



TERRITOIRES

Juin 2022

SORTS ET RESSORTS DE L'HABITAT INDIVIDUEL EN ÎLE-DE-FRANCE

DERNIER INVENTAIRE AVANT TRANSFORMATIONS



www.institutparisregion.fr

L'INSTITUT
PARIS
REGION

Sorts et ressorts de l'habitat individuel en Île-de-France

Dernier inventaire avant transformations

Juin 2022

L'INSTITUT PARIS REGION

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15

Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02

www.institutparisregion.fr

Directeur général : Fouad Awada

Département Aménagement Urbanisme et Territoires : Cécile Diguët, directrice de département

Étude réalisée par Damien Delaville, Aliénor Heil-Selimanovski

Avec la collaboration de Yann Watkin, Anne-Claire Davy, Lucile Mettetal, Tanya Sam-Ming

Maquette réalisée par Virginie Cioni

N° d'ordonnancement : 1.21.022

Crédit photo de couverture : Tanya Sam-Ming

En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source : Auteur (nom, prénom) / Titre de l'étude / Institut Paris Region / année

Sommaire

Sommaire	1
Introduction	3
Panorama et état des lieux de l'habitat individuel en Île-de-France	5
1. Formation et situation actuelle des quartiers d'habitat individuel franciliens : un héritage non linéaire	7
1.a. Les quatre grandes périodes de construction de l'habitat individuel en Île-de-France	7
1.b. Les modes de production et de gestion des ensembles d'habitat individuel influent sur leur capacité à se transformer	20
2. Les dynamiques sociales du tissu pavillonnaire francilien	29
2.a Le profil des habitants	29
2.b Les enjeux sociaux du pavillonnaire	30
2.c Des évolutions plus ou moins souhaitables, liées à une pression sur le parc	31
3. Vers une transformation des quartiers d'habitat individuel francilien	35
3.a. Des jardins et des cœurs d'ilots en tension	35
3.b. Des transformations plus marquées en première couronne et dans les villes moyennes	36
3.c. 210 000 logements construits en 15 ans dans des espaces d'habitat pavillonnaire existants	39
3.d. Renouvellement, densification, recyclage : différents processus de transformation de l'habitat individuel	41
3.e. 50% des nouveaux logements construits dans des tissus pavillonnaires existants sont du collectif	46
Cinq trajectoires pour décrire l'évolution de l'habitat individuel francilien	49
1 - L'habitat patrimonialisé	50
2 - L'habitat dégradé	51
3 - L'habitat réinvesti	50
4 - L'habitat immobile	53
5 - L'habitat en densification	54
Annexes	55
1. Des types d'habitat individuel pour repérer les ensembles et leur cohérence	55
L'habitat villageois	56
Les grandes propriétés	59
Les cités-jardins	60
L'habitat individuel libre	64
Les ensembles d'habitat individuel	67
2. Crédits photos frise p.9	69

Introduction

Avec 1,5 million de logements, le parc d'habitat individuel francilien loge aujourd'hui un peu plus d'un quart des ménages de la région. La maison individuelle est plébiscitée par les Français. Elle est associée à un idéal d'accession à la propriété, à un mode de vie marqué par une forme de vie sociale « apaisée », à une proximité à la nature ou encore à une idéalisation de formes de sociabilités « villageoises ». Pour autant, comme le montrent les propos de l'ancienne ministre du Logement Emmanuelle Wargon¹, c'est aussi un modèle urbain fortement combattu par certains élus, urbanistes ou environnementalistes. Il serait un « non-sens écologique » que ce soit par le mode de vie individuel projeté, souvent relié à un usage du tout-automobile, ou par un manque d'urbanité lié à l'absence de commerces et de services. Il lui est reproché un manque de mixité générationnelle et sociale avec des risques de repli sur soi. Ce sont également ses modes de production, et l'urbanisation de terrains naturels, qui interrogent.

Depuis la loi SRU de 2000, jusqu'à la loi Climat et Résilience d'août 2021 qui introduit l'objectif Zéro Artificialisation Nette (Zan), l'objectif est de limiter l'urbanisation de terrains agricoles, naturels ou forestiers, et en ce sens, la construction de nouveaux logements en extension. Aujourd'hui, malgré un fort ralentissement de la consommation foncière pour la réalisation de logements en Île-de-France depuis les années 1980, l'habitat demeure le deuxième secteur le plus consommateur d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (environ 200 à 300 ha consommés par an) dont 55% est lié au logement individuel.

Les modes de production de la maison individuelle se sont transformés et la pression est de plus en plus importante sur les jardins, qui constituent des gisements pour de nouvelles constructions. La division de parcelles, la division de maisons en appartements conduisent souvent à un émiettement et à une transformation des quartiers, entre adaptation à la diversification des usages, diminution des espaces de nature (cœurs d'îlots, jardins...), et perte de leur qualité première. A l'heure du Zan cette artificialisation est-elle soutenable ?

Le développement du télétravail renforce encore davantage l'attractivité de la maison individuelle. Cela contribue à renchérir les prix des logements les mieux situés et les plus préservés et en accélère la patrimonialisation et l'éviction des classes moyennes. Aussi certains secteurs d'habitat individuel se transforment avec des impacts plus ou moins marqués sur les formes urbaines existantes. Aujourd'hui, la demande des ménages, dans sa dimension sociale, se heurte à l'impératif environnemental, c'est-à-dire la nécessité de préserver les espaces naturels. Face à ces injonctions contradictoires, l'équation paraît impossible à résoudre. Comment continuer à construire près de 70 000 logements de qualité par an en Île-de-France, qui répondent aux envies et besoins des franciliens, sans urbaniser et artificialiser des espaces naturels et de pleine terre ? Comment loger les ménages, notamment les plus pauvres en évitant leur éviction dans des territoires plus éloignés ? Comment préserver les qualités de l'habitat individuel tout en le densifiant ?

La présente étude propose d'identifier et d'analyser les ressorts de ces évolutions, dans leur diversité géographique et morphologique, la diversité des populations concernées, et en s'appuyant sur une observation des mutations en cours. On recherchera les liens opportuns entre ces différents facteurs afin d'identifier les leviers, les outils existants ou émergents à mettre en œuvre pour accompagner leur évolution, qu'elle s'oriente vers la préservation, la densification, la renaturation, ou une combinaison de ces facteurs. Cinq trajectoires de l'habitat individuel francilien seront mises en évidence.

¹ « L'idéal plébiscité par 75 % des Français, c'est la maison individuelle. Mais le modèle d'urbanisation pavillonnaire, ce rêve construit dans les années 1970, dépourvu d'espaces publics et qui dépend de la voiture, constitue aujourd'hui un non-sens écologique, économique et social. Il n'est pas soutenable et nous mène à une impasse ». (Emmanuelle Wargon, Ministre déléguée chargée du Logement, « Habiter la France de demain », 14 octobre 2021)

Panorama et état des lieux de l'habitat individuel en Île-de-France

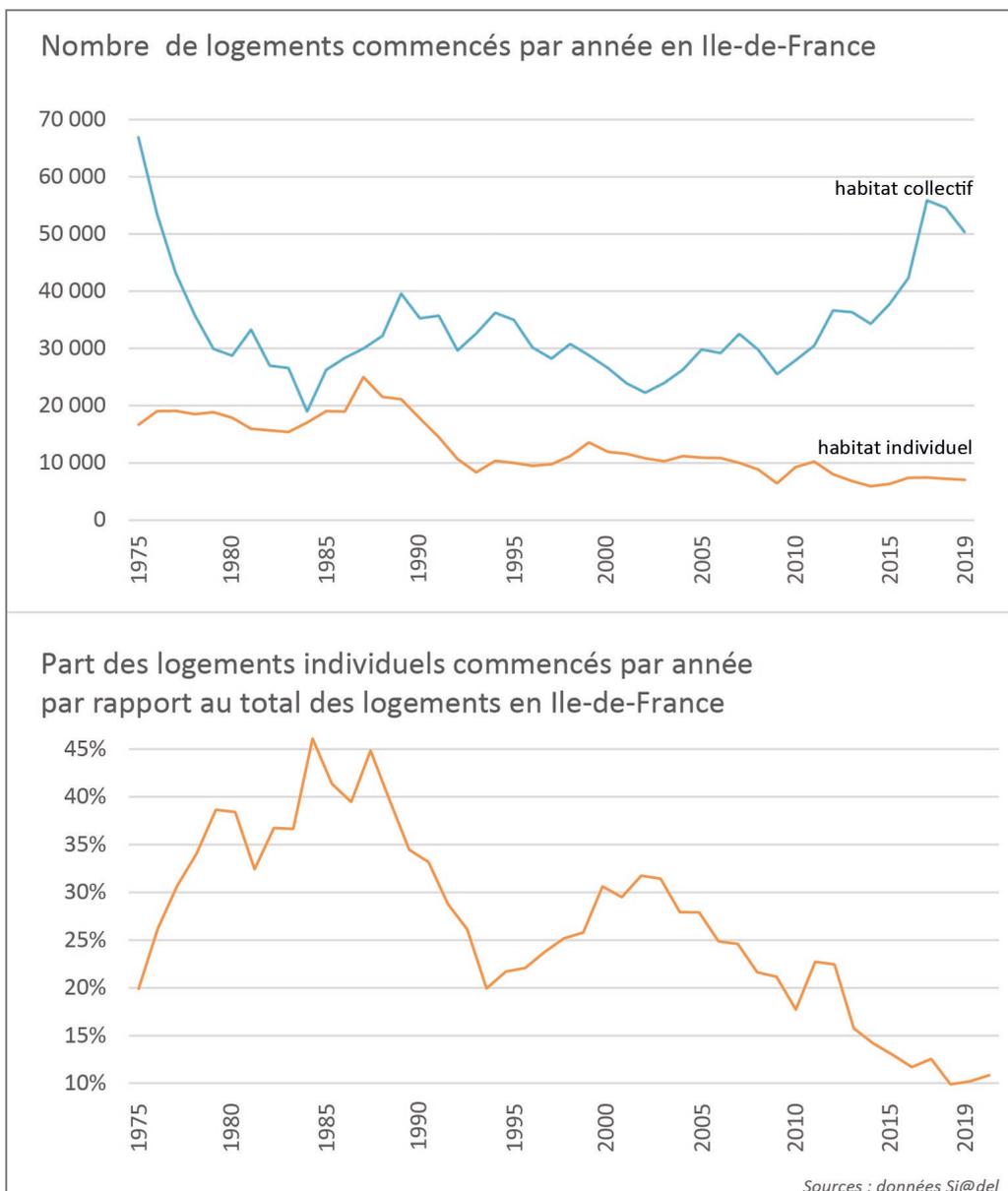
L'Île-de-France, comptait environ 1 510 000 logements individuels en 2018 selon l'Insee, soit 25,8% des logements franciliens². La production de logements individuels en Île-de-France n'est ni stable, ni linéaire. En s'appuyant sur les données Sit@del de production de logements, il est possible de suivre son évolution depuis les années 1970. Alors que ces années-là marquent la chute de la production de logements collectifs, ce qui correspond à la fin de la période des grands ensembles, la production de logements individuels, déjà importante (elle avoisine alors 20 000 logements par an), augmente de manière très importante et atteint jusqu'à 45% de la production totale de logements en Ile-de-France au milieu des années 1980.

La production baisse ensuite puis connaît un sursaut entre 1993 et 2000, qui peut notamment s'expliquer par l'importante production de grandes opérations d'habitat identique au sein des villes nouvelles en cours d'achèvement. Depuis les années 2000 et l'instauration de la loi SRU, la production de logements individuels neufs diminue continuellement.

Aujourd'hui, elle ne représente plus que 12% de la production annuelle de logements franciliens soit 7 000 logements environ (logements commencés en 2019). Dans le même temps la production de logements collectifs a été multipliée par trois. Une analyse différenciant les opérations d'ensemble des constructions dans le diffus, montre que la production d'opérations d'ensemble d'habitat individuel est en constante baisse depuis la loi SRU. La production de logements individuels se fait donc dans une part toujours croissante dans le diffus, soit en densification, soit en extension, bien qu'elle soit en baisse globale³.

² Ce nombre est légèrement plus faible en se basant sur les fichiers fonciers retravaillés par le Cerema : 1 430 000 logements individuels en Ile-de-France. C'est sur cette base que nous nous appuyons pour l'étude.

³ Voir l'article « L'individuel Groupé : production et occupation du sol », Delplanque, Constanty, Foulard, Habiter dans le périurbain Les Cahiers de IAU IDF n°161 – février 2012.



1. Formation et situation actuelle des quartiers d'habitat individuel franciliens : un héritage non linéaire

L'habitat individuel ne forme pas un tout homogène que ce soit du point de fait de la morphologie, de l'implantation du bâti dans les parcelles, de la localisation, de la qualité architecturale ou en encore des personnes qui y habitent. Le développement de ces formes d'habitat n'a pas été linéaire au cours du temps et a été jalonné par des lois et des politiques d'aménagement qui ont parfois renforcé et encadré leur développement.

1.a. Les quatre grandes périodes de construction de l'habitat individuel en Île-de-France

À travers une chronologie, cette partie du rapport permet de qualifier les types d'habitat individuel qui ont émergé au cours du temps et la production liée à chaque période dont nous héritons aujourd'hui. Elle met également en évidence l'évolution des modes de production de cet habitat et les enjeux que cela pose en matière de gestion et de transformation de ces tissus. Les grandes périodes de construction des ensembles d'habitat individuel, illustrées par la frise historique ci-après, se sont situés à la croisée des contextes suivants :

- Grands évènements (guerres, révolution industrielle, crises économiques, etc.) ;
- Politiques nationales du logement et du droit privé (statut, gestion, financement ...) : loi Siegfried, Ribot, Loucheur avant la 2^{ème} guerre mondiale ; concours, loi SRU, ELAN ... après la 2^{ème} guerre mondiale ;
- Politiques nationales d'urbanisme et plans stratégiques régionaux : Plans nationaux, schémas directeurs régionaux (PARP, SDAURP, SDRIF, planification locale, etc. ;
- Offre et demande de logement (production du logement individuel, collectif, social) : grands travaux d'Hausmann, construction des HBM, reconstruction, création des grands ensembles, périurbanisation, renouvellement urbain, etc.
- Organisation économique des acteurs (lotisseurs, lotisseurs-constructeurs ...).

Il en résulte divers types d'habitat individuel dont les transformations, la disparition ou au contraire la quasi-absence d'évolution, sont autant d'éléments instructifs sur les enjeux d'évolution, qu'il s'agisse de densification ou de mutation du tissu pavillonnaire au regard des enjeux du ZAN. Chaque période fait l'objet d'une présentation mentionnant les types génériques d'habitat individuel qui leurs sont les plus représentatifs.



De la deuxième moitié du XIX^e siècle à l'entre-deux-guerres : naissance, essor et encadrement de la production de l'habitat individuel

1820-1914 : de la villégiature au logement ouvrier

La production de l'habitat pavillonnaire en périphérie des villes est intrinsèquement liée au développement des lotissements. Cette procédure de remembrement foncier, pratiquée initialement au sein des villes depuis les XVI^e et XVII^e siècles, s'intensifie à partir des années 1820-1830 sur Paris et sa banlieue (révolution industrielle, essor du chemin de fer, avènement de la bourgeoisie). L'offre, au départ de villégiature, profite de l'effondrement de la valeur foncière des propriétés nobiliaires pour donner accès aux classes aisées à des sites de qualité et bien desservis par le chemin de fer. Ces **lotissements-parc ou colonies** sont alors des ensembles remarquables dans leur composition et programmation urbaines (site, composition, espaces, voire équipements et services communs, éléments architecturaux et paysagers, unités foncières importantes : 1 000 à 1 500 m² minimum, 5 000 m² à Maisons-Laffitte). Parallèlement, le patronat propose une offre à destination de la classe ouvrière (crise du logement, dysfonctionnements et balbutiements de l'offre collective). Le **logement patronal** comprend diverses opérations concertées allant de quelques maisons alignées sur rue jusqu'à la création de véritables cités ouvrières (rares en Île-de-France⁴). Sur la seconde moitié du XIX^e siècle, l'offre pavillonnaire se généralise à l'ensemble des catégories sociales en se localisant dans les secteurs moins favorisés (proximité au centre de l'agglomération, aux industries). Le **lotissement ordinaire** à destination de la petite bourgeoisie (employés, artisans, boutiquiers) présente quant à lui des qualités diverses allant d'un aménagement réfléchi (voirie, espaces publics, réseau de distribution des eaux), jusqu'à la forme la plus sommaire du lotissement vivrier dont les cabanons de jardins deviennent progressivement des chalets pour le week-end, puis des résidences principales en dur. C'est dans le cadre de cette offre pavillonnaire que certaines opérations initiées par des spéculateurs peu scrupuleux aboutiront aux criants dysfonctionnements de la période suivante.



Lotissement de villégiature du Vésinet, allée de la gare

(gauche : crédit - Bernard Etteinger/L'Institut Paris Region; droite : crédit - IGN 2018)



Logement patronal de la Cité Menier à Noisiel, avenue Claire Menier

(gauche : crédit - Lucile Mettetal/L'Institut Paris Region; droite : crédit - IGN 2018)

4 Cité de Noisiel (1874, 1911), Cité Leroy à Ponthierry (1912-1920).

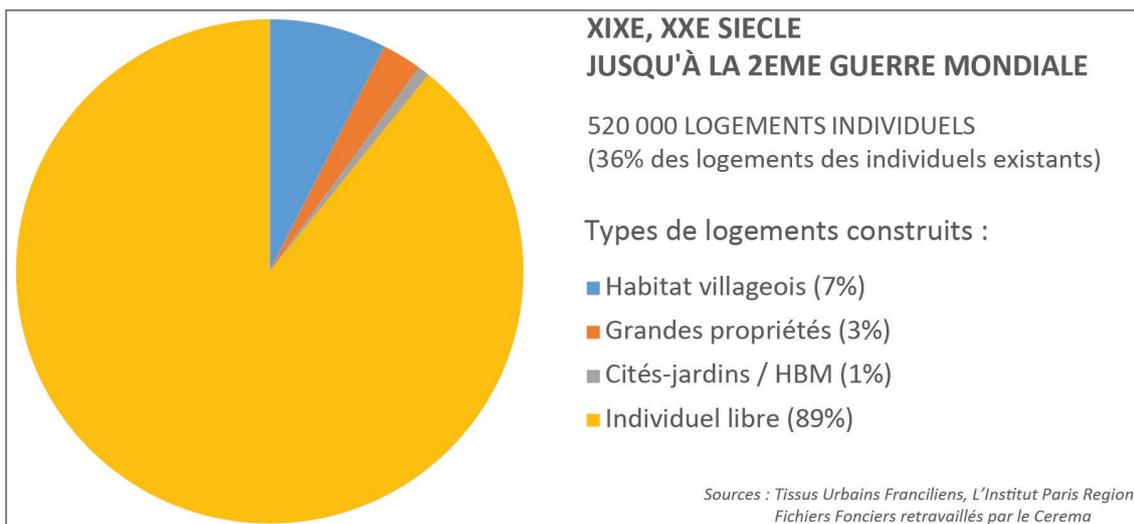
1919-1939 : de la nécessité d'un encadrement à l'expérimentation de nouveaux modèles

À la suite de la première guerre mondiale (arrêt de la villégiature, reconstruction, exode rural, accroissement démographique, deuxième phase d'industrialisation), les lotissements ordinaires deviennent la forme principale de la production pavillonnaire. Stimulée par les dispositions en faveur de l'accès à la propriété de la loi Ribot (1908), la spéculation immobilière n'a plus de limite. Les opérations défectueuses déjà observées sur le dernier quart de la période précédente se généralisent et prennent une ampleur d'échelle territoriale : lotissements anarchiques, opérations isolées et carencées en équipements, réseaux et infrastructures, diminution de la taille des lots, habitat individuel sommaire (2 pièces sous un toit à 2 pentes), auto-construction et matériaux de récupération. La colère des « mal-lotis » conduit en 1928 à l'intervention de la puissance publique pour aménager les opérations (loi Sarraut), produire du logement (loi Loucheur). L'offre pavillonnaire résultante, avec les **lotissements type Loucheur** présente alors des formes plus homogènes et standards que précédemment, notamment par le biais de l'intervention obligatoire d'un architecte mandaté par l'Etat. C'est aussi dans ce cadre plus régulé qu'est envisagée la construction de « **cités-jardins** » et d'opérations d'Habitat bon marché (**HBM**) dont l'offre de logements mixte (individuelles et collectifs) s'accompagne d'équipements et de services. Ces opérations servent de modèle aux lotisseurs mais s'en distinguent par le statut public de la propriété, une déclinaison très élaborée de la délimitation et de l'appropriation de l'espace (privé, public, commun) et des modes de fonctionnement tendant à l'autonomie (autarcie vivrière).



Lotissement (ordinaire) du Parc à Saint-Maur, avenue Joffre

(gauche : crédit - Reyhaneh Yeganeh/L'Institut Paris Region ; droite : crédit - IGN 2018)



Les logements individuels construits pendant les périodes du XIX^e siècle, du début du XX^e siècle jusqu'à la seconde guerre mondiale et perdurant à ce jour représente 36 % de l'ensemble des logements individuels franciliens, soit environ 520 000 logements – habitat villageois compris, avec une prédominance nette de la période de l'entre-deux-guerres.⁵

Ils sont constitués en majorité (90%) d'habitat individuel diffus et d'ensembles réalisés surtout sous la forme de lotissement, mais aujourd'hui revenus dans le droit commun, c'est à dire d'habitat individuel libre de règles ou obligation liées à un ensemble de propriétés⁶.

Les caractéristiques les plus marquantes de la production issue de cette période sont : des ensembles de grande taille, à la trame régulière aujourd'hui intégrée au tissu urbain, marquée par une certaine étroitesse des rues, une absence d'équipements sur certains secteurs, une très faible part de logement sociaux (10% estime Annie Fourcaut)⁷.

⁵ Ce volume résulte d'un décompte basé sur la datation issue de la BD majic dont la fiabilité et assurée essentiellement à partir de 1950.

⁶ Voir le détail des typologies d'habitat individuel en annexe

⁷ Fourcaut Annie, La banlieue en morceaux. La crise des lotissements défectueux en France entre l'entre-deux-guerres, Créaphis, 2000, 339p.

L'époque moderne : entre production de masse et expérimentation

La parenthèse des grands ensembles

Au sortir de la seconde guerre mondiale, la reconstruction se traduit, notamment en région parisienne, par un renversement de la production de logements au profit du collectif. La production urbaine est confrontée à plusieurs effets cumulés : une action publique plutôt malthusienne (plan Prost, PADOG), une forte pression démographique, des retards en matière d'investissements dans la construction et l'entretien du cadre bâti, une faible rentabilité de l'immobilier et un manque de moyens et d'instruments de la part des opérateurs privés pour répondre à la demande peu solvable des ménages. Avec par ailleurs le problème des « lotissements défectueux » qui, loin d'être terminé⁸, se trouve rejeté en tant que « contre-exemple de la modernité »⁹, l'Etat choisit de privilégier la construction de cités d'urgence tout en s'instrumentalisant progressivement (SEM, fiscalité, ZUP) pour n'atteindre la pleine mesure d'une offre de logements collectifs qu'à la décennie suivante.

Pendant cette parenthèse, la production de logements individuels est donc très ralentie. Elle est essentiellement réalisée par le comblement des tissus existants, selon des densités d'environ 20 logements/ha. Les formes pavillonnaires héritées de cette période sont de quatre types : les lotissements classiques dont certains expérimentent de nouveaux procédés constructifs, quelques rares projets de cités-jardins mixant habitat collectif et individuel¹⁰, les **cités d'urgence** pavillonnaires, aujourd'hui quasi toutes disparues, et les projets en auto-construction ou **cités castors** réalisés à l'initiative de coopératives et d'associations de particuliers.



Cité d'urgence des Oiseaux à Athis-Mons, 1955 (au premier plan) ; au second plan, HLM de l'Athégienne, 1975

(Crédit - collection Maison de Banlieue et de l'Architecture / Gouzy-Bardy)



Cité Castors en construction à Antony

(Archives com. Antony, don Y. Sedilot (en cours). Photographe : inconnu)



Cité d'urgence de La Joie au Plessis Tréville (1954)

(Crédit - Société Historique du Plessis-Tréville –droits réservés)

⁸ La Commission nationale des lotissements défectueux créée par la loi du 15 mars 1952 en dénombre 3 000 en France lors de sa première réunion en juillet 1954 et 1550, couvrant 12 000 ha, en région parisienne en 1957 (Fourcaut, 2000, 202-203). À travers la promulgation des ordonnances de 1958 (n° 58-1447 et 58-1448) et de deux décrets pris en 1958 et 1959 (du 31 décembre 1958 et du 20 juillet 1959), un régime juridique pour les lotissements plus strict est instauré (exigence dans l'instruction des projets, étoffement du dossier de demande d'autorisation de lotir, sanctions en cas d'infraction, augmentation des responsabilités du lotisseur en matière d'équipement).

⁹ <https://www.cairn.info/revue-l-annee-sociologique-2008-1-page-171.htm>

¹⁰ Cité de la Plaine à Clamart par l'architecte-urbaniste Robert Auzelle

1950-1975 : organisation de la filière et expérimentation de formes intermédiaires

La croissance démographique toujours plus forte amène au renversement de la posture du PADOG et à la vision expansive du SDAURP. Pour répondre à la demande des 14 à 16 millions d'habitants escomptés, l'État mène de grands travaux qui modifient profondément l'organisation, le fonctionnement et la pratique de l'espace régional : infrastructures routières, transports rapides, grands ensembles, lancement des villes nouvelles, etc. L'avènement d'une société de consommation encadrée par un État-Providence tout-puissant permet la relance et l'évolution de la production pavillonnaire. Suite aux divers concours lancés par la puissance publique, elle s'industrialise avec le développement des **opérations groupées**¹¹ commerciales (nouveaux villages, opérations clés en main) et des maisons sur catalogue inspirées du modèle américain. L'appareil de production voit l'arrivée de « builders » spécialisés (Levitt and Sons, Kaufman & Broad, Bréguet, Phénix...) et une concentration progressive des maîtres d'ouvrages traditionnels (bailleurs sociaux, promoteurs privés).

La mise en œuvre de la procédure de ZAC, aux niveaux fonciers et financier, vient compléter la collaboration entre initiative publique et privée et marque l'abandon, en 1969, des ZUP. L'accès au logement se trouve par ailleurs facilité avec la création en 1966 du marché hypothécaire et en 1969 du PEL. L'habitat individuel répond alors à une demande solvable désireuse de quitter les grands ensembles collectifs. Son développement se stabilise dans les communes urbaines de la grande couronne au profit des communes périurbaines et rurales (entre 15 et 30 km de Paris). Cette consommation de l'espace toujours plus loin des villes-centres ou programmée en villes nouvelles, malgré des densités plus fortes dans les opérations groupées (25 logements/ha et plus), génère globalement de très faibles densités avec des opérations en lotissement de 7 à 10 logements/ha seulement.



Rue de Bellevue à Ormesson-sur-Marne, années 1950

(crédit - Reyhaneh Yeganeh / L'Institut Paris Region)



Lotissement concerté de 290 logements en copropriété, Les Mousseaux à Villepinte, 1971

(crédit - Aliénor Heil-Selimanovski / L'Institut Paris Region)

L'ensemble des constructions issu de cette période représente 23% du parc actuel de logements individuels, hors opérations ayant subi des évolutions (densification ou mutation) soit environ 325 000 logements.

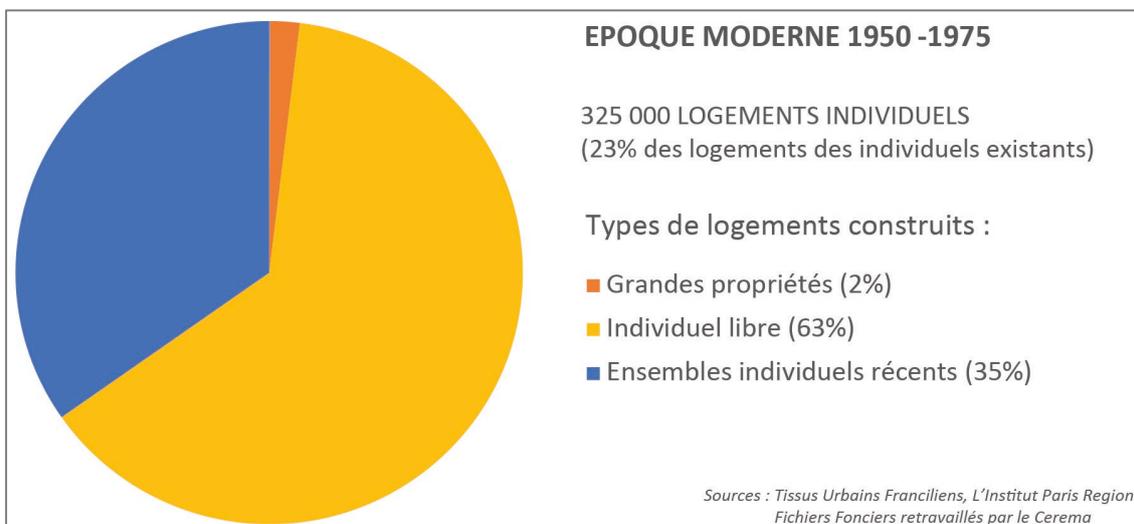
La forme la plus représentative de cette période est celle des « Nouveaux Villages » : caractérisée par :

- des opérations de grande taille ; qui comptent en moyenne 175 logements¹² ,
- des ensembles qui peuvent être déconnectés du tissu existant, voire en autarcie totale, assumant une desserte automobile qui leur est propre et un réseau de cheminements piétons et d'espaces verts et paysagers distincts des voies circulées,
- qui sont marqués par une expérimentation formelle d'un point de vue architectural, programmatique (des équipements qui restent privés tels qu'espaces verts et paysagers, piscine, tennis,..) et sur les modes de gestion de ces nouveaux objets partagés : ASL, copropriétés.

¹¹ Opération groupée : opération dont l'opérateur assure à la fois les rôles d'opérateur foncier, d'aménageur, de lotisseur et de constructeur

¹² Delphine Callen. La " fabrique péri-urbaine ", système d'acteurs et production des ensembles pavillonnaires dans la grande couronne francilienne... Géographie. Université Panthéon-Sorbonne - Paris I, 2011. Français. tel-00651441

Mais l'ensemble de ces constructions est toujours constitué à 2/3 d'habitat individuel libre et à seulement 1/3 d'opérations d'ensemble, c'est-à-dire qui comportent des obligations partagées¹³.



L'époque contemporaine (1/2) : 1975-2000, apogée de la production périurbaine et développement des opérations mixtes

Autour de 1975, les communes périurbaines prennent définitivement le relais des banlieues. Face à la crise économique, le dysfonctionnement des grands ensembles aboutit aux premières mesures relevant de la politique de la ville. La réforme du financement du logement de 1977 facilite l'accession à la propriété en déplaçant les aides de la pierre à la personne. La loi sur l'architecture supprime le recours obligatoire à l'architecte pour toute construction de moins de 170 m². Pour éviter les trop faibles densités du pavillonnaire et répondre dans le même temps au problème des grands ensembles, l'**habitat intermédiaire** fait l'objet de réflexions et s'expérimente sur les secteurs innovants et planifiés par l'État, notamment au sein des villes nouvelles. Peu relayée par les acteurs privés, elle pose cependant les bases d'une moyenne densité qui sera reprise, enrichie et à nouveau expérimentée à la fin des années 1990.

L'urbanisation pavillonnaire de la grande couronne atteint son point culminant au début des années 1980, avec une part majoritaire d'opérations groupées et un recentrage de la production de logements en villes nouvelles sur le collectif. À partir des années 1990, la dégradation des conditions d'emploi et de crédit pousse les accédants à l'individuel les plus modestes aux portes de l'Île-de-France, voire sur ses départements limitrophes. Face à un développement urbain encore insuffisamment maîtrisé, et à la suite de la loi de décentralisation de 1983 qui introduit la notion de « limitation de l'utilisation de l'espace », le schéma régional est révisé (SDRIF en 1994). Mais, entre des cycles immobiliers de plus en plus serrés, une forte concentration des acteurs de l'habitat individuel, et des contraintes environnementales et foncières grandissantes, la production pavillonnaire s'amenuise, tend à privilégier des **opérations mixtes** (présence de logements collectifs) et définir une commercialisation très ciblée en fonction du revenu des acquéreurs et sur des territoires de plus en plus dédiés.

¹³ Voir le détail des typologies d'habitat individuel en annexe



Modèle de maison « Accueil » de Phénix, 1983
 (Cahier n°68, L'Institut Paris Region, Droits réservés)



Maisons unifamiliales à Lognes, Marne-la-Vallée, 1990
 (crédit Claude Abron/L'Institut Paris Region)

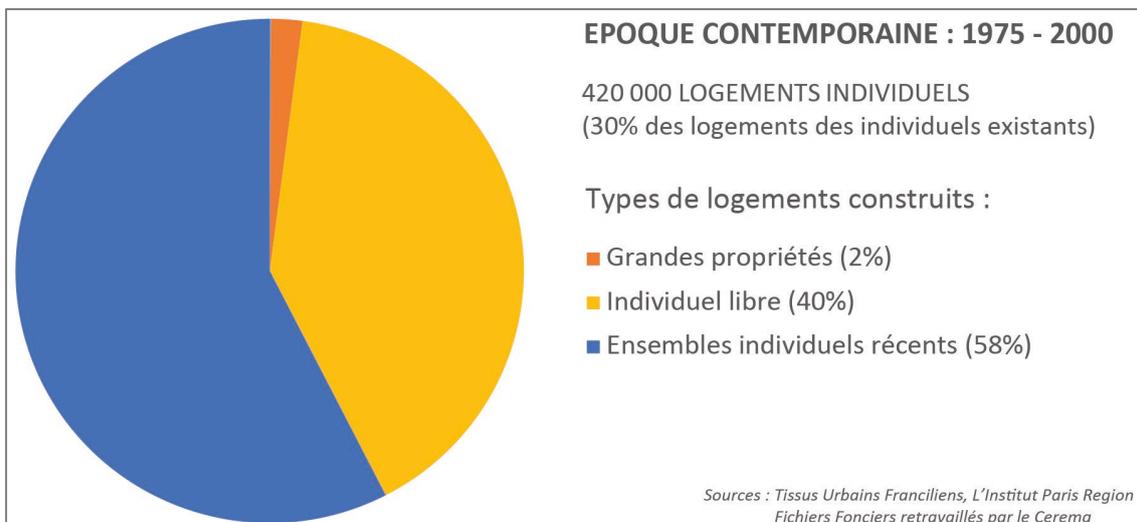


Ensemble récent, Bussy Saint-Georges
 (crédit P. Guignard / Air-images.net / L'Institut Paris Region)

L'ensemble des constructions issues de cette période et n'ayant pas subi d'évolutions représente 30% du parc actuel de logements individuels, soit environ 425 000 logements.

Ces opérations, principalement d'initiative privée, sont de taille plus restreinte, et marquent la fin des expérimentations. Il s'agit surtout de lotissements, avec peu d'équipements mais qui restent souvent privés. Ils voient l'avènement de la « raquette de retournement » et des voies en impasse, de la figure de l'îlot inversé.

Les ensembles d'habitat individuels, c'est-à-dire contraints par un statut foncier partagé ou par un ensemble d'obligations communes en constituent les deux tiers. Et l'habitat individuel libre seulement 1/3¹⁴.



¹⁴ Voir le détail des typologies d'habitat individuel en annexe

L'époque contemporaine (2/2) : 2000-2020 : vers une accélération de la densification douce ?

Parallèlement à la poursuite de la production de lotissements "clés en main" par les opérateurs privés, dans la continuité des expérimentations de la période précédente, les formes d'habitat intermédiaire sont reprises dans une nouvelle perspective, autant dans le réinvestissement des tissus existants que dans la production nouvelle. Les appels à expérimentation PUCA Villa Urbaine Durable (2001, 2006), dont l'ambition est de répondre aux enjeux de politique publique pour le logement, issus de la loi SRU (2000), tentent alors de proposer de **nouvelles formes d'habitat intermédiaire**, mixte et durable.

Le programme de recherche BIMBY réexplore à partir des années 2010 de manière qualitative et dynamique les réflexions menées sur les capacités de densification du tissu pavillonnaire de la première moitié du XX^e siècle. En effet on observe une diminution du nombre d'opérations d'ensemble et de leur ampleur dans cette période ; en revanche, la production de logement individuel augmente dans le diffus, particulièrement en première couronne¹⁵.

Cette évolution, liée à l'offre et la demande de logements ainsi qu'aux objectifs de limitation de la consommation de l'espace inscrits de manière variable dans la planification régionale et locale, est supposée se renforcer / s'accélérer avec l'actuel défi du zéro artificialisation nette qui tend à une plus grande sobriété foncière.

Elle est aussi supposée répondre au défi de la limitation des consommations énergétiques. Pour rappel les objectifs de la Stratégie Nationale Bas-Carbone révisée fin 2019 doivent conduire à la rénovation de dix-sept millions de maisons individuelles. Sous cet angle, l'optimisation des formes urbaines permet en effet une plus grande compacité spatiale et un meilleur fonctionnement (optimisation des réseaux et des infrastructures de déplacements, de services, d'approvisionnement en ressources et en énergie, etc.). À l'échelle du bâtiment, l'optimisation des performances énergétiques nécessite par ailleurs l'évolution et l'adaptation de ses caractéristiques constructives (isolation thermique) et fonctionnelles (systèmes de chauffage, de ventilation, etc.).

Afin de compléter les investissements et les aides publiques à la rénovation thermique, d'en éviter le saupoudrage compte-tenu du statut majoritairement individuel de la propriété de l'habitat pavillonnaire, les réflexions actuelles tendent à rechercher tous les accompagnements possibles (réglementaires, financiers, juridiques, organisationnels) pour en faciliter le financement et le passage à l'acte (valorisation foncière et immobilière, regroupements d'acteur à la commande, mise en œuvre partagée, etc.).

Build in my backyard

Développé suite à un projet financé par l'Agence Nationale de la Recherche¹⁶, le Bimby présente une alternative de développement pour les espaces pavillonnaires en s'appuyant sur une densification douce mise en œuvre d'un commun accord entre propriétaires fonciers et collectivités dans le projet de territoire. Les initiatives Bimby ont essentiellement été mises en œuvre dans des communes périurbaines et rurales, par exemple au sein du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse¹⁷. Leur impact reste aujourd'hui faible au regard de la dynamique globale de mutation dans les espaces pavillonnaires, du fait de la complexité du processus (intégration dans les documents d'urbanisme) et de la part importante de motivation reposant sur les propriétaires fonciers pour l'élaboration des projets.

¹⁵ Voir l'article « L'individuel Groupé : production et occupation du sol », Delplanque, Constanty, Foulard, Habiter dans le périurbain Les Cahiers de IAU IDF n°161 – février 2012,

¹⁶ Programme de recherche "Villes durables" mené entre 2009 et 2012 associant des laboratoires de recherche, des bureaux d'étude, des écoles d'architecture et des collectivités territoriales.

¹⁷ Delille Julien, Gabriel Vincent, Lannoy Clément, Marchand Nolwenn, Miet David, "Bimby, Premiers retours d'expériences, une démarche innovante de travail avec les habitants", Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, août 2012



Densification douce d'habitat individuel à Fontenay-sous-Bois

(crédit - Tanya Sam Ming / L'Institut Paris Region)

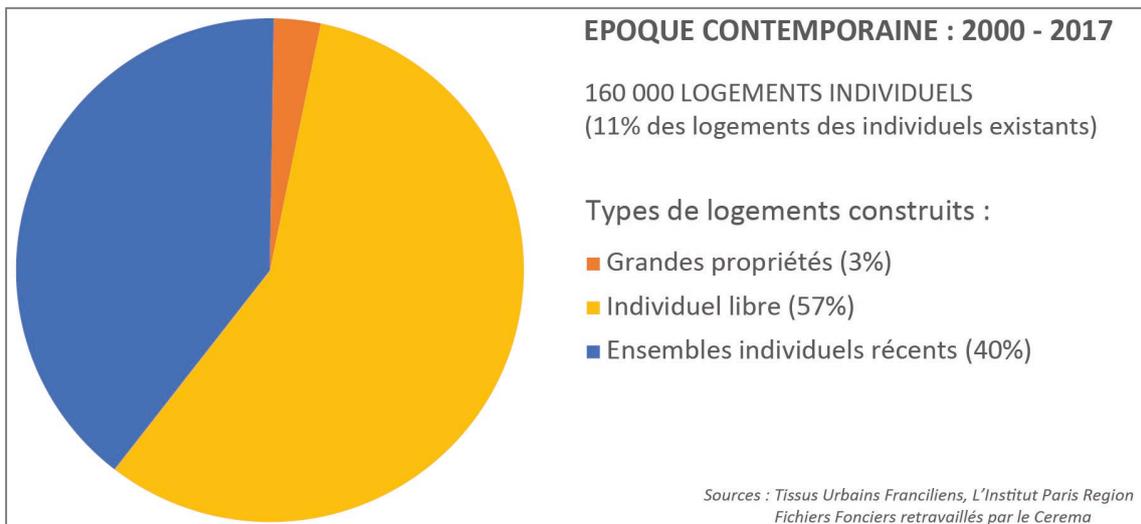


Programme de logements HLM intermédiaires à Ormesson-sur-Marne

(crédit - Bruno Raoux/ L'Institut Paris Region. Architectes : Anne JAUREGUIBERRY, Pascal ARSENE HENRY, architectes associés de l'atelier da.u, Christian TOLOSA architecte, BCCB Bureau d'études)

L'ensemble des constructions issu de cette période représente 11 % du parc actuel de logements individuels, soit 160 000 logements.

Il s'agit d'une typologie d'habitat plus dense : plus de maisons en bandes ou collées, des terrains moins étendus, ... Les opérations sont à présent de petite taille : elles comportent en moyenne 28 maisons sur la période 1999-2007, parfois elles sont phasées¹⁸. Les opérations d'ensemble représentent 40% de la production issue de cette période, tandis que l'habitat individuel redevient majoritaire, avec environ 60 % de la production issue de cette période.



¹⁸ Delphine Callen. La " fabrique péri-urbaine ", système d'acteurs et production des ensembles pavillonnaires dans la grande couronne francilienne... Géographie. Université Panthéon-Sorbonne - Paris I, 2011. Français. tel-00651441

1.b. Les modes de production et de gestion des ensembles d'habitat individuel influent sur leur capacité à se transformer

Les outils opérationnels permettant le découpage foncier, la réalisation des constructions puis les modalités de gestion des ensembles individuels sont peu nombreuses, même s'ils permettent de multiples déclinaisons. La production de logements individuels peut se faire sous plusieurs formes, et va mobiliser des outils réglementaires et des modes de productions différents selon les époques, la localisation des projets (sur les territoires et au sein des espaces bâtis) et les acteurs qui vont les porter. Il peut s'agir d'opérations dans le diffus réalisés dans des tissus déjà constitués, ou d'opérations nécessitant un travail plus important sur le foncier et sa viabilisation.

Le lotissement - procédure la plus ancienne, aujourd'hui disparue au profit de la déclaration préalable et du permis d'aménager - a évolué depuis sa création et son usage a varié dans le temps. Très répandue au cours du XX^e siècle, cette procédure s'est peu à peu confondue avec la forme urbaine qu'elle générerait, jusqu'à devenir synonyme des ensembles d'habitat individuel, voire spécifiquement désigner ceux présentant un habitat identique.

Le lotissement, une procédure souvent accompagnée d'un règlement et d'un cahier des charges

Le lotissement est un mode de division foncière décrit par le code de l'urbanisme depuis 1919. Il se pratiquait cependant déjà hors de toute définition juridique depuis l'ancien régime. Depuis la réforme des autorisations d'urbanisme de 2007, l'autorisation de lotir laisse place aux procédures de Permis d'Aménager et, pour les opérations comportant un petit nombre de lots et ne nécessitant pas d'équipements publics spécifiques, à la Déclaration Préalable.

Les lotissements étaient souvent accompagnés de cahiers des charges, documents à portée réglementaire et de droit privé, qui régissaient les futures constructions de l'ensemble des lots de l'opération. On distingue cahier des charges de règlement depuis 1976. Les cahiers des charges ne sont plus approuvés par le préfet depuis 1978, mais les documents approuvés avant cette date ont conservé leur statut réglementaire jusqu'en 2014. Les cahiers des charges sont toutefois joints à l'autorisation d'urbanisme jusqu'en 2017. Ils conservent enfin leur portée contractuelle entre co-lotis.

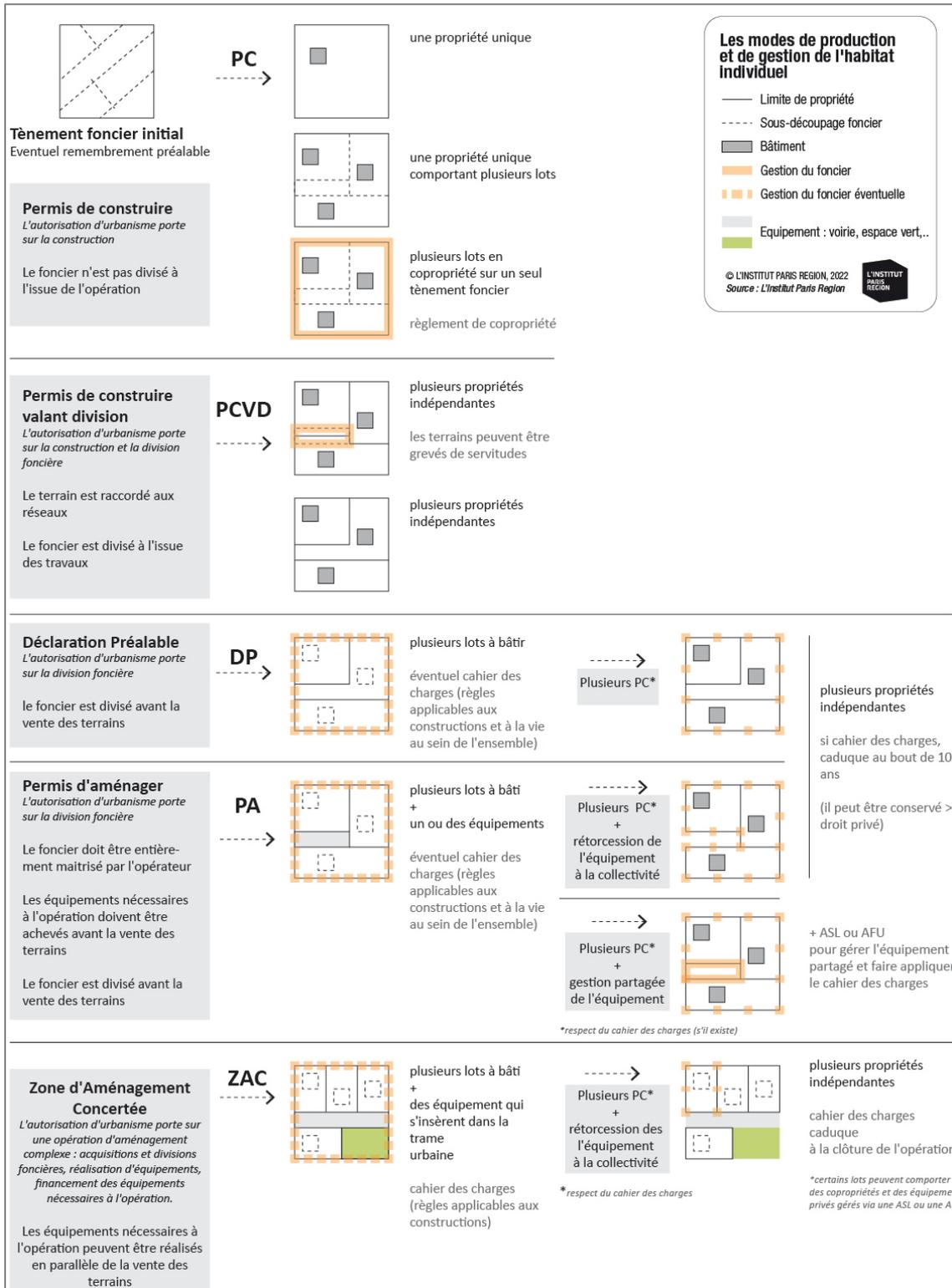
Cette acception obère les trois autres procédures réglementaires utilisées pour produire des ensembles d'habitat individuel : le permis de construire (et le permis valant division) ; le permis d'aménager (et la déclaration préalable), anciens permis de lotir ; la zone d'aménagement concertée (ZAC). Chaque procédure est, ou a été, plus à même de permettre la réalisation d'opérations aux caractéristiques spécifiques et réunit des acteurs qui la caractérisent¹⁹.

D'autre part, à la suite d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble, une fois les opérations en ZAC clôturées et les règlements de lotissement devenus caduques, on trouve trois types principaux de structures foncières au sein des ensembles d'habitat individuels. Ils impliquent des modes de gestion spécifique et présentent plus ou moins de freins à l'évolution des tissus : des parcelles individuelles indépendantes les unes des autres ; des parcelles individuelles liées par un cahier des charges de lotissement de droit privé et/ou par la gestion d'un espace partagé (voirie de desserte, chaufferie, piscine, espace de stationnement) qui sera alors géré par une ASL ou une AFU ; des habitations indépendantes situées sur un même terrain et partageant des espaces et équipements communs (jardin, voirie, piscine,...), qu'elles appartiennent à un même propriétaire (un bailleur social par exemple) ou à des propriétaires indépendants (elles seront alors soumises au statut de la copropriété).

Ces modes de gestion coexistent sans être systématiquement liés à un mode opératoire, bien qu'ils soient mis en place au moment de la réalisation des ensembles. Ils peuvent se combiner et on retrouve un emboîtement de propriétés et copropriétés régies par un cahier des charges de lotissement et rassemblés autour d'espaces partagés gérés par une ASL (Association syndicale libre) ou une AFU (Association foncière urbaine).

¹⁹ Voir aussi l'encadré « densification des parcelles d'habitat individuel et rentabilité des opérations : quel lien ? » p.32

Leur distinction permet d'identifier les mécanismes de production et de gestion des ensembles d'habitat individuels, ainsi que les freins et points de blocage à la transformation des différents tissus pavillonnaires actuels lorsque ceux-ci relèvent de leur statut juridique.



Le permis de construire (PC) et le permis de construire valant division (PCVD) génèrent des propriétés individuelles, des servitudes, des copropriétés

Le permis de construire est la procédure employée par les particuliers pour réaliser des habitations sur les terrains constructibles « dans le diffus », en mitage, en bordure de zone urbanisée, ou après une déclaration préalable (DP). C'est également la plus employée dans le contexte de la densification pavillonnaire pour diviser une propriété en plusieurs et en maximiser les droits à construire. Elle peut générer une densification des parcelles individuelles via l'autopromotion (un propriétaire construit d'autres biens sur son terrain et les met en location). Elle peut aussi générer des parcelles partagées (des maisons en copropriété, ou copropriété horizontale, les parties partagées constituant étant alors dites « en jouissance ») ou des servitudes de passage, par exemple pour accéder à une parcelle de cœur d'îlot. C'est également la procédure à laquelle les promoteurs vont avoir recours pour réaliser une opération de logements collectifs.

Le permis de construire n'est pas limitatif en quantité, les opérations peuvent comporter de quelques logements (cas d'une valorisation foncière par un ou quelques particuliers associés) à plusieurs centaines de logements (cas d'un ensemble d'habitat individuel géré par un bailleur social ou d'une copropriété dite horizontale).

La procédure du permis de construire valant division (PCVD), aussi appelée PC groupé, peut être utilisée par les promoteurs/aménageurs/lotisseurs/constructeurs pour la réalisation d'opérations, déjà desservies par les infrastructures (voiries et réseaux). Le permis de construire fixe la surface de plancher (SDP) autorisée par terrain, sa répartition programmatique ainsi que l'implantation et l'aspect des constructions. Les acheteurs achètent alors un terrain avec un projet déjà défini (« avec permis »). Le découpage foncier s'effectue à l'issue de la réalisation des différents bâtiments de l'opération. Cette procédure a parfois été utilisée par les lotisseurs pour leur permettre de contourner les obligations liées au permis d'aménager, notamment de commercialiser les lots avant d'achever les travaux d'équipements nécessaires à leur desserte, voire de reporter la charge de leur viabilisation sur les acquéreurs. Une fois achevée, l'opération se compose de propriétés individuelles ou collectives sans lien entre elles.

Ce type d'habitat individuel et de propriété peut théoriquement évoluer de manière indépendante si le PLU le permet. D'autres facteurs peuvent cependant contraindre cette évolution, notamment : taille réduite de la parcelle, position de la maison sur le terrain, largeur de la voirie de desserte, capacité du terrain à absorber le stationnement automobile. Les opérations peuvent alors nécessiter l'achat de plusieurs propriétés et leur remembrement préalable. On trouve donc des secteurs d'habitat individuel relativement préservés pour ces raisons. D'autres au contraire auront pu beaucoup évoluer, en densification douce ou en recyclage.

- Ensemble de logements locatifs géré par un propriétaire unique (en général, logements sociaux) : ces ensembles n'évolueront en principe qu'à deux conditions principales : si le bailleur souhaite faire évoluer son patrimoine ou si le secteur nécessite une rénovation urbaine d'ensemble, ils pourront muter ou disparaître totalement. Les contraintes principales seront le relogement des habitants dans des conditions à définir en fonction de l'opération et le financement de l'opération (relogement, démolition, transformation ou construction d'un nouveau programme de logements). Une rénovation lourde et transformation en site occupé, en associant les habitants, sont aussi envisageables. Le bailleur pourra aussi, s'il engage une politique de ce type ou si certains logements sont réalisés sous forme de PSLA (Prêt Social Location Accession)²⁰, vendre les logements à leur occupant. Selon le modus operandi retenu, ceux-ci et leurs dépendances deviendront alors des propriétés individuelles ou seront liés par le droit de copropriété. La réalisation d'habitat individuel par les bailleurs sociaux étant relativement récente et restant minoritaire, peu de secteurs représentent un enjeu fort d'évolution à ce jour.



Programme de 16 logements sociaux intermédiaires à Ormesson-sur-Marne (2004)

(en haut, gauche : Bruno Raoux/ L'Institut Paris Region. Architectes : Anne JAUREGUBERRY, Pascal ARSENE HENRY, architectes associés de l'atelier da.u, Christian TOLOSA architecte, BCCB Bureau d'études, droite : Reyhaneh Yeganeh/L'Institut Paris Region)

(En bas, gauche : IGN 2018, droite : Cadastre)



Le chemin vert, Boulogne sur mer, 60 logements sociaux réhabilités, avec résidence d'architecture et projet entièrement conçu et réalisé avec les habitants en site occupé, 2014

(crédits : Sophie Ricard. Architecte en permanence pour l'Agence Construire)

²⁰ Le PSLA est un produit aujourd'hui progressivement remplacé par le BRS (bail réel solidaire) dans la gamme des logements proposés par les bailleurs. Le BRS implique la dissociation de la propriété du foncier et du bâti, le foncier restant géré par l'Office Foncier Solidaire et l'habitant étant uniquement propriétaire du bâti.

- **Copropriété horizontale** : cette procédure a été utilisée à une période pour permettre de construire plus de maisons sur un même tènement foncier, qu'il n'aurait été possible en découpant le foncier avec la procédure du permis d'aménager. Les copropriétés horizontales²¹ se révèlent un modèle particulièrement problématique pour assurer l'évolution du cadre bâti et des espaces communs. Le syndicat des copropriétaires est en effet régi par un règlement de copropriété ainsi que par le code de la copropriété (lois du 10 juillet 1965), connus pour être rigides et complexes. Si une copropriétaire souhaite entreprendre des travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme, il devra obtenir l'autorisation de la majorité qualifiée de sa copropriété pour pouvoir déposer l'autorisation d'urbanisme nécessaire. Pour faire évoluer une copropriété horizontale, ou certains lots de la copropriété, il peut être nécessaire de sortir du statut de copropriété. Or, une copropriété ne peut disparaître que si tous les lots qui la composent se retrouvent dans les mains d'un seul propriétaire ou si les membres en votent la dissolution et ses conditions à l'unanimité. Il est également possible de « détacher » des lots de la copropriété, par vote de l'assemblée générale, même si des espaces partagés perdurent ; ceux-ci pourront être gérés à travers une ASL ou une AFU (voir paragraphe suivant). Une intervention publique (rétrocession et remise en gestion à la collectivité des espaces communs, clarification des statuts de propriétés, résolution d'ASL, prise de parts d'un organisme public ou parapublic dans la copropriété...) peut cependant permettre une évolution de ces ensembles. L'occasion du financement de travaux importants peut également être le déclencheur de travaux de densification sur les parties communes, pour lesquels un vote à l'unanimité n'est plus nécessaire.



Opération les Charmilles à Noisy-le-Roi, Copropriété de 47 lots

(En haut, les deux photos : crédit - Reyhaneh Yeganeh / L'Institut Paris Region)

(En bas, gauche : crédit - IGN 2018, droite : crédit - Cadastre)

²¹ D'après le PLH 2016 de l'agglomération de Cergy, les copropriétés horizontales représentent 2% du parc de logements individuel francilien, soit environ 30 000 logements.

Le permis d'aménager (PA) et la déclaration préalable (DP), peuvent générer des cahiers des charges de lotissement et la gestion des espaces communs via des ASL ou des AFU

Le permis d'aménager (PA) est principalement utilisée par les promoteurs, les aménageurs et les constructeurs privés ou par le secteur public et ses aménageurs, tandis que la déclaration préalable est davantage un outil utilisé par des particuliers. Ils sont mobilisés pour la réalisation d'opérations de moyenne envergure pour lesquelles elles vendront des lots à bâtir. Cela consiste, à partir d'un tènement foncier, en sa division en vue de la création lots à bâtir (DP) et de voirie de desserte, équipements communs (PA). Le permis d'aménager (PA) fixe la constructibilité globale autorisée sur l'opération et sa répartition programmatique, ce qui implique de connaître à l'avance la programmation précise de l'opération. En effet il n'y a pas de marge de manœuvre possible en dehors d'une péréquation de taille et droits à construire entre lots à l'intérieur de l'opération. D'autre part l'opérateur, ou le groupe de propriétaires, qui doit posséder l'ensemble du tènement foncier, a l'obligation de réaliser l'ensemble des voiries et réseaux de desserte de l'opération avant d'entamer la commercialisation des lots, ce qui implique une avance des dépenses de travaux d'aménagement. Les opérations de ce type sont en conséquence de moyenne envergure et souvent monofonctionnelles, afin de limiter l'incertitude d'une programmation trop complexe ou d'une opération devant se réaliser sur un temps trop long.

Cahier des charges : chaque lot à bâtir ainsi défini est ensuite soumis à permis de construire (PC) et doit respecter le règlement de PLU, et s'il existe **un cahier des charges propre à l'opération, appelé Cahier des Charges de Lotissement** qui peut contenir des précisions d'ordre réglementaire. Il n'est pas obligatoire d'en établir un, mais cela est dans la pratique souvent le cas. Depuis 2014, (loi Alur) les règlements de lotissements et les clauses réglementaires des cahiers des charges **deviennent caduques dix ans** après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme. De plus, ils ne sont plus à joindre aux autorisations d'urbanisme depuis la réforme des autorisations d'urbanisme de 2017.

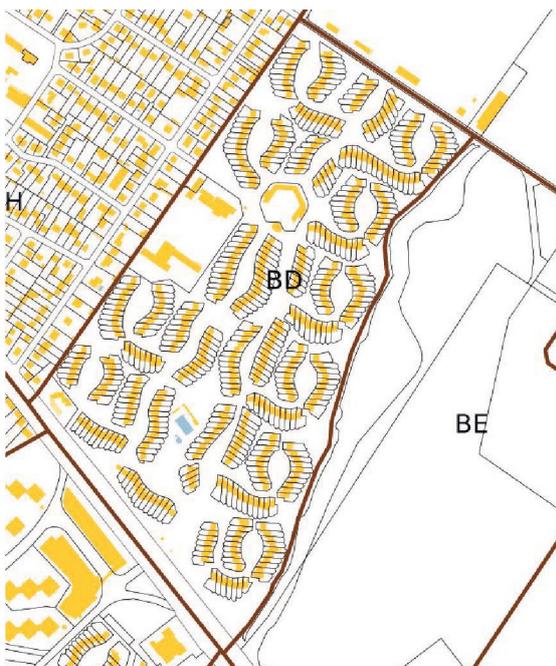
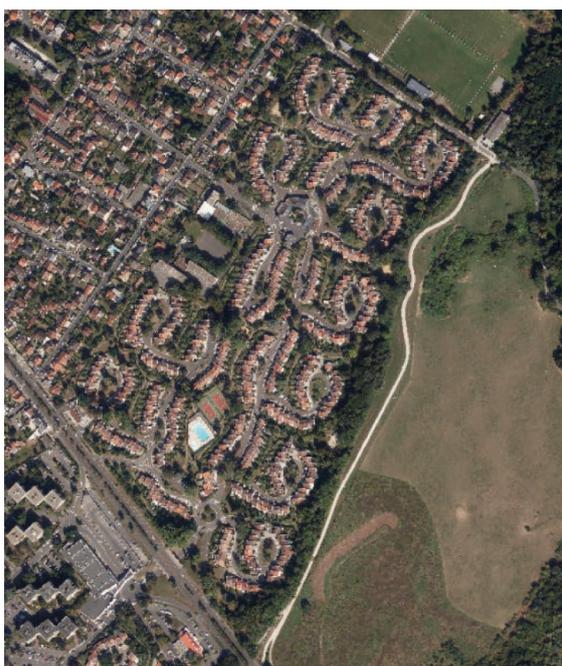
Cela a rendu plus aisée la densification des ensembles d'habitat individuels. Chaque coloti peut en effet déposer une demande d'autorisation d'urbanisme sur son terrain en respectant les règles du PLU, sans se soucier du cahier des charges du lotissement, même s'il est plus contraignant que le PLU. La commune peut également décider la mise en compatibilité du règlement d'urbanisme et des cahiers des charges, notamment au regard de la densité maximale de construction autorisée. Ces derniers peuvent cependant perdurer sous l'impulsion des colotis (loi ELAN 2018) mais ils **relèvent alors uniquement du droit privé et régissent les relations entre colotis**. Dès lors l'évolution des ensembles d'habitat individuels dits « lotissements » est moins contrainte par ces règlements et cahiers des charges bien qu'ils puissent rester des obstacles à l'évolution des propriétés individuelles.

Voies rétrocédées à la collectivité : dans un lotissement ou une opération réalisée via permis d'aménager, la desserte des lots (voies et réseaux) comme les autres **équipements** réalisés pour l'opération, entièrement financés par l'opérateur privé, **peuvent rester privés ou être rétrocédés à la collectivité**. Dans ce second cas, une convention de rétrocession est alors signée entre l'opérateur et la commune et jointe au permis d'aménager ; la voie rejoint alors le domaine public à réception des travaux. Beaucoup de lotissement de la fin du XIX^e et de la première partie du XX^e s. (jusqu'à l'application de la loi Loucheur) ont été régularisés après mise en service ; Les voies ont été progressivement rétrocédées et aménagées par les collectivités.

Equipements partagés demeurant privés : de nombreuses voies d'accès aux lots individuels demeurent des emprises privées. Il s'agit surtout d'impasses, de voies sans issue ou de chemins appelés « villas ». Les ensembles d'habitat individuel de l'époque moderne (1950-1975) et contemporaine (1975-2020) conservent eux-aussi des règles et cahiers des charges communs, s'appliquant aux bâtiments et aux espaces et réseaux gérés en commun.

Ces espaces communs et équipements (espaces verts, cheminements piétons, espaces de stationnement, équipements de loisirs tels que piscine, terrain de tennis, golf...) **sont alors gérés à travers une association syndicale libre (ASL) ou une AFU (Association Foncière Urbaine) par l'ensemble des propriétaires** des lots constitutifs de l'opération. Leur fonctionnement, bien que proche de celui de la copropriété, est beaucoup moins rigide. L'ASL ou l'AFU sont en effet régies par des statuts qui se caractérisent par la grande liberté dont l'association dispose pour les définir, ainsi que ses règles de fonctionnement. Aussi, les statuts de l'ASL ou de l'AFU portent uniquement sur l'objet dont la gestion est commune : alors qu'un propriétaire au sein d'une copropriété devra demander à sa copropriété l'autorisation de réaliser des travaux, cela n'est pas nécessaire dans le cas

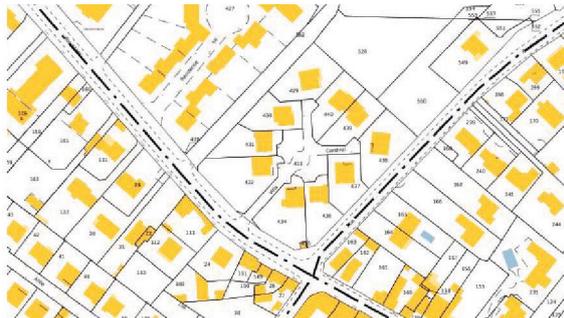
d'une ASL ou d'une AFU – si cela n'est pas inscrit dans ses statuts. Aussi, dissoudre une ASL ou une AFU s'avère plus simple que de dissoudre une copropriété : elle peut l'être par ses membres lorsque son objet a disparu. Par exemple si l'ASL ou l'AFU avait été constituée pour administrer les voies d'un lotissement, elle sera dissoute si ces voies sont rétrocédées à la commune. Ou si l'ASL administrerait un espace vert proposé à la densification, la vente de celui-ci permettra la dissolution de l'ASL.



Les Hameaux de la Roche à Ris-Orangis. Un ensemble de 435 pavillons rassemblés autour d'une ASL qui gère les espaces partagés, une piscine, un tennis, un bâtiment commun et l'harmonie architecturale de l'ensemble (1964-71)

(En haut, les deux photos : crédit - Reyhaneh Yeganeh / L'Institut Paris Region)

(En bas, gauche : crédit - IGN 2018, droite : crédit - Cadastre)



Villa Cardinale à Noisy-le-Roi, lotissement de 9 lots dont la voie privée partagée est gérée par une ASL

(En haut, les deux photos : crédit - Reyhaneh Yeganeh/L'Institut Paris Region)
(En bas, gauche : crédit - IGN 2018, droite : crédit - Cadastre)

Ce format de gestion peut s'appliquer à un ensemble de parcelles individuelles indépendantes les unes des autres, comme à des ensembles dont la structure foncière est plus complexe. La structure foncière de l'ensemble peut en effet intégrer des lots en copropriété, ainsi que des équipements partagés.

La procédure de ZAC génère des propriétés individuelles et des espaces publics, mais aussi des copropriétés et des ensembles gérés par des ASL ou des AFU

Cette procédure, nécessairement d'initiative publique, est plus longue à mettre en œuvre et soumise à de plus fortes contraintes d'ordre réglementaire (concertation du public), financier (fixation d'une participation des acquéreurs des terrains aux équipements nécessaires à l'opération) que celle du permis d'aménager. Elle permet cependant une souplesse programmatique : le programme des constructions envisagé dans le dossier de création de la ZAC peut varier dans la mesure où il ne modifie pas l'objet et l'équilibre global de l'opération – par exemple une augmentation de 20 % de surface de plancher globale est envisageable. Il est également possible de réaliser l'opération en plusieurs tranches, et d'engager les démarches de vente des lots pendant la réalisation des travaux de dessert de ceux-ci. Enfin, s'il n'est pas nécessaire de posséder l'ensemble d'un tènement foncier pour y réaliser une ZAC, le périmètre de celle-ci doit être réfléchi. En effet la procédure induit un droit de délaissement des propriétaires au profit de l'aménageur, qui devra alors nécessairement acquérir le terrain.

Cette procédure s'applique donc mieux à des opérations de grande envergure, qui s'étalent sur un temps long, ou qui incluent une mixité programmatique, des équipements de proximité, des espaces publics et des espaces verts en plus de la simple desserte et stationnement des lots. Elle permet en effet de faire financer par les acquéreurs des terrains les équipements nécessaires à l'opération. Elle implique cependant des procédures plus longues (DCZ, DRZ, EI, DLE²²) et la concertation du public, elle est de ce fait plus coûteuse en ingénierie, d'autant plus que la conception du plan d'ensemble et

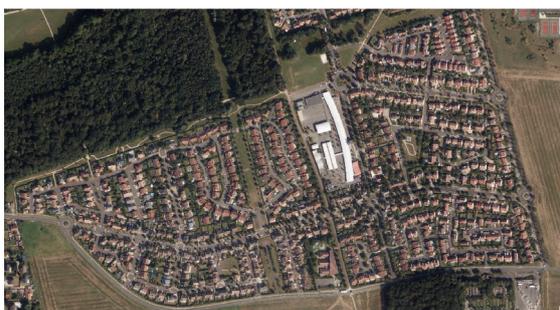
²² Dossier de création de ZAC, dossier de réalisation de ZAC, étude d'impact, Dossier loi sur l'eau

l'encadrement des constructions seront plus exigeantes (plan d'aménagement d'ensemble, fiche de lot, cahier de prescriptions,...).

La construction sur chaque lot est soumise à permis de construire et doit respecter, outre le règlement de PLU, une fiche de lot et un cahier de prescriptions propre à l'opération, parties intégrantes du clausier de vente du terrain. La ZAC est clôturée administrativement lorsque l'ensemble du programme de la ZAC a été réalisé, fiche de lots et cahier des prescriptions deviennent alors caduques.

Les voies de desserte des lots réalisés dans le cadre de cette procédure sont généralement rétrocédées et remises en gestion à la collectivité par l'aménageur. C'est la garantie pour la collectivité de maîtriser leur réalisation. Un jeu d'emboîtement des échelles peut exister, avec la réalisation de « macro-lots » sous la forme de permis de construire valant division. Dans ce cas des espaces et équipements (parking souterrain, espace vert de cœur d'îlot) peuvent constituer des servitudes communes et des biens en copropriété. Mais la plupart des propriétés deviennent indépendantes les unes des autres à la clôture de la ZAC.

C'est la procédure privilégiée à l'époque des villes nouvelles et des opérations d'intérêt national franciliennes des années 1980-2010 comme Evry, Marne-la-Vallée, Cergy-Pontoise.



ZAC du Trou du Grillon à Saint-Pierre-du-Perray - EPA Sénart aménageur

(En haut, les deux photos : crédit - Reyhaneh Yeganeh / L'Institut Paris Region)

(En bas, gauche : crédit - IGN 2018, droite : crédit - Cadastre)

2. Les dynamiques sociales du tissu pavillonnaire francilien

L'habitat individuel, par sa taille et sa géographie, accueille des ménages dont les profils se sont longtemps distingués par des caractéristiques spécifiques (plus jeunes, plus familiaux...), mais qui tendent à se banaliser avec l'arrivée à maturité de l'important tissu pavillonnaire des années 80 et la variété des trajectoires de ses habitants. On observe ainsi une diversification des types de ménages, en lien notamment avec le vieillissement, les séparations et les décohabitations des enfants, qui ont entraîné un accroissement des personnes seules et des familles monoparentales. Les générations s'y succèdent, inventant et réinventant cet habitat, l'adaptant progressivement aux évolutions de leurs besoins et modes de vie.

2.a Le profil des habitants

Un parc de moins en moins familial

La maison individuelle évolue au rythme des modifications de la cellule domestique. La formation plus tardive des couples, les séparations plus fréquentes ou encore le vieillissement de la population ont entraîné une baisse de la taille moyenne des ménages et une augmentation de la surface moyenne par personne, un constat qui ne doit pas dissimuler des situations d'intensification des usages et de mal logement.

On observe une majorité de couples (72 % en 2018), notamment de couples avec enfant(s) (42 % en 2018) mais une augmentation des personnes seules : en 2018, 19 % des maisons sont occupées par une personne seule, contre 17 % en 2008. La part des couples avec enfant(s) en maison a fortement diminué en grande couronne (-3,9 points) alors qu'elle est quasi-stable en petite couronne (-0,7 pt). A contrario, la part des personnes seules en maison a augmenté plus fortement en grande couronne (+2,7 points) qu'en petite couronne (+0,8 points). On observe également une légère augmentation des familles monoparentales, dont la part est passée de 7 à 8 % entre 2008 et 2018.

Des occupants vieillissants

Qu'il s'agisse du tissu pavillonnaire des centres anciens ou des maisons construites dans les années 80 à la périphérie des villes, leurs occupants vieillissent. Le renouvellement générationnel de l'occupation de ce parc est à l'œuvre mais s'opère lentement.

On observe ainsi une surreprésentation des personnes âgées de 40 à 64 ans (56,9% en 2018), et une augmentation de la part des occupants de maisons individuelles âgés de 65 ans et plus, passée de 25 % en 2008 à 28,8 % en 2018 (+ 3,8 points). Dans le même temps, les occupants de collectif de 65 ans et plus n'ont augmenté que de 1,1 point.

Les évolutions démographiques du tissu pavillonnaire font l'objet de nombreuses interrogations, et particulièrement dans les espaces périurbains. Quels seront les impacts du vieillissement de ses occupants et les besoins d'adaptation des logements ? Au moment du renouvellement de son occupation, quelle sera son attractivité auprès des jeunes ménages ? La libération simultanée de grands logements pourrait-elle, localement, déstabiliser certains marchés immobiliers ?

Selon les projections démographiques à l'horizon 2035, le vieillissement des occupants du pavillonnaire sera très directement corrélé aux périodes de construction des logements (Sagot et al., 2019). Il sera ainsi plus marqué en grande couronne et dans le périurbain où les baby-boomers ont largement accédé à la propriété. Il sera particulièrement prononcé dans les maisons construites dans les années 1970, au plus fort de la périurbanisation, attirant à l'époque des familles désireuses d'espace et de nature. Les enfants partis, les seniors du périurbain choisiront-ils un logement plus petit et plus proche des services et des commerces ? Rien n'est moins sûr quand on sait l'attachement à une maison qui a vu ses enfants grandir. En outre, à leur départ, ces grandes maisons risquent d'être financièrement inaccessibles aux jeunes ménages. L'enjeu du renouvellement de la population de certains secteurs se pose alors, comme l'Ouest Francilien, particulièrement concerné.

Un parc d'ancrage

Le parc individuel, souvent occupé en propriété est un parc où la mobilité résidentielle est parmi les plus faibles. 39,9 % des pavillons sont ainsi occupés depuis plus de 20 ans en 2018, une part qui a augmenté de 2,5 points entre 2008 et 2018 (de 37,4% à 39,9 %).

La part des ménages occupant leur logement depuis plus de 20 ans est très légèrement inférieure en grande couronne à celle des ménages du cœur urbain (39,4% en GC et 41,5 en PC), en lien avec des dynamiques de développement plus récentes du parc individuel. Mais elle tend à se rapprocher de la moyenne francilienne et s'accroît deux fois plus vite en grande couronne (+3pts) qu'en proche couronne (+1,5 pt). Une évolution qui est particulièrement forte pour les emménagés depuis 40 ans et plus (de 8,9% en 2008 à 12,2% en 2018 soit +3,3 points).

Un parc de propriétaires mais pas que de "nantis". Souvent associé au modèle de la propriété occupante, le parc individuel reste un parc socialement diversifié en Île-de-France et parfois plus mixte que l'habitat collectif des secteurs centraux les plus valorisés : les cadres ne représentent ainsi que 22,2 % des ménages franciliens habitant une maison. Le modèle pavillonnaire qui s'est développé depuis la fin des années soixante est en effet indissociable d'un vaste mouvement d'accès à propriété des classes moyennes et intermédiaires encouragées au fil du temps par une succession d'aides publiques, souvent réservées aux jeunes primoaccédants.

2.b Les enjeux sociaux du pavillonnaire

Souvent critiqué au nom de l'étalement urbain, et des externalités négatives qu'il peut générer, l'habitat pavillonnaire n'en demeure pas moins un modèle auquel sont attachés les habitants. Au gré des enquêtes, la préférence des ménages pour la maison individuelle ne faiblit pas, un désir réactivé par la crise sanitaire, qui traduit avant tout l'envie d'espace et de nature, et qui pourrait être annonciateur d'un desserrement résidentiel et d'une tension accrue sur le marché des maisons individuelles à l'heure où le volume de construction est ralenti par les exigences du Zéro artificialisation nette. Déjà d'actualité, l'enjeu de l'accessibilité du parc pavillonnaire aux familles des classes moyennes n'en sera que plus prégnant, au risque d'accentuer les phénomènes de report vers la troisième couronne et les départs en province.

Répondre aux aspirations, à des modes de vie remis à l'honneur par la crise sanitaire

L'épisode des confinements successifs a mis en exergue l'importance de la taille des logements, comme celui de la présence d'espaces extérieurs. L'habitat individuel qui répond en partie à ce double critère a ainsi renforcé son aura, qu'il n'avait en réalité jamais perdu pour les ménages, mais que les politiques publiques ne peuvent clairement plus ignorer. En s'intéressant à la manière dont a été vécue la période de confinement de mars à mai 2020, l'enquête IDHEAL « Aux confins du logement » a montré combien l'espace et les interactions avec la nature étaient déterminants dans le ressenti des personnes interrogées. En parallèle, le développement du télétravail a renforcé nos exigences vis-à-vis de la qualité du lieu de vie et réveillé des envies d'autres horizons résidentiels, devenus envisageables en dissociant le travail du lieu de travail.

Maintenir - et attirer - les familles en Île-de-France

La primauté de l'habitat collectif en Île-de-France engendre parfois des situations de suroccupation pour les familles, et des conditions d'habitat jugées peu satisfaisantes notamment avec des enfants en bas âge. On observe ainsi des départs hors de la région de la part des familles à la recherche d'un niveau de vie meilleur et d'un cadre de vie plus adapté. Le maintien d'une offre pavillonnaire, à des prix accessibles et dans des secteurs bien desservis, reste un élément clé pour tenter de maintenir ces familles, aux aspirations centrifuges, en quête d'espace et de nature.

De nombreux territoires populaires, aux prises avec des enjeux de maintien de leurs équilibres de peuplement (tant sociaux que générationnels) comptent particulièrement sur ces tissus pour maintenir leur attractivité et la diversité de leur offre de logement

Favoriser l'ancrage local des populations

En comparaison d'un petit logement collectif sujet à la mobilité et au turn-over de ses occupants, une maison individuelle, dont on est souvent propriétaire, est davantage synonyme de permanence et de stabilité dans le temps. Pour les collectivités désireuses d'attirer des populations stables, ancrées sur le long terme dans leur territoire, l'habitat individuel apparaît ainsi comme un gage de permanence.

Mais l'ancrage effectif dans le territoire renvoie bien sûr à d'autres éléments, qui dépassent la seule typologie de l'habitat, tels que la qualité des équipements - scolaires, loisirs, commerces, etc. – sous peine d'accueillir des habitants aux pratiques hors sol qui fréquentent d'autres communes pour l'essentiel de leurs activités quotidiennes.

Participer à la transition énergétique

L'amélioration des performances énergétiques des logements est un volet crucial de la transition énergétique, et l'habitat individuel en constitue un levier notable. En effet, les décisions de travaux y sont plus fluides en comparaison des circuits de décision souvent complexes dans les copropriétés verticales. Toutefois, la modestie des ressources d'une partie des propriétaires de pavillons (par exemple des personnes âgées ou des nouveaux accédants en phase de remboursements d'emprunts) est aussi un obstacle à l'engagement des travaux et rend indispensable la mobilisation des différents aides existantes et l'accompagnement en ce sens (sans oublier la négligence de certains propriétaires bailleurs peu enclins à engager des frais dans le pavillon qu'ils louent et peu soucieux d'améliorer le confort de leurs locataires).

2.c Des évolutions plus ou moins souhaitables, liées à une pression sur le parc

La crise sanitaire qui réactive le désir de maison et la densification destinée à limiter la consommation d'espaces naturels accentuent la pression sur l'habitat individuel, à la fois convoité et menacé.

En cœur d'agglomération, la pression foncière accélère la densification, avec une forte dynamique de divisions parcellaires, d'extensions et d'exploitation maximale de la constructibilité restante. On observe une tendance à la disparition du pavillonnaire au profit de collectifs réalisés par les promoteurs, en particulier dans les secteurs en forte mutation (quartiers de gares, secteurs limitrophes de Paris).

Le Nord-Est de la métropole est concerné par des processus de précarisation et de fragilisation dus à une forte pression de la demande sociale et à l'intervention de marchands de sommeil, se traduisant par des divisions internes des maisons, souvent accompagnées par une exploitation locative intensive.

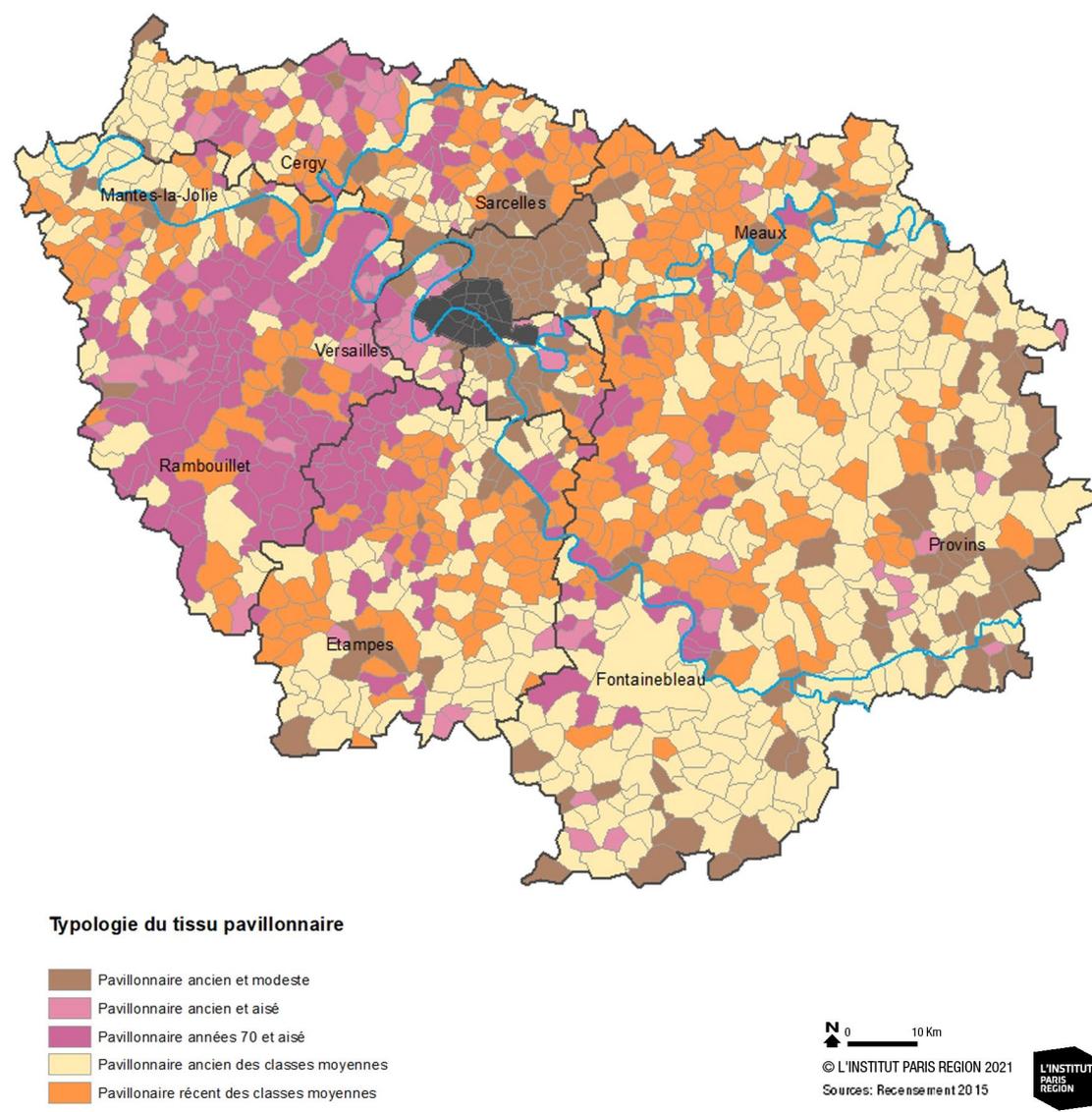
En moyenne couronne (entre le cœur de la métropole et les confins ruraux de la région), la pression accrue sur un parc convoité par les accédants à la propriété, renforcée par la crise sanitaire, associée à une faible rotation du parc liée au vieillissement des occupants, entraîne un report des ménages aux franges de l'Île-de-France.

Enfin, dans le périurbain éloigné, les propriétaires modestes sont fragilisés par une consommation énergétique difficilement compressible, liée aux déplacements quotidiens et aux factures d'énergie d'une maison. Souvent invisibles des guichets sociaux, ces ménages peuvent échapper aux radars de l'action publique et aux aides à la rénovation énergétique, tout en étant bloqué dans leur parcours résidentiel.

Vers une typologie du tissu pavillonnaire : l'Île-de-France en cinq classes

En croisant les caractéristiques du bâti (ancienneté, taille) et de l'occupation de l'habitat individuel (revenus des occupants, âge composition familiale...), on dessine une typologie de contextes et des territoires qui illustre la variété des enjeux et des mutations qui peuvent s'y produire. Un découpage en 5 classes simplifiées, vient ainsi dessiner la diversité des fragilités potentielles de ce tissu (coût résidentiel ou vulnérabilité énergétique, accompagnement à la rénovation).

Typologie de l'habitat individuel en Ile-de-France



La classe 1 (marron) : elle se distingue par un profil d'occupation plutôt modeste et plus mobile que la moyenne régionale. Elle est marquée par une dominante de pavillons anciens et de petite taille, chauffés au gaz, situés en zone peu pavillonnaire de communes modestes et occupés plus souvent par des ménages jeunes et précaires. Ces pavillons abritent aussi plus fréquemment des ménages atypiques (colocations, étudiants, individus en transition...), des familles monoparentales et des personnes seules, installés depuis moins de 10 ans.

Les mutations observées relèvent ici de diverses formes d'intensification de l'occupation de ces logements ou de densification mal maîtrisée, voire de disparition de ce tissu en lien avec la pression foncière. Dans de nombreuses communes relevant de ce type, elles se traduisent par une augmentation des divisions pavillonnaires et des situations de mal logement, de surpeuplement et de dégradation de la qualité de l'habitat, et par un recyclage urbain non maîtrisé ou difficile à réguler.

Ces dynamiques s'accompagnent d'une transformation des statuts d'occupation de certains quartiers où les propriétaires occupants sont progressivement remplacés par des ménages locataires. Faisant

craindre aux communes concernées, nombreuses dans le nord est parisien, de ne plus pouvoir compter sur l'attractivité de ce parc individuel central et bien desservi pour garantir la mixité et la diversification de leur peuplement. Plusieurs d'entre elles tentent d'y remédier en mettant en place des outils de régulation de la mise en location et/ou de la division de ces logements avec les nouveaux permis de louer ou de diviser, ou en contractualisant avec la nouvelle filiale de l'EPFIF dédiée à la prévention de la dégradation de ces tissus (SIFAE).

À l'inverse au sein des communes limitrophes de Paris ou hyper connectées, on observe des phénomènes de gentrification très localisés ou de nouvelles formes de location comme le coliving, qui se développent au détriment de la fonction d'accueil des familles, entraînant une éviction des ménages modestes en périphérie ou une re-concentration des difficultés sur certains secteurs.

La connaissance des processus qui se jouent dans ces tissus à des échelles de plus en plus micros, au quartier, à l'ilot, est un enjeu croissant. Elle doit permettre une lecture affinée des tissus pour distinguer ceux dont la gentrification doit être accompagnée pour préserver une fonction familiale et réduire les effets d'éviction des anciens occupants modestes ; ceux qui peuvent être revalorisés à l'occasion de politiques de réhabilitation et de rénovation énergétique ; ceux qui relèvent de lutte contre la division et l'habitat indigne ou encore ceux dont le recyclage et la densification semble déjà engagés et doivent faire l'objet de projets d'échelle adaptés ?

La classe 2 (rose clair) : elle se caractérise par une dominante de pavillons anciens, chauffés au gaz, situés en zone peu pavillonnaire de communes aisées et occupés par des personnes seules et âgées, installées de longue date (20 ans et plus). Il s'agit pour partie d'un parc très valorisé, plus ou moins patrimonialisé, au sein duquel la densification peut se heurter au rejet des riverains. Difficilement abordables, certaines de ses maisons sont divisées en appartements au départ de leurs occupants. Apparaissent alors des enjeux de stationnement et de préservation d'un bâti devenu copropriété.

Les enjeux de ce tissu pavillonnaire valorisé portent essentiellement sur son adaptation au vieillissement et sa rénovation énergétique. Les risques de perte de valeur économique d'un parc qui compte de nombreuses passoires thermiques restent cependant difficiles à évaluer, dans un contexte où l'occupation de ces logements reste le fait de propriétaires relativement aisés qui ne sont pas en situation de précarité énergétique. L'ouverture des aides à la rénovation à un plus large panel de ménages devraient néanmoins contribuer à sa rénovation progressive.

Autre enjeu dans les communes de ce type, l'hyper-valorisation et la forte patrimonialisation du tissu pavillonnaire, bénéficiant d'une localisation privilégiée et de la rareté de l'offre, peut entraîner une éviction croissante des classes moyennes et intermédiaires, des jeunes familles ; Ce tissu est également soumis à une forte pression du marché et menacé par une densification par le marché, difficile à réguler, avec de forts enjeux de conflits avec les riverains... Pour ces tissus, un des enjeux sera d'identifier les segments de ce parc pavillonnaire à protéger tout en préservant son accessibilité économique pour assurer le renouvellement de son occupation.

La classe 3 (rose foncé) : elle concerne une grande partie de l'Ouest francilien et se caractérise par une dominante de pavillons construits dans les années 70, de grande taille, chauffés à l'électricité, situés en zone pavillonnaire de communes aisées et occupés par des couples de retraités, depuis plus de 20 ans. Au sein de ce parc, l'adaptation et la rénovation des logements est un enjeu. A l'échelle des communes, afin de fluidifier les parcours résidentiels et d'accueillir de nouvelles familles désireuses de quitter les zones denses, il s'agira d'offrir aux personnes âgées la possibilité d'un habitat à proximité, alliant mutualisation des services et sociabilités.

La classe 4 (jaune clair) : elle se distingue par une dominante de pavillons anciens et de taille moyenne, avec une part non négligeable de maisons chauffées au fioul. Il s'agit d'un parc occupé par les classes moyennes, avec une majorité de personnes âgées, seules ou en couples, installées depuis plus de 20 ans. Au sein de ce parc, l'enjeu de la rénovation thermique et de l'amélioration architecturale est prégnant, d'autant plus pour les propriétaires modestes des espaces peu denses et éloignés des centralités, pour qui la mobilité automobile est difficilement compressible.

Parmi les enjeux principaux de ce parc : l'adaptation au vieillissement et aux enjeux climatiques, mais aussi le maintien de son attractivité auprès des jeunes familles, dont les arbitrages entre localisation, connexion aux transports peuvent évoluer, notamment avec le renchérissement des coûts de l'énergie. La diversification des formes d'habitat proposées, tant en matière de taille des logements que de statuts d'occupation, peuvent être des vecteurs de maintien de l'attractivité de ces tissus et répondre à la diversification des besoins des habitants, et notamment des décohabitants.

Le développement du télétravail, le renforcement du besoin d'espace au sein du logement et les aspirations croissantes d'accès à la nature, renforcés par la crise covid, créent peut-être de nouvelles opportunités pour la réinvention, la revalorisation et la diversification fonctionnelle et générationnelle de ces tissus offrant espaces et jardins. La disponibilité d'aménités et de services locaux adaptés en sont des corolaires indispensables.

La classe 5 (orange) : elle se caractérise par une dominante de pavillons récents, construits après 1990, de grande taille, chauffés à l'électricité, et occupés par des couples jeunes ou d'âge moyen, avec enfant(s), aux revenus intermédiaires et installés depuis moins de 20 ans. Il s'agit d'un parc familial dont l'enjeu est de s'adapter aux besoins et aux étapes de l'existence, et à l'internalisation des activités comme le travail.

Relativement récent ce parc ne connaît pas encore de profondes mutations en dehors des évolutions démographiques de son peuplement. L'éloignement consenti de certains ménages pour accéder à la propriété pourrait cependant fragiliser certains occupants de ce parc individuel récent à l'heure du renchérissement du coût de l'énergie, générant des situations de double vulnérabilité (charges logement et coûts de la mobilité) et des modes de vie relativement contraints. Quelle sera alors l'évolution de la valeur de ces tissus pavillonnaires encore souvent monofonctionnels et peu diversifiés ? Bénéficieront-ils du développement du télétravail ? De l'aspiration à plus de nature ? Comme pour la classe précédente la qualité de l'animation locale et de l'accès aux polarités locales sera un enjeu central pour le maintien de la désirabilité de cet habitat.

3. Vers une transformation des quartiers d'habitat individuel francilien

Parfois protégés du fait de leur caractère patrimonial, souvent mis en avant comme difficiles à transformer du fait de leur découpage parcellaire et de la multiplication des propriétaires privés, les espaces d'habitat individuel ne sont pourtant pas tous immuables. En Île-de-France, entre 2003 et 2017, plus de 5 300 hectares d'espaces d'habitat individuel ont connu des transformations à des degrés divers, soit près de 5 % de l'ensemble des secteurs pavillonnaires existants en 2003. C'est seulement deux points de moins que les espaces d'habitat collectif sur la même période.

3.a. Des jardins et des cœurs d'ilots en tension

Les cœurs d'ilots et les jardins sont les espaces qui ont connu le plus de transformations. Depuis 2003, près de 8% des surfaces existantes ont été urbanisées pour accueillir principalement une nouvelle offre de logements (individuels ou collectifs) ou d'autres usages. Mais à l'heure de la traduction des objectifs du zéro artificialisation nette (Zan) dans les documents de planification, ces transformations interrogent, et la poursuite de ces dynamiques dans les années à venir est à mettre en débat. Elles mettent également en lumière des tissus qui pour certains ont déjà tendance à muter.

Les pressions foncières sur les espaces d'habitat individuels, notamment dans les secteurs les plus tendus est importante et risque ainsi de se renforcer. En Île-de-France, ce sont près de 1 000 hectares de secteurs d'habitat individuel qui ont disparu entre 2003 et 2017. Face aux besoins en logements individuels et à coût abordable, ce sont d'autres processus qui se mettent en place. Ainsi, sur la même période, la construction de logements individuels en extension sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers a conduit à l'urbanisation de près de 3 400 hectares, principalement en grande couronne. La limitation de la construction dans ces espaces va réinterroger ces processus et nécessité de nouvelles réponses à ces besoins.

Aujourd'hui, les espaces d'habitat individuel déjà bâtis ne connaissent pas non plus tous les mêmes dynamiques de transformation du fait de leur localisation dans un marché plus ou moins tendu, de leur morphologie, mais surtout du découpage parcellaire et du statut du foncier. Ainsi, les "ensembles d'habitat individuel identique"²³, sont restés stables et n'ont que très peu muté (2 % des surfaces existantes en 2003). À l'inverse, d'autres typologies comme "l'habitat continu bas" (habitat villageois)²⁴, ou "l'habitat individuel"²⁵ libre ont connu des transformations beaucoup plus importantes (5 % des surfaces existantes en 2003). Ces transformations peuvent être de plusieurs formes : renouvellement des tissus, densification, changement de formes urbaines... Si dans l'ensemble, les tissus d'habitat individuel qui se sont transformés sont principalement restés à destination de logement, l'habitat continu bas, principalement situé dans les cœurs de bourgs et dans les centres-villes, se différencie légèrement avec la réalisation de davantage de projets conduisant à un changement de destination (activités, équipements...).

Typologie de l'habitat individuel (Mos)	Typologie étude	Surfaces en 2003 en ha (Mos)	% espaces d'habitat individuel ayant fait l'objet d'opérations entre 2003 et 2018 (Mos + Majic)	Destination des secteurs	
				Habitat (individuel ou collectif)	Autres usages (activités, équipements...)
Jardins de l'habitat individuel	Toutes typologies d'habitat individuel	11 478	8%	85%	15%
Habitat individuel	Habitat individuel libre ou très ancien ; grandes propriétés	62 059	5%	93%	7%
Ensembles d'habitat individuel identique	Ensembles d'habitat individuel récents ; cités-jardins et HBM	16 312	2%	97%	3%
Habitat rural	Habitat villageois	12 784	4%	87%	13%
Habitat continu bas	Habitat villageois	6 761	5%	81%	19%
Total		109 394	5%	91%	9%

Dynamiques de transformation des espaces d'habitat individuels repérés au Mode d'occupation des sols en 2003

Réalisation : L'Institut Paris Region

Données : Evolumos, L'Institut Paris Region ; Fichiers Fonciers, Cerema

23 Au sens du Mode d'occupation des sols de L'Institut : ensembles d'habitations réalisés par un même promoteur, maisons le plus souvent identiques et disposées régulièrement.

24 Au sens du Mode d'occupation des sols de L'Institut : habitat de R+1 à R+3. Les zones concernées sont surtout linéaires, en bordure de voirie dans les faubourgs et les centres anciens et dans les nouveaux quartiers « maisons de ville ».

25 Au sens du Mode d'occupation des sols de L'Institut : lotissements et constructions individuelles. Pour les parcelles de plus de 1 000 m², il ne sera pris en compte que les bâtiments plus une bande de 10 m, à rattacher si possible à la voirie.

3.b. Des transformations plus marquées en première couronne et dans les villes moyennes

Pour chaque commune, un indicateur montrant la dynamique de mutation des espaces d'habitat individuel a été calculé²⁶. Il correspond aux surfaces des parcelles qui se sont transformées entre 2003 et 2017 ramené aux surfaces d'habitat individuel repérées au Mos en 2003.

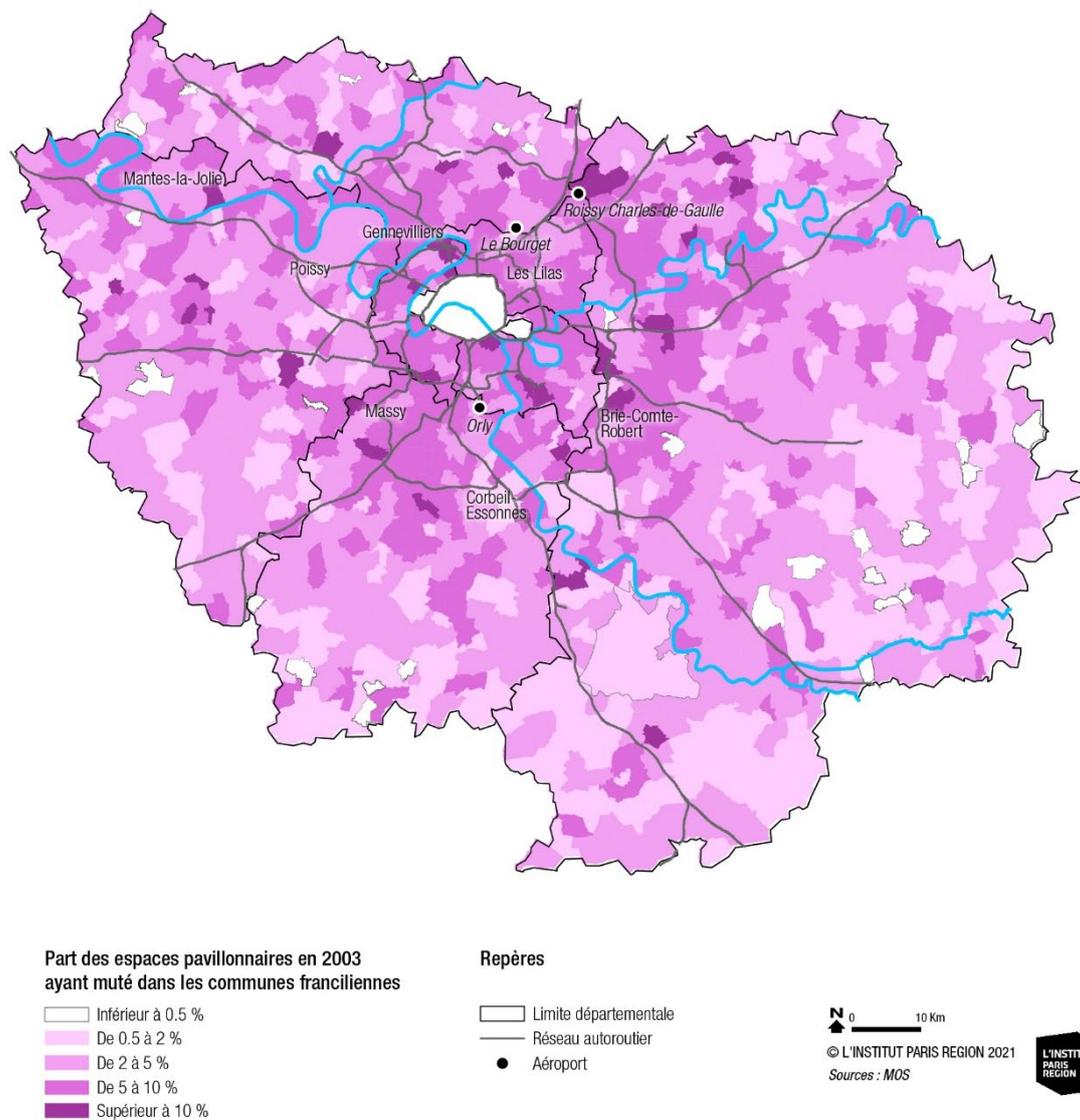
La pression sur les espaces d'habitat individuel semble davantage marquée à proximité de Paris et en première, qu'en grande couronne. Un des facteurs pouvant l'expliquer est l'absence, ou la faiblesse des surfaces naturelles, agricoles ou forestières, disponibles pour construire des logements ou des activités en extension urbaine. Dès lors, les besoins en construction augmentent la pression sur le foncier qui se reporte en partie sur les espaces d'habitat individuel. À un niveau local, d'autres critères pourraient expliquer des secteurs spécifiques de transformation ou au contraire de stabilité :

1. La géographie des lieux (terrains escarpés, isolés, zones inondables...);
2. La proximité d'axes routiers structurants à l'échelle de l'agglomération;
3. La proximité d'une gare (qui peut jouer davantage sur la typologie des opérations et leur densité)
4. La mise en place de périmètres opérationnels spécifiques sous maîtrise d'ouvrage publique (contexte NPNRU, PNRQAD) impliquant une DUP et un projet d'ensemble;
5. La situation des secteurs d'habitat individuels à proximité des opérations de rénovation urbaine, leur faisant bénéficier d'avantages fiscaux (construction en TVA à taux réduit);
6. Des volontés politique : souplesse ou rigueur des PLU

Sur ce dernier point, l'accompagnement de ces transformations diffuses par les collectivités est un enjeu majeur. Ainsi, de nombreuses communes, comme Meudon, Sèvres, Montfermeil, Sceaux ou Antony souhaitent, à travers leur PLU, limiter les possibilités de mutation et de construction dans le pavillonnaire (CES restrictifs ou dégressifs, hauteur, stationnement, pleine-terre, retraits...) au profit de grandes opérations, de type ZAC, maîtrisées et souhaitées par les collectivités.

²⁶ Afin de réaliser cette comparaison, nous avons quantifié les espaces repérés au MOS relevant des jardins de l'habitat ou des espaces d'habitat individuel en 2003 (Jardins de l'habitat, Habitat individuel, Ensemble d'habitat individuel identique, Habitat rural) et qui ne le sont plus en 2017. Le croisement avec les fichiers fonciers retravaillés par le Cerema (Majic) ont également permis sur la même période de localiser les grands phénomènes de densification cachée dans ces tissus restés stables au sens du Mos. Pour plus d'informations : Cormier Thomas, Delaville Damien, Hawi Lina, 2019 : « La densification cachée dans les dynamiques de construction en Île-de-France », Note rapide 821, L'Institut Paris Region.

La mutation des espaces d'habitat individuel franciliens entre 2003 et 2017 (hors Paris)



L'analyse plus détaillée des secteurs où ces espaces d'habitat individuel ont le plus muté, permet également d'établir des profils de communes en fonction de leur localisation, du type d'intervention et de la forme urbaine produite par les opérations. Ainsi, parmi les territoires marqués par des dynamiques de projets importantes et où le tissu pavillonnaire est marqué par du recyclage urbain se trouvent des communes du cœur métropolitain telles que Clichy (11 % des tissus d'habitat individuel ont fait l'objet d'opérations entre 2003 et 2017), Gennevilliers (12 %) ou Saint-Ouen (8%). On y trouve également des communes situées à proximité des pôles d'attractivité comme La Défense (Puteaux et Nanterre : 16 et 9 %), l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle (Le Mesnil-Amelot et Roissy-en-France : 22 et 6 %) ou encore le cluster de Paris-Saclay (Châtenay-Malabry et Massy : 12 et 7 %).

Certains pôles de grande couronne connaissent également une mutation importante de leur tissu pavillonnaire, mais contrairement aux secteurs précédents, ces mutations prennent plutôt place dans le diffus, via des opérations sur des parcelles non bâties et des opérations de densification à la parcelle ou en division parcellaire. Contrairement, aux espaces de première couronne, nous ne sommes pas face à la disparition des tissus pavillonnaires, mais plutôt face à leur densification. Sur la même période

2003-2017, des transformations notables dans le pavillonnaire se sont opérées dans des communes de la Seine Aval telles que Poissy (6 % des espaces d'habitat individuel ont fait d'objet d'opérations) et Carrières-sous-Poissy (6 %), des communes du Val Parisis comme Montigny-lès-Cormeilles (7 %) et Franconville (7 %), mais également dans le Cœur d'Essonne à Saint-Germain-lès-Arpajon (9%) et Arpajon (7 %).

Clichy (92)

Commune limitrophe de Paris, Clichy a un des taux de mutation de son tissu pavillonnaire parmi les plus élevés de la région entre 2003 et 2017 (11 %). Ce processus de transformation a pris place dans le cadre de projets d'aménagement à programmation mixte (Pont de Clichy, Zac Bac d'Asnières...). Le type de pavillonnaire concerné correspond principalement à de l'habitat dégradé, dans la continuité des OPAH menées depuis les années 1980 dans cette commune fortement touchée par les problématiques d'habitat indigne. Ces pavillons insalubres ont été démolis puis remplacés par de l'activité économique ou des logements collectifs, dans les deux cas avec une densité beaucoup plus importante.



	Etat initial	Après mutation
CES *	1	1
COS **	2	5,14
Propriétaire foncier	Particulier	Société civile à vocation immobilière
Activités économiques	-	9 873 m ²



* Coefficient d'emprise au sol ** Coefficient d'occupation des sols



Des espaces d'habitat individuel démolis et remplacés par des immeubles de bureaux dans la ZAC Bac d'Asnières à Clichy

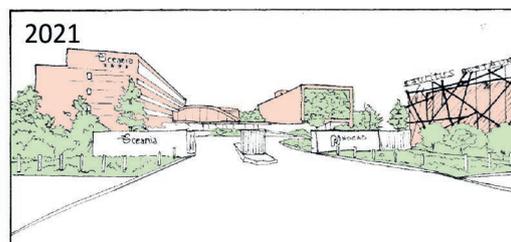
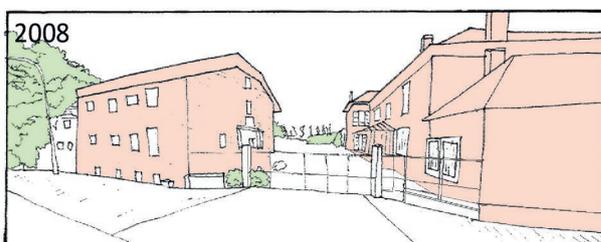
Le Mesnil-Amelot (77)

La commune du Mesnil-Amelot (77) est située en bordure de l'aéroport Charles-de-Gaulle. Cette localisation a conduit au recyclage d'une partie importante des secteurs d'habitats contraints par le plan d'exposition aux bruits et à l'implantation d'activités liées aux besoins aéroportuaires (logistique, hébergement hôtelier...), à la fois en extension urbaine et sur les emprises des espaces pavillonnaires existants (20 % de mutation entre 2003 et 2017).



	Etat initial	Après mutation
CES*	0,12	0,25
COS**	0,15	0,88
Propriétaire foncier	Particulier	Société civile à vocation immobilière
Activités économiques	-	15 137 m ²

* Coefficient d'emprise au sol ** Coefficient d'occupation des sols



D'anciens pavillons datant de la fin du XIX^{ème} – début du XX^{ème} siècle, transformés en un complexe hôtelier proche de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle.

3.c. 210 000 logements construits en 15 ans dans des espaces d'habitat pavillonnaire existants

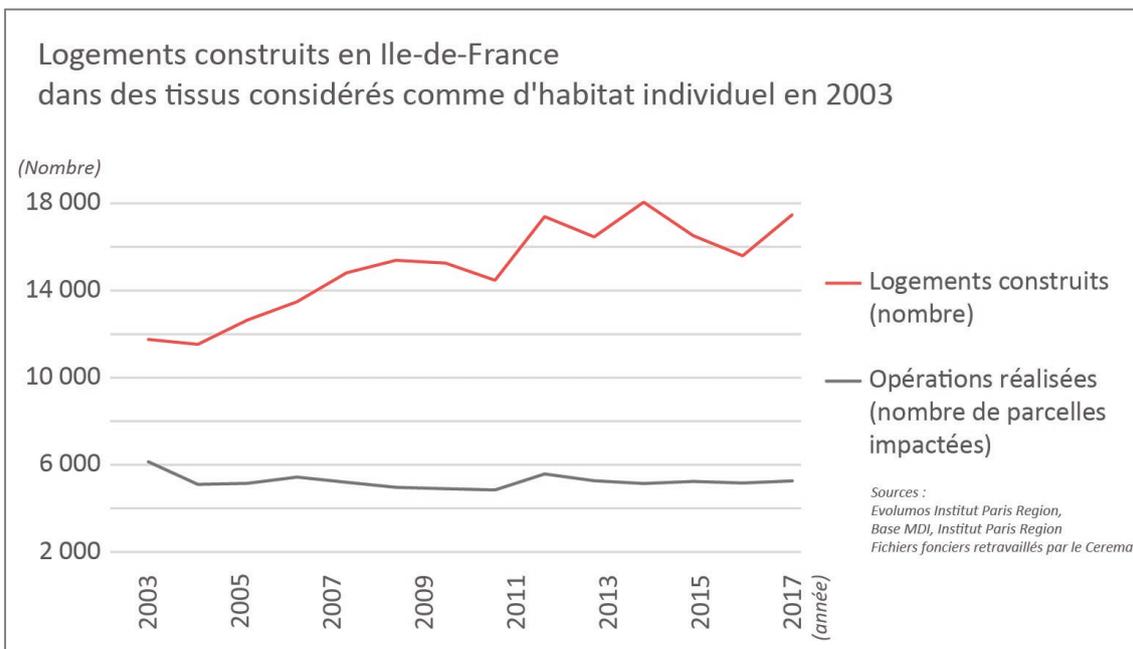
Les espaces d'habitat sont un support de la construction et de la croissance de l'offre de logements en Île-de-France. Sur la période 2003-2017, les opérations menées dans ces espaces, qu'elles soient liées à des aménageurs, des promoteurs ou encore à des acteurs individuels ont conduit à la construction de plus de 210 000 logements²⁷, soit près d'un quart des logements construits sur la période.

Cette dynamique de transformation et de densification en logements des espaces d'habitat individuel est ancienne et relativement stable dans le temps. Sur cette même période, ce sont ainsi plus de 72 000 opérations de création de logements qui ont été réalisés, soit environ 5 200 par an. Il est notable de noter que la formalisation du Bimby (*Build in my backyard*) en 2009 ou encore la "Mobilisation des terrains issus de lotissements" permise par la loi Alur en 2014 n'ont semblé pas encore eus d'effets quantitatifs visibles.

²⁷ Pour quantifier cette production de nouveaux logements dans les espaces d'habitat individuel, deux sources de données ont été mobilisées :

- Le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de L'Institut Paris Region qui permet de suivre l'évolution de l'emprise des espaces à dominante pavillonnaire à différentes périodes.
- Les fichiers fonciers retravaillés par le Cerema qui permet de localiser et trier les logements selon leur année de construction.
- L'utilisation croisée de ces données permet de les enrichir mutuellement. Le MOS permet ainsi de venir qualifier chaque parcelle et logement présents dans les fichiers fonciers au regard d'une occupation du sol antérieure. Ces croisements présentent l'intérêt de pouvoir construire une lecture dynamique dans le temps et dans l'espace de la construction de logements en Ile-de-France, et de localiser les tissus d'habitat individuel qui ont fait l'objet de projets récents de construction.

Malgré la stabilité du nombre d'opérations réalisées chaque année dans les espaces d'habitat individuel existants, le nombre de logements construits est de plus en plus important traduisant une évolution globale dans les formes de logements produites et une transformation de ces tissus. Ainsi, en 2017, près de 17 000 logements ont été construits dans ces espaces, soit 50 % de plus qu'en 2003, pour un nombre d'opérations équivalent. Cette tendance est particulièrement marquée dans les départements de la petite couronne parisienne. Cette dynamique à la hausse connaît une accélération plus importante à partir de 2011-2012.



Parmi les départements de la petite couronne, les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis ont des profils assez similaires. Dans ces départements, le nombre de projets réalisés chaque année a fortement diminué depuis 2003 (-15% ; -7% pour le Val-de-Marne). Pourtant, ce sont également ceux pour lesquels la construction de logements a le plus augmenté, ce qui a conduit à un accroissement de la taille moyenne des opérations. Elle a presque doublé en 15 ans passant de 3,5 logements réalisés par parcelle à 7,2 dans les Hauts-de-Seine, de 2,5 à 6 en Seine-Saint-Denis et de 2 à 5,5 dans le Val-de-Marne.

Cette hausse révèle des changements dans les formes d'opérations qui se développent dans les tissus d'habitat individuel libre en première couronne : une diminution des opérations portées par des particuliers au profit de celles initiées par les promoteurs privés et les acteurs institutionnels.

En grande couronne, la taille des opérations est restée stable depuis le début des années 2000. Le nombre moyen de logements réalisé par opération est passé d'environ 1.6 à un peu plus de 2. Ainsi, un projet mené sur une parcelle conduit en général à la construction d'un ou deux logements.

3.d. Renouvellement, densification, recyclage : différents processus de transformation de l'habitat individuel

Si le passage de l'échelle régionale à départementale permet déjà de mettre en évidence des singularités entre la première et la deuxième couronne parisienne, elle semble également traduire l'existence de processus variés qui affectent ces tissus. Ces derniers peuvent avoir des impacts très variés sur l'ambiance urbaine, la transformation des tissus bâtis, la densité humaine ou encore la biodiversité.

Ne considérant que les opérations de construction de logements neufs²⁸, nous avons constitué une typologie permettant d'identifier, de caractériser et de classer²⁹ différentes formes de transformation qui affectent la morphologie des espaces d'habitat individuel. Les opérations de division interne des logements ne sont ici pas prises en compte.

Processus	Définition	Chiffres clés (2012-2018)	Enjeux
<p>Renouvellement</p>  <p>Démolition et reconstruction de logements individuels</p>	<p>Démolition-reconstruction de logements individuels. Il correspond à la reconstruction de la ville sur elle-même sans changement d'usage et sans création de logements supplémentaires.</p>	<p>1 200 logements construits par an</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Faible impact sur les formes urbaines, sur les gabarits des bâtiments et sur la densité, • Modification possible des formes architecturales, • Amélioration des performances énergétiques.
<p>Densification douce</p>  <p>Densification d'une parcelle d'habitat individuel sans démolition</p>  <p>Construction d'habitat individuel par division parcellaire (densification douce)</p>  <p>Construction de parcelles non bâties dans un tissu d'habitat individuel (densification douce)</p>	<p>Il s'agit de parcelles d'habitat individuel déjà bâties, sur lesquelles de nouveaux logements individuels sont construits. Conservation de l'ensemble des biens par un propriétaire unique (autopromotion). Plusieurs bâtiments sur une seule parcelle, division pavillonnaire (biens en copropriété).</p> <p>Parcelles construites et occupées par de l'habitat individuel dont les propriétaires vendent une partie non bâtie. D'une parcelle occupée par une maison on obtient plusieurs parcelles occupées par plusieurs maisons. La division parcellaire peut inclure des servitudes (cour commune, passage).</p> <p>Parcelles non bâties situées dans un tissu pavillonnaire et sur lesquelles des logements individuels ont été réalisés.</p>	<p>800 logements construits par an</p> <p>1 600 logements construits par an</p> <p>2 200 logements construits par an</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Densification du tissu pavillonnaire en conservant des gabarits similaires, • Impacts d'une densification humaine sur les réseaux (voirie, stationnement, eau potable et eaux usées...), les services et équipements, • Consommation d'espaces de jardins, et artificialisation de cœurs d'îlots, et d'espaces ouverts urbains, • Impacts sur les sols (perméabilité), la végétation, et sur la biodiversité. Disparition d'îlots de fraîcheur, • La multiplication de ces opérations dans un espace retreint peut transformer durablement les quartiers d'habitat individuel en diminuant la qualité de vie.
<p>Recyclage</p>  <p>Démolition d'habitat individuel et construction d'habitat collectif</p>	<p>Démolition d'un ou de plusieurs logements individuels et construction de bâtiments de logements collectifs à la place. Ces processus, souvent portés par des promoteurs ou aménageurs conduisent à des transformations de la typologie des logements et a des impacts sur les formes bâties.</p>	<p>6 000 logements construits par an</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration de nouvelles constructions au gabarit plus imposant dans les tissus pavillonnaires existants, • Acceptabilité par les riverains • Diversification programmatique • Impacts d'une forte densification humaine sur les réseaux (voirie, stationnement, eau potable et eaux usées...), les services et équipements.

28 De ce fait les projets de division d'une maison en plusieurs logements sont exclus.

29 Darley Amélie, Touati Anastasia, "La densification pavillonnaire à la loupe Dynamiques régionales, stratégies locales et formes urbaines", IAU IdF, mai 2013

Parfois qualifiés de “densification douce”³⁰, les processus de densification à la parcelle, de division parcellaire, et la construction de logements individuels dans des parcelles non bâties opèrent une transformation des tissus pavillonnaires existants. Ces opérations sont majoritairement du fait de propriétaires individuels désirant valoriser leur foncier. Bien que moins marquée sur le plan morphologique et de l’intégration dans les tissus urbains, cette densification qui se produit à l’horizontale a des impacts sur les tissus urbains et les services urbains. Elle s’opère principalement sur des grandes propriétés, dans des ensembles d’habitat anciens en cours de transformation (ces processus contribuent à amener de l’hétérogénéité tant foncière que bâtie dans ces ensembles identiques) ou encore dans le l’individuel libre qu’il soit ancien ou récent voire très récent. La mise en œuvre de projets par des propriétaires individuels rend plus difficile la participation à l’effort communal de construction de logements sociaux.

Les quartiers pavillonnaires constituent souvent des espaces largement arborés et jardinés. Cette densification induit souvent une artificialisation du sol qui, bien que moins visible, et plus diffuse par rapport à l’urbanisation de surfaces naturelles agricoles ou forestières, interroge vis-à-vis de l’objectif zéro artificialisation nette (ZAN). Cette densification des espaces bâtis et urbanisation de jardins engendre des impacts à l’échelle du quartier pour la biodiversité, la gestion des eaux pluviales et les îlots de fraîcheur. Bien que ces opérations puissent paraître marginales, additionnées, elles accroissent également la pression sur les équipements et services publics, les réseaux viaires et d’assainissement.

Antony (92)

 Division parcellaire	Etat initial	Après mutation
CES *	0,16	0,33
COS **	0,27	0,74
Propriétaire foncier	Particulier	Particulier

* Coefficient d’emprise au sol ** Coefficient d’occupation des sols



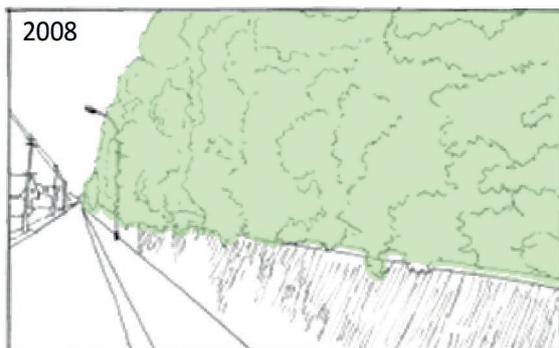
Une opération de densification par division parcellaire à Antony, avec la construction d’un logement, entraînant une rupture dans les continuités vertes

30 Touati Anastasia, Crozy Jérôme, La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils, Paris, La Documentation Française, 2015, pp. 83-129. Voir également : Touati Anastasia, “Economie politique de la densification des espaces à dominante pavillonnaire : l’avènement de stratégies post-suburbaines différenciées”, Thèse de doctorat en Aménagement de l’espace, Urbanisme, Coutard Olivier (dir.), Paris, École Nationale des Ponts et Chaussées.

Neuilly-Plaisance (93)

 Division parcellaire	Etat initial	Après mutation
CES *	0,06	0,23
COS **	0,10	0,52
Propriétaire foncier	Particulier	Particulier

* Coefficient d'emprise au sol ** Coefficient d'occupation des sols

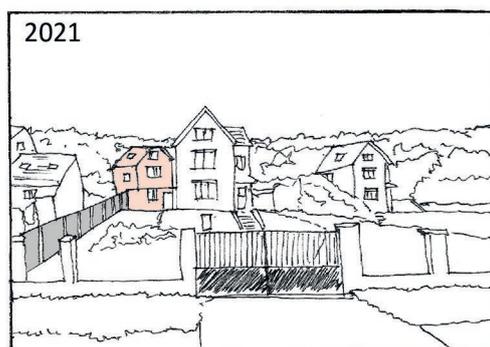
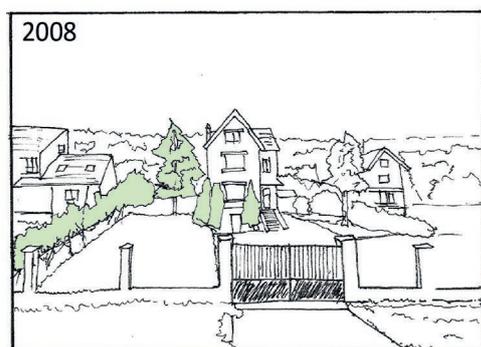


Une opération de division parcellaire à Neuilly-Plaisance, créant 4 nouveaux logements, sur la parcelle d'une maison de plaisance

Nanteuil-sur-Marne (77)

 Division parcellaire	Etat initial	Après mutation
CES *	0,05	0,19
COS **	0,11	0,21
Propriétaire foncier	Particulier	Particulier

* Coefficient d'emprise au sol ** Coefficient d'occupation des sols



Une opération de division parcellaire en drapeau, pour la construction d'une maison individuelle en fond de parcelle à Nanteuil-sur-Marne

À l'inverse, la transformation de secteurs d'habitat individuel en immeubles collectifs, qui constitue une forme de recyclage urbain, entraîne une densification davantage verticale, et des transformations morphologiques bien plus importantes. Elles peuvent être intégrées dans de grands secteurs de projets gérés par des aménageurs (des ZAC par exemple) ou être réalisées en diffus sous l'impulsion de promoteurs qui prospectent directement auprès des propriétaires pour racheter leur terrain et les droits à bâtir. Ces mutations s'opèrent principalement sur des parcelles anciennement bâties (plus de 60% des opérations réalisées depuis 2012 sont sur des terrains dont le bâti est antérieur à 1945). Du

fait de règlement d'urbanisme généralement plus permissifs et de volontés politiques locales, les angles de rues et les parcelles pavillonnaires situés le long de grands axes sont généralement les premiers secteurs à muter. Ces transformations peuvent conduire à des transitions abruptes entre habitat individuel et logements collectifs ; et entraîner des mutations sur les secteurs limitrophes.

Quels liens entre densification des parcelles d'habitat individuel et rentabilité des opérations ?

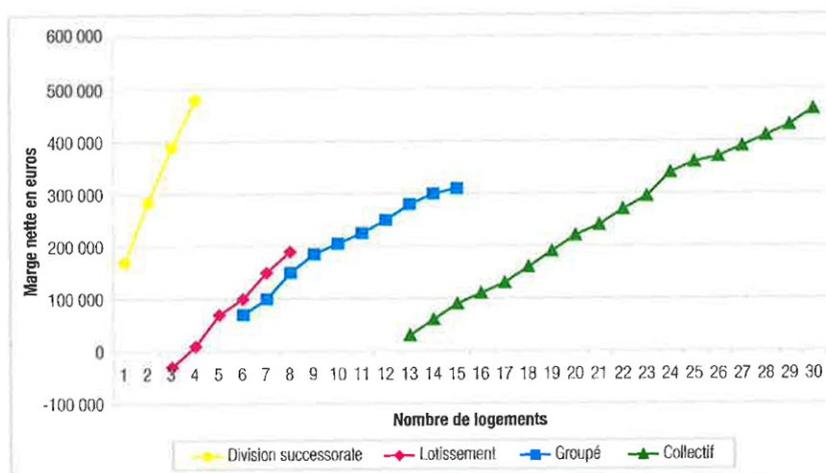
Au regard des processus de mutation des parcelles d'habitat individuel, il est pertinent de se pencher sur les facteurs économiques motivant les opérateurs³¹ à la densification du tissu pavillonnaire.

Des travaux de recherche³² montrent que les coûts de construction sont corrélés à la densité des opérations résidentielles. Ainsi, le coût au mètre carré le plus avantageux est celui de la maison dans le diffus, puis de l'individuel groupé et enfin celui de l'immeuble de logements collectifs. Cela s'explique par les contraintes techniques liées à la hauteur, à la typologie (espaces de stationnement et espaces communs) ou encore aux obligations inscrites dans les documents d'urbanisme (création de logements sociaux) qui sont plus importants dans les opérations collectives que dans l'individuel. De plus, une telle opération expose le promoteur à un risque financier plus élevé du fait d'un nombre de logements plus important à commercialiser.

Selon la typologie des projets, il existe un nombre de logements optimal par opération afin de maximiser la marge du constructeur/promoteur. Celle-ci augmente avec le nombre de logements produits, mais s'effondre à partir d'un certain seuil, correspondant au passage à une autre mode opératoire.

Dans un secteur d'habitat individuel donné, où les documents d'urbanisme autorisent la densification, pour les promoteurs immobiliers, la mise en œuvre d'un projet immobilier ne se justifiera que si le marché local connaît une tension suffisante permettant de couvrir le risque et les surcoûts liés à une opération plus dense.

■ **Figure 2 : Évolution de la marge en fonction de la densité résidentielle**



Source : graphique adapté de Castel (2005).

31 Promoteurs immobiliers et constructeurs de maisons individuelles notamment

32 Castel Jean-Charles, « Le marché favorise-t-il la densification ? Peut-il produire de l'habitat alternatif à la maison individuelle ? », 2005

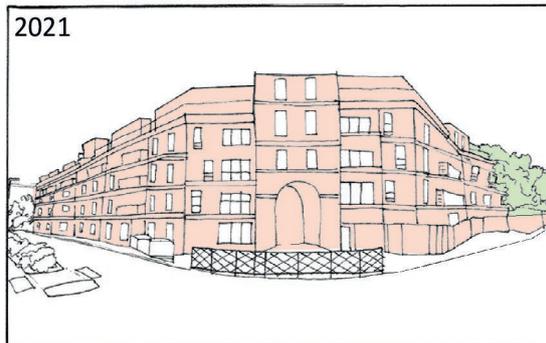
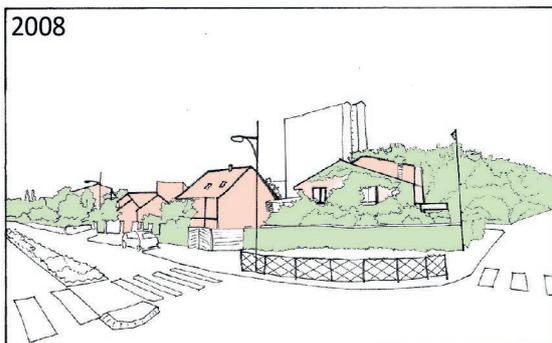
Châtenay-Malabry (92)



Immeubles collectifs

	Etat initial	Après mutation
CES *	0,24	0,58
COS **	0,29	2,38
Propriétaire foncier	Particulier	Copropriété

* Coefficient d'emprise au sol ** Coefficient d'occupation des sols



Démolition de 9 pavillons à un angle de rue et reconstruction d'un ensemble d'une centaine de logements collectifs à Châtenay-Malabry

3.e. 50% des nouveaux logements construits dans des tissus pavillonnaires existants sont du collectif

Pour cartographier les opérations qui ont été réalisées dans les espaces d'habitat individuel francilien, et qualifier les territoires, nous nous sommes appuyés sur le MOS de L'Institut Paris Region 2012 et 2017, et les fichiers fonciers retravaillés par le Cerema³³. Dans les espaces d'habitat individuel franciliens, hors Paris, environ 1 200 maisons sont construites chaque année par démolition-reconstruction de logements individuels. Cela représente moins 10% des logements neufs livrés entre 2012 et 2017 dans les espaces d'habitat individuel. Cette part bien qu'en légère baisse demeure assez stable sur la période analysée et dans chacun des départements de la région. Il s'agit très majoritairement de logements du XX^e siècle, dont près 60 % datent d'avant 1945³⁴.

Montreuil (93)

Renouvellement	Etat initial	Après mutation
CES *	0,42	0,49
COS **	0,42	0,91
Propriétaire foncier	Particulier	Particulier

* Coefficient d'emprise au sol ** Coefficient d'occupation des sols



Une opération de renouvellement sur une même parcelle, par la démolition d'un logement existant pour en reconstruire un neuf plus dense à Montreuil

Au-delà de ce renouvellement, à l'échelle de l'Île-de-France, on observe une évolution des dynamiques de construction qui tend vers une transformation plus en profondeur des tissus d'habitat individuel. Alors qu'en 2012, dans ces espaces, il y avait autant de logements réalisés par an sous forme de maisons en "densification douce" que d'immeubles collectifs, en 2017 la production de logements collectifs est largement majoritaire.

Les dynamiques se différencient fortement entre les communes de la petite couronne et de la grande couronne. Dans les départements de petite couronne, on observe depuis 10 ans une transformation de plus en plus marquée de linéaires d'habitat villageois ou de secteurs d'habitat individuel libre qui sont remplacés par des formes d'habitat collectives plus hautes et plus denses. Dans le Val-de-Marne, sur la période étudiée, cela représente chaque année près de 75 % des logements réalisés dans les secteurs d'habitat individuel. En Seine-Saint-Denis, et dans les Hauts-de-Seine, nous observons depuis 2012 à une intensification d'immeubles sans pour autant pouvoir en déterminer les facteurs explicatifs (volonté politique, pression foncière, construction de lignes de transports en commun...). Ainsi sur la période, la part des logements construits en recyclage a augmenté, passant d'un peu moins de 75 % à plus de 90 %. A l'échelle de la petite couronne, seules quelques communes au profil socio-démographique et morphologique pourtant opposé comme Sèvres, Meudon, Montfermeil ou encore

33 Delaville Damien, Mariolle Béatrice, "La « densification douce » en France : une première quantification", Le Quatre Pages, n°16, PUCA, mai 2014

34 Sources : base des tissus urbains franciliens et fichiers fonciers retravaillés.

La Courneuve se différencie. Dans ces communes, ce processus de recyclage est également présent mais dans des proportions plus faibles.

Vincennes (94)



Immeubles collectifs

	Etat initial	Après mutation
CES *	0,28	0,72
COS **	0,40	2,52
Propriétaire foncier	Particulier	Copropriété

* Coefficient d'emprise au sol ** Coefficient d'occupation des sols



2008

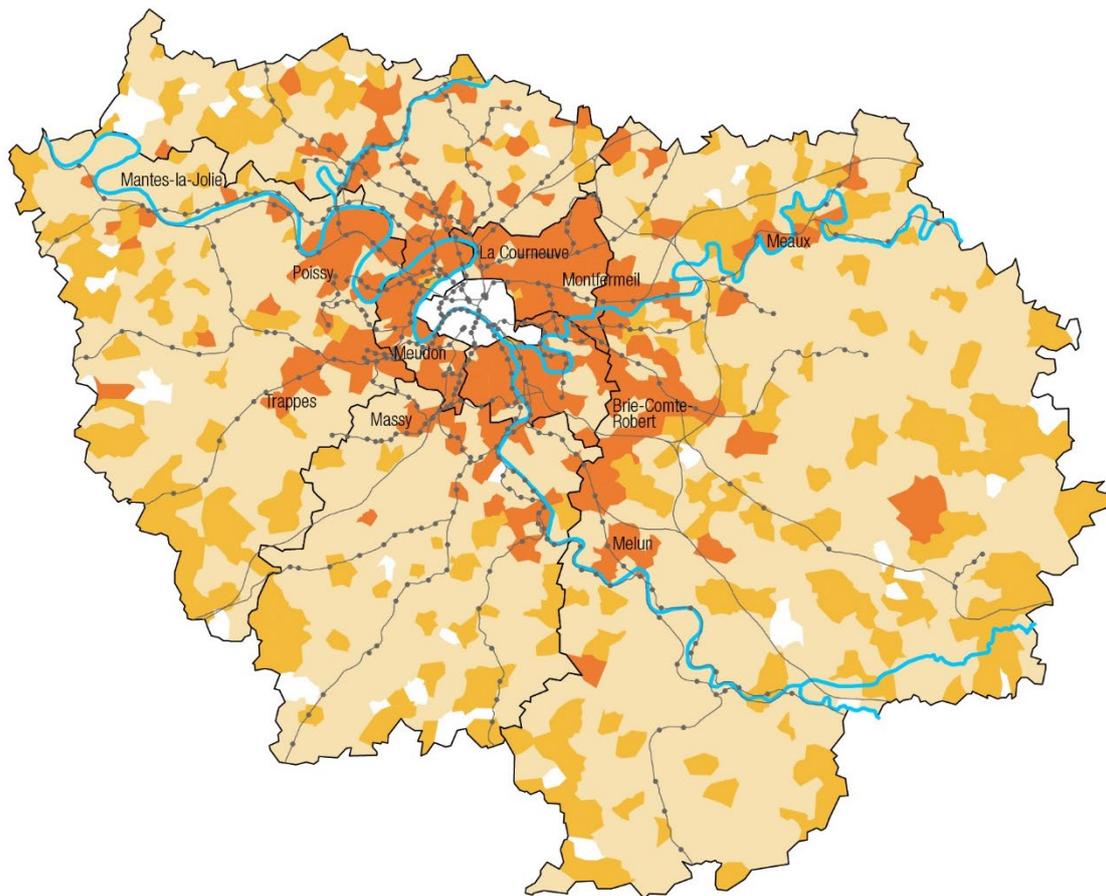


2021

Démolition d'un pavillon et de bâtiments annexes pour reconstruire un ensemble de 48 de logements collectifs à Vincennes

À l'inverse, en grande couronne, la forme pavillonnaire reste majoritaire dans les constructions récentes. Ainsi, en Seine-et-Marne, dans les Yvelines, et l'Essonne, les processus de densification douce sont à l'origine de près de 60% des logements réalisés dans les tissus d'habitat individuel. Cela n'est pas le cas dans les pôles et villes qui maillent ces départements (Saint-Germain-en-Laye, Corbeil, Viry-Châtillon, secteurs 1 et 2 de Marne-la-Vallée, Versailles, Meaux, Melun,...) où les dynamiques sont proches de celles des communes du cœur métropolitain. Le Val-d'Oise différencie des autres départements du fait de sa géographie particulière marquée par de grandes villes (Argenteuil, Bezons...) qui s'inscrivent dans les mêmes dynamiques de transformation que le cœur de la métropole, une ville nouvelle (Cergy-Pontoise) et proportionnellement des espaces ruraux moins nombreux. Dans ce département, la construction de logements supplémentaires dans les espaces pavillonnaires s'équilibre parfaitement entre forme individuelle et collective.

**Processus fonciers et immobiliers sous-jacents à la construction
de nouveaux logements dans les espaces d'habitat individuel entre 2012 et 2017**



**Typologie des communes en fonction
des processus majoritaires**

- Densification douce
(division parcellaire, parcelles non bâties, densification à la parcelle)
- Profil mixte
- Immeubles collectifs

Repères

- Limite départementale
- Transport en commun ferré

N 0 10 Km

© L'INSTITUT PARIS REGION 2021
Sources : MOS



Cinq trajectoires pour décrire l'évolution de l'habitat individuel francilien

Alors que dans certains tissus, des transformations sont à l'œuvre : densification douce (division parcellaire, construction dans des dents creuses et espaces ouverts urbains, et densification horizontale à la parcelle) et transformations d'ensemble, d'autres tissus sont marqués par une stabilité, qu'elle soit recherchée ou de fait. Cela peut être lié à un ou des combinaisons de facteurs :

- a. **La pression du marché de l'immobilier** sur le secteur, qui peut prendre différentes formes : densification des parcelles par division foncière, densification sans division foncière, densification suite à démolition et remembrement de plusieurs parcelles pour réalisation d'une opération atteignant une taille critique, division des unités d'habitation en unités plus petites (division pavillonnaire), transformation des logements en produits de logement (ex. du coliving qui s'installe dans les grandes maisons familiales).
- b. **L'ancienneté du bâti**, une « première vie » d'environ cinquante étant observable avant que des mutations ne débutent.
- c. **La permmissivité des documents d'urbanisme locaux**, à travers trois cas de figure principaux : des documents d'urbanisme intégrant des stratégies de densification, outils fiscaux à l'appui ; des documents de planification qui permettent des évolutions, sans que celles-ci n'aient été planifiées ou anticipées ; des documents d'urbanisme qui « verrouillent » et intègrent des stratégies de préservation des tissus d'habitat individuel ou de leurs qualités. La densification « douce » peut en effet s'avérer très « dure » sur certains secteurs notamment le long des axes de transport principaux ; ou ne pas apparaître souhaitable pour les élus.

L'analyse croisée des époques de construction, des morphologies, des procédures d'aménagement, des structures de propriété, des caractéristiques des habitants et des dynamiques de transformation en cours **permet de faire émerger cinq trajectoires d'habitat individuel**. Chacune pouvant intégrer des formes bâties différentes suivant leur localisation. Ces trajectoires peuvent de fait exclure certains types d'habitat ou des secteurs qui nous semblent présenter moins d'enjeux dans le cadre de la présente étude.

1- L'habitat patrimonialisé

Cette trajectoire fait référence à des formes d'habitat individuel aux caractéristiques variées, habitées par des personnes aux profils très divers. Elle se localise principalement dans la première couronne parisienne. Il peut s'agir : de biens chers et rares, économiquement difficiles d'accès et situés dans des quartiers et territoires recherchés ; de formes d'habitat, spécifiques ou banales, localisées dans des secteurs protégés dans les documents d'urbanisme ; de biens devenus rares à l'échelle du territoire du fait d'une transformation et disparition de l'habitat individuel. Ces tissus d'habitat évoluent peu dans leur forme (isolation, requalification...). Les dynamiques de construction y sont peu marquées.

Elle regroupe deux types de territoires. Ceux où l'habitat individuel est **déjà** patrimonialisé et est de fait protégé. Il s'agit de communes comme Marnes-la-Coquette ou encore Le Vésinet. Elles se distinguent d'autres territoires comme Montfermeil ou Livry-Gargan, où certains secteurs d'habitat individuel sont en passe de **devenir** des secteurs bénéficiant de protections accrues du fait de leur rareté et de la volonté politique de les protéger. Elle intègre également les ensembles qui représentent un patrimoine labellisé, protégé et/ou reconnu comme tel, comme les Patios à Grigny ou les Hameaux de la Roche à Ris Orangis.

Elle pose des enjeux d'accessibilité économique aux biens, de vieillissement de la population et de maintien des classes populaires et moyennes au sein de ce parc ; d'adaptation du parc aux changements climatiques ; de préservation.



Pavillon à Arcueil

(crédit - François Dugeny / L'Institut Paris Region)



Ensemble de maisons HBM à Maisons-Alfort

(crédit - Lucile Mettetal / L'Institut Paris Region)

2 – L'habitat dégradé

Il s'agit à la fois de l'habitat ouvrier situé dans la première couronne parisienne, qui correspond à de l'habitat individuel libre, mais également à des formes d'habitat villageoise et des opérations plus récentes déjà dégradées. Cet habitat dégradé est présent le long de l'axe de la Seine, dans le nord-est de la Métropole, et plus généralement dans les secteurs soumis à de fortes nuisances.

Cette trajectoire regroupe des biens parfois fortement dégradés et soumis à des dynamiques de transformation importantes : division de logements (légaux ou illégaux, réappropriation par marchands de sommeil...), insalubrité et obsolescence du bâti, fragilisation de copropriétés horizontales.

Elle est confrontée à des enjeux forts de requalification ou de transformation de ces tissus en évitant les phénomènes d'éviction là où la gentrification est déjà en marche, et en créant les conditions d'une diversification de l'offre là où la pauvreté est la plus concentrée (accueil de classes moyennes et riches), tout en préservant les classes les plus pauvres. Elle est également soumise à des enjeux de rénovation énergétique, de protection de la qualité de vie des occupants et de lutte contre la division de logements et les marchands de sommeil.



Habitat dégradé à La Courneuve

(crédit - Lucile Mettetal / L'Institut Paris Region)



Pavillon abandonné, boulevard Camélinat à Malakoff

(crédit - Lucile Mettetal / L'Institut Paris Region)

3 – L'habitat réinvesti

L'habitat réinvesti correspond à un habitat individuel dont la forme et l'aspect ont évolué : extension, surélévation, traitement de façade, rénovation énergétique, ... et/ou qui a connu des transformations dans les modes d'occupation et de gestion : nouvelles cohabitations, habitat participatif, développement du coliving, nouveaux usages et mixité fonctionnelle, achat en commun d'une maison ensuite partagée ou divisée, ... tout en maintenant les caractéristiques traditionnelles des tissus de l'habitat individuel. L'habitat réinvesti est principalement occupé par des classes riches et moyennes, des jeunes actifs en colocation et des— jeunes familles avec enfant.

Il se développe majoritairement dans l'habitat individuel libre (habitat de faubourg, habitat villageois, grandes maisons bourgeoises,..) situé dans le cœur de l'agglomération ou dans des secteurs bien desservis par les transports en commun.

Cela peut entraîner des dynamiques de gentrification au sein d'un parc qui va perdre sa fonction d'accueil des familles et des ménages de classe moyenne. Cela peut être l'occasion d'une amélioration architecturale mais avec le risque de mettre en cause l'homogénéité et la cohérence du tissu (fonctionnement des espaces publics, stationnement, sollicitation des réseaux, préservation de la pleine terre,...).



Surélévation d'une maison à Vanves

(crédit - Lucile Mettetal / L'Institut Paris Region)



Maison rénovée à La Courneuve

(crédit - Lucile Mettetal / L'Institut Paris Region)

4 - L'habitat immobile

Une partie du parc d'habitat individuel est stable et est peu soumis à des transformations ou à des mutations, sans pour autant faire l'objet de protections particulières ; il ne bénéficie pas d'attraits particuliers conduisant à sa patrimonialisation.

Dans les ensembles récents, les cas de mutation (division parcellaire, densification, recyclage ou encore renouvellement) d'ensemble des tissus d'habitat individuel sont rares voire inexistantes. Leur premier cycle d'occupation est en effet encore en cours. Certains ensembles sont aussi immobilisés par leur homogénéité et leur statut (cohérence d'ensemble, plans contraints, règlements et cahiers des charges induisant une gestion collective).

Dans le cas de logements plus anciens, ou d'habitat individuel libre, cette trajectoire regroupe des logements entretenus qui ont parfois été remis aux normes ou bénéficié de transformations légères et dont l'immobilité est liée au vieillissement de leur occupation.

Les enjeux des maisons de cette trajectoire portent essentiellement sur la rénovation énergétique et l'adaptation aux usages et aux besoins freinés pour certains ensembles, par un cadre contraint et limitant. Ils portent également sur les éventuels leviers pour leur transformation et leur densification.



Les Hameaux de la Roche à Ris-Orangis

(*crédit* - Reyhaneh Yeganeh / L'Institut Paris Region)



Ensemble d'habitat identique à Crécy-la-Chapelle

(*crédit* - Marie Carles / L'Institut Paris Region)

5 – L'habitat en densification

L'habitat en densification fait référence à une construction neuve de logements, qu'ils soient individuels ou collectifs. Cette catégorie correspond à des projets pouvant s'implanter sur divers types d'habitat individuel (grandes propriétés, habitat individuel libre, habitat villageois ...) et recoupe des processus de construction assez variés (division parcellaire, construction dans des dents creuses et espaces ouverts urbains, densification horizontale à la parcelle, construction de logements collectifs et démolition d'espaces d'habitat individuels) pouvant conduire à des transformations plus ou moins marquées des tissus (densification horizontale ou verticale).

La densification douce des tissus d'habitat individuel est assez généralisée spatialement, tandis que les processus de transformation du parc individuel en collectif sont plus importants à proximité de Paris et dans les centres-villes bien desservis. La pression du marché immobilier est un facteur favorisant ces opérations, qui peut être renforcé par la qualité d'emplacement, la présence d'habitat dégradé, ou des PLU souples et généreux en construction.

Les processus de transformation à l'œuvre ont des impacts à des degrés divers sur le cadre de vie des habitants. Ils peuvent engendrer des processus de transformations sociales : éviction ou départ volontaire d'anciens habitants, arrivée de nouveaux ménages dans le territoire et développement l'accession à la propriété, ainsi que de fortes évolutions en termes d'usages liés à de nouveaux besoins et comportements (accroissement du parc automobile notamment). Ces transformations physiques, sociales et comportementales ont des incidences sur les tissus jusqu'à parfois leur faire atteindre des états limites : diminution des espaces perméables et de biodiversité, manque d'espaces et d'équipements partagés.



Intégration d'un petit collectif entre deux maisons à Antony

(crédit - Lucile Mettetal / L'Institut Paris Region)



Construction d'un immeuble collectif à la place de pavillons à Tremblay-en-France

(crédit - Lucile Mettetal / L'Institut Paris Region)

Annexes

1. Des types d'habitat individuel pour repérer les ensembles et leur cohérence

Cette nomenclature synthétique a pour objectif de présenter les types les plus représentatifs ou spécifiques existants en Île-de-France en termes historique, morphologique et foncier.

Pour ce faire la nomenclature a été réalisée à partir des travaux menés dans le cadre de l'élaboration de la BD Tissus urbains franciliens (TUF), notamment les champs sur les types bâtis-fonciers élaborés à la parcelle. Les types repérés à cette échelle et non à l'ilot, peuvent présenter des sous-catégories. L'habitat individuel libre ou très ancien regroupe ainsi l'habitat individuel libre qu'il soit récent ou ancien et les ensembles anciens d'habitat individuel ayant enregistré depuis leur création des processus d'évolution (densification ou mutation) à la suite de leur passage dans le droit commun.

Elle servira de base de réflexion et d'analyse des tissus d'habitat individuels tout au long de cette étude.

Types	Définition générale
Habitat villageois	Habitat individuel et assimilé issu des noyaux anciens ruraux
Grandes propriétés	Habitat individuel de grande taille parcellaire et de surface planchers bâtis
Cités-jardins / HBM	Habitat pavillonnaire issu des opérations des cités-jardins et HBM
Habitat individuel libre	Habitat pavillonnaire issu d'opérations anciennes ou récentes libres de règles ou obligations liées à un ensemble de propriétés et d'anciens lotissements revenus au droit commun
Ensembles d'habitat individuel	Habitat pavillonnaire issu de lotissements concertés contraints par un statut foncier partagé ou par un ensemble d'obligations communes

Des fiches types illustrées et synthétiques sont présentes en annexe. Elles permettent de disposer d'éléments de compréhension, de localisation et d'analyse :

- une présentation générale sur leur genèse et leurs évolutions (contexte histo-géographique et modalités majeures de leur production et des processus d'évolution qui s'y inscrivent) ;
- une description de leurs caractéristiques morphologiques et fonctionnelles : dimensionnements et relations topologiques des trames bâtie, parcellaire et viaire (forme, taille parcellaire et viaire ; hauteur, continuités et discontinuités, mitoyenneté, alignement et âge des constructions) ; usages et fonctions associées ;

Des données quantitatives permettant de comparer les types entre eux, et une approche cartographique pour saisir leur présence et importance dans l'espace francilien.

L'habitat villageois



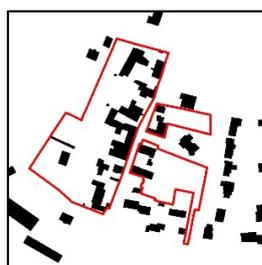
Santeny (94), rue de la Libération : organisation traditionnelle avec maisons rurales et logements dans bâtiments agricoles sur courées
(En haut, gauche : crédit - Reyhaneh Yeganeh / L'Institut Paris Region, droite : crédit - IGN 2018)



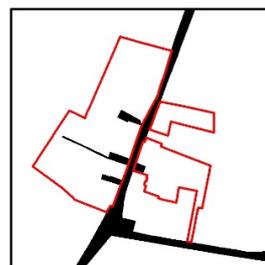
Toutes trames



Trame parcellaire



Trame bâtie



Trame viaire

Présentation

L'habitat villageois désigne l'habitat individuel aggloméré des noyaux anciens d'urbanisation de l'espace rural. Historiquement en cohérence avec la préservation des terres et les modes de production agricoles, les contraintes géomorphologiques (topographie, hydrologie, nature des sols) et climatiques (solarisation, ventilation) ces formes urbaines, plus ou moins compactes et continues (villages-tas, en étoiles, linéaires³⁵), ont été réalisées et se renouvellent progressivement. Antérieurs à la voiture particulière et toute forme de mécanisation, les découpages foncier et viaire, l'implantation

du bâti et la vocation des espaces bâtis et non bâtis font face aujourd'hui à d'importants changements d'usages et de valeurs liés aux évolutions socio-économiques et culturelles (mutations des locaux agricoles vers l'habitat, l'équipement ou d'autres activités, déprise de l'habitat traditionnel sans espace extérieur, patrimonialisation, adaptation des espaces ouverts vis-à-vis des déplacements motorisés et du stationnement des véhicules, maintien ou disparition des servitudes tels que les droits de passage et d'échelle, effacement des chemins ruraux, etc.). Suivant le contexte, l'habitat villageois présente des gabarits et des fonctions résidentielles et productives qui peuvent varier de la longère ou ferme à cour dans les hameaux et villages, à la maison de ville rurale dans le cadre des bourgs.

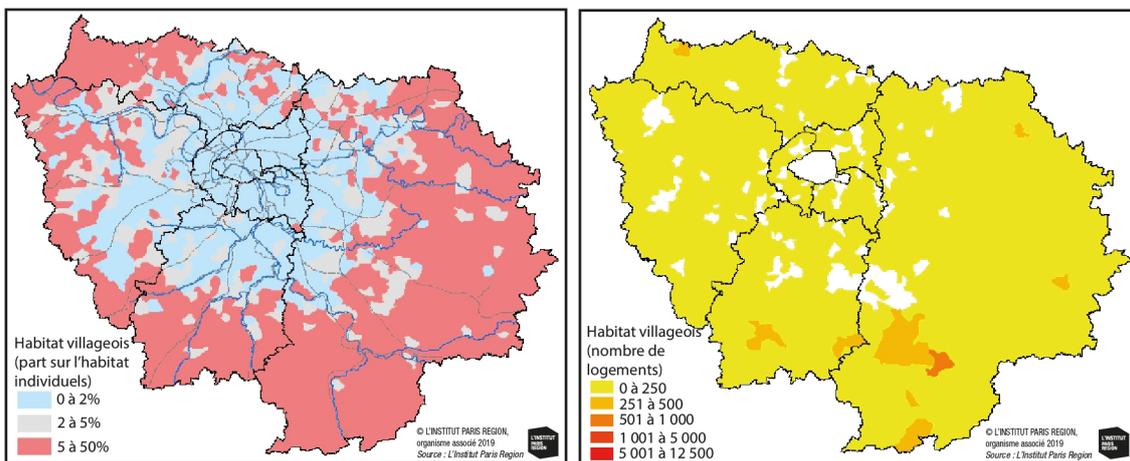
Quasiment ou totalement absent (0 à 2 % de l'habitat individuel) en petite couronne, l'habitat villageois est surtout présent (5 à 50 %) dans les communes situées peu ou prou au-delà de la N104 (au nord, à l'est et au sud) et de la vallée de la Mauldre (à l'ouest de l'Île-de-France), avec des situations intermédiaires (2 à 5 %) correspondant aux communes de la ceinture verte (exception faite de l'est du Val-d'Oise et de l'extrême nord-ouest de la Seine-et-Marne).

³⁵ Carnet pratique sur les bourgs et villages (<https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/comment-maitriser-le-developpement-des-bourgs-villages-et-hameaux/>) ainsi que la dernière étude sur le développement de l'habitat en cœur de bourg et village dans le respect de l'objectif ZAN (<https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/developper-lhabitat-en-coeur-de-bourg-et-village/>)

Caractéristiques

L'habitat villageois se caractérise par :

- des constructions datant majoritairement d'avant 1950 (98,8% du cadre bâti) ;
- un cadre bâti bas (R+C à R+2+C), majoritairement continu, mitoyen, aligné sur les voies, et constituant des îlots fermés ou semi-ouverts sur l'espace public ;
- un parcellaire de taille modeste (420 m² en moyenne), de formes hétérogènes, généralement laniérées ou avec des configurations en drapeaux issues des découpages fonciers successifs ;
- une densité bâtie importante (COS moyen : 0,38) par rapport à la densité moyenne de l'habitat individuel francilien (COS moyen : 0,25) ; les types d'habitat s'en rapprochant le plus étant les cités-jardins/HBM (COS moyen : 0,35) et les ensembles d'habitat individuel récents (COS moyen : 0,30) ;
- un foncier non bâti, majoritairement minéral (cours) pour les ensembles denses, ou constitué de jardins, voire d'espaces boisés en cœur d'îlot et fond de parcelles pour les tènements les plus importants. Le CES y est le plus élevé (CES moyen : 0,34), soit le double de la moyenne de l'ensemble de l'habitat individuel (0,17) ;
- une voirie relativement étroite et un espace public minimum généré postérieurement ou au croisement des rues (absence de places, de squares, de stationnements, voire de trottoirs) ;
- une propriété foncière majoritairement privée et unique (95,6% des parcelles).



(Source : Tissus Urbains Franciliens, L'Institut Paris Region)

Nombre de parcelles	Nombre de logements	Total des emprises	Taille moyenne de parcelle	Densité résidentielle	CES moyen	COS moyen
44 164	39 344	1 855 ha	420 m ²	21.2 lgts/ha	0,34	0,38

HABITAT VILLAGEOIS		Nombre de parcelles	Nombre de logements	Emprise		Densité résidentielle (lgts/ha)
				ha	%	
Types de logements	maison(s) uniquement	82,9%	99,4%	1 604	86,5%	24,4
	mixtes	0,1%	0,3%	2	0,1%	52,8
	appartement(s) uniquement	0,1%	0,2%	3	0,2%	32,0
	autre (non renseigné)	17,0%		246	13,2%	
Nature de la propriété	privée sans copro	95,4%	95,8%	1 793	96,6%	21,0
	privée en copro	2,4%	3,3%	34	1,8%	37,4
	mixte					
	publique	1,9%	0,9%	22	1,2%	15,6
	autre	0,3%	0,1%	7	0,4%	6,9
Localisation géographique	Petite couronne	2,9%	3,3%	30	1,6%	43,0
	Grande couronne	97,1%	96,7%	1 825	98,4%	20,8
Périodes de construction	d < 1950	98,8%	97,7%	1 814	97,7%	21,2
	1950-1975	0,2%	0,4%	8	0,4%	22,1
	1975-2000	0,4%	0,9%	15	0,8%	23,1
	2000-2020(2017)	0,5%	1,0%	19	1,0%	20,8
Total		44 164	39 344	2		21,2

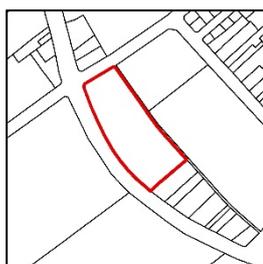
Les grandes propriétés



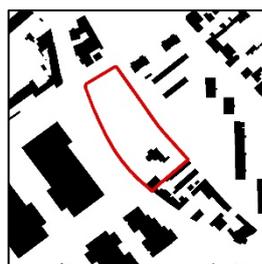
Ivry-sur-Seine (94), rue Marcel-Hartmann : grande maison dans son parc paysager
(gauche : crédit - Reyhaneh Yeganeh/L'Institut Paris Region, droite : crédit - IGN 2018)



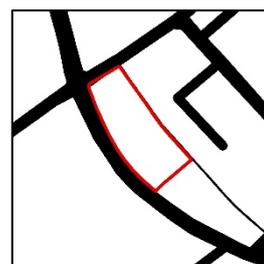
Toutes trames



Trame parcellaire



Trame bâtie



Trame viaire

Présentation

Les grandes propriétés correspondent à un habitat individuel de taille parcellaire et/ou de surface de planchers bâtis importantes. Ces caractéristiques essentiellement morphologiques relèvent de types et d'époques de constructions très divers : grandes demeures, châteaux, maisons et villas d'importance. Généralement issu d'opérations réalisées au coup par coup, ce type peut toutefois ressortir d'opérations d'ensemble, notamment dans le cadre des anciens lotissements XIX^e dits colonies.

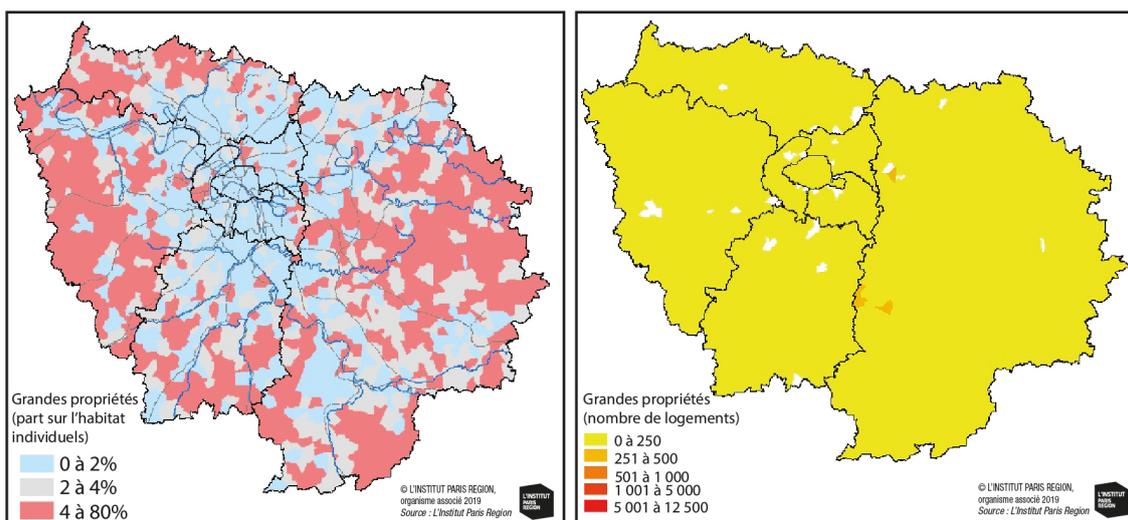
Il se distingue des autres types d'habitat individuels par l'importance ou la particularité des enjeux et des impacts vis-à-vis de son environnement immédiat en termes d'aménagement, de fonctionnalités environnementales. L'importance des emprises foncières, le statut généralement en monopropriété et le caractère remarquable des sites aux niveaux patrimonial, environnemental ou paysager, en font la cible privilégiée de la promotion immobilière mais aussi d'actions et de dispositifs de protections et de sauvegarde par les habitants et les collectivités. Ce poids vis-à-vis du contexte étant variable entre le centre et la périphérie de l'agglomération parisienne, la taille parcellaire permettant de le caractériser est considérée de 2 000 m² minimum en première couronne et de 3 000 m² en grande couronne (seuils possiblement modulables en fonction des caractéristiques locales).

Principalement localisé en périphérie des centres urbains denses et parfois compris au sein même des noyaux ruraux anciens, cet habitat est principalement présent en grande couronne (93%), la pression sur la petite couronne ayant tendance à les faire disparaître suite à divers processus d'évolution.

Caractéristiques

La grande propriété individuelle se caractérise par :

- des constructions datant majoritairement d'avant 1950 (47,1%), avec toutefois un quart d'entrees réalisées ou réinvesties sur la période 1975-2000 (23 %) et une part beaucoup plus faible sur la période 2000-2020 (11,3 %) ;
- un cadre bâti exceptionnel par son emprise voire sa hauteur (R à R+2+c), majoritairement discontinu et en retrait des voies et des limites séparatives pour les constructions contemporaines et ultérieures à la révolution industrielle (adoption du modèle pavillonnaire) ;
- un parcellaire de tailles et de formes variables selon les modes traditionnels ou sous formes de lotissements des découpages fonciers, la surface parcellaire moyenne étant d'un peu moins de 4 000 m² en première couronne et de plus de 7 500 m² en grande couronne ;
- une densité bâtie très faible (COS moyen : 0,05) par rapport à la densité moyenne de l'habitat individuel francilien (COS moyen : 0,25) ; ce qui, dans le cadre d'une réglementation urbaine non contraignante, équivaut potentiellement à de forts potentiels en termes constructibilité ;
- un foncier non bâti, majoritairement constitué de jardins et parcs, voire d'espaces boisés et parfois agricoles. Le CES y est le moins élevé (CES moyen : 0,06), soit moins de la moitié de la moyenne de l'ensemble de l'habitat individuel (0,17) ;
- une voirie de desserte qui, compte-tenu des capacités internes des parcelles, n'a pas d'interférences fonctionnelles ;
- une propriété foncière majoritairement privée et unique (92,4% des parcelles).



(Source : Tissus Urbains Franciliens, L'Institut Paris Region)

Nombre de parcelles	Nombre de logements	Total des emprises	Taille moyenne de parcelle	Densité résidentielle	CES moyen	COS moyen
44 164	39 344	1 855 ha	420 m ²	21.2 lgts/ha	0.34	0.38

GRANDES PROPRIETES		Nombre de parcelles	Nombre de logements	Emprise		Densité résidentielle (lgts/ha)
				ha	%	
Types de logements	maison(s) uniquement	76,5%	89,9%	12 719	77,7%	2,3
	mixtes	1,0%	6,6%	750	4,6%	2,8
	appartement(s) uniquement	0,6%	3,6%	226	1,4%	5,1
	autre (non renseigné)	21,9%		2 671	16,3%	
Nature de la propriété	privée sans copro	91,1%	63,7%	15 115	92,4%	1,4
	privée en copro	4,2%	26,7%	556	3,4%	15,5
	mixte					
	publique	4,4%	9,4%	662	4,0%	4,6
	autre	0,3%	0,3%	32	0,2%	2,5
Localisation géographique	Petite couronne	7,1%	15,7%	622	3,8%	8,1
	Grande couronne	92,9%	84,3%	15 744	96,2%	1,7
Périodes de construction	d < 1950	49,0%	40,1%	7 715	47,1%	1,7
	1950-1975	20,0%	19,3%	3 039	18,6%	2,0
	1975-2000	22,1%	26,0%	3 764	23,0%	2,2
	2000-2020(2017)	9,0%	14,6%	1 848	11,3%	2,5
Total		22 211	32 303	16 365		2,0

Les cités-jardins



Champigny-sur-Marne (94), rue Francis de Pressensé : cité-jardin de Champigny avec ses maisons en cœur d'opération et ses logements collectifs en périphérie

(En haut, gauche : crédit - Reyhaneh Yeganeh/L'Institut Paris Region, droite : crédit - IGN 2018)



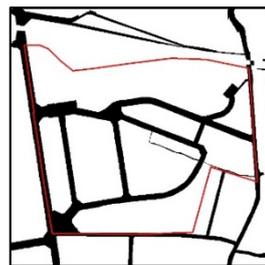
Toutes trames



Trame parcellaire



Trame bâtie



Trame vraie

Présentation

L'habitat individuel des cités-jardins et opérations HBM correspond à la production sociale de l'habitat individuel dans le cadre d'opérations réalisées pendant l'entre-deux-guerres inspirée du modèle de la cité-jardin. Il relève d'une organisation intermédiaire entre les formes traditionnelles (cohérence entre les trames bâtie et parcellaire) et les ensembles collectifs ou individuels modernes ouverts et discontinus. Il se distingue de ces derniers par une conception très intégrée et hiérarchisée des espaces collectifs, communs ou privatifs, notamment avec une offre de jardins ouvriers liée aux logements.

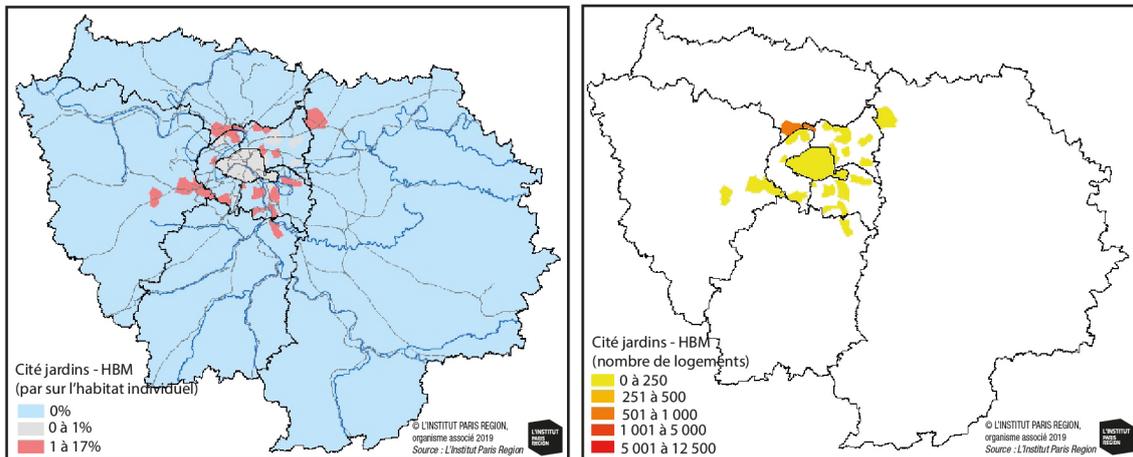
Majoritairement localisé en première couronne (69,4% des logements) à la périphérie des anciens noyaux urbains, il s'inscrit dans plus d'une trentaine de sites aujourd'hui insérés dans l'ensemble des tissus agglomérés.

Caractéristiques

Les cités-jardins et HBM se caractérisent par :

- un cadre bâti de hauteur variable suivant la programmation : R à R+1+c pour l'individuel, R+4/5 pour le collectif, majoritairement discontinu et aligné sur rue avec souvent des maisons jumelées ;
- Un parcellaire de petite taille issu de lots en jouissance encore de mise ou privatisés depuis (taille moyenne parcellaire : 366 m²) ;
- Une forte densité bâtie (COS moyen : 0,35) par rapport à la densité moyenne de l'habitat individuel francilien (COS moyen : 0.25) ;

- Un foncier non bâti, majoritairement constitué de jardins, avec un CES relativement élevé (CES moyen : 0,23) par rapport à l'ensemble de l'habitat individuel (CES moyen : 0,17) ;
- Une voirie de desserte cohérente car conçue et intégrée dès l'origine des opérations (excepté pour certaines opérations HBM) ;
- Une propriété foncière majoritairement publique et sous l'égide de bailleurs sociaux (excepté les quelques opérations vendue et privatisées depuis).



(Source : Tissus Urbains Franciliens, L'Institut Paris Region)

Nombre de parcelles	Nombre de logements	Total des emprises	Taille moyenne de parcelle	Densité résidentielle	CES moyen	COS moyen
2 937	3 848	107 ha	366 m ²	35.8 lgts/ha	0.23	0.35

CITES-JARDINS / HBM		Nombre de parcelles	Nombre de logements	Emprise		Densité résidentielle (lgts/ha)
				ha	%	
Localisation géographique	Petite couronne	64,6%	69,4%	70	64,8%	38,3
	Grande couronne	35,4%	30,6%	38	35,2%	31,2
Total		2 937	3 848	107		35,8

L'habitat individuel libre



Fontenay-sous-Bois (94), rue Des Moulins : diversités des constructions, des tailles et formes de parcelles à dominante habitat individuel

(En haut, gauche : crédit - Reyhaneh Yeganeh/L'Institut Paris Region, droite : crédit - IGN 2018)



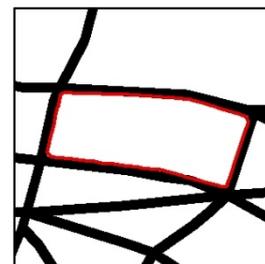
Toutes trames



Trame parcellaire



Trame bâtie



Trame viaire

Présentation

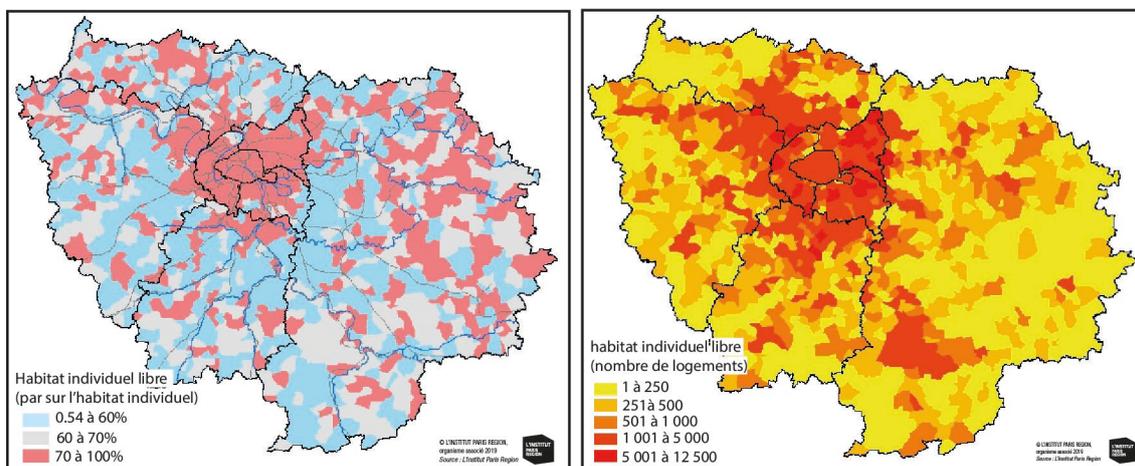
L'habitat individuel libre ou très ancien désigne l'habitat pavillonnaire qui ne relève ni de la grande propriété du fait de la taille modeste de son parcellaire, ni des particularités des cités-jardins et opérations HBM, ni des ensembles d'habitat individuel récents du fait de l'ancienneté de sa production (avant 1950) et du caractère individuel et non solidarisé de ses modalités de gestion. Largement dominant en Île-de-France (65,2% des logements individuels), cet habitat correspond :

- à l'**habitat individuel construit en dehors de toute procédure d'ensemble**, à savoir toutes les formes d'habitat individuel anciennes ou récentes réalisées de manière non concertée, au coup par coup et au gré des opportunités sur un foncier et un réseau de voies existants. Cet habitat individuel libre est localisé majoritairement en proche périphérie des centralités historiques, notamment le long des axes radiaux de desserte urbaine (anciens faubourgs, entrées de bourg et village) et, à la suite, dans les interstices urbains ou urbanisables de petites tailles nécessitant aucune création de voirie ni (ou seulement quelques simples) divisions parcellaires.
- aux **anciens lotissements et opérations groupées** ayant fortement évolué depuis leur configuration d'origine, notamment du fait de la caducité de leurs règlements intérieurs, de leur retour dans le droit commun et de configurations foncières et bâties structurellement indépendantes. Généralement localisé en périphérie des centralités historiques, cet habitat pavillonnaire occupe une place majeure dans l'agglomération centrale notamment avec le développement pavillonnaire de l'entre-deux-guerres.

Caractéristiques

L'habitat individuel libre ou très ancien se caractérise par :

- des constructions datant majoritairement d'avant 1950 (57,1%), les périodes suivantes étant beaucoup moins représentatives (1950-75 : 19,3%, 1975-2000 : 15,7%) voire quasi atones (2000-2020 : 7,9%) ;
- un bâti bas (R à R+1+c), majoritairement continu (70,8% des logements) et en retrait vis-à-vis de l'espace public et des limites séparatives ;
- un parcellaire de tailles et de formes hétérogène (taille moyenne : 518 m²), partagé entre les configurations en lanières ou en drapeaux issues d'opérations non concertées ou celles plus régulières et carrées issues de la création des lotissements ;
- une densité bâtie standard (COS moyen : 0,28) par rapport à la densité moyenne de l'habitat individuel francilien (COS moyen : 0,25), mais qui reste plus faible que celle des ensembles d'habitat individuel récents ou des cités-jardins-HBM ;
- un foncier non bâti constitué d'espaces plus ou moins perméables et végétalisés en fonction de la taille parcellaire (CES moyen : 0.19) ;
- une voirie relativement étroite et sans espace public (absence de places, de squares, de stationnements, voire de trottoirs), exception faite des opérations concertées de qualité ;
- une propriété foncière majoritairement privée et unique (94.1% des parcelles).



(Source : Tissus Urbains Franciliens, L'Institut Paris Region)

Nombre de parcelles	Nombre de logements	Total des emprises	Taille moyenne de parcelle	Densité résidentielle	CES moyen	COS moyen
1 051 147	929 813	54 439 ha	518 m ²	17,1 lgts/ha	0.19	0.28

INDIVIDUEL LIBRE OU TRES ANCIEN		Nombre de parcelles	Nombre de logements	Emprise		Densité résidentielle (lgts/ha)
				ha	%	
Types de logements	maison(s) uniquement	81,8%	89,9%	46 710	85,8%	19,6
	mixtes	0,1%	6,6%	44	0,1%	95,6
	appartement(s) uniquement	0,1%	3,6%	71	0,1%	130,8
	autre (non renseigné)	18,0%		7 614	14,0%	
Nature de la propriété	privée sans copro	94,1%	63,7%	51 549	94,7%	16,6
	privée en copro	3,5%	26,7%	1 751	3,2%	36,2
	mixte	0,0%	0,0%	1	0,0%	44,9
	publique	2,1%	9,4%	953	1,8%	12,5
	autre	0,3%	0,3%	185	0,3%	5,0
Localisation géographique	Petite couronne	29,5%	15,7%	11 041	20,3%	28,5
	Grande couronne	70,5%	84,3%	43 398	79,7%	14,2
Périodes de construction	d < 1950	57,0%	40,1%	25 788	47,4%	17,8
	1950-1975	19,3%	19,3%	12 137	22,3%	17,3
	1975-2000	15,7%	26,0%	11 405	21,0%	15,0
	2000-2020(2017)	7,9%	14,6%	5 109	9,4%	17,8
Total		1 051 147	929 813	54 439		17,1

Les ensembles d'habitat individuel



Marolles-en-Brie (94), rue des Bûcherons : homogénéité des constructions (3 modèles de maison) et des parcelles

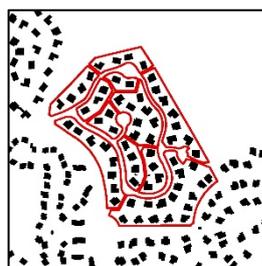
(En haut, gauche : crédit - Reyhaneh Yeganeh/L'Institut Paris Region, droite : crédit - IGN 2018)



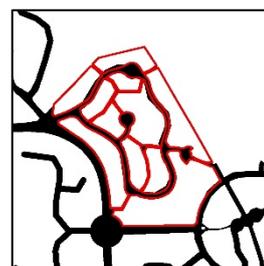
Toutes trames



Trame parcellaire



Trame bâtie



Trame viaire

Présentation

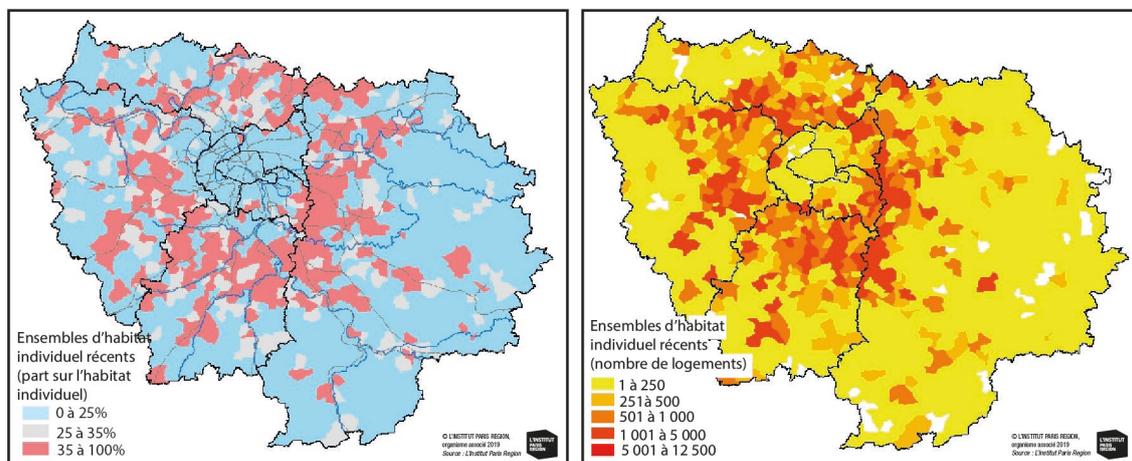
Les ensembles d'habitat individuel correspondent à l'habitat pavillonnaire réalisé dans le cadre d'une procédure d'urbanisme et dont les modalités de gestion comportent encore des contraintes partagées, soit du fait du découpage foncier, soit du fait de cahiers des charges en vigueur. Fortement présent en Île-de-France (29,5 % des logements individuels), cet habitat est principalement localisé en grande couronne (90,1 % des logements de ce type). Issu de modes constructifs et de découpages fonciers rationalisés, voire solidarisés fonctionnellement ou structurellement (interdépendance des espaces et des constructions), il présente des configurations variées. 3 types contrastés se dégagent toutefois :

Caractéristiques

Les ensembles d'habitat individuel récents se caractérisent par :

- des constructions datant majoritairement de la période 1975-2000 (57,8% des logements), avec une période antérieure 1950-1975 aussi importante (27,3%), et une dernière 2000-2020 beaucoup plus modeste (14,9%) ;
- un bâti bas (R à R+1+c), principalement continu (61,8% des logements) ;
- Un parcellaire organisé mais de tailles et de formes variables (taille moyenne : 565 m²), avec des lots plus petits pour les maisons en bande ou continues (408 m²) que pour les opérations discontinues (848 m²) ;
- une densité bâtie importante (COS moyen : 0,30) par rapport à la densité moyenne de l'habitat individuel francilien (COS moyen : 0,25) ;

- un foncier non bâti constitué d'espaces plus ou moins perméables et végétalisés en fonction de la taille parcellaire (CES moyen : 0,20) ;
- Une voirie souvent surdimensionnée et accompagnée d'espace public ;
- Une propriété foncière majoritairement privée (98,7 % des parcelles).



(Source : Tissus Urbains Franciliens, L'Institut Paris Region)

Nombre de parcelles	Nombre de logements	Total des emprises	Taille moyenne de parcelle	Densité résidentielle	CES moyen	COS moyen
1 051 147	929 813	54 439 ha	518 m ²	17.1 lgts/ha	0.19	0.28

ENSEMBLES INDIVIDUELS RECENTS		Nombre de parcelles	Nombre de logements	Emprise		Densité résidentielle (lgts/ha)
				ha	%	
Types de logements	maison(s) uniquement	98,5%	98,5%	20 140	97,5%	20,6
	mixtes	0,0%	1,5%	339	1,6%	18,5
	appartement(s) uniquement	0,0%	0,1%	28	0,1%	9,1
	autre (non renseigné)	1,4%		143	0,7%	
Nature de la propriété	privée sans copro	98,0%	85,1%	18 625	90,2%	19,3
	privée en copro	0,7%	10,4%	1 592	7,7%	27,5
	mixte	0,0%	0,0%	0	0,0%	11,2
	publique	1,3%	4,5%	430	2,1%	44,1
	autre	0,0%	0,0%	2	0,0%	13,6
Localisation géographique	Petite couronne	9,3%	9,9%	1 534	7,4%	27,2
	Grande couronne	90,7%	90,1%	19 116	92,6%	19,9
Périodes de construction	d < 1950					
	1950-1975	27,0%	27,3%	5 834	28,3%	19,7
	1975-2000	58,2%	57,8%	11 788	57,1%	20,7
	2000-2020(2017)	14,8%	14,9%	3 029	14,7%	20,7
Total		365 418	421 654	20 650		20,4

2. Crédits photos frise p.9

1		Avenue des platanes, Le Perreux-sur-Marne Crédit : Coll. Musée intercommunal de Nogent-sur-Marne
2		Allée du Rendez-vous, Le Raincy Crédit : Collection personnelle / Claude Shoshany
3		Cité ouvrière, Saint-Fargeau-Pont-Thierry Crédit : Elisabeth Bordes-Pages, L'Institut Paris Region
4		Vue générale de la Lutèce, Stains Crédit : Collection personnelle / Claude Shoshany
5		Saint Blain, Gonesse Crédit : Geneanet.org
6		Cité Jardin, Stains Crédit : Emilie Jarousseau, L'Institut Paris Region
7		Avenue Caroline Thèrèse, Villeneuve le Roi, Crédit : Cesaf (Cercle des études savantes, artistiques, archéologiques et folkloriques), association de patrimoine de Villeneuve-Le-Roi

8		<p>Lotissement privé, Hauts-de-Seine</p> <p>Crédit : Lucile Mettetal, L'Institut Paris Region</p>
9		<p>Cité jardin, Le-Plessis-Robinson</p> <p>Crédit : Emilie Jarousseau, L'Institut Paris Region</p>
10		<p>Cité-jardin du Plateau, construite dans les années 20, remplacée ensuite par la cité d'urgence</p> <p>Crédit : Archives municipales de Bagnolet</p>
11		<p>Lotissement des années 1950, Ormesson-sur-Marne</p> <p>Crédit : Reyhaneh Yeganeh, L'Institut Paris Region</p>
12		<p>Chantier de construction des pavillons mitoyens des "Grillons de l'île de France" les Castors d'Antony, Antony</p> <p>Archives collectives des Grillons de l'île de France</p>
13		<p>Lotissement Les Mousseaux, Villepinte</p> <p>Crédit : Alienor Heil-Selimanovski, L'Institut Paris Region</p>
14		<p>Maisons en bande, Cergy</p> <p>Crédit : Jean Bruchet, L'Institut Paris Region</p>

15



Lotissement Pasteur, Bondoufle

Crédit : Anne-Claire Davy, L'Institut Paris Region

16



Maisons unifamiliales, Lognes

Crédit : Claude Abron, L'Institut Paris Region

17



Logements HLM intermédiaires, Ormesson-sur-Marne

Crédit : Bruno Raoux, L'Institut Paris Region

18



Lotissement de maisons d'architectes, Chessy

Crédit : Lucile Mettetal, L'Institut Paris Region

Bibliographie

Ballet Sabrina, « *L'habitat individuel intermédiaire périurbain : quelles possibilités pour l'accèsion ?* », Construction durable, 2015. 67p.

Berger Martine, « *Les périurbains de Paris* ». Paris, CNRS Editions, 2004. 317p.

Bonino Eleonora, Lee Jihoon, Milet Hélène, Thibault Jérôme, « *De Paris à son agglomération : Petite histoire de l'urbanisation XIXe-XXe siècle* », Piren Seine, 2017. 30p.

Bussière Roselyne, « *La villégiature en Île-de-France, une évidence* », In Situ, 24, 2014 : <http://journals.openedition.org/insitu/11290>

Callen Delphine, « *La " fabrique péri-urbaine ", système d'acteurs et production des ensembles pavillonnaires dans la grande couronne francilienne* ». Université Panthéon-Sorbonne - Paris I, 2011. 403p.

Callen Delphine. « Des « nouveaux villages » aux « maisons en village »... Formes et localisation des ensembles pavillonnaires franciliens », *L'Espace géographique*, vol. 43, no. 2, 2014, pp.115-133.

Castel Jean-Charles, « *Le marché favorise-t-il la densification ? Peut-il produire de l'habitat alternatif à la maison individuelle ?* » In CERTU, le 30 septembre 2005, présentation lors du colloque ADEF du 14 octobre 2005. 15p.

Cormier Thomas, Delaville Damien et Hawi Lina, « *La densification cachée dans les dynamiques de construction en Île-de-France* », Note rapide 821, L'Institut Paris Region, 2019. 4p.

Cottour Claude, « *Une brève histoire de l'aménagement de Paris et sa région* », DRE Ile-de-France, 2008. 4p.

Darley Amélie et Touati Anastasia, « *La densification pavillonnaire à la loupe Dynamiques régionales, stratégies locales et formes urbaines* », IAU îdF, mai 2013. 75p.

Davy Anne-Claire et Mettetal Lucile, « *La maison individuelle en Île-de-France : je t'aime... moi non plus* », Note rapide 841, L'Institut Paris Region, 2020. 4p.

Delaville Damien et Mariolle Béatrice, « *La « densification douce » en France : une première quantification* », Le Quatre Pages, n°16, PUCA, mai 2014. 4p.

Delile Julien, Gabriel Vincent, Lannoy Clément, et al., *Bimby*, « *Premiers retours d'expériences, une démarche innovante de travail avec les habitants* », Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, août 2012, 24p.

Delplanque Marion, Constanty Valérie et Foulard Sophie, « *L'individuel Groupé : production et occupation du sol* », in Habiter dans le périurbain. Les Cahiers de IAU îdF n°161 – février 2012. pp. 16-21

Fourcaut Annie, *La banlieue en morceaux. La crise des lotissements défectueux en France entre l'entre-deux-guerres*, Créaphis, 2000, 339p.

Garcia Louise et Vacquerel Bénédicte, « *Étude sur le tissu pavillonnaire en Seine-Saint-Denis Fonctionnement, évolutions et pistes de réflexion* », DRIEA Ile-de-France, 2011. 12p.

Garcia Louise et Vacquerel Bénédicte, « *Le pavillonnaire, « mal-loti » des politiques urbaines ? L'exemple de la Seine-Saint-Denis* », Métropolitiques, 27 mars 2013 : <https://metropolitiques.eu/Le-pavillonnaire-mal-loti-des.html>

Gœneutte Béatrix, Lemoine Marie et Maurin-Gaisne Noémie, « *Une petite histoire du pavillonnaire* », Maison de banlieue et de l'architecture, 2011. 25p.

Gœneutte Béatrix, Lemoine Marie et al., « *Le grand pari des p'tites maisons Histoire et projets des pavillonnaires en Essonne* », Maison de banlieue et de l'architecture, 2015. 9p.

Henault Philippe, « *Faut-il raser les lotissements de l'après-guerre ?* », le magazine de l'ANABF, juin 2016 : <https://anabf.org/pierredangle/magazine/faut-il-raser-les-lotissements-de-lapres-guerre>

Henault Philippe, « *Les lotissements, une histoire de l'habitat individuel groupé de 1940 à nos jours* », Éditions Dominique Carré/La Découverte, 2017. 296p.

Hermann Lou, « *Le lotissement en France : histoire réglementaire de la construction d'un outil de production de la ville* », Géoconfluences, avril 2018 : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/france-espaces-ruraux-periurbains/articles-scientifiques/histoire-reglementaire-du-lotissement>

Lacave Michel, « Esquisse d'une histoire du droit des lotissements en France », Villes en Parallèle, 1989, n°14. pp. 26-45

Leconte Christine, Nicolle Bertrand, et al., « Réparer la ville Pour une régénération des lotissements », La fabrique écologique, note 33, septembre 2019. 45p.

Le Carrer Marion, « *Diagnostic régional sur les tissus pavillonnaires franciliens* », DRIHL Ile-de-France, novembre 2019. 36p.

Lefeuve Melaine, « *Construire la ville – L'urbanisme en Seine-et-Marne au XXème siècle* » ; CD 77, 2006. 79p.

Linossier Rachel, « *Work in my back yard ! Implantation des activités économiques et intensification urbaine des tissus pavillonnaires* ». Programme « Vers des politiques de densification et d'intensification « douces » ? Intérêts, limites et opportunités », PUCA, DGALN, mai 2014. 164p.

Loudier-Malgouyres Céline, « *L'enclavement et la fermeture des ensembles d'habitat individuel. Première approche à partir des aspects morphologiques en Ile-de-France* ». IAU ÎdF , octobre 2010, 112p.

Magri Susanna. « Le pavillon stigmatisé. Grands ensembles et maisons individuelles dans la sociologie des années 1950 à 1970 », *L'Année sociologique*, vol. 58, no. 1, 2008. pp. 171-202.

Morel-Brochet Annabelle, « La densification : un tabou dans l'univers pavillonnaire ? », *Noroi*, n°231 2014, pp. 93-108

Petit François, « *Mémoires et projets du pavillonnaire en Nord-Essonne* », Maison de Banlieue Maison de l'Architecture et de la Ville, Cahier de la Maison de Banlieue n° 3 Centre culturel d'Athis-Mons, 2000. 58p.

Petit Sylvain, « *Densifier l'habitat pavillonnaire : des démarches individuelles aux projets collectifs* », Métropolitiques, 20 mars 2013 : <https://metropolitiques.eu/Densifier-l-habitat-pavillonnaire.html>

Steinmetz Hélène. « Les Chalandonnettes. La production par le haut d'une accession bas de gamme », *Politix*, vol. 101, no. 1, 2013, pp. 21-48.

Touati Anastasia, Crozy Jérôme, « *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils* », Paris, La Documentation Française. 2015, pp. 83-129.

Touati Anastasia, « *Economie politique de la densification des espaces à dominante pavillonnaire : l'avènement de stratégies post-suburbaines différenciées* », Thèse de doctorat en Aménagement de l'espace, Urbanisme, Coutard Olivier (dir.), Paris, École Nationale des Ponts et Chaussées.

LES ÉTUDES

DE L'INSTITUT PARIS REGION



L'INSTITUT PARIS REGION
ASSOCIATION LOI 1901.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49

ISBN 978 2 7371 2331 3