



HAL
open science

Plasticité pavillonnaire : vers une densification douce habitante ?

Corentin Lejeanvre

► **To cite this version:**

Corentin Lejeanvre. Plasticité pavillonnaire : vers une densification douce habitante ?. Architecture, aménagement de l'espace. 2021. dumas-03230147

HAL Id: dumas-03230147

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03230147>

Submitted on 19 May 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

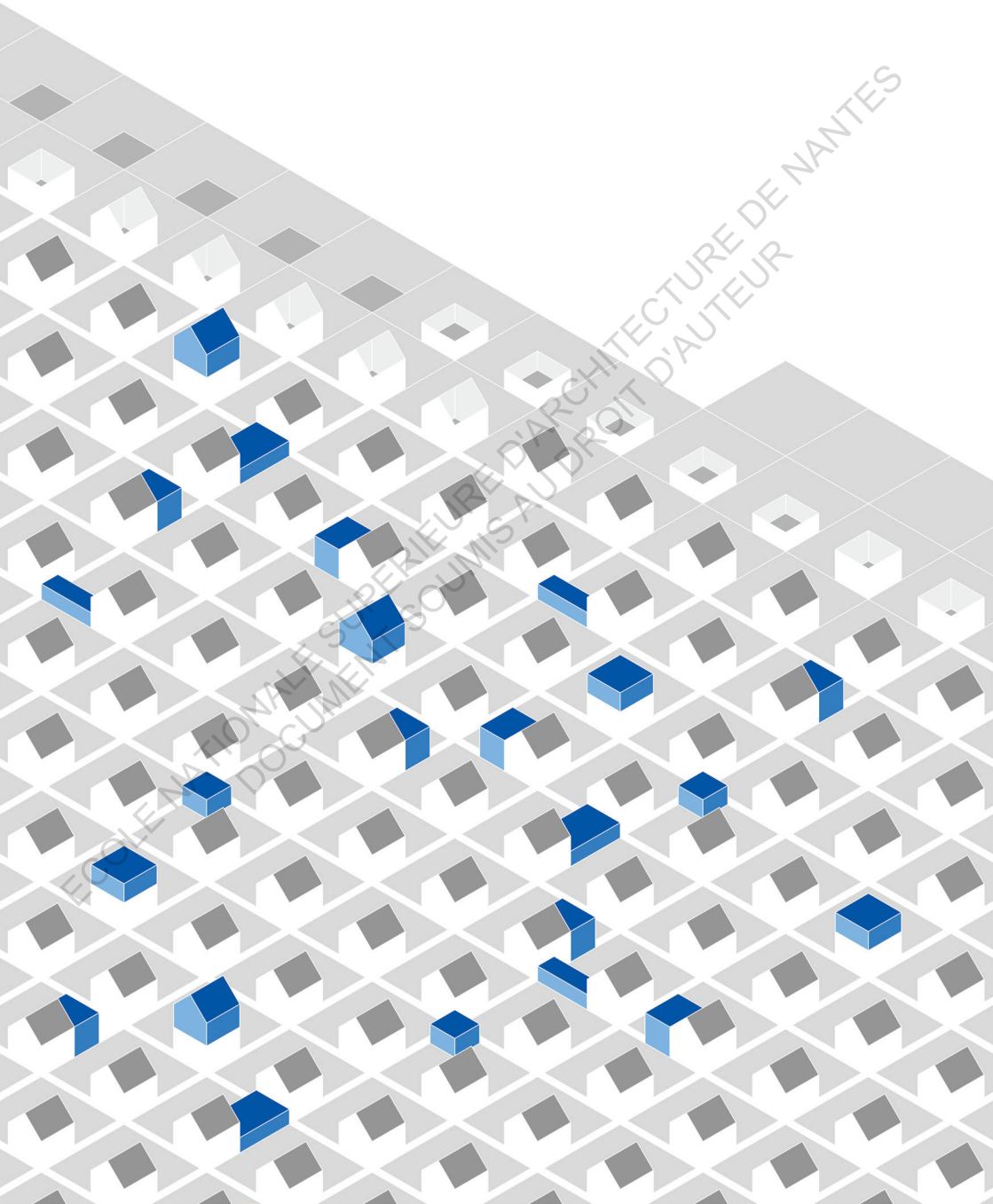
L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial 4.0 International License

Plasticité Pavillonnaire

Vers une densification douce habitante ?



Plasticité Pavillonnaire

Vers une densification douce habitante ?

Corentin Lejeanvre

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Mémoire de master sous la direction de Laurent Devisme

École Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes - 2021

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

REMERCIEMENTS

Merci aux habitants de Saint Sébastien sur Loire pour les entretiens qu'ils m'ont accordé durant ces temps compliqués.

Merci à Laurent Devisme pour son suivi personnalisé et ses conseils avisés.

Merci à mes colocataires et à ma famille de m'avoir soutenu durant toute l'écriture de ce mémoire.

CHOISIR L'ORDINAIRE

Dans nos études d'architectes nous nous intéressons assez peu à ce que l'on pourrait appeler l'architecture «ordinaire». On fait effectivement un historique de la ville et de ses formes constituantes mais jamais dans les studios de projets que j'ai suivis nous n'avons travaillé sur des projets de lotissement, de zone industrielle ou encore d'immeubles de promoteurs. Évidemment il existe des formes d'architectures plus soutenables, égalitaires, excitantes que celles précédemment évoquées mais combien d'entre nous feront une carrière professionnelle en construisant des musées, des Tiny Houses ou des structures flottantes utopiques dans le pacifique ?

C'est parce que le pavillonnaire appartient au monde du réel, à mon expérience quotidienne qu'il m'a tout de suite interpellé. Cette architecture que certains pourraient qualifier de banale représente tout de même une part importante des 56% d'habitats individuels en France¹. Lors d'un premier travail de bibliographie critique sur le pavillonnaire, après la lecture de «Contre Télérama» d'Éric Chauvier², je me suis aperçu que les critiques que l'on pouvait exprimer trivialement à propos de celui-ci ne résumaient pas les richesses des espaces pavillonnaires. Mon mémoire de licence 3 était une occasion de poursuivre mes recherches d'informations sur ces espaces. Cela m'a permis d'aborder plus globalement les notions d'architecture quotidienne, ordinaire, banale et de ce qui les définissaient. J'ouvrais la fin de ce mémoire de licence sur le potentiel extraordinaire que j'apercevais dans l'espace pavillonnaire.

Assez logiquement j'ai donc décidé que mon mémoire de master se porterait sur ce sujet. Initialement intitulé «potentialités pavillonnaires», je souhaitais aborder l'état actuel de ces espaces et ce qu'ils avaient à offrir à la ville. Cette exploration s'est effectuée au cours du séminaire de mémoire «controverse spatiales, les échecs urbains revisités», dirigé par Laurent Devisme.

1 - En 2018, 55,8% des logements en France métropolitaine sont des habitats individuels, source INSEE, «Le parc de logements en France au 1er janvier 2018»

2 - CHAUVIER Éric. Contre Télérama. Paris : Allia, 2011, 64p.

Ce mémoire, que je voulais être à l'origine une enquête sur Saint Sébastien sur Loire exposant les enjeux actuels du pavillonnaire, s'est finalement retrouvé confronté à la crise du Coronavirus. Dans l'impossibilité d'avoir tous les entretiens que je désirais j'ai dû me tourner vers des sources plus théoriques, épaulées par quatre entretiens que j'ai pu réaliser, ainsi que des arpentages numériques et physiques de Saint Sébastien.



Habitat, 2006-08, Série photographique, Belgique, Xavier Delaury

SOMMAIRE

4 Avant propos - Choisir l'ordinaire

8 Introduction - Sortir de Nantes

12 Paysages pavillonnaires - La construction d'un modèle

12 - La naissance du lotissement moderne, de Frédéric Leplay aux Castors

16 - L'utopie pavillonnaire, l'ère de la maison catalogue

28 - La fin de la Lune de Miel, l'institution d'un contexte hostile au pavillonnaire

32 Potentialités pavillonnaires - Les richesses de l'existant

32 - Les pavillonnaires, la multiplicité comme richesse

36 - Un pavillonnaire plastique, le modèle de l'appropriation

40 - La nécessaire évolution du déjà là face aux enjeux métropolitains

46 Transformations pavillonnaires - Un renouveau en marche

46 - La lente mutation de la ville douce

53 - Le pavillonnaire comme gisement, volontés politiques et entrepreneuriales

56 - Le rejet d'une densification imposée

59 Conclusion - Perspectives pavillonnaires - Penser la nouvelle utopie

63 - Projets et initiatives pour un futur pavillonnaire

79 Médiagraphie

SORTIR DE NANTES

Il est 17 heures. Vendredi soir, sortie de l'école d'architecture sur l'île de Nantes. Direction Saint Sébastien Sur Loire, au sud. On quitte le quartier de la création et ses façades rutilantes en vélo. Petit passage par République pour observer les immeubles en pierre de taille, puis direction le boulevard Victor Hugo. Le boulevard est divers, entre maisons de ville des années 1920, immeubles de logements post seconde guerre mondiale, quelques magasins allumés ici et là et les nouveaux bâtiments flambant neufs. Finalement arrivé place Mangin, on observe le tram qui passe à travers la porte créée par deux barres de béton imposantes. Nous sommes arrivés à la Loire. En face c'est Pirmil, l'agitation de ses transports, collé à l'hôpital Saint Jacques et l'agitation de ses patients. On coupe entre les deux agités en s'engouffrant route de Clisson, dans le quartier de faubourg de Nantes Sud. Une chapelle, un tabac, une rangée de maisons, le Super U, des immeubles de bureaux puis le pont au-dessus de l'axe vers la Roche sur Yon. Redescente, rond point, feu, nous y sommes, Saint Sébastien sur Loire.

Il est temps d'entrer dans le vif du sujet. Il nous suffit de tourner à gauche, de quitter le boulevard, d'aborder le pavillonnaire. C'est le début d'une ballade ordinaire à travers les âges et les modes. Au gré des boucles et des impasses nous sommes promenés à travers un paysage pavillonnaire changeant. Paraissant semblables, les maisons révèlent leurs diversités quand sortant de nos préconceptions, on abandonne la paresse de l'œil face à la masse et que l'on observe. Ici un jardin qui ressemble à un parc paysagé, là une baie vitrée qui laisse apercevoir un grand séjour enluminé ou encore celle-ci, volets fermés, rouillés, décrépis. Le pavillonnaire est un espace riche, riche d'expériences individuelles.

Dans le cas qui nous intéresse ici, celui du pavillonnaire intégré à un espace métropolitain, ces espaces tendent à se modifier à travers le temps. Peu de ces pavillons pionniers des années 1960 sont restés intacts, même des formes plus récentes s'exposent à la rue avec de nombreuses modifications. C'est la capacité de transformation de typologie pavillonnaire qui selon moi en fait sa richesse, d'autant plus dans des périodes où face aux limites écologiques et économiques ; la densification et le renouvellement urbain sont mis en avant. Le pavillonnaire face à ces enjeux globaux ne saurait être la réponse à tous les maux mais cet espace urbain possède des richesses à exploiter.

Nous définirons ici le pavillon en suivant la proposition de Nicole Haumont¹ telle que : «Le pavillon est une maison individuelle urbaine ou suburbaine entourée d'un jardin par opposition à la fois à l'immeuble collectif des villes et à la maison rurale». L'individualité est importante car c'est elle qui conditionne la facilité à faire évoluer l'habitat. Ainsi nous explorerons comment la plasticité des espaces pavillonnaires tend-t-elle vers une densification urbaine individuelle, illustrée par le cas de Saint Sébastien sur Loire.

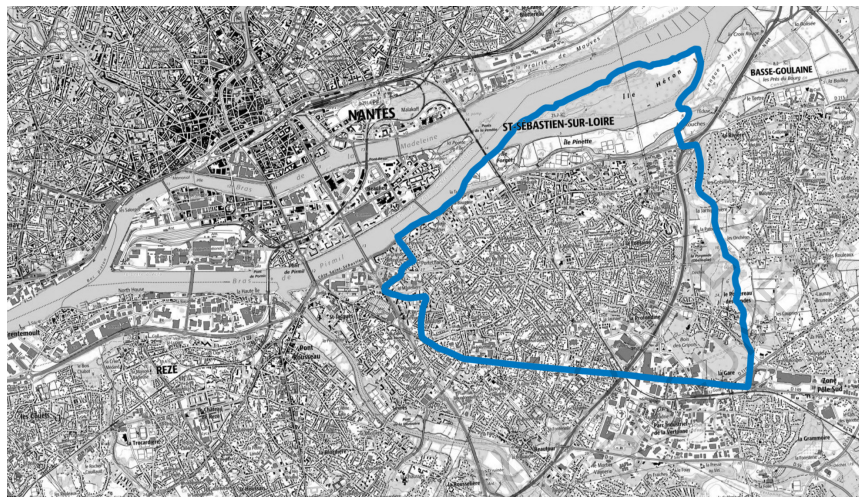
Saint Sébastien sur Loire est une commune de la première couronne de Nantes. Par sa population, actuellement vieillissante, c'est la cinquième commune de Loire Atlantique. Elle a longtemps été une des communes maraîchères fournissant en fruits et légumes la ville de Nantes. Aujourd'hui 66%² de la commune est urbanisée, un des taux les plus élevés de la métropole. L'urbanisation s'est effectuée premièrement entre les différents hameaux maraîchers et sur les axes principaux reliant Nantes. Puis le pavillonnaire s'est imposé, remplaçant les anciennes tenues maraîchères. La commune se découpe en trois zones distinctes : La zone principale constituée des anciens hameaux et du pavillonnaire, ensuite Les îles de Loire, espaces naturels et enfin la zone à l'est du périphérique, peu urbanisée (cf. Carte page suivante).

1 - HAUMONT Nicole. Les pavillonnaires : Étude psychologique d'un mode d'habitat. Habitat et sociétés. Paris : L'Harmattan, 1966, p32.

2 - Cahier communal de Saint Sébastien sur Loire, PLUM, 2019

Saint Sébastien sur Loire en quelques chiffres³ :

Superficie :	11,7 km ²
Population :	25 915 habitants
Nombre de logements :	12 503
Nombre moyen d'occupants par résidence principale :	2,1
Part des ménages d'une personne :	36,7%
Part des maisons :	60.4% (métropole 41.60%)
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale :	67.2% (métropole 51.8%)
Taille moyenne des logements individuels :	97m ²
Taux des logements locatifs sociaux en 2016 :	12%
Part des actifs ayant un emploi sur place :	19%



Carte IGN du sud est de la métropole Nantaise, situation de la commune

Les entretiens :

Les entretiens ont été réalisés sur le mode des entretiens semi-directifs, au domicile des personnes interrogées. Ils ont tous duré environ une heure, durant laquelle nous avons évoqué l'habitat et le quartier des interviewés ainsi que leur vision sur les transformations qui s'y opèrent.

Mr et Mme G sont deux retraités qui habitent dans un des anciens hameaux maraîcher de Saint Sébastien, la Caillerie. Ils sont présents depuis 1978 dans leur maison, ils ont ainsi pu observer les évolutions de leur quartier et de la ville.

Mme K, la cinquantaine, habite dans une impasse pavillonnaire dans laquelle elle a emménagé avec sa famille depuis deux ans. Avec son mari, ils ont fait le choix de rénover un pavillon des années 1960. Après avoir beaucoup voyagé dans leur vie ils ont fait le choix de se fixer à Nantes.

Mme V vit avec sa famille dans le quartier de la Profondine depuis 2002. Sa maison date des années 1990, c'est un pavillon qui a déjà subi plusieurs transformations. Elle fait partie d'une association de quartier importante et œuvre afin de défendre son cadre de vie.

Mr et Mme B viennent de déménager, résidents de Saint Sébastien depuis 23 ans, ils ont fait le choix de changer de maison suite aux nuisances importantes du périphérique sur leur ancien habitat. Leur nouveau logement est un pavillon de la fin des années 1960 qu'ils projettent de rénover.

Paysages pavillonnaires - La construction d'un modèle

La naissance du lotissement moderne, de Frédéric Leplay aux Castors

Le pavillonnaire comme forme n'aurait jamais vu le jour sans les expérimentations sur l'habitat ouvrier menées par de grands patrons paternalistes, tels que Jean Baptiste André Godin et son familistère de Guise. A la fin du 19^{ème} siècle, les recherches des capitaines d'industrie pour loger leur main d'œuvre intéressent de nombreux érudits de l'époque dont l'un des premiers sociologues Frédéric Leplay.

Frédéric Leplay développe une théorie paternaliste du logement¹ face à la multiplication et la paupérisation de la classe ouvrière née de la révolution industrielle. Leplay voit différents avantages à la maison individuelle avec jardin : en devenant propriétaires les ouvriers accéderaient à un meilleur niveau de vie, et cela permettrait également de les fixer géographiquement. De plus, le fonctionnement autour de la structure familiale vise à diviser les communautés prolétaires et les idées socialistes germant à cette époque. Finalement la présence du jardin permet aux familles l'accès à de nouveaux apports alimentaires. La volonté majeure est d'améliorer les conditions de vie des ouvriers à travers le logement afin d'assurer la stabilité et la croissance de l'industrie.

Ces idées vont se développer et être mises en œuvre de diverses manières dans les villes industrielles, par exemple à Mulhouse où se développe un type d'habitat, le carré mulhousien. Quatre maisons mitoyennes avec jardins qui dessinent de nouveaux lotissements. Dans ces opérations on retrouve l'idéologie paternaliste, exprimée dans cette citation de Picot en 1891 : «En rendant l'ouvrier propriétaire, la Société Mulhousienne a rendu un grand service. Elle a fixé l'ouvrier nomade, l'a attaché à son pays, lui a fait comprendre le but de l'épargne, lui a donné le goût de la propriété, l'habitude des efforts persévérants et féconds».²

1 - HERRMAN Lou, «Le lotissement en France : histoire réglementaire de la construction d'un outil de production de la ville», Géoconfluence, avril 2018.

2 - RAYMOND Henri, HAUMONT Nicole, DEZES Marie-Genevieve, HAUMONT Antoine. L'habitat pavillonnaire. Habitat et sociétés. Paris : L'Harmattan, 2001, p33



Pavillon Mulhousien pour quatre ménages, dessin, d'ap. photo Lancelot, s.d.

Les recherches patronales menées avant la première guerre mondiale sur le lotissement ouvrier ne sont pas à mélanger avec le pavillonnaire, il s'agit plus de recherches d'un mode de production de la ville que d'un type de construction. L'acte de lotir est présent mais pas encore le pavillon tel que nous l'entendons actuellement.

L'exode rural de l'entre deux guerres génère une crise du logement en France. C'est dans ce contexte que l'on voit l'apparition des "mal lotis", des lotissements construits par des spéculateurs en périphérie des villes. Ces parcelles, trop vite construites, sont mal raccordées aux réseaux et s'apparentent à des taudis. La Loi Sarraut, en 1928, permet à l'État d'intervenir en prenant en charge la moitié des frais des aménagements de voirie et de réseaux nécessaires à la mise aux normes de ces lotissements défectueux.

Face à la nécessité grandissante de logements, l'assemblée promulgue la loi Loucheur en 1928. Cette dernière facilite l'accession à la maison individuelle, son objectif est la construction de 260 000 logements en 5 ans. C'est une des premières interventions de l'État dans la fabrique de la ville individuelle. Elle permet à chaque particulier d'emprunter à taux réduit afin d'acheter un terrain dans le but d'y faire construire une maison. La loi Loucheur signe une réelle accélération dans les processus de lotissement notamment autour des centres industriels comme Lille.

Frédéric Ramade, réalisateur du film documentaire «Ode Pavillonnaire»³ prête à la loi Loucheur des intentions Leplaysiennes : «Le calcul du ministre Loucheur, son instigateur était simple : un propriétaire, même petit, ne se révolte pas». Cette idée se comprend assez bien dans un contexte de montée des mouvements ouvriers et de leur structuration en partis dans les années 20.

Les lotissements de l'entre deux guerres sont un point de départ pour notre histoire pavillonnaire telle que nous la concevons aujourd'hui. C'est à ce moment-là que se généralise l'acte de lotir par division de grandes parcelles agricoles, essentiellement autour des centres urbains. Le lotissement devient alors un mode d'urbanisation courant qui dessine le paysage pavillonnaire.

3 - RAMADE Frédéric. 2007. Ode Pavillonnaire. Éditions Filigrane, p32.

Au sortir de la seconde guerre mondiale, la pénurie de logement est globale et l'État mise alors sur les grands ensembles pour reloger la population. Cependant la construction de lotissements pavillonnaires continue, notamment à travers des initiatives innovantes comme celle de la cité des Castors à Saint Sébastien sur Loire. Le mouvement des Castors, encore actif aujourd'hui, est un rassemblement d'associations d'habitants auto-constructeurs.

Le principe général prône l'entraide à la construction entre les futurs habitants d'un quartier. L'exemple de Saint Sébastien est marquant car en 1954 c'est le premier lotissement d'ampleur de la commune, à l'origine de l'installation de 200 familles et de la création d'une école communale. L'urbanisation s'intensifie à Saint Sébastien sur Loire suite à cette opération.

Mr G nous évoque l'aventure des Castors à travers ses souvenirs familiaux : «La cité des Castors qui se trouve juste à côté, c'était une petite révolution à l'époque. J'ai connu la construction de cette cité des Castors, parce que ma sœur et mon frère ont pratiqué l'autoconstruction pour leur maison. J'étais tout petit à l'époque, je suis un peu plus vieux maintenant malheureusement. »



La construction de la cité des Castor à Saint Sébastien, peinture murale, Diana Thaubin, 2015

L'utopie pavillonnaire, l'ère de la maison catalogue

Un rêve bien français, avoir un chez soi bien à soi, c'est dans les années 1960 que l'utopie pavillonnaire se développe. Pour les habitants, selon Nicole Haumont⁴, ce n'est pas l'attrait de la maison mais plutôt du mode de vie prétendu idéal lié à ces espaces qui construit l'utopie pavillonnaire. De plus, étant donné que le logement individuel est majoritairement habité par des propriétaires, les habitants ont le sentiment de mieux maîtriser leur habitat dans le modèle pavillonnaire. Ces aspirations résidentielles vont de pair avec la chute du modèle des grands ensembles, le pavillonnaire sera l'habitat des Baby Boomers.

Dans les années 1960 le gouvernement Français fait marche arrière sur la politique des grands ensembles qu'il menait jusqu'alors. Les tours et les barres sont décriées pour leurs qualités constructives parfois mauvaises, l'absence courante de services, leur position souvent excentrée et mal reliée au réseau des villes anciennes. L'économie de la construction se réoriente alors vers l'habitat individuel, plus précisément le pavillonnaire. Ce tournant idéologique remet au goût du jour certaines théories de Frédéric Leplay, notamment celle de la propriété comme garantie de la paix sociale.

Ce basculement se ressent dans la communication gouvernementale notamment à travers la création des Villagexpo en 1966. Le principe de ces derniers est celui d'un catalogue de la taille d'un quartier où différents modèles de pavillons sont proposés à la visite. Le but étant de permettre aux particuliers de se projeter dans un éventuel futur achat de maison individuelle. En mai 1968, à Saint Herblain est inauguré le deuxième Villagexpo national, il comporte 9 types de pavillons et accueillera 100 000 visiteurs sur une période d'un mois.

Albin Chalandon, ministre de l'Équipement, crée même un concours international de la maison individuelle en 1969. Celui-ci a pour but d'observer les différentes techniques mises en œuvre dans les autres pays afin d'adopter et de promouvoir une solution constructive qui corresponde aux attentes du gouvernement. De nombreux modèles sont étudiés avec des matériaux divers (parpaing, bois, acier...), finalement aucune décision n'est prise.

4 - RAYMOND Henri, HAUMONT Nicole, DEZES Marie-Genevieve, HAUMONT Antoine. L'habitat pavillonnaire. Habitat et sociétés. Paris : L'Harmattan, 2001, p28



Chalandon prône une politique de consommation du territoire : des espaces libres et inutilisés existent à proximité des villes, il faut les urbaniser, de préférence rapidement pour répondre à la demande de logements grandissante. D'autant plus que la mobilité a évolué, la démocratisation de la voiture permet de considérer comme banlieue accessible des territoires autrefois ruraux. Dans cette course à l'étalement urbain, le ministère cherche à se passer d'architecte en tentant la préfabrication de pavillons en usine mais c'est un fiasco, les chalandonnettes regorgent de malfaçons.

Cependant cela met le pied à l'étrier aux grands groupes de BTP pour se lancer dans la maison individuelle. Dans une recherche de rationalisation et de diminution des coûts, le modèle constructif dominant pavillonnaire se développe à travers des matériaux peu chers et faciles à mettre en œuvre tels que le parpaing de béton ou la brique.

En 1973 la circulaire Guichard interdit la construction de nouveaux grands ensembles : Raymond Barre alors premier ministre, transfère les aides vers la maison individuelle. C'est le début de l'âge d'or des maisons phénix, maisons sesame, maisons bouygues...

Résultat de cette standardisation de la construction, la maison devient un produit de consommation proposé par des promoteurs-constructeurs. Les architectes abandonnent le secteur et n'interviennent plus que marginalement dans les lotissements pavillonnaires. Selon l'architecte et historienne Marie Jeanne Dumont⁵, l'absence d'architectes et la main mise des constructeurs sur le pavillonnaire entraîne une pauvreté de la création, les nouveaux logements seraient des «logements de HLM posés sur une pelouse».

Malgré cette uniformisation, il faut garder en tête, comme le titre l'ouvrage de Nicole Haumont⁶ que ce n'est pas «le» mais «les» pavillonnaires, il n'y a pas un mode unique prenant le pas sur tous les autres, la typologie pavillonnaire et ses usages sont multiples. Cette multiplicité non désirée est l'une des raisons de la richesse actuelle de ces espaces.

5 - Campagnes Urbaines. 2020. Épisode 1, PLE Thomas (real). Programme B. Cette expression est une référence aux travaux d'Anne Lambert, sociologue ayant mené une enquête durant 3 ans dans les quartiers pavillonnaires de la région Lyonnaise.
6 - HAUMONT Nicole. Les pavillonnaires : Étude psychologique d'un mode d'habitat. Habitat et sociétés. Paris : L'Harmattan, 1966



Modèle luxe 5 pièces

120 m²
84.000^F

et une baie de 3,60 m de longueur pour admirer votre jardin

Aux heureux qui auront découvert le terrain baigné de silence et couvert de verdure, la nouvelle maison PHENIX représente avec son délai de livraison de 3 mois, son prix de 84.000 francs, une solution extrêmement attrayante. Cette maison de ligne allongée, avec un toit à 2 ou 4 pentes, comporte un vaste living-room, 4 chambres, une salle de bain, une salle d'eau et une cuisine complètement équipées et en outre une entrée, un cellier intérieur - 4 placards-penderie incorporés - un garage extérieur de 14 m².

S. Omsideff

MAISON
le plus grand constructeur
de maisons individuelles
de France

Société des Maisons Phénix, 10 rue Pergolèse Paris 16 - tél. 727 55-20
Renseignements tous les jours à nos bureaux

PHENIX

à la Foire de Paris dans le cadre du « Village de France »
participe aux Florales Internationales d'Orléans du 22 avril au 15 octobre 1987

Publicité du promoteur Maison Phenix, 1982

Saint Sébastien sur Loire, qui était jusqu'alors une commune essentiellement maraîchère change de visage à partir des années 1960 (cf. Photographies aériennes pages suivantes). Les axes routiers vers Nantes sont les premiers impactés par la construction, suivis par les liaisons entre hameaux existants. Puis à partir du milieu des années 1970 les projets de lotissement se multiplient, grignotant progressivement les parcelles maraîchères. En 1976 Mr et Mme G emménagent dans leur maison située à la Caillerie, un ancien hameau maraîcher.

Mr G : «C'était un quartier maraîcher presque essentiellement, dans le quartier il y a une petite rue un peu plus loin où il y avait les anciens de la Caillerie quand on est arrivés, quand on était les petits jeunes. C'est une maison qui doit dater de 1920 a peu près de construction initiale, il y avait deux cuisines de construites en appentis arrière et deux waters parce qu'il y avait deux habitations distinctes. Il n'y a guère que les murs d'originaux»

En 1982 les lois de décentralisation transmettent aux maires la mission d'aménagement du territoire. C'est l'occasion pour ceux-ci de modifier les documents d'urbanisme afin de rendre constructible certains territoires communaux, de dessiner de nouveaux lotissements. Les élus accompagnent l'urbanisation car les communes sortent de l'exode rural, elles perdent des habitants. Beaucoup de maires ont vu dans ce mouvement une potentielle renaissance villageoise. Les développements de la mobilité individuelle ont également permis de rendre attractifs des lotissements plus éloignés des villes. Les maires, alors peu formés à l'urbanisme, se reposent essentiellement sur des constructeurs privés pour dessiner et proposer les nouvelles offres de logement ou d'activité, c'est l'ère des ZAC⁷. Les quartiers pavillonnaires se développent à grande vitesse, particulièrement en périphérie des métropoles où la demande en logements est forte.

7 - Les Zones d'Aménagement Concertés (ZAC), sont mises en place à partir de 1970. Elles sont un moyen pour les collectivités de concevoir des projets d'urbanisme avec des promoteurs privés, elles sont une alternative au lotissement d'ordre privé.



La maison de Mr et Mme G, ancien corps de ferme maraîchère



La maison de Mme K, pavillon à la Nantaise des années 1960

L'urbanisation de Saint Sébastien sur Loire



Saint Sébastien sur Loire en 1952
Portail IGN, fond de photographies aériennes



Saint Sébastien sur Loire en 1961
Portail IGN, fond de photographies aériennes



Saint Sébastien sur Loire en 1978
Portail IGN, fond de photographies aériennes



Saint Sébastien sur Loire en 1986
Portail IGN, fond de photographies aériennes



Saint Sébastien sur Loire en 1993
Portail IGN, fond de photographies aériennes



Saint Sébastien sur Loire en 2004
Portail IGN, fond de photographies aériennes

La fin de la Lune de Miel, l'institution d'un contexte hostile au pavillonnaire

Un paradoxe est cependant présent concernant l'utopie pavillonnaire, elle n'a jamais eu bonne presse. Dès les années 1950 quand Haumont et Raymond travaillaient sur les pavillonnaires⁸, les habitants traînaient déjà cette réputation d'individualistes. Les architectes et urbanistes quant à eux exclus en partie de ces réalisations, les considèrent comme des espaces sans qualités, qui ne sont pas conçus. Par exemple, le CIAM⁹, mené par le Corbusier, critiquait déjà les espaces pavillonnaires dans le point 22 de la charte d'Athènes : «domaine des pauvres hères que ballottent les remous d'une vie sans discipline, voila la banlieue» ou bien dans le point 29 : «La construction d'une ville ne peut être abandonnée sans programme à l'initiative privée».

Les années 1970 amènent les premières réflexions d'urbanistes concernant le mitage de l'espace, pointant du doigt le pavillonnaire. Ce processus de disqualification court encore jusqu'à aujourd'hui où l'on stigmatise le pavillonnaire comme un mode inefficace pour répondre aux enjeux écologiques.

Ces réflexions, paradoxalement, sont inopérantes face aux aspirations des ménages qui continuent à avoir un désir de maison avec jardin. L'utopie pavillonnaire, pour le grand public, est toujours présente. Entre 1992 et 2004 la superficie occupée par des maisons individuelles a augmenté de 25% en périurbain et de 33% en zone rurale.¹⁰ Cet attachement est également perceptible en 2005 dans les annonces de Jean Louis Borloo qui promet la construction de 20 000 maisons à 100 000 euros pour permettre aux ménages aux revenus modestes d'accéder au pavillonnaire. Tout le monde doit pouvoir accéder à «sa» maison.

8 - RAYMOND Henri, HAUMONT Nicole, DEZES Marie-Genevieve, HAUMONT Antoine. L'habitat pavillonnaire. Habitat et sociétés. Paris : L'Harmattan, 1968

9 - Le Congrès international d'architecture moderne (CIAM) publie en 1941 la Charte d'Athènes sous l'égide du Corbusier. Ce texte publié sous le titre «La ville fonctionnelle» pose les bases de l'architecture moderne.

10 - DEBRY Jean-Luc. Le cauchemar pavillonnaire. Pour en finir avec. Montreuil : L'Échappée, 2012, p17

Le pavillonnaire n'est cependant pas exempt de défauts. Les critiques légitimes les plus souvent émises sont celles-ci :

- Il participe au mitage de l'espace quand sa construction n'est pas régulée au niveau des plans d'urbanisme.
- C'est un type d'habitat organisé autour de la voiture et d'origine individualiste.
- Ce modèle automobile favorise l'étalement urbain qui entraîne des difficultés pour les villes et les métropoles à mener des actions efficaces sur le territoire (ex transports publics, éducation...).
- L'étalement urbain engendré en partie par le pavillonnaire contribue à l'artificialisation des sols.

Tous ces arguments successifs ont peu à peu modifié l'envie pavillonnaire des élus qui en ont vu les limites. L'État finit par engager des modifications dans sa politique de logement. La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), adoptée en décembre 2000, modifie en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement de l'époque. Elle est à l'origine de la création des plans locaux d'urbanisme (PLU)¹¹, nouveaux outils pour dessiner le territoire. Ces outils législatifs encouragent la densification des espaces déjà urbanisés afin de limiter l'étalement urbain et empêchent le mitage à travers des zonages précis.

Cependant la Loi SRU a un revers, comme l'exprime Jacqueline Gourault¹², l'actuelle ministre de la cohésion des territoires : «Si la loi SRU a pu enrayer l'étalement urbain au niveau des espaces métropolitains -en forçant les communes à investir des territoires déjà urbanisés, enclavés dans l'urbanisation existante ou bien reliés à celle ci, elle est également une des raisons de la création de lotissements périphériques autour de petites et moyennes villes rurales de plus de 3500 habitants dans le but de répondre à l'injonction législative de 20% de logements sociaux.»

11 - Le PLU est un outil de planification au niveau communal. Soumis au code de l'urbanisme, il permet aux villes d'édicter des règlements architecturaux et urbains suivant des zonages qualifiants les différents espaces de celles ci.

12 - Campagnes Urbaines. 2020. Introduction . PLE Thomas (real). Programme B

L'impact législatif est faible à Saint Sébastien sur Loire car la majeure partie de la commune est déjà urbanisée en 2000, l'impact de la loi SRU se fait ressentir uniquement depuis environ 5 ans avec de nombreuses opérations de renouvellement urbain sur les boulevards de la ville.

En 2016 la loi sur la liberté de création, l'architecture et le patrimoine rend obligatoire le recours à un architecte dans les nouveaux projets de lotissements de plus de 2500m². Le législateur cherche à assurer une certaine «qualité» des nouveaux lotissements en obligeant le recours à l'architecte.

Effacer l'image stéréotypée

Face au «pavillonnaire», face à l'image mentale de l'urbanisation non régulée et individualiste, ce sont bien des «pavillonnaires» qui coexistent et façonnent nos paysages, comme le montre le titre de l'enquête de Nicole Haumont sur les habitants des maisons pavillonnaires. La critique réactionnaire faite par Télérama de «la France moche» dépeint une réalité simplifiée, le pavillonnaire est bien plus complexe que «des lotissements avec des rues « en raquette », des parcelles de même taille, des maisons posées sur leur sous-sol de béton». ¹³ Un quartier en zone périurbaine, éloigné des services et des équipements, ne peut pas être appréhendé de la même manière qu'un autre situé proche d'une ville ou d'une métropole, bien alimenté en infrastructures et en services. Tout comme un quartier accolé à un ancien bourg n'entretient pas les mêmes relations à son environnement proche et lointain qu'un quartier en zone dense. L'étude «S(t)imulation pavillonnaire» nous donne le topo : «Les préjugés des urbanistes et autres professionnels de l'aménagement du territoire désignent souvent le pavillonnaire comme une masse figée et homogène». ¹⁴ A nous de ne pas tomber dans ce piège simpliste et d'explorer les pavillonnaires pour ce qu'ils sont et pas ce qu'ils représentent.

13 - DE JARCY Xavier, REMY Vincent, «Comment la France est devenue moche», Télérama, février 2010.

14 - GUILPAIN Laureline, LOYER Simon Jean, STABLON Jérôme, SCHAEFFER Tiemo, RAPIN Aurore. S(t)imulation pavillonnaire. Paris : Archibooks + Sautereau Éditeur, 2014, p15.

Potentialités pavillonnaires - Les richesses de l'existant

Les pavillonnaires la multiplicité comme richesse

Comme on l'a observé, le pavillonnaire a été pensé comme un produit de la construction. Il a connu de multiples variations expliquées par différents facteurs parmi lesquels : l'époque de construction, la taille des ménages, le contexte dans lequel il s'inscrit. Ainsi, les pavillonnaires sont divers, il n'existe pas un modèle unique. Entre un lotissement récent construit en périphérie d'un bourg de campagne ou une ville entière dans la première couronne de Nantes les nuances sont multiples. Rien qu'à Saint Sébastien on observe des variations de typologies entre les différentes périodes de construction de 1960 à nos jours.

La morphologie pavillonnaire actuelle dessine ainsi une matrice de micro-fonciers découlant principalement d'anciens terrains agricoles divisés en parcelles vendues à l'unité ou à destination de lotissements. Les différents visages pavillonnaires pourraient être classés selon différents indices comme la taille du foncier, le volume, la position du bâti sur la parcelle...ect Il faut dépasser la vision unique de l'urbanisation spatiophage décrite par Thierry Paquot dans son livre «Désastres Urbains»¹. Le pavillonnaire n'est pas un produit uniforme, ce sont «les pavillonnaires» de Nicole Haumont qui sont à prendre en compte.

La multiplicité de ces formes fait la richesse de l'habitat et rend le type agile. Une typologie agile serait celle qui par ses formes diverses permet une palette d'intervention selon les contextes. Les nombreuses variations pavillonnaires peuvent répondre à divers types familiaux et être modifiées pour servir différents usages.

1 - PAQUOT Thierry. Désastres urbain, Les villes meurent aussi. Paris : La Découverte, 2015, 404p.

Typologies

Les pavillons des rues de la Grande Lande et de la Genetière, des parcelles initialement en profondeur perpendiculaires à la rue. Beaucoup de divisions parcellaires en drapeau pour permettre la construction de nouveaux pavillons en cœur d'îlot. Premiers habitats des années 1960



Le lotissement des Castors et ses maisons longues suivant le dessin des rues, une typologie en rez de chaussé uniforme, décennie 1970



Les Coupries, lotissement dense de nombreux pavillons mitoyens, dessin de la voirie organique, fin des années 1980



Le quartier de la Grande Pièce, formé d'impasse accueillant des pavillons de plan carré sur deux étages, début des années 1990



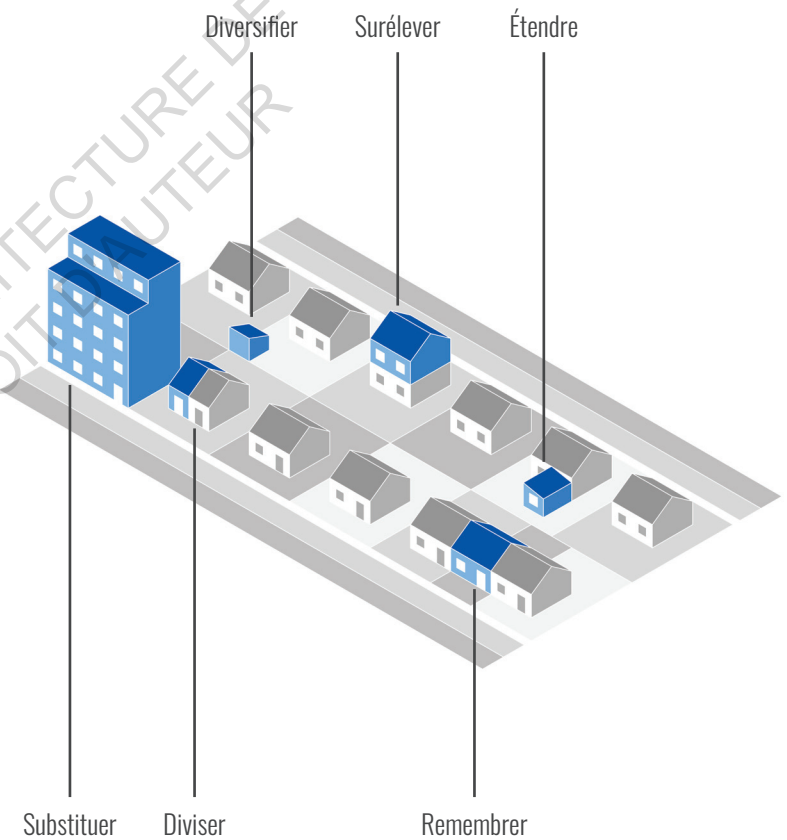
L'école d'architecture de Marne la Vallée avait, dans le cadre d'une étude urbaine, déjà révélé ces richesses en 2011 dans le livre S(t)imulation pavillonnaire². Dans cet ouvrage, des étudiants architectes urbanistes projetaient des modifications d'habitats multiples dans des tissus urbains pavillonnaires variés. Parmi ces cas de figure on retrouvait par exemple les interventions : surélever, étendre, diviser, mutualiser, diversifier ou substituer.

Les territoires pavillonnaires du fait de la division parcellaire induite par le lotissement, évoluent en même temps que leurs habitants. On peut voir le pavillonnaire comme un laboratoire architectural individuel à l'échelle des ménages. Ces espaces, considérés comme une fraction de la ville conçus sans urbanistes ni architectes, a fait de ce reproche sa force. Le pavillonnaire a construit son patrimoine lentement, son paysage est l'addition de multiples imaginaires individuels. Une typologie d'habitats semblables qui au fur et à mesure du temps se complexifie et affirme des identités propres à leurs propriétaires.

Se balader dans un quartier de Saint Sébastien c'est voir des maisons qui racontent l'histoire de leurs occupants dans le détail des modifications apportés à l'habitat d'origine. Nier cette «petite» histoire c'est nier tout un pan de la ville contemporaine, c'est fermer les yeux sur des richesses existantes.

Dans cette construction le pavillonnaire pré Loi SRU se rapproche du faubourg, une ville non générique, qui n'a pas été entièrement planifiée à l'avance et qui s'est construite au fur et à mesure des besoins de ses habitants. A l'inverse, les quartiers de ZAC actuels, par leurs règlements plus stricts et leur compacité imposée, laissent moins de marge à l'évolution du quartier et à son appropriation dans le temps par ses habitants et usagers. La ville pavillonnaire primaire est un terrain fertile similaire au faubourg pour penser une ville évolutive, plastique et donc durable.

2 - GUILPAIN Laureline, LOYER Simon Jean, STABLON Jérôme, SCHAEFFER Tiemo, RAPIN Aurore. S(t)imulation pavillonnaire. Paris : Archibooks + Sautereau Éditeur, 2014, 210p.



Les différentes transformations volumétriques observables dans les quartiers pavillonnaires

Un pavillonnaire plastique, le modèle de l'appropriation

Le pavillonnaire puise son adaptabilité dans sa typologie, il possède des espaces de réserve, que ce soit le garage, le sous sol, le jardin, la cave, le grenier...ect. Il y a de la marge. Cette marge est considérée par les habitants pour concevoir un futur. Déjà dans les premiers habitats Nantais conçus suite à la loi Loucheur on entrevoit des appropriations : «Les maisons basses étaient souvent mitoyennes avec une entrée, un couloir et deux pièces. Au fond de ces deux pièces, il y avait une grande cuisine. Souvent, les gens avaient diminué la cuisine pour installer une salle d'eau avec des WC.»³. Ces modifications de l'habitat perdurent aujourd'hui, à Saint Sébastien sur Loire Mme K nous évoquait «Baptiste qui a acheté la grande maison, puis qu'il a agrandie» ou bien «Nathalie aux volets bleus qui a fait une nouvelle extension.»

Ces modifications habitantes ne sont pas toujours visibles de la rue, déjà parce que parfois elles ne sont que intérieures ou à l'arrière de la maison mais aussi car certaines transformations sont réalisées en accord avec le bâtiment d'origine comme chez Mme V : «Il y a une extension qui a été faite avant que nous arrivons et nous, nous avons fait une extension pour avoir des chambres supplémentaires 2 ans après être arrivés au dessus du salon. De l'extérieur ça se voit plus, on a refait toutes les peintures, on ne voit pas la différence de crépis. Nous on souhaitait que ça soit harmonieux.»

La possibilité de l'aménagement et de la transformation de l'espace est l'une des caractéristiques du pavillon, elle est conditionnée par la propriété, 88% des habitants sont propriétaires en France⁴. L'espace de réserve entretient la possibilité d'une fabrication et donc l'existence d'un pouvoir de transformation de son logement.

Les espaces de réserve sont également une réserve de temps et d'argent. L'habitant se projette dans les modifications éventuelles, il établit un ordre de priorité selon les nécessités les plus urgentes du ménage. «Je pense que les prix sont tels que les gens préfèrent investir une maison qui ne leur correspondent pas forcément d'emblée en se disant «au fil de nos moyens on ajustera» me disait Mme V, le

3 - Extrait d'archives Nantes Sud

4 - AUBRY Benjamin, «Transformations pavillonnaires», Conférence au Pavillon de l'Arsenal, 7 février 2019.

pavillonnaire apparaît alors comme souple. De plus, l'amélioration de son habitat induit un investissement de travail personnel dans le cas de l'autoconstruction qui accroît le capital familial.

Comme nous dit Mme K durant l'entretien en parlant de son mari : «ça il a pas terminé, les finitions il aime pas ça, l'électricité est pas finie, il y a la mezzanine aussi. Mais ça c'est par manque financier hein, on attend de se refaire une petite santé financière. Là on prévoit une petite véranda là parce que l'hiver il y a tout le soleil là, et comme ça on pourrait profiter du soleil. C'est un projet, c'est pas dit qu'on le fasse. Et puis ici on aimerait faire une pergola». Les travaux futurs sont envisagés mais ils sont classés par ordre de priorité.



Surélévation, 21 rue des Saules



Surélévation, 83 rue de la Profondine



Extension, 80 rue de la Jaunaie



Extension, 17 rue des Robardières

Quatre transformations observables depuis la rue à Saint Sébastien sur Loire

Assez étonnamment le processus de transformation individuelle qui s'effectue normalement sur le long terme, en identifiant des nécessités et en adaptant la maison à celles-ci, est utilisé par Mr et Mme B pour définir les modifications qu'ils veulent apporter à leur nouvelle maison. En effet, ils ont décidé de s'installer dans leur habitat après avoir fait le minimum de travaux nécessaires afin d'éprouver leur pavillon et décider des transformations à effectuer.

Durant notre entretien, ils m'expliquaient leur méthode :

Mme B : «Notre logique de fonctionnement depuis qu'on est ensemble c'est qu'on est pas dans la construction de neuf, on a toujours acheté de l'ancien que l'on remettait à notre goût et ça c'était notre logique. Ça nous aide à nous projeter d'être dans l'existant. On avait projeté les travaux, on avait envisagé mais on savait pas quoi, on voulait vivre dedans pour savoir ce que l'on allait faire comme travaux.»

Mr B : «On décroïsonne puis tout va être redispaché, la cuisine va être là, là ça sera l'espace salon, là on garde l'espace repas. Tout ça, ça va être refait, ça va être un bureau, une chambre... Tout est reconfiguré. Il y a des marquages au sol pour se rendre un peu compte des espaces. Et on refait toutes les ouvertures et l'isolation.»

Cette manière de concevoir surprenante au première abord est finalement assez logique, on se réfère assez souvent aux habitants comme les "experts" de leurs quartiers. Dans leur méthode Mr et Mme B choisissent de devenir experts de leur habitat afin d'engager leurs travaux le plus justement possible.

La projection des habitants dans leurs logements n'est pas un phénomène nouveau, elle était déjà relevée dans l'enquête de Nicole Haumont «Les pavillonnaires»⁵ en 1966. Cette possibilité d'évolution est même une des raisons qui crée l'intérêt de la population pour le pavillonnaire, la possibilité de modifier sa propriété au fur et à mesure des évolutions du ménage.. Cependant, même si ces phénomènes d'appropriation sont connus, ils sont difficilement quantifiables et évaluables en termes de qualités.

Sous sa forme libre le pavillon possède une grande souplesse,

l'individualisation des habitats le rend adaptable à divers modes de vie ce qui contribue à la diversité de l'espace pavillonnaire. Au fur et à mesure de sa stratification, le pavillonnaire contredit l'assertion de Marie Jeanne Dumont de «logements de HLM posés sur une pelouse».

Aujourd'hui, les zones pavillonnaires ne semblent plus être bloquées dans cet unique imaginaire individualiste. Il semblerait au contraire que les lotissements puissent développer des formes plus collectives de vies qui rappellent les origines coopératives des zones pavillonnaires (les Castors). Des véritables voisinages solidaires se créent, durant l'entretien avec Mme K elle m'évoquait que cette cohésion dans son impasse s'était renforcée avec le Coronavirus. De manière plus générale, elle évoquait cette anecdote parlante : «Une famille de l'impasse a voulu déménager pour une plus grande maison, mais ils voulaient pas quitter l'impasse, parce qu'elle est très chouette notre impasse avec des supers voisins. Et donc ils ont racheté une maison qui est par là où ils ont tout refait après avoir revendu leur maison.»

Cette diversification du pavillonnaire ne s'effectue pas que sur les modes de vie, les lotissements ont de plus en plus le potentiel d'être des lieux d'activité et de travail. Par exemple Mme K est psychologue, elle a conçu son habitat pour pouvoir y vivre mais également y exercer son activité professionnelle. Cela est passé par l'aménagement de son garage en cabinet : «Donc on a coupé le garage en deux et remplacé la porte par une baie vitrée, la première pièce nous sert de chambre d'ami et de l'autre côté c'est mon bureau. Donc ça ne se voit pas que c'est une chambre d'ami parce que c'est un canapé convertible, comme une salle d'attente». Cette fonctionnalité du lieu de vie comme lieu de travail a d'autant plus été mise en avant dans la période de crise sanitaire que nous traversons, le télétravail est devenu normal pour de nombreux français durant les deux confinements. Travailler chez soi durablement nécessite d'aménager son espace de travail, c'est en cela que le pavillonnaire est intéressant, la plasticité de ces habitats permet de les adapter au mieux.

Les territoires pavillonnaires à l'origine monofonctionnels, orientés vers la famille normée, se diversifient au fur et à mesure du temps, adoptant de nouveaux modes de vie, de travail ou de consommation.

5 - HAUMONT Nicole. Les pavillonnaires : Étude psychologique d'un mode d'habitat. Habitat et sociétés. Paris : L'Harmattan, 1966

La nécessaire évolution du déjà là face aux enjeux métropolitains

Hier premières extensions en frange de ville, les quartiers pavillonnaires métropolitains font maintenant partie de la centralité urbaine. Les premiers quartiers concernés sont logiquement les plus anciens, or ces quartiers connaissent un vieillissement de leur population et une inadaptation croissante de leurs logements aux modes de vie actuels. Ces lotissements de « première génération », (1950-60) conçus à partir de la répétition de grands logements (T5) s'adressant à des modèles et parcours familiaux révolus, font face aujourd'hui à un essoufflement, un besoin d'évoluer pour être soutenable. A Saint Sébastien sur Loire on observe que plus d'un tiers (34,8%)⁶ des résidences principales sont des T5 ou plus, à titre de comparaison ce rapport est de un sur cinq à Nantes (19,3%)⁷.

L'inadaptation au delà des modes s'explique en partie par le desserrement des ménages qui est dû à plusieurs facteurs comme un vieillissement de la population, une augmentation des divorces et de fait des familles monoparentales. Ou encore une augmentation de l'âge de mise en ménage pour des jeunes qui passent d'abord dans une phase d'installation en solitaire. La diminution du nombre de personnes par ménage a à la fois réduit la taille des logements neufs mais également augmenté la demande en logements.

Les lotissements de première génération ne sont plus adaptés aux structures et aspirations familiales d'aujourd'hui. Ils sont donc peu compétitifs face à des lotissements neufs proposant des maisons plus petites (T3-4), moins chères à l'acquisition et plus performantes énergétiquement. Les nouveaux modes pavillonnaires s'orientent sur la densité face à l'explosion des prix du foncier en France et à sa raréfaction⁸. Cette densité est également encouragée par les politiques urbaines actuelles de lutte contre l'étalement urbain. Les jardins et le bâti rétrécissent avec le temps, réduisant de fait les avantages pavillonnaires que nous avons évoqués précédemment, les formes plus denses sont moins agiles.

Malgré leur potentielle inadaptation, les pavillons anciens restent intéressants pour des familles prêtes à effectuer des travaux pour les adapter comme c'était le cas de Mme K : « la maison était dans son jus comme les agences disent, donc le look ancien et tout très fermé, pas autant de lumière, donc on a créé ces deux ouvertures et on a changé les anciennes en bois que Thierry a récupéré pour sa cabane. »

Ces pavillons changeant de propriétaires entament une nouvelle phase de stratification, les nouveaux habitants adaptant un logement qui a déjà vécu. Toujours dans le même entretien nous évoquons les changements de propriétaire et on sent bien dans cette impasse cet effet de vague : « Il y a eu comme qui dirait un renouvellement et on se retrouve à être à peu près tous du même âge même si nous a 50 ans on se retrouve à être les plus âgés des nouveaux. Les gens ça va de 30 à 50 ans avec une grosse fourchette à 45 je dirais. »

L'intérêt pour ces espaces pavillonnaires anciens nous est très bien évoqué par Mme K : « de façon cartésienne voilà c'était : c'est au calme, c'est un bout d'impasse, c'est proche du centre ville, pas besoin de prendre la voiture, on y va à pied ou à vélo. C'est quand même le côté très très chouette et elle est saine. » La situation joue pour beaucoup et ces quartiers d'habitats individuels bénéficient d'une bonne réputation.

Cependant l'attrait de ces pavillons anciens s'expliquent aussi par la raréfaction du foncier, d'autant plus dans la métropole Nantaise de plus en plus attractive. Durant tous mes entretiens, les personnes interrogées ont également relevé une forte hausse du prix des biens immobiliers. Par exemple Mme K disait : « Donc on a acheté à 248 000 et aujourd'hui je crois que ça serait pas possible. » en parlant de sa maison acquise en 2018. Ou Mr B évoquant aussi cette augmentation concernant son bien : « Il y a vingt ans on était en dessous des 150 000 euros et maintenant on est entre 350 et 400 et les salaires ont pas fait fois trois. »

6 - « Dossier complet, commune de Saint Sébastien sur Loire », INSEE, aout 2020.

7 - « Dossier complet, commune de Nantes », INSEE, aout 2020.

8 - « L'évolution des prix du logement en France sur 25 ans », Centre d'analyse stratégique, avril 2011.

Les espaces pavillonnaires existants représentent une richesse de la ville pour répondre aux enjeux actuels de pression foncière, de crise environnementale et de multiplication des modes d'habiter. Les modifications déjà remarquées dans le pavillonnaire prouvent la plasticité et la capacité à absorber les nombreuses évolutions intra familiales de ce type d'habitat. Actuellement le renouvellement des habitats s'effectue majoritairement au rythme du renouvellement de la population dans des communes vieillissantes comme Saint Sébastien Sur Loire.

L'agence IUDO, qui travaille à l'accompagnement et la mise en relation de particuliers et professionnels dans des projets de densification individuels, a mené une étude sur la ville de Noisy le Grand. Cette étude a fait apparaître, ce qu'ils appellent des droits à construire «résiduels» ; c'est-à-dire, la constructibilité restante au-delà de l'existant en respectant la réglementation (PLU, PLUM...). Ces droits à construire résiduels sont en moyenne de plus de 100 m² par terrain tout en conservant une surface de jardin équivalente à 60% de la parcelle.

Dans les Pays de la Loire où l'emprise pavillonnaire avoisine les 72% des espaces urbanisés (soit trois logements sur quatre), on imagine sans doute que les espaces pavillonnaires constituent une réserve de foncier importante⁹. De plus le phénomène de densification est déjà actif, presque un pavillon sur trois (soit 28%)¹⁰ était construit par densification horizontale à Nantes entre 1999 et 2011.

La densification de ces quartiers est d'autant plus un enjeu pour la commune de Saint Sébastien car coincée entre la Loire, Nantes, Vertou, Basse Goulaine et Haute Goulaine et avec un taux de 66%¹¹ de surface urbanisée, la ville ne peut guère s'étendre davantage.

Aide méthodologique concernant la densité :

La densité des constructions sur un espace donné peut être mesurée à l'aide de deux outils :

- la densité résidentielle qui est exprimée en nombre de logements par hectare. C'est un facteur quantitatif qui permet de comparer plusieurs territoires.
- la densité bâtie qui fait le rapport entre la surface de planchers totale des bâtiments (emprise au sol multipliée par le nombre de niveaux) et la surface de la parcelle sur laquelle ils sont construits. Cette dernière atteint généralement un nombre supérieur à 1 dans le cas d'immeubles, mais très rarement dans le cadre de logements individuels.

Dans le cas de la densité bâtie, on peut définir 3 types de densité : faible (de 0 à 0.9), moyenne (de 0.9 à 2) et forte (de 2 à 4,5 et plus). La densité bâtie permettant de comparer différentes typologies urbaines, mais aussi leur évolution. Il n'existe pas de densité optimale à appliquer dans tous les cas de figures et une densité forte n'est pas "meilleure" qu'une densité faible.

9 - LEROUX Cécile, Neuf idées pour fabriquer autrement le logement dans les territoires périurbains et ruraux, Repenser l'habitat : des alternatives, des propositions. France. Libre et Solidaire, 2018, Autonomia, 128p

10 - Sous la direction de TOUATI Anastasia, CROZY Jérôme. La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils. Paris : La Documentation française, 2015, p71

11 - Cahier communal de Saint Sébastien sur Loire, PLUM, 2019

Tout cela n'est pas nouveau

En 1966 à la fin de son ouvrage «Les pavillonnaires», Nicole Haumont faisait déjà cette conclusion lucide : «La plasticité de l'habitat, la perfection des techniques, l'imagination des architectes et des urbanistes rendent possible, quelle que soit la stratégie adoptée, la réalisation de logements adaptés aux besoins profonds des habitants. Il y a donc lieu de troubler l'assurance fonctionnaliste, de l'assouplir ensuite pour que l'habitat redevienne ce qu'il a été durant de longues périodes : une inconscience, mais une très grande création collective.»

Il aura juste fallu laisser passer le temps pour que l'on se rende compte que cette construction de la ville informelle existe aussi dans le pavillonnaire. Que ça soit un cabanon de jardin, une véranda, l'aménagement d'un garage ; le pavillonnaire évolue en continu. Les habitants n'ont pas attendu les incitations à la densification, reste à mettre en valeur ces évolutions et à encourager les transformations s'inscrivant dans un modèle durable.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Transformations pavillonnaires - Un renouveau en marche

La lente mutation de la ville douce

La ville douce, évoquée par Flore Bringand¹, dans un dossier de recherche de l'ENSAB², est une ville repositionnée à l'échelle de l'individu qui intègre la philosophie du «faire avec» dans ses nouveaux développements. La densification douce serait donc un outil de la ville homonyme, s'inscrivant dans la continuité bâtie, veillant à ne pas dénaturer les qualités des espaces urbains dans lesquels elle s'inscrit. La densification douce est un fait observable dans la ville dense depuis qu'elle existe, on la retrouve par exemple dans les quartiers de faubourgs. Cette densification est diffuse, les recherches du Plan Urbanisme Construction Architecture³ (PUCA) nous apprennent qu'elle est conduite et produite majoritairement par la «filiale libre hors procédure», c'est-à-dire la construction par un propriétaire seul. C'est un processus spontané, si une intervention isolée a à priori peu de conséquences sur son environnement, la somme des interventions modifie l'espace durablement.

Concernant la densification des lotissements existants, la mutation aléatoire et lente peut être considérée comme une valeur ajoutée, permettant d'adapter la ville au fur et à mesure des besoins de ses habitants. La densification doit s'effectuer dans un objectif de meilleure «habitabilité de la ville», ce doit être une plus value à la fois pour les habitants actuels mais aussi pour les futurs arrivants. La densité plus haute permet également à des communes autrefois périphériques de développer leur propre centralité dans des métropoles toujours plus polycentriques. C'est d'ailleurs ce qui est prévu à Saint Sébastien au travers du plan local d'urbanisme métropolitain.

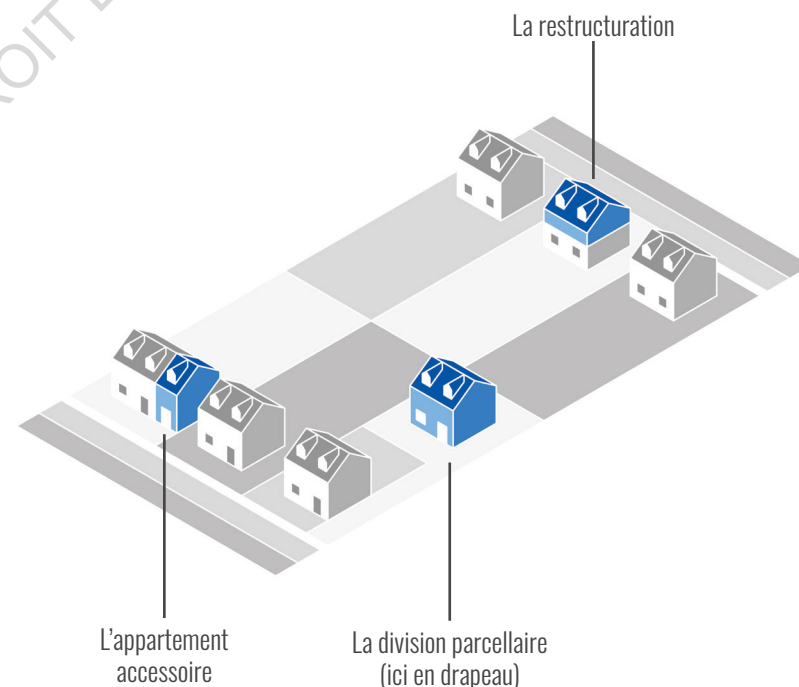
1 - BRINGAND Flore. Densifier les lotissements existants : Pays de Rennes / Liffré et Chavagne. Trilogie vertueuse 1, Rennes : Recherches ENSAB, 2013, p11.

2 - École Nationale Supérieure d'Architecture de Bretagne

3 - Sous la direction de TOUATI Anastasia, CROZY Jérôme. La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils. Paris : La Documentation française, 2015

Ces formes de densifications résidentielles douces, à l'origine de la création de nouveaux logements, nous sont décrites par Anastasia Touati⁴ à travers 3 possibilités :

- La plus commune est la division parcellaire, elle consiste à découper le foncier en plusieurs entités afin de créer de nouveaux logements
- Dans le deuxième cas, celui des appartements accessoires, le propriétaire conserve son terrain, il aménage cependant soit une partie de sa maison (par exemple un sous sol) ou il construit une entité indépendante sur sa parcelle
- La dernière option est celle de la restructuration intérieure ou extérieure de pavillons afin de les transformer en plusieurs logements distincts.



Les différents types de densifications résidentielles douces

4 - TOUATI Anastasia, «Les différentes formes de densification douce», Cité Territoire Gouvernance, octobre 2015.

Une étude de l'institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île de France (IAU) nous donne des chiffres sur les différentes opérations⁵. Ces chiffres concernent les évolutions entre 1999 et 2008 sur 23 secteurs d'études pavillonnaires répartis sur 18 communes d'Île de France. Ils s'exposent ainsi :

- 28% de démolition/reconstruction, opération ne faisant pas parti des principes de la ville douce.
- 27% de construction sur des parcelles non bâties, potentiel résidu de divisions parcellaires plus anciennes.
- 26% de divisions de parcelles
- 14% de densification à la parcelle (Type appartement accessoire ou restructuration)
- 6% de réaménagement foncier type remembrement

Ce que l'on peut remarquer c'est qu'actuellement, lors de la création de nouveaux logements pavillonnaires, dans ces espaces denses, la méthode de densification douce privilégiée est celle de la division parcellaire. Elle a effectivement un avantage monétaire immédiat pour les propriétaires. Mr H nous racontait l'histoire des terrains en face de chez lui qui se sont dédoublés, aménagés. (cf. Plans pages 50/51)

Mr H : «Alors, en face c'est un terrain qui est tout en longueur, avec un propriétaire principal qui est décédé maintenant. Qui a vendu une partie du terrain, et de façon plus récente a vendu sa maison et le terrain attenant. Et la maison neuve qui se trouve en face, blanche sur 2 niveaux, c'est une maison qui a été réalisée par un pavillonneur de la région.»

Mr H : «Il y a aussi en face une maison sur deux niveaux à la Nantaise qui a été vendue, réhabilitée et aménagée en maison de colloc. Ce sont 4 ou 5 adultes. Et ensuite c'est une autre maison bois, une auto construction, un jeune couple, qui n'est pas encore livrée. Ils y ont travaillé pendant le confinement mais ils n'ont pas encore fini.»

Mr H : «La maison bois c'est une autre opération de découpe qui s'est faite à partir de la maison qui se trouve tout à fait dans l'angle. Le terrain a été recoupé en 3 lots.»

5 - DARLEY Amélie, TOUATI Anastasia. La densification pavillonnaire à la loupe, dynamiques régionales, stratégies locales et formes urbaines. IAU Île de France. Mai 2013, 77p.

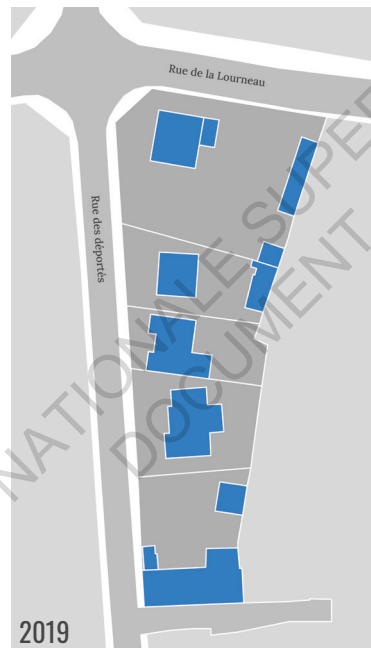
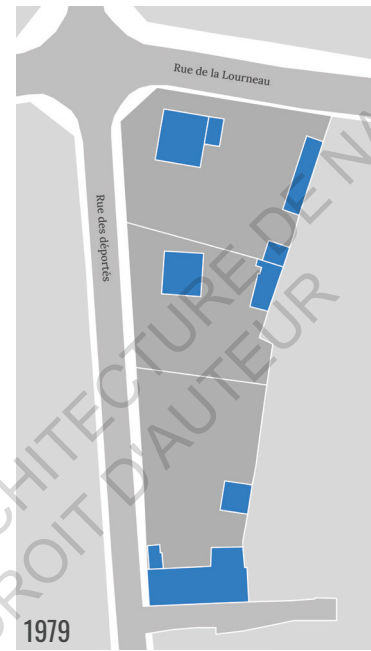
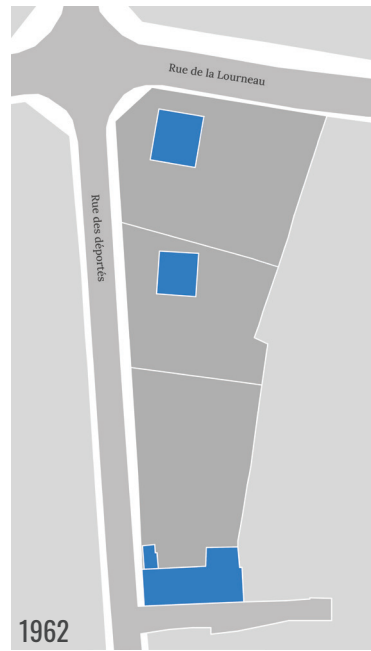
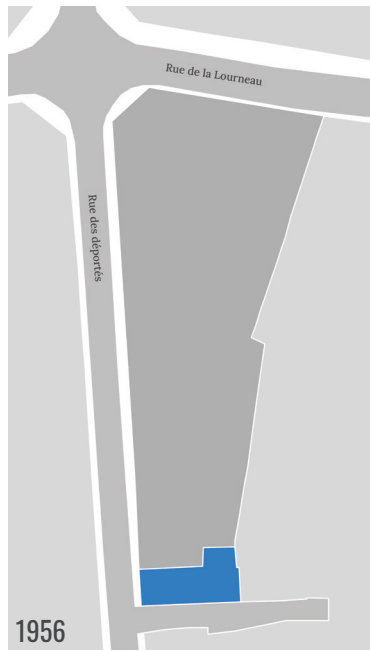
C'est à dire qu'un terrain, de 2700 m², qui en 1956 accueillait une maison accompagnée de sa parcelle maraîchère, contient aujourd'hui 7 habitations et leurs jardins respectifs. Ces modifications se sont passées sur un temps long et ont donc été absorbées par la ville. Mr H se posait tout de même des questions sur la pertinence des dernières coupes : «maintenant on a l'impression que dès qu'il y a 300 mètres carrés ou 400 mètres carrés, aller hop ça se construit.» et Mme H d'enchérir : «Il va s'en mordre les doigts parce qu'à force de vouloir réduire les terrains les maisons sont très proches les unes des autres.»

Effectivement les dernières opérations ont créé des parcelles d'environ 350 m². Ces «micro» parcelles sont les dernières coupes possibles dans ce cas précis. Cependant n'irait-on pas vers un épuisement de la ressource foncière si l'on ne pense densification qu'en termes de découpage parcellaire ?

Paradoxalement, la valeur immobilière des maisons dans les quartiers pavillonnaires vient en partie de l'existence des jardins, qui sont un paramètre recherché. Comment la ville pavillonnaire va-t-elle conserver ses atouts tout en se densifiant ?

3 des maisons en face de chez Mr et Mme G
A droite la maison en autoconstruction, construite en 2020
En bas à gauche la colocation, dans une maison de 1962
En bas à droite la maison de promoteur, construite en 2019





L'évolution d'une parcelle maraîchère

1956 :

La maison d'origine fait partie du hameau de la Caillerie, elle possède une grande parcelle maraîchère longeant la rue des Déportés jusqu'à la rue de la Lourneau.

1962 :

Première division parcellaire, deux nouvelles maisons sont créées.

1979 :

Densification individuelle dans les parcelles avec des garages ou appentis. Création d'une véranda pour la maison à l'angle des deux rues.

1988 :

Seconde division parcellaire de la maison originelle, un nouveau pavillon s'installe.

2019 :

Nouvelle division parcellaire à l'avantage d'un promoteur.

2020 :

Division en trois du lot à l'angle des deux rues, création de deux terrains de moins de 400m². Début du projet d'autoconstruction sur la rue des Déportés.



La densification douce à Saint Sébastien sur Loire sur une période de 20 ans
Photo aérienne de 1999, en blanc les ajouts repérés sur une prise aérienne de 2019.

Le pavillonnaire comme gisement, volontés politiques et entrepreneuriales

Dans un contexte de pénuries de terrains à bâtir, associé à la crise du logement, l'Agence Nationale de la Recherche lance en 2009 un appel à projets intitulé «Villes Durables», afin de proposer de nouvelles manières de construire la ville. Le projet des architectes Benoît Le Foll et David Miet est retenu, il est intitulé «Build In My Backyard». Ce projet par son acronyme, BIMBY, s'oppose au NIMBY (Not In My Backyard) daté des années 1980. Ce dernier représente originellement les oppositions habitantes à la construction d'infrastructures sur ou à proximité de leur habitat. Ainsi la manière de faire BIMBY cherche à définir une nouvelle filière de production de la ville, en s'appuyant sur les quartiers pavillonnaires déjà existants, et en proposant donc une solution alternative à l'étalement urbain. Les deux architectes à l'origine de ce projet sont les premiers à définir un «gisement» pavillonnaire, une ressource à exploiter.

Cette analogie du gisement, l'État et les collectivités locales l'ont bien comprise. Afin d'affirmer ces transitions pavillonnaires et accélérer la densification, trois leviers ont été mis en avant et utilisés : ce sont l'incitation, la suppression des blocages et les obligations.

L'incitation concerne majoritairement des dérogations volumétriques concernant les documents d'urbanisme dans le cas de densification. L'incitation passe aussi par la promotion de la densification auprès des propriétaires privés, à travers des opérations comme celles menées par Villes Vivantes, la société de David Miet. La start-up d'urbanisme propose son accompagnement aux collectivités qui souhaitent explorer la démarche BIMBY. En 2019 par exemple, dans sept communes du vignoble Nantais, Villes Vivantes a proposé à 215 ménages volontaires des projets de densification sur leur parcelle.

Le déblocage des règlements d'urbanisme est également un levier pour faciliter la densification de la ville. Ils étaient jusqu'à présent assez peu adaptés à la densification urbaine car divisant binairement la ville entre zone urbanisée et zone à urbaniser. Depuis 2014 avec la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) le coefficient d'occupation des sols (COS) a été remplacé par le coefficient d'emprise au sol (CES) facilitant la densification verticale dans les zones bâties. De plus, la surface minimale de terrain à bâtir a été supprimée, ce qui permet de créer de plus petites parcelles.

Concernant l'obligation, celles concernant les propriétaires sont actuellement encore faibles, même si les divers documents d'urbanismes peuvent imposer un coefficient d'emprise au sol minimal. Cependant, à l'échelle des communes, depuis la loi ALUR, l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser est obligatoirement précédée d'une analyse du foncier existant et de ses potentielles densifications. Selon leurs volontés les communes peuvent également être plus ou moins interventionnistes dans les outils qu'elles mettent en place dans leur PLU⁶.

Les outils développés tels que le BIMBY ou les modifications du droit de l'urbanisme, si l'on peut leur accorder le crédit d'avoir enclenché une nouvelle dynamique dans ces quartiers pavillonnaires posent certains problèmes.

D'abord, cette Bimbysation des quartiers pavillonnaires est critiquée, notamment par Emilien Robin dans son article «L'imposture Bimby»⁷. Il y critique un mode de fonctionnement de morcellement de la ville à l'avantage des propriétaires et des promoteurs. On le comprend aisément quand on se rend compte que la majorité des outils législatifs et promotionnels vont dans un sens unique, celui de la division parcellaire. De plus, il évoque Eric Charmes interrogeant les motivations de Le Foll et Miet en évoquant des recherches plus axées sur la promotion et le marketing, plutôt qu'une démarche scientifique.

Ensuite comme évoqué dans les entretiens, la division parcellaire, entraînant la diminution de la taille des parcelles, peut nuire à l'agrément pavillonnaire. D'autant plus quand les formes construites sont peu dessinées pour s'intégrer sur lesdites parcelles. Autre exemple dans le cas de division en drapeau⁸, les raccords aux réseaux existants peuvent devenir un véritable casse tête pour les mairies.

Finalement la division parcellaire pose problème quand elle est organisée uniquement dans un but économique sans tenir compte des constructions futures comme nous le confiait Mme V : «On a aussi

6 - DARLEY Amélie, TOUATI Anastasia. La densification pavillonnaire à la loupe, dynamiques régionales, stratégies locales et formes urbaines. IAU Île de France. Mai 2013.

7 - ROBIN Émilien. L'imposture BIMBY. Criticat. Automne 2013, n°12,

8 - La division parcellaire en drapeau crée une parcelle située à l'arrière du bâti existant accessible par un chemin d'accès longeant la parcelle

des gens qui divisent leur parcelle et qui quittent Saint Sébastien sur Loire sans se préoccuper de ce qu'il adviendra du terrain.»

On ne peut pas proposer de densifier le pavillonnaire à travers un seul axe, les réponses doivent être multiples, à l'image des territoires. La densification pavillonnaire doit passer par tous les modes évoqués par Anastasia Touati mais surtout doit faire évoluer sa programmation, comme l'exprime Benjamin Aubry de l'agence IUDO : «Pour nous il s'agit avant tout de sortir de l'idée : un pavillon, un logement. Cette posture nous différencie d'ailleurs du Bimby qui se concentre davantage sur la division parcellaire en vue de créer du terrain à bâtir, souvent pour une autre maison individuelle. Nous militons plutôt pour un passage graduel de l'individuel vers un peu plus de collectif»⁹.

Je rejoins la vision de IUDO sur les transformations pavillonnaires à venir, la densification ne passe pas uniquement par une division des terrains à bâtir. De plus, le pavillonnaire est un espace qui peut adopter d'autres usages qu'uniquement le logement. A l'image de Mme K et son cabinet de psychologue, de nombreux programmes peuvent être accolés à une habitation. Dans un contexte de densification ces programmes architecturaux sont l'occasion d'atteindre cette meilleure habitabilité de la ville que nous évoquions précédemment.

Nos modes de vie actuels ont évolué, ainsi nos manières d'habiter doivent suivre ces évolutions. Le pavillonnaire est un formidable outil adaptable à d'autres modes que celui de la famille classique. De plus nos parcours résidentiels se complexifient, cela s'applique bien entendu aux jeunes qui ont une plus grande mobilité qu'auparavant, mais aussi à des populations plus âgées comme Mr et Mme B qui déménagent à 50 ans. Ils évoquaient d'ailleurs cela durant l'entretien : Mr B : «c'est un peu fini le truc de dire je prends une maison et je finis mes jours dedans. C'est moins vrai en tout cas que notre génération. La génération de nos parents restaient dans leurs murs le plus longtemps possible, c'était inconcevable de changer de maison. Même nous quand on a changé de maison de Rezé à Saint Sébastien. On sortait un peu du lot à l'époque, il y a 25 ans. C'était un peu extraordinaire, inimaginable et quand on discutait récemment avec les agents immobiliers, ils comptent 7-8 ans maintenant en moyenne pour les rotations de maisons.»

9 - BISENSANG Nicolas, TOURNAIRE Julia, AUBRY Benjamin, BONDUELLE Erwan. La ville pavillonnaire. Darchitectures. Septembre 2020, n°283, entretien avec IUDO

Le rejet d'une densification imposée

Saint Sébastien sur Loire dans un effort de densification urbaine a commencé des opérations de renouvellement urbain le long des axes principaux et dans des dents creuses de la ville. Les typologies adoptées sont de l'ordre du petit collectif allant de R+3 à R+6. Ces choix urbanistiques vont dans le sens d'une diversification de l'offre de logement. La commune depuis 2006, enregistre plus de création d'appartements que de maisons individuelles¹⁰.

Durant mon entretien avec Mme V, elle a fait preuve d'une certaine méfiance à l'égard de ces opérations de densification menée par la ville. Quand la ville a annoncé mettre à jour le Plan local d'urbanisme métropolitain en 2015, elle s'est fédérée dans une association avec des habitants de son quartier afin de défendre l'espace vert de sa rue. Ces voisins se sont regroupés pour protéger leur cadre de vie et l'environnement dans lequel ils ont choisi d'habiter.

Mme V : «Nous, quand on est arrivé, il y avait un certain cadre de vie, on a choisi d'habiter là.»

Mme V : «Cette association vise à protéger l'espace vert de «tous risques» en matière notamment d'urbanisme ou d'évolution du plan local d'urbanisme. On voit comme la commune de Saint Sébastien se transforme depuis 18 ans, donc on attend pas d'être soumis à un danger. Et c'est vrai que dans les 18 dernières années on a vu dans Saint Sébastien des espaces verts, par exemple autour du bois des gripots, il y a plein de choses qui ont disparu qui ont évolué.»

Ces précautions légitimes ont amené Mme V et les membres de son association à participer à la concertation du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUM) et malheureusement ils ne se sont pas sentis intégrés à cette démarche comme nous le raconte Mme V¹¹ : «On a participé à une concertation citoyenne et on s'est rendu compte que nous qui étions très vigilants et sensibles sur les évolutions du plan local d'urbanisme qui évoluait entre les années 2015 et 2019. On se rendait compte qu'il pouvait y avoir une sorte de décalage entre

l'affichage qu'il pouvait y avoir par la commune de Saint Sébastien ou de Nantes Métropole en terme de concertation citoyenne, et puis la réalité du terrain. C'est à dire qu'on était parfois informé de réunions lorsque celles-ci étaient passées, on nous disait «surveillez votre boîte aux lettres vous aurez le bulletin municipal, on vous dira quelles sont les dates des réunions publiques». Et lorsque le bulletin était distribué il y en avait déjà deux qui étaient passées, il en restait plus qu'une le lendemain soir. C'est pas vraiment de la concertation, il y a des réunions qui ont été purement et simplement annulées. On avait l'impression que la concertation c'était un prétexte pour communiquer «le PLUM se fait avec l'aide des citoyens.»

Ces anecdotes nous évoquent une concertation ratée, l'assurance d'une défiance envers les éventuels projets futurs, même si Mme V et son association ont finalement obtenu gain de cause et que leur espace vert a été défini comme protégé dans le PLUM. La concertation citoyenne est un champ complexe, d'autant plus dans un territoire regroupant autant d'individualités que le pavillonnaire.

Au contraire des projets de renouvellement urbain de la mairie, les opérations de densification individuelle sont bien accueillies tant qu'elles respectent le voisinage, comme nous le dit Mme V : «Franchement les modifications privées ça relève de la liberté individuelle, à partir du moment où c'est autorisé par les services de l'urbanisme, libre à eux de réduire leur jardin, parce que souvent ça a un impact sur le jardin.»

Ces opérations sont également mieux acceptées car en termes de volume elles sont souvent moins impactantes dans le paysage pavillonnaire. La densification douce par les habitants semble être une des voies à suivre si l'on veut modifier ces quartiers dans le consensus.

Cependant la ville ne peut faire l'impasse sur des opérations de renouvellement urbain plus imposantes à des endroits stratégiques si elle veut diversifier son offre de logements et sa population. Ainsi la concertation doit quand même avoir lieu, sans être un projet concerté, collectif et coproduit avec les propriétaires et habitants, la densification du pavillonnaire est vouée à l'échec.

10 - Depuis 2006, 364 maisons construites contre 1660 appartements - «Dossier complet, commune de Saint Sébastien sur Loire», INSEE, aout 2020.

11 - Je n'ai malheureusement pas eu d'entretien avec les services d'urbanisme de Saint Sébastien, je n'ai donc pas leur version des faits.

Perspectives pavillonnaires - Penser la nouvelle utopie

Le pavillonnaire est un espace plastique composé de multiples destins individuels comme nous l'avons exposé précédemment. Les quartiers pavillonnaires métropolitains sont aujourd'hui confrontés à des enjeux sociétaux, économiques et écologiques. Il faut admettre que si le renouvellement urbain ou la mixité sociale sont des enjeux mis en avant par les collectivités, c'est avant tout les prix du foncier qui influencent les espaces pavillonnaires. Cette vision économique des choses n'est en soit pas un mauvais axe, il faut uniquement que ces transformations ne se fassent pas au détriment de l'environnement urbain qualitatif et attractif du pavillonnaire.

Afin de permettre à ces espaces de rester attractifs dans le long terme et pour le plus grand nombre, le pavillonnaire doit selon moi, miser sur ce qui fait sa force : sa pluralité. Cette pluralité doit se retrouver à la fois dans la forme des interventions opérées sur ces espaces mais aussi dans les programmes implantés dans ce pavillonnaire densifié. La diversité des opérations de densification serait une réponse possible aux phénomènes de vieillissement et d'embourgeoisement en cours dans ces quartiers métropolitains. Un exemple classique, la division d'un pavillon occupé par une personne âgée pour créer un appartement accessible à un étudiant permet à la fois d'augmenter le nombre de logements disponibles, de diminuer l'âge moyen des occupants et potentiellement d'apporter de l'aide à une personne âgée. C'est l'exemple caricatural de ce que l'on peut faire dans ces espaces mais les solutions sont multiples. Un autre exemple, à Saint Jean de Boiseau, autre commune de la métropole Nantaise, la mairie a racheté des pavillons vacants afin de les transformer en crèche de proximité pour les habitants. Ou finalement avec la crise sanitaire que nous sommes en train de vivre, le télétravail est à l'honneur et a de grandes chances de rester durablement, pourquoi ne pas créer des bureaux pour permettre à chacun de télétravailler dans un espace conçu pour cela.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'ACCES A L'INFORMATION

Nous avons parlé d'éventuelles stratégies mais il ne faut pas exclure la planification, la ville doit avoir une place prédominante dans ces futures densifications pavillonnaires. Elle peut être interventionniste en forçant à un renouvellement car il n'est pas toujours possible de faire mieux avec ce qui est présent. Dans certains cas comme celui d'axes de circulations majeurs, des projets de plus grande ampleur peuvent apparaître. Cependant attention à ne pas faire table rase du passé. Il faut penser le pavillonnaire comme patrimoine, comme la ville ancienne, préserver certains espaces avec leurs qualités sans en faire des musées à ciel ouvert.

La ville doit surtout encourager des densifications plus douces et individuelles à travers divers outils réglementaires. La densification par découpage parcellaire a une fin attendue, le territoire n'est pas inépuisable, il faut mettre en avant des aménagements plus mixtes comme ceux des appartements accessoires exposés par Anastasia Touati¹. Si l'on veut que les propriétaires s'impliquent dans des modifications de leurs habitats dans des buts autre qu'économiques il faut également faire de la médiation. A l'image de ce qu'effectuent IUDO et Villes Vivantes dans des axes différents, il faut que les mairies impliquées dans ces processus de densification aient des ressources fiables et complètes à transmettre à leurs administrés. Une autre voie serait celle d'outils incitatifs pour des projets considérés comme bénéfiques. A l'image des anciennes dérogations concernant les coefficients d'occupation des sols dans des espaces définis comme tendus. Tous ces outils doivent s'adapter à la diversité pavillonnaire, il faut utiliser des règlements locaux tels que les PLUM ou bien les SCOT pour définir des zones et types d'interventions territoriales. L'échelle du pavillonnaire est celle de la clôture qui le ceinture ou de la boucle d'asphalte qui l'entoure pas celle des frontières de notre pays.

Cependant l'ensemble de ces transformations doit adopter la vitesse de la ville pavillonnaire, progressivement si l'on veut qu'elle l'ingère. Les objectifs de cette planification doivent être encadrés et progressifs, l'on ne saurait imposer aux habitants une densification trop brutale.

Finalement, les architectes doivent s'investir dans le pavillonnaire. Le PUCA dans un dossier sur la densification pavillonnaire proposait l'obligation au recours à un architecte coordinateur dans les quartiers en cours de densification. Cela dans le but de conseiller les ménages dans leurs choix et d'élaborer des prescriptions urbaines plus fines que celles des PLU. Les enjeux de transformation, densification, programmation évoqués précédemment sont des enjeux propres à notre métier. Si les enjeux de densifications pavillonnaires d'aujourd'hui sont essentiellement métropolitains, qui sait ce qu'ils seront demain? Les écoles ne doivent pas se limiter à un rapide historique de cet espace mais être des laboratoires pour expérimenter toutes ces transformations pavillonnaires.

1 - GUIGNARD Mireille. Densification en controverse. Premier Plan dossier, PUCA. Septembre-décembre 2017, 16p.

Projets et initiatives pour un futur pavillonnaire

J'aimerais mettre en valeur divers projets ou initiatives que j'ai croisés durant mes recherches. Je trouve qu'ils font sens dans une optique de densification douce. Ils sont, selon moi, nécessaires à la compréhension de ce que peut être la plasticité pavillonnaire.

Super Position - Vendredi Architectes

La Plaine-sur-Mer - 2013



Ce projet en structure bois de l'agence Nantaise Vendredi Architectes expose une manière de densification efficace : la surélévation. L'objectif ici est de rendre la maison plus confortable en toute saison sans grignoter d'espace sur le jardin. De plus en choisissant un mode vertical et une structure légère, une économie substantielle est réalisée sur le gros oeuvre.

Photographies de Etienne Bauquin

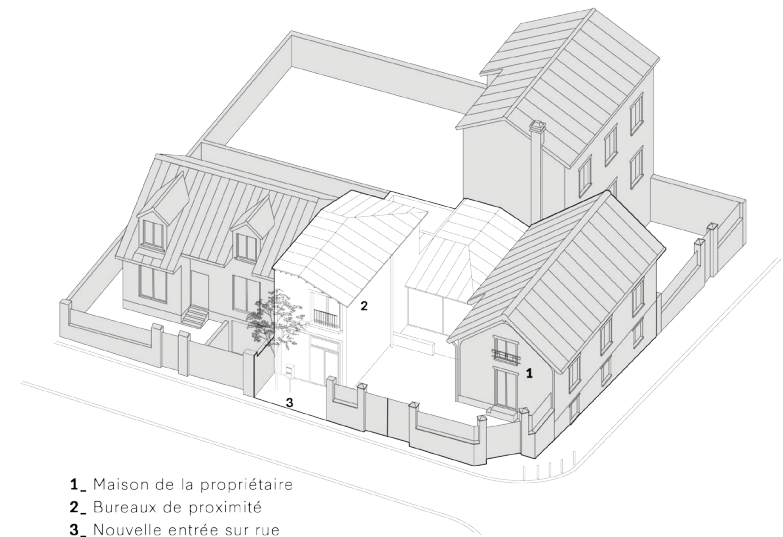
Bureaux de proximité - Lafayette Architectes

Arcueil - 2018



Un projet fictif proposé dans le cadre de l'exposition Transformations Pavillonnaires présentée en 2018 au pavillon de l'Arsenal par les architectes Nicolas Bisensang, Erwan Bonduelle et Benjamin Aubry, fondateurs de IUDO. Dans cette exposition étaient présentés 8 projets s'inscrivant dans le tissu pavillonnaire avec des programmes ou des typologies novatrices.

Cette proposition de Lafayette Architectes me semble particulièrement d'actualité. Situé proche des transports en communs à Arcueil, le projet installe des bureaux dans le jardin d'un pavillon des années 1920. Les volumes nouvellement créés sont dissociés fonctionnellement de la maison de la propriétaire, une entrée annexe est créée afin de permettre à la fois à l'habitat et aux bureaux de fonctionner parallèlement. Dans ce cas de figure la propriétaire reste maître de son terrain et gagne une ressource locative.



1. Maison de la propriétaire
2. Bureaux de proximité
3. Nouvelle entrée sur rue

Axonométrie et collage de Lafayette Architectes

2 maisons + 2 studios - RAUM

Quiberon - 2013

Sur cette parcelle vierge, dans un quartier de bord de mer, les propriétaires prévoyaient de construire deux maisons en location. Le concours de l'agence RAUM a permis de redéfinir le programme pour le densifier. Le projet se décompose ainsi en deux maisons et deux studios indépendants traités de manière homogène. Finalement ce projet collectif respecte les gabarits des maisons avoisinantes et se fond dans le quartier.



Photographies d'Audrey Cerdan

Le cabinet de Mme K

Saint Sébastien sur Loire - 2018

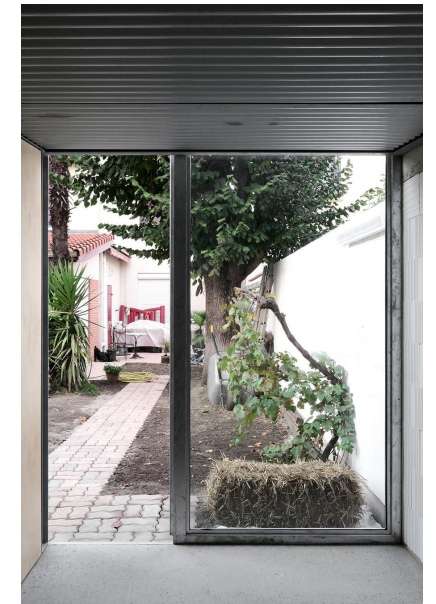


Ici ce n'est pas l'architecture qui prime, c'est la démarche. En aménageant son garage pour en faire son espace de travail Mme K démontre la plasticité du pavillonnaire. Les modifications de ces espaces sont avant tout habitantes et même si les architectes ont leur carte à jouer ils ne sont pas seuls maîtres à bord. Toutes les transformations ne nécessitent pas d'engager des chantiers d'envergure ou d'investir des sommes importantes d'argent pour être bénéfiques. Dans ce petit projet informel les objectifs sont atteints sans une dépense de moyens considérables.

La salle de consultation de Mme K

M21 - BAST

Toulouse - 2018



M21 est la création d'un studio indépendant en fond de parcelle. Cet espace est conçu de manière très brut et dépouillé pour pouvoir devenir à la fois un atelier, un appartement indépendant, un salon d'été ou encore une chambre d'amis. Dans le cadre de ce projet l'intelligence repose dans sa flexibilité qui permet ses évolutions futures. Le gabarit est également respectueux des habitats environnants.

Photographies de l'agence BAST

Solidarités Nouvelles pour le Logement

Île de France - Depuis 1988



L'association Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) lutte pour rendre le logement accessible aux personnes les plus précaires. Leur démarche est simple, ils récupèrent des biens à travers différents leviers (dons, prêts, locations...), puis les louent à des personnes en difficultés. Si leur action ne concerne pas uniquement les quartiers pavillonnaires, il n'empêche qu'ils ont développé une méthode efficace pour ces espaces. Dans le cadre de logements anciens, ils opèrent souvent des divisions de ceux-ci afin de créer plusieurs appartements. Ces méthodes pourraient être employées de manière plus généralisées dans les quartiers pavillonnaires afin de permettre une offre en logements plus diverse et adaptée à tous.

Photographie de Solidarités Nouvelles pour le Logement

Mimosas - Atelier Boteko

Anthony - 2015



Ce projet, construit en banlieue parisienne, s'inclut dans un tissu pavillonnaire dense. En respectant les caractéristiques générales du type (retrait similaire, façade minérale, ouverture moyennes, toit en pente), cette nouvelle maison s'inscrit facilement dans ce quartier.

Photographie de Daniele Rocco

MÉDIAGRAPHIE

OUVRAGES

AUBRY Benjamin, BONDUELLE Erwan. Transformations Pavillonnaires : Faire la métropole avec les habitants. Paris : Pavillon de l'Arsenal, 2018, 52p.

BRINGAND Flore. Densifier les lotissements existants : Pays de Rennes / Liffré et Chavagne. Trilogie vertueuse 1, Rennes : Recherches ENSAB, 2013, 90p.

CHAUVIER Éric. Contre Télérama. Paris : Allia, 2011, 64p.

DEBRY Jean-Luc. Le cauchemar pavillonnaire. Pour en finir avec. Montreuil : L'Échappée, 2012, 160p.

GUILPAIN Laureline, LOYER Simon Jean, STABLON Jérôme, SCHAEFFER Tiemo, RAPIN Aurore. S(t)imulation pavillonnaire. Paris : Archibooks + Sautereau Éditeur, 2014, 210p.

HAUMONT Nicole. Les pavillonnaires : Étude psychologique d'un mode d'habitat. Habitat et sociétés. Paris : L'Harmattan, 1966, 156p.

RAYMOND Henri, HAUMONT Nicole, DEZES Marie-Genevieve, HAUMONT Antoine. L'habitat pavillonnaire. Habitat et sociétés. Paris : L'Harmattan, 1968, 118p.

TAILLANDIER Fanny. Les états et empires du Lotissement Grand siècle : Archéologie d'une utopie. Perspectives critiques. Paris : Presses universitaires de France, 2016, 192p.

Sous la direction de TOUATI Anastasia, CROZY Jérôme. La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils. Paris : La Documentation française, 2015, 274p.

ARTICLES WEB

CHARMES Eric, «Densification, la transformation des quartiers pavillonnaires en question», Cité Gouvernance Territoire, novembre 2014. Disponible sur http://www.citego.org/bdf_fiche-document-1515_fr.html [Consulté le 22/11/2020]

DE JARCY Xavier, REMY Vincent, «Comment la France est devenue moche», Télérama, février 2010. Disponible sur <https://www.telarama.fr/monde/comment-la-france-est-devenue-moche,52457.php> [Consulté le 24/09/2020]

HERRMAN Lou, «Le lotissement en France : histoire réglementaire de la construction d'un outil de production de la ville», Géoconfluence, avril 2018. Disponible sur <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/france-espaces-ruraux-periurbains/articles-scientifiques/histoire-reglementaire-du-lotissement> [Consulté le 28/09/2020]

MARCHAL Hervé, STEBE Jean-Marc, « Le désenchantement pavillonnaire », SociologieS, février 2017. Disponible sur <http://journals.openedition.org/sociologies/5957> [Consulté le 23/09/2020]

ROUGE Lionel, «Les usages de la rue dans l'espace pavillonnaire», Belveder, septembre 2020. Disponible sur <https://www.belveder.org/index.php/les-usages-de-la-rue-dans-les-espaces-pavillonnaires/> [Consulté le 18/10/2020]

TOUATI Anastasia, «Les différentes formes de densification douce», Cité Territoire Gouvernance, octobre 2015. Disponible sur http://www.citego.org/bdf_fiche-document-299_fr.html [Consulté le 09/11/2020]

ARTICLES ET RAPPORTS

BISENSANG Nicolas, TOURNAIRE Julia, AUBRY Benjamin, BONDUELLE Erwan. La ville pavillonnaire. Darchitectures. Septembre 2020, n°283, p49-83.

DARLEY Amélie, TOUATI Anastasia. La densification pavillonnaire à la loupe, dynamiques régionales, stratégies locales et formes urbaines. IAU Île de France. Mai 2013, 77p.

GUIGNARD Mireille. Densification en controverse. Premier Plan dossier, PUCA. Septembre-décembre 2017, 16p.

ROBIN Émilien. L'imposture BIMBY. Criticat. Automne 2013, n°12, 22p.

FILM DOCUMENTAIRE

RAMADE Frédéric. 2005. Ode Pavillonnaire. Contre-Allée. 45 mn

PODCASTS

Campagnes Urbaines. 2020. 6 Épisodes. PLE Thomas (real). Disponible en ligne. Programme B

La Fabrique Urbaine#17 - La France périurbaine. 2019 BEARZATTO Aldo (real). Disponible en ligne. La Fabrique Urbaine

STATISTIQUES

«Dossier complet, commune de Saint Sébastien sur Loire», INSEE, aout 2020. Disponible sur <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-44190> [Consulté le 15/11/2020]

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Je n'ai jamais été un écrivain prolifique et parfois je peux être trop direct.
Si vous trouvez ce mémoire perdu dans les rayons de la bibliothèque
et que le sujet vous intéresse je serai heureux d'en discuter autour
d'un verre au Louis Blanc. corentinlejeanvre@orange.fr

Plasticité Pavillonnaire

Derrière le rideau du banal et de l'individualisme se cache un autre pavillonnaire, un type d'habitat multiple et plastique. Voilà le postulat de ce mémoire, sortir des idées reçues faisant des lotissements pavillonnaires des espaces désuets.

L'attention est portée sur les quartiers déjà construits intégrés à des espaces métropolitains. En effet, ces portions de villes autrefois banlieues font face aujourd'hui à de nouveaux défis. La pression foncière et écologique transforment ces quartiers de manière exponentielle en faisant appel à la richesse adaptative du type pavillonnaire.

Ce mémoire est une invitation à observer les évolutions actuelles et possibles du paysage pavillonnaire illustrées par le cas de Saint Sébastien sur Loire.