Mutations Pavillonnaires

[Volume 1]

Sciences Po Bordeaux

ensap Bx — école nationale supérieure d'architecture et de paysage * Université de Bordeaux

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

Mutations Pavillonnaires
Rapport [Volume 1]

Depuis 2015, les formations **« Parcours IAT »** de l'École Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux (ENSAP Bx) et **« Stratégies et Gouvernance Métropolitaines »** de l'Institut d'Etudes Politiques (IEP) de Bordeaux collaborent dans le cadre d'un projet collectif offrant à leurs étudiants l'opportunité de travailler ensemble sur une commande réelle pendant deux semestres. Mettant à profit des compétences acquises au sein de leur propre formation, ces étudiants de master ont pour objectif de répondre à travers deux rendus (prenant la forme d'un carnet et d'une présentation orale) à un enjeu ou une problématique particulière soulevés par le commanditaire.

C'est dans ce cadre que le présent document a été rédigé par un groupe d'étudiants de l'ENSAPBx et de l'IEP de Bordeaux. **Le fruit de leur collaboration a permis de répondre à la commande formulée par l'Agence d'Urbanisme de Bordeaux Atlantique (A'urba)** qui souhaitait que les étudiants réfléchissent sur les possibilités de mutations périurbaines/pavillonnaires, appliquées au cas de la Métropole Bordelaise au sens large.

Les problématiques émergentes dans les espaces périurbains habités nous ont amené à formuler des réponses aux défis rencontrés dans ces zones. Ce travail collectif a pour objectif d'être généralisable sur différents quartiers pavillonnaires, mais aussi de sélectionner de potentiels quartiers où le concept de « centralité » aspire à être développé (dans un second temps du projet, en septembre). Les caractéristiques de la Métropole Bordelaise font de ces espaces d'habitat un foncier source de multiples opportunités.

D'après nos prospections dans la Métropole Bordelaise, **la notion de centralité**, bien que très importante n'est pas la condition sinéquanone pour enclencher une **densification du tissu pavillonnaire**. De fait, le projet architectural dans la phase I du projet a été de travailler des **mutations génériques** et adaptables à la grande diversité des pavillons proposés par les constructeurs sur l'ensemble de la Métropole. Puis, dans la seconde phase il sera question de travailler les fonctions de **centralité** et d'immobilité sur certains quartiers pavillonnaires périurbains peu dynamiques. Cette seconde partie se fonde, non pas sur une étude générique, mais sur un travail de terrain avec à sa base un tableau typologique problématisant la composition sociale, paysagère et morphologique des tissus pavillonnaires sélectionnés.

Le présent document expose la première phase de cette étude.

Commanditaire : A'urba Bordeaux Métropole Aquitaine

Tuteur : Gilles Pinson

Élèves de l'école d'architecture : Sara Ballesta, Marion Geoffroy

Élèves de l'institut d'étude politique : Alix Chaplain, Emilie Nouvel, Margot Poletti, Simon Tazi

Sciences Po Bordeaux

ensap Bx – École nationale supérieure d'architecture et de paysage * Université de Bordeaux

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

Sommaire

01 Les mutations du périurbain habité : Revue de littérature 03

1_ Le périurbain et l'étalement urbaine comme monde structurant : Une explication du phénomène 03

2_ L'univers pavillonnaire : Entre représentation et réalité 05

Habiter le pavillonnaire

3_ Etat des lieux en Gironde : 08

Périurbanisation et étalement urbain
Quelques chiffres
Perspectives de l'habitat pavillonnaire

02 L'espace périurbain comme entité porteuse de projet 12

1_Enjeu et actualité des mutations dans le périurbain 12

2_Volontarisme politique à Bordeaux 16

3_Faire du pavillon un espace émergent 18

Mutations pavillonnaires et règlements
Démarches observables
Benchmarking : des exemples de mutations probants
Une typologie comme outil fondamental

03 Spatialisation du propos à travers le projet architectural 29

1_ Une mutation plurielle 29

2_ Surélévation 31

3_Division 43

4_Mutualisation 55

Conclusion 61

01 Les mutations du périurbain habité : Revue de littérature

1_ Le périurbain et l'étalement urbain comme monde structurant : Une explication du phénomène

Dans un premier temps, notre épistémologie du périurbain se fera autour du périurbain comme personnage (monde structurant), puis dans un second temps sur le périurbain perçu comme objet (l'habitat). Ensuite, nous dresserons un état des lieux du pavillonnaire ainsi qu'une approche du monde et de l'idéologie pavillonnaire avec un focus sur Bordeaux. Enfin, avec un point de vue plus juridique et politique, sera exposée une étude des politiques publiques autour du pavillon au prisme de la région bordelaise.

Le périurbain se définit principalement par deux critères : sa **dépendance fonctionnelle à l'aire urbaine** (40% des actifs ont un emploi hors de la commune dans laquelle ils résident) ainsi qu'un **critère paysager de discontinuité** (zone bâtie séparée du pôle urbain dont elle est tributaire par une bande supérieure à 200 mètres). Opposé à l'urbain en tant qu'ensemble aggloméré, la densité se réduit dans le périurbain et dans les formes rurale. Le périurbain est donc polymorphe et peut être défini comme une mosaïque de paysages tant il recouvre des réalités diverses. L'INSEE a mis du temps à identifier ce processus et l'appréhende au travers de l'aire urbaine et de la couronne périurbaine autour du pôle central. Le périurbain en tant qu'espace transitoire multiple peut être défini tant par ses problèmes que par ses ressources.

Ainsi le périurbain est **DIVERSITÉ** et trouve une réalité physique dans de multiples formes urbaines comme par exemple :

→ Zone d'activité
→ Centralité historique
→ Faubourg
→ Pavillonnaire
→ Ancien tissu rural agricole
→ Opération de petit collectif

Les facteurs à même de soutenir l'étalement urbain et notamment les formes pavillonnaires sont divers et variés :

► **Pouvoirs publics** : A l'échelle nationale, la politique du logement a soutenu dès les **années 1970** l'accession à la propriété par des prêts à taux zéro, la bonification des taux d'intérêts pour les particuliers et des allègements fiscaux.

A l'échelle locale, des politiques foncières et urbanistiques sont mises en place avec les ZAC, ceintures vertes, lotissements, équipements (crèches, écoles, collèges, loisirs, etc), transports en commun et de viabilisation. Au titre de ces politiques publiques favorables à l'accession à la propriété le ministre du Logement Albin Chalandon a joué un rôle clé en promouvant des maisons à moins de 10 0000 francs que les médias ont vite fait de surnommer les « chalandonnettes ».

► **Idéologie** : C'est à la fois un mouvement de **retour à la nature** par mimétisme mais aussi une **aspiration individuelle** au pavillon qui guide les ménages vers les formes pavillonnaires. On peut souligner les conséquences de cette nouvelle idéologie que le sociologue Jacques Donzelot a qualifié de mouvement « de la ville au village ». Les familles de classe moyenne qui étaient censées servir de moteur à l'**ascension sociale** dans les grands ensembles voient dans les politiques publiques favorables au crédit, un moyen de s'extirper des grands ensembles dans lesquels les premières dégradations des conditions de vie se font cruellement sentir.

► **Evolution technique** : Les transports en commun, la **multi-motorisation** des ménages et le développement des couronnes industrielles et commerciales ont favorisé l'étalement urbain.

► **Facteurs économiques** : Les **marchés foncier et immobilier** sont sous une moindre pression à mesure que l'on s'éloigne du pôle urbain. Les coûts d'acquisition et de construction diminuent avec la moindre activité de ces territoires. A revenu équivalent, les ménages peuvent accéder à la propriété à moindre coût, favorisant l'étalement urbain. Toutefois, cette logique est court-termiste car la mobilité devient un poste très important dans le budget des ménages périurbains.

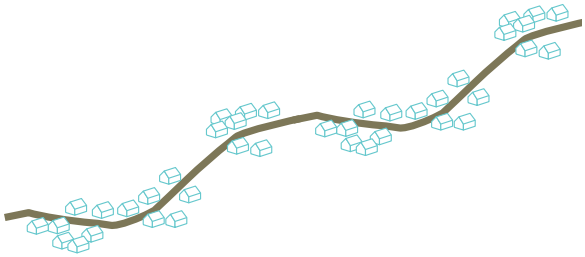
► **Facteur spatial** : Enfin, ont été mis à disposition des **espaces fonciers** avec la réduction du secteur agricole.

01 Les mutations du périurbain habité : Revue de littérature

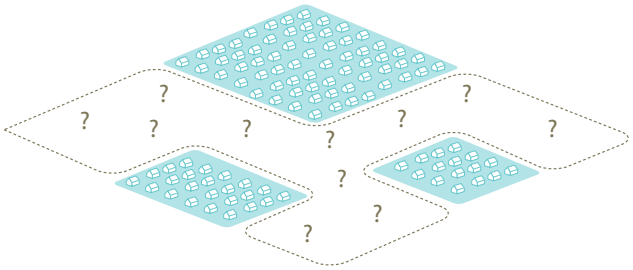
1_ Le périurbain et l'étalement urbain comme monde structurant : Une explication du phénomène

→ LA CONSTITUTION DU PÉRIURBAIN

▶Urbanisation le long des axes de communication par développement spontané



▶Urbanisation par hameaux de maisons et lotissements



En termes de mobilité, seuls les déplacements **pendulaires** (entre le domicile périurbain et le lieu de travail en ville) ont longtemps prédominé. Ils soulignaient la grande dépendance des périurbains, et notamment des habitants du pavillonnaire, vis-à-vis de la ville-centre. De plus, ces flux automobiles importants engendrent de la pollution, mettant à mal le mythe du "*retour à la nature*". Aujourd'hui, de nombreuses études démontrent une diversification de ces flux automobiles. Les **flux inter-périurbains se multiplient,** illustrant la création de **nouvelles centralités périurbaines** (centres commerciaux, parcs de loisirs, etc). Sur cet aspect, on constate une partition de plus en plus marquée entre les espaces de travail (la ville) et ceux de non-travail (la périphérie). La ville ne devient plus qu'un lieu de pratiques mensuelles en dehors du temps contraint. Les habitants du périurbain ne s'y rendent que pour son offre qualitative (biens et services rares) et culturelle.

Sociologiquement, le choix du pavillon est plutôt celui des ménages avec enfants. Rejeté par les adolescents, l'habitat pavillonnaire n'obtient pas l'adhésion des jeunes adultes, tandis que les retraités restent très présents en ville. Quant à eux, les retraités périurbains du pavillonnaire ont tendance à se replier sur leur logement lorsqu'ils perdent leur autonomie. De plus, les **"pavillonnaires" ne forment pas un groupe social homogène :** il existe toute une palette de quartiers pavillonnaires, allant des plus "populaires" aux plus "bourgeois". L'étude «La France des petits moyens»[1] parle à ce titre de micro-mobilités dans le pavillonnaire, qui illustrent notamment une grande diversité au sein même de la classe désignée comme "moyenne". Passer d'un type de pavillon à un autre peut ainsi marquer une mobilité sociale.

Les **trajectoires résidentielles** menant jusqu'au pavillonnaire sont donc diverses, tout comme les **mobilités quotidiennes** qui changent et se multiplient. Le pavillonnaire évolue, il ne peut plus être présenté comme "l'incarnation des individualismes bourgeois" du fait, notamment, de sa diversité sociale et de l'apparition de nouvelles démarches amenant à la mutation de ces quartiers.

[1] CARTIER, Marie, COUTANT, Isabelle, MASCLET, Olivier, et al. La France des» petits-moyens»: enquête sur la banlieue pavillonnaire. Ed. La Découverte, 2008.

2_ L'univers pavillonnaire :
Entre représentation et réalité

On retrouve souvent une confusion, dans les esprits comme dans les discours universitaires ou politiques, entre périurbain et pavillonnaire. En effet, le mouvement de périurbanisation s'est principalement fait sous la forme d'habitat individuel, éclectique, qui a nourri l'imaginaire autour de ces nouveaux périurbains partis à la conquête du confort du pavillon avec jardin. Pourtant, le périurbain pourrait être assimilé à un mode de consommation de l'espace, et surtout à sa localisation, quand le pavillon se décrit plutôt par le **choix du mode de vie** qu'il incarne, celui de **l'individualité**.

En théorie, le pavillon peut être un type d'habitat urbain, et l'on connait des exemples d'habitat pavillonnaire en centre-ville, comme les échoppes bordelaises. Mais, la faible disponibilité et le prix élevé du foncier en centre-ville se couplent d'une incitation à densifier en privilégiant l'habitat collectif dans les dents creuses, voire même par la mutation de pavillonnaire existant en immeubles. Ainsi, les constructions de masse de maisons depuis les années 1980 ont presque exclusivement eu lieu hors-la-ville. **Le pavillon est donc aujourd'hui difficilement dissociable du périurbain**, et pour désigner la multiplication de l'habitat individuel en milieu périurbain, on conservera le terme de "périurbanisation". S'il peut alimenter la confusion entre périurbain et pavillonnaire, il reste le terme le plus répandu, et le plus adapté au phénomène.

Il y a bien un lien incontestable entre périurbain et pavillonnaire, et le caractère individuel du dernier, qui amène nécessairement à une densité faible, intensifie les maux du premier : **hyper-mobilité motorisée contrainte**, difficile accès aux services publics en s'éloignant du centre métropolitain, sont dès lors accrus. Les reproches faits au périurbain, celui de la "France moche"[1], sont en fait souvent des invectives contre le pavillon.

Par ailleurs, le pavillon, même dans sa forme de lotissement ou d'habitat en bande, est un choix de mode de vie plus qu'une décision d'aménagement. Le caractère individuel des décisions laisse peu de place à la puissance publique, et donc à la réflexion en termes d'espace public.

Et pourtant, l'habitat pavillonnaire est visé par plusieurs politiques, voire a été encouragé par certaines d'entre elles au moment de l'émergence de l'utopie d'une France propriétaire. Dès 1928, la loi Loucheur met la question de l'habitation populaire sous la forme de pavillon à l'ordre du jour. Il s'agit alors de faciliter les emprunts pour que les ménages acquièrent un terrain ou construisent leur maison.

Mais, c'est réellement à partir des années 1970, après la frénésie de construction des grands ensembles de l'après-guerre, que l'Etat va donner une vraie impulsion à la maison individuelle en donnant des facilités d'accession à la propriété. L'Etat lance alors le processus de périurbanisation pavillonnaire et vide ainsi les grands ensembles des classes moyennes et de la fraction supérieure des classes ouvrières. On peut citer la figure d'Albin Chalandon, ministre du Logement et de l'Equipement entre 1986 et 1988, qui lance en 1969 un Concours International de la Maison Individuelle qui mènera à la construction de 70 000 pavillons individuels.
Commencent alors à fleurir à proximité des axes de communication des lotissements à bas coût et des pavillons achetés sur des catalogues, emblèmes de ce paysage émergent fait d'allées de maisons standardisées, fournies avec leur place de parking. De nombreux dispositifs et lois feront suite à l'initiative de Chalandon, qu'elles concernent le foncier, l'aide à la pierre, ou encore de façon moins directe, l'incitation à l'achat d'une automobile, indispensable à l'habitant périurbain.

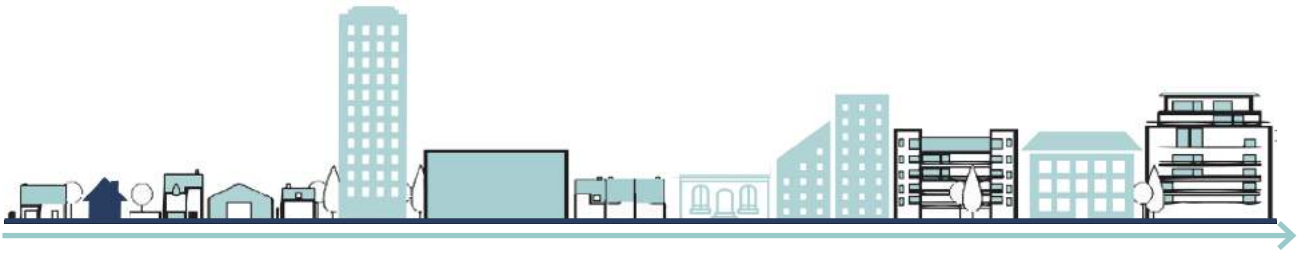
[1] DE JARCY, Xavier et RÉMY, Vincent. Comment la France est devenue moche. 2010.

2_ L'univers pavillonnaire :
Entre représentation et réalité

Aujourd'hui, **57%** des français vivent dans une maison individuelle, et ce type de construction continue à avoir une importance conséquente dans le marché immobilier : ainsi, 65,5% des logements mis en chantier sur la période 1999-2005 sont des maisons individuelles, contre 57,7 % sur la période 1990-1998. **95 % des habitations individuelles construites aujourd'hui le sont sans architecte chargé individuellement du projet.**

En revanche, dans la perspective d'une ville durable, les incitations à la densification et les freins à la construction individuelle (législatifs, disponibilité et prix du foncier, etc) tendent à favoriser un regain de la construction de logements collectifs. Pourtant, si l'habitat pavillonnaire est largement décrié comme "égoïste" et peu respectueux de l'environnement (bétonisation, surconsommation énergétique, hypermobilité automobile), **il reste un mode de logement privilégié et plébiscité par la population.**

57 % des français vivent dans une maison individuelle
91% rêvent d'habiter une maison



- Opération d'habitat individuel **0.28**
- Habitat individuel des bourgs et villages **0.54**
- Habitat pavillonnaire..... **0.58**
- Tissu mixte habitat artisanat **0.70**
- Grand ensembles d'habitat collectif de tours et de barres **0.80**

Faible densité

- Habitat en maisons de ville **1.00**
- Habitat collectif rural en centre-bourg **1.25**
- Habitat collectif en plots, type résidence **1.70**
- Opération d'habitat collectif récent, R+5 .....**1.80**

Densité moyenne

- Habitat collectif de centre-ville.....**2.25**
- Opération d'habitat collectif récent R+9.....**4.00**
- Habitat Haussmannien **4.50**

Forte densité

2_ L'univers pavillonnaire :
Entre représentation et réalité

Habiter le pavillonnaire

Les politiques publiques actuelles, orientées vers le développement durable, cherchent à limiter l'étalement urbain engendré par la périurbanisation, et notamment la constitution de quartiers pavillonnaires périphériques peu denses. Cependant, force est de constater que la majorité des Français envisagent l'habitat pavillonnaire comme seul horizon résidentiel. Selon une étude du CREDOC de 2004[1], **82% des Français rêvent d'accéder à la propriété résidentielle.** Il est donc purement et simplement impossible de renoncer à l'habitat individuel ; il est nécessaire de le faire évoluer.

Tout d'abord, pour comprendre l'engouement de la population française pour ce type d'habitat, il est important de rappeler l'imaginaire entourant le pavillonnaire et les critiques qu'il a nourri, ainsi que les pratiques de « l'habiter pavillonnaire ».

L'habitat pavillonnaire se développe à partir des années 1960, et attire des populations en quête d'un "retour à la nature" et d'un environnement calme et sécurisé pour leur famille, bien loin de la "promiscuité" engendrée par l'habitat collectif (et particulièrement par les grands ensembles construits dans la période d'après-guerre). En 1963, l'attachement pour le pavillon est tel que l'on parle "d'utopie pavillonnaire". L'habitat pavillonnaire est alors considéré comme la réponse au "désir d'isolement individualiste "[2] des classes moyennes : les habitants semblent vouloir se protéger et **favoriser "l'entre-soi"**. Le pavillon marque d'ailleurs la délimitation du "chez-soi" vis-à-vis du monde extérieur (clôture et façade forment la limite physique entre espace public et sphère privée). Il a également su attirer par la modularité de ses espaces. Contrairement au logement collectif, il offre une infinité de possibilités d'aménagements intérieurs pour ses résidents, qui peuvent même procéder à des agrandissements s'ils le souhaitent. L'habitat pavillonnaire est donc un choix, celui de s'éloigner des désagréments de la ville pour vivre plus proche de la nature, dans un espace qui répond au mythe du "village convivial". Néanmoins, si les habitants du pavillonnaire sont contre l'implantation de grands équipements collectifs (phénomène du NIMBY ou **"Not In My BackYard"** aujourd'hui), ils espèrent bénéficier des **aménités urbaines** telles que les équipements (écoles, parcs, etc) et les commerces et services de proximité. **Cette nouvelle forme de l'urbanisme de l'entre-soi engendre une dépendance à l'automobile.** En effet, ces quartiers peu denses ont été bâtis afin de favoriser le "tout-automobile" (places de parking pour chaque pavillon, de nombreux stationnements, peu de voies cyclables…). Les déplacements automobiles deviennent alors une des caractéristiques de ce mode d'habiter.

Le "mythe pavillonnaire" a aujourd'hui besoin d'être déconstruit. Si une partie des habitants pavillonnaires revendiquent leur trajectoire résidentielle comme étant un choix, elle peut également découler de contraintes financières dues aux prix de l'immobilier élevés en centre-ville, qui obligent bon nombre de familles à opter pour la périphérie. Cet éloignement est parfois mal vécu lorsqu'il est subi, certains habitants (généralement des périphéries les plus éloignées) nourrissent un sentiment d'oubli. Ce dernier peut même entraîner un certain repli sur soi, dégradant le lien social avec le voisinage.

L'éloignement avec la ville est d'autant plus pesant lorsqu'il a été mal envisagé et que les déplacements automobiles s'avèrent trop coûteux en termes de temps et de consommation d'essence. D'autre part, les propos des détracteurs du pavillonnaire lui reprochant son **manque de mixité sociale peuvent être nuancés.** Comme le soulignent Eric Charmes, Lydie Launay et Stéphanie Vermeersch dans un article en 2013[3], la vie périurbaine peut aussi être une expérience importante de diversité par la rencontre d'habitants de quartiers périurbains voisins dans les centres commerciaux implantés en périphérie, ainsi que par la diversité générationnelle des "pavillonnaires".

[1] "Etre propriétaire de sa maison: un rêve largement partagé, quelques risques ressentis", Etude CREDOC-UNCMI, S. Djefal et S. Eugène, septembre 2004.

[2] Préface par Henri Lefebvre de L'habitat pavillonnaire, M.-G. Dezès, N. Haumont, A. Haumont, H. Raymond. Paris, 2003.

[3] E. Charmes, L. Launay, S. Vermeersch, « Le périurbain, France du repli ? », dans : La Vie des Idées, 28 mai 2013. 5 P. Le Guirriec, "De l'espace à loisir…

3_ Etat des lieux en Gironde :

Périurbanisation et étalement urbain

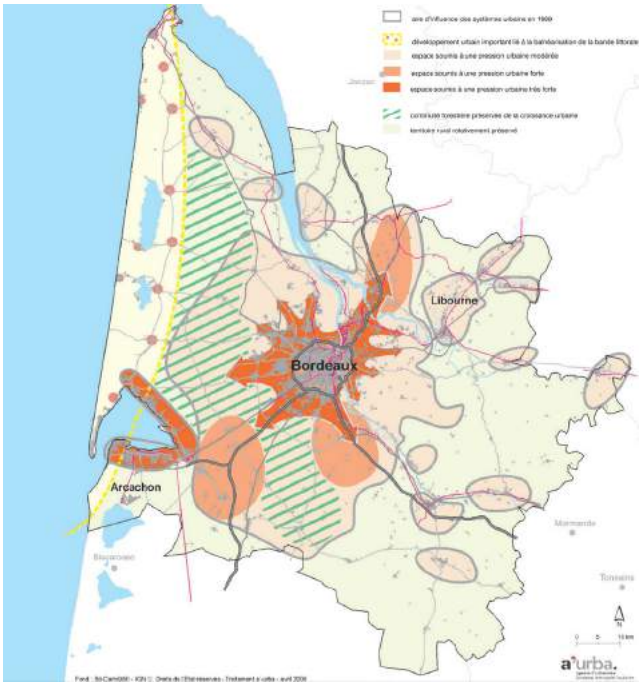
Jusqu'aux années 1960, la séparation ville-campagne est encore relativement claire sur la métropole. Un processus d'étalement urbain beaucoup moins lisible et organisé se substitue alors à ce modèle traditionnel avec la promotion de l'automobile. Le rapport de 2006 du Conseil Général de Gironde, « LA CROISSANCE URBAINE, État des lieux en Gironde » démontre que les deux principaux problèmes causés sont **l'étalement urbain et le mitage des espaces ruraux** en Gironde.

Toutefois, l'étalement spatial a été limité par les espaces naturels à l'Ouest et les vignobles. On constate donc que le territoire du SCoT Bordelais a accueilli entre 1996 et 2010, **11% d'habitants supplémentaires et que la consommation d'espace s'est accrue de 11%,** ce qui reste modéré. Ce qui est le plus marquant dans l'analyse du SCoT, c'est la polarisation du territoire bordelais entre vocation résidentielle de la périphérie et bassins d'emplois car les communes composant Bordeaux Métropole concentrent entre 70 et 80% des emplois de l'aire d'emprise du SCoT Bordelais jusqu'au milieu des années 2000. Les questions qu'il faut se poser sur les mutations de ces espaces périurbains pavillonnaires sont : ***quelles sont les communes qui potentiellement pourraient accueillir de nouveaux habitants en voies de sédentarisation et ayant un désir d'accession à la propriété ?***

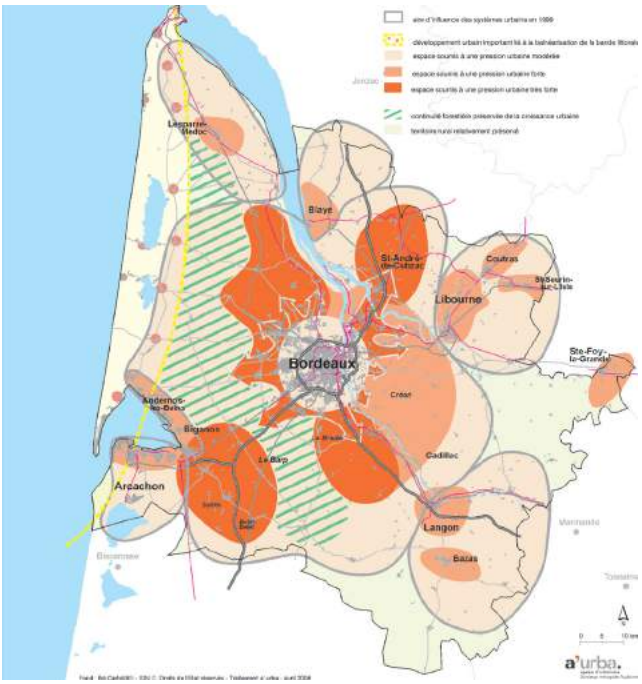
Le développement s'est tout d'abord fait vers l'ouest du département (Bordeaux et Bassin d'Arcachon). Depuis 1999, le développement résidentiel se fait largement en dehors du SCoT bordelais et surtout se disperse dans tous les sens, il est beaucoup **moins contrôlé et lisible.**

Un autre problème dans la périurbanisation est qu'elle est parfois voulue, d'autres fois contrainte, de fait le tissu est très **hétérogène**. On ne peut aucunement parler d'une zone homogène puisque les habitants de ces zones ont des activités, revenus et modes de vie très variables.

La croissance urbaine en Gironde : les tendances jusqu'en 1999



La croissance urbaine en Gironde : les tendances depuis 1999



3_ Etat des lieux en Gironde :

Périurbanisation et étalement urbain

Dans Bordeaux, la concentration historique des populations aisées à l'ouest est liée à la direction des vents dominants venant de l'océan qui permettaient d'éviter les fumées des industries. On constate aussi que la localisation des ménages et leur accès à la centralité est largement conditionné par leurs revenus. L'**effet de classe** n'est pas sans conséquences sur la répartition spatiale des ménages. Ainsi, le rapport entre qualité des établissements scolaires et niveaux de revenus est fortement corrélé et inspire la localisation des ménages. **L'emploi** aussi est fondamental dans les choix résidentiels : les cadres sont les plus concentrés dans le centre-ville. Et enfin, le critère fondamental reste le **prix du foncier**, c'est pourquoi les couches les plus aisées des ménages restent avantagées dans leur choix de localisation. La localisation des lieux d'emploi joue également un rôle central dans les choix résidentiels des individus. La progression des prix du foncier devient problématique et crée des phénomènes de **relégation** des populations les plus fragiles.

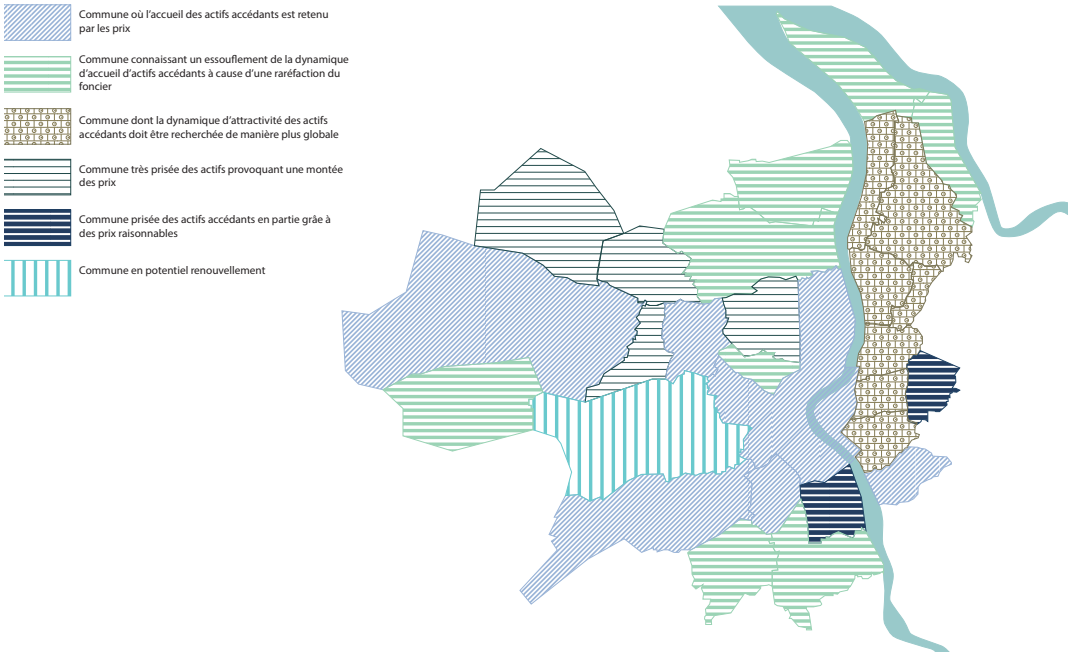
A une échelle plus locale, il est notable que si Bordeaux est une ville cosmopolite, elle se caractérise par sa discontinuité.

La **stratification ethnique et sociale** a mené à un modèle urbain qui, comme le défend l'ouvrage collectif « Sociologie de Bordeaux »[1], est « composée de trois villes » : un hyper-centre où cohabitent des îlots de richesse et de pauvreté, une rive droite composée de personnes à revenus modestes et ouvriers et une deuxième couronne, plutôt éloignée vers le nord-ouest de la ville où les ménages les plus aisés s'installent. L'homogénéité des habitants des zones donne à Bordeaux la particularité d'avoir des quartiers à forte identité.

Ainsi, la ville centre souffre d'une polarisation socio-spatiale avec des effets d'éviction à mesure que les prix du foncier augmentent. Les ménages aux revenus médians se retrouvent souvent dans l'incapacité de se loger et cela est pire pour l'accession à la propriété. En outre, on constate que les parcours de vie sont de plus en plus diversifiés (familles monoparentales, recomposées, célibataires, etc.) et que, de fait, **l'inadaptation du logement à la taille des ménages est forte.** Donc promouvoir le nombre de logements accessibles mais aussi la diversité des logements est fondamental.

[1]. VICTOIRE, Emile. Sociologie de Bordeaux. La Découverte, 2010.

Dynamique démographique et pression sur le marché foncier des communes bordelaises



Cette carte permet de mettre en avant les communes potentielles pour notre projet de par leur attractivité résidentielle avec les prix du foncier comme entrave à l'emménagement des ménages actifs accédants.
Elle souligne donc la pression foncière sur le périurbain bordelais et les effets d'inadaptation du « logement souhaité » pour les ménages de la périphérie.

3_ Etat des lieux en Gironde :

Quelques chiffres

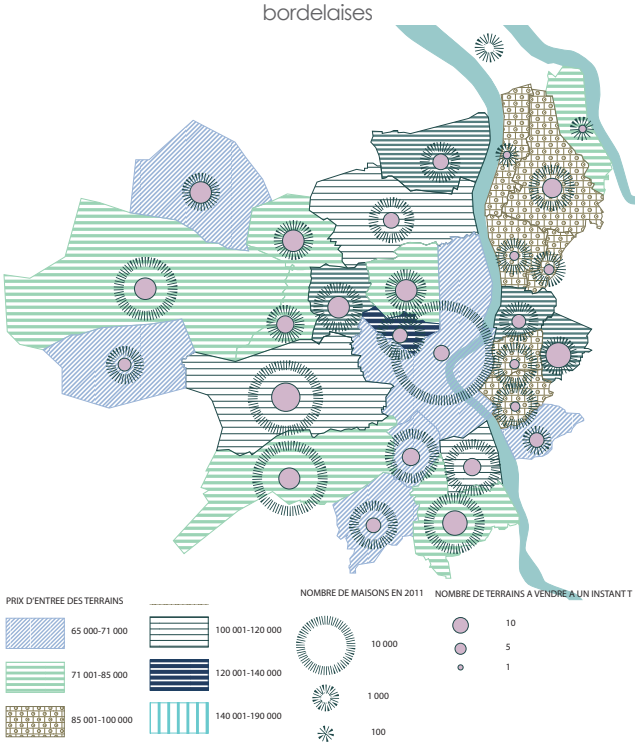
En Gironde, 64,4% des résidences principales sont des maisons, contre 56,5% pour la moyenne de la France métropolitaine, et on compte 55,9% de propriétaires occupants (tous types de logements confondus). Si ces chiffres ne reflètent pas la grande diversité des situations sur le territoire, ils permettent tout de même d'ét ablir un ordre de grandeur global de la situation du logement dans le département.

Concernant les tendances actuelles de la construction de logements individuels, elles sont, selon le bilan 2014 des ventes de lots à bâtir et de logements présenté par l'Observatoire immobilier du Sud-Ouest (Oiso) , à la baisse : -20% en 2014 pour l'individuel « pur » (aménagé, diffus), et -39,6% pour l'individuel groupé. Ces chiffres sont à comparer à la progression, bien que légère, des logements collectifs, qui se porte à 2,5%.

La construction de logements dans les secteurs individuels aménagés et diffus a consommé 1.263 hectares dans la région en 2013, dont 16,6 % en individuel aménagé, avec une densité de 12,3 logement/hectare (Ha).

La taille des parcelles mobilisées pour la construction est donc un autre indicateur de l'évolution de la production de logement : elle est passée de 915m² en secteur aménagé en 2009 (dans des opérations type Bassins à flot à Bordeaux) à 736 m² en 2013, et de 1780 m² à 1.414 m² en secteur diffus. Etant donné que les parcelles à la fois les plus petites et les plus chères sont celles vendues en priorité, on peut penser que ce fait traduit une recherche de **centralité** de la part des acheteurs.

Pression foncière et immobilière sur les communes périurbaines bordelaises



Ce schéma permet de mettre en relation la dynamique de construction d'habitat individuelle, le nombre de terrain à vendre et le prix des terrains. On constate donc que les terrains les plus chers ne sont pas forcément les moins actifs (en terme de nouveaux arrivants), ni forcément les plus connectés au pôle central. Les communes subissant une forte pression foncière ont donc une forte attractivité résidentielle et sont de potentiels terrains d'étude pour une densification.

	Nombre de résidences principales	Selon le type de logement (en %)		Selon le statut d'occupation (en %)		
		Dont maison	Dont appartement	Dont propriétaire	Dont location HLM	Dont location hors HLM
Dordogne	185 227	83.5	15.9	67.9	6.3	21.3
Gironde	638 492	64.4	34.9	55.9	11.7	27.8
Landes	165 260	78.2	21.2	65.0	5.7	24.6
Lot-et-Garonne	146 414	80.2	18.9	63.7	6.4	25.4
Pyrénées-Atlantiques	289 032	56.3	43.0	61.2	9.1	24.3
Aquitaine	1 424 425	68.5	30.8	60.4	9.2	25.6
France métropolitaine	26 866 279	56.5	42.6	57.7	14.6	22.8

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

3_ Etat des lieux en Gironde :

Perspectives de l'habitat pavillonnaire

Les problématiques liées à la mutation des espaces périurbains habités sont plurielles car cela concerne tant la **gouvernance du périurbain**, que le **sentiment d'abandon des habitants**, les **disparités socio-spatiales**, les conséquences **environnementales** d'une ville diffuse avec un habitat énergivore, le manque de **transports collectifs**, **de services**, le **coût du carburant**, la consommation de **terres agricoles**, l'augmentation des **mobilités polluantes**, etc.

Par ailleurs, toutes les institutions du territoire ont été saisies par cette problématique et ont entamé une réflexion sur la croissance urbaine : Conseil Général de la Gironde, Conseil Régional d'Aquitaine, Communauté Urbaine de Bordeaux nommée auourd'hui Bordeaux Méropole et SYSDAU, syndicat mixte du SCOT de l'agglomération bordelaise, ont été associés.

Ce revirement dans les pratiques d'aménagement du périurbain est aussi soutenu au niveau national depuis les années 2000. La **loi SRU** promeut le renouvellement urbain afin de maîtriser l'étalement urbain en articulant politique urbaine et politique de mobilité tout en se fixant un impératif de mixité urbaine et sociale. Les **lois GRENELLE 1 ET 2** soutiennent un urbanisme plus économe d'un point de vue foncier et énergétique afin d'opérer la transition écologique des territoires (risques, nuisances, biodiversité, maîtrise des flux et mobilités). La **loi ALUR** vise à lutter contre l'habitat indigne notamment en améliorant la lisibilité et l'efficacité des politiques de logement. Ainsi, l'espace périurbain habité est au cœur de ces trois lois en tant que réserve foncière face au défi social, environnemental et politique.

Toutefois la tendance actuelle est à la multiplication des **freins au processus de périurbanisation** :

- Retour en ville des classes moyennes : **gentrification**
- Augmentation du **coût des mobilités** (temps et coûts des énergies)
- Conscience **écologique**
- Mauvaise dotation en **équipements collectifs**
- Rivalités entre usagers (agriculteurs) et habitants

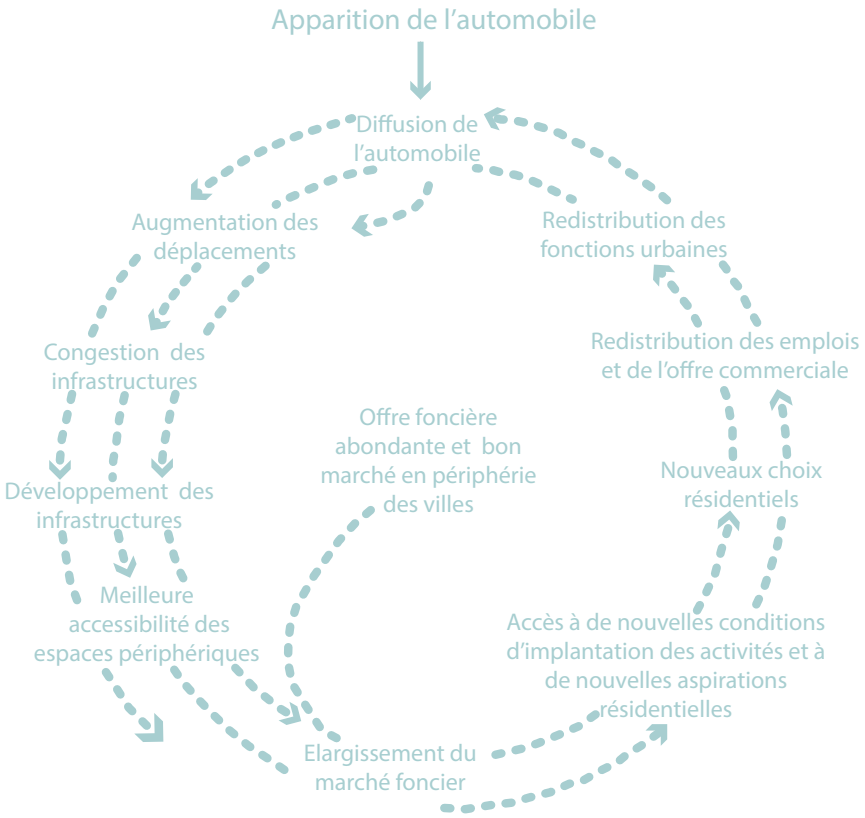
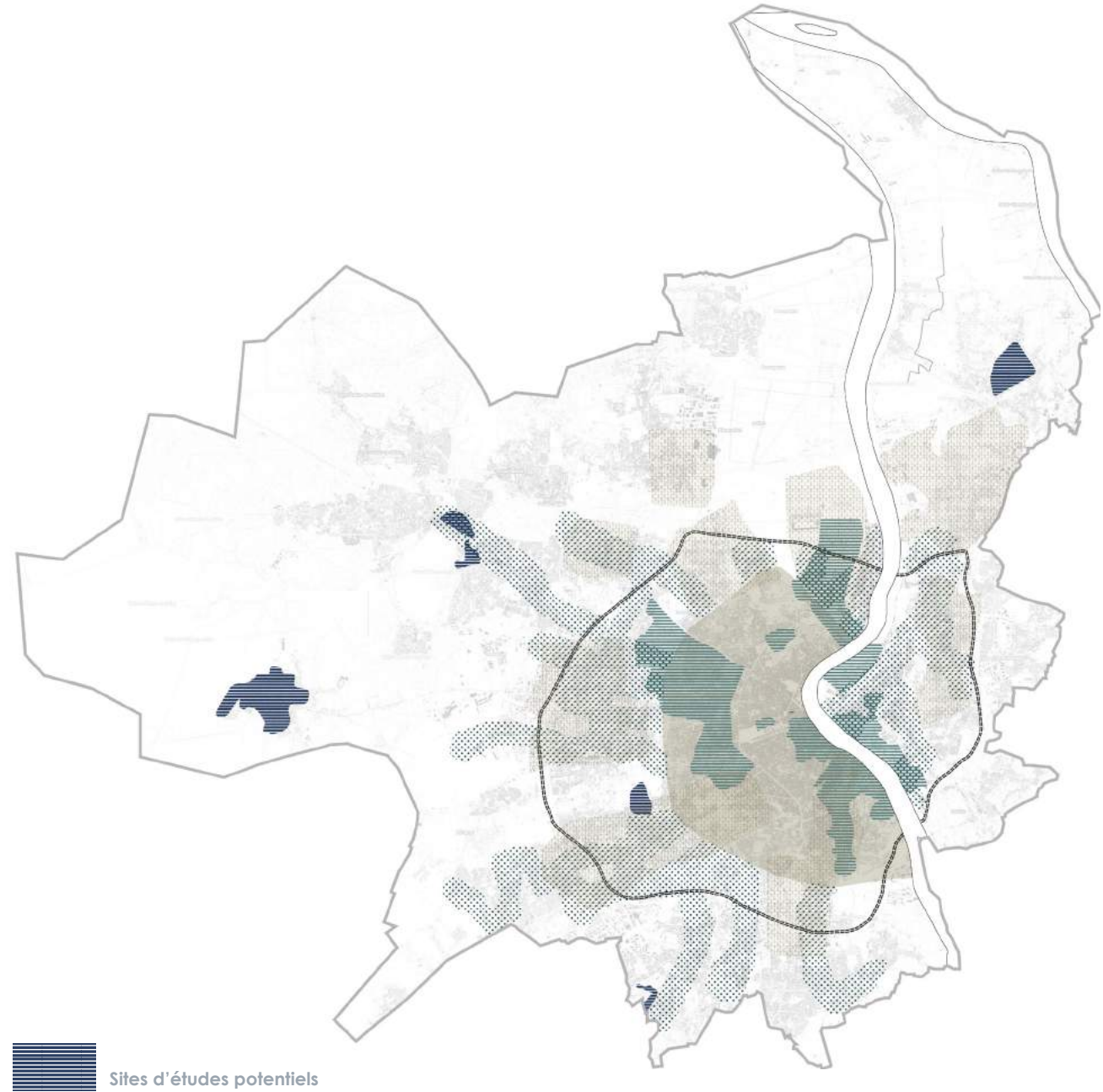


Schéma : BOUSSETON M.L., CUILLIER F., « La croissance urbaine : état des lieux en Gironde », Rapport A'Urba, Décembre 2006.

Le phénomène de périurbanisation

02 L'espace périurbain comme entité porteuse de projet

1_Enjeu et actualité des mutations dans le périurbain



Sites d'études potentiels

Contraintes de site

Périmètre de 200m à 300m autour des TCSP

Rocade

50 000 logements

Zones de projets en cours

2 km après les boulevards

La commande à laquelle nous répondons ici, porte sur le tissu pavillonnaire périurbain de la Métropole Bordelaise. Comme nous avons pu le spécifier précédemment, cette dénomination englobe une multitude de territoires et de réalités physiques. Il nous a alors été précisé des contraintes quant à la localisation de nos réflexions. Celles-ci nous ont amené à cibler notre argumentaire sur des zones précises qui répondent à ces critères, synthétisés par la cartographie ci-dessus.

02 L'espace périurbain comme entité porteuse de projet

1_Enjeu et actualité des mutations dans le périurbain

Les communes périurbaines de la seconde couronne bordelaise sont le plus souvent faiblement urbanisées et peu peuplées. Elles agissent comme des **satellites de la métropole.** Ainsi l'enjeu principal autour de ces communes est selon Eric Charmes l'émiettement politique, paysager et social qui les constitue en véritable clubs résidentiels : entre fracture territoriale, sociale et rupture du tissu urbain, la gouvernance du périurbain est repensée en permanence. Des lois Grenelle à la loi ALUR, jusqu'ici l'injonction environnementale est apparue comme prioritaire aux yeux des élus et des collectivités, mais au-delà de cette démarche nécessaire, c'est davantage la question de la **solidarité** qui est posée. En effet, les espaces périurbains habités constituent des bassins de vie plus ou moins intégrés à la métropole, **ce qui est inversement proportionnel, le plus souvent, au développement des fonctions de centralité.** Le redéploiement du concept de **ville de proximité** est donc un moyen d'agir efficacement.
Plutôt que d'accuser les périurbains de repli (faible gradient d'urbanité) et d'irresponsabilité environnementale, la collectivité **peut en faire les porteurs de projet de demain** en impulsant des dynamiques de mutations sur des îlots stratégiques et encourageant par des outils réglementaires ou fiscaux la diffusion de ce mouvement. D'autant que les maux dont est accusé ce tiers espace sont moindres que décriés. D'une part la mobilité est réduite en fin de semaine, quand les résidents du périurbain ne quittent pas leur domicile alors que les citadins font le plein de nature en générant des effets environnementaux accrus (effet Barbecue[1]), mais le logement individuel est également un atout car il est plus modulable pour la réhabilitation énergétique. L'espace périurbain habité identifié ici au pavillonnaire constitue donc un **gisement foncier sous-estimé**, tandis que de nombreuses communes font face à une forte pression immobilière dans la périphérie de Bordeaux.

[1] Orfeuil J.-P., Soleyret D. (2002) « Quelles interactions entre les marchés de la mobilité à courte et à longue distance ? » RTS (Recherche-Transports-Sécurité), Vol. 76, p. 208–221.

Pourquoi un travail sur les mutations pavillonnaires ?

► Développer de nouveaux modèles **participatifs** où l'usager/habitant n'est plus seulement un acteur passif avec la concertation dans l'évolution de la ville mais bien au contraire, à la base des projets. Le pavillon peut être un outil pour « faire société » et restaurer la confiance entre les institutions urbaines et les habitants et donc renforcer la cohésion sociale.

► Suivre une dynamique nationale de **réduction de la consommation foncière** du périurbain pour lutter contre le mitage : reconsidérer ce lieu comme un terreau potentiel d'innovations environnementales. Des mutations pavillonnaires vertueuses peuvent être un modèle reproductible et exportable source de visibilité pour la métropole.

► Valoriser la **morphologie** existante de la métropole, partie intégrante de son histoire, en adaptant le bâti et le foncier existants.

► Promouvoir la **densification** dans des périphéries proches de la nature et donc attirantes pour les « rurbains » surtout en considérant que de nombreuses personnes viendront en Gironde pour profiter de cet aspect de la province avec la LGV Paris-Bordeaux en 2017. L'opération 50 000 logements s'inscrit d'ailleurs dans cette logique avec l'arrivée du tramway dans les différentes communes.

► Travailler sur les déplacements et les **mobilités**.

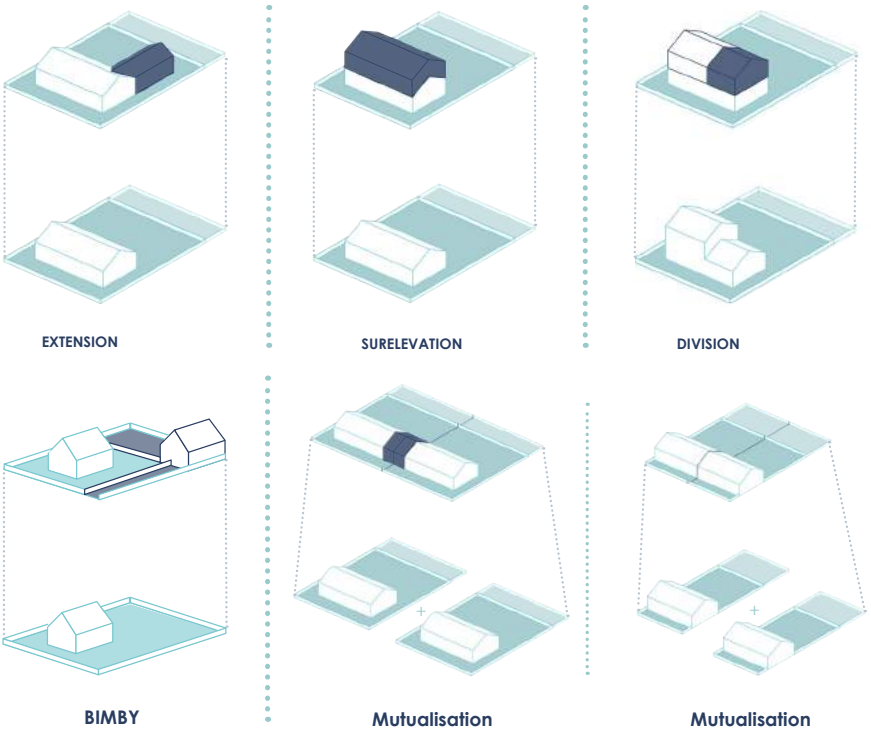
► Favoriser le développement d'une **économie locale.**

02 L'espace périurbain comme entité porteuse de projet

1_Enjeu et actualité des mutations dans le périurbain

Notre parti pris part du constat que le périurbain est souvent perçu d'un mauvais œil alors qu'il pourrait être un terrain d'innovations multiples. Nous avons donc choisi d'élaborer **un modèle applicable à la majorité des cas rencontrés dans le tissu pavillonnaire périurbain bordelais en dépit de leur hétérogénéité.** C'est pourquoi le projet architectural se base sur des pavillons types extraits de catalogues de constructeurs.
Les enjeux autour du périurbain habité sont relativement clairs : une nécessaire densification, des rénovations normées pour la consommation d'énergie et l'accompagnement d'initiatives individuelles.
En effet, une **tendance à la densification douce spontanée** est déjà en marche depuis quelques années mais les risques liés à la densification non maîtrisée étant importants, l'accompagnement par la collectivité est fondamental (respect des normes sanitaires, d'ensoleillement, etc). Ainsi, la mutation du tissu pavillonnaire trouve sa réalité physique dans diverses formes induisant des changements plus ou moins prononcés dans les modes de vie et l'occupation des parcelles. On peut envisager, **la mutualisation, l'extension, la surélévation, l'habitat participatif ou encore la division parcellaire**.

Typologie de mutations spontanées observables



02 L'espace périurbain comme entité porteuse de projet

1_Enjeu et actualité des mutations dans le périurbain

La densification douce est une pratique courante, source d'écueils si elle n'est pas guidée :

- ► **Risques sociaux :** conflits de voisinage liés à la densification et arrivée de nouveaux habitants dans des quartiers déjà trop peu connectés au reste de la ville.

- ► **Risques urbains :** manque de cohérence, espaces publics, et mauvaise intégration paysagère.

- ► Risques environnementaux : prolifération des voitures et stationnement anarchique, absence de desserte par les transports en commun, non prise en compte du risque de ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols et négligence des sensibilités écologiques du quartier.

Pour cela l'information et la conception doivent pouvoir s'adapter à l'échelle d'un quartier et aux différents scénarios de mutation par une bonne information sur les possibilités de transformations, des préconisations sur le système productif et une meilleure articulation dans le jeu d'acteurs (alléger les coûts).

Dans quelle mesure est-il envisageable de faire émerger une véritable dynamique collective autour de la notion de responsabilité et de centralité dans ces espaces périurbains habités ? Comment faire émerger une stratégie collective capable d'englober les tactiques individuelles ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) veut « centrer leur développement sur les centralités relais locales »** afin de limiter l'urbanisation néfaste aux habitants ainsi qu'à l'environnement et établir des ensembles de bassins de vie cohérents. Le PADD insiste bien sur le fait que les **bassins de vie** doivent se structurer autour des centralités locales, or dans de nombreuses zones dans le giron de la métropole cela fait défaut.

La centralité se définit comme un lieu où il se passe quelque chose, soit en termes d'usages, de représentation de l'espace ou d'imaginaire. Toutefois, le caractère hétéroclite du périurbain ne peut donner lieu à une problématique unique autour de ces mutations.

Pour travailler sur les espaces habités périurbains bordelais, il a tout d'abord fallu déterminer quelle était la nature du périurbain et donc la problématique qui en découlait : **ruralité, résidentialité ou centralité.**

Si certaines communes sont de véritables prestataires de services (Tiebout et la théorie du vote avec les pieds) et de fait concentrent des fonctions de centralité, d'autres sont dépendantes de leur connexion à la métropole.

Des néo-ruraux aux néo-périurbains, les habitants des pavillons sont divers tant dans leur composition que dans leur **objectif de résidentialisation.** Si la mobilité est le pendant négatif du confort résidentiel, valoriser l'immobilité dans ces espaces périphériques est fondamental et donc développer des centralités s'impose comme une réponse évidente à ce type de problématiques.

2_Volontarisme politique à Bordeaux

Bordeaux peut se définir comme une **« ville éclatée »**. Avec un tissu original composé d'échoppes et très étalé, **la métropole peut être porteuse de renouveau et utiliser de nouvelles innovations autour du pavillon pour se démarquer par son exemplarité** (marketing territorial). Si Bordeaux est une figure de proue en matière d'innovations durables (démarche écocité, écoquartier, tramway), la popularité du thème de la ville compacte s'amenuise. Entre dépendance automobile et dégradation de la trame paysagère, **la ville durable ne se joue pas uniquement dans un modèle concentrique.**

Le passage de la CUB à Bordeaux Métropole, avec la loi MAPTAM du 27 janvier 2014, est une opportunité pour promouvoir une nouvelle gouvernance de ces territoires. La Communauté Urbaine de Bordeaux, ensemble créé par la loi du 31 décembre 1966, regroupait depuis 2015, 28 communes. Elle disposait de différentes compétences qui ont évolué dans le temps :

→ Développement économique ; urbanisme ; habitat, environnement ; eau et assainissement ; transports urbains ; etc.

Cette dernière constitue un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) favorisant la mutualisation des moyens et ressources, ainsi qu'une plus grande cohérence des politiques sectorielles sur l'agglomération. Cette communauté urbaine dispose donc de nouvelles compétences :

→ Politiques de la ville ; énergie ; projets urbains ; etc.

À l'aube du XXIème siècle, la convergence entre ville durable et ville mutable a permis la naissance de projets innovants et responsables de requalification des territoires.
De cette façon, Bordeaux expérimenta ces politiques : l'étalement urbain devient très problématique et de nombreux territoires sont considérés comme des opportunités de reconversion au moment même où Alain Juppé arrive au pouvoir.

Le 2 mars 2009, Alain Juppé présente l'acte II de son projet : « Vers le grand Bordeaux, pour une métropole durable ».

Ce renouveau urbain promeut un arc de développement durable labellisé Ecocité qui s'étend sur 3 243 Ha de Bordeaux Nord à la gare St Jean. Toutefois, cette politique est largement territorialisée sur des projets de la rive droite ou du centre de Bordeaux. Or, la périurbanisation est une problématique particulièrement prioritaire à Bordeaux puisqu'elle constitue la tâche urbaine la plus étalée de France.

En effet, depuis le « tout automobile » de Chaban-Delmas et le manque de réseaux entre Bordeaux et ses communes alentours a poussé les ménages à faire de la voiture un objet de première nécessité. **En moyenne, chaque ménage bordelais dispose de 2 à 3 automobiles.** L'exigence contemporaine de contraction urbaine se borne cependant à ce que Michel Duchène qualifie d' « archaïsme des girondins »[1] dans la modernisation du logement et des mobilités.

[1] COURTOIS Claudia, « Bordeaux 900 hectares de friches urbaines pour l'avenir de la ville », Le Monde, 03/03/2009

2_Volontarisme politique à Bordeaux

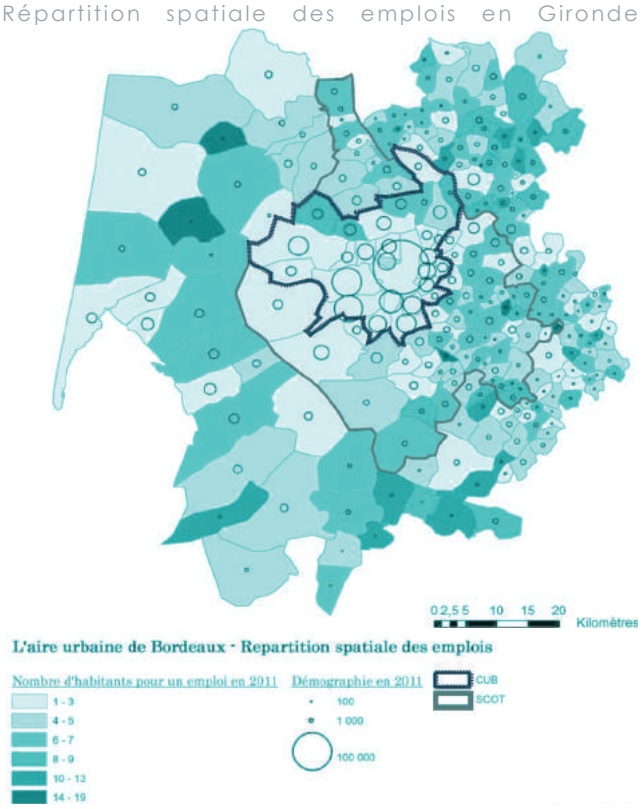
Cependant, au-delà de cet « archaïsme », le problème est le prix du foncier. Selon une étude de l'Observatoire des loyers menée par l'A'urba, « les locataires qui avaient conclu leur bail à Bordeaux avant 2003 payaient, 40% de moins que ceux ayant emménagé en 2012 ». Cette étude recense deux faits : si les jeunes de 18- 25 ans viennent à Bordeaux faire leurs études, ils partent ensuite pour s'installer dans des périphéries moins coûteuses une fois leur carrière commencée : il s'agit d'un exode « Rurbain ». Le volontarisme affiché d'Alain Juppé pour relancer une « **Métropole Millionnaire** », se borne donc au prix du foncier et affecte l'attractivité du territoire. En outre, une des caractéristiques propre au patrimoine bordelais est d'être relativement bas en terme d'infrastructures, la maîtrise d'une densité historiquement horizontale, due aux échoppes, est donc d'autant plus complexe.

Le **tramway** caractérise la première génération de politiques publiques dès 1996 visant à travailler la forme de la ville en réorganisant les déplacements et en requalifiant certains espaces. Toutefois, ce fut un échec dans le sens où cela n'entraina pas la densification attendue dans de nombreux tissus car les propriétaires fonciers qui sont des acteurs privés n'ont pas pris la relève. La **centralité bordelaise est interne et de nombreux territoires restent tributaires du pôle principal.** Toutefois entre 2004 et 2010, une deuxième génération de politiques publiques fut soutenue à travers le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en fixant un consensus entre les élus de la communauté et des 66 autres communes pour une Métropole Millionnaire. Ainsi, la nécessité d'augmenter les capacités d'accueil de l'aire urbaine est pressante et l'objectif est d'étendre le réseau TCSP sur 200 km ainsi que de multiplier les possibilités de densification. Toutefois, ces grandes radiales maintenant construites, c'est à une échelle plus locale qu'**il faut promouvoir des situations de proximité et de centralité.**

Quels sont les outils de la métropole ?

- **Fiscalité** pour répartir la charge financière des équipements publics, limiter la rétention foncière et l'optimiser.
- **Urbanisme** : le PLU constitue un cadre réglementaire.
- Procédure et opération d'aménagement favorisant la démarche **participative**.
- Cadre de référence et **représentation**
- Organisation des territoires : favoriser la **coopération** entre collectivités pour des « contrats d'aménités périurbaines ».
- **Politiques publiques** pour favoriser la qualité et la proximité.
- **Action foncière** de l'Etat et des collectivités.

Répartition spatiale des emplois en Gironde



Il est notable que les communes périurbaines sont majoritairement composées d'actifs. Plus on s'éloigne du pôle central (Bordeaux) moins les ménages sont actifs, d'autant plus au nord de la métropole. Ainsi, cette carte permet de mettre en avant le caractère interne de la centralité bordelaise et la déconnexion entre lieu de travail et domicile.

3_Faire du pavillon un espace émergent

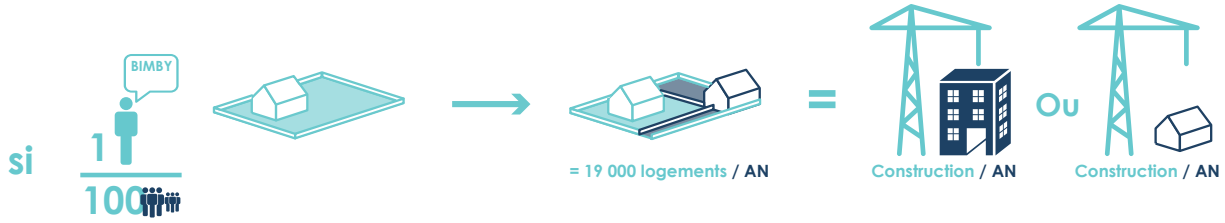
Tout d'abord il convient de bien définir la composition de la population des tissus pavillonnaires. En effet, avec la diversité de profils des habitants composant le périurbain, leur unité ne repose plus sur une communauté de destin mais d'intérêts partagés. Il faut donc travailler sur ces intérêts partagés pour faire émerger une dynamique collective. A chaque pavillon correspond un mode d'habiter qu'il convient de déterminer pour comprendre les enjeux qui sont sous-tendus par le territoire. Rodolphe Dodier définit trois figures autour de ces espaces : métapolitaine, de souffrance ou équilibrée.

Si le pavillon est réputé peu dense (indice de 0,58 en bas de l'échelle des formes d'habitat, il a un potentiel de mutation élevé et sa densité peut doubler, d'autant plus avec la mutualisation des espaces.

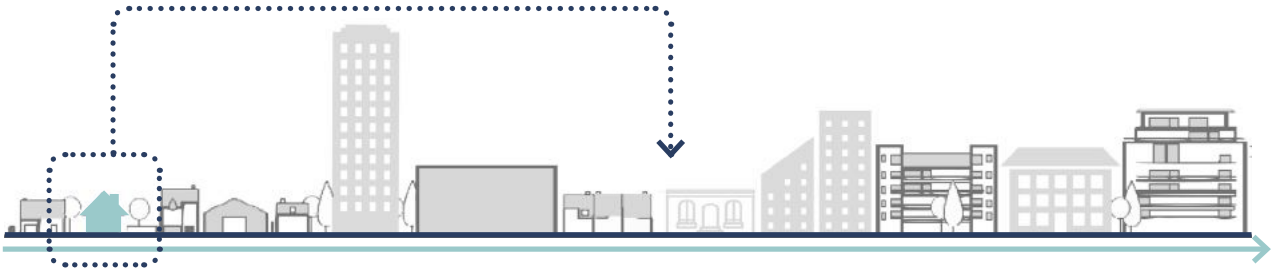
Ainsi, si chaque année, 1 propriétaire sur 100 décidait de réaliser une opération BIMBY, 190 000 logements seraient construits sans étalement urbain soit l'équivalent de la production annuelle de pavillonnaire ou l'équivalent de la production annuelle de logements collectifs en France. 57 % des français vivent dans une maison individuelle et 91% rêvent d'en habiter une. En périurbain, la superficie occupée par l'habitat pavillonnaire a augmenté de 25% entre 1992 et 2004.

Ainsi nous nous sommes fixés trois objectifs :

- ▶ Un travail sur la valorisation du bassin de vie
- ▶ Des mesures d'incitations aux mutations pavillonnaires et d'accompagnement
- ▶ Valorisation des spécificités de ce mode d'habiter



Chaque année, si 1 propriétaire sur 100 décidait de réaliser une opération BIMBY, 190 000 logements seraient construits sans étalement urbain soit l'équivalent de la production annuelle de pavillonnaire ou l'équivalent de la production annuelle de logements collectifs



Faible densité

- ▶ Opération d'habitat individuel 0.28
- ▶ Habitat individuel des bourgs et villages 0.54
- ▶ Habitat pavillonnaire..... 0.58
- ▶ Tissu mixte habitat artisanat 0.70
- ▶ Grand ensembles d'habitat collectif de tours et de barres 0.80

Densité moyenne

- ▶ Habitat en maisons de ville 1.00
- ▶ Habitat collectif rural en centre-bourg 1.25
- ▶ Habitat collectif en plots, type résidence 1.70
- ▶ Opération d'habitat collectif récent, R+5 .....1.80

Forte densité

- ▶ Habitat collectif de centre-ville.....2.25
- ▶ Opération d'habitat collectif récent R+9.....4.00
- ▶ Habitat Haussmannien 4.50

3_Faire du pavillon un espace émergent

Mutations pavillonnaires et règlements

A une échelle plus petite, la mutation du pavillon se fera en deux temps. Une première étape fondamentale pour bien déterminer les enjeux du périurbain à Bordeaux a été d'établir un **inventaire à travers un échantillonnage de zones pavillonnaires** et de leur localisation. Ensuite, dresser une carte comparative des formes de pavillonnaire était fondamental, étant donnée l'hétérogénéité de cette forme d'habitat et de quartier.

Dans les outils réglementaires[1], il convient d'utiliser le **Plan Local d'Urbanisme** afin de mener à bien la densification pavillonnaire souhaitée. Dans le zonage du PLU, les quartiers pavillonnaires sont des zones déjà urbanisées. Pour autant, il peut être opportun de modifier le zonage du PLU sur des zones où les coûts de viabilisation des terrains apparaissent comme trop importants à supporter pour la collectivité. De même, le règlement issu du PLU doit être retravaillé finement afin de permettre la densification sans pour autant lui donner un aspect difforme, et ce d'autant plus que la dernière législation ALUR supprime le coefficient d'occupation des sols. **La qualité paysagère et l'intégration des futures constructions dans le bâti existant s'imposent comme des thèmes clés afin de réussir la densification.**

Certains outils déjà existants et à l'œuvre méritent un approfondissement :

► Dans le but d'optimiser le foncier mais aussi d'éviter des problèmes d'urbanisation en drapeau, le PLU peut imposer une mutualisation des accès en cas de division parcellaire contiguë. Ainsi cela évite-t-il une multiplication des entrées qui peut poser d'importants problèmes de sécurisation.

► **L'emprise au sol maximale** des constructions pourrait être révisée à la hausse afin de permettre la densification.
Néanmoins, et ce toujours en lien avec la suppression du coefficient d'occupation des sols de la loi ALUR, le pourcentage de construction autorisé sur une parcelle pourrait être revu à la hausse tout en portant un intérêt à la hauteur maximale des constructions autorisées mais aussi à la préservation de la qualité paysagère. Au titre de ce dernier élément, une nouveauté introduite par la loi ALUR a été mobilisée dans le PLU 3.1 de la métropole bordelaise : il consiste à imposer un coefficient de végétalisation, outil qui pourrait s'avérer très utile afin de s'assurer que la zone pavillonnaire ne tombe pas dans un tout béton.

► La densification pose avec acuité le souci du **stationnement**. De nombreux PLU imposent et localisent sur les parcelles les espaces dédiés au stationnement. A Bordeaux, la règle fixe **1,5 stationnement par logement.** Il serait avantageux de modifier ce genre d'article afin de promouvoir la mutualisation des parkings, et ainsi, que le stationnement ne constitue pas un obstacle à la densification de la parcelle.

[1] Les Cahiers Thématiques de Clermont Métropole, agence d'urbanisme et de développement - n°1 - Mutation des ensembles bâtis - octobre 2014

3_Faire du pavillon un espace émergent

Mutations pavillonnaires et règlements

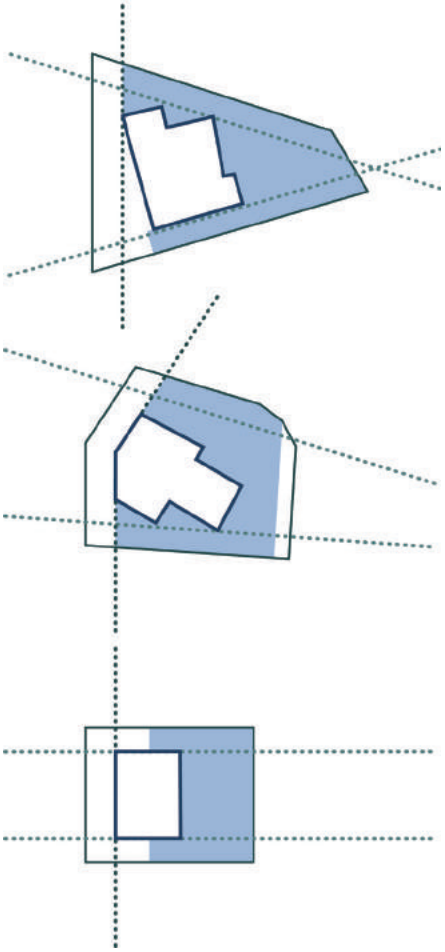
UPc 40% de surface au sol bâtie /superficie du terrain
UPm 25%
UPi 10%

Hf = 6m max
Ht = 9m max
Ht = Hf + 3m

Recul :
Facade-rue 3.5m/4.5m
Facade-Terrain mitoyen 3m/3.5m

Clôture 1.20m
1.6m haie + grillage + mur 1m

1.5 stat° / Logement
50 % de surface dédiée aux surfaces végétales/superficie du terrain



Dans un PLU, les zones pavillonnaires sont identifiées sous la dénomination de **zones urbanisées pavillonnaires UPc (compacte), UPm (moyenne densité) et UPi (lâche)**. La première permet d'avoir 40% de zone bâtie, la seconde 25% et la troisième 10%. En outre, la **hauteur** est réglementée et limite donc la surélévation à un R+1. Enfin la maison doit observer un recul de 3,5m par rapport à la rue et de 3m par rapport aux limites séparatives avec les terrains mitoyens. Enfin, 50% de **surface végétale** est imposée. Il est notable que ces normes fixées par le PLU bornent la construction et la densification donc revoir ces règles apparait opportun dans une démarche d'encouragement de la densification et par la même occasion de limitation du phénomène d'étalement urbain.

3_Faire du pavillon un espace émergent

Mutations pavillonnaires et règlements

Un autre outil à la disposition des collectivités afin d'encourager la densification est l'**orientation d'aménagement et de programmation.** Cet outil n'est pas réglementaire au sens où il n'impose pas un principe de conformité mais de compatibilité, rapport bien plus souple. L'OAP introduit au sein du PLU des schémas veillant à la cohérence d'un ensemble bâti ou à sa mutation éventuelle. L'OAP devra donc être respecté par tout porteur de projet, qu'il soit public ou privé, dans un rapport de compatibilité. L'OAP peut être très précis et s'attacher à des aspects tels que la hauteur des constructions, les marges de recul, les conditions d'implantation en limite de bandes séparatives mais peut aussi s'intéresser à la création de cheminements ou d'espaces publics comme des places. De même, certaines typologies d'habitats peuvent être favorisées par l'OAP qui peut encourager soit l'habitat individuel, soit l'habitat collectif.

Néanmoins l'OAP étant dénuée de portée réglementaire il convient de s'appuyer avant tout sur le PLU, qui peut aussi contenir des emplacements réservés. Il est en mesure de pouvoir geler tout projet individuel afin de réaliser des aménagements d'intérêt général. De plus, différents types de servitudes peuvent être mobilisés afin d'être cohérents avec le projet de densification. Des **servitudes de projet** peuvent être imposées et ainsi limiter la constructibilité sur des parcelles où des projets globaux sont prévus. De même, aux vues du déficit en termes de respect des quotas de la loi SRU de certaines communes. Il pourrait être pertinent d'imposer sur des périmètres de zones pavillonnaires particulièrement déficientes en matière de logements sociaux des servitudes de mixité programmatique.

Des outils financiers viennent en complément des outils réglementaires pour accompagner la densification. Le premier outil financier particulièrement incitatif est la **taxe foncière sur les propriétés non bâties.**

Cet outil à la disposition des EPCI ou des communes incitent les propriétaires à céder leur terrain à la collectivité ou à implanter sur leurs parcelles nues des programmes de construction. La collectivité peut décider de majorer substantiellement cette taxe en accord avec un forfait définit par m². Il conviendrait dans les zones pavillonnaires bien dotées économiquement et où le projet de densification rencontrerait l'hostilité affichée des habitants de majorer au maximum cette taxe afin de créer une véritable incitation. **Il faut noter que dans les zones tendues définies par la loi de finances 2014, cette taxe est majorée automatiquement lorsqu'il existe un déséquilibre structurel entre l'offre et la demande de logements.**

En outre, et ce toujours depuis la suppression du COS par la loi ALUR, le **versement pour sous-densité** retrouve toute son efficacité. Cette incitation permet à un EPCI ou à une commune de taxer le propriétaire d'une parcelle d'une zone urbanisée ou à urbaniser qui présenterait un projet de construction bien inférieur au seuil minimal de densité calculé par la collectivité. Il convient de souligner que le montant de ce versement peut atteindre au maximum 25% de la valeur du terrain sur lequel est décidé la construction. Afin de financer les équipements collectifs nécessaires qui dérivent du projet de densification, la perception de la taxe d'aménagement s'avère particulièrement importante. Perçue sur le permis de construire, elle peut permettre de financer des travaux de voirie ou la construction d'écoles par exemple... Il convient de souligner que cette taxe est proportionnelle à l'ampleur du projet de construction proposé. Ainsi, un programme de logements collectifs amenant un surplus de 50 habitants pourra être taxé jusqu'au seuil maximal de 20% de la taxe d'aménagement alors que la construction d'une maison sera bien moins taxée. La loi ALUR introduit la possibilité de mettre en œuvre un projet urbain partenarial issu d'une négociation entre les différents porteurs de projet et la collectivité intéressée par la construction.

3_Faire du pavillon un espace émergent

Mutations pavillonnaires et règlements

Plusieurs procédures d'aménagement pourraient être mobilisées afin d'encourager la mutation du pavillonnaire. Il faut alors nécessairement faire mention du **permis de construire valant division** : **la construction, l'aménagement et la division d'un terrain sont alors rendues possibles par l'obtention d'un seul et même permis.** Il est en ce sens, plus adapté aux démarches individuelles. Depuis une réforme en date du 1er octobre 2007, ce type de permis peut porter sur plusieurs unités contiguës et peut également être délivré à plusieurs pétitionnaires et donc à plusieurs maîtres d'ouvrage. Ce type de permis oblige les maîtres d'ouvrage à construire au minimum 2 bâtiments autonomes et distincts en sachant que la division doit être prévue avant l'achèvement.

Ce type de permis doit s'étendre sur l'ensemble de l'unité foncière sur laquelle est envisagée la construction de bâtiments. Les réglementations sont appliquées à l'ensemble du terrain d'assiette et non lot par lot.
Dans le but de solliciter ce permis il convient d'**apporter deux pièces supplémentaires, par rapport à un permis de construire classique**, que sont le plan de division ainsi qu'un projet d'association syndicale ou une convention passée avec la commune pour l'entretien des espaces publics.

Ce type de procédure permet principalement d'échapper à obligation de viabilisation des lots et ainsi d'éviter le préfinancement des travaux mais **présente surtout l'avantage d'autoriser une pluralité de maîtrise d'ouvrage, aspect très important pour la simplification d'opérations complexes.**

Pour autant, ce type de procédure présente un certain nombre de dérives : il permet au vendeur de ne pas construire avant de céder les lots mais aussi de transférer des travaux de voiries et équipements communs sur l'ensemble des acquéreurs de façon indivise.

La procédure a également été condamnée par la réponse ministérielle «Vauzelle » du 22 mars 2011[1].
Autre procédure mobilisable et qui dépend de la volonté des propriétaires engagés dans le processus de densification, l'**association foncière urbaine.** Elle a pour but la valorisation collective d'un foncier et peut prendre des formes distinctes en fonction du degré d'unanimité qu'elle reçoit de la part des propriétaires : ainsi peut-elle aller de l'association foncière libre, à l'association foncière autorisée par accord du préfet imposant l'adhésion de tous à l'AFU jusqu'à l'AFU forcée imposée sans aucun accord des propriétaires par le préfet.

[1] http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-79416QE.htm

3_Faire du pavillon un espace émergent

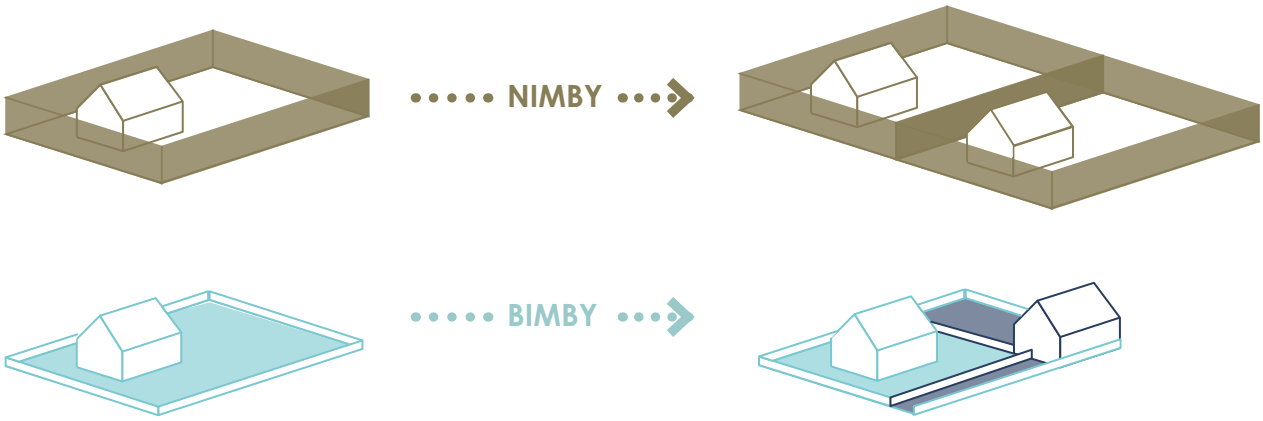
Démarches observables

La démarche BIMBY : une filière courte

La mutation des quartiers pavillonnaires s'est d'ores et déjà amorcée. Elle prend diverses formes, dont celle de la division parcellaire incarnée par la démarche BIMBY. La démarche BIMBY ("Build In My BackYard", détournant la qualification "NIMBY" des habitants opposés à des projets d'implantation d'équipements ou logements collectifs dans leur voisinage) est le **résultat du projet de recherche du même nom sélectionné en 2009 par l'Agence Nationale de la Recherche dans le cadre de son appel à projets « Villes Durables ».** Pendant 3 ans et avec un budget global de 3,1 millions d'euros, il a rassemblé plusieurs partenaires publics (Communautés d'Agglomération, Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, Ecoles Nationales d'Architecture et de Paysage, bureaux d'études). Porté par deux ingénieurs-architectes (Benoit Le Foll et David Miet), ce projet s'inspire des expériences canadiennes de "**densification douce**" et a pour programme de "faire émerger la ville durable dans les quartiers pavillonnaires existants".

Source : bimby.fr

Le **principe du BIMBY** est simple : il consiste pour le propriétaire d'un pavillon à vendre une partie de sa parcelle afin d'y construire un nouveau logement. Celui-ci peut chercher à rénover son logement lorsqu'il ne répond plus à ses besoins (maison trop grande suite au départ des enfants, habitants vieillissants, habitants souhaitant offrir un logement annexe à des proches dépendants ou des jeunes à la recherche d'un loyer modeste) ; **le BIMBY leur offre alors l'opportunité de financer des travaux de rénovation par la division de leur parcelle.**



3_Faire du pavillon un espace émergent

Démarches observables

La démarche permet donc la **densification des zones résidentielles dispersées en encourageant les initiatives privées et en comptant sur l'accompagnement de la collectivité**. Elle forme une alternative crédible pour la lutte contre l'étalement urbain et répondre à la crise du logement en France. Alors que le foncier mobilisable se fait de plus en plus rare pour la construction de logements collectifs, les tissus pavillonnaires (qui représentent la **grande majorité des surfaces urbanisées en France**) détiennent un fort potentiel en termes de renouvellement urbain.

Chaque année, 60% des nouvelles constructions de logements en France sont des pavillons depuis dix ans, répondant à une **demande forte de la population** (rappelons que 91% des Français rêvent d'habiter dans une maison). Tandis que les opérations de construction de logements actuelles (qui prennent généralement la forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de lotissements) font intervenir de nombreux acteurs et n'agissent que rarement dans les secteurs pavillonnaires, le BIMBY permet de réduire les coûts de production de logements en abaissant le nombre d'intermédiaires. Sur le moyen-long terme, la densification des **quartiers pavillonnaires pourrait attirer de nouveaux services et commerces de proximité** et améliorer la desserte du quartier en transports en commun, créant de nouvelles centralités pour ses habitants. Finalement, le BIMBY pourrait constituer une nouvelle filière courte de production de la ville agissant sur les tissus pavillonnaires.

Plusieurs expérimentations ont déjà été menées et recensées dans différentes communes à travers **le réseau BIMBY+** constitué en 2012 à la suite du projet de recherche. Elles ont permis de déterminer les outils élémentaires pour la mise en place d'une telle démarche et en faire **une véritable filière de développement urbain.**

Ceux-ci sont d'ordre juridique, réglementaire, architectural et de l'ordre de la gouvernance locale. Ainsi, les règles d'urbanisme se doivent d'être assouplies par une révision des textes d'urbanisme locaux comme le PLU et le SCoT afin de favoriser la constructibilité de nouvelles habitations. De plus, il apparaît souhaitable de proposer un accompagnement des habitants souhaitant entreprendre des travaux d'agrandissement ou de parcellisation **par le biais de "consultations gratuites"** organisées conjointement par la collectivité et des professionnels du BIMBY. Plus généralement, il importe de renverser l'image de l'habitat pavillonnaire en l'envisageant comme **un territoire d'expérimentations et d'opportunités.**

3_Faire du pavillon un espace émergent

Démarches observables

La surélévation

La surélévation est un mode de densification sur le **patrimoine existant.** Si le modèle du ménage qui décide de construire un étage supplémentaire à son pavillon pour disposer d'espace en plus est assez classique, ce mode d'extension est également une solution pour la **création de logements dans les zones au foncier saturé.**

La surélévation s'applique donc autant en logement individuel que collectif, et peut être un moyen d'alléger les charges de copropriété le cas échéant. Dans ce cadre, la "dent creuse" ne désigne pas que les terrains non-bâtis dans une zone urbanisée, mais également la disponibilité en foncier aérien, sur le toit de bâtiments potentiellement "surélevables".

Source : Etienne Maillard Architecte

Ce mode de densification est sujet à critique : aligner les hauteurs des différents bâtiments de la ville par la surélévation pourrait mener à une perte de qualité architecturale, notamment dans les faubourgs. En effet, celle-ci se caractérise par les respirations offertes par les différences de hauteurs entre les habitations.

Surélever de façon systématique pourrait être synonyme d'uniformiser les formes urbaines. De plus, cette méthode n'est pas applicable à tous les bâtiments, du simple fait de sa faisabilité technique.

Enfin, le **contexte bordelais** amène une limite supplémentaire, cognitive : **la faible hauteur de ses bâtiments en centre-ville** (R+2 ou R+3) rend l'idée de surélévation difficilement acceptable par les riverains, qui y verraient une trahison de l'identité de la ville.
A ce sujet, le tissu périurbain semble plus propice à la mutation, et pourrait ainsi être un **terrain d'innovation dans l'accompagnement et l'optimisation de processus qui existent déjà de façon spontanée.**

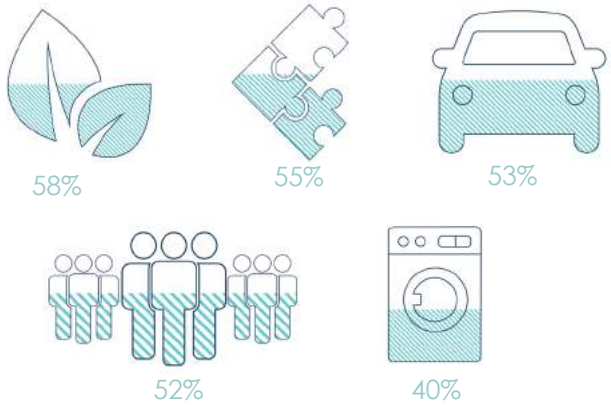
3_Faire du pavillon un espace émergent

Démarches observables

L'habitat participatif

Les idéaux de coopération et de mutualisation sont de plus en plus populaires en France.

En effet, 32% des Français s'intéressent à l'habitat participatif, et cette proportion est particulièrement élevée parmi les jeunes (44%). Aussi, les Français sont majoritairement prêts à partager avec leurs voisins un espace vert, une salle de jeux pour les enfants, un garage, un espace communautaire ou une laverie.



Pour cela il est envisageable de mutualiser un certains nombres d'autres espaces :

→ Chambre d'amis/Gite
→ Bureaux
→ Atelier
→ Cave
→ Piscine
→ Poulailler

Objectifs de la démarche

- ▶ Densité
- ▶ Vivre ensemble/Lien social
- ▶ Construire durable/Ecoresponsabilité
- ▶ Confort (ensoleillement, thermique, sonore...)
- ▶ Mixité sociale et générationnelle

Selon **Camille Deveaux** (2013) l'habitat participatif, c'est :

- L'engagement volontaire des ménages dans le projet
- Une participation du ménage à la conception et/ou à la gestion du projet
- Une vocation collective attribuée au projet par les futurs habitants,
- L'existence d'espaces communs,
- L'existence d'un socle commun de valeurs faisant écho au partage, au lien social et/ou à l'écologie,
- Un objectif économique secondaire.

Quelles formes peut prendre l'habitat participatif ?

- Indivision
- Copropriété
- Sociétés civiles immobilières
- Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC)

Bien que cette forme d'habitat soit de plus en plus populaire, **il existe encore trop peu, sinon aucune réalisation appliquée au tissu pavillonnaire**, puisqu'actuellement ce mode d'habiter est appliqué aux constructions neuves.

Fabien Lach
Surface du terrain : 757 m2
Surface de planchers : 371 m2

▶ 3 logements de 84 m², 110 m² et 146 m² avec terrasses ;

Groupement Gies / Tekton
Surface du terrain : 1700 m2
Surface de planchers : 980 m2
▶ 11 logements du studio au 6 pièces

3_Faire du pavillon un espace émergent

Benchmarking : des exemples de mutations probants

Il a été démontré à travers les différents projets en France, qu'autour du pavillon, le plus important est de promouvoir un **travail davantage qualitatif que quantitatif.**

Quelques pistes :

- Rénovation thermique
- Surélévation, division parcellaire ou mutualisation
- Commerce de proximité ou AMAP
- Centre de télétravail pour réduire les mobilités domicile-travail
- Pédibus ou autopartage
- Colocation intergénérationnelle
- Micro-bailleur social ou logement social autogéré avec une association pour les échanges de services
- Grand Clermont promeut les « Villes de Proximité »
- Plantation dans les interstices
- Travail sur le maillage de l'espace public

Les acteurs

Le CAUE 27 a réalisé **quatre expérimentations dans l'Eure dans le cadre du programme de recherche BIMBY.** Axées sur les modalités de jeux d'acteurs, elles ont permis d'établir les dispositifs de diagnostic et de gestion envisageables pour un projet de renouvellement de tissus pavillonnaires. Deux d'entre elles sont exposées ci-après.

Les Andelys (27)

La commune des Andelys se situe au **nord-ouest du département de l'Eure, à proximité de grands axes structurants,** la positionnant à moins d'une heure de train et à une heure et demie de voiture de Paris. Elle a mené une réflexion de transformation sur le quartier des Planches.

Un dispositif permanent a été créé par l'agence Métropole Architecture Paysage (maître d'œuvre du projet) afin d'assister la collectivité et les habitants dans l'élaboration d'un projet collectif. **Ce dispositif se compose d'un plan guide et d'un programme d'actions.**
Il peut être piloté par un organisme d'intérêt public comme le CAUE, l'intercommunalité ou le département, qui permet à la commune de bénéficier d'une ingénierie dont elle est dépourvue.

Un **lieu consacré à la démarche accueille l'ensemble des réunions** (ateliers participatifs, réunions de chantier et celles du comité de pilotage) **ainsi que les permanences et consultations afin que la population puisse consulter les documents de référence.**

Pour améliorer la qualité des projets, un dispositif supplémentaire a été créé en 2009 : ce sont les **revues de projets.** Elles rassemblent des représentants de la municipalité, du service instructeur, des habitants, de la maîtrise d'ouvrage, de l'équipe de maîtrise d'œuvre, un architecte ou urbaniste conseil, et un délégué des structures concernées lorsque le projet relève d'enjeux supra-communaux. Elles analysent les permis de construire, les permis d'aménager et les déclarations préalables avant le lancement de la procédure d'instruction des documents.

3_Faire du pavillon un espace émergent

Benchmarking : des exemples de mutations probants

Pont-Audemer (27)

La ville de Pont-Audemer située au nord département de l'Eure, est une ville moyenne de 8 600 habitants rayonnant sur un bassin de vie de 45 000 habitants. Des zones pavillonnaires, de l'habitat diffus et des cités de logements collectifs se sont développés autour du bourg. L**a ville ne dispose que de ressources foncières limitées pour se développer.** Elle ne peut compter que sur la transformation de ses friches industrielles et les zones bâties existantes. Dans cette perspective, la commune a lancé une réflexion sur le quartier du Doulh-Vitran.

L'équipe de maîtrise d'œuvre, composée du cabinet d'architecture Boidot & Robin Architectes, de l'agence Bassinet Turquin Paysage et de Jean-Michel Roux (économie de l'aménagement) – **a engagé une stratégie visant à créer du foncier constructible à partir de la mise en commun d'espaces contigus dissociés de l'espace public et des parcelles privées.** Afin d'encadrer cette opération foncière, une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) a été créée. Elle rassemble la collectivité, les habitants et les professionnels, et permet également de proposer une offre de services comme des travaux de rénovation de l'habitat dans un objectif de transformation progressive du quartier. La SCIC amène à concilier les souhaits particuliers et l'intérêt général. Les enjeux collectifs et projets personnels sont rassemblés dans un plan de référence à l'échelle d'un îlot (voire du quartier).

Les estimations des constructions réalisables sur les parcelles sont faites **en tenant compte des aspirations de chacun et dans le respect de l'intimité du voisinage.** Parallèlement, la collectivité se charge des travaux d'entretien des espaces publics et réadapte le plan de circulation du quartier en fonction des rétrécissements ponctuels de la chaussée. Le tout doit renforcer l'attractivité du quartier pour espérer attirer de potentiels acheteurs.

Ces expérimentations ont permis de dégager des éléments à prendre en compte pour la réussite d'une démarche BIMBY :

1. Solliciter une ingénierie adaptée pour la concertation des parties prenantes, l'élaboration du projet et de la stratégie communale ou intercommunale.

2. Encourager et accompagner les dynamiques de réflexion collective entre les habitants à une échelle assez large de quartier.

3. Accompagner les projets individuels et favoriser l'échange et la transformation progressive du quartier.

4. Concerter de manière approfondie la population et non uniquement les propriétaires porteurs de projet.

5. Adopter un point de vue global qui intègre l'intérêt collectif (du quartier, communal, voire intercommunal) et les attentes personnelles.

6. Optimiser la collaboration des parties prenantes pour la phase opérationnelle par un choix pertinent dans le mode de faire (AFU, SCIC, etc.).

03 Illustration du propos par le projet architectural

1_ Une mutation plurielle

Guide pour une mutation pavillonnaire qualitative

Le pavillonnaire situé dans les couronnes périurbaines de Bordeaux présente une forme hétérogène d'habitats individuels. Pour répondre à la commande de l'A'Urba sur sa mutation, nous avons fait le choix de travailler sur une approche applicable à la majorité des situations rencontrées. **En effet 95% des pavillons dans le périurbain sont réalisés sans architecte chargé individuellement du projet.**

Dans cette mesure, nous avons décidé d'employer cette majorité comme support de notre stratégie de mutation. Nous avons donc fait le choix de baser nos réflexions sur des plans de constructeurs de maisons individuelles.

Cette décision nous amène à **développer différentes problématiques**, et ce à diverses échelles : celle de la parcelle, celle de la rue et celle du quartier.
En effet, il est important de préciser le fait que les réalisations de constructeurs s'appliquent généralement à l'échelle d'un quartier entier.
Toutefois, ce type d'initiative soulève certaines problématiques, notamment liées aux **paysages uniformisés** qu'elles engendrent et à l'application du minimum législatif en termes de surfaces des pièces mais aussi des ouvertures. C'est une logique d'économie qui guide ces réalisations au détriment d'une qualité de vie qui pourrait être supérieure.

Les différentes situations observées, nous ont permis de comprendre **les enjeux inhérents au tissu pavillonnaire,** les problématiques qui le caractérisent et d'en tirer des typologies de mutations envisageables.

Constat :

- ► Densification nécessaire
- ► Rénovation souhaitable pour diminuer la consommation en énergie (normaliser)
- ► Accompagner les initiatives individuelles

Objectifs :

Afin de mener à bien un projet d'ensemble sur la mutation pavillonnaire, nous proposons de mettre en place **des outils de conception et d'informations** suffisamment souples pour s'adapter autant à l'échelle d'un pavillon qu'à celle un quartier ainsi qu'à différents scénarios de mutation :

- ► **Informer sur les possibilités de transformation** (réhabilitation avec un travail de développement durable mais aussi de transformation architecturale visant à densifier le pavillonnaire et à en améliorer le confort de vie)
- ► **Préconisations :** mettre en place un système constructif (une palette de matériaux visant à associer une nouvelle architecture au pavillon existant, tout en le rendant plus qualitatif dans une démarche éco-énergétique)
- ► **Elaborer un jeu d'acteurs** plausible pour accompagner la mutation pavillonnaire à l'échelle d'un quartier (dans le but d'alléger les coûts et faciliter la gestion d'un projet)

Proposition de scenarii envisagés :

- ► **La famille s'agrandit :** Besoin de nouvelle(s) chambre(s) → extension/ surélévation
- ► **Les enfants partent de la maison familiale qui devient trop grande pour les parents :** division du pavillon → exemple location de l'étage
- ► **Deux familles voisines désirent plus d'espace et renouer du lien social :** Nouveau mode d'habiter → Mutualisation (motivé par des études statistiques qui montrent un attrait pour l'habitat participatif et le vivre ensemble)
- ► **Travail à la maison** → Mutation du pavillon vers une mixité fonctionnelle

03 Illustration du propos par le projet architectural

1_ Une mutation plurielle

Ces objectifs seront illustrés, dans un premier temps, à partir de **trois situations différentes développées à partir de plans types de constructeurs.**
Elles seront présentées par le biais de 3 écritures différentes :

- Analogique
- Minimaliste
- Souligné

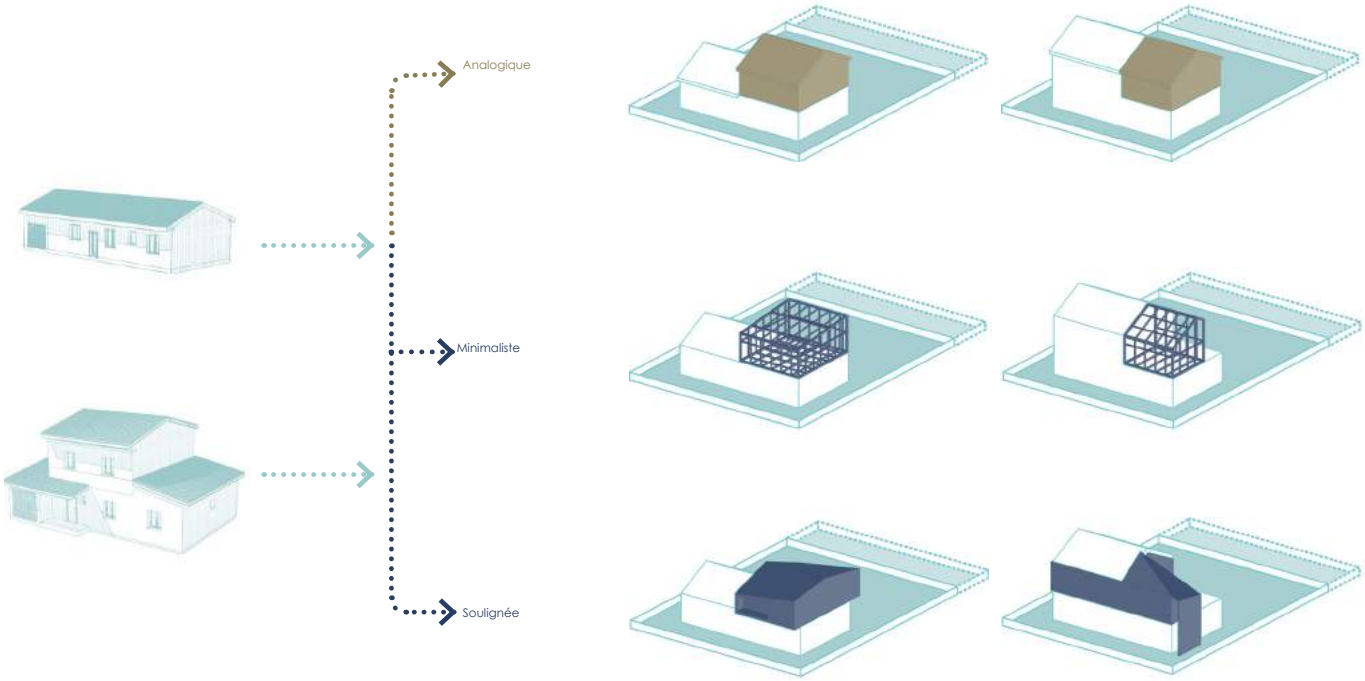
La version analogique des projets constitue un **point de comparaison** vis-à-vis des deux démarches suivantes. En effet, dans la plupart des mutations observées, l'écriture convoquée est plus ou moins **identique à celle du pavillon de base.** On retrouve alors une forme d'analogie constructive et esthétique entre la mutation et l'existant. On retrouve alors les problématiques inhérentes aux pavillons de constructeurs soulevées précédemment.

En ce sens, le but de notre démarche est de présenter des alternatives à ce type d'interventions à travers 2 écritures architecturales **qui correspondent à deux formes d'aspirations** que pourraient avoir les propriétaires du pavillonnaire bordelais périurbain.

Minimaliste : cette solution propose une version plus économique de la réalisation. Au-delà de ce souci financier, cette initiative vise à offrir des espaces plus qualitatifs. En effet, on propose ici des espaces et volumes qui présentent des dimensions supérieures à celles mises en place dans la démarche analogique. Cette version présente également un clair de jour plus important et mieux adapté en fonction des orientations.

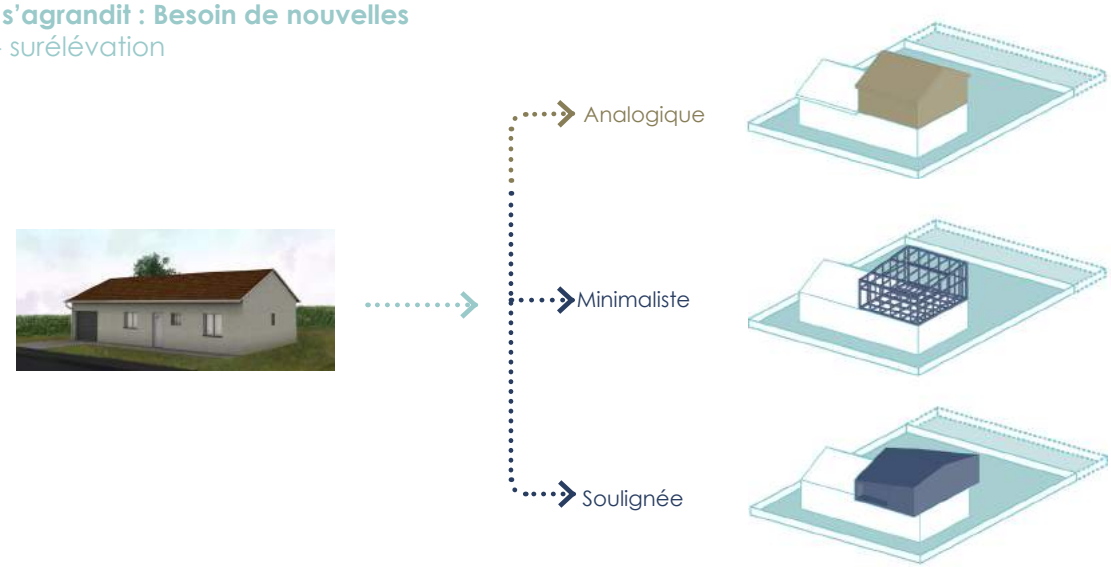
Souligné : Ce scénario présente une alternative plus affirmée de la mutation. En effet, l'intervention engendre un impact bien plus important de modification de l'existant. Celui-ci ne se limite pas à l'aspect esthétique mais permet un **réel apport bénéfique sur l'existant** (ré-isolation partielle ou totale du pavillon, modification des ouvertures…).

Notons que dans ces deux démarches, nous projetons d'employer des modes constructifs en ossatures bois qui présentent de multiples avantages. Tout d'abord, ces constructions permettent l'utilisation de **ressources locales** et privilégient ainsi les circuits courts. Par ailleurs, ces structures légères peuvent être préfabriquées en usines et sont mises en œuvre à travers un dispositif de **chantier dit « sec »** qui impacte alors de façon moindre le pavillon existant et donne alors lieu à une rapidité d'exécution.

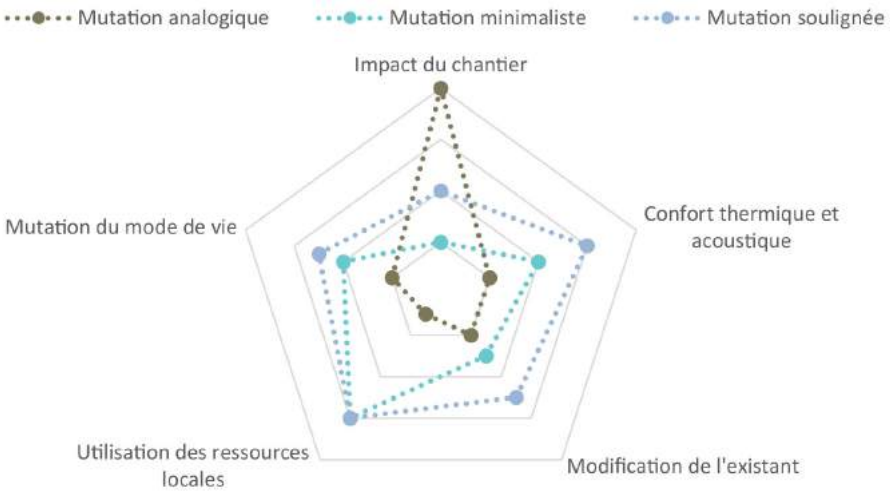


2_ Surélévation

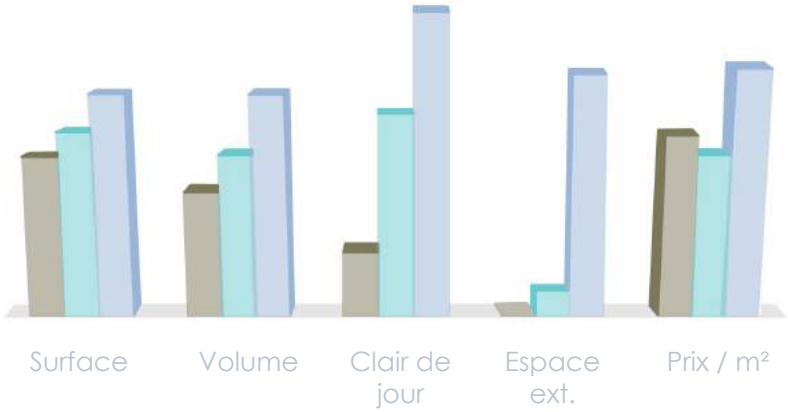
► **La famille s'agrandit : Besoin de nouvelles chambres** → surélévation



IMPACTS DES SURELEVATIONS

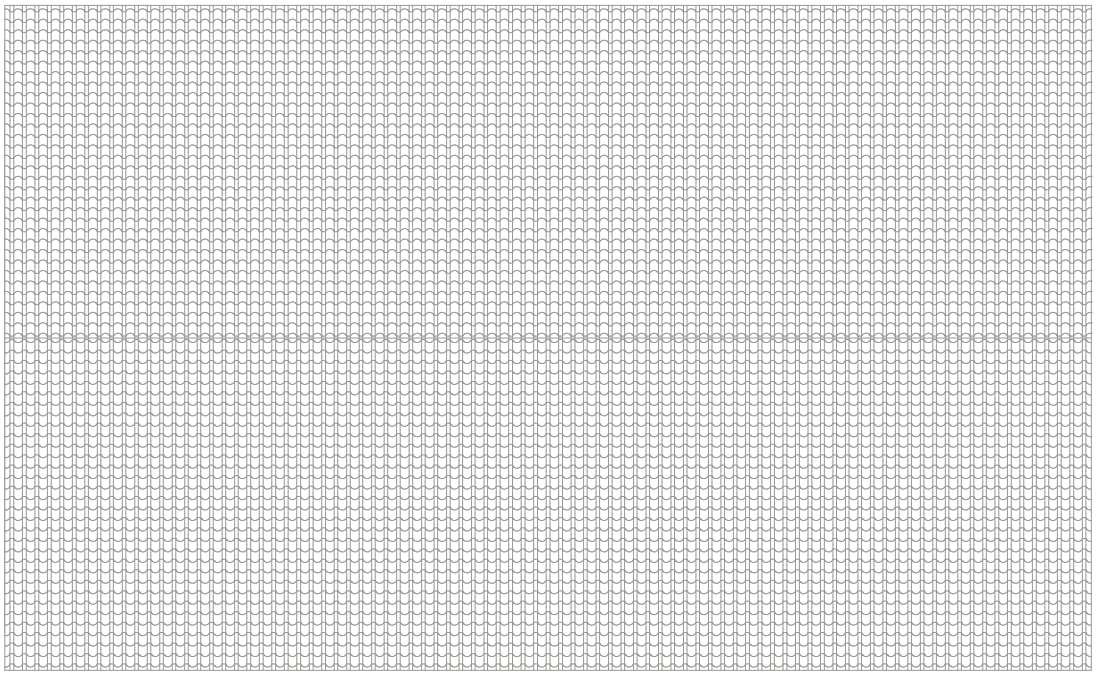


BILAN CHIFFRÉ

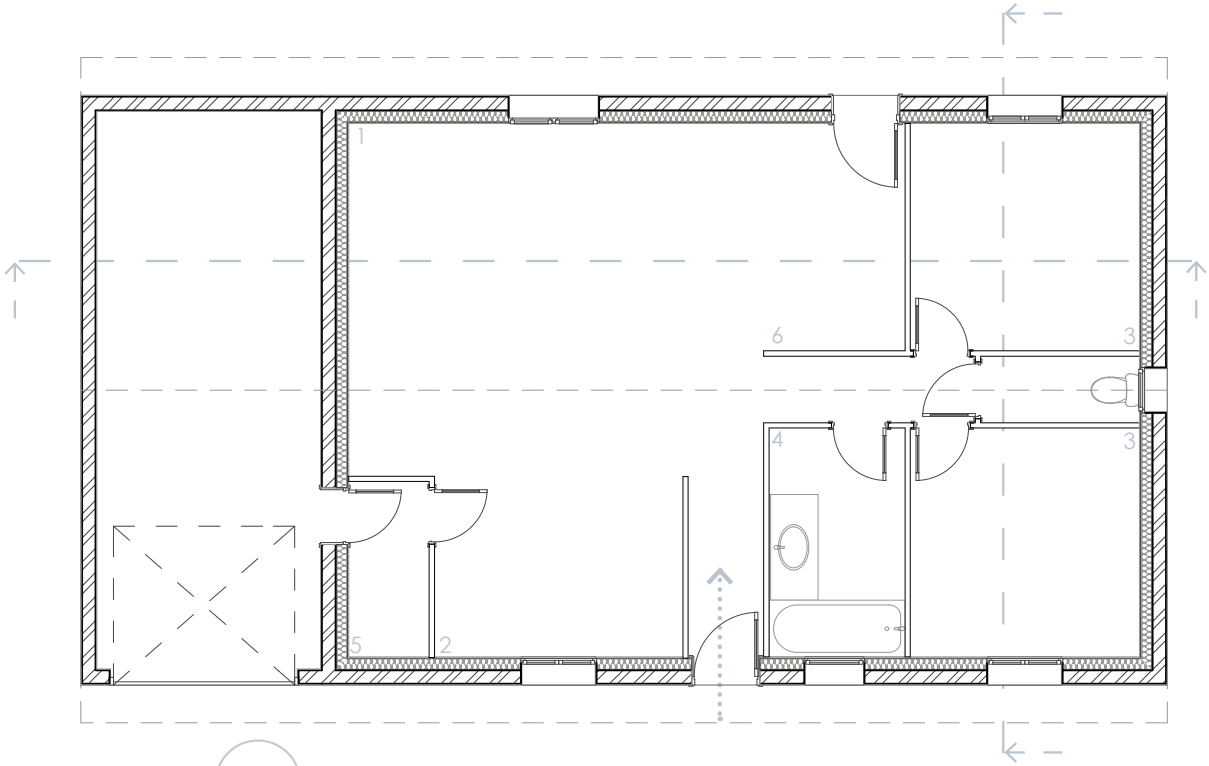


2_ Surélévation

Etat des lieux



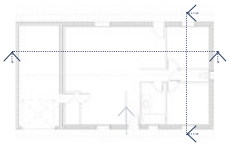
R+1



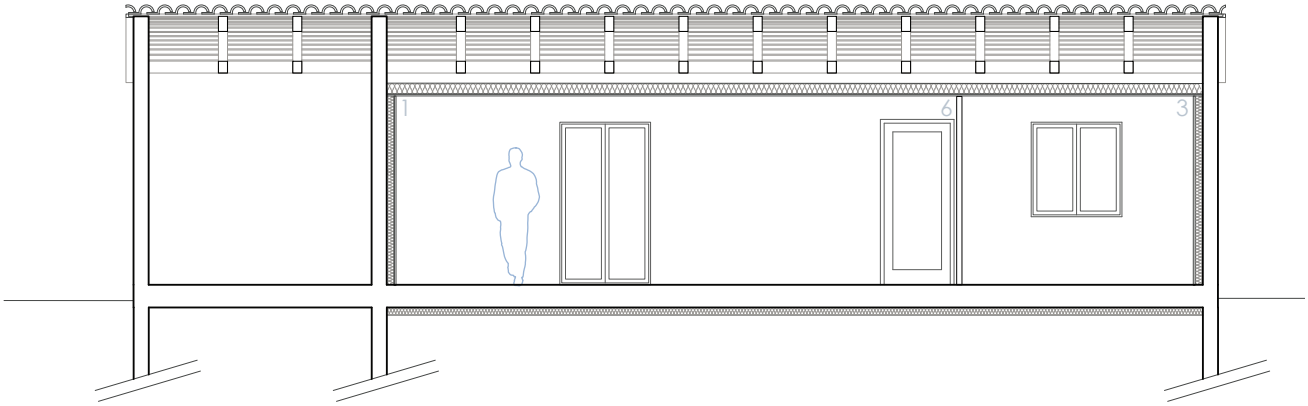
1-Séjour
2- Cuisine
3- Chambre
4- Salle de bain / Salle d'eau
5- Cellier
6- Bureau
7- Jardin d'hiver
8- Buanderie
9- Atelier
10- Chambre d'amis
11- Espace commun

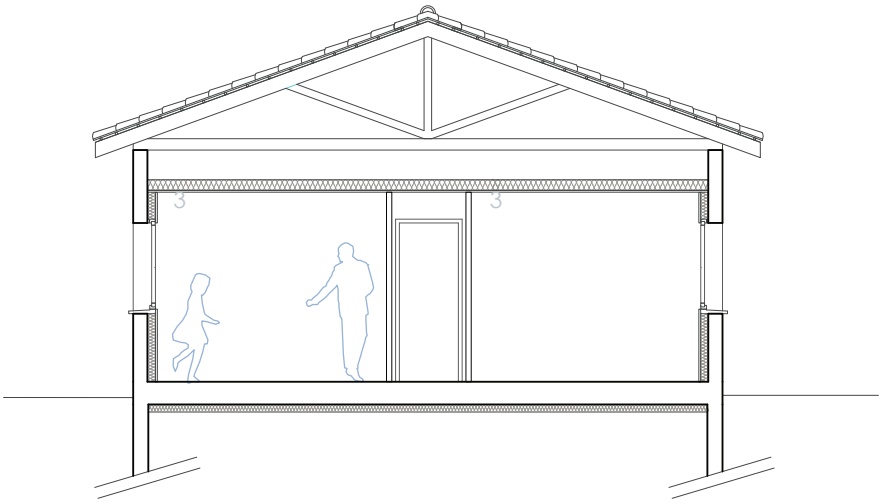
1/100e

RDC



2_ Surélévation
Etat des lieux

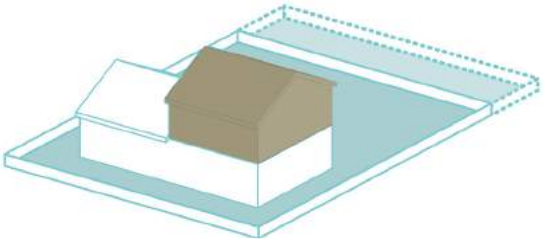




1-Séjour
2- Cuisine
3- Chambre
4- Salle de bain / Salle d'eau
5- Cellier
6- Bureau
7- Jardin d'hiver
8- Buanderie
9- Atelier
10- Chambre d'amis
11- Espace commun

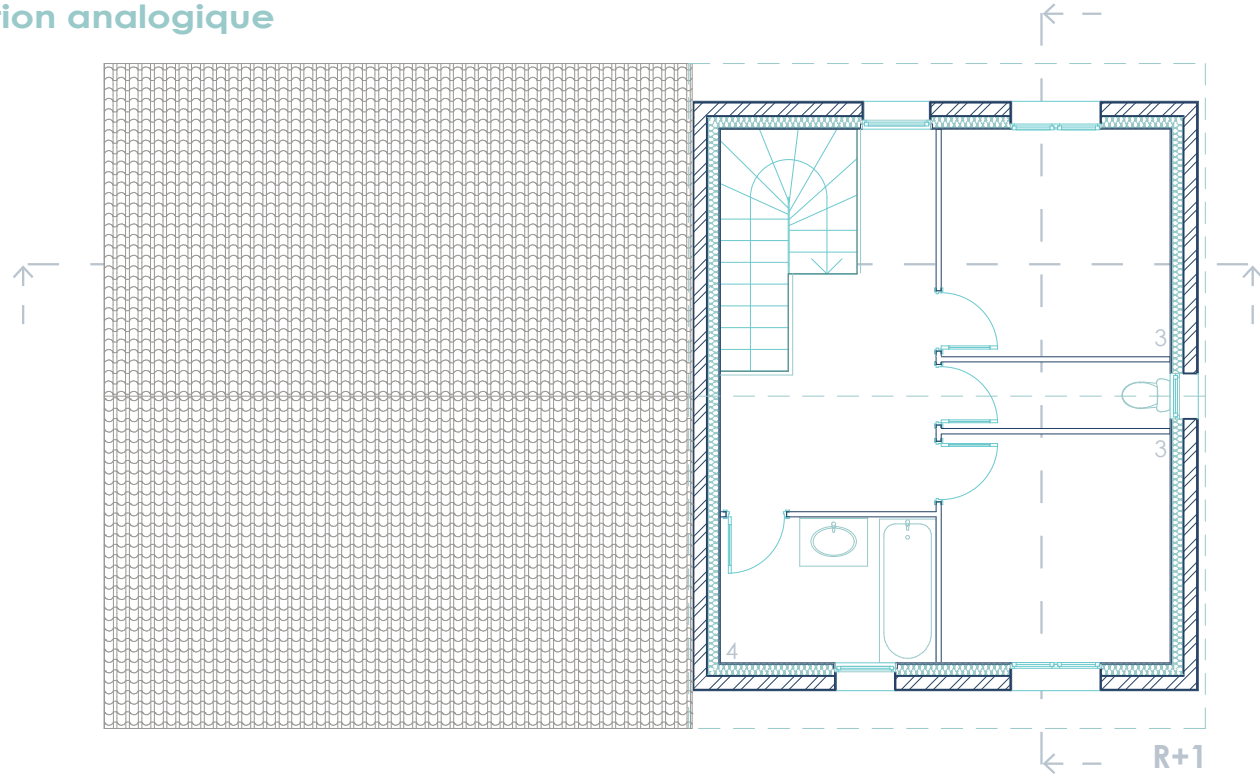
1/100e

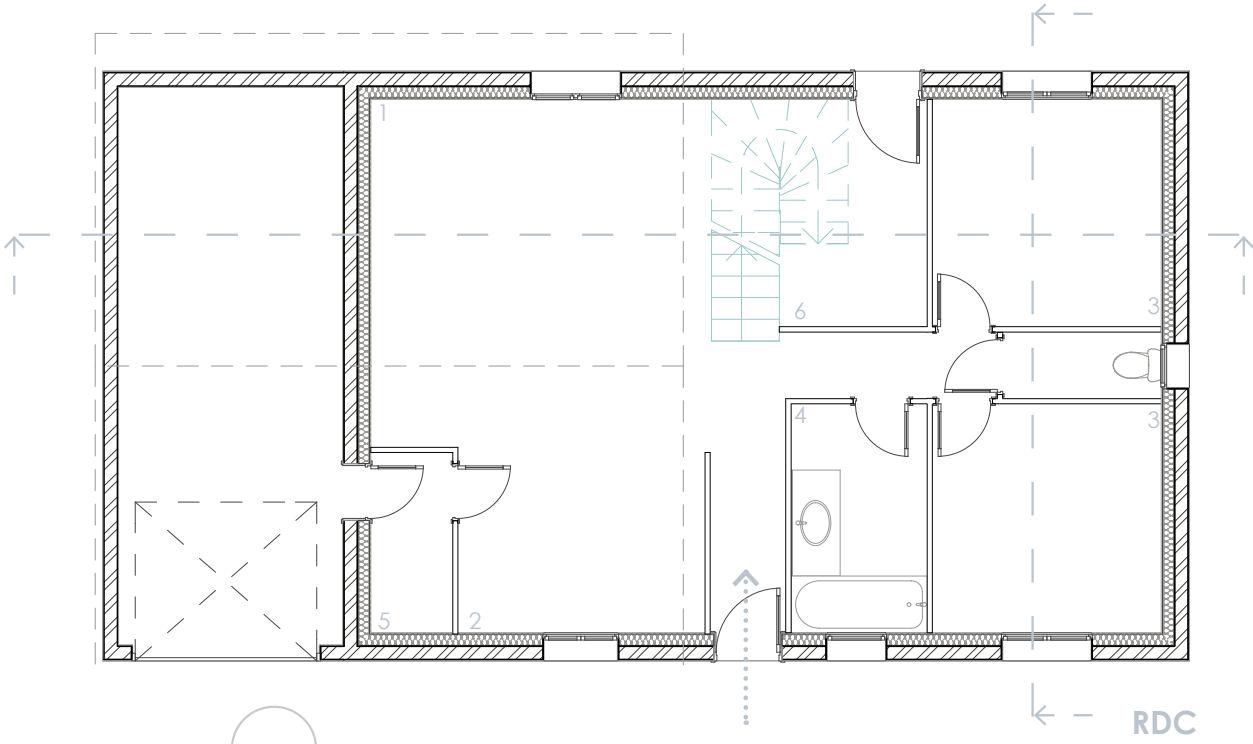
2_ Surélévation
Mutation analogique



2_ Surélévation

Mutation analogique

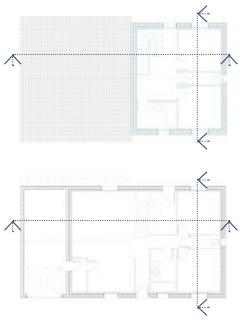




1-Séjour
2- Cuisine
3- Chambre
4- Salle de bain / Salle d'eau
5- Cellier
6- Bureau
7- Jardin d'hiver
8- Buanderie
9- Atelier
10- Chambre d'amis
11- Espace commun

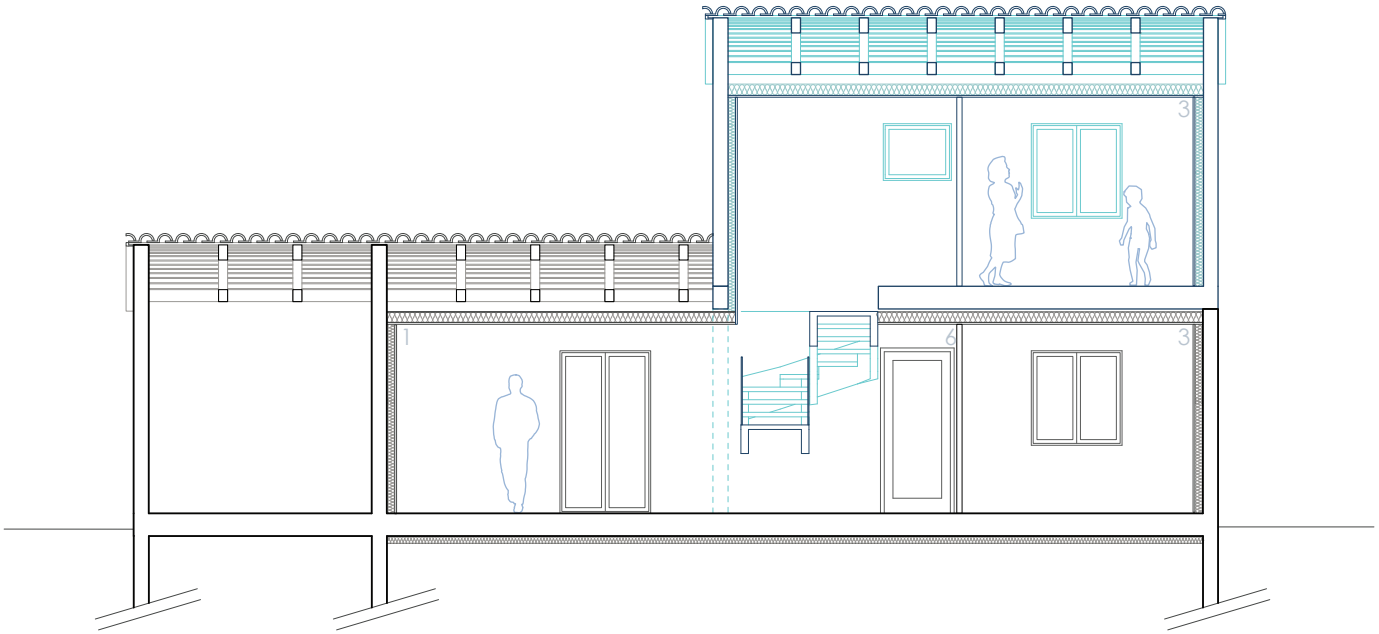
1/100e

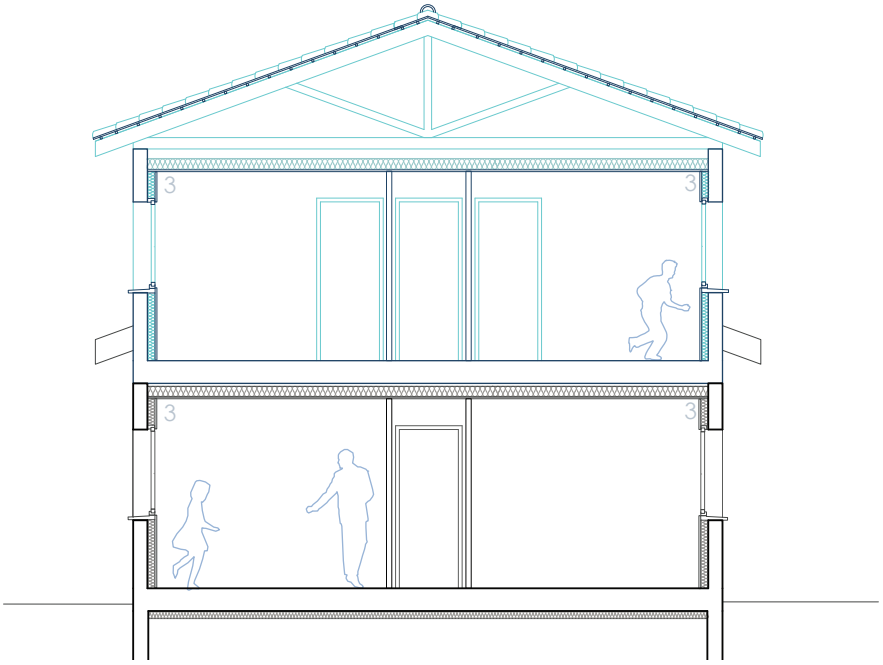
03 Illustration du propos par le projet architectural



2_ Surélévation

Mutation analogique

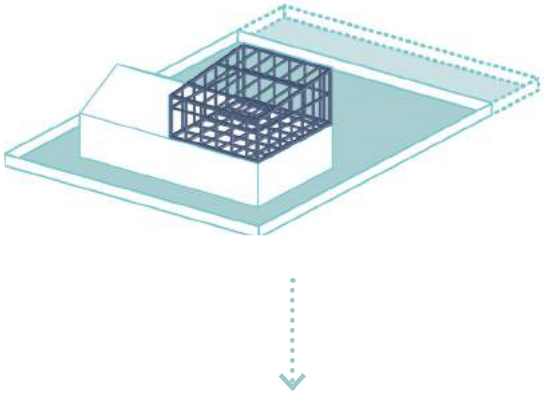




1-Séjour
2- Cuisine
3- Chambre
4- Salle de bain / Salle d'eau
5- Cellier
6- Bureau
7- Jardin d'hiver
8- Buanderie
9- Atelier
10- Chambre d'amis
11- Espace commun

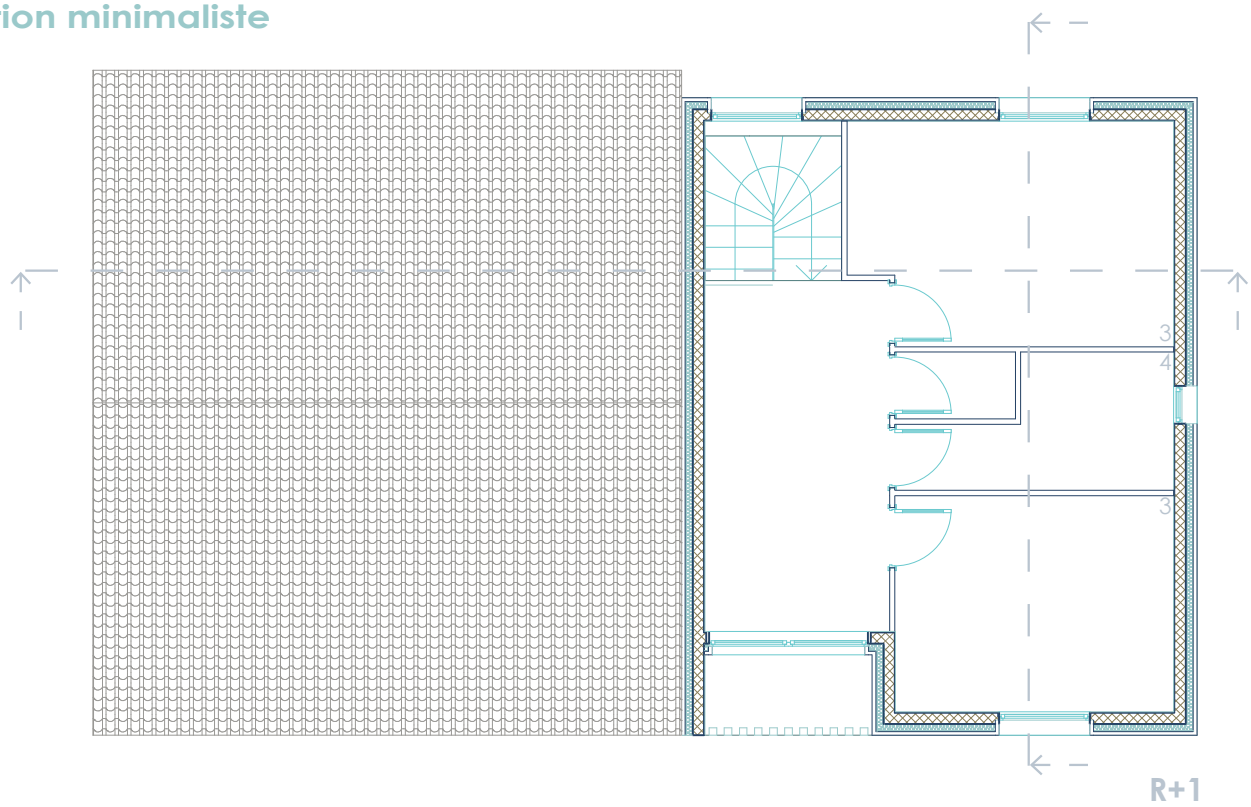
1/100e

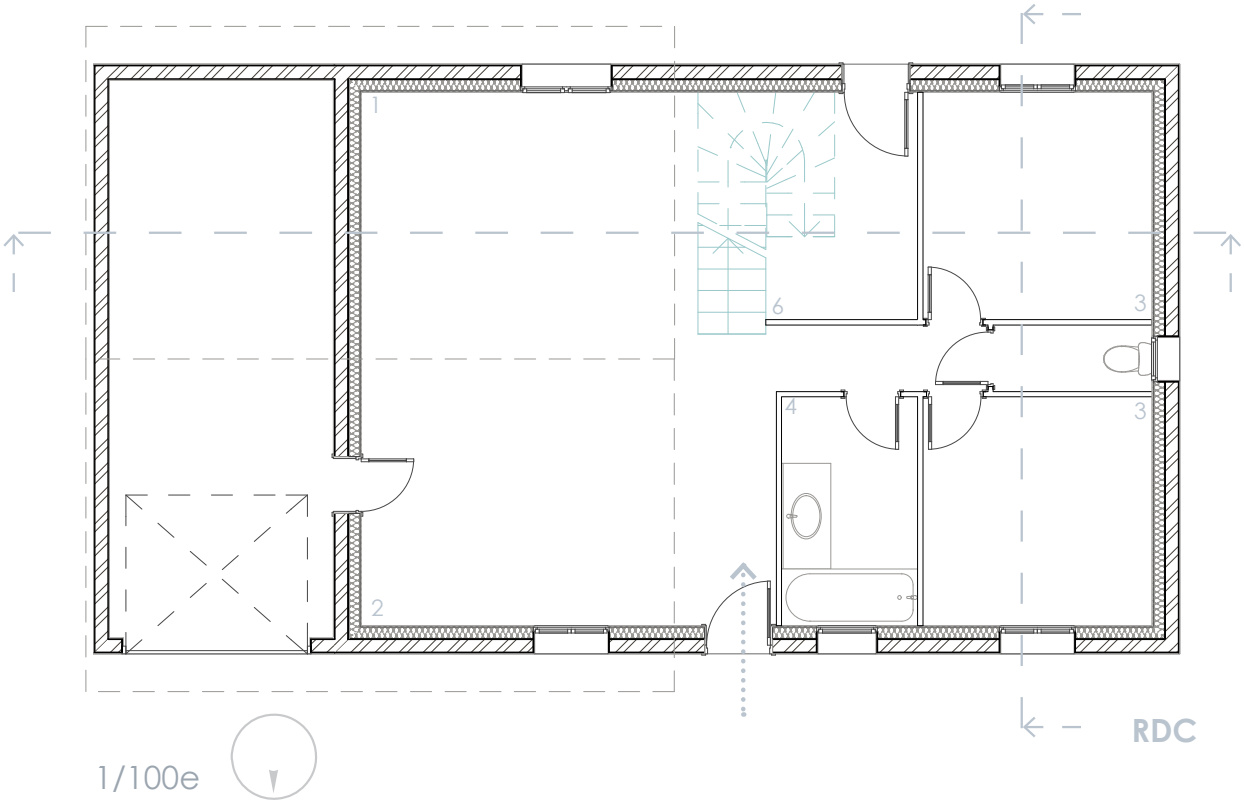
2_ Surélévation
Mutation minimaliste



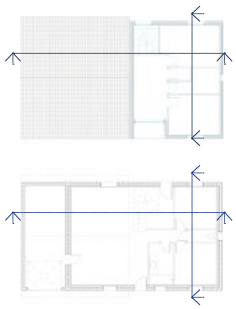
2_ Surélévation

Mutation minimaliste

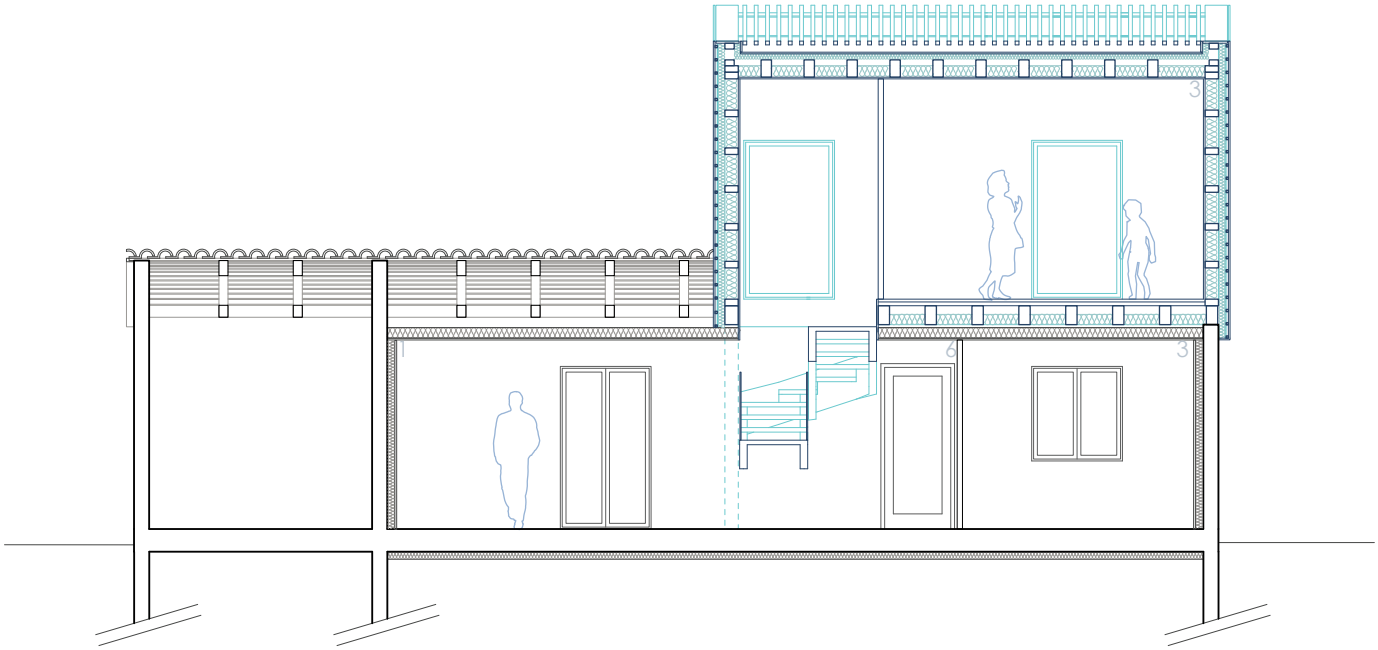


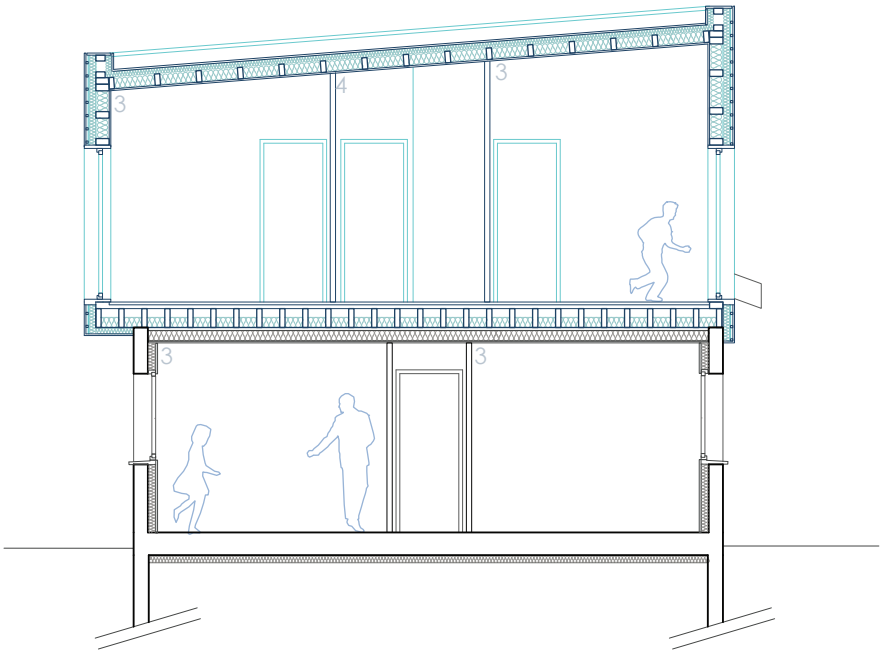


1-Séjour
2- Cuisine
3- Chambre
4- Salle de bain / Salle d'eau
5- Cellier
6- Bureau
7- Jardin d'hiver
8- Buanderie
9- Atelier
10- Chambre d'amis
11- Espace commun



2_ Surélévation
Mutation minimaliste

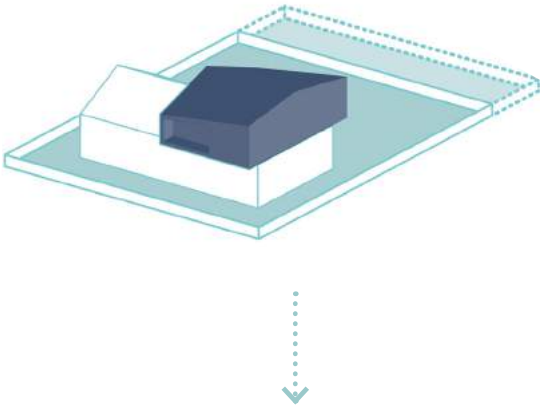




1-Séjour
2- Cuisine
3- Chambre
4- Salle de bain / Salle d'eau
5- Cellier
6- Bureau
7- Jardin d'hiver
8- Buanderie
9- Atelier
10- Chambre d'amis
11- Espace commun

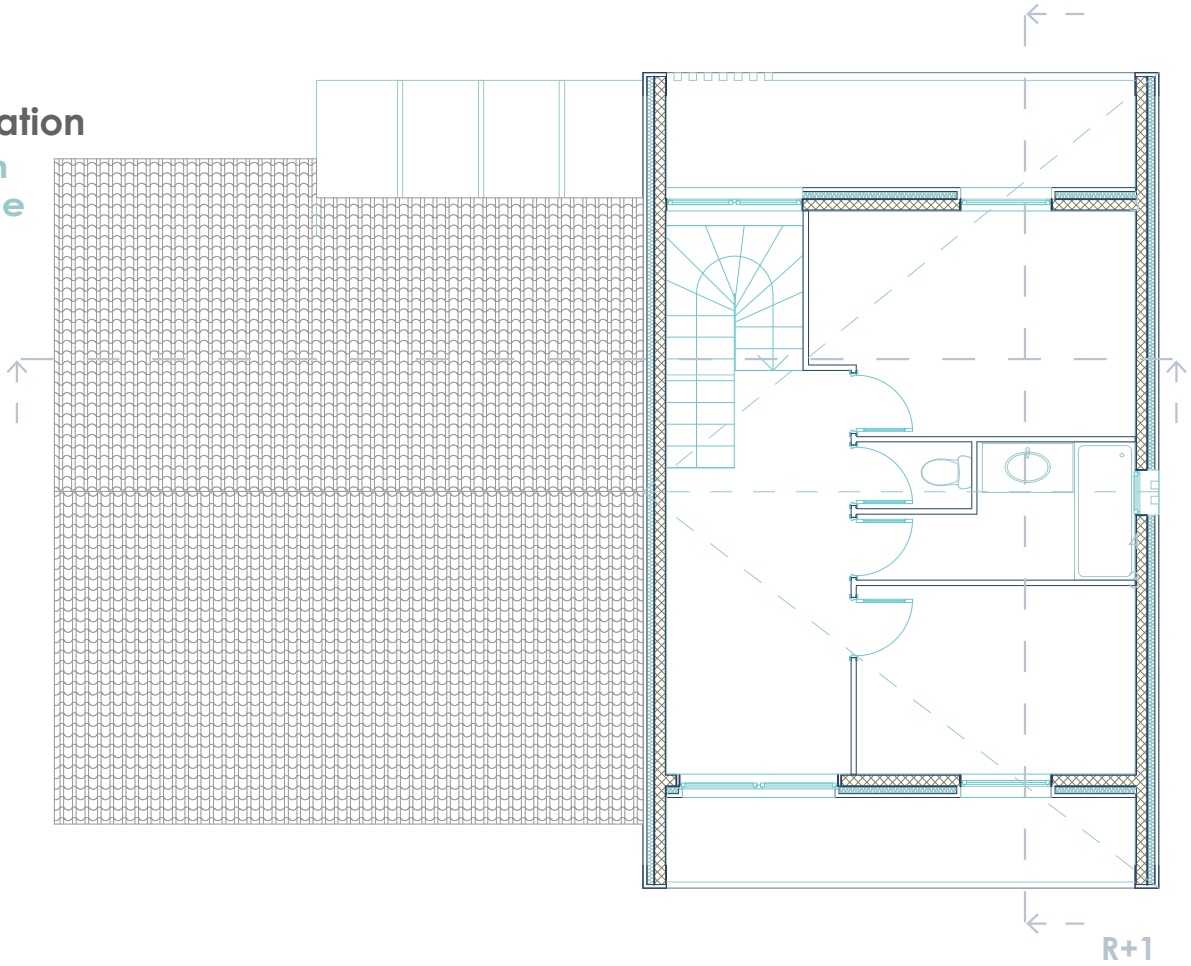
1/100e

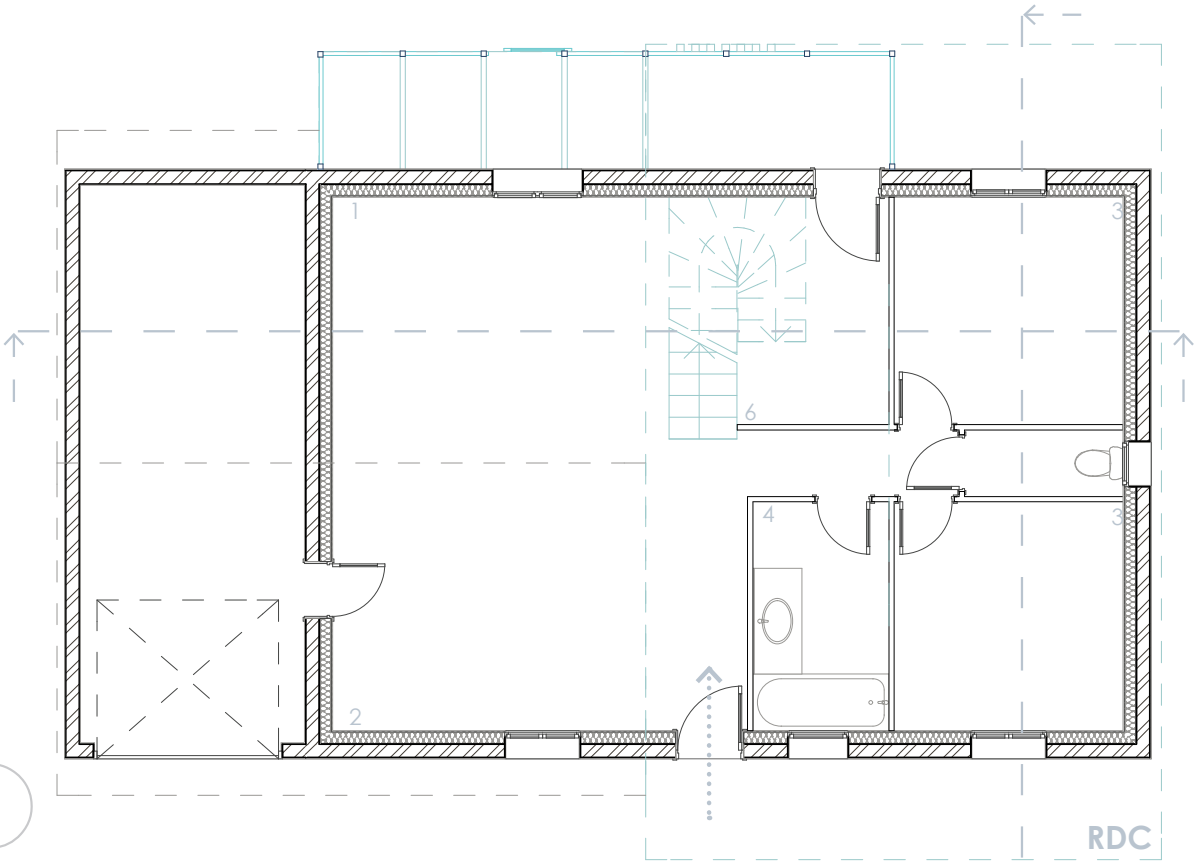
2_ Surélévation
Mutation soulignée



2_ Surélévation

Mutation soulignée

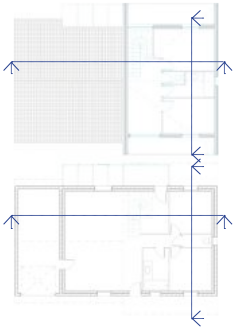




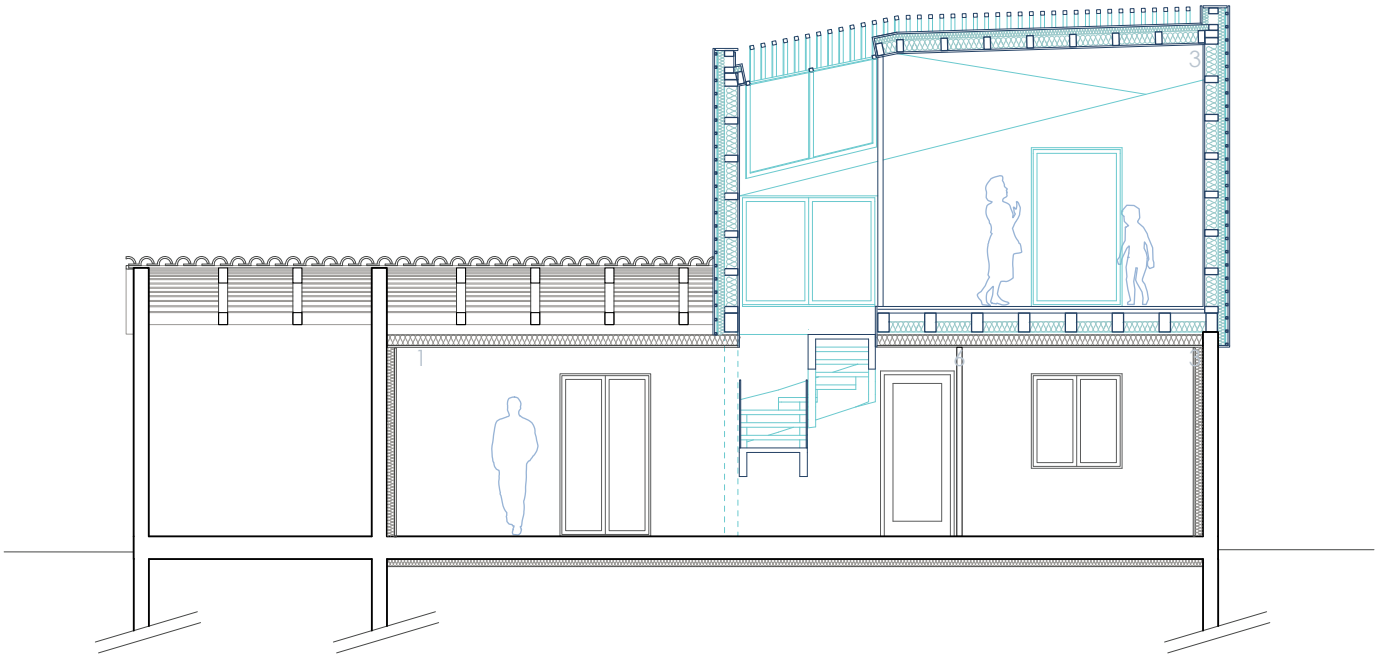
1-Séjour
2- Cuisine
3- Chambre
4- Salle de bain / Salle d'eau
5- Cellier
6- Bureau
7- Jardin d'hiver
8- Buanderie
9- Atelier
10- Chambre d'amis
11- Espace commun

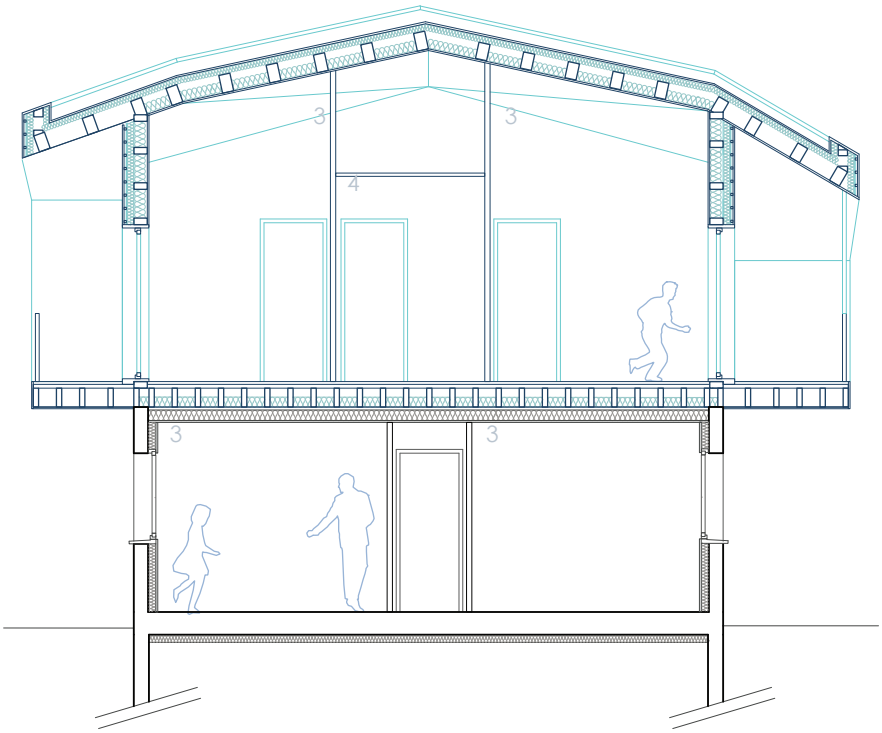
1/100e

03 Illustration du propos par le projet architectural



2_ Surélévation
Mutation soulignée



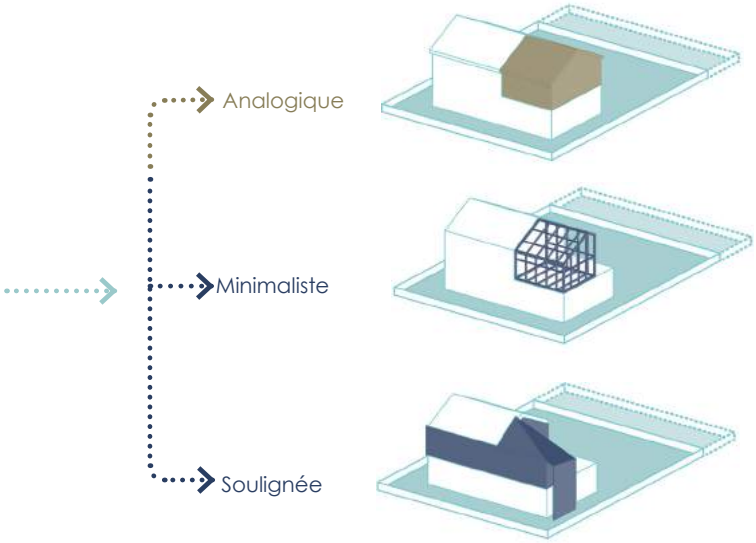


1-Séjour
2- Cuisine
3- Chambre
4- Salle de bain / Salle d'eau
5- Cellier
6- Bureau
7- Jardin d'hiver
8- Buanderie
9- Atelier
10- Chambre d'amis
11- Espace commun

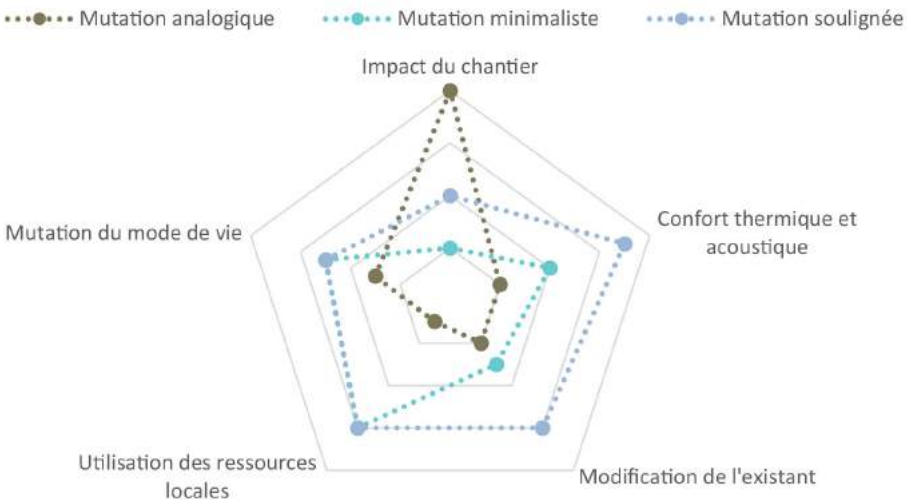
1/100e

3_ Division

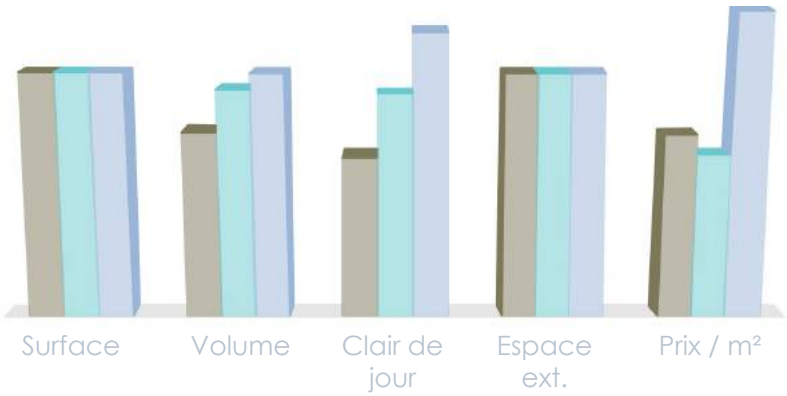
► **Les enfants partent de la maison familiale qui devient trop grande pour les parents :** division du pavillon



IMPACTS DES DIVISION

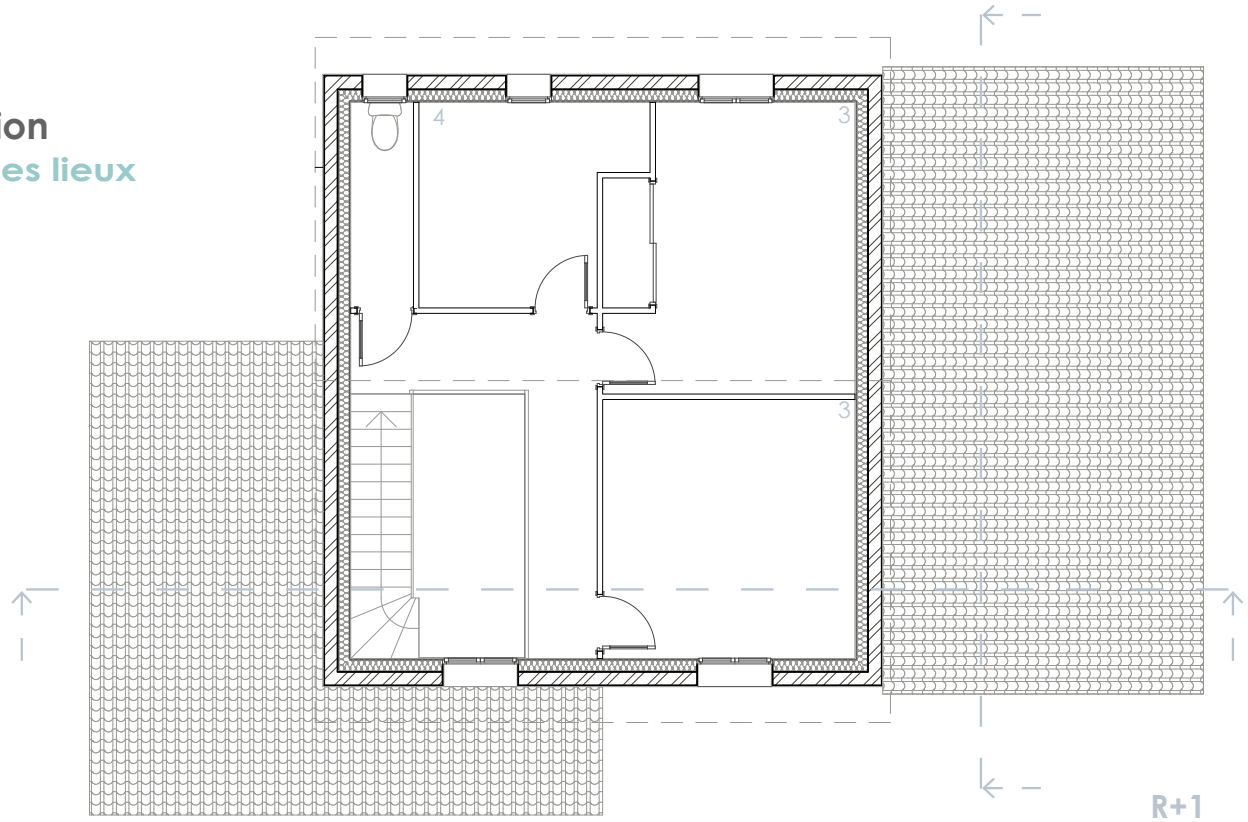


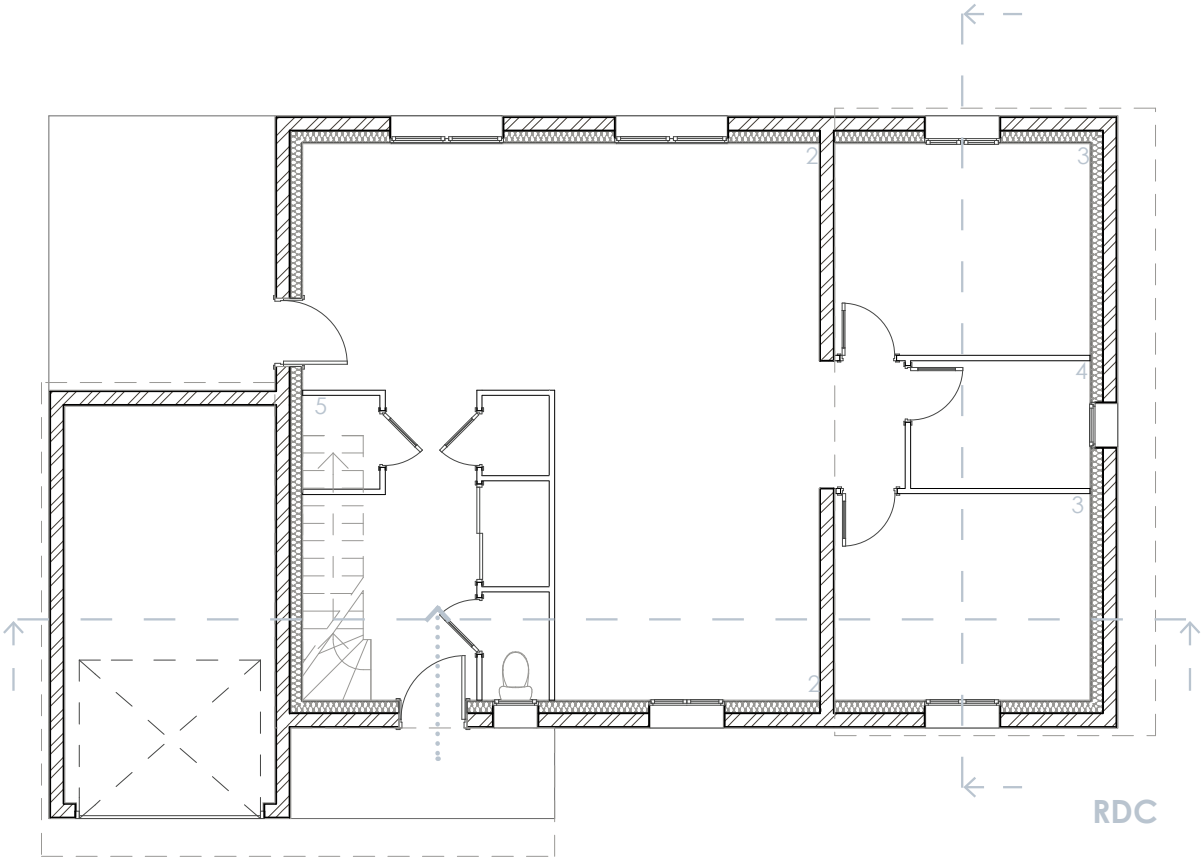
BILAN CHIFFRÉ



3_ Division

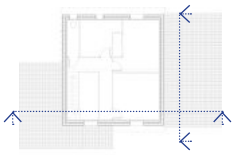
Etat des lieux

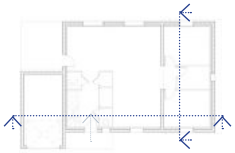




1-Séjour
2- Cuisine
3- Chambre
4- Salle de bain / Salle d'eau
5- Cellier
6- Bureau
7- Jardin d'hiver
8- Buanderie
9- Atelier
10- Chambre d'amis
11- Espace commun

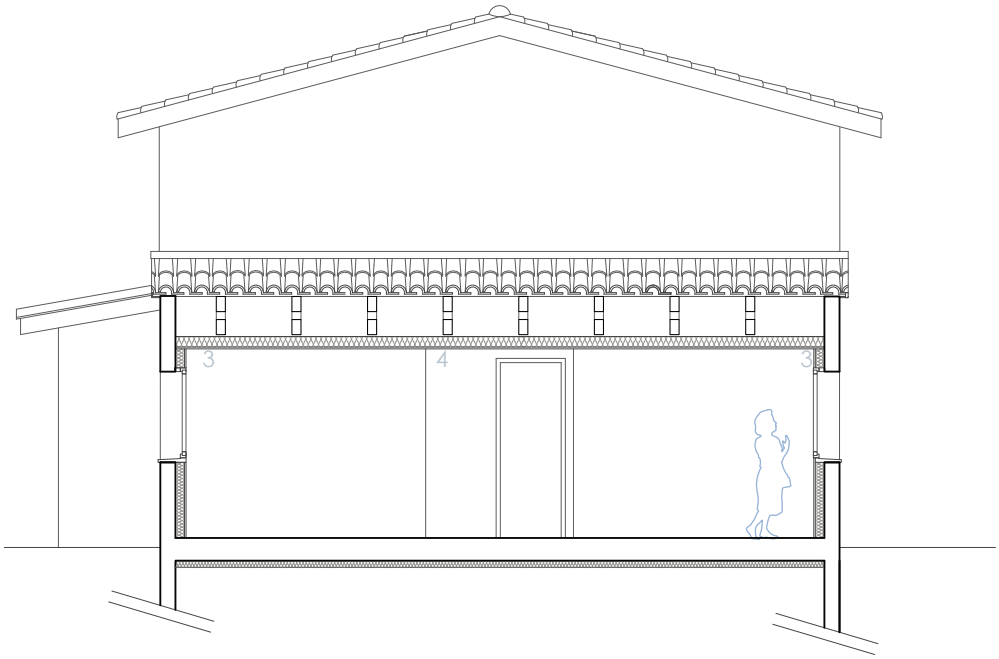
1/100e





3_ Division

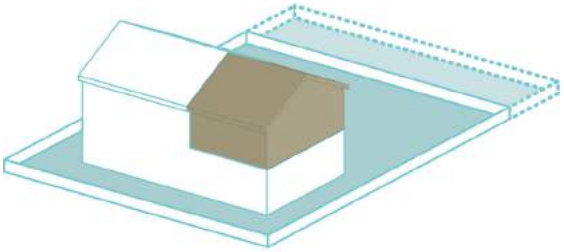
Etat des lieux



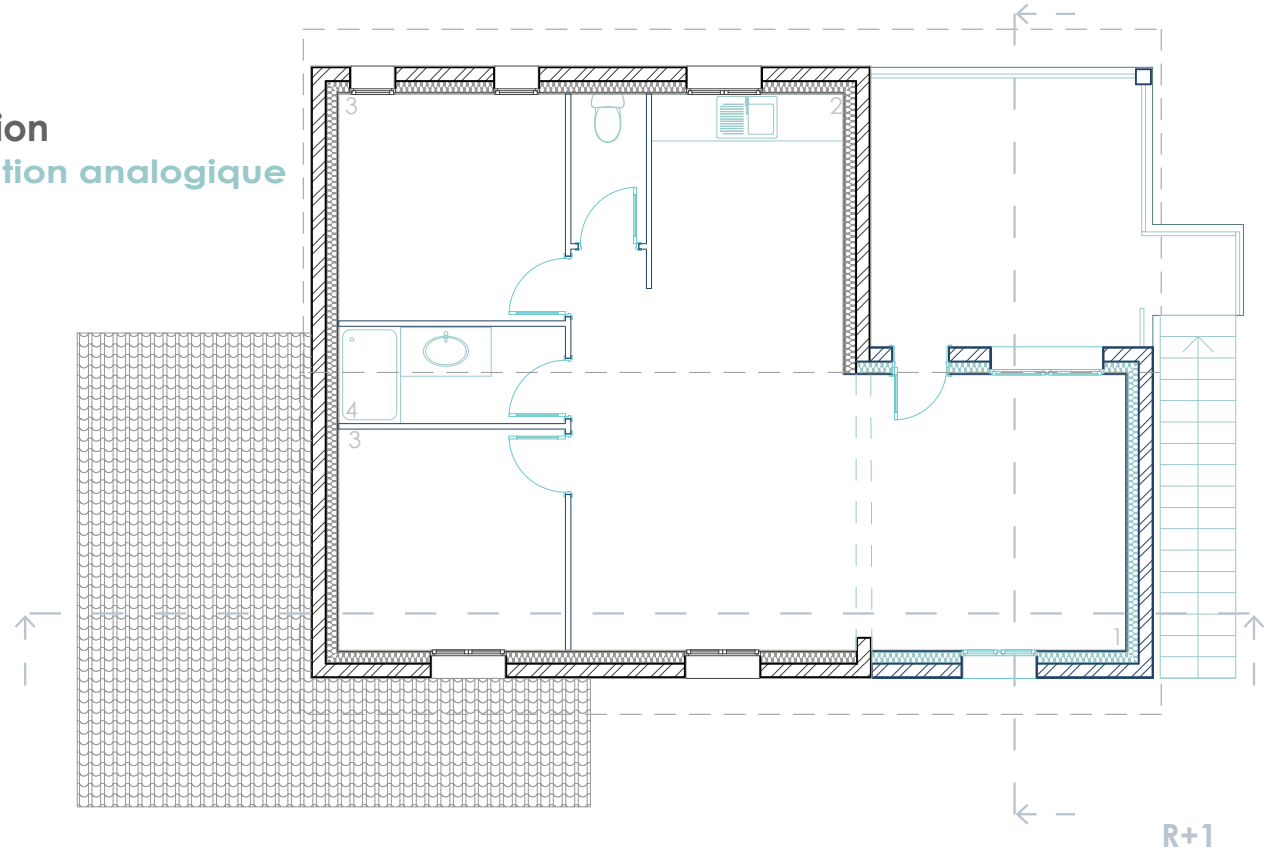
1-Séjour
2- Cuisine
3- Chambre
4- Salle de bain / Salle d'eau
5- Cellier
6- Bureau
7- Jardin d'hiver
8- Buanderie
9- Atelier
10- Chambre d'amis
11- Espace commun

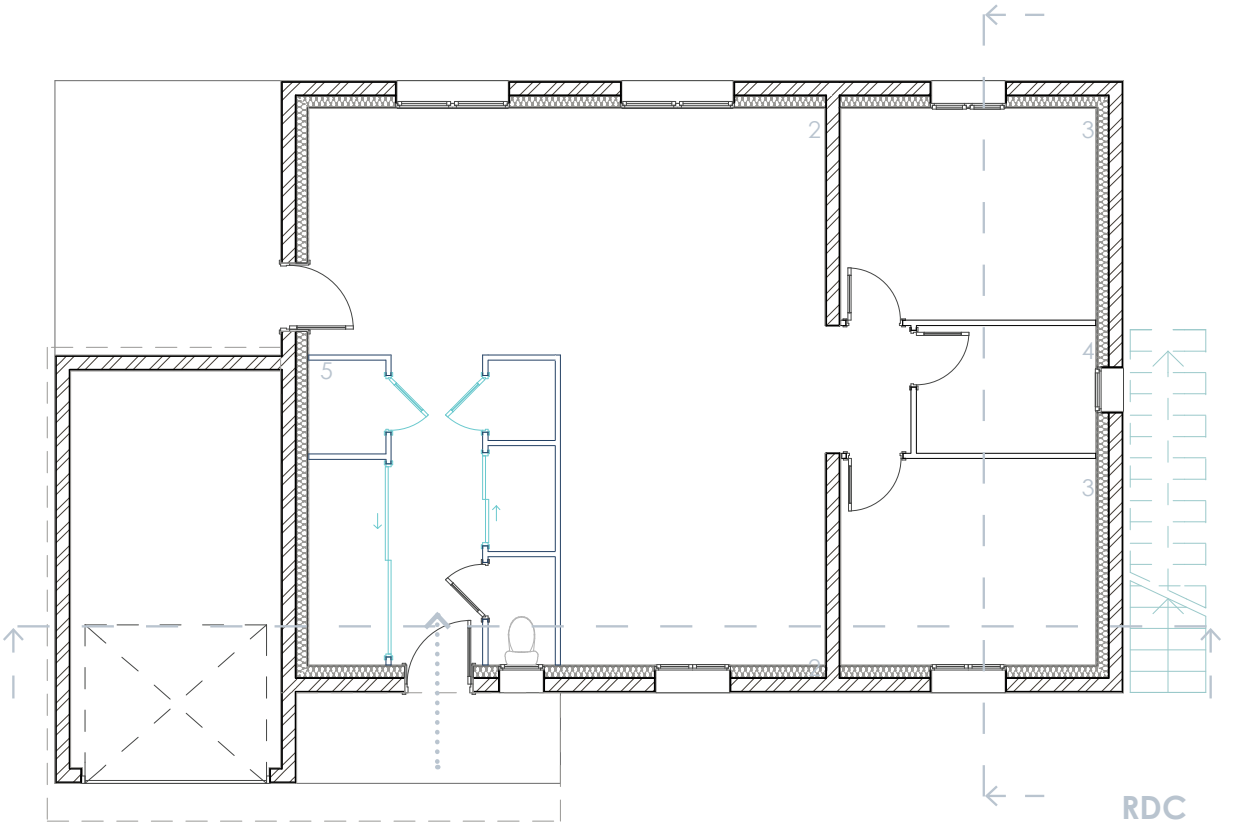
1/100e

3_ Division
Mutation analogique



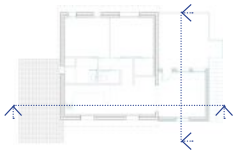
3_Division
Mutation analogique

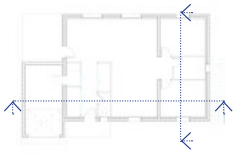




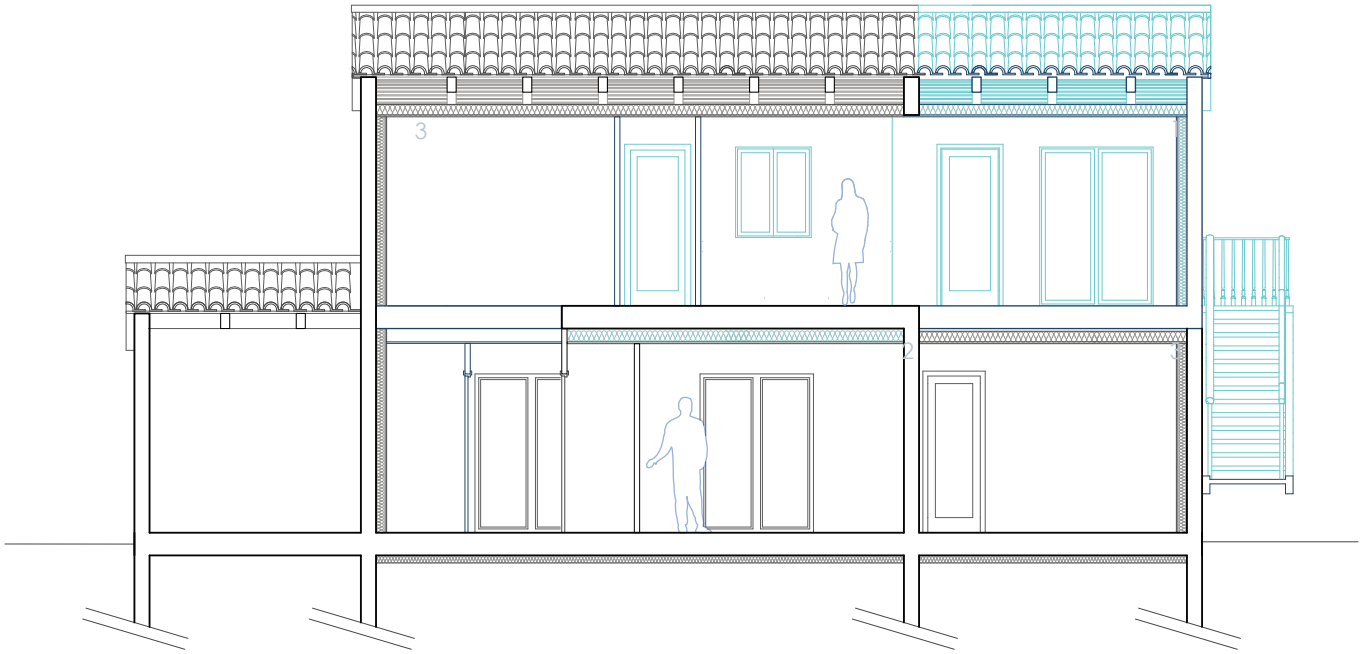
1-Séjour
2- Cuisine
3- Chambre
4- Salle de bain / Salle d'eau
5- Cellier
6- Bureau
7- Jardin d'hiver
8- Buanderie
9- Atelier
10- Chambre d'amis
11- Espace commun

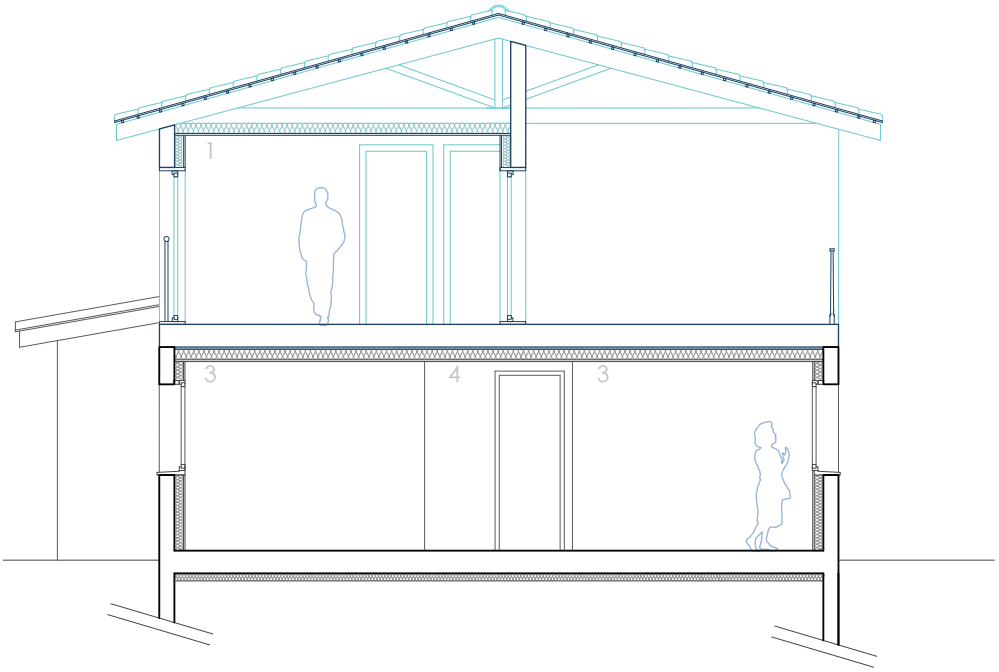
1/100e





3_ Division
Mutation analogique

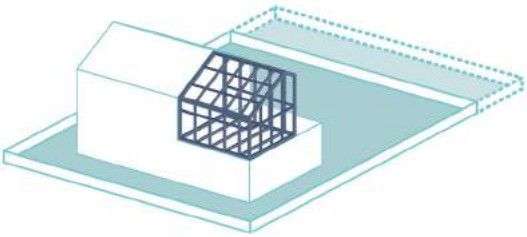




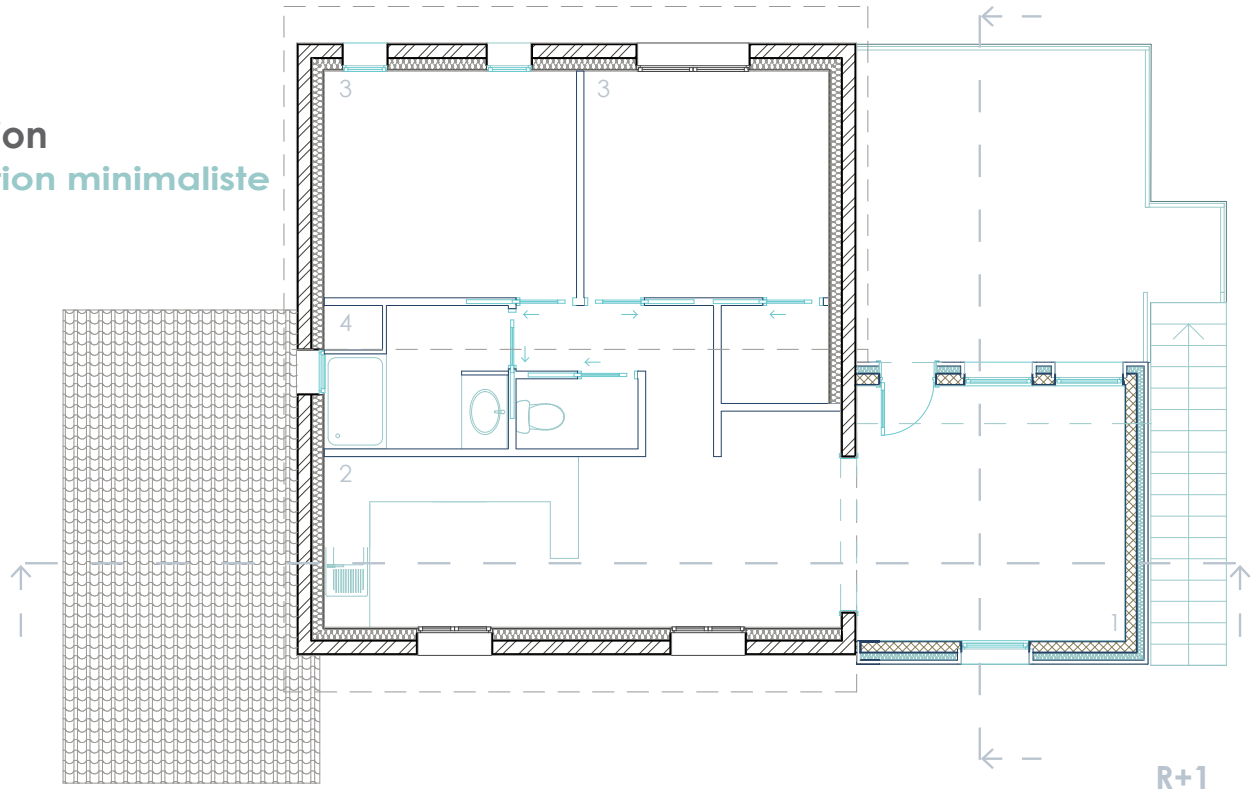
1-Séjour
2- Cuisine
3- Chambre
4- Salle de bain / Salle d'eau
5- Cellier
6- Bureau
7- Jardin d'hiver
8- Buanderie
9- Atelier
10- Chambre d'amis
11- Espace commun

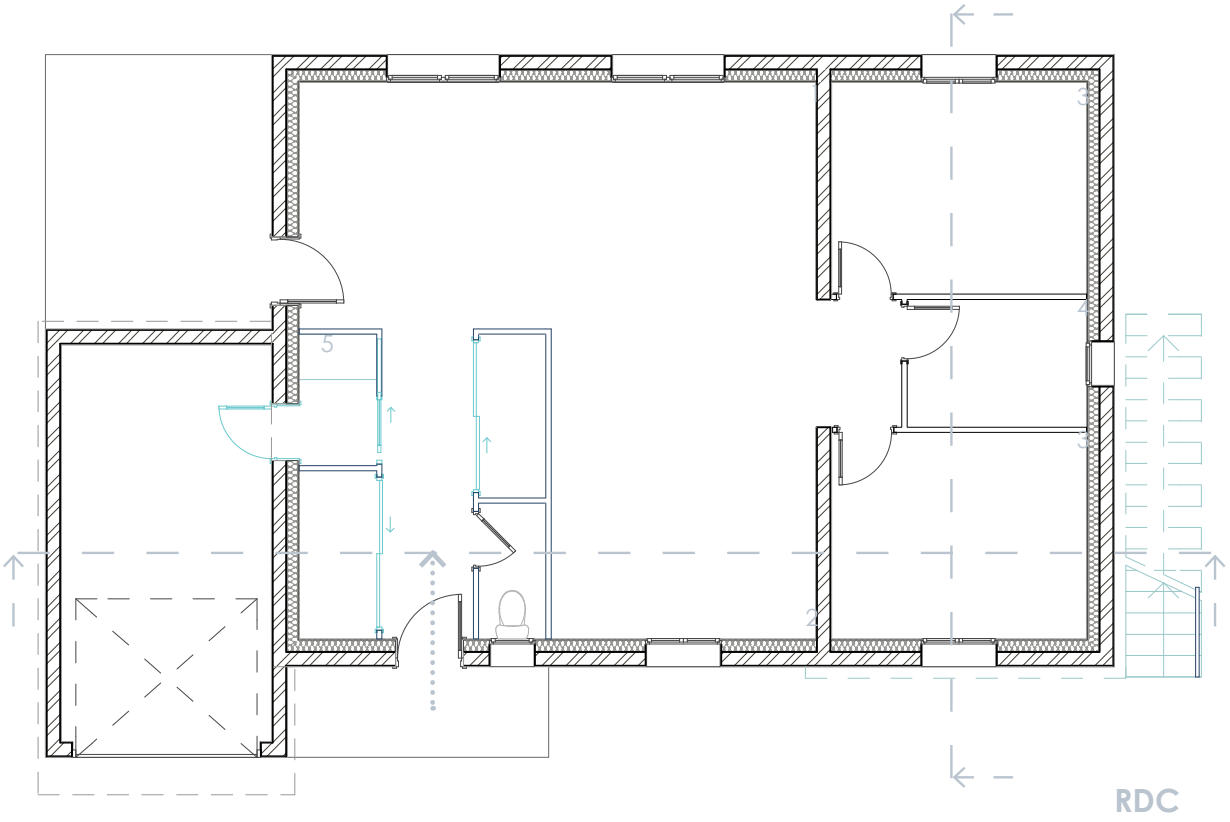
1/100e

3_ Division
Mutation minimaliste



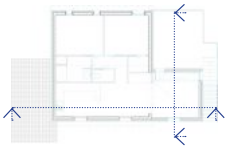
3_ Division
Mutation minimaliste

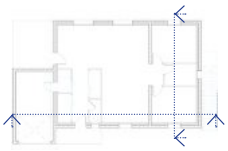




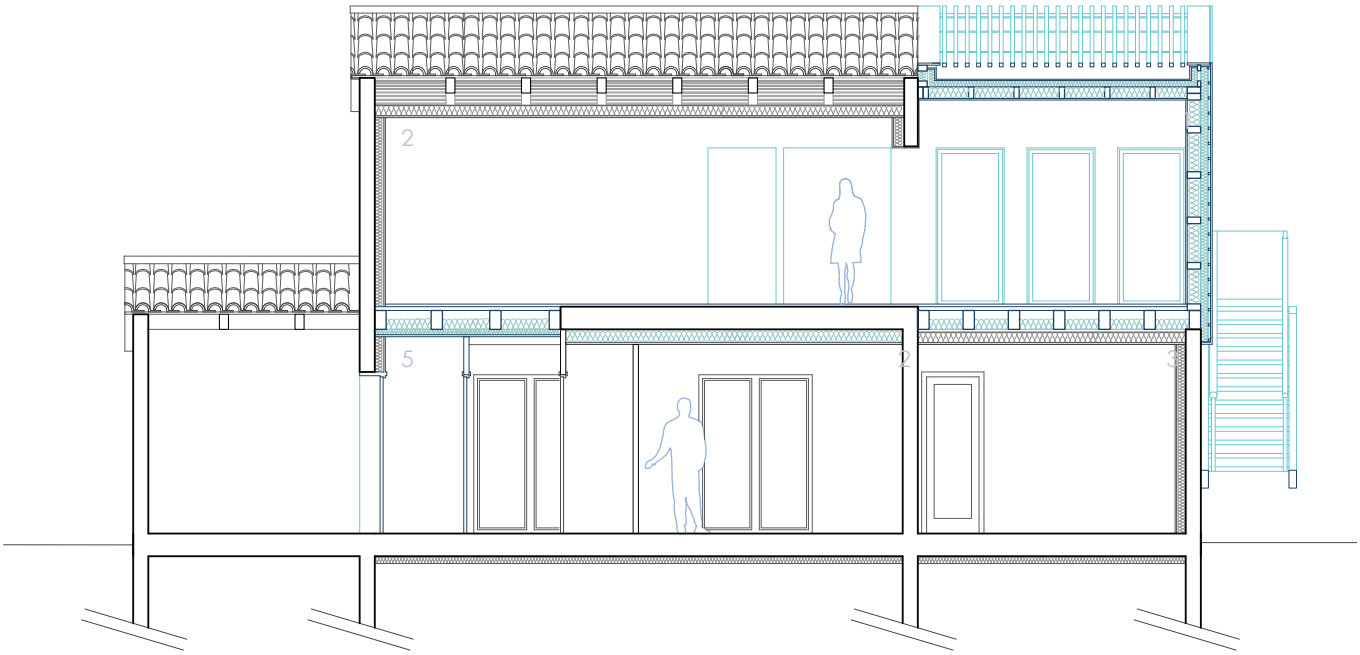
1-Séjour
2- Cuisine
3- Chambre
4- Salle de bain / Salle d'eau
5- Cellier
6- Bureau
7- Jardin d'hiver
8- Buanderie
9- Atelier
10- Chambre d'amis
11- Espace commun

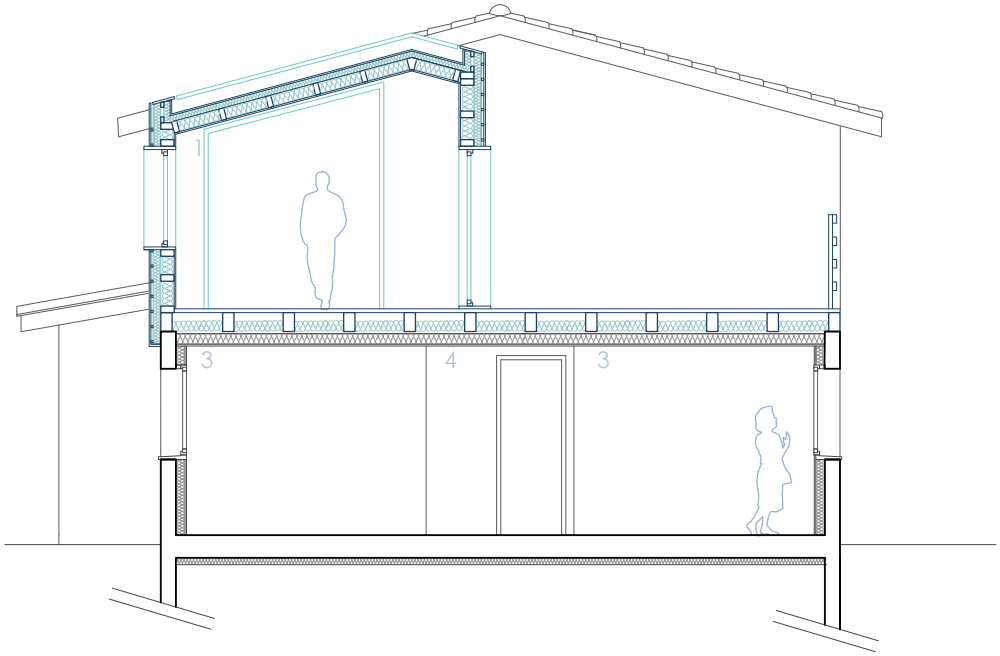
1/100e





3_Division
Mutation minimaliste

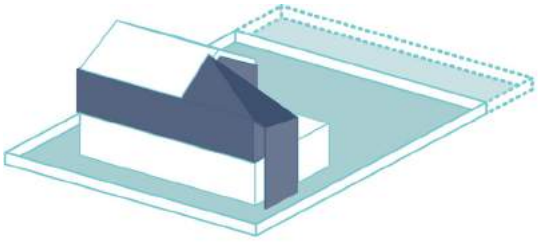




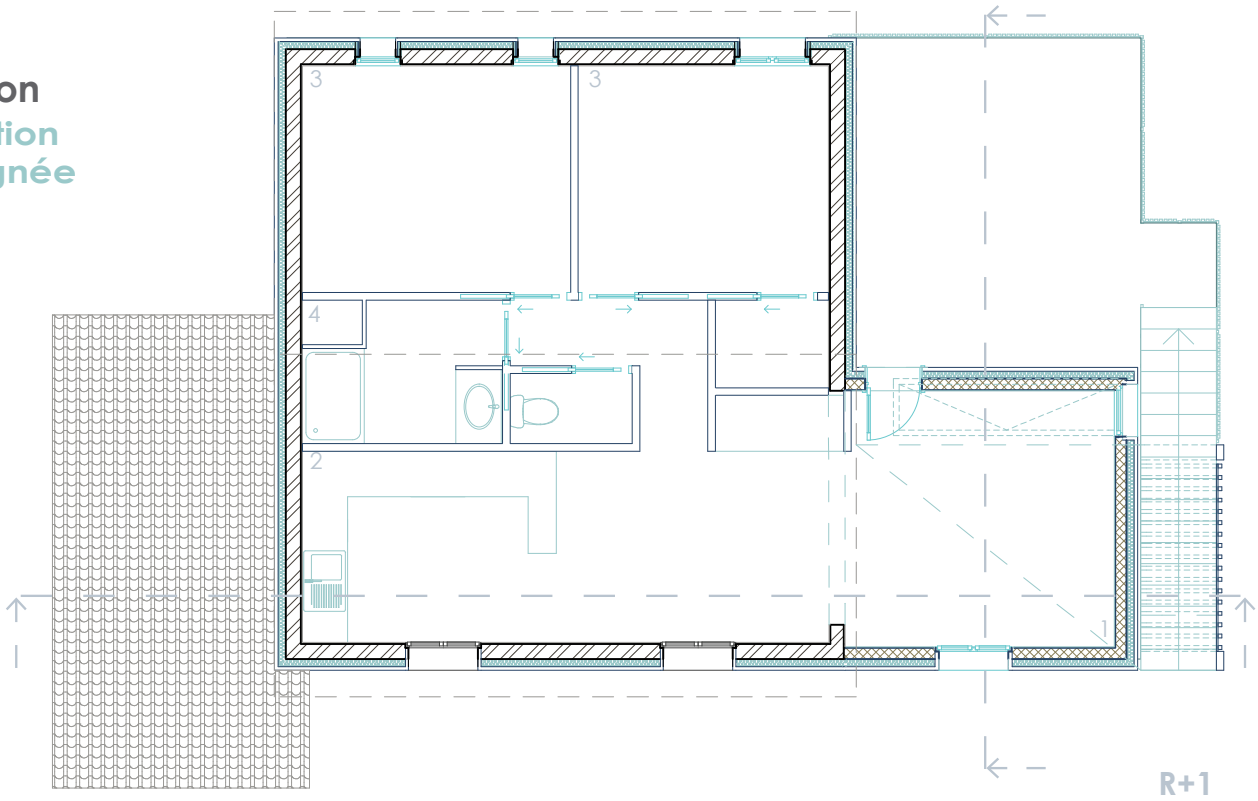
1-Séjour
2- Cuisine
3- Chambre
4- Salle de bain / Salle d'eau
5- Cellier
6- Bureau
7- Jardin d'hiver
8- Buanderie
9- Atelier
10- Chambre d'amis
11- Espace commun

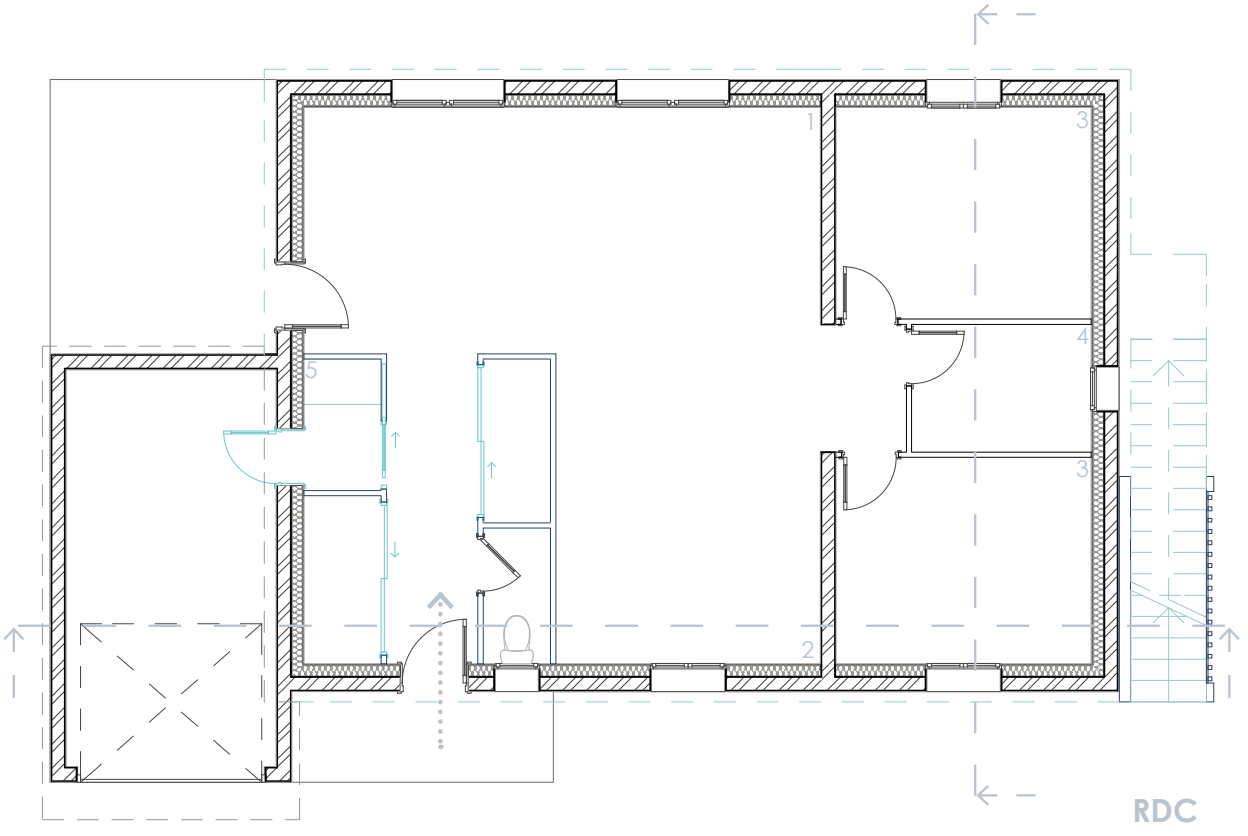
1/100e

3_ Division
Mutation soulignée



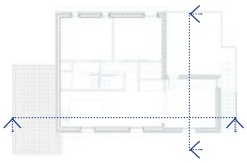
3_Division
Mutation soulignée

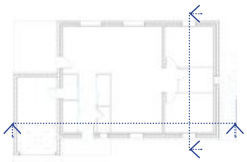




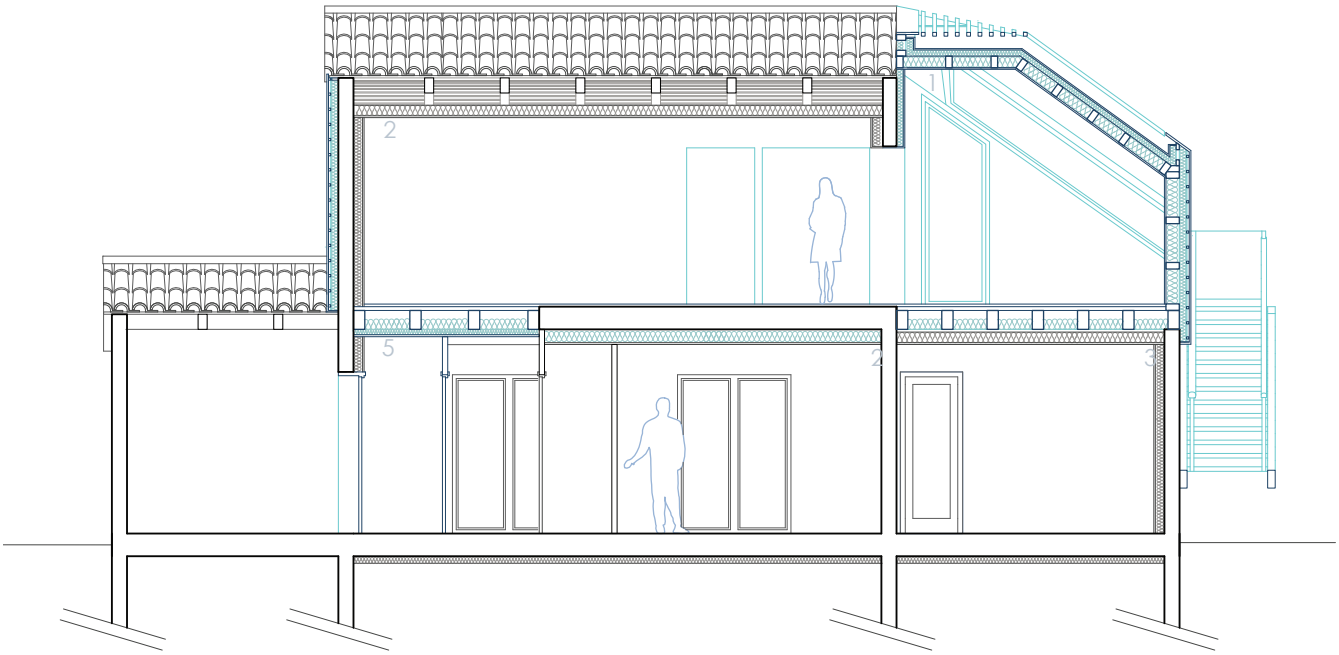
1-Séjour
2- Cuisine
3- Chambre
4- Salle de bain / Salle d'eau
5- Cellier
6- Bureau
7- Jardin d'hiver
8- Buanderie
9- Atelier
10- Chambre d'amis
11- Espace commun

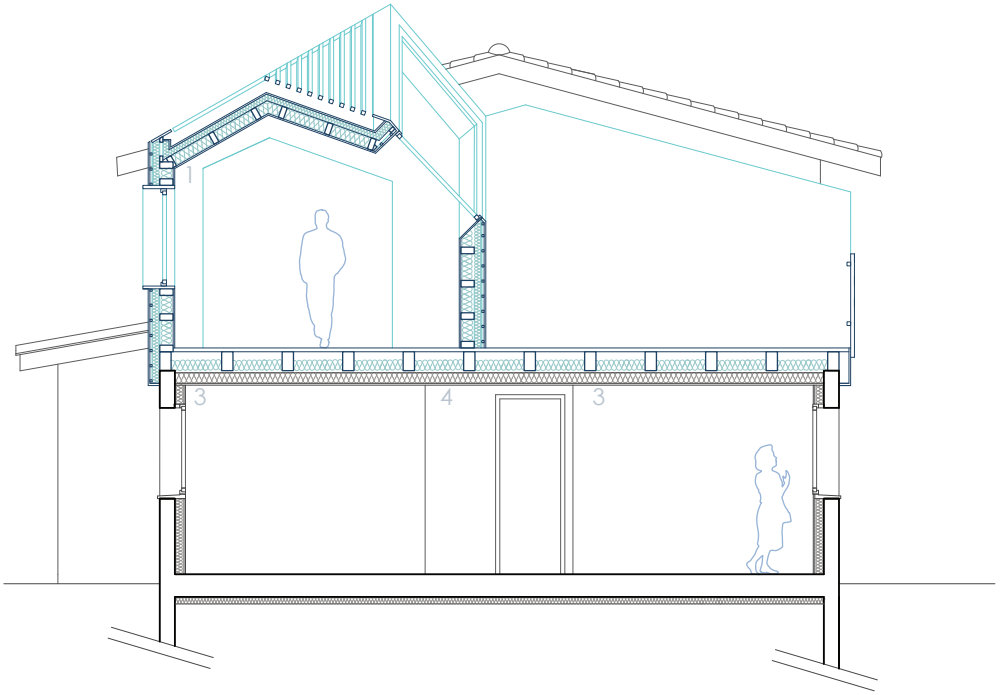
1/100e





3_ Division
Mutation soulignée

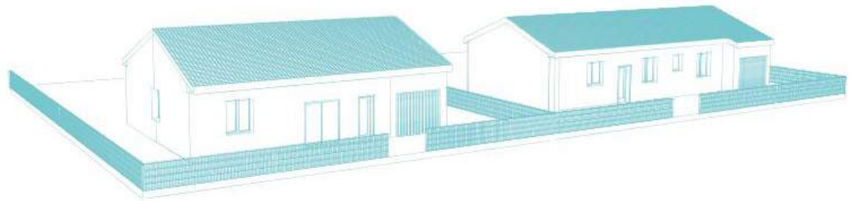




1-Séjour
2- Cuisine
3- Chambre
4- Salle de bain / Salle d'eau
5- Cellier
6- Bureau
7- Jardin d'hiver
8- Buanderie
9- Atelier
10- Chambre d'amis
11- Espace commun

1/100e

03 Illustration du propos par le projet architectural

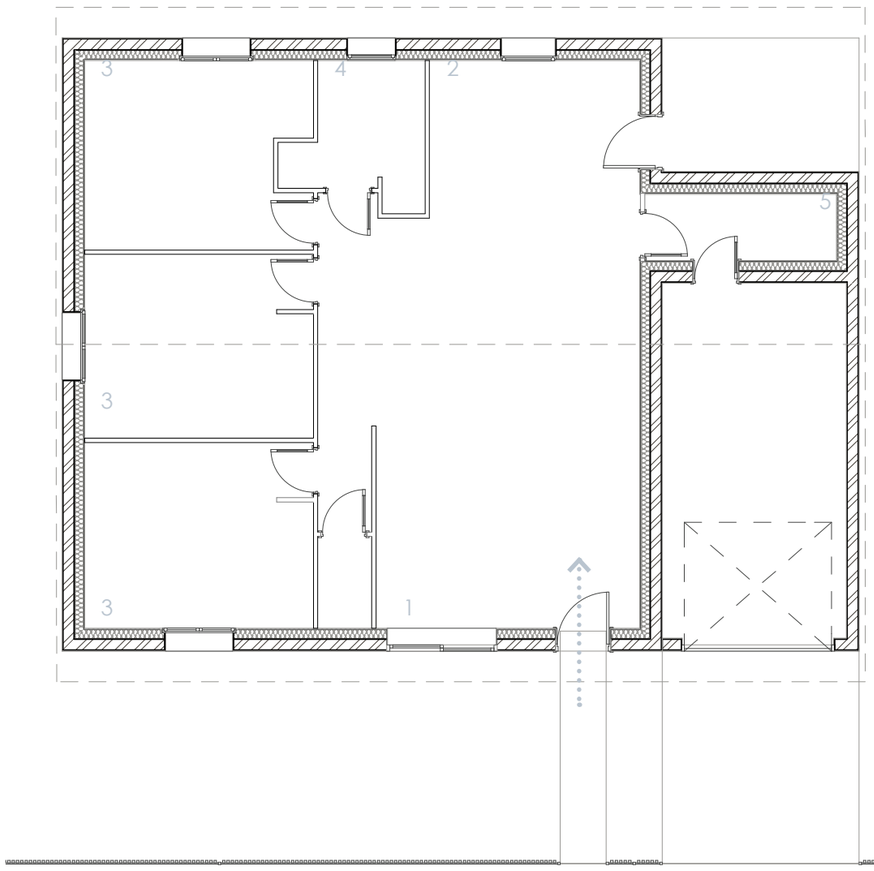


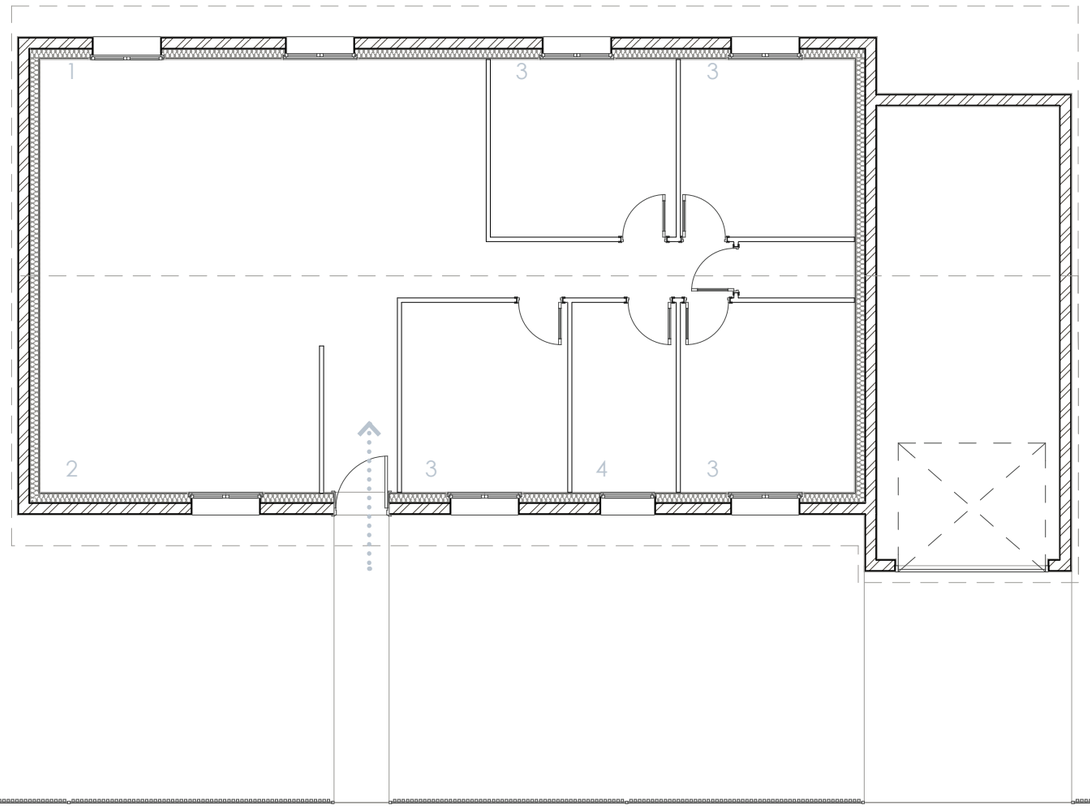
1-Séjour
2- Cuisine
3- Chambre
4- Salle de bain / Salle d'eau
5- Cellier
6- Bureau
7- Jardin d'hiver
8- Buanderie
9- Atelier
10- Chambre d'amis
11- Espace commun

4_ Mutualisation

Etat des lieux

► **Deux familles voisines désirent plus d'espace et renouer du lien social : Nouveau mode d'habiter** → Mutualisation



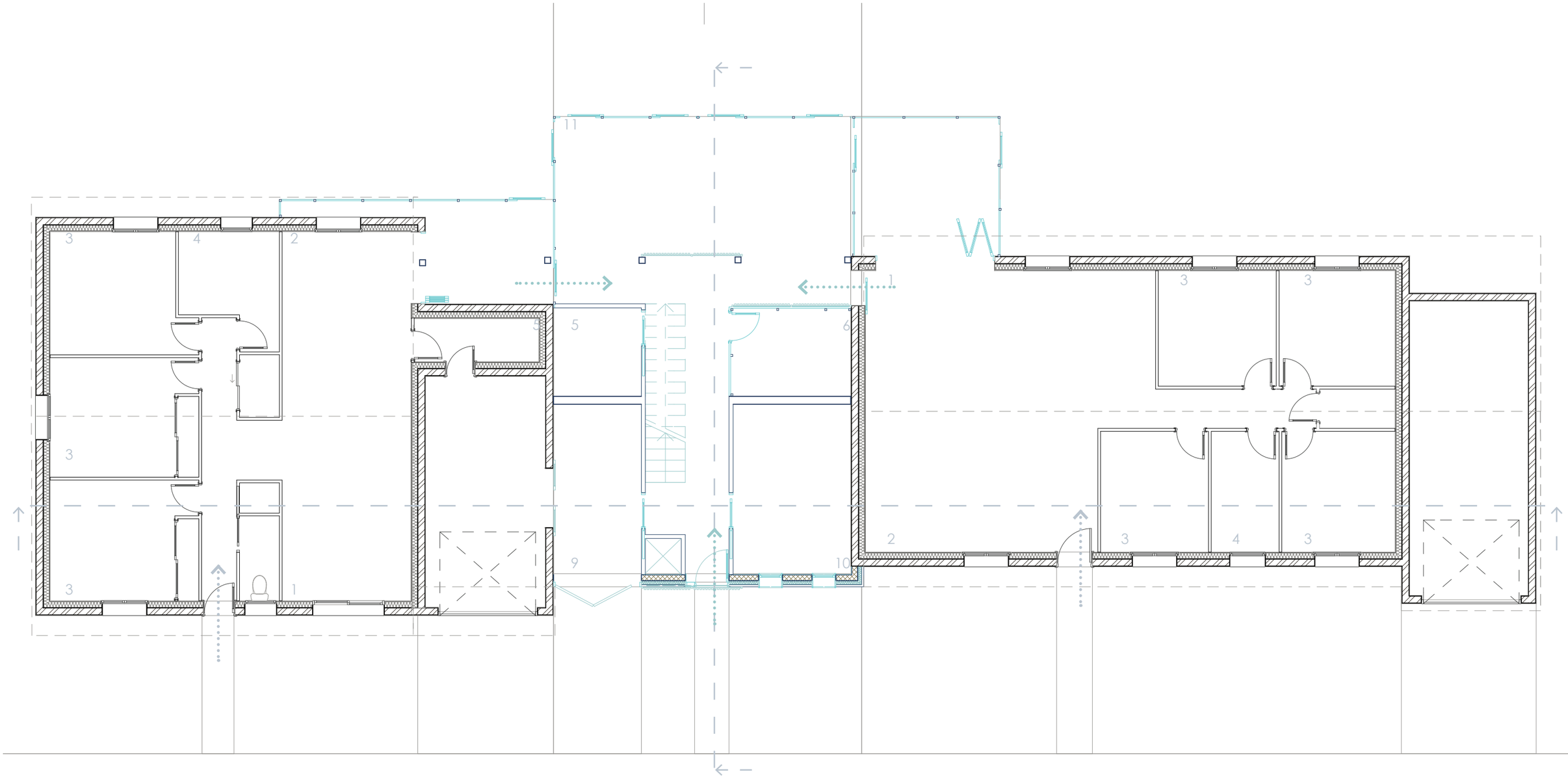


1/100e

03 Illustration du propos par le projet architectural

1-Séjour
2- Cuisine
3- Chambre
4- Salle de bain / Salle d'eau
5- Cellier
6- Bureau
7- Jardin d'hiver
8- Buanderie
9- Atelier
10- Chambre d'amis
11- Espace commun

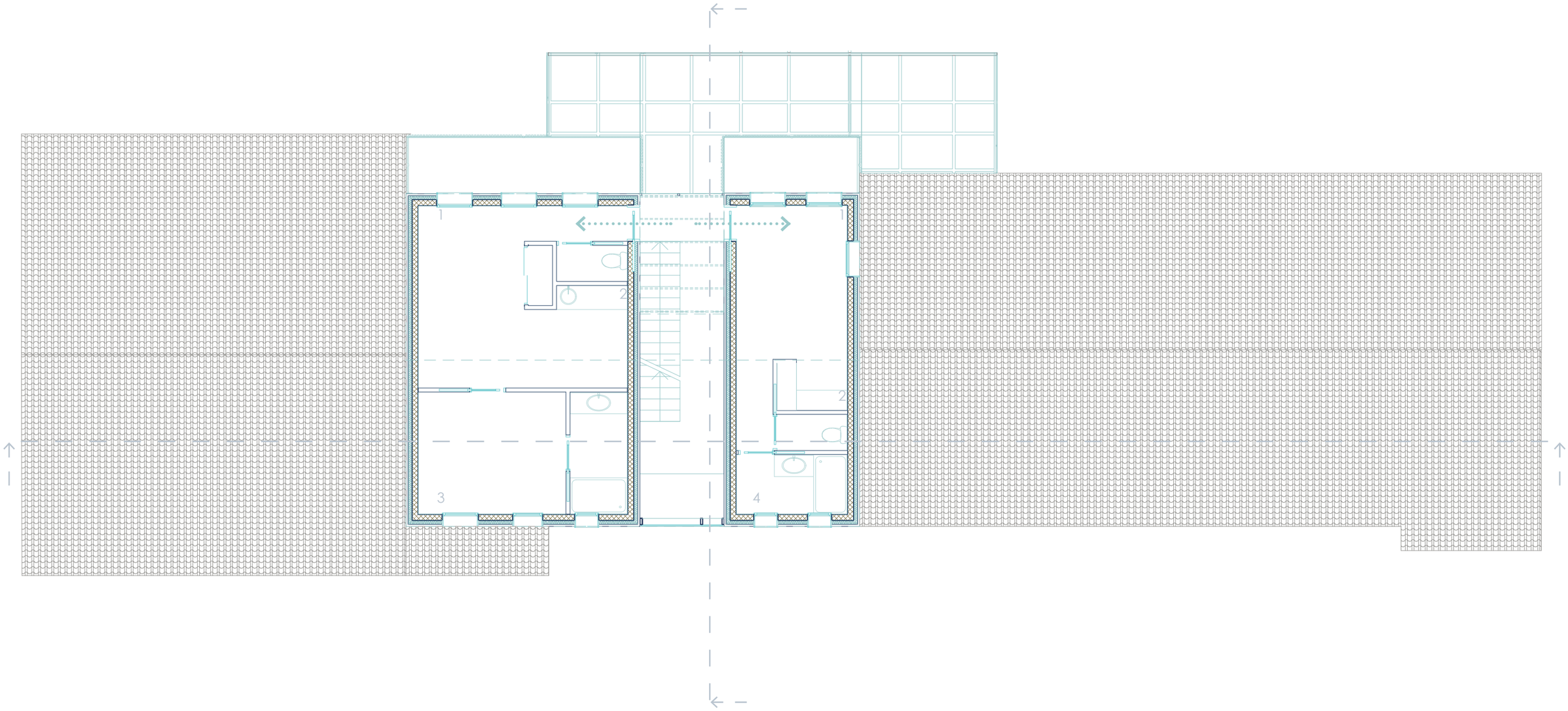
4_ Mutualisation



1/100e

1-Séjour
2- Cuisine
3- Chambre
4- Salle de bain / Salle d'eau
5- Cellier
6- Bureau
7- Jardin d'hiver
8- Buanderie
9- Atelier
10- Chambre d'amis
11- Espace commun

4_ Mutualisation

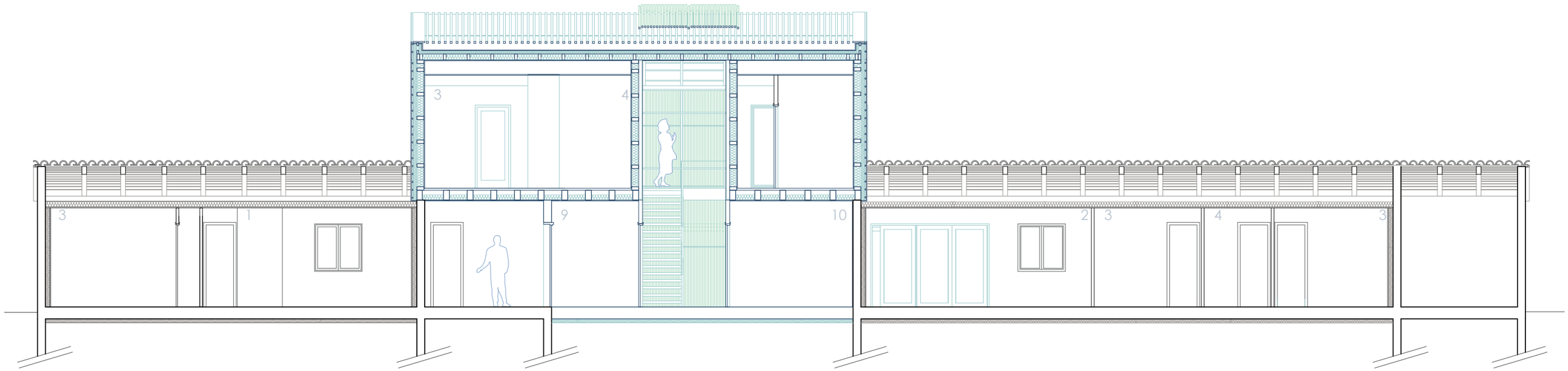


1/100e

03 Illustration du propos par le projet architectural

1-Séjour
2- Cuisine
3- Chambre
4- Salle de bain / Salle d'eau
5- Cellier
6- Bureau
7- Jardin d'hiver
8- Buanderie
9- Atelier
10- Chambre d'amis
11- Espace commun

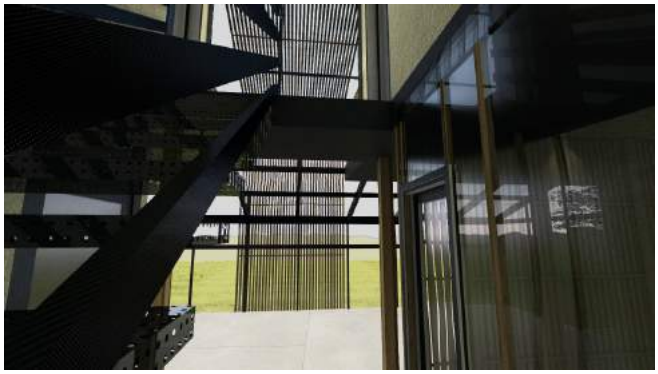
4_ Mutualisation

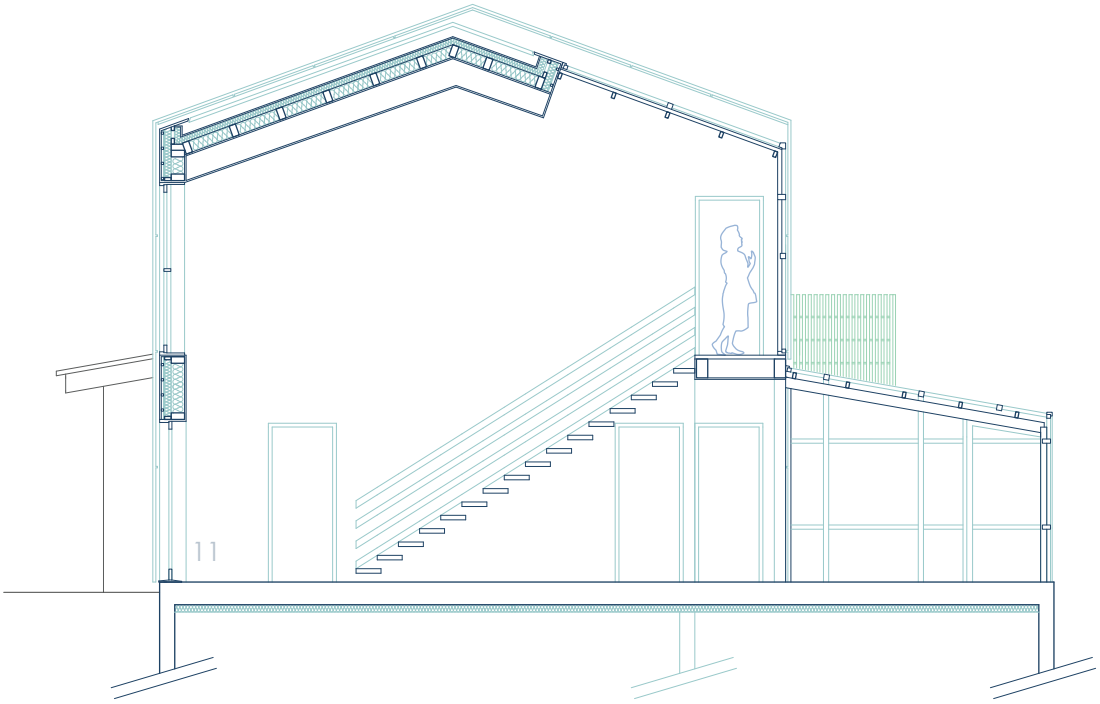


1/100e

1-Séjour
2- Cuisine
3- Chambre
4- Salle de bain / Salle d'eau
5- Cellier
6- Bureau
7- Jardin d'hiver
8- Buanderie
9- Atelier
10- Chambre d'amis
11- Espace commun

4_ Mutualisation





1/100e

Conclusion

Agir contre un étalement urbain incontrôlé, et surtout pour une meilleure cohérence des quartiers pavillonnaires, passe par une connaissance de ce type d'habitat, de son histoire et des caractéristiques socio-économiques de ses habitants.

La littérature qui s'intéresse au périurbain pavillonnaire est abondante : tant d'un point de vue des formes urbaines que des modes de vie que cet habitat génère, les transformations liées à la périurbanisation ont été observées. Si les études sont souvent critiques, relevant une perte de lien social, et un mode de consommation (de biens et d'espace) peu rationalisé et dont les conséquences sont mal maîtrisées par les puissances publiques, des nuances peuvent être apportées aux conclusions pessimistes sur le pavillonnaire. Une étude plus fine permet d'identifier à la fois une hétérogénéité du pavillonnaire (diversité des populations et des motifs d'habitat, micro-mobilités résidentielles), mais aussi la prolifération de pratiques qui permettent d'affirmer le pavillonnaire comme un espace émergent.

Le pavillon se transforme selon plusieurs modalités : la surélévation, la division parcellaire, ou encore la mutualisation, amorcent une densification du tissu liée à la fois à la croissance démographique, et aux mutations sociétales à l'œuvre. Il s'agit d'accompagner ces transformations physiques pour qu'elles correspondent aux attentes des habitants, et à une vision stratégique des territoires. Par la révision des documents de planification, l'accompagnement technique et financier des projets individuels, les collectivités locales peuvent jouer un rôle actif dans les mutations de leurs espaces pavillonnaires.

Prenant acte du fait que les populations se saisissent déjà de ces outils, et que les zones pavillonnaires connaissent déjà des évolutions à l'échelle des parcelles, nous avons choisi de poursuivre dans un deuxième volume la réflexion sur ces espaces en l'élargissant à l'échelle du quartier. Par l'étude de plusieurs cas sur la métropole bordelaise, nous identifierons dans ce deuxième temps des problématiques localisées, qui permettent de penser les dysfonctionnements de ces espaces pour proposer des solutions adaptées à ces quartiers pavillonnaires en mutation.

Bibliographie

Ouvrages :

CARTIER M., COUTANT I., MASCLET O., SIBLOT Y., *La France des petits moyens,* Coll. Textes à l'appui, éd. La Découverte, 2008

CHARMES Eric, *La ville émiettée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, 2011, PUF, Paris
DEZES Marie-Geneviève, HAUMONT Nicole, HAUMONT Antoine, RAYMOND Henri, *L'habitat pavillonnaire*, Éd. l'Harmattan, 2003, Paris.

CHAUVIER Éric, 2011, *Contre Télérama,* Paris, Allia.

DODIER Rodolphe, avec la collaboration de CAILLY Laurent, GASNIER Arnaud et MADORE François, *Habiter les espaces pavillonnaires,* Presses universitaires de Rennes, 2012.

DUBOIS-TAINE Geneviève, *La ville émergente, résultats de recherche*. Éd. du Certu, PUCA, 2007.

DUMONT Marc, HELLIER Emmanuelle. *Les nouvelles périphéries urbaines : formes, logiques et modèles de la ville contemporaine,* Presses universitaires de Rennes, 2010.

LAMBERT Anne, *«Tous propriétaires !». L'envers du décor pavillonnaire,* Paris, Seuil, coll. « liber », 2015

MEGARD Rose, « L'univers pavillonnaire », Mémoire de fin d'études, Université Lyon 2, Institut d'Etudes Politiques de Lyon, année universitaire 2005-2006.

RAYMOND Henri, « L'utopie pavillonnaire » in : SEGAUD Marion, BRUN Jacques, DRIANT Jean-Claude, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Éd. Armand Colin, 2003, Paris

ROUGE Lionel, *Réhabiliter le périurbain : Comment vivre et bouger durablement dans ces territoires?*, 2013. <halshs-00927667>

VICTOIRE Émile, *Sociologie de Bordeaux,* La Découverte, coll, « Repères », 2014, Nouvelle édition.

Publications :

Rapport « Aménager les territoires ruraux et périurbains », remis à Sylvia PINEL, ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité le jeudi 7 janvier 2016

« Le prix des terrains à bâtir » Chiffres et statistiques n°685, Commissariat Général au Développement Durable, octobre 2015

« Quelle évolution pour les quartiers pavillonnaires ? Contribution à la recherche Bimby », CAUE27, 2013.

« Le logement en Aquitaine, Bilan annuel ». Observatoire régional de l'Habitat, DREAL Aquitaine, 2013

« L'écriture des règles du PLU dans la perspective Bimby : éléments de méthode et de réflexion », Eléments de méthode pour l'élaboration d'un PLU dans la perspective BIMBY, 5 septembre 2012.

CORDOBES Stéphane, LAJARGE Romain, VANIER Martin, *Vers des périurbains assumés, Quelques pistes stratégiques pour de nouvelles régulations de la question périurbaine*, in DATAR, prospective périurbaine et autre fabrique de territoires, Territoires 2040 n°2, La documentation française, 156p.

BOUSSETON M.L., CUILLIER F., « La croissance urbaine : état des lieux en Gironde », *Rapport A'Urba,* Décembre 2006.

BEAUCIRE Francis, CHALONGE Ludovic, MINVIELLE Erwann, « Dynamique urbaine de l'agglomération bordelaise », Note de synthèse du SES, 2000

Bibliographie

Articles :

CHARMES Eric, LAUNAY Lydie, VERMEERSCH Stéphanie. "Le périurbain, France du repli ?" dans : La Vie des idées, 28 mai 2013. ISSN : 2105-3030.
URL : http://www.laviedesidees.fr/Le-periurbain-France-du-repli.html

« Le périurbain, France du repli ? » par Éric Charmes & Lydie Launay & Stéphanie Vermeersch , le 28 mai 2013,
URL : http://www.laviedesidees.fr/Le-periurbain-France-du-repli.html

DEJEAN Jean-Philippe, « A Bordeaux le marché immobilier est en mode purge », 09 mars 2015
URL : http://objectifaquitaine.latribune.fr/.../a-bordeaux-le...

MORLEO Bruno, "Urbanistes, soignez vos dents creuses ! », Urbanews, 07 avril 2016
URL : https://www.urbanews.fr/.../50704-urbanistes-soignez-vos.../

Sites web :

http://bimby.fr/

INSEE, Chiffres clés : Commune de Saint-Medard-en-Jalles (33449), 2012, consulté le 18 juin 2016
URL : http://www.insee.fr/fr/themes/comparateur.asp...

INSEE, Chiffres clés: Commune de Pessac (33318), 2012, consulté le 18 juin 2016
URL : http://www.insee.fr/fr/themes/comparateur.asp...

INSEE, Chiffres clés : Commune du Taillan Médoc (33519), 2012, consulté le 18 juin 2016
URL : http://www.insee.fr/fr/themes/comparateur.asp...

INSEE, Chiffres clés : Commune de Bouliac (33065), 2012, consulté le 18 juin 2016
URL : http://www.insee.fr/fr/themes/comparateur.asp...

INSEE, Chiffrés clés : Commune d'Artigues-Près-Bordeaux (33013), 2012, consulté le 18 juin 2016
URL : http://www.insee.fr/fr/themes/comparateur.asp...

INSEE, Chiffres clés : Commune d'Ambarès-et-Lagrave (33003), 2012, consulté le 18 juin 2016
URL : http://www.insee.fr/fr/themes/comparateur.asp...

Mutations des ensembles bâtis, Expérimentation sur la densifications des quartiers pavillonnaires du Grand Clermont, Cahiers thématiques de Clermont Métropole agence d'urbanisme et de développement, n°1, octobre 2014, consulté le 18 juin 2016
URL : http://www.clermontmetropole.org/.../mutation_ensembles...

Saint-Médard : face à Lamaison, Mangon a trouvé les clés, Rue 89 Bordeaux, 27 mars 2014, consulté le 18 juin 2016
URL : http://rue89bordeaux.com/.../saint-medard-face-lamaison.../

Sciences Po Bordeaux

ensap Bx
ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage * Université de Bordeaux *

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine