besoin de locatif abordable et s'il n'est pas orchestré par le secteur public, il va être mis en place par des investisseurs privés qui vont générer du logement indécents. Le logement social que nous générons se retrouve de fait dans des quartiers où il y a un appauvrissement, en vue de créer en secteur pavillonnaire une offre de logement de qualité et abordable, à destination des ménages modestes et des salariés.

A quels freins / difficultés êtes-vous confrontés, aussi bien au démarrage qu'à la sortie de vos projets ?

Au démarrage : Comment capter les biens avec les villes et les collectivités. Nous pouvons faire face à des propriétaires qui ne désirent pas vendre. Ce sont des procédures longues à amener et il existe une grosse part d'incertitude quant à l'aboutissement des projets. Nous étudions énormément d'adresses pour un nombre de projets sortants assez faible.

A la sortie, nous constatons qu'il n'y a pas tant d'opérateurs qui sont capables de mettre en œuvre des suivis d'opérations multi-adresses et les opérations sont techniquement compliquées. Dans le cadre des démolitions / reconstructions qui représentent moins de 15% de nos interventions (uniquement quand la conservation de l'existant est impossible et en état de péril), nous sommes confrontés aux prix qui sont plus élevés qu'une rénovation et à des PLU souvent très contraignants.

Nous sommes également confrontés à des problématiques d'échelle de projet (trop petits pour intéresser certains opérateurs) et de localisation. Même si nous sommes

en petite couronne, nous ne sommes pas localisés sur des communes comme Montreuil, Bagnolet ou les Lilas qui sont extrêmement bien connectées et desservies.

Une question plus générale : selon vous, monde pavillonnaire et enjeux climatiques de demain sont-ils compatibles ?

C'est une question très intéressante de savoir s'il faut conserver les tissus pavillonnaires avec la densité que ça peut représenter.

Pour nous, il y a énormément de choses à faire sur ces tissus : il faut sortir du stéréotype « un pavillon au milieu de sa parcelle avec sa clôture » et le repenser comme une forme urbaine. Je ne peux pas dire que cette forme soit forcément compatible avec tous les enjeux mais il a une densité à travailler en pavillonnaire qui peut être une réflexion actuelle même avec des PLU contraignants. Il faut que les réflexions se fassent en amont des révisions de ces PLU. Les collectivités ont besoin de voir des « projets exemplaires » qui prouvent qu'une densification douce est possible et désirable (et qu'il faudrait peut-être les prendre en compte et les faciliter via les PLU). Le sujet du stationnement est aussi à revoir. Dans tous les cas il faut sortir de cette dualité tout pavillonnaire individuel ou tout collectif.

Quel avenir pour le pavillon ? Quels bilans de vos expériences, bien que très récentes, au sein de la SIFAE ?

Je trouve que petit à petit, les choses changent. La sortie courant 2024 de nos projets a pour vocation de servir d'exemple et de comprendre, suite aux retours d'expérience, ce qu'il faut refaire ou pas. C'est un travail de dentelle, long qui ne pourra se faire que sur plusieurs années. Les 50 projets validés par les Villes représentent une création de plus de 1000 m² de SHAB créée : cela peut paraître dérisoire mais c'est un début ! Il faut regarder si on arrive à optimiser la densité et pas à n'importe quel prix, tout en conservant les éléments comme les jardins.

Je pense qu'un autre point important est de repenser les espaces publics, les trames vertes et les liaisons douces au sein de ces quartiers. Si l'habitat évolue, l'environnement doit lui aussi évoluer. Notre but est aussi de porter des démarches pour des modes d'habitat plus hybride, plus partagé.

Nous sommes pragmatiques et nous constatons qu'il y a un vrai besoin. Cependant, ce qui est particulier à ces tissus urbains cumulé à l'intervention dans l'existant, c'est que nous ne pouvons pas appliquer un modèle unique car chaque pavillon a sa particularité. Il faudrait réussir à additionner les différents types d'intervention, des interventions d'ensemble, des interventions plus diluées (comme celles de IUDO) et créer un écosystème. Pour le moment il est difficile d'appréhender à quel moment nous aurons réussi à passer un cap à être dans la transformation de quartiers entiers et sur certaines communes nous nous retrouvons face à des marchés opaques.

Quels sont vos projets actuels ? Qu'en est-il de l'intégration de la construction éco-responsable dans vos projets ?

Nous avons actuellement une vingtaine de pavillons en étude que nous allons céder pour faire du logement social. Pour les travaux, la grosse difficulté est de trouver des entreprises qui acceptent et savent intervenir sur ces petites échelles car les opérateurs avec qui nous travaillons sont habitués à faire du neuf. Ces acteurs ont également une politique de stratégie bas carbone, il va falloir être capable d'aller chercher du biosourcé bien évidemment et pourquoi pas créer des filières.

C) La proposition de Grand Paris Aménagement (GPA)

« Notre but est de (re)créer de la qualité de vie pour les habitants, et pour longtemps. Il y aurait un potentiel de 30 à 40 millions de mètres carrés de surface de plancher dans les tissus pavillonnaires du Grand Paris »

Rencontre

Avec **Philippe REYNAUD** – Chef de projet aux opérations et innovation - Pilote de l'Etude

Au 11 Rue Cambrai, Paris 20^e

Le

Vendredi 13 Octobre 2023

Portrait

Grand Paris Aménagement est un groupement d'aménageurs public qui intervient au service des maires et des collectivités, qui travaille pour les élus et les collectivités, dans des zones peu denses à très denses, pour des projets d'envergure ou localisés.

Grand Paris Aménagement est également partenaire des propriétaires fonciers, des investisseurs de long terme, des promoteurs immobiliers, des filières de construction...

C'est pendant la conférence organisée par l'APUR que je prends connaissance que GPA propose la mise en place d'une méthodologie d'intervention dans les tissus pavillonnaires aux collectivités qui souhaiteraient être accompagnées pour la mettre en œuvre sur leur commune dès cette année, au travers d'une étude intitulée « *Aménager les quartiers pavillonnaires : quel rôle pour un aménageur ?* »

L'aménageur 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* », comme l'explique Stéphane de Fay, son directeur général, en Juin dernier à l'Auditorium du Monde. C'est pour cela que j'ai décidé de rencontrer monsieur Reynaud, pilote de cette étude.

Entretien

Pouvez-vous nous parler de l'étude en cours ?

Dans le pôle recherches et innovation, nous tentons de développer des méthodologies d'intervention.

Grand Paris Aménagement s'est très tôt saisi de ce sujet en partageant ses réflexions avec ses partenaires (APUR, IUDO, Etude Cheuvreux et l'école d'architecture de Paris La Villette) et souhaite dès à présent proposer des solutions pour donner l'opportunité à ces quartiers de se régénérer par micro-intensification à l'initiative des habitants, sans opposer enjeux environnementaux, services de proximité et création de logement et en assumant le maintien d'une forme urbaine pavillonnaire. L'idée de cette étude est de voir si notre établissement peut intervenir dans le pavillonnaire, et si oui comment.

Notre rôle est de travailler pour les collectivités et avec celles qui sont intéressés par le sujet car elles ont des problématiques liées au pavillonnaire. Nous proposons notre offre de service : l'idée est de commencer en début 2024 et d'avoir un an un an et demi de test / d'expérimentation pour passer de la méthodologie au réel.

Cette étude d'analyse et de travail sur l'existant vous sort de « votre zone de confort », vous qui faites principalement des ZAC ?

Effectivement, nous changeons de paradigme, c'est totalement nouveau pour un opérateur comme nous. D'habitude, on arrive, on achète du foncier et on déroule. En décidant d'intervenir dans le pavillonnaire, nous sommes dans un travail bien plus « subtil », un travail de dentelle qui souhaite conserver l'existant et ses qualités tout en densifiant de manière douce, en réhabilitant le déjà là. L'idée est de ne pas faire de démolition – construction comme nous le faisons habituellement sur nos opérations.

Quels sont les grandes orientations de votre méthodologie ?

Tout d'abord, nous sommes dans un tissu qui fait face à de nouvelles problématiques :

- *L'arrivée du Grand Paris express*
- *Le manque de logements et la pression foncière*
- *La ZAN qui engendre des nouvelles politiques*

Les deux grands axes sont d'une part, l'implication des propriétaires que nous souhaitons accompagner : souvent, ils voudraient valoriser leur patrimoine -en louant une pièce de leur maison, ou un étage qu'ils surélèveraient, ou un studio qu'ils construiraient au fond du jardin-, et d'autre part les maires soucieux de conserver une cohérence et un fonctionnement urbain conformes à leur projet politique.

Notre méthodologie d'intervention repose sur trois piliers :

- **Un diagnostic urbain et social** pour identifier les enjeux et opportunités, pendant lequel se pose la question : en gardant le PLU, comment peut-on de manière théorique densifier le pavillonnaire ?
- **La création aux PLU d'un "Secteur de Renouvellement Pavillonnaire"** pour accompagner et encadrer les projets individuels à la parcelle, et articuler sur-mesure et créer une cohérence d'ensemble,
- **Un accompagnement individualisé** (et gratuit) permettant à chaque habitant de mesurer la faisabilité urbaine, réglementaire et économique de leurs éventuels "désirs d'agrandissement".

Le pavillonnaire ne doit surtout pas devenir un produit de luxe dans certains quartiers et il faut à tout prix éviter le phénomène de paupérisation dans d'autres.

Le changement de paradigme est d'accompagner directement les propriétaires ou les acheteurs avec des développements personnalisés, en bref travailler avec les gens présents pour qu'ils fassent moins « d'autosolisme » afin de pouvoir développer des projets à l'échelle de quartiers.

Les premières démarches sont de faire du boitage et des réunions d'information avec les habitants. Selon la réceptivité, nous passerons à l'opérationnel avec des duos architecte / constructeur.

Nous travaillons aussi sur les constructions biosourcée hors site. Les volumes seront importants donc le hors site apparaît comme une solution possible qui pourrait également permettre de développer des filières.

Nous souhaitons également créer des pôles de service de proximité (commerce, espaces partagés, coworking, locaux multiservices...) et des pôles de mobilité (avec du service d'autopartage, la mise en place de bornes de recharges par exemple).

Une de nos priorités est aussi de promouvoir le logement social dans ces tissus pavillonnaires.

Quels sont vos premiers constats ?

Notre constat général est que les collectivités sont peu outillées. On remarque deux tendances dans le pavillonnaire : soit c'est une zone qu'on met sous cloche, soit une zone qu'on libère pour de la démolition-construction. Nous souhaitons alors accompagner les collectivités pour passer d'une transformation subie à une évolution choisie avec leurs habitants. L'autre constat est qu'il existe une réelle demande de la part des habitants. Le démarrage de l'étude s'est fait sur trois villes : Chelles, Villebon-sur-Yvette et Dury. L'idée après « l'étude de potentiel » est de voir s'il y a une volonté politique. Le plus intéressant et le plus sensible sera le travail avec les habitants : nous devons réussir à abolir les barrières de l'entre soi, du chacun chez soi.

Comment s'y prendre ?

L'idée est de détourner la ZAC et créer un nouveau zonage dans le PLU. Cette nouvelle zone, le SRP (« Secteur Renouvellement Pavillonnaire ») facilite nos interventions dans ce tissu et allège les règles des PLU qui sont souvent bloquantes (notamment dans les règles liées au stationnement). Le SRP est une opération d'initiative publique à la demande des collectivités.

L'allègement des règles d'urbanisme est une condition sine qua none pour travailler dans le pavillonnaire. Le travail ne peut pas se faire à la parcelle mais doit l'être à l'échelle d'un quartier.

Se pose des questions urbaines : traiter l'espace public, développer et favoriser les mobilités, arrêter le stationnement anarchique, créer de nouvelles pistes cyclables sécurisées. Il y a aussi les problématiques des équipements qui sont à intégrer comme

les écoles qui se vident dans certaines villes car la population est vieillissante ou à l'inverse le manque d'écoles dans les communes proches des nouvelles gares par exemple qui voient leur population augmenter de manière exponentielle. Être proche des zones de gare facilite les dérogations, ce sont des points que nous devons investiguer dans le réel.

Quels sont vos quartiers cibles ? Pourquoi ? Avez-vous des exemples ?

Comme nous sommes dans le cadre d'une expérimentation, plus les quartiers sont différents, mieux c'est. Pour le moment, nous sommes tributaires des collectivités qui doivent montrer des appétences à travailler avec nous et du maire qui doit être ouvert à l'échange (on intervient au cœur de son électorat) et avec qui doit rapidement s'établir un rapport de confiance.

Un projet que j'aime évoquer est celui de l'Atelier de l'Ourcq, de Felix Mulle & Associés, de 2 appartements, 4 maisons, un garage, une salle commune, des chambres d'amis et un jardin partagé.



Photos du projet @ Atelier de l'Ourcq

Ce projet s'inscrit dans la dynamique de la densification pavillonnaire. L'opération petite, mais complexe.

Pour moi, ce projet et son montage opérationnel peuvent s'envisager comme un modèle de développement urbain qui se ferait par de petits investisseurs et qui arriverait à se glisser dans le tissu existant sans trop le perturber.

Quelles sont les premières difficultés que vous rencontrez ? Comment ne pas rentrer dans de la spéculation ?

Il est primordial de créer une mixité et de répondre aux problématiques de carence en logement social. La difficulté principale est relative aux bailleurs qui ne sont pas « à l'aise » sur des petites opérations. Il faut donc travailler au maximum avec des bailleurs qui sont déjà implantés sur les terrains d'expérimentation concernés. Le programme va se construire au fur et à mesure, l'anticipation est assez difficile à faire. Je pense que les freins peuvent se trouver dans la population qui veut protéger son quartier pavillonnaire : il est donc très important de tisser, en amont, des liens de confiance.

Les règles d'urbanisme ne devraient pas être un frein grâce aux modifications engendrées par la mise en place du SRP en partenariat intelligent avec les collectivités

Le financement est un gros sujet qui reste, pour le moment, une inconnue.

Il faut réussir, avec les premières opérations, à montrer des projets qui donnent envie et qui servent d'exemples.

Les populations du monde pavillonnaire peuvent également être frustrées car elles se sentent mises à l'écart. Le fait de démarcher directement auprès d'elles permet de travailler sur les questions d'usages, sur les modes de vie (pourquoi le vélo n'est-il pas beaucoup utilisé dans certains endroits par exemple).

Ce modèle pavillonnaire est-il adaptable et adapté aux enjeux climatiques de demain ?

Je ne poserai pas cette question, je pense que l'important est que ce modèle existe. Il est donc impératif de l'adapter aux enjeux de demain.

Ces modèles urbains ont une richesse qui est folle par leur environnement de cœur d'îlot paysager. Il faut absolument les préserver surtout dans les zones sous tensions. Nous avons d'ailleurs dû, lorsque je travaillais aux services d'urbanisme de Montreuil, modifier le PLU et augmenter les Espaces Paysagers à Protéger (EPP) pour éviter qu'ils ne disparaissent. Ce genre d'action sur les espaces verts permet aussi de maîtriser la densification pour qu'elle ne se fasse pas de manière abusive.

Un des gros sujets est selon moi la rénovation énergétique il faut impérativement faciliter l'accès aux aides qui est extrêmement complexe et motiver les habitants qui ont les moyens à rentrer dans cette logique.

D) Le combat et les réflexions de l'ASVR (Association de Sauvegarde du Village de Romainville)

Rencontre

Avec **Julia LEARMONTH** – Présidente de l'association / Costumière de profession
Bernard DUBOULOZ-MONET - trésorier de l'association / architecte d'intérieur

Au Bistrot *La Consigne* à Romainville
Le
Vendredi 27 Octobre 2023

Portrait

L'ASVR, association de bénévoles créée en 2012, mène une réflexion constructive sur le patrimoine historique et naturel de Romainville. Ses objectifs sont de faire connaître et de mettre en valeur l'histoire de la commune, de préserver son bâti ancien, ses espaces verts, de vivre et partager un esprit de village.

Après ces trois rencontres très enrichissantes auprès de professionnels agissant dans le tissu pavillonnaire de la MGP, il me semblait intéressant d'échanger avec des habitants engagés pour apporter un autre point de vue, celui des « usagers ».

Au fil de mes lectures, notamment d'articles de journaux, j'ai rapidement remarqué que le nom de l'ASVR (Association de Sauvegarde du Village de Romainville) apparaissait souvent.

J'ai décidé de contacter Julia avec qui j'ai rapidement convenu d'un rendez-vous.

Entretien

Présentez-moi votre association ?

Bernard : *L'ASVR est une association de bénévoles créée en 2012, par Julia, qui a rapidement été soutenue par plusieurs adhérents. L'idée est de mener une réflexion constructive sur le patrimoine historique et naturel de Romainville.*

Julia : Notre premier « combat » est d'œuvrer pour le maintien à Romainville d'une qualité de vie urbaine à taille humaine, tout en étant conscients du besoin de logements tant qu'ils sont intégrés de manière respectueuse. L'ASVR prétend en effet défendre une approche différente et moins radicale de l'aménagement urbain. Il doit être possible aujourd'hui à Romainville, comme dans d'autres villes de la Seine Saint Denis, de construire sans systématiquement tout casser.

Tenir compte du patrimoine, c'est rappeler aux Romainvillois qu'ils vivent dans un lieu empreint d'une histoire commune riche et passionnante, dont les traces se font malheureusement de plus en plus rares. Il faut tenir compte du patrimoine pour se rappeler la vie au cœur d'un lieu empreint d'un riche passé maraîcher, agricole et ouvrier.

Mais tenir compte du patrimoine, c'est aussi conforter l'aspect "village" de Romainville qui séduit énormément les nouveaux arrivants, désireux de s'éloigner de la pression parisienne tout en restant très proche de la capitale.

Julia, pour quelles raisons avez-vous décidé de créer cette association ? Quel a été l'élément déclencheur ?

Julia : J'ai décidé de créer l'association en 2012 suite au projet de démolition de l'Auberge du Bois perdue (qui était un lieu emblématique où nous avions l'habitude de nous retrouver entre voisins, face à l'église et la Mairie, dans la partie dite « du village » de Romainville).

Le 17 Mars 2012, une grande affiche publicitaire pour le projet « Grand Ségur » est affichée sur la façade de l'Auberge et la commercialisation des appartements démarre avec l'ouverture d'un bureau de vente au RdC. C'est comme cela que nous avons découvert ce projet...

La Maire de l'époque, Madame Valls, avec laquelle les relations ont toujours été très conflictuelles, a contesté l'avis défavorable de l'ABF (l'Architecte des Bâtiments de France) en introduisant un recours auprès de la Préfecture de Région IDF afin de délivrer le permis de construire à la Société Fiminco. J'ai alors décidé le 04 Mai 2012 de créer l'Association de Sauvegarde du Village de Romainville (ASVR).



Après de nombreux rebondissements, recours, procès, le projet est livré en 2019. Il dénature à jamais le cœur ancien de Romainville par ses proportions et son aspect sur rue « néo-haussmannien » et se développe selon la seule logique de l'opportunité foncière



Photos de l'auberge / de l'affichage du projet et du projet aujourd'hui @ Photo personnelle et de Julia

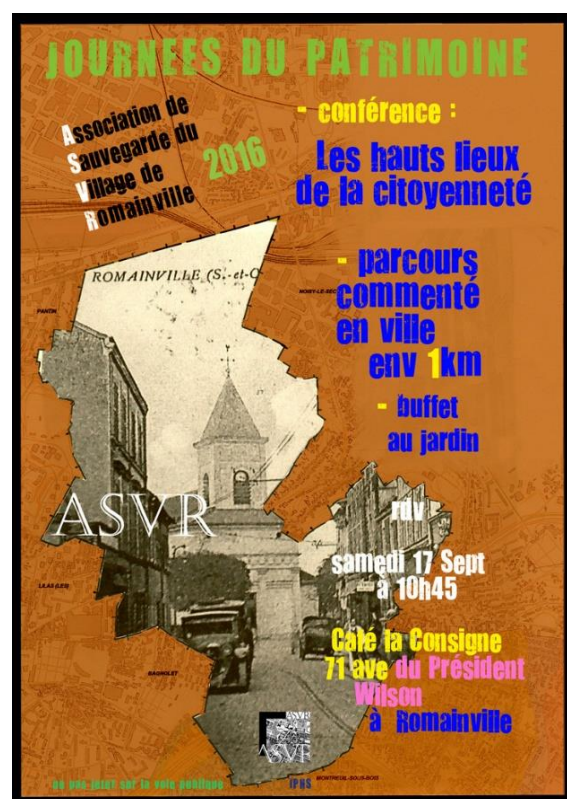
Comment s'est développée l'association depuis sa création et comment travaillez-vous ?

Julia : *Quand j'ai créé l'association, beaucoup de gens, notamment des militants, sont venus me retrouver et rejoindre l'aventure comme Pascal Mage, le directeur des Murs à pêches de Montreuil et pas mal d'architectes (qui ont l'avantage de décortiquer les permis de construire). J'ai vite ressenti que les gens attendaient que quelqu'un prenne cette initiative car l'adhésion et le soutien des riverains a été rapide et exponentiel, et chacun, par ses compétences, apporte quelque chose. Nous sommes adhérents à l'association environnement 93 (qui regroupe le même une vingtaine d'associations) et par cela dans le réseau de la FNE (France Nature Environnement), ce qui augmente notre « force de frappe ». Nous avons rapidement compris que pour avoir de l'impact, il fallait voir plus large, plus grand.*

Bernard : *Ces partenariats nous permettent également de bénéficier de services juridiques compétents de la FNE et d'avoir des vitrines comme le magazine « liaison » pour faire passer nos messages. Sans ces partenariats, je ne sais pas si nous serions encore là.*

Julia : Aujourd'hui, nous sommes 80 au sein de l'association. C'est un travail très chronophage, nous travaillons avec Bernard environ 2 heures par jour et les bénévoles nous aident principalement pour les événements comme les visites organisées pour les journées du patrimoine.

Bernard : Nous sommes autodidactes et faisons aussi bien du montage de dossiers pour les projets que nous défendons, de la recherche. Une grosse partie de notre travail est d'informer les gens de ce qui se passe sur leur commune. Nous travaillons également sur les révisions des documents d'Est Ensemble. En parallèle d'un énorme travail d'investigation, de réflexion et d'information, nous animons aussi tout au long de l'année des événements culturels tous publics en lien avec l'histoire de Romainville, pour sensibiliser les habitants et surtout leur permettre de connaître l'histoire de leur commune.



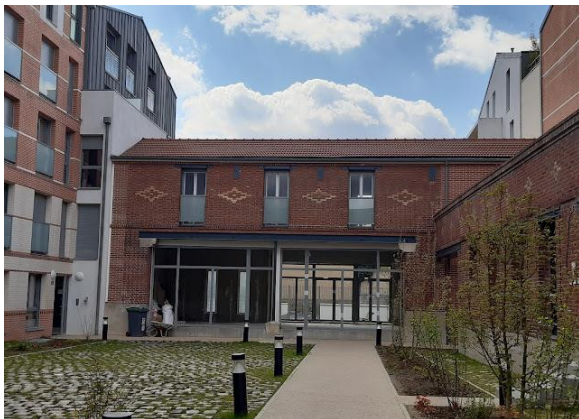
Affiches des journées du Patrimoine 2015-2016 organisées par l'ASVR @ Site de l'ASVR

Dans vos nombreuses expériences quelle est votre plus grande « réussite » à travers l'association ?

Julia : Je pense que nous pouvons vous parler de la Ferme Wilson. Cette ferme du XXe se compose de deux ensembles de bâtiments distincts, organisés autour d'une cour pavée. Deux maisons sur rue encadrent un porche monumental. La cour quant à elle est entourée de deux bâtiments en brique, une longère de plain-pied et un préau en R+1, dans lequel on conditionnait et stockait les fruits et légumes destinés à la vente. Ce magnifique complexe architectural est l'un des derniers vestiges de l'activité agricole et maraîchère du village de l'ancien Romainville.

Bernard : Suite au départ des derniers propriétaires, les promoteurs les Nouveaux Constructeurs achètent la parcelle et déposent une demande de Permis de Construire impliquant la démolition totale du bâti (alors qu'il était en très bon état) : nous avons alors décidé de lancer une opération de sauvegarde. Une énorme mobilisation de la part des riverains permet en 2014 le refus de la municipalité qui change de bord et refuse le permis et dit vouloir conserver cette ferme. Un premier permis modificatif est rejeté par les habitants et en Janvier 2016, le promoteur, son architecte en lien étroit avec l'ABF présentent un nouveau projet qui propose la réhabilitation de la cour et de la totalité des bâtiments existants. Nous avons, avec les riverains très impliqués, validé cette proposition sous réserve de quelques modifications.

Julia : Voilà pour nous un bel exemple de sauvegarde d'un patrimoine exemplaire. Le travail a été long et souligne l'importance du dialogue en bonne intelligence entre les différents intervenants (ici promoteurs, élus, l'ASVR et les habitants). Nous sommes très fiers d'avoir pu trouver un terrain d'entente grâce à une vigilance poussée, une implication réelle des habitants, et une écoute de la part des promoteurs et de l'architecte. En contrepartie, le promoteur a « gagné » une vieille maison et son jardin derrière le site. Malheureusement, ce « sacrifice » était la condition sine qua non pour conserver l'ensemble sur la parcelle. Il faut parfois savoir faire des concessions.



Photos du projet sur cour et sur rue @ Photos de Julia

Quelles sont vos relations avec les élus de votre commune ?

Julia : Les bonnes relations avec les élus et les services de notre commune sont primordiales, notre expérience en témoigne. Avant 2020, l'équipe municipale était la même durant quatre mandats, soit dix-huit ans ! Nous avons rapidement été perçus comme des « fauteurs de trouble », contre leur politique, alors que nous sommes indépendants et que nous contestons le fait de faire de la politique.

Pendant ces trois mandats, les relations ont été très tendues et conflictuelles. Nous avons subi de la rétention d'informations, tous les services nous étaient fermés et nous n'avions connaissance d'aucun projet et accès à aucune archive.

Bernard : *Depuis 2020, tout s'est inversé et nous avons d'excellentes relations avec l'équipe qui nous tient informés en amont, nous donne accès à toutes les informations nécessaires pour nos montages de dossiers (la mairie s'appuie même sur nos dossiers pour argumenter face aux promoteurs si besoin) et nous travaillons mains dans la main. Cela facilite très clairement nos interventions.*

Quel regard portez-vous sur le PLUi (Plan Local D'urbanisme Intercommunal – comporte 9 communes) ?

Bernard : *Avant l'apparition du PLUi en 2016, il y a eu en neuf ans quatorze modifications du PLU ! Les enquêtes publiques se chevauchaient et nous avons vite constaté que chaque modification avait pour but de satisfaire des projets immobiliers : comme par exemple certains promoteurs qui faisaient leurs demandes directement dans le cahier de l'enquête ou la modification de l'emprise autorisée sur la halle du marché couvert !*

Avec le PLUi, vendu comme une réflexion globale, nous constatons malheureusement que chaque commune travaille dans son coin.

Julia : *Nous déplorons l'absence d'une politique patrimoniale cohérente et le manque d'un volet patrimonial au PLU de la Ville de Romainville, comme il en existe dans d'autres communes avoisinantes. Le centre historique du Village de Romainville est de plus en plus menacé par la logique ultralibérale de déréglementation des protections en matière d'urbanisme et de patrimoine.*

Un exemple parlant est le projet de parc d'activités du promoteur australien Goodman à Noisy le Sec qui met le feu aux poudres entre notre commune et celle de Noisy. Effectivement, le site n'est qu'à quelques mètres du quartier résidentiel du Bas Pays de Romainville. Notre Maire a porté plainte contre le maire de Noisy (cas unique) car il n'avait pas été mis au courant de ce projet d'immense envergure, qui aura d'énormes répercussion sur la vie des Romainvillois qui vivent en Frange. Nous avons une multitude d'exemples de ce genre, qui prouvent qu'il y a un réel manque de communication entre les communes ! Romainville est en Frange de Noisy, de Montreuil, de Bobigny, des Lilas (...); toutes les communes limitrophes d'un projet immobilier devraient pouvoir donner leur avis.



ASSOCIATION de SAUVEGARDE du VILLAGE de ROMAINVILLE
Association loi 1901

Monsieur Patrice BESSAC
Président du Conseil Territorial Est-Ensemble
Mesdames et Messieurs les Conseillers Territoriaux
Établissement public territorial Est-Ensemble
100 avenue Gaston Roussel
93232 Romainville Cedex

14 janvier 2023

Objet : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal / Les franges intercommunales

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers Territoriaux,

Au vu du Permis de Construire délivré le 30 septembre 2022 par le Maire de Noisy le Sec pour un projet industriel d'envergure porté par la société Goodman, nous déplorons l'absence d'informations et de concertations qui auraient dû être mises en place pour les noisiens et les nombreux romainvillois, riverains du site.

Suivant la procédure actuelle en vigueur, ce dispositif d'information et de concertation (quand il est déployé) ne s'applique qu'aux rares noisiens qui vivent près de ce secteur industriel alors que de très nombreux romainvillois habitent les nouvelles résidences du trottoir d'en face.

Notre incompréhension devant cette navrante situation nous questionne sur le fonctionnement, voire la légitimité du PLUi d'Est-Ensemble.

Nous avons noté ce même cas de figure pour le PC de l'important projet immobilier d'habitations situé sur Noisy le Sec derrière le cinéma « Le Trianon ». Les Romainvillois riverains du site n'ont été ni informés ni concertés en temps et en heure selon la procédure en usage.

Dans sa fonction de coordination intercommunale, le PLUi, dans l'application stricte du principe de démocratie participative, doit définir des règles spécifiques dans la procédure des concertations publiques pour les PC situés en mitoyenneté de plusieurs communes et/ou intercommunalités.

Les Permis de Construire situés sur les franges communales doivent être consultables dans les services de l'urbanisme des communes voisines afin de promouvoir la transparence des projets et de permettre aux citoyens une réflexion intelligente et globale de l'aménagement du territoire.

Dans l'espoir d'une réelle prise en compte de ces remarques,

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers Territoriaux, nos sincères salutations.

Julia Learmonth / *Présidente ASVR*

Copie à : M. Olivier Sarrabeyrouse (Maire de Noisy le Sec) M. François Dechy (Maire de Romainville)
M. Bertrand Kern (Maire de Pantin) M. Laurent Baron (Maire du Pré St Gervais) M. Stephen Hervé (Maire de Bondy) M. Abdel Sadi (Maire de Bobigny) M. Tony di Martino (Maire de Bagnolet) M. Lionel Benharous (Maire des Lilas)
Mme Samia Sehouane (Maire-Adjointe Urbanisme Noisy le Sec)
M. Vincent Pruvost (Maire-Adjoint Urbanisme Romainville)

asvr93230.blogspot.com

7 rue Joseph Bara 93230 Romainville Tél : 06 86 87 49 09 / e-mail : asvr93230@gmail.com

Actuellement, sur quoi travaillez-vous ?

Julia : *Actuellement, nos deux sujets sont la réhabilitation de la Maison du docteur Rosenfeld et la conservation des Maisons Carriers. La maison Rosenfeld est emblématique et possède un style architectural double, traditionnel côté rue Gabriel Husson et contemporain côté avenue du Dr Rosenfeld. Elle a longtemps été aux mains de marchands de sommeil qui l'avaient découpée en 16 appartements et elle appartient aujourd'hui à un promoteur qui souhaite la démolir pour faire un projet immobilier neuf de logements.*

Bernard : *Notre ambition est, sur la partie non construite de la parcelle, de redonner vie aux espaces verts aujourd'hui détruits. Nous souhaitons également la remise en état des surfaces de pleine terre, pour redonner aux arbres leur environnement vital. Pendant longtemps cette maison a reçu les visites de nombreux Romainvillois de tous âges, dans le cadre de consultations médicales gratuites. Cette bâtisse porte en elle une mémoire collective et, à ce titre doit être restaurée et réhabilitée pour retrouver et pérenniser la place citoyenne qu'elle mérite et qu'on lui doit.*

Après un incendie au rez-de-chaussée, il y a eu un arrêté préfectoral. Les habitants ont été relogés et nous restons dans l'attente des analyses des structures pour voir si l'état permet une réhabilitation.



Façades de la maison Rosenfeld à l'angle de la rue Husson et de l'avenue du Dr Rosenfeld @ Photo Julia

Julia : *Des maisons de carriers subsistent aujourd'hui. En effet, à la fin du 19^e siècle le travail de carriers était à une des activités principales de la commune. Ces maisons qui appartiennent à la région, sont les derniers vestiges d'un habitat populaire menacé. Elles sont actuellement murées et nous devons agir vite pour que leur état ne se dégrade pas et lancer rapidement un curage global dans un premier temps. Les délais sont cependant incompressibles et à part relancer inlassablement, nous n'avons malheureusement pas beaucoup d'impact.*



Visite organisée par l'ASVR des six Maisons Carriers depuis le cimetière de Romainville @ Photo Julia

Romainville, par sa localisation, est une zone tendue, notamment avec l'arrivée du Grand Paris Express et du prolongement de la ligne 11 : comment appréhendez-vous cela ?

Bernard : *Il est certain que la création de la MGP et le développement des réseaux de transports en commun, obligent à la plus grande vigilance pour protéger le tissu rural qui donne au village son caractère particulier. Nous savons que Romainville doit faire face à un développement nécessaire mais nous souhaitons qu'il soit raisonné pour permettre à son histoire de perdurer. La commune dispose d'un réel potentiel mémoriel qui fait sens et dont l'éradication ou l'oubli lui feraient perdre son caractère exceptionnel, unique aux portes de Paris.*

Julia : *En quelques années nous sommes passés de 24 000 à 30 000 habitants et nous serons plus de 35 000 d'ici 2025 et le prix du m² a doublé en 10 ans ! Tous ces phénomènes sont amplifiés par l'arrivée du Grand Paris express et la densification qui s'en suit. Le quartier le plus en danger est le bas pays (nb : Romainville est sur deux niveaux : le plateau avec la partie « village » en haut et le bas pays plus bas) qui devient le support de gros projets d'aménagement, déjà signés. Nous n'avons aucun levier sur ces projets qui passent par le Grand Paris. Un des problèmes auquel nous allons devoir faire face et pour lequel il faudra être particulièrement vigilants est une des répercussions de l'ancienne municipalité.*

CONCLUSION

DE LA DERNIERE PARTIE

Ces différentes rencontres témoignent de la difficulté d'intervenir dans ces tissus même si plusieurs acteurs s'y attèlent sérieusement ces dernières années. Il n'existe pas un modèle d'intervention, une méthodologie miracle, et ces échanges sont le reflet de la complexité du projet architectural en périphérie urbaine.

IUDO intervient directement auprès des habitants en leur proposant un accompagnement très complet et transversal ;

GPA ou la SIFAE ont des propositions de méthodologie d'intervention plus larges tournées vers les collectivités et leur proposent des outils pour enrichir leur réflexion et leur montrer qu'il est possible d'avoir un impact positif sur ces zones

Les associations comme l'ASVR se présentent davantage comme des contre-pouvoirs pour protéger la qualité du bâti de leur ville.

Il semble que l'adaptabilité soit le mot clé et que des retours sur expériences, dès l'année 2024, permettront de tirer des conclusions et d'affiner la réflexion.

CONCLUSION GENERALE

L'exposition à l'Arsenal en 2019 sur la transformation du Pavillon m'avait passionnée et l'écoute des interventions que nous avons reçues lors de notre formation m'a confortée dans le choix du sujet que je viens de développer ;

Au fil de l'avancée de mon travail de recherche et de documentation, j'ai découvert que de nombreuses études avaient déjà été engagées sur le sujet : cela m'a convaincu de l'intérêt de questionner les potentialités des tissus pavillonnaires dans la métropole du grand Paris.

L'habitat reste le deuxième secteur le plus consommateur d'espaces naturels dont 55% est lié au logement individuel. Même s'il est souvent combattu, ce modèle est ancré dans le désir des français.

C'est un fait, ces tissus pavillonnaires sont nombreux et de natures très diverses dans la métropole du Grand Paris : l'ouverture à venir des réseaux de transport, la convoitise foncière, l'évolution des habitants notamment, nous imposent d'avoir un nouveau regard sur ces zones. Nous devons les repenser, en faire des terrains de réflexion positifs pour construire la ville de demain.

C'est grâce à une politique d'aménagement sur « le déjà-là » que nous pouvons faire avancer une stratégie d'adaptation de ces tissus en exploitant l'opportunité des jardins, en respectant les enjeux écologiques et climatiques et en contraignant la spéculation foncière.

La tendance actuelle balance entre deux injonctions contradictoires : la volonté de les conserver à tout prix ou celle d'utiliser la réserve foncière qu'ils représentent pour densifier la ville.

Les propositions d'actions, la création d'outils, l'accompagnement des acteurs concernés, sont encore fragiles ou en devenir : je l'ai constaté lors de mes rencontres avec IUDO, La SIFAE, Grand Paris Aménagement mais aussi l'ASVR.

Il est difficile de déterminer quelles dynamiques urbaines sociales ou économiques seront les mieux adaptées tout en tenant compte de l'évolution climatique et énergétique.

L'approche de la stratégie à adopter se veut globale mais doit nécessairement être conforme au regard des réalités de la variété des zones pavillonnaires suivant leur localisation.

Les expérimentations et les retours sur expériences sont encore rares. Il y a à ce jour peu d'exemples concrets et tous, dans leur entretien relèvent :

- la difficulté rencontrée par le manque de formation et d'encadrement des différents acteurs des collectivités entraînant parfois leur peu d'intérêt sur le sujet ou leurs craintes ;
- L'hésitation des habitants à s'ouvrir sur de nouvelles propositions par peur de se voir « dépouiller » de leur propriété ;
- Les PLU qui rendent souvent les situations complexes et inextricables notamment sur les emplacements imposés des places de stationnement ou pour des modifications d'affectations de pièces dans un pavillon ;
- La nécessité d'amplifier la végétalisation, de préserver les jardins et les espaces de pleine terre
- Le besoin de promouvoir la diversification des usages pour favoriser une mixité. ;
- L'utilité de s'adapter aux modes de vie qui évoluent et d'impliquer les habitants pour rendre à leur quartier une vie plus harmonieuse et solidaire ;

Pour former un écosystème large, nous devons réussir à réunir tous les acteurs clés de cette transition, c'est-à-dire à la fois les habitants usagers de demain (propriétaires ou non), les élus et les collectivités, mais également les urbanistes, les architectes, les artisans, les acteurs de l'économie locale du contexte concerné, les aménageurs, promoteurs, bailleurs ...

Il faut aussi valoriser des solutions locales et s'interroger sur la mobilité, la résilience, la mise en avant d'une biodiversité : il reste encore beaucoup d'étapes à franchir et beaucoup de personnes à convaincre.

C'est un travail de dentelle pour lequel il faut penser raisonnablement et durablement.

BIBLIOGRAPHIE

○ OUVRAGES

MARCHAL Hervé & STEBE Jean-Marc, *Le pavillon une passion française*, Editions Puf, 2023

HAUMONT Nicole, DEZES Marie-Geneviève, HAUMONT Antoine, préface de LEFEBVRE Henri, *L'habitat pavillonnaire*, Editions l'Harmatan, 2001

HAUMONT Nicole, *les pavillonnaires*, Editions l'Harmatan, réédition 2001

BOUCHAIN Patrick, sous la direction de MASBOUNGI Arielle, *Un urbanisme de l'inattendu*, Editions Parenthèses, 2019

DEBRY Jean Luc, *Le cauchemar pavillonnaire*, Editions l'Echappée, 2012

GATEAU Matthieu & MARCHAL Hervé, *La France pavillonnaire, Enjeux et défis*, Edition thèmes & débats, 2020

FOURQUET Jérôme & CASSELY Jean-Laurent, *la France sous nos yeux*, Editions Points, 2022

○ CONFERENCES ET PODCASTS

ATELIER PARISIEN D'URBANISME (APUR), conférence *Rencontres pavillonnaires*, Paris, Auditorium Le monde, le 21 Juin 2023

PAVILLON DE L'ARSENAL, conférence *Transformations pavillonnaires, faire la métropole avec les habitants*, le 7 Février 2019

AUBRY Benjamin, Podcast le Printemps de l'Hiver, épisode *Transformer son pavillon*, Maison de l'architecture Île-de-France, 13 janvier 2020

DESVIGNES Michel, podcast *Admirez la vue*, épisode « entendez-vous l'éco émission France Culture, 21 Juin 2022

○ EMISSIONS

ELHADAD MYRIAM, *Rêve pavillonnaire, les dessous d'un modèle*, Diffusé le 15 Octobre 2023 à 21h00 sur France 5

- **ETUDES**

ATELIER PARISIEN D'URBANISME (APUR), *La ville pavillonnaire du grand paris, enjeux et perspectives*, Juin 2023

IUDO, *Transformations pavillonnaires, faire la métropole avec les habitants*, Editions Pavillon de l'Arsenal, parution Février 2019

DELAVILLE Damien, HEIL-SELIMANOVSKI Aliénor, *Sort et ressorts de l'habitat individuel en Ile-de-France*, dernier inventaire avant transformation, Institut Paris Région, Juin 2022

DAVY Anne-Claire et METTETAL Lucille, de l'Institut Paris Région, *La maison Individuelle en ile de France, je t'aime moi non plus*, Dossier Société -Habitat, Mars 2020

CONSEIL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES, *21 Réflexions pour réparer la ville*, 2019

DARLEY Amélie, IAU IDF Département Urbanisme Aménagement et Territoires, **TOUATI Anastasia**, Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement (CETE) d'Ile-de-France et Laboratoire Techniques, Territoires et Sociétés (Latts), *La densification pavillonnaire à la loupe : Dynamiques régionales, stratégies locales et formes urbaines*, Institut Paris Région, Mai 2013

BELEYER Mariette, « Développement vers l'intérieur des quartiers de maisons individuelles », pour le site Metarmophouse 25 Septembre 2023

BLANCOT Christiane, JANKEL Stéphanie, WOLF Martin, *446 000 pavillons dans la métropole du Grand Paris*, note numéro 184 de l'APUR, Septembre 2021

IUDO, Grand Paris Aménagement, *Faire de la densification douce, Typologie des porteurs de projets de densification douce + 30 propositions pour nourrir une politique publique*, commande du Ministère de la transition écologique, parue en Septembre 2023

- **REVUES – MAGAZINES - ARTICLES**

AGENCE FRANCE PRESSE , *Zéro artificialisation nette , le Sénat veut « corriger » la loi*, Médiapart, le 14 Décembre 2022

CAZI Emeline, *Le retour en grâce du pavillon de banlieue parisienne*, Le Monde, le 23 Juin 2023

CAZI Emeline, *Les Lilas, laboratoire francilien de la « densification douce »*, Le Monde, le 23 Juin 2023

CAZI Emeline & REY-LEFEBVRE Isabelle, *Les dix pistes du gouvernement pour « habiter la France de demain »*, le Monde, le 14 Octobre 2021

CAZI Emeline, *Rénovation, densification, chasse aux logements vides... »*, Le Monde, le 10 Juin 2022

CASSELY Jean-Laurent, *Véotaf, AMAP et télétravail : quand les citoyens débarquent dans le pavillonnaire*, Le Monde, 21 Janvier 2023

DELAPORTE Lucie, *Logement : l'addiction française au pavillon*, Médiapart, 12 mars 2023

DELOISON Yves, *la fin du monde pavillonnaire*, Revue Urbanisme, numéro 433, Septembre/ Octobre 2023

DEHAN Philippe, *Face à l'objectif zéro artificialisation nette, n'opposons pas stérilement pavillon individuel et logement collectif*, Tribune du Monde, le 05 Juin 2023

HAJDENBERG Michaël, *Diviser son pavillon en appartements : la « spéculation du pauvre*, Médiapart, le 15 Novembre 2013

KREMER Pascal, *La revanche du pavillon de banlieue*, Le Monde, le 31 Octobre 2020

MARCHEL Hervé et STEBE Jean-Marc, *Où en est le pavillonnaire ?* Magazine Sociologies , 2017

RAZEMON Olivier, *L'extension problématique du pavillon*, Le Monde, le 06 Novembre 2021

REY-LEFEBVRE Isabelle, *Immobilier : le grand retour du pavillon*, le Monde, le 29 Juin 2021

REY-LEFEBVRE Isabelle, *En Ile-de-France, l'habitat pavillonnaire menacé par la « densification cache »*, le Monde, le 29 Juin 2021

- SITES

<http://www.apur.org>

<http://www.idheal.fr>

<http://www.darchitectures.com>

<http://www.devenir-pavillonnaire.fr>

<http://www.pavillon-arsenal.com>

<http://www.mediapart.fr>

<http://www.ludo.co>

<https://metropolitiques.eu>

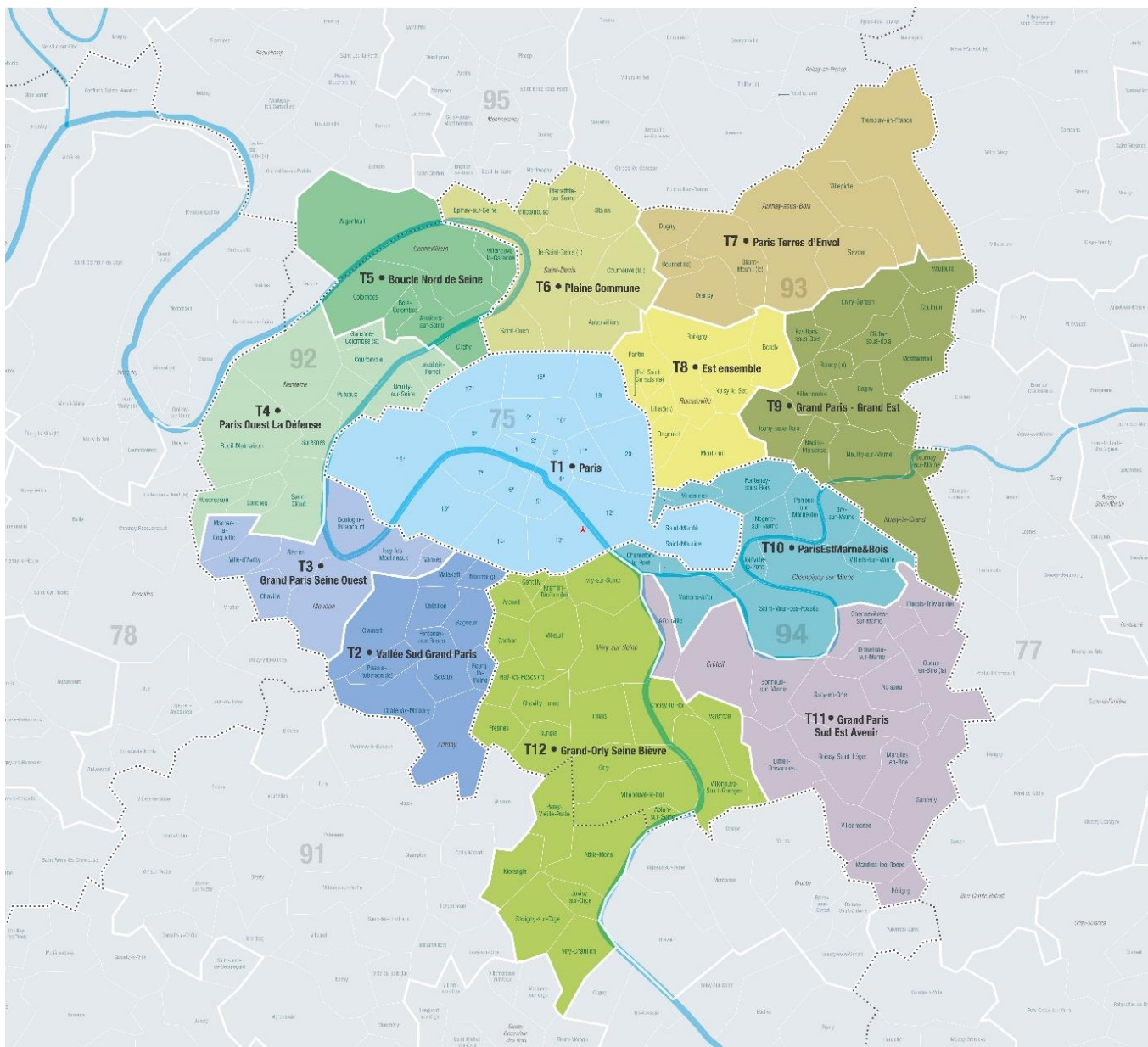
<http://www.sifae.fr>

<https://asvr93230.blogspot.com>

Vivantes.fr (villes vivantes)

<http://www.reporterre.net>

ANNEXE



Carte des territoires de la métropole du Grand Paris @site métropolegrandparis.fr

