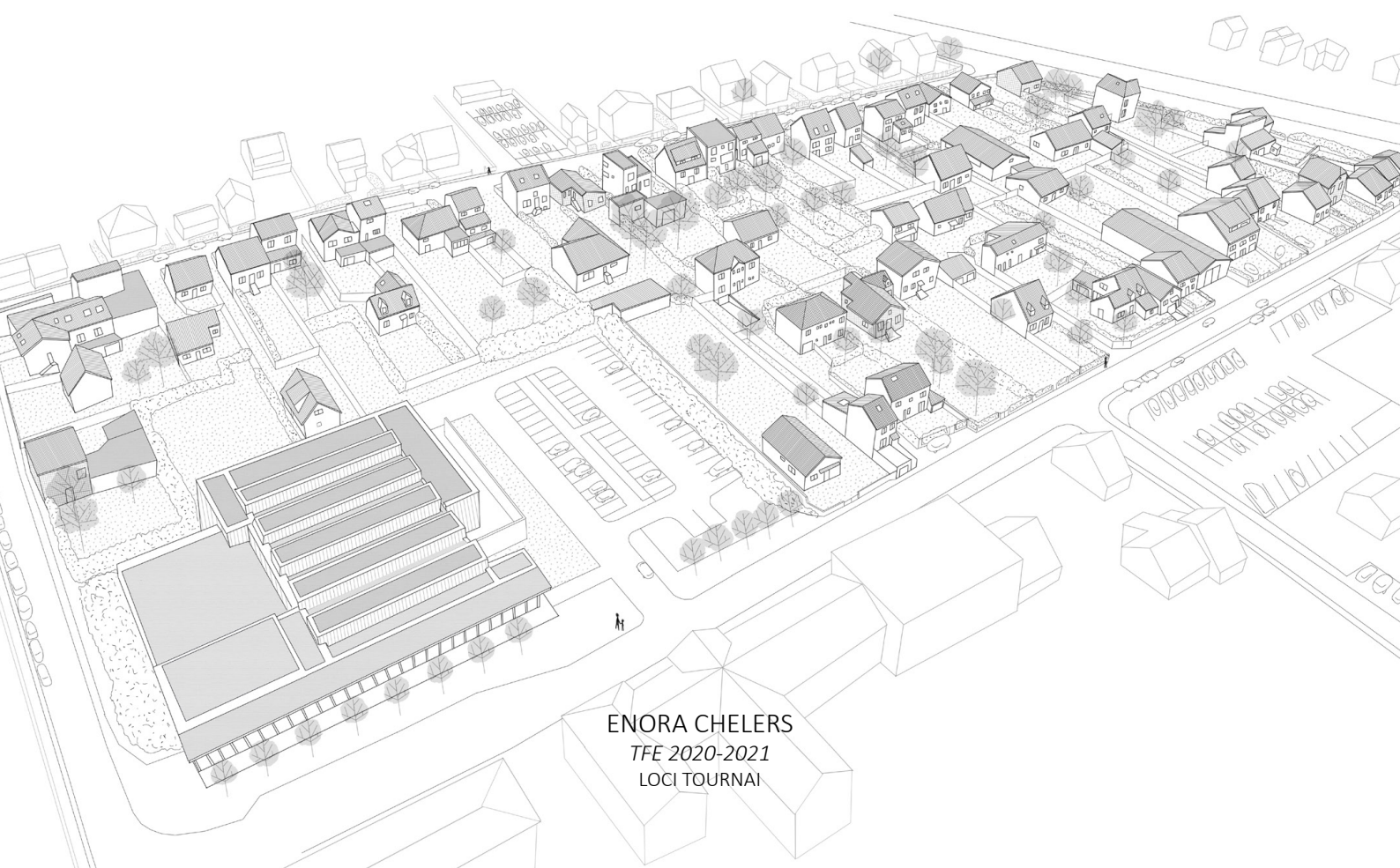


REVEILLONS LA CITE DORTOIR !



ENORA CHELERS
TFE 2020-2021
LOCI TOURNAI

Tout d'abord je tiens à remercier mon promoteur Monsieur Lydéric Veauvy de m'avoir épaulée, écoutée et toujours bien conseillée.

Je tiens également à remercier mon expert Monsieur Benjamin Aubry pour ses conseils avisés et les échanges fructueux que nous avons pu avoir.

Merci également au corps enseignant et à l'université pour ses 5 années décisives de ma vie.

Malgré les confinements successifs, merci à ma famille et à mes amis pour avoir été présents toute cette année et m'avoir apporté beaucoup de joie de vivre.

Enfin merci Théophile et à Imini, son meilleur ami imaginaire. Bien qu'omniprésents ils m'ont permis de garder le moral et de finir mes études dans la bonne humeur !

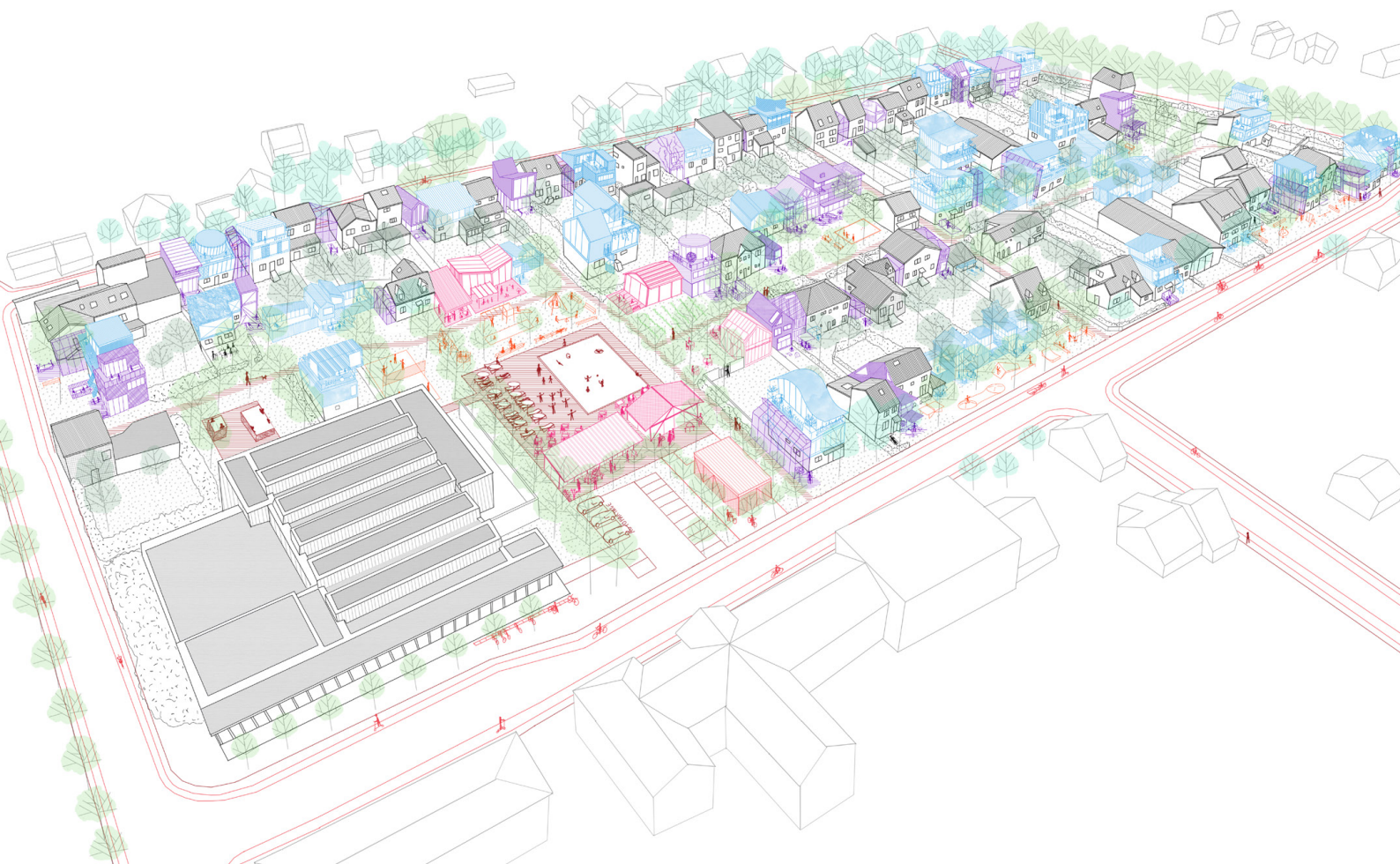


Table des matières

Introduction	6
I. Etat du pavillonnaire	10
1 Un modèle	10
1.1 Définition	10
1.2 Un cadre de vie idéal	12
1.3 Le mythe de la propriété privée	13
2 Les limites du modèle	15
2.1 Propriété, précarité énergétique et mobilité subie	15
2.2 Entre sur-privatisation et manque d'espace public	16
2.3 Une réponse unique à la diversité des situations	18
II. Vers une densification accompagnée	20
1 Enjeux d'une densification douce maîtrisée	20
1.1 Densification du pavillonnaire : définitions	20
1.2 Pour une intégration aux politiques urbaines	21
2 De la densification en douce au projet	23
2.1 Le BIMBY, un mode de projet	23
2.2 Des outils et acteurs adaptés	24
2.3 La singularité, moteur de diversité	25
III. Intensifions la ville de Houilles !	32
1 Contexte : où densifier ?	32
1.1 Développement de la ville : un tissu saturé ?	32
1.2 Une banlieue bien desservie en transports	34
2. Enjeux et stratégies urbaines du projet	38
2.1 Site et enjeux	38
2.1.1 Préserver le caractère diffus du tissu	
2.1.2 Réduire l'usage de la voiture	
2.1.3 Réactiver l'espace public	
2.1.4 Recréer des espaces verts	
2.1.5 Réduire les frais liés au logement	
2.1.6 Réduire les déperditions thermiques	
2.2. Stratégie de piétonnisation de la ville	44
3. Du quartier pavillonnaire à la coopérative d'habitants	50
3.1 Méthode de projet	50
3.1.1 Les ateliers de micro – conception	
3.1.2 Imaginer une coopérative	
3.1.3 Les logiques d'implantations	
3.2 Les documents utiles aux ateliers de micro-conception	56
3.3 Les différentes temporalités	78
Conclusion	88
Annexes	90
Références	106

En 2019, sur les 36 millions de logements que compte la France, 20 millions sont des maisons individuelles¹.

Or, la première cause d'artificialisation des sols en France est l'habitat, qui constitue à lui seul 41,9% des terres artificialisées². L'artificialisation des sols se définit comme « *tout processus impliquant une perte d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), conduisant à un changement d'usage et de structure des sols* »³.

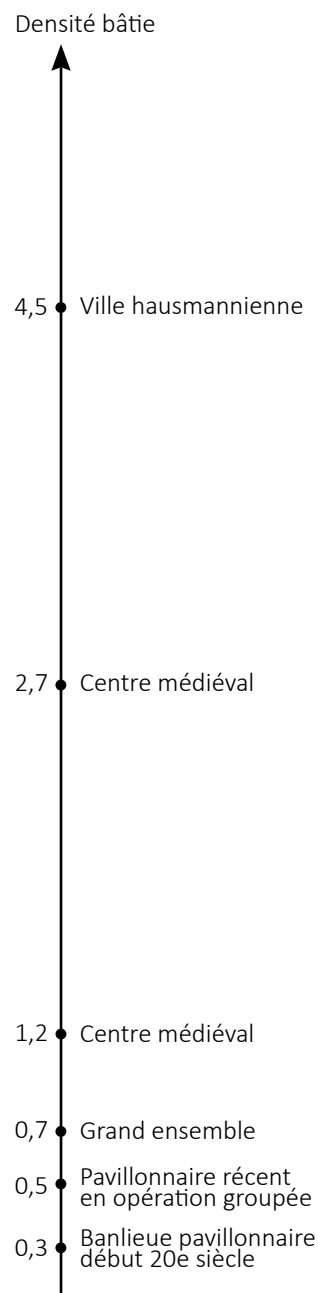
Ce grignotage des terres engendre la perte d'habitats naturels pour la faune et la flore sauvage, ainsi que des continuités écologiques permettant leurs déplacements. L'artificialisation des terres conduit également à réduire l'espace disponible à l'agriculture. Bien que les surfaces agricoles n'aient pas toutes un impact positif sur l'environnement, elles n'en sont pas moins nécessaires à l'Homme.

Le pavillonnaire étant présent en majorité en périphéries des villes, la tache urbaine s'étend, prenant le pas sur les espaces alentours. De plus, par sa très faible densité bâtie, le pavillonnaire est la typologie urbaine d'habitat la plus consommatrice d'espace. Ces quartiers possèdent une densité bâtie environ 9 fois inférieure à celles des bâtiments haussmanniens. Celle-ci est issue du rapport entre la somme des surfaces de plancher et la surface totale de la parcelle étudiée.⁴ Ainsi par sa très faible densité et sa présence majoritaire en périphérie des villes, la maison individuelle contribue largement à l'étalement urbain.

Or, dans la mesure où ce sont 20 000 hectares de terres naturelles qui disparaissent chaque année, l'espace est désormais à sanctuariser. En l'absence de mesures prises, d'après le calcul de France Stratégie « *cela conduirait à artificialiser d'ici 2030 environ 288 000 hectares de plus qu'en 2016, au titre du seul bâti.* »⁵, soit plus de 27 fois l'aire de la ville de Paris. C'est pourquoi depuis 2014, la loi ALUR préconise voire impose la densification.⁶

Néanmoins, il est très important d'ajouter le terme d'intensification à la notion de densification. L'intensité urbaine dépasse le déficit sémantique lié au terme de « densité ». Elle ajoute ainsi, les idées de centralité et de qualités urbaines dans leurs dimensions objectives et subjectives. Elle permet en outre de définir le « *degré d'urbanité des lieux dans leurs aspects fonctionnels et sociaux en tant que lieux de relations sociales potentielles* »⁷.

L'intensité urbaine rejoint le modèle de « *la ville compacte* »⁸. Ce concept, issu de la sociologue Jane Jacobs prône la densité, la mixité des usages, la diversité



D'après : Laureline GUILPAIN et al. *S(T) Imulation Pavillonnaire. Paris, p230.*

¹ Céline ARNOLD (division Logement, Insee).

² Julien FOSSE. *Objectif "Zéro Artificialisation Nette" : Quels Leviers Pour Protéger Les Sols ?* France stratégie (Paris: 2019), p25.

³ *Ibid.*, p39.

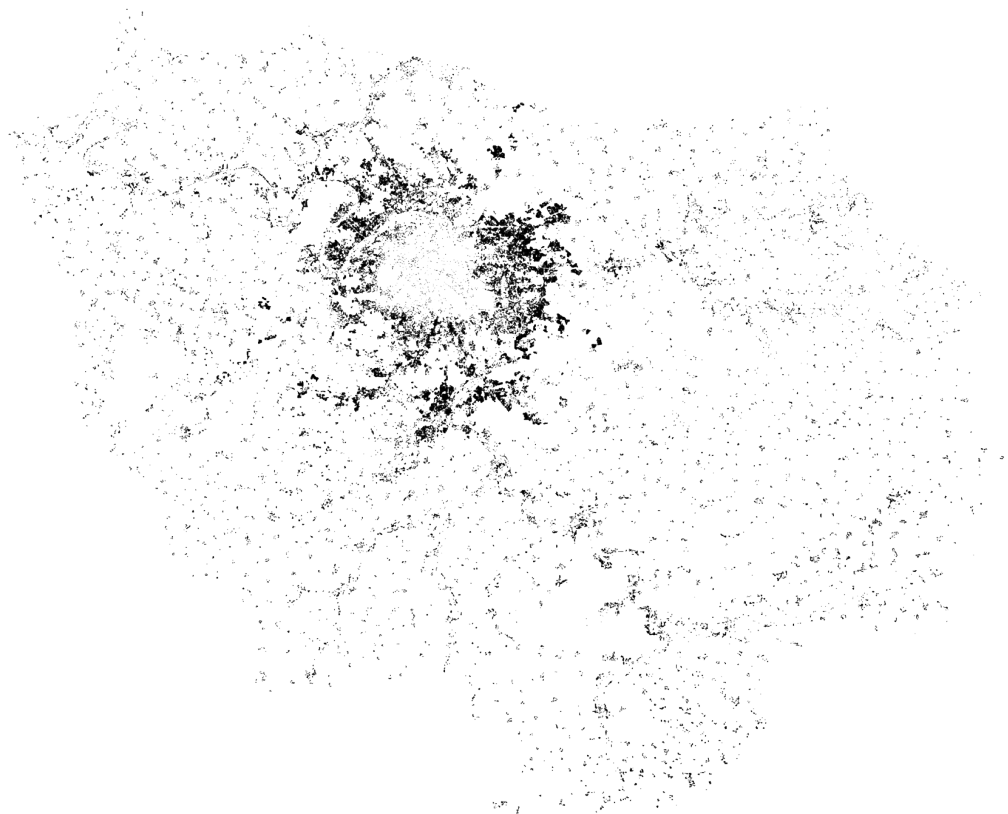
⁴ Laureline GUILPAIN et al. *S(T) Imulation Pavillonnaire. Paris, p231.*

⁵ Julien FOSSE. *Op. Cit.*, p39.

⁶ Jean Michel LEGER et al. *Densifier, Dédensifier : Penser Les Campagnes Urbaines.* 2018, p9.

⁷ Anastasia TOUATI et CROZY Jérôme, eds. *La Densification Résidentielle Au Service Du Renouvellement Urbain. Paris: La Documentation Française, 2015, p32.*

⁸ *Ibid.*, p20.



Occupation du pavillonnaire
en Ile de France en 1949

*Réalisé à partir des cartes de COS
de l'Institut Paris Région*



Occupation du pavillonnaire
en Ile de France en 2017

*Réalisé à partir des cartes de COS
de l'Institut Paris Région*

des styles et des époques architecturales pour retrouver des villes vivantes. Cette proximité d'usages et de fonctions permettrait de réduire l'usage de la voiture en favorisant les courtes distances et de diminuer les consommations d'énergie en réduisant leur transport.⁹

Alors, dans des quartiers exclusivement résidentiels où la monofonctionnalité est la règle, que l'on nomme vulgairement « cités dortoirs », où l'intensité urbaine atteint son degré zéro, ne refaisons pas le pavillonnaire sur le pavillonnaire mais densifions-le, intensifions-le et **réveillons la cité dortoir !**

La partie théorique de ce TFE s'attache donc à établir un état actuel du pavillonnaire, dans lequel nous verrons pourquoi le pavillon est l'habitat préféré des Français. Nous étudierons ensuite ses limites, puis la problématique suivante : comment densifier en intensifiant les tissus pavillonnaires dans un contexte de juxtapositions d'intérêts privés ? Il s'agira dès lors d'établir une méthode de projet pour définir le rôle de l'architecte dans ce type de tissus et la façon de concilier l'échelle de l'individu avec celle de la ville afin de la composer avec ses habitants. Enfin, la dernière partie de ce TFE présentera un projet de densification d'un quartier pavillonnaire en banlieue parisienne en tant que vecteur de qualités spatiales, écologiques et sociales.

⁹ *Ibid.*, p20.

I. Etat du pavillonnaire

1 Un modèle

1.1 Définition

« Maison particulière, de petite ou de moyenne dimension, attenante à un terrain et située en particulier à la périphérie des grandes villes. »¹⁰

La maison individuelle est définie par son caractère particulier. La condition la distinguant de l'habitat collectif est qu'elle possède une entrée individuelle. Ainsi, elle peut être semi-mitoyenne, mitoyenne ou à quatre façades.

Par amalgame, on assimile souvent le pavillonnaire aux lotissements américains « *des maisons identiques, organisées « en rang d'oignon* » »¹¹. Contrairement à ce que l'on croit, seules 22% des maisons individuelles construites depuis 1980 sont issues d'opérations d'ensemble (lotissements et individuel groupé, réalisés par plan masse)¹². Ainsi environ 80% des pavillons résultent de décisions d'acteurs privés mises côte à côte. Celles-ci génèrent un tissu diffus bien plus évolutif et mutable que celui extrêmement ordonné et réglementé issu des opérations d'ensemble.

Ce tissu renferme une diversité de maisons individuelles dont certaines possèdent de réelles qualités architecturales et constituent un héritage patrimonial. On y trouve des maisons de « *cœur de village, anciennes maisons de villégiature en meulière implantées autour des gares, maisons de cheminots ou habitats ouvriers du début du XXe siècle, maisons sur catalogue* »¹³.

Par ailleurs, les récentes constructions de pavillons sont bien moins qualitatives et s'apparentent à celles que l'on trouve dans les opérations d'ensemble.

En effet, pour produire actuellement une maison individuelle, trois types de contrats sont possibles. Il existe tout d'abord le contrat de construction de maison individuelle (CCMI). Ce dernier fixe un prix définitif. Le constructeur est l'interlocuteur unique qui a la charge de la construction. Ce premier type de contrat est ainsi sécurisant pour l'acquéreur¹⁴.

Autrement, il est également possible de conclure un contrat de maîtrise d'œuvre (MOe). Ce dernier définit la « maison d'architecte » dans le langage courant. Il n'y a pas de « *garantie de livraison à prix et délais convenus* »¹⁵. En d'autres termes, ce type de contrat sécurise moins l'acheteur.

¹⁰ <https://www.larousse.fr/>

¹¹ Benjamin AUBRY, « *Domesticologie* », *Repenser L'habitat: Des Alternatives, Des Propositions*. Libre et Solidaire, 2018, p152.

¹² *Ibid.*, p152.

¹³ *Ibid.*, p152.

¹⁴ Marie LLORENTE, et VILMIN Thierry. *Les Filières De La Densification Douce*. CEREMA (Paris: 2016), p42.

¹⁵ *Ibid.*, p42.

1 Cité Jardin, Drancy
2 Maisons jumelles en meulière, Bondy



3 Pavillons de la seconde moitié du xxe siècle, Aulnay-sous-Bois
4 Villas, Asnières-sur-Seine

Source : Christiane BLANCOT et Al. « 446 000 Pavillons Dans La Métropole Du Grand Paris. » APUR (2020)



Tissu diffus, une diversité de pavillons se côtoient, Houilles

Photo prise depuis Google Earth



Maisons de constructeur issues d'une opération d'ensemble récente, Fleurance

Photo prise depuis Google Earth



Pour finir, il existe le contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Il caractérise les maisons « clés en mains ». Il stipule que le constructeur vendeur procure le terrain et la maison. Il s'agit d'un type de contrat très réglementé.

En pratique, les contrats en VEFA et de CCMI sont majoritaires. En effet, l'insécurité liée au contrat d'architecte est un facteur bloquant. De plus, en France, « *l'intervention d'un architecte (et encore, uniquement pour le permis de construire) n'est obligatoire qu'à partir de 170m² de plancher* »¹⁶. Or, il est plus facile de rédiger un contrat permettant une garantie de délais lorsque le « *produit immobilier est bien maîtrisé, voire standardisé (comme les maisons sur catalogue)* »¹⁷. On a alors le choix entre une maison « personnalisable » dans le cadre d'un contrat en CCMI et une maison standardisée quand il s'agit d'un contrat en VEFA. Ainsi, l'aspect générique de l'offre actuelle s'apparente à une négation des spécificités locales puisque le produit construit est complètement déconnecté du lieu et exportable à souhait. De ce fait, le pavillonnaire tend à s'uniformiser et ce manque de diversité génère un tissu monotone.

L'offre actuelle est ainsi nuisible à la ville vivante. En effet, comme nous l'avons vu en introduction cette ville vivante est constituée d'une diversité architecturale. Toutefois, ces quartiers pavillonnaires ne se réduisent pas uniquement à une nappe uniforme de pavillons puisqu'ils renferment également de nombreux témoins des traditions constructives du passé.

1.2 Un cadre de vie idéal

Si le pavillon actuellement produit est pauvre d'un point de vue architectural, ce modèle ne se limite pas aux bornes du bâti. Lors d'un achat d'une maison individuelle, les familles n'accèdent pas uniquement à une propriété mais au cadre de vie idéal qu'offrent le jardin et le quartier.

« *On a voulu plus d'espace, avoir une maison avec jardin c'était un but.* »¹⁸

Comme des millions de Français, Monsieur J rêvait d'espace en plus. Le jardin est une pièce à part entière : il permet aux enfants de jouer, aux parents de se réunir le week-end, de cultiver un potager. Cet espace extérieur apparaît d'ailleurs comme une nécessité en cette période de crise sanitaire et de confinement¹⁹.

Par ailleurs, le jardin permet à la fois de gérer l'intimité et de se sociabiliser avec le voisinage.

¹⁶ *Ibid.*, p70.

¹⁷ *Ibid.*, p40.

¹⁸ Interview d'un habitant, réalisée le 16.03.21, par CHELERS Enora.

¹⁹ Christiane BLANCOT et Al. « 446000 Pavillons Dans La Métropole Du Grand Paris. » *APUR* (2020), p1.

C'est « un espace tampon qui, aussi petit soit-il, permet de mettre à distance le voisin, de choisir de l'ignorer ou au contraire de le voir. »²⁰.

Le jardin aurait également un effet bénéfique sur les pratiques de mobilités. En effet, les ménages des périphéries seraient moins enclins aux déplacements longs pour partir en week-end. On appelle d'ailleurs ce phénomène « l'effet barbecue »²¹.

« Ce n'est plus seulement un toit, mais un monde tout entier que l'on peut s'offrir »²².

La maison individuelle, par opposition au collectif, se situe en majorité dans la périphérie des villes (rural, périurbain, banlieues). Si nous verrons que cela engendre de nombreux déplacements automobiles, ces espaces se situent en dehors du bruit et de la pollution des villes.

Par ailleurs, ces quartiers possèdent de grandes qualités visuelles et de confort thermique. Les cœurs d'îlots pouvant accueillir une certaine densité végétale, celle-ci assure un paysage qualitatif pour le voisinage. De plus, ces jardins permettent d'éviter des îlots de chaleur et s'avèrent très agréables en été pour leur fonction de rafraîchissement. Avec le réchauffement climatique et la fréquence croissante des canicules, ces espaces sont d'autant plus nécessaires dans les villes.

Ainsi, la maison individuelle n'est pas seulement convoitée pour son caractère particulier mais également pour les qualités qui s'y rattachent. Les jardins constituent des espaces indispensables à ces tissus, dont les qualités paysagères assurent aux habitants un cadre de vie idéal. Ces caractéristiques visuelles, sociales et écologiques sont donc à préserver.

1.3 Le mythe de la propriété privée

80% des Français affirment vouloir devenir propriétaires d'un pavillon²³. En effet, l'accès à la propriété représente dans les trois quarts des cas l'accès à la maison individuelle²⁴. La propriété privée est un but, et si dans l'imaginaire collectif c'est l'accomplissement d'une vie, pour de nombreux ménages populaires elle représente également l'émancipation sociale. Par ailleurs, il semblerait que ce mythe se soit forgé comme contre-pied de l'image négative associée au logement collectif.

Au début du XXe siècle, les ménages modestes ne pouvaient accéder à la propriété privée. Une succession de décisions politiques a permis la démocratisation du pavillon. La première d'entre elle est la loi Loucheur de 1928. Cette dernière a permis à une partie de la classe ouvrière l'accession à

²⁰ Anne-Claire DAVY et METTETAL Lucile. « La Maison Individuelle En Ile De France : Je T'aime... Moi Non Plus. » *Note rapide de l'institut paris région* n°841 (2020), p3.

²¹ Anastasia TOUATI et CROZY Jérôme. *Op. Cit.*, p24.

²² Myriam ELHADAD. « Le Rêve Pavillonnaire, Les Dessous D'un Modèle. » France 5, 7 janvier 2020.

²³ Myriam ELHADAD. *Op. Cit.*

²⁴ Laureline GUILPAIN et Al. *Op. Cit.*, p17.

un logement décent. Alors qu'une crise du logement frappe l'entièreté du pays et que l'insalubrité des quartiers ouvriers est au cœur des problématiques hygiénistes, cette loi propose la construction de 200 000 « *Habitats Bon marché* »²⁵. Ces maisons individuelles sont donc désormais à portée de main de toute une classe qui n'en avait jusqu'alors pas les moyens.

Ce n'est cependant qu'à partir de la fin des années 60 que l'on peut parler du pavillonnaire en tant que logement de masse et que sa démocratisation est totale. En effet, c'est face à l'échec des grands ensembles que le modèle standardisé de la maison en kit est adopté comme solution politique. Ce modèle est imaginé par les ingénieurs français à l'origine de l'entreprise Phenix. Sa structure acier et ses parois de béton préfabriquées permettent à la fois d'allier rapidité de construction et faibles coûts. En conséquence, toute une partie de la population quitte les grands ensembles pour aller vivre dans les quartiers nouvellement créés²⁶.

En 1974, Valéry Giscard d'Estaing est élu président de la république avec le projet d'arrêter la construction de logements collectifs et de développer « *un pays de propriétaires* »²⁷. Ainsi, il met en place des mesures fiscales visant à aider les ménages modestes à acquérir un bien immobilier. Ces mesures ont été améliorées par les gouvernements successifs, jusqu'à accorder le prêt à taux zéro en 1995.

Plus récemment, Nicolas Sarkozy parle de la propriété pendant sa campagne électorale comme « *un remède universel* »²⁸ censé protéger des accidents de la vie. Il affirme vouloir faire une « *France de propriétaires* »²⁹ en fixant la part à 70%.

Ainsi, l'accès à la propriété privée est devenu et reste aujourd'hui un argument politique. Cependant, cet attrait généralisé pour la maison individuelle s'est historiquement forgé en contre point du grand ensemble. Or, le logement collectif est par amalgame associé au grand ensemble, lui conférant une image négative. On peut ainsi distinguer en France deux idéologies opposées : d'un côté la maison individuelle qui s'associe « *aux valeurs positives de l'intimité, l'indépendance, la tranquillité, la sécurité, la propriété, la famille, l'enracinement et la ruralité.* »³⁰. Et de l'autre le logement collectif s'associant « *au logement social, à la location, la promiscuité ou encore l'absence d'identification symbolique à la forme architecturale* »³¹. L'échec de la radicalité moderne proposée au travers du grand ensemble est donc en grande partie dû à l'engouement généralisé pour son opposé, la propriété individuelle.

²⁵ Pierre GRELLEY. Contrepoint - Coup d'œil sur la loi Loucheur. *Informations sociales*. (2014). p31.

²⁶ Myriam ELHADAD. *Op. Cit.*

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid.*

²⁹ *Ibid.*

³⁰ Cécile LEROUX. « Neuf idées pour fabriquer autrement le logement dans les territoires périurbains et ruraux. ». *Repenser L'habitat: Des Alternatives, Des Propositions*. Libre et Solidaire, 2018, p130.

³¹ *Ibid.*, p130.

Ainsi, le mythe de la propriété privée est entretenu par une succession de politiques publiques développées en réaction à l'échec des grands ensembles. Ces politiques ont ancré le pavillonnaire dans l'imaginaire collectif comme modèle d'émancipation sociale, dépréciant simultanément les modes d'habitats partagés.

2 Les limites du modèle

2.1 Propriété, précarité énergétique et mobilité subie

Si pour certains ménages modestes le rêve de la propriété privée devient accessible, car le pavillon est un modèle d'habitat relativement peu cher et encouragé par les politiques, pour d'autres ce rêve semble se transformer en désillusion voire en cauchemar.

Pour les ménages modestes, la maison individuelle est une alternative aux grands ensembles, parfois mal vécus. Mais pour que celle-ci soit financièrement crédible, il faut que le logement se situe dans le périurbain « peu cher », mal desservi en transports en commun et loin de la ville. On parle alors de « *périurbain subi* »³² car l'éloignement implique des déplacements pendulaires importants pour se rendre sur le lieu de travail et pour la pratique des loisirs. En d'autres termes, les économies effectuées sur les coûts du foncier peuvent être contrebalancées par les coûts des transports liés à l'éloignement.

Par ailleurs, la maison individuelle, par sa faible densité, constitue ce qu'on appelle « une passoire thermique ». En effet, si dans certains cas elle est mitoyenne ou semi mitoyenne, elle reste souvent implantée au centre de la parcelle en raison d'un désir toujours plus important d'individualité. Ainsi, les surfaces des déperditions sont décuplées par rapport à un immeuble plus compact. De plus, les pavillons construits avant 1985 sont pour la plupart non isolés. En effet, les acteurs de la construction soulignent l'urgence à assainir énergétiquement ces maisons³³.

Si, pour l'instant, ce phénomène est généralement abordé d'un point de vue écologique, l'augmentation du coût de l'énergie prévu dans les années à venir risque de banaliser les situations dites de « précarité énergétique ». En conséquence, un nombre croissant de ménages à faible revenus pourrait se retrouver dans l'incapacité de payer leurs factures de consommation d'énergie.

La propriété privée vue par les politiques comme un « remède universel » s'avère donc être un poison lorsque l'on y ajoute la réalité liée aux pratiques de mobilités et les déperditions thermiques de la maison individuelle. C'est ainsi qu'en moins de 15 ans la part des dossiers de surendettement liés à un

³² Stéphane BLANCARD et Al. *Campagnes Contemporaines. Enjeux Économiques Et Sociaux Des Espaces Ruraux Français*. Versailles : Éditions Quæ, 2016, p36.

³³ Elisa DROUILLES. « Quartiers Résidentiels Périurbains En Transition : Comparaison Multicritère De Scénarios Prospectifs À L'horizon 2050. » EPFL, 2019, p141.

crédit immobilier a doublé et que plusieurs millions de Français vivent sur le fil car l'achat et entretien d'une maison est devenu trop conséquent financièrement³⁴.

2.2 Entre sur-privatisation et manque d'espace public

Si les jardins privatifs offrent de grandes qualités paysagères, du point de vue de l'espace public la propriété privée ne produit aucune intensité urbaine. Par ailleurs, celui-ci est largement dominé par la voiture, ce qui le réduit à un aspect purement fonctionnel.

Les quartiers pavillonnaires sont régis par le droit de la propriété qui est le « *droit fondamental de chacun à disposer de sa propre vie et de son propre bien.* »³⁵. L'exercice de celui-ci s'effectue principalement au nom de l'intimité et de la tranquillité : « *c'est vraiment chacun chez soi et les gens y habitent pour cette raison* »³⁶. Ces caractéristiques se matérialisent par des éléments tels que les haies, barrières ou murets, soulignant ainsi les limites administratives de chacun.

Si d'un côté ces éléments mettent à distance les regards indiscrets et procurent un sentiment d'intimité, de l'autre on a une rue dont les rez-de-chaussée sont rendus inactifs. Cette mise à distance de la rue est renforcée par la présence des frontages qui correspondent à l'avant de la maison jusqu'à l'espace public. Très souvent occupés par un véhicule garé (selon l'INSEE, en 2017 en France 37% des ménages possèdent plus de 2 voitures³⁷), cette bande qui gère la transition entre l'espace public et l'espace privé devient un lieu de non-vie. En effet, les travaux de Jan Gehl ont souligné l'importance des rez-de-chaussée ouverts et des frontages actifs pour un espace public qualitatif : « *Rien n'a plus d'impact sur la vitalité et l'attrait d'une ville que des façades ouvertes, actives, animées.* »³⁸.

Par ailleurs, la rue, qui est dessinée par la collectivité, est essentiellement dédiée à la voiture. En effet, les zones d'habitat correspondent à une vision moderne de l'urbanisme : le zonage. Cette ségrégation des fonctions impose aux quartiers d'habitat mal desservis en transports en commun un usage abusif de la voiture dans la vie quotidienne. La résultante de cette pensée moderne est une vision manichéenne des quartiers pavillonnaires. On a schématiquement, d'un côté une rue monofonctionnelle prévue uniquement pour le déplacement, et de l'autre les éléments privés d'habitation.

Or, la qualité d'un espace public peut se mesurer par ses capacités à offrir une multitude d'usages : s'asseoir sur un banc, s'allonger sous un arbre, jouer au ballon ou encore simplement rêver ...³⁹ L'espace public, qui se réduit la

³⁴ Myriam ELHADAD. *Op. Cit.*

³⁵ Elisa DROUILLES. *Op. Cit.*, p132.

³⁶ *Ibid.*, p132.

³⁷ <https://www.insee.fr/>

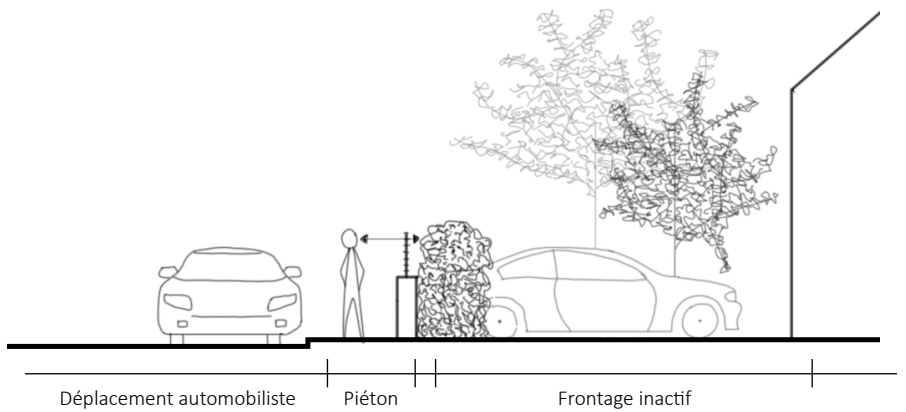
³⁸ Jan GEHL. *Pour Des Villes À Échelles Humaine.* Montréal, 2013, p100.

³⁹ *Ibid.*, p100.



Quartier pavillonnaire,
Houilles

La rue est monopolisée par les
véhicules garés et les frontages
fermés n'activent pas l'espace
public.



majeure partie du temps à la rue, n'est donc pensé que pour le déplacement et non comme un lieu de rencontre.

En conséquence, on constate une dissociation entre les intérêts particuliers de chaque habitant, qui ne produisent aucune urbanité, et l'intérêt collectif, qui se réduit à faciliter les déplacements des automobilistes. Cela provient d'un manque critique de vision commune dans ces quartiers, qui empêche toute forme d'intensité urbaine.

2.3 Une réponse unique à la diversité des situations

Le pavillon est actuellement un produit standardisé et systématiquement conçu sur le schéma du « chacun chez soi ». L'évolution de la composition des ménages et des modes de vie vers plus de partage impose une remise en question du schéma pavillonnaire par une diversification des modes d'habiter.

D'après l'INSEE, aujourd'hui près d'un pavillon sur deux est occupé par moins de deux personnes. Cette sous-occupation du bâti est en grande partie due à une population vieillissante dont les enfants ont quitté le foyer. La démocratisation massive de la propriété dans les années 70 a fait du pavillon un logement de masse sur une période restreinte. La propriété foncière a ainsi été conférée à des millions de personnes d'une même tranche d'âge en un laps de temps assez court. Le départ des enfants ayant eu lieu à peu près au même moment, ces personnes se sont retrouvées dans des logements sous occupés⁴⁰.

C'est le cas de l'Île de France où « *la moitié des maisons sont occupées par des ménages d'une à deux personnes, âgées de plus de 55 ans* »⁴¹. Ainsi, la population issue du babyboom possède une quantité démesurée d'espace par rapport à ce dont elle a réellement besoin.

Par ailleurs, on assiste à des évolutions du schéma familial. En effet, ces dernières sont « *moins stables, séparations, recompositions, mobilités accrues, fragilités financières* »⁴². Ainsi pour des familles monoparentales ou ne souhaitant pas avoir d'enfants, ne pas correspondre au modèle type de la famille, c'est avoir un logement trop grand par rapport aux besoins réels.

Ce phénomène est également connu sous le nom de « desserrement des ménages ». En conséquence, l'évolution de la composition des ménages implique des besoins en logements plus petits. S'ils souhaitent conserver leur cadre de vie idéal, c'est-à-dire pouvoir posséder un jardin, il n'existe toutefois pas d'option alternative à la maison individuelle.

Dernièrement, l'évolution des modes d'habiter plus partagés impose la remise en question du modèle unique proposé par les constructeurs. Les logements

⁴⁰ Benjamin AUBRY, BONDUELLE Erwan, et BISENSANG Nicolas. « Des Zones Pavillonnaires Aux Faubourgs Verts. » PL 171 (2019), p10.

⁴¹ *Ibid.*, p10.

⁴² (ADEME), Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie. *Nos Logements En 2050 : Quelles Évolutions Pour Notre Habitat ?*, p2.

coopératifs, colocations ou colocations intergénérationnelles sont autant de modèles d'habitat ayant fait leurs preuves d'un point de vue écologique et social. En effet, l'ADEME affirme que le logement partagé « *sous différentes formes : colocation, cohabitation entre générations (familiale ou non), lieux partagés (buanderies, jardins...) entre les habitants d'un même immeuble.* »⁴³ aura tout intérêt de se développer à l'avenir. Elle affirme également que les coopératives d'habitats, tel qu'il en existe de nombreux exemples en Suisse, se démocratiseront en France. Par ailleurs, pour que de telles mutations soient possibles, peut-être faudrait-il arrêter de proposer uniquement des catalogues qui font la promotion d'un schéma unique : une maison = une famille ?

Pour conclure sur l'état actuel du pavillonnaire, il ne s'agit pas de faire table rase de l'existant car il s'agit d'un cadre de vie idéal pour les habitants dont les qualités paysagères sont à préserver. Toutefois, le manque de diversité de l'offre actuelle ternit et tend à uniformiser ces paysages. De plus, l'endettement, l'usage abusif de la voiture, la sur-privatisation du modèle et le manque d'interaction avec l'espace public sont autant de limites sociales et écologiques qui amènent à réinterroger le modèle.

Ainsi, les nouveaux modes d'habiter en partage gagneraient à être mis en avant afin que l'image du collectif soit valorisée et que la propriété privée soit démystifiée. Pour cela, un catalogue de maisons soi-disant toutes différentes mais en réalité toutes basées sur un modèle unique d'individualité offre-t-il réellement une liberté de choix ?

Par ailleurs, il serait grand temps que les communes revoient la hiérarchie de l'espace public qu'elles proposent, car en priorisant la voiture, elles en oublient les lieux de rencontres.

A la vue des conséquences sociales du pavillonnaire, les politiques aident-ils réellement les citoyens en idéalisant l'accès à la propriété privée ?

Enfin, en tant qu'architectes, arrêtons de mépriser ces tissus que certaines élites académiques qualifient parfois de « *dérives* »⁴⁴ ou de « *gangrène* »⁴⁵ et accompagnons les transformations !

⁴³ *Ibid.*, p2.

⁴⁴ Benjamin AUBRY, « Domesticologie », *Op. Cit.*, p152.

⁴⁵ *Ibid*, p152.

II. Vers une densification accompagnée

1 Enjeux d'une densification douce maîtrisée

1.1 Densification du pavillonnaire : définitions

En termes de densification du pavillonnaire, on distingue deux grandes familles. Il y a d'un côté « *les grosses opérations de promotion immobilière* »⁴⁶ et de l'autre un « *urbanisme domesticologique* »⁴⁷ caractérisé par « *la somme de parcelles domestiques indépendantes dont les transformations sont liées aux motivations propres de leurs habitants* »⁴⁸.

En ce qui concerne les grosses opérations de densification, dans la plupart des cas, les promoteurs et les collectivités ne considèrent que très peu les tissus pavillonnaires comme acteurs de la fabrique de la ville sur elle-même. En effet, les parcelles oscillant en moyenne entre 300 et 800 mètres carrés s'avèrent trop petites pour qu'y soient menées des opérations rentables de logements collectifs. Il en va de même pour les réglementations urbaines qui limitent souvent grandement les volumes constructibles⁴⁹.

Pour qu'une opération soit possible, il faut procéder par remembrement du parcellaire afin de se constituer une emprise foncière satisfaisante. Cependant, le promoteur ou la mairie se confrontent à une multitude d'acteurs privés. Il s'agit donc d'un processus très lent et laborieux qui, par ailleurs, s'il implique la démolition d'une maison peut être mal perçu par le voisinage et impliquera fréquemment un recours en justice. C'est pourquoi la densification du pavillonnaire ne résulte pas majoritairement de grandes opérations d'aménagement.⁵⁰

Toutefois, dans des quartiers subissant une forte pression foncière, la réalité est toute autre. Les banlieues parisiennes bien desservies en transports font l'objet d'une course au remembrement car la rentabilité de telles opérations est assurée par un marché particulièrement prisé. Ainsi, une quantité de pavillons sont démolis lors de grandes opérations de ZAC (Zone d'aménagement concerté) menaçant les qualités paysagères de ces tissus.⁵¹

Cette réalité émergente permet de se rendre compte qu'il ne faut pas refaire la même erreur que celle qui a été commise avec les barres HLM dans les années 70 : démolir pour reconstruire du neuf. En effet, si l'objectif politique « zéro artificialisation nette » se concrétise uniquement au travers de cette première forme de densification, démolir les maisons existantes pour reconstruire du logement plus dense serait une énorme catastrophe écologique au vu des immenses surfaces potentiellement concernées.

⁴⁶ Benjamin AUBRY, BONDUELLE Erwan, et BISENSANG Nicolas, *Op. Cit.*, p10.

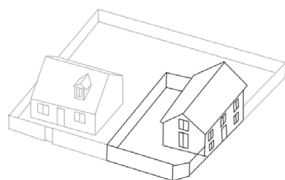
⁴⁷ Benjamin AUBRY, « Domesticologie », *Op. Cit.*, p157.

⁴⁸ *Ibid.*, p157.

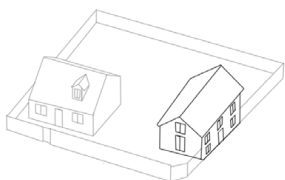
⁴⁹ *Ibid.*, p157.

⁵⁰ Jean Michel LEGER et *Al.*, *Op. Cit.*, p37.

⁵¹ Christiane BLANCOT, JANKEL Stéphanie, and WOLF Martin, *Op. Cit.*, p2.



Division du parcellaire



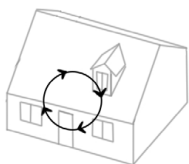
Implantation sans division au préalable du parcellaire



Surélévation



Extension



Division intrinsèque

Lorsque l'on regarde ces tissus de plus près, on se rend compte toutefois que des mutations silencieuses sont déjà à l'œuvre. Rappelons que quasiment 80% des maisons sont produites par une somme de décisions privées créant un tissu diffus. Ces transformations s'assimilent à un urbanisme de « *passager clandestin* »⁵² puisqu'elles sont le fruit de décisions individuelles et non d'acteurs publics. Il s'agit là de la seconde famille de densification du pavillonnaire.

Ces constructions spontanées se produisent aussi bien en extension de la ville qu'en renouvellement. Dans ce cas-ci, on parle alors de « *densification douce* »⁵³. Celle-ci ne modifie pas de manière significative la forme actuelle du quartier et ne nécessite pas de destruction du parc existant. Elle est donc socialement mieux acceptée que la densification radicale. Ces transformations résultent dans la majeure partie des cas de divisions du parcellaire et parfois de divisions internes, de surélévations ou d'insertion d'un nouveau logement sans division du parcellaire.

Compte tenu de ce qui précède, il apparaît très difficile de densifier le pavillonnaire par de grosses opérations qui engendrent de nombreuses démolitions et menacent les qualités visuelles et écologiques des quartiers pavillonnaires. Ainsi, imaginer le renouvellement de ces tissus au travers d'opérations majeures de ZAC est erroné. La mutation du pavillonnaire est un phénomène « déjà-là » et spontané qui n'est pas le produit d'une planification et qui donc « précède »⁵⁴ la ville.

1.2 Pour une intégration aux politiques urbaines

En France, la densification douce n'est pas encore intégrée aux politiques publiques alors qu'elle constitue un phénomène bien connu des élus et qu'elle est quantitativement loin d'être négligeable. Cependant, en l'absence d'encadrement et d'accompagnement de la part des politiques publiques et des urbanistes, ce gisement spontané n'est pas qualitatif et renforce les inégalités sociales.

Ce qui est parfois reproché à la densification douce est de n'être que marginale par rapport aux enjeux quantitatifs de production de logements. Si pour l'instant en France, aucun outil ne permet d'en évaluer précisément les effets, une étude menée par le PUCA prouve qu'en réalité elle est quantitativement significative. L'évaluation a été effectuée sur 7 échantillons de 25km de côtés de tissus pavillonnaires aux situations métropolitaines variées et conditions démographiques très différentes. Bien que les résultats soient à prendre avec précaution, l'étude montre que 25% des pavillons créés sur 10 ans l'ont été par densification douce. En extrapolant à l'échelle du pays, ce phénomène pourrait représenter environ 600 000 logements construits depuis 1999. La densification dite « douce » est en réalité quantitativement

⁵² Anastasia TOUATI, et CROZY Jérôme, *Op. Cit.*, p61.

⁵³ Béatrice MARIOLLE, et DELAVILLE Damien, *Op. Cit.*, p2.

⁵⁴ Anastasia TOUATI, and CROZY Jérôme, *Op. Cit.*, p88.

importante. Son intégration aux politiques urbaines est donc un enjeu fondamental à la vue de ces résultats.⁵⁵

Par ailleurs, laisser faire sans encadrer revient à ne pas garantir la qualité de ce qui va être produit. Certaines communes en France font le choix d'une « stratégie incitative »⁵⁶ à l'égard de la densification douce lorsque les caractéristiques de développement de la ville le permettent (développement économique, situation géographique, infrastructures adaptées etc.). Au travers de PLU non restrictifs, elles laissent aux habitants la liberté de densifier leur parcelle. Cependant, sans l'intervention d'architectes, l'implantation n'est pas forcément maîtrisée. Elle peut endommager une vue, générer une ombre portée sur une façade voisine ou créer un vis-à-vis trop important. On constatera alors une baisse de la qualité du cadre de vie et des réactions NIMBY (Not In My Backyard) de la part du voisinage. Ce sont paradoxalement ces réactions qui sont susceptibles d'inciter les élus à freiner, voire bloquer le phénomène.

De plus, la densification spontanée dépend du niveau social des habitants et, sans encadrement par les politiques publiques, elle a pour conséquence de creuser les inégalités spatiales. En effet, en Angleterre depuis les années 80, les autorités prônent les modèles de la ville compacte. Elles ont alors adopté des lois plus strictes qu'en France pour contrer l'étalement urbain. Ainsi, la densification douce et spontanée est bien plus intense et le recul nous permet de dégager les limites sociales du phénomène.

Dans les quartiers bourgeois, on a en effet observé que la division du parcellaire a entraîné de nombreuses réactions NIMBY, à tel point que les habitants ont attribué le nom de « garden grabbing » (saisir les jardins) au phénomène. Pire encore, on observe des phénomènes inverses de dédensification. Des restructurations internes permettent de regrouper d'anciens appartements ou plusieurs maisons côte à côte afin d'obtenir un logement plus grand. La densification spontanée creuse alors les inégalités en densifiant uniquement les quartiers des populations précarisées et en épargnant les quartiers bourgeois qui auront ainsi tendance à se gentrifier.⁵⁷

Ces inégalités spatiales touchent désormais également la France aux endroits où une forte pression foncière est exercée sur les tissus pavillonnaires. On observe une division du parcellaire bien plus intense dans les quartiers les plus précaires. On voit même des situations de suroccupation du logement (lorsque le nombre de pièces est inférieur ou égal au nombre d'occupants) dues à des propriétaires peu scrupuleux.⁵⁸ Ainsi, les objectifs vertueux fixés par le gouvernement nécessitent une réelle prise en main de leur part et de celle des collectivités. En l'absence de celles-ci, le renouvellement urbain se

⁵⁵ Béatrice MARIOLLE, et DELAVILLE Damien. *La « Densification Douce » En France : Une Première Quantification*. PUCA (2014), p1.

⁵⁶ *La Densification Pavillonnaire À La Loupe : Dynamiques Régionales, Stratégies Locales Et Formes Urbaines*. IAU (Paris: 2013), p31.

⁵⁷ Jean Michel LEGER *et Al.*, *Op. Cit.*, p58.

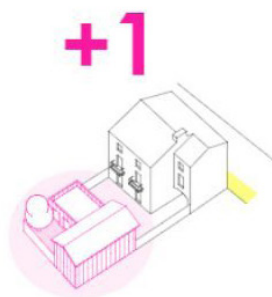
⁵⁸ Christiane BLANCOT, JANKEL Stéphanie, et WOLF Martin, *Op. Cit.*, p2.

fait et se fera d'autant plus au dépend d'une qualité architecturale et d'une mixité sociale.

La mesure du phénomène et son accentuation probable dans les années à venir impliquent la nécessité de s'en saisir pour passer de la quantité à la qualité. De plus, les limites sociales et spatiales observables en Angleterre et dans les banlieues parisiennes appellent fortement à intégrer le phénomène aux politiques urbaines.

2 De la densification en douce au projet

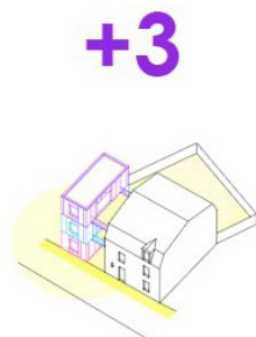
2.1 Le BIMBY, un mode de projet



Bien que très marginale en matière d'urbanisme, la densification douce accompagnée est à l'heure actuelle représentée par le projet BIMBY. Si, en l'état, elle n'a pas pour but de réinterroger le modèle du « chacun chez soi », elle constitue néanmoins une méthode de projet très ambitieuse permettant de renverser la tendance en passant du phénomène non maîtrisé au projet participatif.



Le BIMBY (Build In My Backyard) est un projet de recherche qui entend « trouver la solution au manque de terrains à bâtir en aidant les propriétaires de maisons à accueillir de belles constructions - et de nouveaux voisins - dans leurs jardins. »⁵⁹. Majoritairement, il s'agit de diviser sa parcelle afin qu'un nouveau ménage y construise sa maison. Parfois, certains n'ont pas recouru à la division parcellaire lorsque le futur bien est destiné à un proche. Pour les habitants, les raisons sont multiples « adaptation de la parcelle à l'usage qui en est fait (certains ménages n'ont plus besoin d'un grand terrain, d'autres n'ont plus les capacités de l'entretenir) et/ou intérêt financier (remboursement d'un prêt, financement d'un projet personnel, des travaux d'adaptation de son logement, etc.) »⁶⁰.



Cette démarche d'urbanisme est opérationnelle par la mise en relation des acteurs privés avec les acteurs du terrain. Dans un premier temps, les architectes urbanistes évaluent le potentiel morphologique de la commune : ce que le tissu existant est capable de recevoir. Dans un second temps, ils évaluent le potentiel sociologique de la commune : si les habitants sont disposés à recevoir de nouveaux voisins. Ainsi, ils évitent les réactions NIMBY pouvant être un frein à la densification.⁶¹

Puis, la commune met en œuvre une communication autour du projet BIMBY afin de réunir les habitants intéressés dans des ateliers de « microconception »⁶². Pendant ces réunions, les architectes réfléchissent au cas par cas avec l'habitant à l'évolution de sa parcelle. A l'issue de celles-ci,

Exemples de projets BIMBY

Source :
<https://www.vivantes.fr/>

⁵⁹ <http://www.wikibimby.fr/>, consulté le 06/04/21

⁶⁰ Anastasia TOUATI, et CROZY Jérôme, *Op. Cit.*, p99.

⁶¹ <http://www.wikibimby.fr/>, consulté le 06/04/21

⁶² Céline ANDREAULT, « La démarche BIMBY : singulariser le pavillonnaire pour le rendre désirable » *Repenser L'habitat: Des Alternatives, Des Propositions*. Libre et Solidaire, 2018, p180.

l'habitant décide ou non de mener le projet à bien. Ce dispositif permet la révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme définissant les droits de construction et plus largement le projet global d'aménagement de la commune) qui permettra ainsi aux projets d'être réalisés. On a donc une logique inversée, bottom-up en opposition à une démarche top-down, par laquelle on part des intérêts des habitants pour redéfinir la stratégie collective.⁶³

La densification est donc à la fois incitée par la commune et portée par les décisions privées. Celles-ci sont encadrées par les architectes-urbanistes, en charge de la qualité spatiale de ces tissus. Ainsi, cet encadrement urbanistique propose un mode de projet particulièrement pertinent dans des quartiers où la ville se fabrique « clandestinement ».

2.2 Des outils et acteurs adaptés

Encadrer le phénomène de la densification douce et en faire une réelle stratégie de développement nécessite néanmoins de questionner les outils traditionnels de l'urbaniste. Par ailleurs, cela implique d'introduire de nouvelles échelles de décisions, capables de faire le lien entre le particulier et la commune.

L'une des grandes réussites du BIMBY consiste en sa capacité à réinterroger au cas par cas les règles imposées par les PLU. C'est pourquoi Amélie Blandin appelle ainsi à « *passer d'une logique de normes à une culture du projet* »⁶⁴. En effet, depuis les années 80 le droit de l'urbanisme a connu une croissance démesurée et on peut parler « d'« hystérie » normative nationale »⁶⁵. Rappelons que l'urbanisme, au travers du PLU, est « *l'expression de police du maire dont l'exercice est justifié par la nécessité de limiter et d'encadrer la libre initiative des porteurs de projets, de manière à éviter l'anarchie urbaine* »⁶⁶. Cependant, le PLU, bien qu'il soit très détaillé, est à l'origine de l'un des contentieux les plus abondants et les procédures en justice sont très longues. Cette multiplication des règles est ainsi une réelle entrave à la création et empêche fortement les initiatives des habitants. Pourtant, le droit ne devrait-il pas être une aide plutôt qu'une contrainte ?

Par ailleurs, cette situation implique de nombreuses négociations, si omniprésentes qu'elles constituent une forme d'urbanisme, un « urbanisme négocié ». Il s'agit de concessions réciproques. Cependant, en passant à un urbanisme partagé, on ne marchandise pas la règle mais on réfléchit ensemble pour avancer.⁶⁷

Ainsi, reprendre la maîtrise des tissus pavillonnaires en accompagnant les transformations suppose de réadapter les outils et règlements. Pour cela, le

⁶³ *Ibid.*, p180-185

⁶⁴ Jean Michel LEGER et *Al.*, *Op. Cit.*, p193.

⁶⁵ *Ibid.*, p191.

⁶⁶ *Ibid.*, p192.

⁶⁷ *Ibid.*, p196.

dialogue sera possible si les pouvoirs publics locaux ne font pas une « application binaire »⁶⁸ du PLU (« ça correspond, ça ne correspond pas »).

Par ailleurs, cet urbanisme partagé introduit une nouvelle échelle de décisions, qui est celle des ateliers de micro-projets. Ceux-ci mettent en relation la commune et ses habitants par le biais de l'architecte. Le rôle de ce dernier est décisif puisqu'il est le médiateur permettant une vision partagée qui, comme on a pu le voir, fait cruellement défaut dans ces quartiers.

Par ailleurs, l'architecte apparaît comme le professionnel le plus à même d'aborder et de mener avec succès la densification douce. Contrairement au constructeur, il est spécialiste de l'imbrication des formes architecturales. Les parcelles issues de démembrements sont généralement étroites, impliquant de ce fait une mitoyenneté, au moins d'un côté. Les constructeurs n'ont pas pour habitude de payer des études en amont et de ce fait évitent au maximum de creuser des fondations en limites de parcelles, risquant d'endommager les maisons existantes. De plus, ce type d'implantation « au chausse-pieds »⁶⁹ demande au concepteur d'innover afin que l'espace intérieur soit agréable. Elle requiert également une harmonisation en termes de volumétrie et de matérialité avec les logements existants. Les modèles prédéfinis des constructeurs sont donc incompatibles avec les difficultés de la densification douce.

C'est donc l'introduction de cette échelle de décisions combinée à l'expertise de l'architecte qui établit un dialogue entre la commune et ses habitants. Pour ces derniers, celle-ci garantit la préservation de leur cadre de vie mais c'est également l'opportunité de devenir acteur de la production de leur quartier. Pour la commune, moyennant l'adaptation de ses outils, ces ateliers permettent de renouer le lien avec les habitants et ainsi de maîtriser la qualité de leur territoire.

2.3 La singularité, moteur de diversité

En l'état, le BIMBY ne propose pas d'alternative au modèle du pavillon et se nomme par lui-même « densification par la maison individuelle »⁷⁰. Cependant, cet urbanisme pourrait se saisir pleinement de la singularité de chaque famille, désir et situation en tant que générateur d'habitats alternatifs et pluriels.

Tout d'abord, par sa faculté de mettre en relation les architectes avec les habitants, la co-conception constitue une opportunité majeure pour changer de paradigme. En effet, les ateliers BIMBY permettent aux habitants de découvrir les opportunités de leur parcelle. Une analyse de 1800 entretiens effectués sur 26 territoires a montré que 20% des porteurs de projets sont

⁶⁸ *Ibid.*, p197.

⁶⁹ Marie LLORENTE, et VILMIN Thierry. *Les Filières De La Densification Douce*. CEREMA (Paris : 2016), p52.

⁷⁰ <http://www.wikibimby.fr/>, consulté le 06/04/21

repartis avec une idée de projet autre que celle qu'ils avaient initialement prévue (par exemple : réinvestir un nouveau logement créé par division du terrain plutôt qu'agrandir la maison existante). Ainsi, cet urbanisme comporte une fonction « pédagogique ». ⁷¹ Cette dernière est une opportunité majeure afin de proposer des alternatives au modèle du pavillon et petit à petit infuser des modèles plus en partage et plus denses dans l'imaginaire collectif.

Tout d'abord, la division de parcelles pourrait accueillir autre chose qu'une maison individuelle. En termes d'habitat, elle pourrait permettre la création de petits collectifs ou de logements intergénérationnels. Ces parcelles pourraient également accueillir des fonctions en partage permettant de rompre avec le monofonctionnalisme de ces quartiers (espaces de coworking, buanderies, ateliers, etc.).

Par ailleurs, en procédant en grande majorité par division parcellaire, le BIMBY supplante les autres formes de la densification douce. La division intrinsèque et l'extension du bâti permettent également à la fois le renouvellement urbain et la mise en valeur foncière pour l'habitant. Ceux-ci s'avèrent d'autant plus pertinents puisqu'ils mettent à profit des logements sous-exploités qui, comme on a pu le voir, constituent un phénomène majeur. ⁷²

En s'intéressant aux deux autres formes de la densification douce et en dépassant la logique du chacun chez soi, certains architectes font émerger des formes d'habitats plus denses, pluriels et partagés. Les désirs multiples des habitants se matérialisent au travers de projets uniques d'architecture :

*« Souvent, ce sont des personnes âgées qui souhaitent rester chez elles, compléter leurs revenus et valoriser leur bien en divisant leur logement. On a des jeunes couples avec enfants qui viennent d'acheter et profitent de l'investissement pour faire un revenu locatif. Le profil d'investisseur, qui rachète pour diviser en logements ; par exemple, on a un proprio qui rachète un pavillon délabré pour en faire trois beaux appartements. On a également le profil d'indépendant, qui va aménager des bureaux qu'il pourrait louer ; ou des voisins qui souhaitent faire du télétravail, cela est intéressant pour amener une mixité fonctionnelle. On a des groupes d'habitants, qui achètent à 2/3 pour que ce soit moins cher et on divise pour faire des appartements puis on partage le jardin. »*⁷³

Ainsi, on voit des logements alternatifs au pavillon et de nouveaux usages investir ces quartiers : chambres chez l'habitant, colocations pour seniors, ou intergénérationnels, des appartements et ateliers en partage. Autant de nouvelles formes d'habitats permettant la mutualisation de l'espace. Le partage permet alors à moindre coût, d'offrir des usages mais également plus de convivialité.

⁷¹ Céline ANDREAU, *Op. Cit.*, p175.

⁷² Benjamin AUBRY, « Domesticologie », *Op. Cit.*, p158.

⁷³ Interview de Benjamin Aubry, réalisée par Enora CHELERS, 2020.

Habitat intergénérationnel

Emma Saintonge, architecte

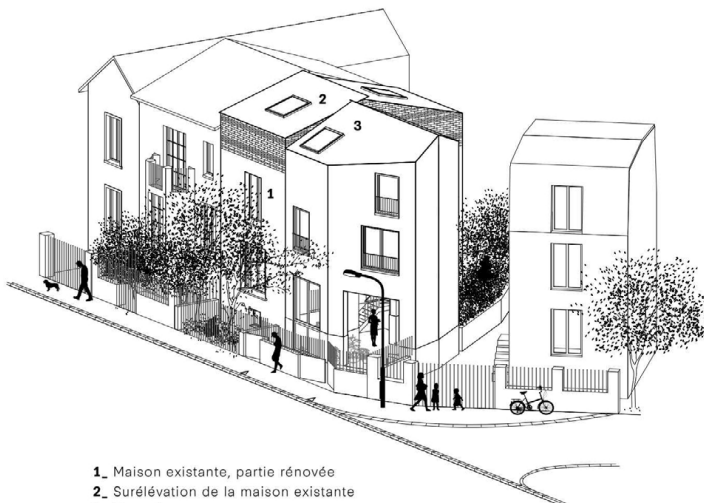
Ayant vu ses enfants partir, la propriétaire ne veut pas se rester seule et souhaite avoir un complément de revenu. De plus, étant attachée à sa maison elle ne désire pas déménager. Le projet est ainsi né, créant 2 chambres étudiantes en extension et des espaces de vie communs en surélévation.



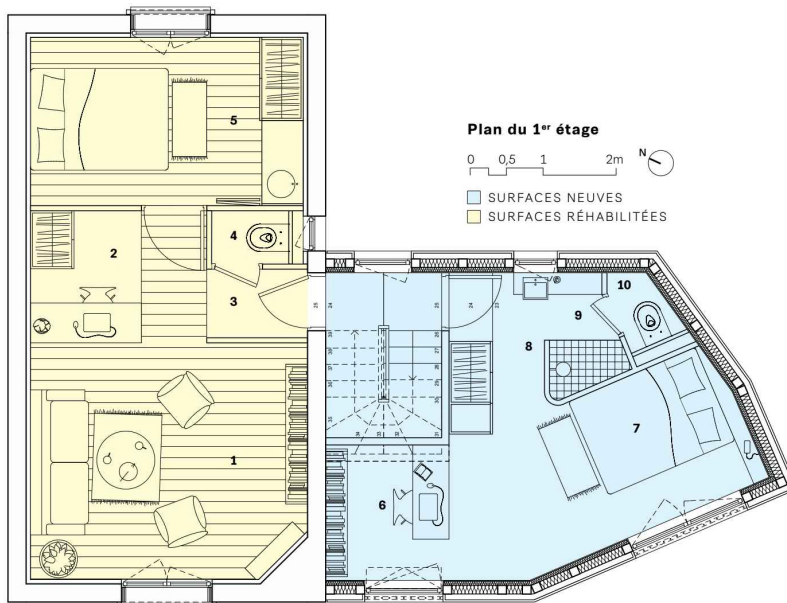
- 1_ Maison existante, partie rénovée
- 2_ Combles et toiture de la maison existante déposés
- 3_ Garage déposé
- 4_ Appenti déposé
- 5_ Véranda déposée

Images et source :

Benjamin AUBRY et Erwan BONDUELLE.
«Transformations Pavillonnaires - Faire La Métropole Avec Ses Habitants.» *Pavillon de l'Arsenal* (2020).



- 1_ Maison existante, partie rénovée
- 2_ Surélévation de la maison existante
- 3_ Extension



Espace de la propriétaire dans la maison existante

- 1_ Salon privé
- 2_ Espace bureau
- 3_ Dégagement
- 4_ WC
- 5_ Chambre avec point d'eau

Chambre étudiante n°1 dans l'extension

- 6_ Espace bureau
- 7_ Espace chambre
- 8_ Entrée/dressing/dégagement
- 9_ Salle d'eau
- 10_ WC

Bureaux de proximité

Lafayette, Architectes

Bientôt retraitée, la propriétaire hésite à quitter son quartier. Elle décide donc d'implanter, sans division du parcellaire, un bien réversible. Se situant à 3 minutes du RER, elle fait le choix de bureaux de proximité amenant une nouvelle fonction dans son quartier, qui à termes pourraient se transformer facilement en un logement.



Élévation

0 0.5 1 2m

- 1_ Bureaux de proximité
- 2_ Jardin d'hiver
- 3_ Maison de la propriétaire



Plan du rez-de-chaussée

0 1 2 5m N

■ SURFACES NEUVES

- 1_ Accès aux bureaux sur l'espace public
- 2_ Bureaux
- 3_ Patio privé
- 4_ Jardin d'hiver
- 5_ Maison de la propriétaire

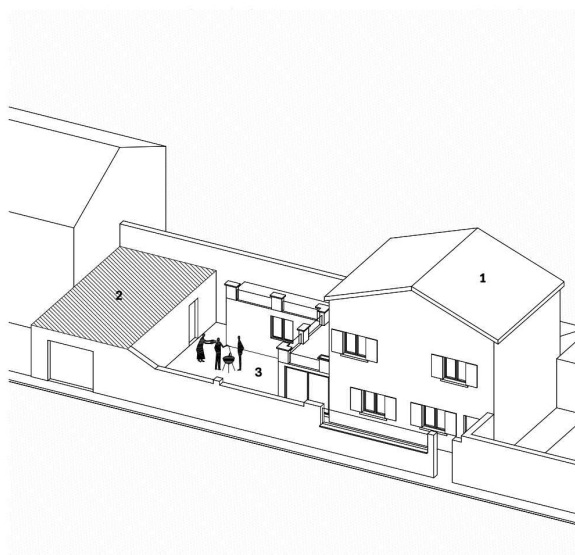
Images et source :

Benjamin AUBRY et Erwan BONDUELLE.
« Transformations Pavillonnaires - Faire La Métropole Avec Ses Habitants. » *Pavillon de l'Arsenal* (2020).

Micro collectif sur cour partagée

Septembre, architectes

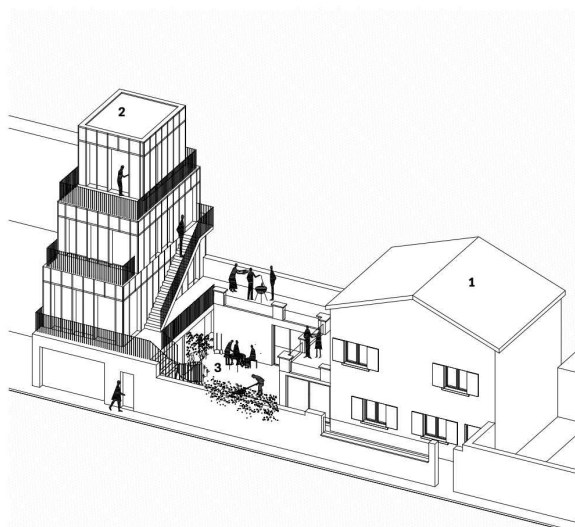
Les propriétaires étant à l'aube de la retraite, ils souhaitent valoriser leur bien afin de bénéficier d'un complément de revenus. Ainsi, le garage a été surélevé afin de recevoir les logements locatifs et la cour est partagée. Celle-ci et quelques services collectifs tels qu'un atelier, du rangement et une cuisine d'été constituent de formidables lieux de rencontre.



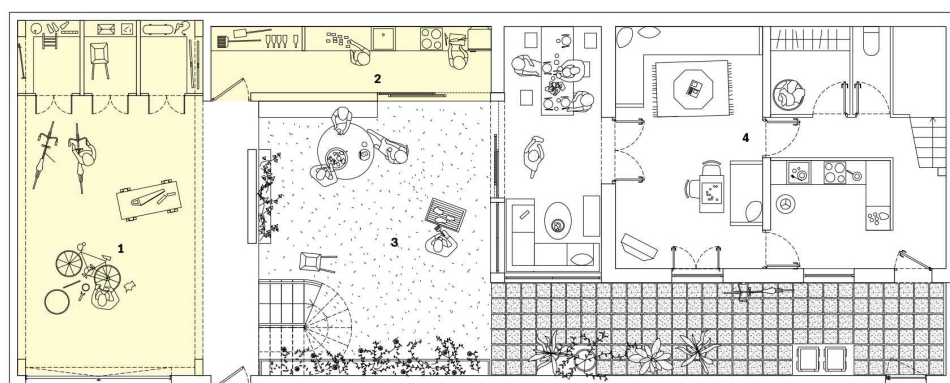
- 1_ Maison des propriétaires
- 2_ Garage
- 3_ Jardin privé

Images et source :

Benjamin AUBRY et Erwan BONDUELLE.
«Transformations Pavillonnaires - Faire La Métropole Avec Ses Habitants.» *Pavillon de l'Arsenal* (2020).



- 1_ Maison des propriétaires
- 2_ Micro-collectif de deux appartements
- 3_ Espaces partagés autour d'une cour commune



Plan du rez-de-chaussée

0 0,5 1 2m N

■ SURFACES RÉHABILITÉES

- 1_ Garage, atelier et stockage
- 2_ Espace partagé
- 3_ Cour commune
- 4_ Maison existante

Comme on a pu le voir, l'espace est désormais à sanctuariser. Ainsi ces projets prouvent la capacité des tissus pavillonnaires à absorber de nouveaux logements sans démolir l'existant et sans altérer le cadre de vie des habitants.

Par ailleurs, c'est la rencontre entre une histoire unique et la singularité de chaque situation qui crée des projets divers et pluriels en rupture avec des quartiers qui tendent à s'uniformiser.

Pour conclure cette seconde partie du TFE, comme nous avons pu le voir la densification du pavillonnaire est une nécessité et se voit encouragée par les politiques. Cependant sans aucune prise en main concrète de la part des élus et des urbanistes, cet objectif soi-disant « vertueux » pourrait être une catastrophe écologique. L'exemple des banlieues parisiennes est une sérieuse mise en garde : la démolition du pavillonnaire au profit d'immeubles de logements collectifs n'est pas une solution envisageable à l'échelle du pays.

Par ailleurs, des transformations douces sont déjà à l'œuvre et cette somme de décisions individuelles constitue un phénomène quantitativement fort. Son accompagnement et son intégration aux politiques urbaines permettrait de lever les freins identifiés, tel que des PLU trop restrictifs bloquant les initiatives.

De plus, faire de la densification du pavillonnaire un réel projet permettrait de réinterroger petit à petit le modèle de la maison individuelle en infusant des alternatives partagées. Ainsi, la multitude d'intérêts particuliers renfermés dans ces tissus constitue une réserve inépuisable de projets potentiels.

C'est donc en exploitant la richesse émanant d'une diversité de profils d'habitants, de leurs désirs uniques et de la singularité de chaque situation que les tissus pavillonnaires se densifient en s'intensifiant !

III. Intensifions la ville de Houilles !

1 Contexte : où densifier ?

1.1 Développement de la ville : un tissu saturé ?

La ville de Houilles est une banlieue parisienne située à l'ouest de la capitale dans le département des Yvelines. 47,8% de son parc de logements est composé de pavillonnaire soit 306ha contre 39,6ha de logements collectifs. En 2017, la population était 32 151 habitants, ce qui en fait la commune ayant la plus forte densité d'habitants au km² de son département, soit 7 257,6 hab/km².⁷⁴

Historiquement, la banlieue était un village rural ; ce n'est qu'avec l'arrivée de la gare en 1843 que la commune s'est rapidement densifiée et semble aujourd'hui à priori saturée de maisons individuelles.

Houilles est née d'une paroisse érigée au XIIe siècle ; elle est restée un village jusqu'au XIXe siècle. Elle vivait de son agriculture, notamment de la culture des vignes qui en 1780 occupaient 1/6 du territoire.⁷⁵

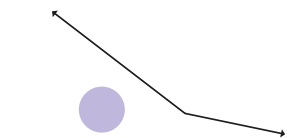
L'arrivée de la gare en 1843, fermée rapidement puis réouverte définitivement en 1869 relie directement la commune avec Paris, la faisant basculer d'un monde rural au monde urbain. Ainsi à partir de la seconde moitié du XIXe siècle, la croissance démographique devient importante et s'accompagne d'une demande accrue de logements. Le prix de la terre augmente et certains agriculteurs choisissent de vendre leurs exploitations.⁷⁶

Houilles connaît alors une mutation sociologique importante, les agriculteurs laissent la place aux employés et aux ouvriers. Ainsi le petit village d'origine s'est agrandi tout en gardant une forme assez compacte et s'est développé en périphérie du noyau d'origine.⁷⁷

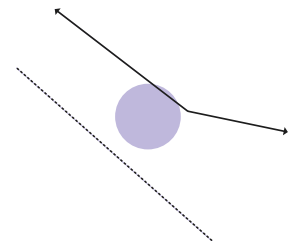
Au début du XXe siècle, la ville connaît un essor démographique important, la population ouilloise triple en 20 ans, entre 1900 et 1920. Elle sera presque multipliée par deux dix ans après, entre 1920 et 1930. A la veille de la seconde guerre mondiale, le monde rural a quasiment disparu de la commune : les terres cultivées qui représentaient 55% du territoire communal en 1911, ne représentent plus que 6% du territoire en 1940.⁷⁸

Entre 1931 et 1954 la ville connaît une lente croissance, la population augmente de moins de 1% (0,81%) chaque année.

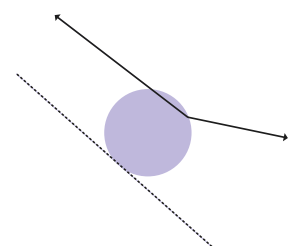
L'urbanisation reprend dans les années 60, avec la construction de grands ensembles, et en renouvellement avec un tissu pavillonnaire qui se densifie sur lui-même. Cette densification douce majoritairement par division du



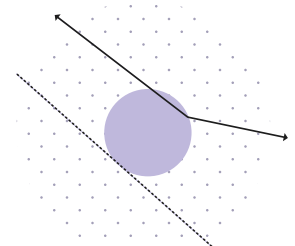
1785



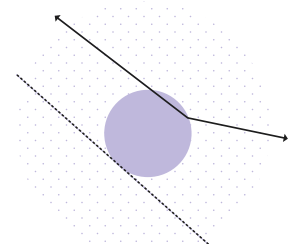
1820



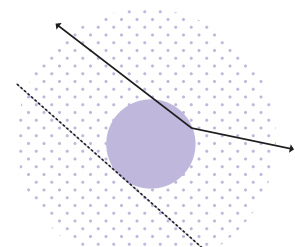
1910



1930



1970



2020

SYNTHESE DE LA DENSIFICATION

⁷⁴ www.insee.fr/fr/statistiques

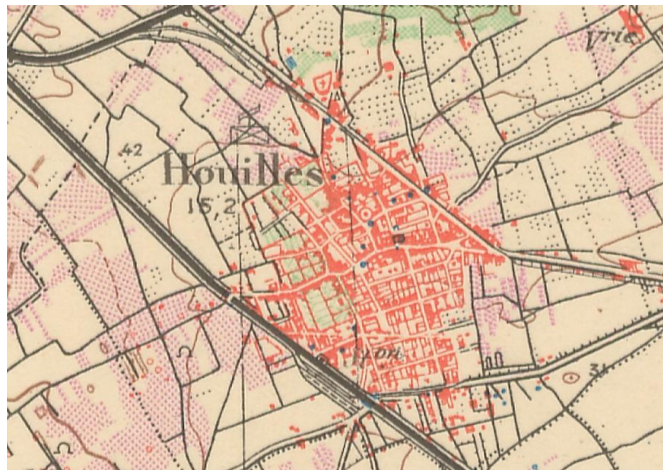
⁷⁵ PLU de la ville de Houilles (2016)

⁷⁶ Ibid.

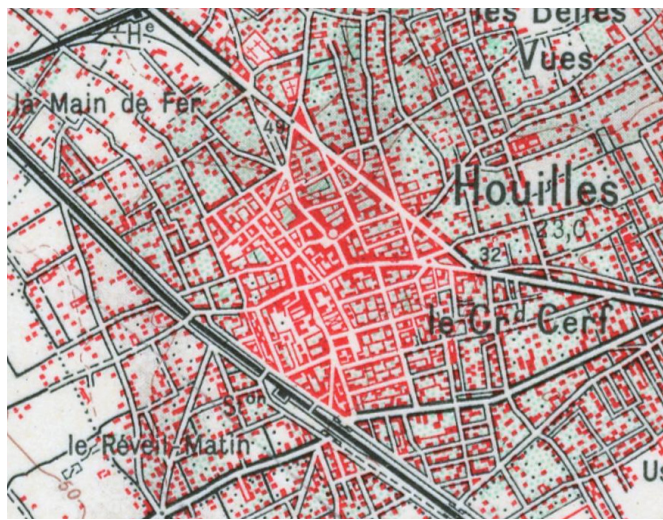
⁷⁷ Ibid.

⁷⁸ Ibid.

Carte de 1900
Source: géoportail.fr



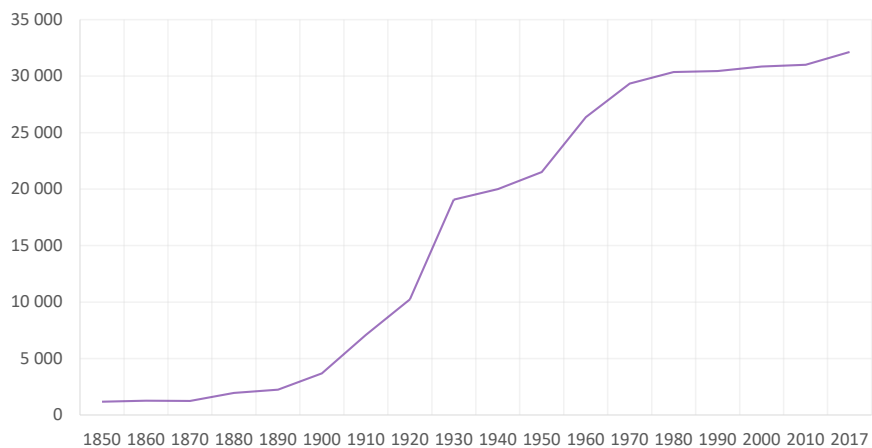
Carte de 1950
Source : remonterletemps.ign.fr



Carte de 2020
Réalisée à partir des données Qgis



Evolution démographique de la ville de Houilles
Réalisé à partir des chiffres de l'INSEE et des archives départementales des Yvelines



parcellaire a pour témoins les nombreux accès dit en « drapeau » permettant aux propriétaires des cœurs d'îlots d'accéder à leur logement.

Depuis la fin des années 1970, la croissance de la ville a nettement ralenti, passant de 29 537 habitants en 1982 à environ 32 000 habitants aujourd'hui. En effet, la ville est désormais totalement urbanisée avec 0% d'espaces naturels (forêt, champs) et le tissu semble arriver progressivement à saturation.⁷⁹

Cependant, la commune nécessite toujours de se développer puisqu'elle est soumise à la loi ALUR imposant la densification de l'existant. Ainsi, le SCOT de la Communauté d'agglomération de la Boucle de la Seine fixe des quotas de logements. 1 732 logements collectifs sont donc prévus au travers de ZAC dans le noyau central de la commune. Et, en ce qui concerne le tissu pavillonnaire, 1 550 logements sont prévus à l'horizon 2030. En effet, la commune a une stratégie incitative au travers de son PLU vis-à-vis de la densification douce.⁸⁰

Ainsi, la ville de Houilles est un terrain d'études idéal afin d'expérimenter la densification d'un tissu à priori saturé et de prouver sa capacité à absorber de nouveaux logements sans détruire l'existant et en améliorant le cadre de vie des habitants.

1.2 Une banlieue bien desservie en transports

Le choix du terrain d'étude dépend également de sa desserte en transports en commun.

En effet, densifier les espaces près des gares permet de proposer aux futurs habitants un système de déplacement peu cher et bien plus durable que la voiture. Comme on a pu le voir, des désillusions liées à l'achat d'un pavillon surviennent lorsque la mobilité est subie. Il ne s'agit donc pas de densifier le périurbain mal desservi en transports en commun dont le bilan carbone de la voiture s'additionne au bilan des factures.

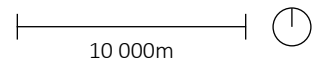
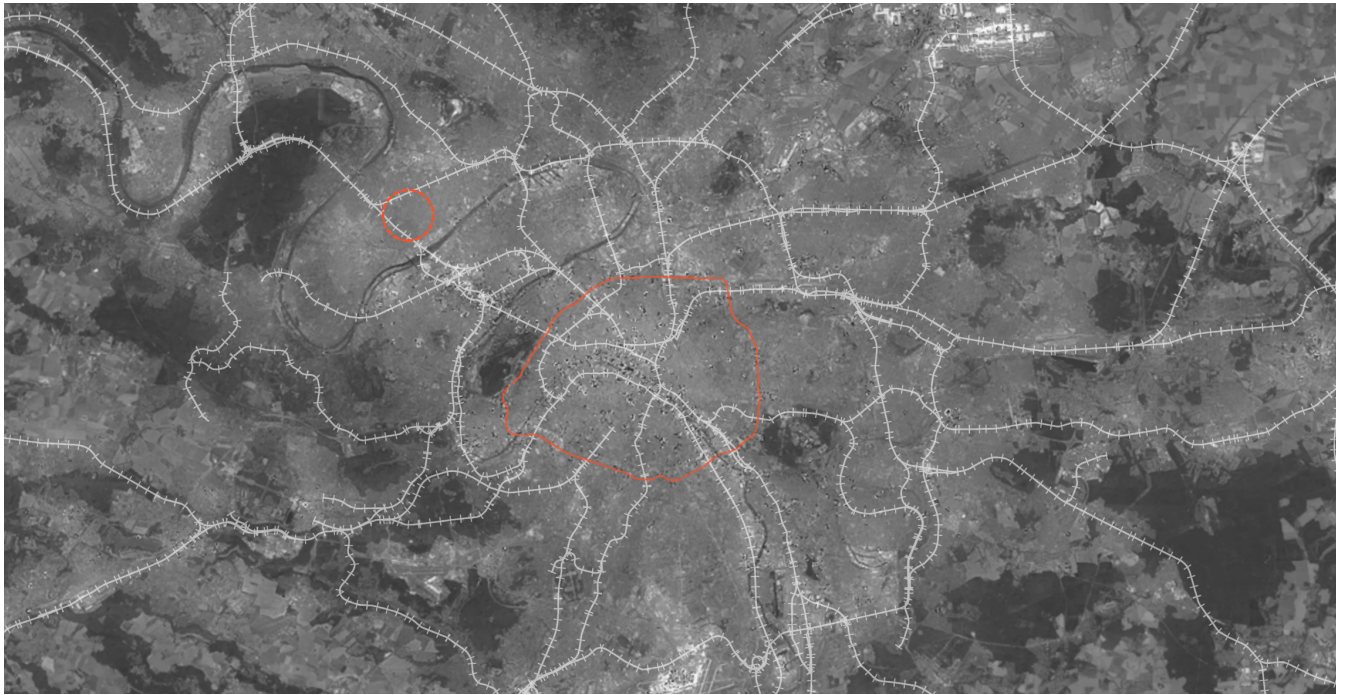
Ainsi, la gare située au sud de la ville, ouverte au XIXe siècle correspond désormais au RER A et aux Transiliens. Ceux-ci relient la commune aux plus grands pôles économiques et universitaires de la capitale. De plus un projet de gare RER au nord de la commune est envisagée pour 2023.⁸¹ Enfin, en s'éloignant à l'est de la commune on trouve le terminus du tram T2, reliant Paris La Défense en une dizaine de minutes.

Cette desserte en transport est un atout majeur pour les habitants. Elle concilie le confort d'une maison avec jardin et la proximité avec la capitale.

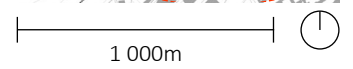
⁷⁹ Ibid.

⁸⁰ Ibid.

⁸¹ Ibid.



- Surface de la commune à densifier
- Rayon de 1km autour des gares
- A Gare existante
- B Future gare
- C Terminus du tram T2



« Après c'était, un peu comme tous les Parisiens qui veulent aller en banlieue, c'était un compromis entre plein de choses, la proximité des transports, avoir un cadre de vie assez agréable, pouvoir faire les courses facilement, ne pas être trop loin de Paris, en train. Et donc ici, on a trouvé un endroit qui correspondait assez bien à tout ça. »⁸²

Ainsi, afin d'inciter les futurs habitants à emprunter les transports en commun et pour faciliter leurs déplacements, les espaces pavillonnaires à densifier dans la commune se situent dans un rayon de moins de 15 minutes à pied ou 5 minutes à vélo de ces trois grandes dessertes. On considère que la présence d'une gare locale dans un périmètre de 1 000 m à vol d'oiseau permet le développement d'un quartier durable.⁸³

⁸² Interview de Monsieur J, 43ans, habitant à Houilles, réalisée le 16/03/2021 par Enora CHELERS.

⁸³ Jacques, TELLER et Al. *Guide Méthodologique Aménagement Du Territoire Référentiel Quartiers Durables*. (Namur), p11.

2. Enjeux et stratégies urbaines du projet

2.1 Site et enjeux

Le projet s'inscrit dans une logique systématique à l'échelle de la ville : les espaces situés à moins d'1km des gares sont tous densifiés selon les mêmes logiques. Cependant dans le cadre de ce TFE, nous effectuerons un zoom sur un unique îlot.

Cet îlot se situe au cœur de nombreux flux piétons potentiels, ce qui en fait un terrain idéal afin de créer des lieux de rencontres propices à une intensité urbaine. En effet, la rue située au sud-ouest correspond à l'accès à la gare existante pour toute la partie nord-est de la commune. De plus, le pont à l'est permet de rejoindre le centre-ville et ses aménités, qui sont situés à moins de 10 minutes à pied. Par ailleurs, la partie ouest de l'îlot est constituée de la piscine municipale ainsi que d'un parking qui lui est dédié. La rue au sud donne accès à une école primaire, une école maternelle et un gymnase qui constituent la centralité de ce quartier pavillonnaire. Enfin l'îlot est bordé de part et d'autre par la ligne RER et un espace fermé dédié à la Marine nationale, deux barrières piétonnes forçant la convergence des flux par cet espace.

Concernant les enjeux de ce projet de densification et d'intensification, il s'agit d'une synthèse entre l'analyse scientifique du site avec 5 entretiens⁸⁴ réalisés auprès d'habitants de l'îlot, ayant entre 25 et 55 ans.

2.1.1 Préserver le caractère diffus du tissu

Ce quartier est constitué d'une succession de décisions spontanées. Cette juxtaposition crée un tissu diffus de maisons individuelles. Il s'agit d'une richesse morphologique par rapport au tissu extrêmement répétitif et ordonné des lotissements clé en main. En effet, chaque maison, qu'elle soit pauvre d'un point de vue architectural ou qu'elle témoigne d'un héritage constructif du passé est implantée d'une façon différente de sa voisine, et les volumétries varient.

Par ailleurs, bon nombre d'entre elles sont revêtues d'un crépi qui ternit grandement le caractère singulier de chaque maison et tend à uniformiser le quartier.

Ainsi, les implantations et volumétries très articulées entre elles sont des caractéristiques à préserver, tandis que la matérialité des nouveaux logements sera en rupture avec l'existant afin de préserver la poésie du quartier.

2.1.2 Réduire l'usage de la voiture

Comme on a pu le voir, l'espace public se réduit souvent à un usage monofonctionnel dans les quartiers pavillonnaires. En effet, bien qu'elle soit très bien connectée aux transports, la ville de Houilles voit ses rues largement encombrées de voitures. Le taux de motorisation des ménages habitant en



1



2



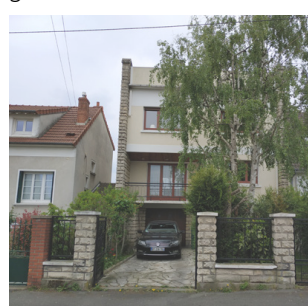
3



4



5

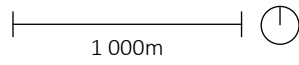


6

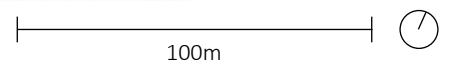
⁸⁴ CF parties annexes du TFE



Centre et gare
 Ilot



- A Accès gare
- B Accès centre
- C Accès écoles
- D Piscine municipale
- E Grands ensembles
- F Ligne RER
- G Terrain Marine Nationale



maison est de 1,3, soit plus d'une voiture par ménage.⁸⁵ Ainsi, les garages et les frontages ne suffisent pas à garer tous les véhicules des familles et les rues sont utilisées comme des parkings.

Par ailleurs, les trottoirs ne permettent pas un déplacement piéton confortable et sécurisé. En effet, des piliers électriques occupent l'espace piéton, certains trottoirs ne sont pas assez larges pour laisser passer deux personnes à la fois, et parfois le sol est en pente oblique. Ces caractéristiques empêchent les piétons, et particulièrement les personnes à mobilité réduite, de se déplacer confortablement et en toute sécurité.

« Et à pied je dirai qu'il faudrait que ce soit moins pentu, en devers, par endroit car si on est en béquille ou que l'on a des problèmes de dos, vous marchez comme en pleine montagne et vous avez mal au dos. Donc vous marchez au milieu de la route, et je vois beaucoup de gens marcher au milieu de la route. »⁸⁶

Il en est de même pour les pistes cyclables dont le réseau est incomplet et insécurisé. En 2017, une association a réalisé une enquête auprès de 262 cyclistes de la commune⁸⁷. Cette dernière pointe le manque d'itinéraires directs et rapides, un réseau incomplet, et le manque de structures de stationnements pour vélos fermés et sécurisés. En effet, les cyclistes se retrouvent la majeure partie du temps sur la même chaussée que les voitures et la piste n'est délimitée que par un tracé au sol.

Ainsi, l'espace public n'incite ni au déplacement piéton, ni au déplacement à vélo et priorise la voiture. La rue doit donc revoir sa hiérarchisation afin que les piétons et les cyclistes puissent se déplacer en toute sécurité.

2.1.3 Réactiver l'espace public

Outre la présence d'un espace piéton sécurisé et non monopolisé par la voiture, nous avons vu que l'intensité d'un espace public dépend de l'ouverture des rez-de-chaussée. En effet, ceux-ci viennent activer les frontages en assurant un contrôle social permettant de rendre la rue vivante.

Ainsi, pour que l'espace public foisonne de nouveaux usages, les façades des logements doivent être ouvertes et activées par de fonctions extimes (cuisine, salle de jeux, salle à manger, ateliers, etc.).

2.1.4 Recréer des espaces verts

Les parcs publics représentent 5,6 hectares de la ville, soit 1,7m² par habitant. Or la recommandation du SDRIF pour un territoire équilibré est de 10 m²/hab. Ce manque d'espaces verts publics restreint les rencontres entre habitants et pour certains n'incite pas les déplacements piétons.

⁸⁵ PLU de la ville de Houilles (2016)

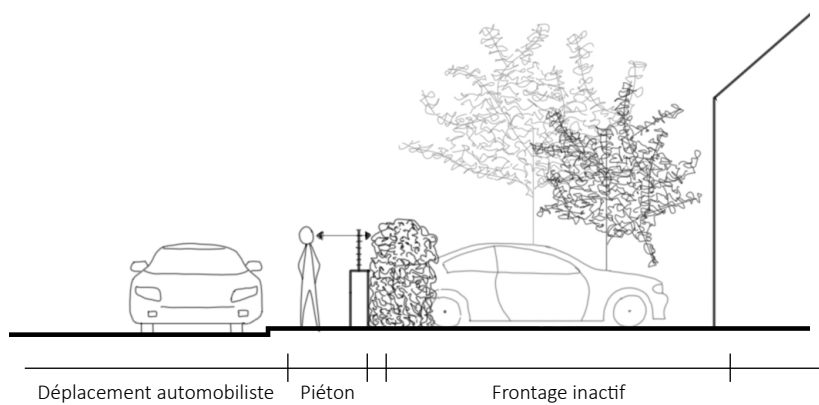
⁸⁶ Interview de Madame I, 55 ans, habitant à Houilles, réalisée le 25/01/2021 par Enora CHELERS.

⁸⁷ www.greenhouilles.org, consulté le 25/01/2021

Vue de la rue au nord (côté grands ensembles)



Vue de la rue au sud (côté écoles)



- Parcs, squares
- Terrains de sports
- Jardins privés

1 000m

« Le seul défaut du quartier, c'est que ça manque d'arbres. »⁸⁸

« Vous arrive-t-il de vous déplacer pour le plaisir ?

Pour promener le chien oui. Après c'est que du bitume, donc ce n'est pas très très sympa pour se promener. Il n'y a pas trop d'espaces verts. »⁸⁹

« Le seul défaut du quartier, c'est que ça manque d'arbres. »⁹⁰

2.1.5 Réduire les frais liés au logement

Comme nous avons pu le voir la propriété est parfois synonyme d'endettement. C'est pourquoi ce sujet a été abordé lors des entretiens. On a ainsi des réponses multiples : les situations familiales les plus vulnérables, les familles monoparentales sont sujettes à des difficultés financières, tandis que les ménages biparentaux ne rencontrent pas de difficultés.

« Est-ce que les frais liés à la maison vous empêchent de réaliser certaines choses ou vous vous sentez plutôt confortable ?

Alors non, j'ai encore des gros frais liés à la maison. C'est la moitié de mon salaire qui part dans le remboursement des frais de la maison. Donc oui j'ai des gros frais. On peut dire que ça me pèse... »⁹¹

« Est-ce que les frais liés à la maison vous empêchent de réaliser certaines choses ou vous vous sentez plutôt confortable ?

Disons que c'est le coût de la vie qui est tellement cher, que ce soient les courses, les impôts. Bon la maison on l'a payée, donc on n'a plus de crédit pour la maison, mais on a quand même les taxes à payer, les avis d'imposition, la taxe foncière... Heureusement qu'on est 2 à travailler, parce que tout seul on se demande comment on pourrait faire. »⁹²

2.1.6 Réduire les déperditions thermiques

La maison individuelle est comme nous avons pu le voir une réelle passoire thermique. Il s'agit d'un enjeu à la fois écologique mais également social puisque cela peut mener à des situations dites de précarité énergétique.

Ainsi le projet veille à s'insérer de manière à rendre les maisons au plus possible mitoyennes afin de réduire les surfaces de déperditions thermiques. Par ailleurs un tel projet dans la réalité pourrait se voir assorti d'une obligation de réhabilitation thermique de l'existant pour les habitants souhaitant densifier leur parcelle.

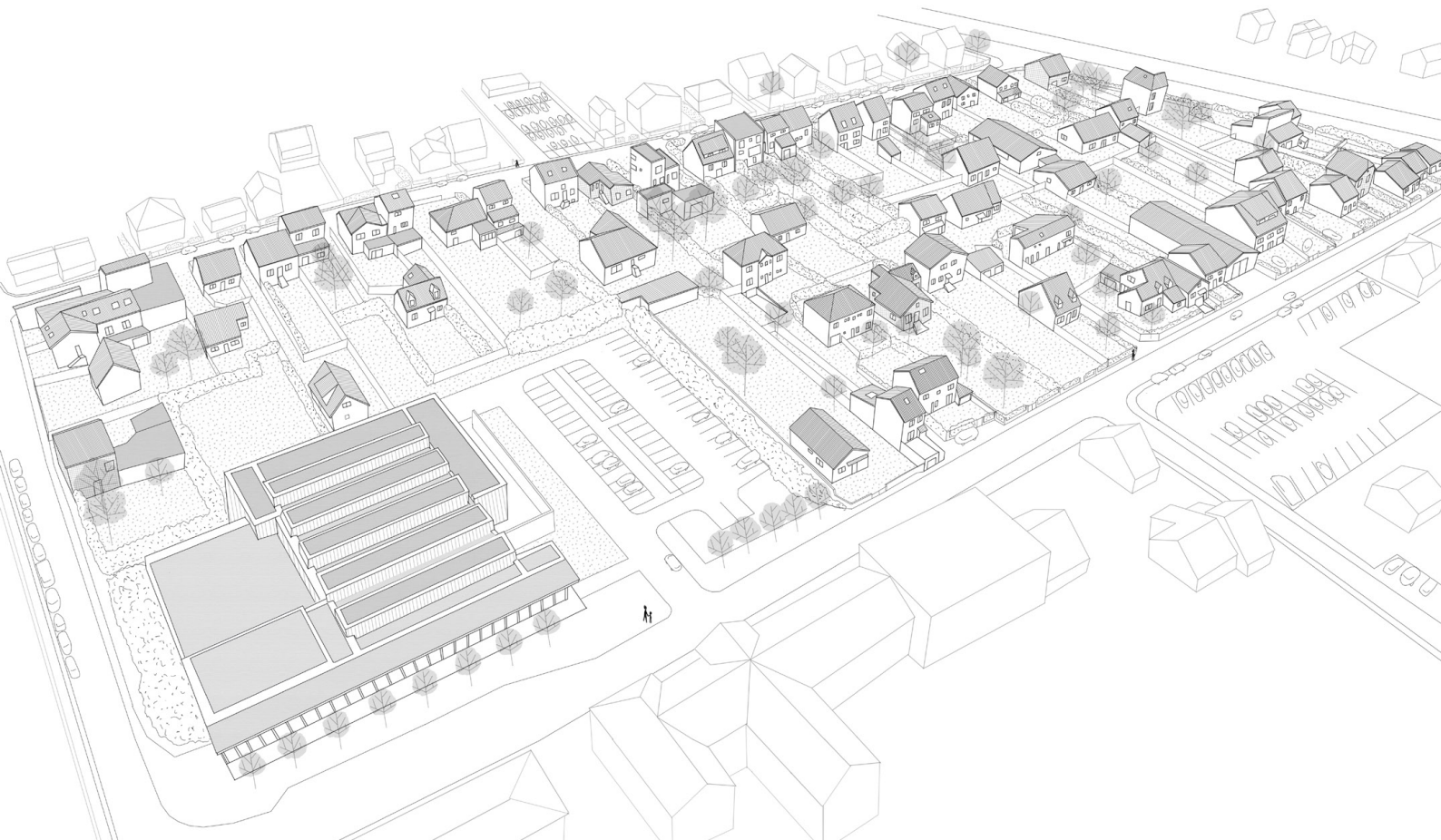
⁸⁸ Interview de Monsieur G, 41 ans habitant à Houilles, réalisée le 29/03/2021 par Enora CHELERS.

⁸⁹ Interview de Monsieur D, 25 ans, habitant à Houilles, réalisée le 30/12/2020 par CHELERS Enora CHELERS.

⁹⁰ Interview de Monsieur G, 41 ans habitant à Houilles, réalisée le 29/03/2021 par Enora

⁹¹ Interview de Madame I, 55 ans, habitant à Houilles, réalisée le 25/01/2021 par CHELERS Enora CHELERS.

⁹² Interview de Madame et Monsieur F, 52 ans, habitant à Houilles, réalisée le 26/12/2020 par Enora CHELERS.



2.2. Stratégie de piétonnisation de la ville

La ville de Houilles par sa desserte en transports en commun la reliant aux différents pôles de la région, est un terrain d'expérimentation idéal afin d'imaginer une ville quasiment piétonne. Cette stratégie de piétonnisation de la ville se base sur une enquête de l'Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie sur les mobilités alternatives émergentes.⁹³

Premièrement, en ce qui concerne les trajets des actifs pour se rendre en dehors de la ville, ils sont facilement anticipables puisqu'ils sont répétitifs. Au total à Houilles, la moitié des actifs utilisent les transports en commun. Et 1/3 des actifs se déplacent quant à eux en voiture ou en camion.⁹⁴ Ainsi pour cette part restante, ne se déplaçant ni à vélo, ni en transports en commun, une plateforme en ligne de covoiturage permettrait facilement aux personnes se rendant vers les mêmes destinations de mutualiser ces trajets quotidiens.

Deuxièmement, en ce qui concerne les trajets spontanés et imprévisibles au sein de la commune, l'habitant effectue un trajet de moins de 6km soit une distance en dessous de laquelle, il est plus rapide de se déplacer à vélo qu'en voiture en ville.⁹⁵ De plus, l'apparition du vélo électrique permet désormais aux personnes âgées ou plus vulnérables de se déplacer également par un mode de transport doux. Ces vélos combinables avec des cargos permettent de déplacer des charges importantes, telles que des courses. Enfin en temps de pluie, les vélos peuvent accueillir un roofby, soit un toit léger protégeant les usagers de la pluie.

Par ailleurs, les déplacements en ville sont rendus également possibles par l'essor fulgurant des nouveaux objets de glisse urbaine tels que les trottinettes électriques. On notera que ces systèmes sont très appréciés par les usagers mais rapidement délaissés par manque d'infrastructures sécurisées.⁹⁶

Ainsi, en ce qui concerne les trajets du quotidien ou encore les trajets permettant aux habitants de rallier les différentes gares de la ville, le projet est de créer un réseau de pistes cyclables complet et sécurisé. En ce qui concerne les rues nécessitant d'être élargies, la mairie peut empiéter sur l'espace privé au moyen de bande d'emplacements réservés.⁹⁷ De plus, les anciens parkings voitures de la ville accueilleront chacun des parkings vélos fermés et sécurisés. Il s'agit également de recréer des porosités piétonnes permettant de raccourcir les temps de trajet mais également d'améliorer la qualité des cheminements, en passant au travers des différents cœurs d'îlots.

Dernièrement, en ce qui concerne les trajets spontanés en dehors de la ville et ceux pour les personnes à mobilité réduite, l'autopartage « en boucle » est

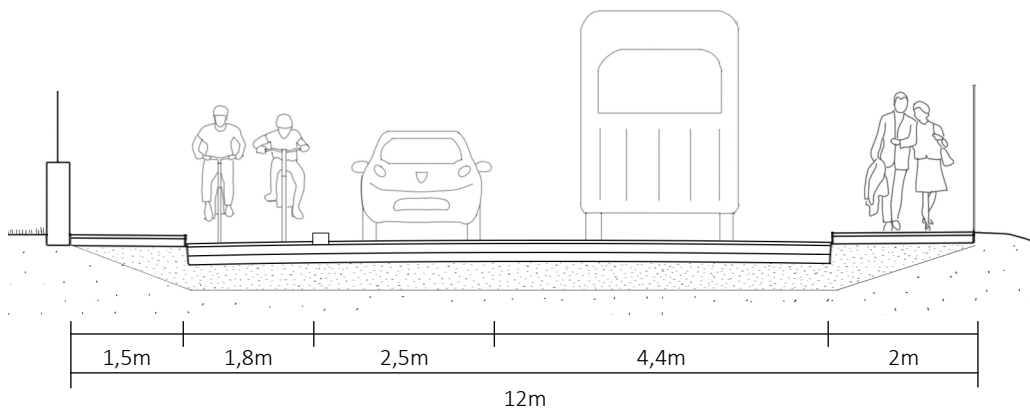
⁹³ ADEME (2017). *L'Observatoire des mobilités émergentes*, deuxième édition – Synthèse de l'étude.

⁹⁴ PLU de la ville de Houilles (2016)

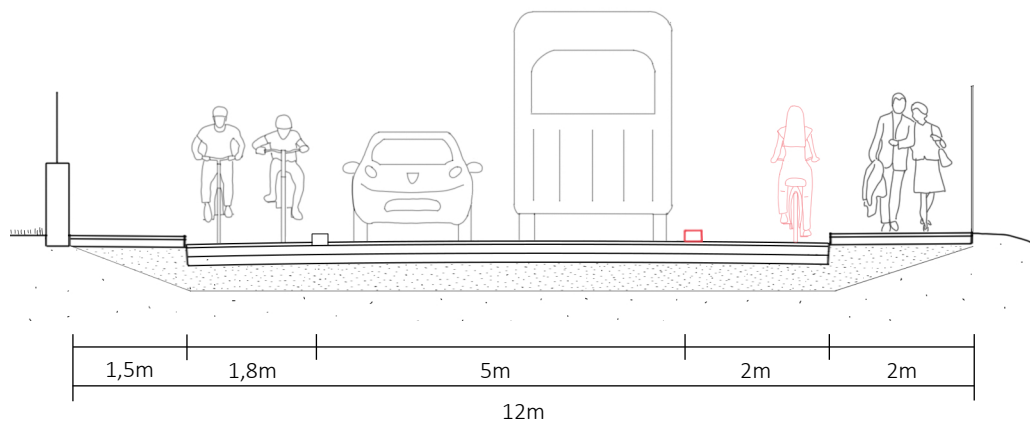
⁹⁵ www.citycycle.com, consulté le 19/05/2021

⁹⁶ ADEME (2017). *Op. Cit.*, p19.

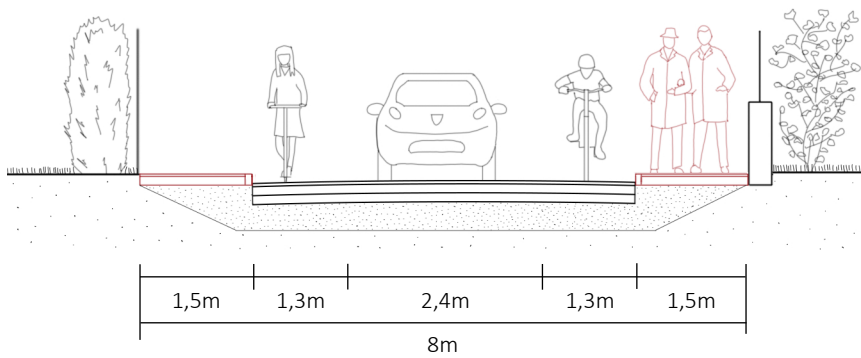
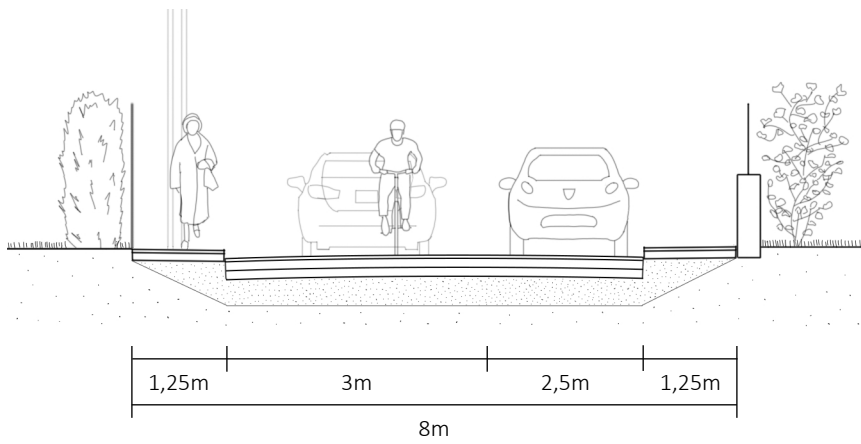
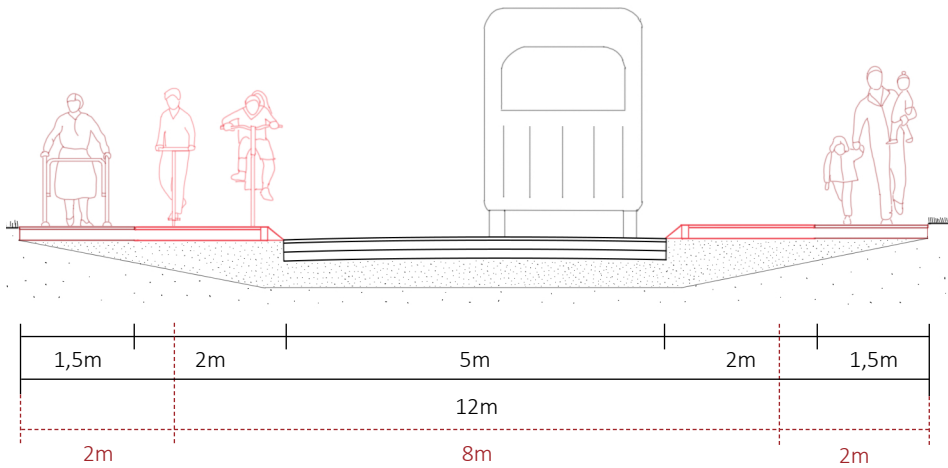
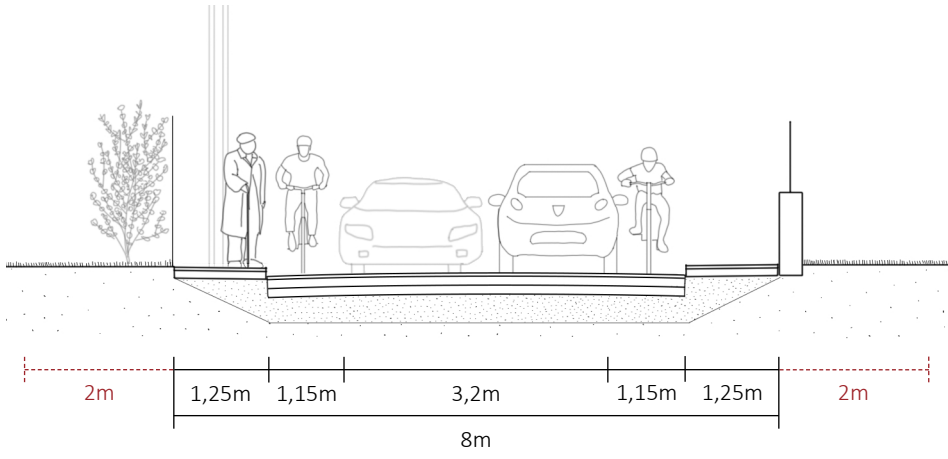
⁹⁷ outil2amenagement.cerema.fr/les-emplacements-reserves-er-r344.html, consulté le 25/04/2021

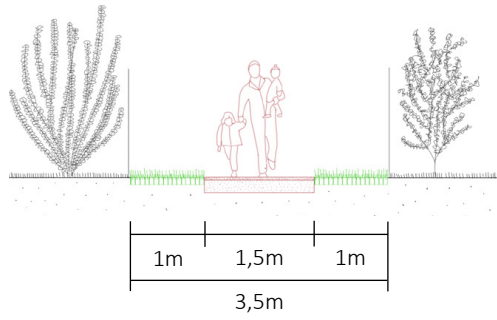


(A) Etat actuel



(A) Projet



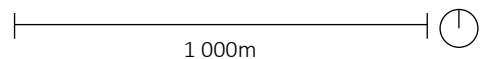


Accès piéton et véhicules (urgence, déménagement, PMR)

(D) Projet



- Centre et gare
- Grands ensembles
- Ilot
- Stations d'autopartage



un système idéal. En effet, il s'avère très pertinent en tant que complément dans des zones très bien desservies (bus, train, RER).⁹⁸ Il permet d'emprunter un véhicule et de le restituer au même endroit. Ainsi chaque quartier a accès à des véhicules en permanence et à moins de 200m à pied de chaque logement.

De plus ce système s'avère très intéressant financièrement puisque les coûts annexes liés à l'entretien et à l'assurance d'un véhicule privé contrebalancent les coûts pour une location de voiture lorsque son usage est modéré. Ainsi, en dessous de 10.000km/an on considère que l'autopartage s'avère plus rentable qu'une voiture particulière.⁹⁹

Par ailleurs les 5 entretiens réalisés auprès de habitants de l'îlot donnent des résultats divergents sur ce sujet. Certains seraient contents de ne plus avoir besoin de posséder leur propre véhicule car ils n'en ont que très peu l'utilité. Tandis que d'autres, bien qu'ils n'en aient que peu ou très peu l'utilité, considèrent la voiture comme une sécurité. Ainsi l'unique frein identifié à la mise en place d'une ville quasiment piétonne serait un frein d'ordre idéologique ou encore culturel, ce qui sur une temporalité longue pourrait largement évoluer.

Dès lors, pour le calcul des voitures en autopartage disponibles pour les habitants du pavillonnaire, nous considérerons que les systèmes mis en place permettent aux familles de ne posséder qu'un seul véhicule par ménage. Sachant que 9 véhicules particuliers équivalent à une voiture en autopartage, les stations disposées chacune à 200m les unes des autres, contiendraient chacune 8 voitures. Soit 8 voitures x 90 stations réparties dans les quartiers pavillonnaires. Ainsi on aurait pour tout le pavillonnaire 704 voitures en autopartage au lieu de 6339¹⁰⁰ voitures actuellement (en ne comptant qu'une seule voiture par maison). Ce chiffre pourrait par ailleurs évoluer suite à la densification de la ville.

⁹⁸ Ibid., p16

⁹⁹ www.essent.be/fr/blog/e-mobility/l-autopartage-couts-et-avantages, consulté le 19/05/2021

¹⁰⁰ PLU de la ville de Houilles, (2016)

3. Du quartier pavillonnaire à la coopérative d'habitants

3.1 Méthode de projet

3.1.1 Les ateliers de micro - conception

Le projet se situe entre réalité et utopie, les méthodes développées sont réelles mais sous entendent des volontés politiques fortes.

Ainsi la méthode développée pour la réalisation de ce projet s'inspire du BIMBY. La commune met en place des ateliers de micro-conception durant lesquels les habitants des quartiers pavillonnaires situés à proximité des gares peuvent se rendre. On imagine que chaque îlot à densifier correspond à un atelier de micro-conception. Les habitants peuvent ainsi visualiser la spatialité et les potentialités de leur futur quartier au travers des documents de projet.

Chaque habitant souhaitant réaliser un projet de densification de sa parcelle est accompagné par architecte et ces différents projets sont coordonnés par l'architecte – urbaniste coordinateur. Ainsi chaque projet unique et singulier serait réalisé selon des temporalités différentes mais autour de certaines logiques communes et immuables données par l'architecte-urbaniste coordinateur. Ces logiques sont données par le catalogue des typologies en correspondance avec le plan masse.

En ce qui concerne les stratégies urbaines communes à l'ensemble de la ville, porosités piétonnes, mise en place d'un réseau cyclable, stations d'autopartage, celles-ci sont mises en place en amont des ateliers de densification. Ainsi, nous partons du postulat que ces stratégies permettent sur le long terme aux habitants de se libérer de leurs véhicules particuliers.

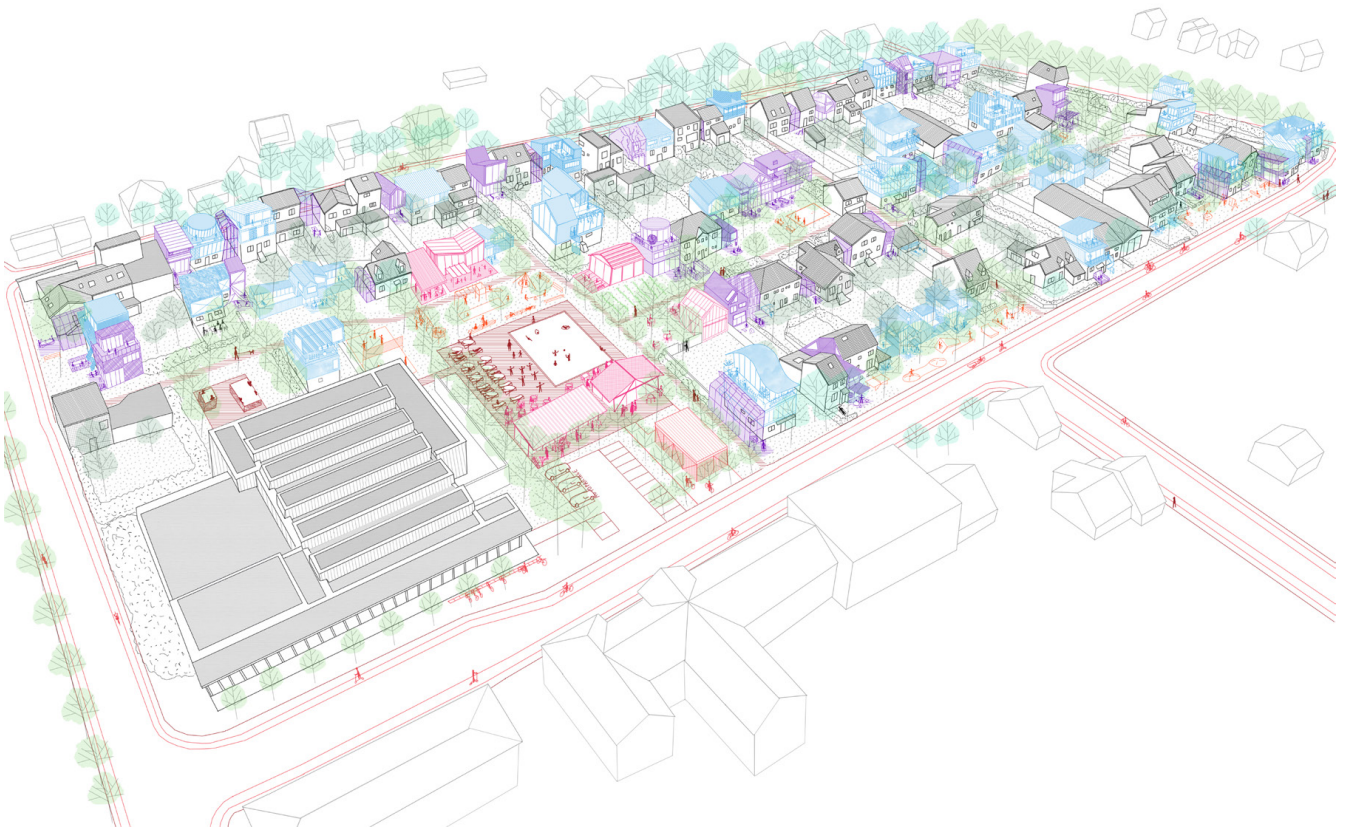
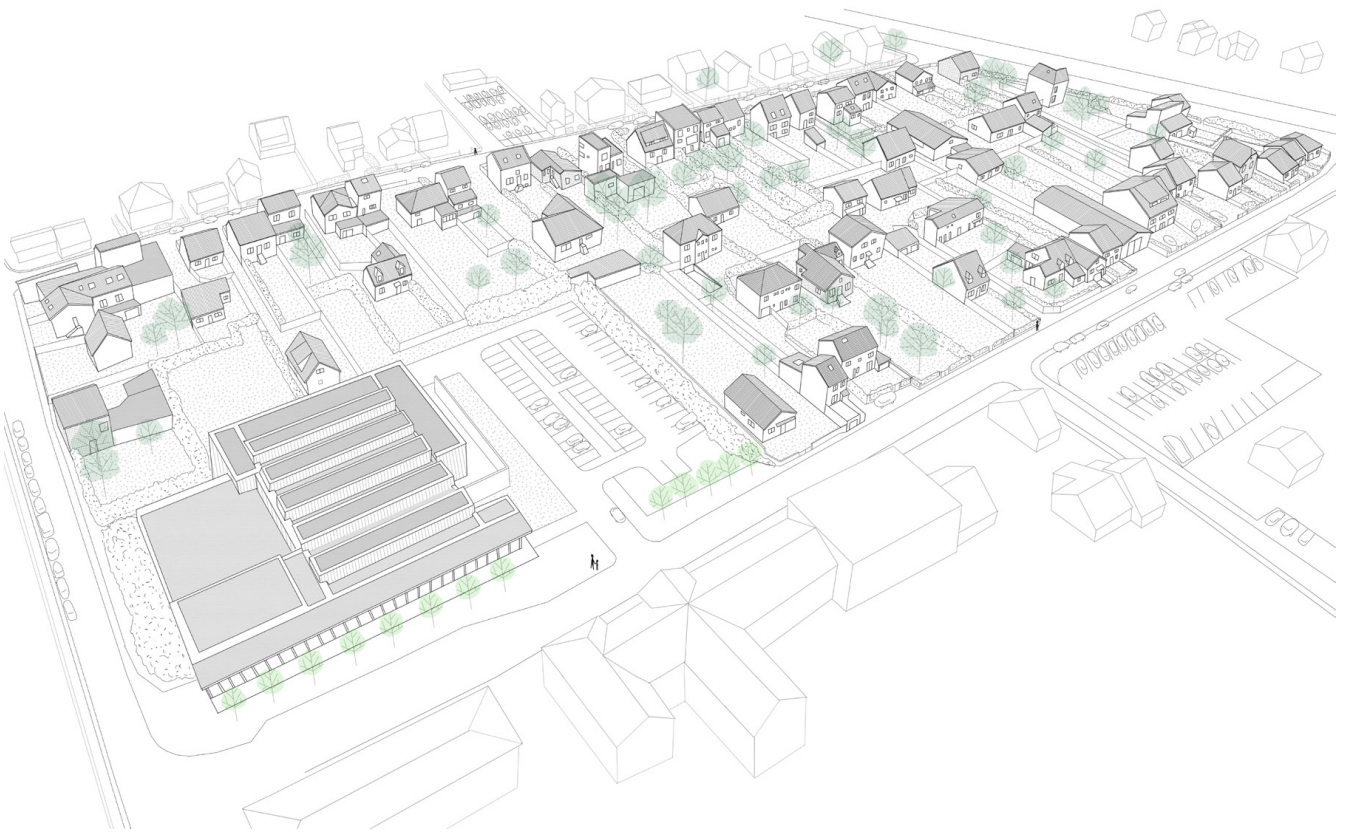
3.1.2 Imaginer une coopérative

Rappelons que les ateliers de micro-conception sont une opportunité de réinterroger le modèle de la maison individuelle. Toutefois pour la mise en place de systèmes en partage et leur gestion, le projet suppose que les terrains subdivisés et les logements créés sont achetés par une coopérative d'habitant. Pour cela, il est possible de réserver les espaces à densifier pour de l'habitat coopératif via le PLU.¹⁰¹

Par ailleurs, le mode de vie coopératif permet de réduire les frais liés au logement et ainsi d'accueillir en zone de marché tendu des locataires ayant des revenus modestes. En effet, la coopérative est un système anti spéculatif qui voit la propriété autrement. Chacun devient propriétaire d'une part de la coopérative et non d'un logement. Cette dernière équivaut à 6% du prix du logement occupé. Le coopérateur verse en complément un loyer mensuel qui couvre le remboursement de l'emprunt que la coopérative a dû effectuer pour la construction du logement.¹⁰²

¹⁰¹ www.franceculture.fr/emissions/choix-de-la-redaction/cooperative-dhabitants-vivre-mieux-et-moins-cher, consulté le 21/05/2021

¹⁰² Ibid.



La part achetée par le coopérateur ne peut être revendue plus chère. Ainsi les prix sont indépendants du marché immobilier. Or la banlieue bien desservie en transports a vu ses prix augmenter de 4% sur 10 ans.¹⁰³

Par ailleurs, un coopérateur a accès à tous les espaces partagés de la coopérative qui constituent chacun des lieux de convivialité. Ces espaces sont entretenus de manière participative. Ils peuvent être multiples et sont au choix de la coopérative. Ainsi le programme qui sera proposé est fictif et n'a qu'une valeur indicative. Il s'inspire du programme de la coopérative Kraftwerk établie en Suisse, qui est à ce jour considérée comme étant le meilleur exemple existant.¹⁰⁴

En ce qui concerne les habitants actuels de l'îlots, plusieurs possibilités s'offrent à eux s'ils souhaitent rejoindre la coopérative.

Si leur parcelle est subdivisible, on peut imaginer qu'ils revendent leur terrain moins cher et accèdent ainsi à la partie des espaces partagés réservés aux membres de la coopérative.

Si leur terrain n'est pas subdivisible mais que la maison est densifiable par une extension ou une division intrinsèque, les travaux sont pris en charge par la coopérative et les futurs habitants payent leurs loyers à la coopérative plutôt qu'au propriétaire.

Si en revanche la maison n'est ni densifiable et que le terrain n'est pas subdivisible, les habitants peuvent accéder aux espaces partagés par un abonnement annuel et/ ou par un quota d'heures de bénévolat passées pour l'entretien de ces parties communes.

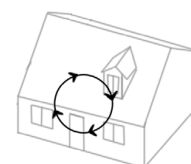
Enfin, si les habitants actuels ne souhaitent pas intégrer le système coopératif, on peut imaginer un droit prioritaire réservé à la coopérative afin de racheter le logement lorsque l'habitant déménage.

3.3.3 Les logiques d'implantations

Comme on a pu le voir, la densification douce se différencie en 3 types : l'insertion de nouveaux logements par ou sans division du parcellaire au préalable, l'extension du bâti et la division intrinsèque.

Premièrement, en ce qui concerne la division intrinsèque des maisons existantes afin d'en faire plusieurs appartements, celle-ci n'est pas indiquée en tant que potentiel dans le plan masse. En effet, elle n'influence pas la volumétrie extérieure et relève exclusivement des décisions individuelles. Toutefois nous imagerons qu'un petit pourcentage des habitants actuels, par exemple les ménages en situation de sous occupation, y ait recourt.

Deuxièmement, en ce qui concerne les extensions du bâti, celles-ci peuvent être latérales. Celles-ci rendent les logements mitoyens entre eux afin de réduire les déperditions thermiques. Quant aux résidus de moins d'1m entre



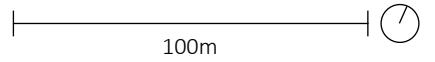
Division intrinsèque

¹⁰³ www.meilleursagents.com/prix-immobilier/houilles-78800/, consulté le 21/05/2021

¹⁰⁴ Ibid.



- Accès
- Remembrement du parcellaire
- Potentiels d'extensions
- Potentiels de surélévations (maisons pleins pieds)



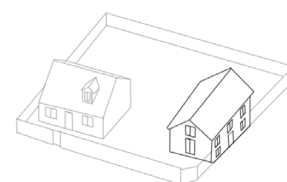
un mur latéral existant et une limite de parcelle, le projet considère que le propriétaire de la bande de terrain est obligé le revendre aux parties souhaitant construire en mitoyen. Par ailleurs, certaines extensions prenant la place des anciens accès en drapeau nécessiteraient un remembrement du parcellaire au préalable.

De plus, les maisons de plein pied peuvent être surélevées. Les maisons possédant déjà un étage ne sont pas surélevées afin de préserver la qualité visuelle et spatiale du quartier.

Troisièmement, en ce qui concerne l'insertion de nouveaux logements par division du parcellaire, ces implantations respectent les maisons existantes. En effet, pour des questions d'intimité et afin d'éviter des réactions NIMBY de la part des voisins, chaque nouveau logement respecte l'ensoleillement des jardins et façades voisines. De plus, nous verrons que le catalogue des typologies donne des gabarits et des règles de vues à respecter afin de ne pas compromettre la tranquillité du voisinage.

Dernièrement, en ce qui concerne l'insertion de nouveaux logements sans division du parcellaire, celle-ci intervient lorsque les habitants actuels et les futurs habitants souhaitent partager leur jardin. Ainsi, nous considérerons qu'un petit pourcentage d'habitants ne clôturera pas son jardin et le partagera avec le nouveau logement inséré.

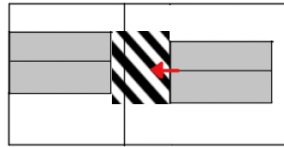
Ainsi, comme nous l'avons vu précédemment, la poésie du tissu diffus actuel est créée par une juxtaposition de décisions privées. Or les logiques d'implantation de la densification accompagnée sont également pensées à la parcelle. Ces mêmes logiques permettent donc de préserver les qualités spatiales du tissu pavillonnaire existant.



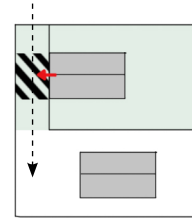
Implantation sans division au préalable du parcellaire



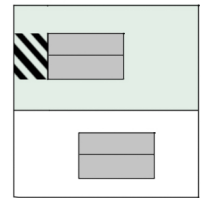
Extension



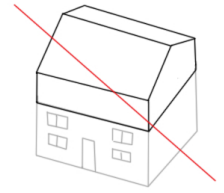
H
<math>< 1m</math>



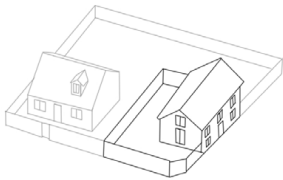
Accès en drapeau



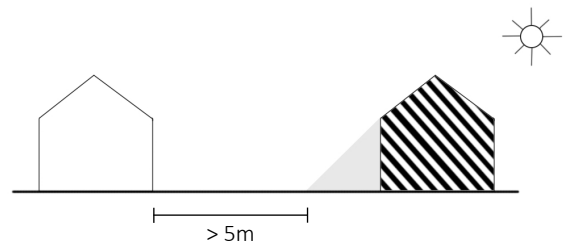
Surélévation



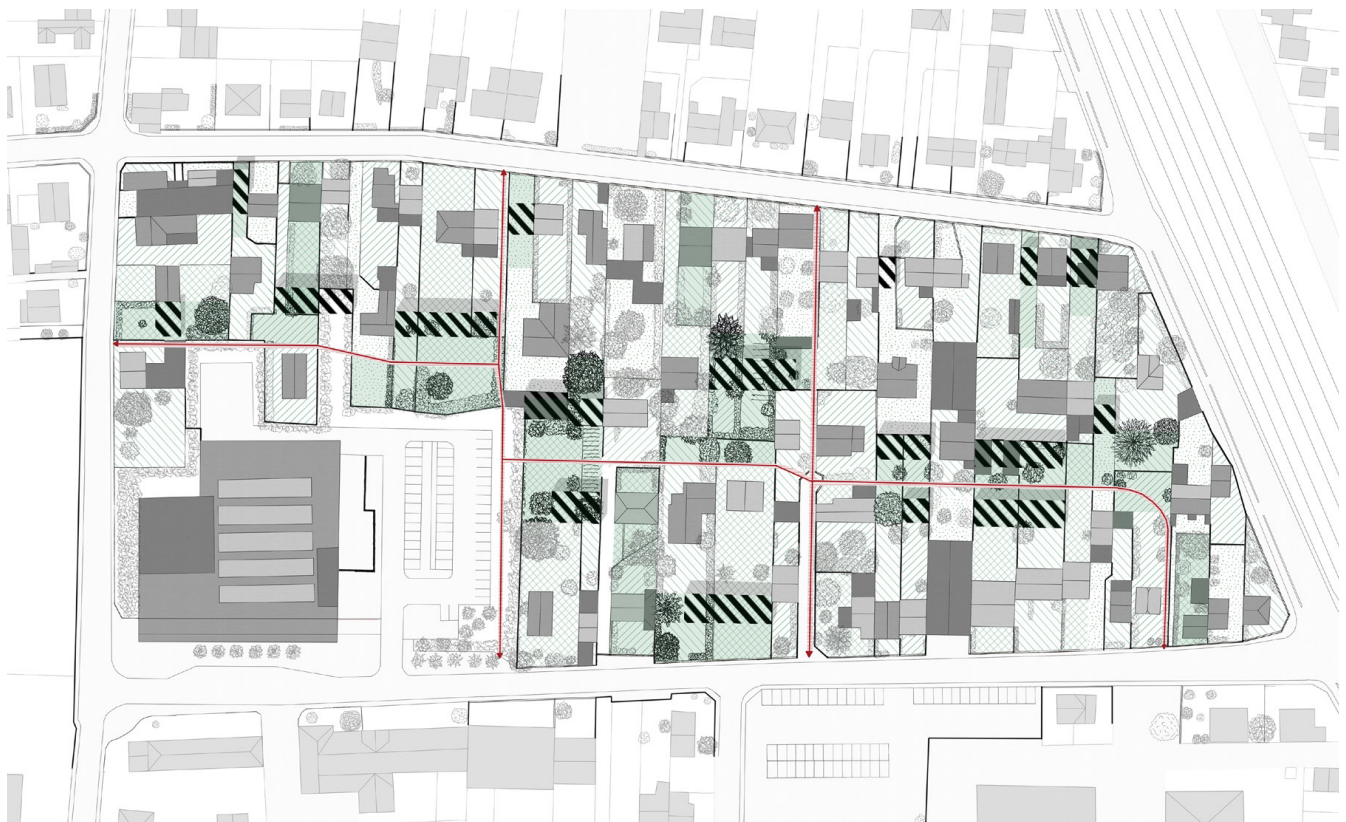
Maison existante avec étage



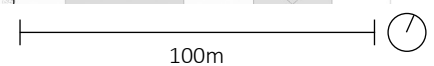
Division du parcellaire



> 5m



- Accès
- Division du parcellaire
- Potentiels d'implantation



100m

3.2 Les documents utiles aux ateliers de micro-conception

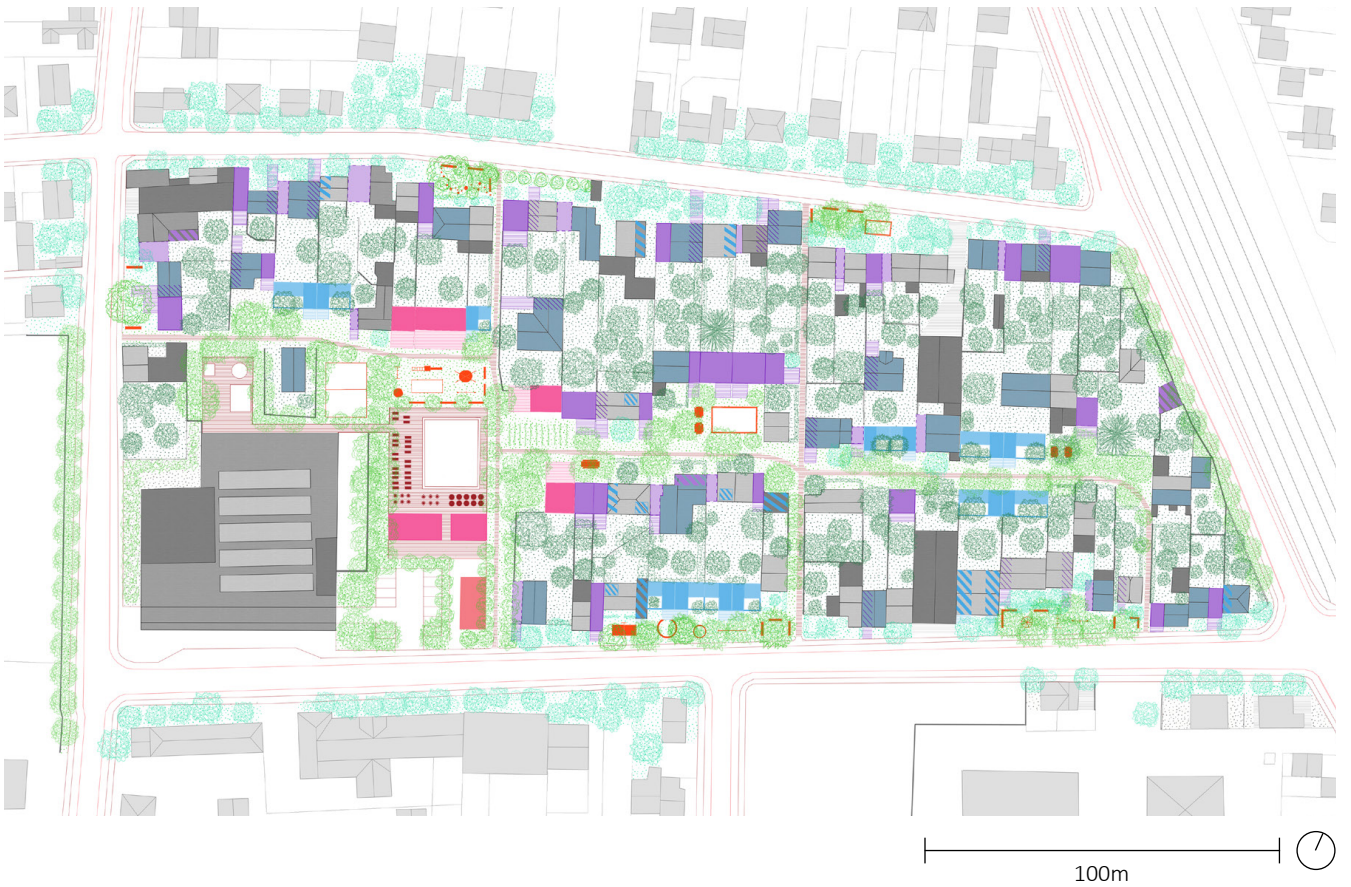
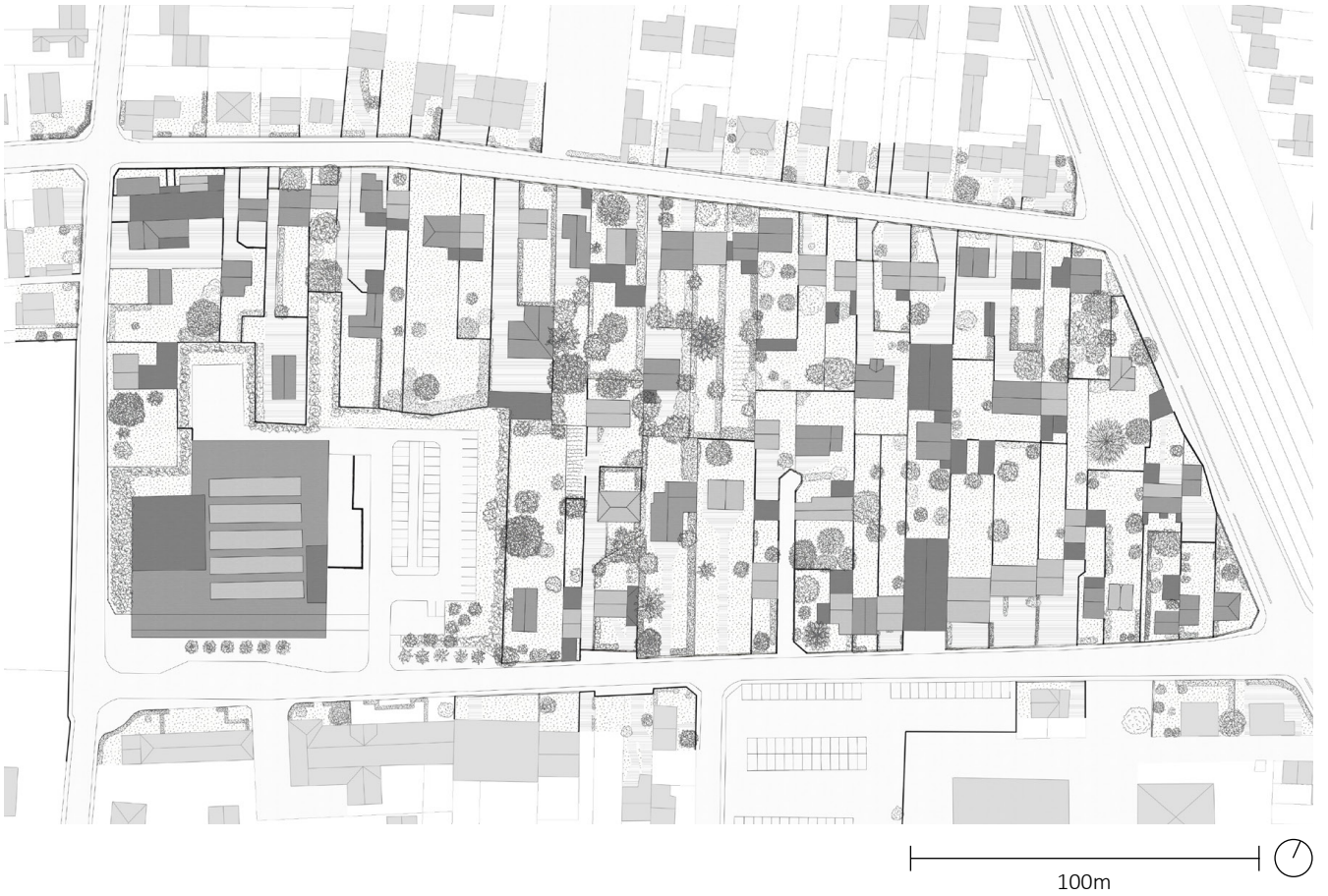
Comme nous l'avons vu, le catalogue des typologies et le plan masse en correspondance sont les documents fournis par l'architecte – urbaniste coordinateur. Ils assurent la cohérence des projets de densification en tant que vecteurs d'intensité urbaine.

Tout d'abord les projets respectent la tranquillité des voisins, ainsi des règles de vue sont mises en place dans ce document.

Ensuite, les projets veillent systématiquement à activer les rez-de-chaussée afin d'intensifier le quartier. Les frontages des nouveaux logements de la coopérative ne sont jamais clôturés ni fermés par un muret ou une haie. Les jardins sont quant à eux l'espace extérieur intime de ces nouveaux logements et peuvent être munis d'une haie.

Par ailleurs, pour préserver le caractère diffus du tissu, les volumétries s'articulent avec l'existant et les alignements ne sont pas obligatoires. De plus, afin de dynamiser les couleurs du quartier, qui comme on a pu le voir sont largement ternies par l'usage abusif de crépis, les matérialités des nouvelles façades doivent contraster avec l'existant et ne cherchent pas la neutralité. Toutefois, les projets représentés dans le catalogue sont d'ordre typologique et servent uniquement d'exemples.

Enfin, chaque espace extérieur sera largement arboré et les terrains sont en semi-friche. Ainsi ces espaces de prairies intensifient la biodiversité et les qualités visuelles du quartier. Ils permettent également un entretien bien moins conséquent qu'une pelouse. Concernant les jardins existants, nous imaginerons la mise en place par l'état d'un coefficient de végétalisation minimal de la parcelle.



LES ESPACES COMMUNS A LA COOPERATIVE

ESPACES RESERVES AUX MEMBRES DE LA COOPERATIVE

- (CR) crèche : 150- 200m²
- (CO) coworking : +/- 80m²
- (A) atelier et laverie : +/- 80m²

ESPACES OUVERTS AU PUBLIC

- (B) bar, point collecte paniers AMAP : +/- 40m² + cuisine 15m²
- espaces verts : potagers, jeux pour enfants, pétanque, tennis etc.

ESPACES DEDIES A LA LOCATION

- (E) : réservés à des commerces de proximité : boulanger, boucher, épicerie, fleuriste etc. X m²

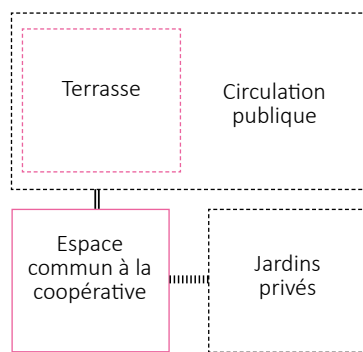
On a 3 types d'espaces partagés.

Certains espaces et services sont réservés exclusivement aux membres de la coopérative : crèche, espace de coworking, ateliers, buanderie, vélos en partages, point relais panier AMAP.

Le bar et les espaces extérieurs sont ouverts au public afin que la coopérative puisse participer à la vie du quartier. Ces espaces verts sont issus de divisions du parcellaire et seraient investis par de nouveaux usages.

Enfin, les espaces dédiés à la location pour des entreprises servent de revenus pour la coopérative. Ils sont réservés pour des commerces de proximité : boulanger, boucher, épicerie, fleuriste etc. Ces derniers sont ouverts au public et participent à l'intensité urbaine du quartier.

Afin d'intégrer la piscine municipale aux activités extérieures de la coopérative, celle-ci installe un bassin d'été ainsi qu'un solarium et des petits bassins annexes.



== Accès + vue
 - - - - - Pas de vue

PROGRAMME

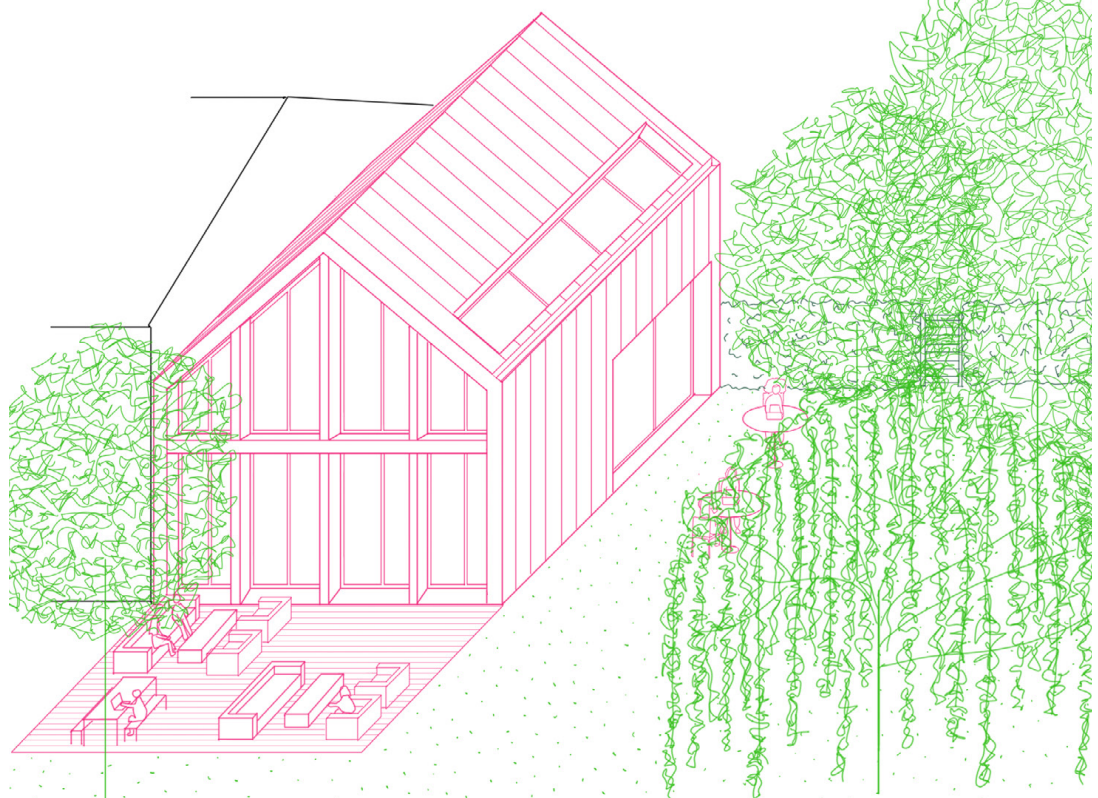
Pas de terrasses aux étages et un étage maximum

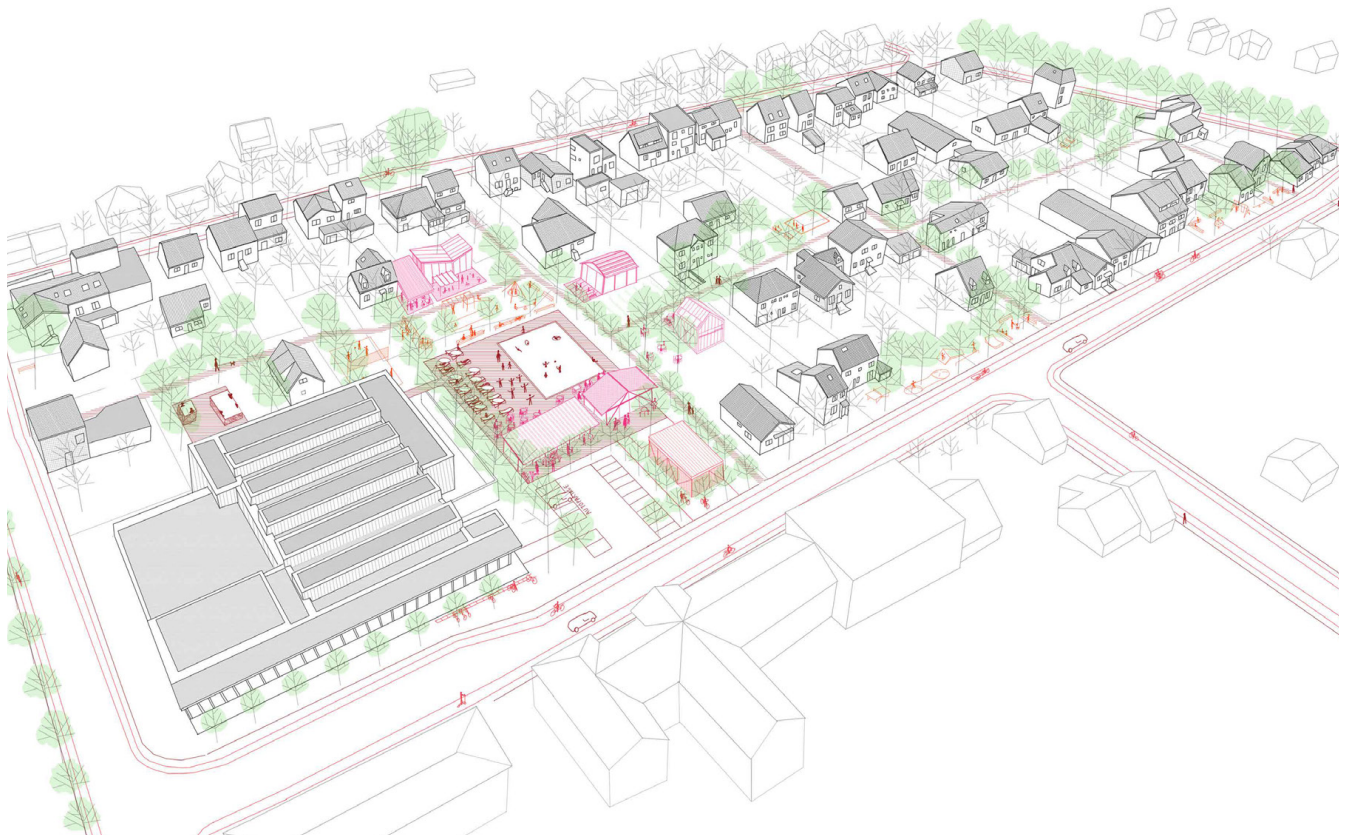
Articulation avec l'existant et matérialités contrastées

Rez ouvert sur l'espace public

Façade avant largement ouverte sur une terrasse

Protection solaire pour les baies orientées sud





- Espaces communs
- Espace vert public
- Nouveaux usages

- Espace public
- Parking vélos public

- Mur aveugle
- Mur ajouré
- Accès

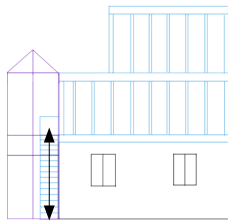
LES SURELEVATIONS ACCES EN FACADE OU PAR UNE SERRE PARTAGEE

3- 4 hab.

Les surélévations permettent de créer des appartements en réhaussant les maisons de pleins pieds existantes.

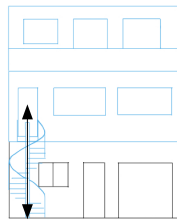
Le volume doit être articulé avec la maison existante sauf en cas de rénovation thermique par l'extérieur.

L'accès par les escaliers extérieurs ne doit pas compromettre une vue existante.

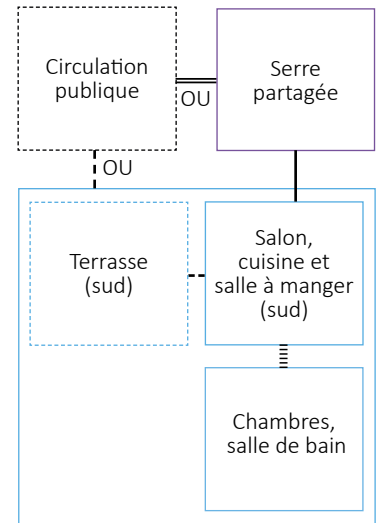
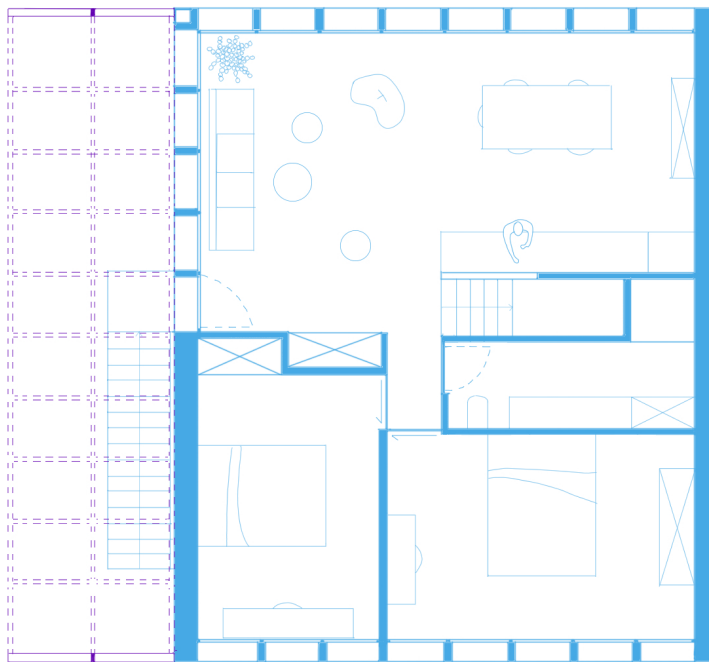


Serre + escaliers
(structure légère)

ACCES

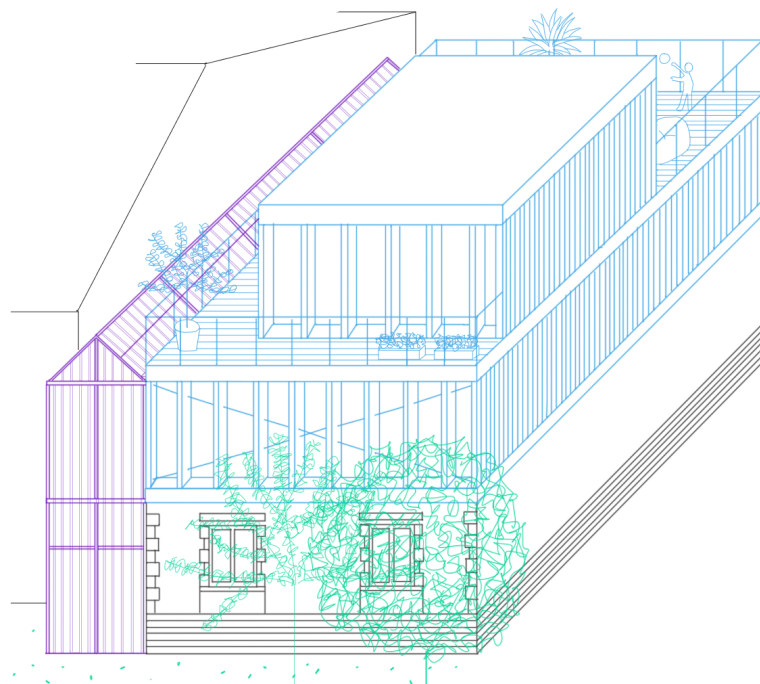


Escaliers hélicoïdaux
(structure légère)



- Accès + vue
- Accès + vue si pas de vis à vis
- - - Accès indirect
- ||||| Accès + pas de vue

PROGRAMME

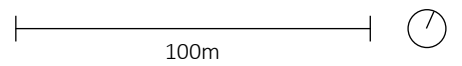
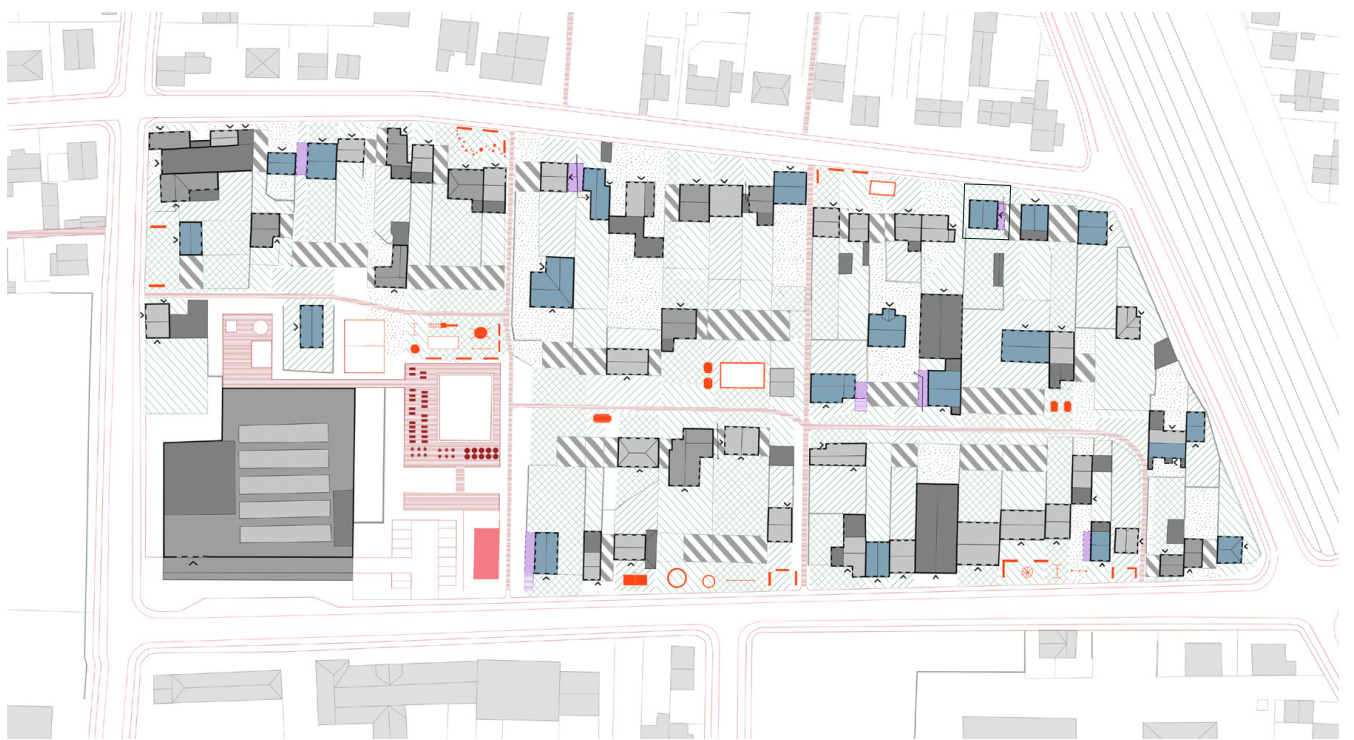
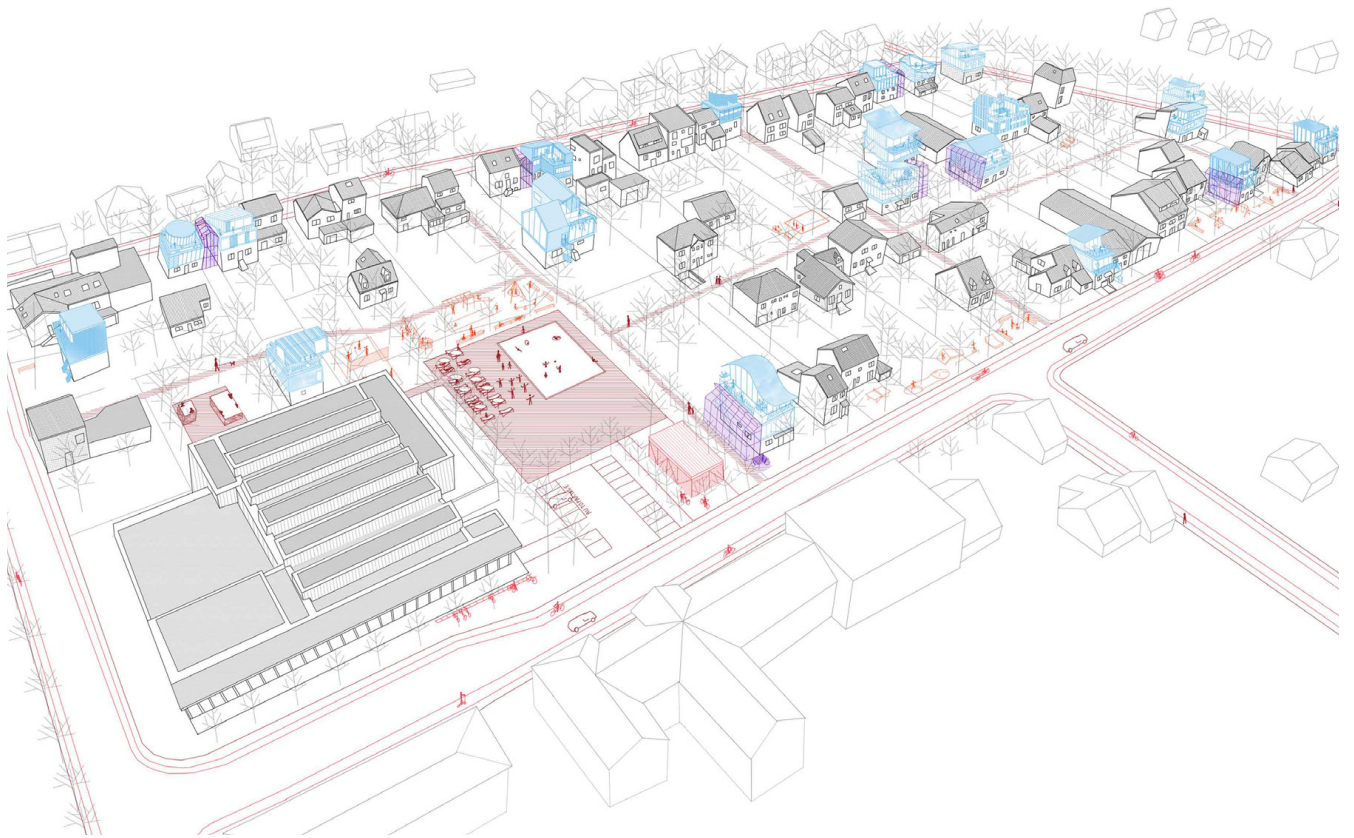


Terrasse en r+2

Articulation entre les différentes volumétries et matérialités contrastées

2e étage en recul ou toiture en pente

Serre à installer après la construction voisine



Serres partagées
 Surélévations

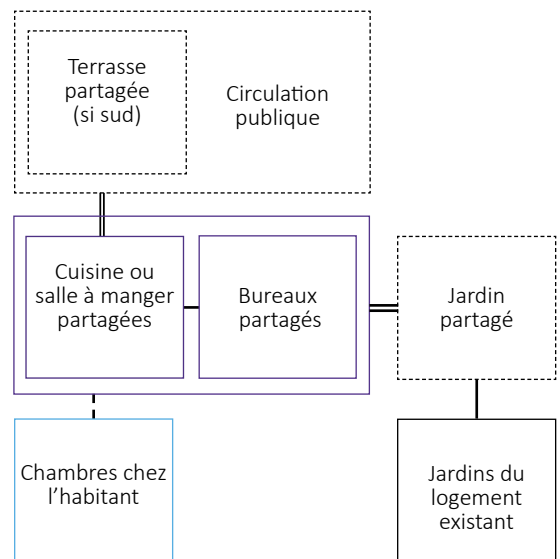
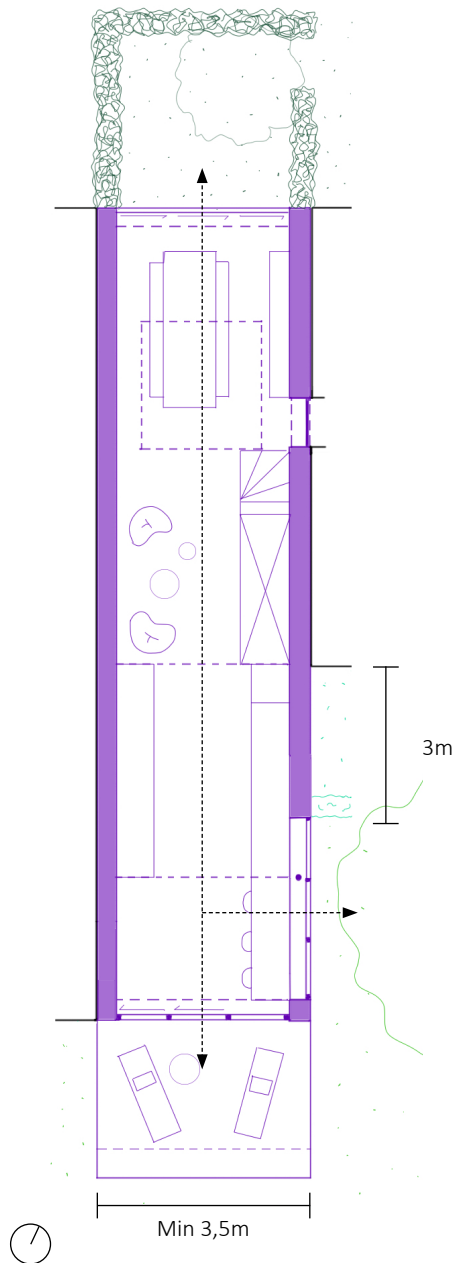
Espace public
 Nouveaux usages

Mur aveugle
 Mur ajouré
 Accès

LE BLOC COMMUN AVEC CHAMBRES CHEZ L'HABITANT

2- 3 hab.

Le bloc commun permet aux propriétaires de louer des chambres chez eux pour étudiants ou personnes seules tout en gardant ou non leur propres pièces de vie. En effet, une partie de ces dernières peut être transformée en chambre. Par ailleurs, 2 logements existants et voisins peuvent décider ensemble de louer de part et d'autre du bloc, des chambres chez l'habitant.



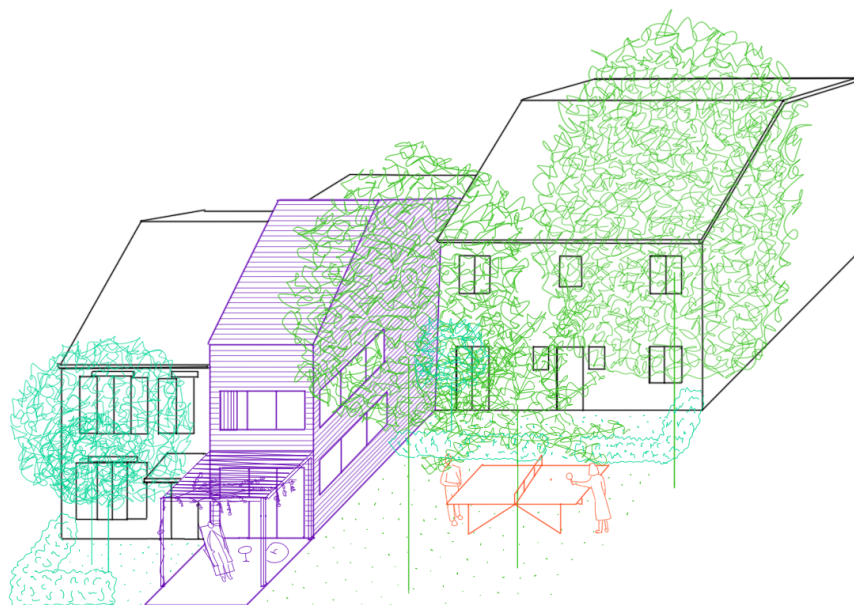
== Accès + vue
 — Accès + vue facultative
 - - - Accès indirect

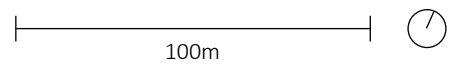
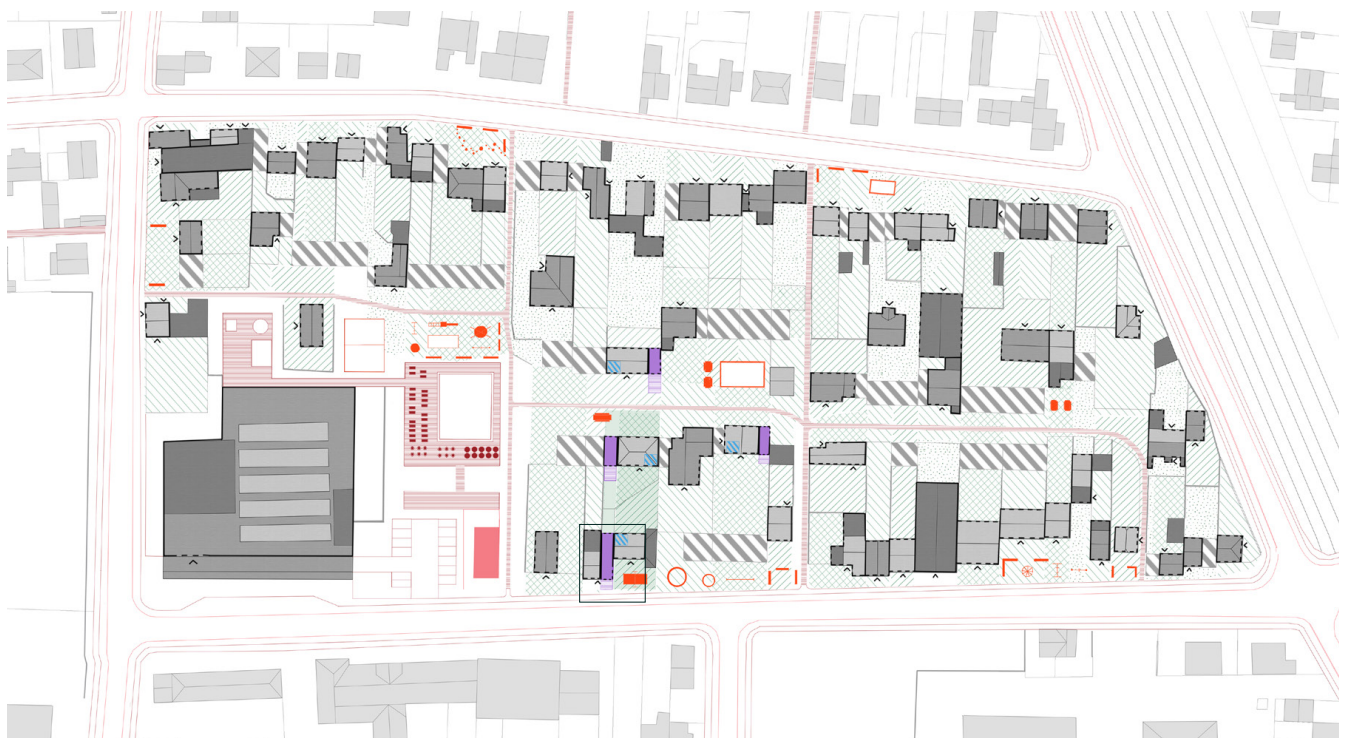
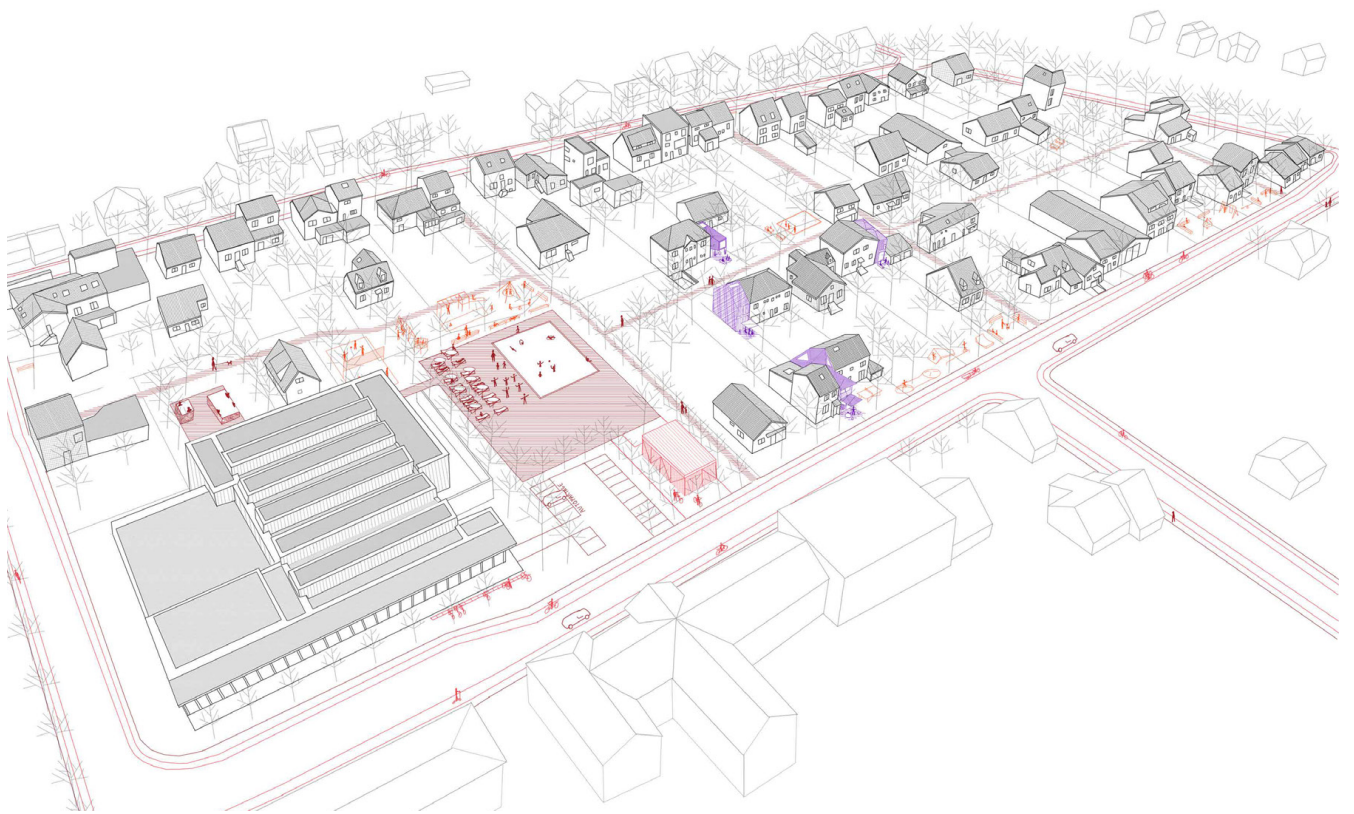
PROGRAMME

Pas de terrasses aux étages

Volumétrie articulée avec l'existant et matérialité contrastée
 Protections solaires (côté sud)

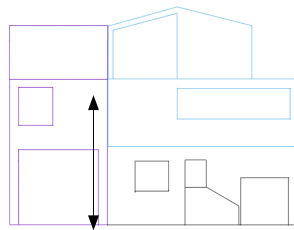
Rez actif ouvert sur l'espace public



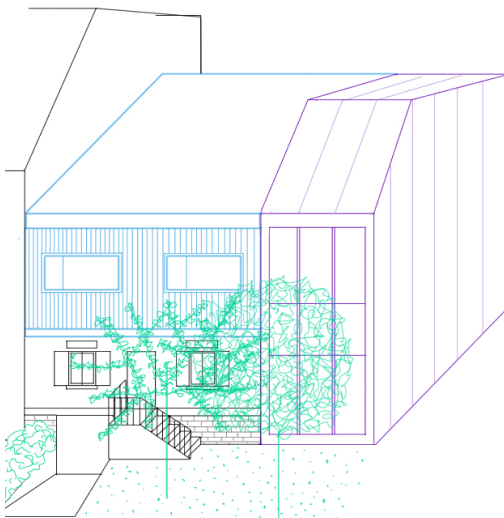


- | | | |
|---|---|---|
|  Blocs communs |  Espace public |  Mur aveugle |
|  Chambres chez l'habitant |  Nouveaux usages |  Mur ajouré |
|  Remembrement du parcellaire | |  Accès |

SURELEVATION ET CHAMBRE CHEZ L'HABITANT
ACCES PAR LE BLOC COMMUN
3- 4 hab. et 1- 2 hab.



Bloc commun
ACCES

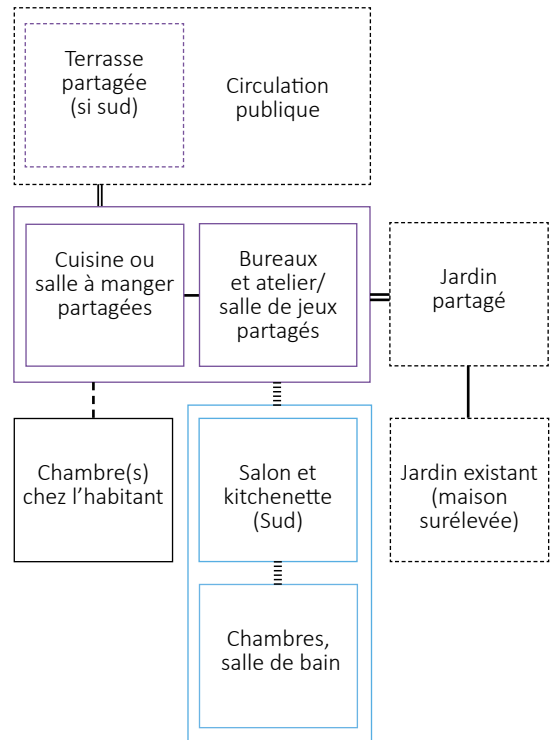


Pas de terrasses aux étages

Articulation entre les différentes volumétries et matérialités contrastées

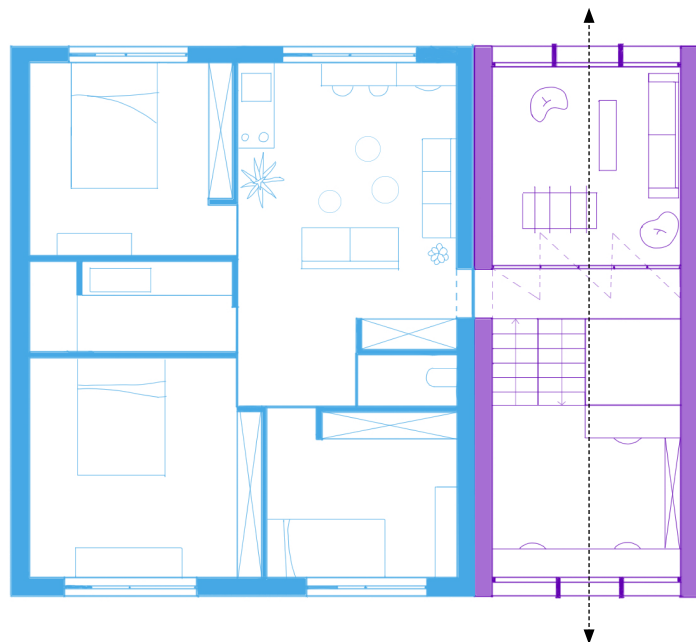
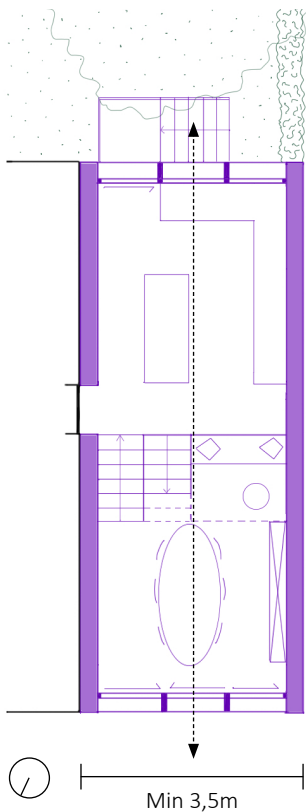
Rez actif ouvert sur la terrasse côté public

Pas d'étage à la surélévation

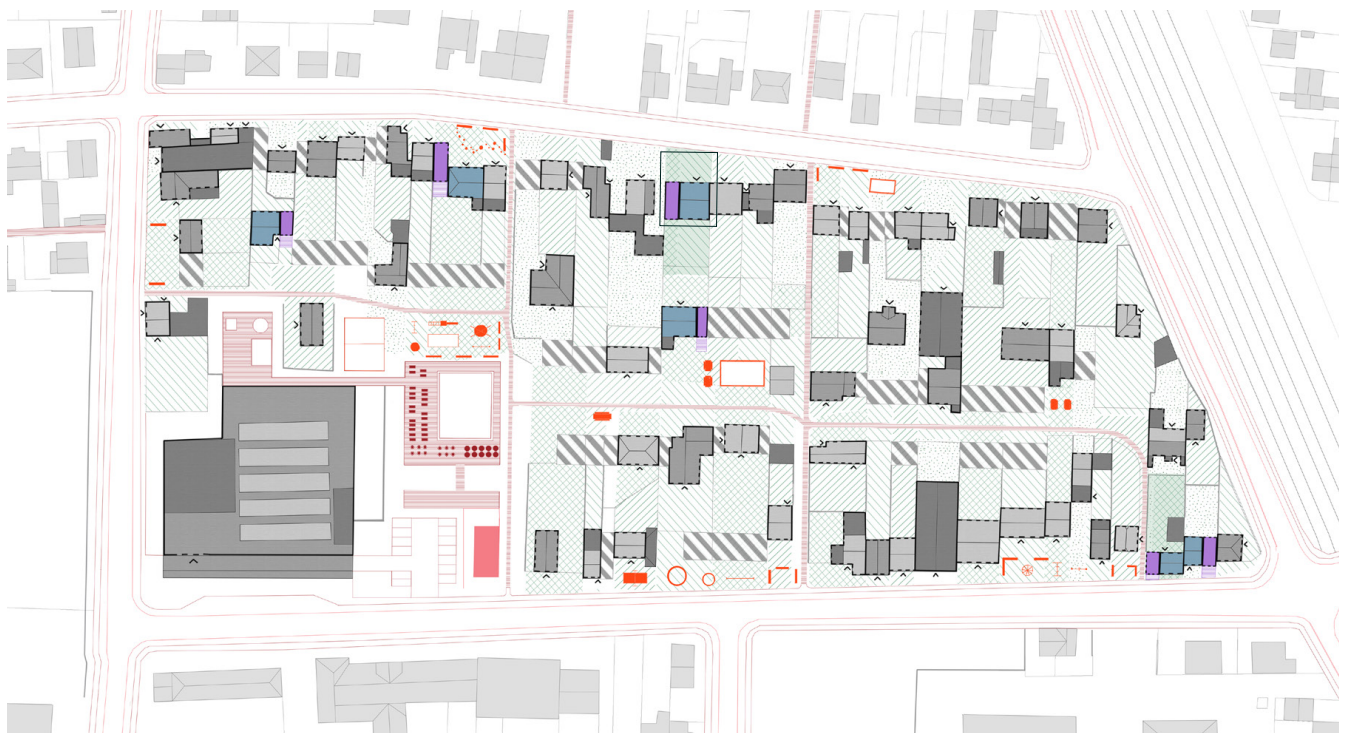
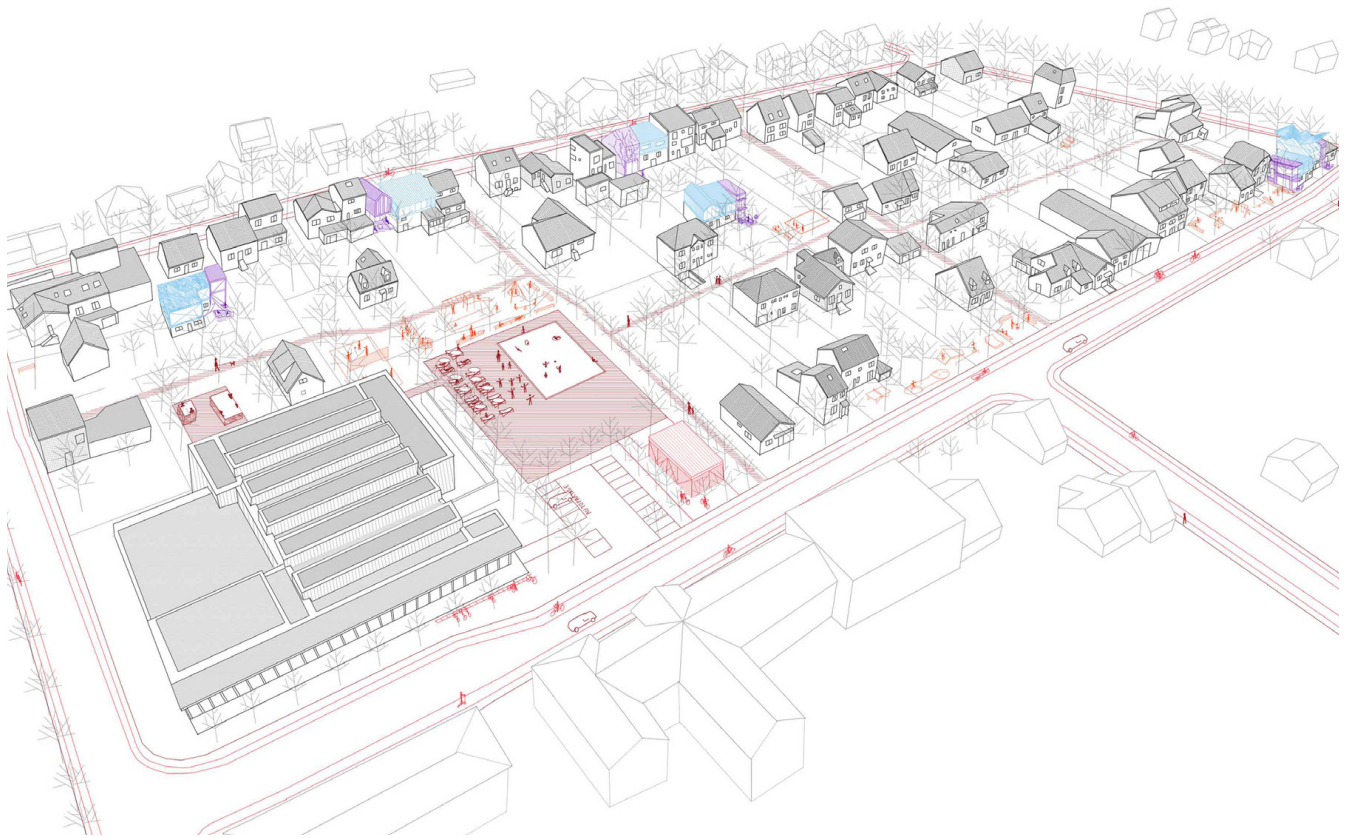


- == Accès + vue
- Accès + vue facultative
- - - Accès indirect
- ||||| Accès + Pas de vue

PROGRAMME



Min 3,5m

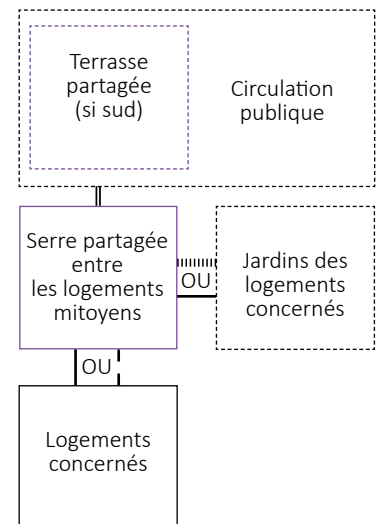
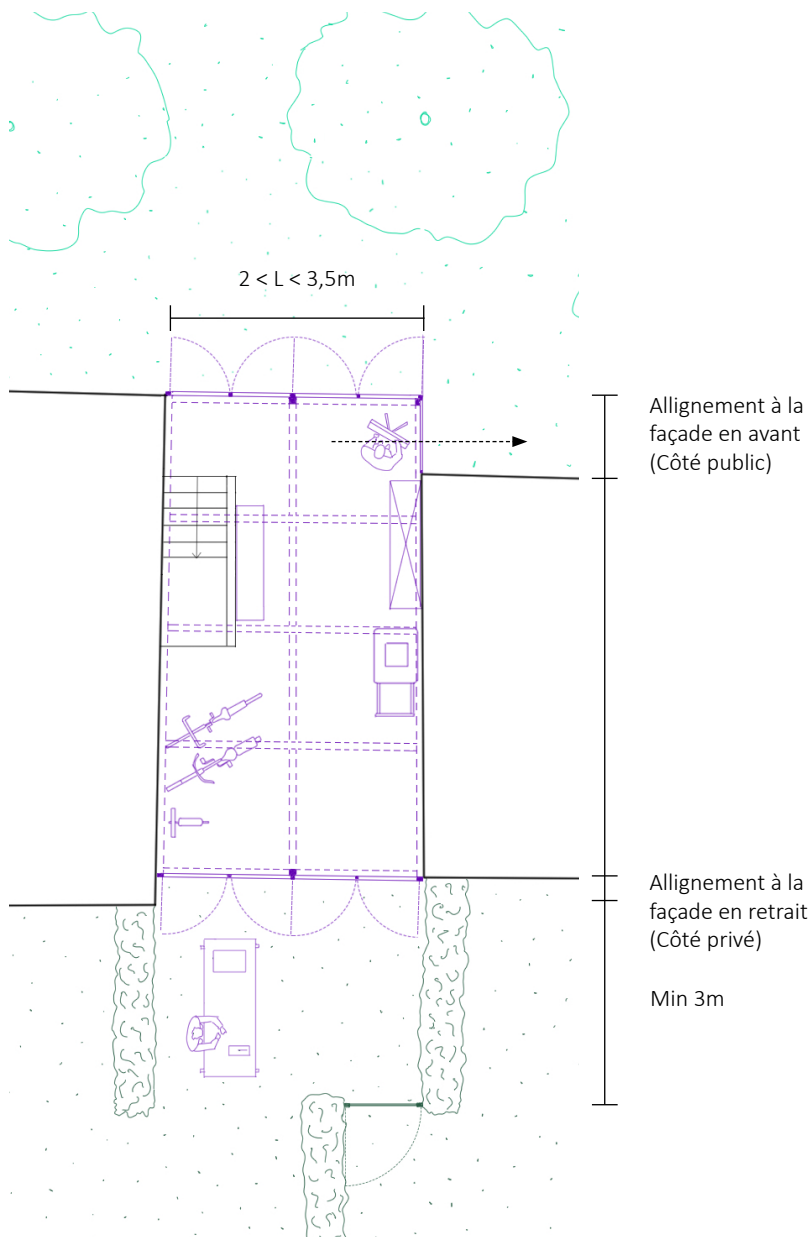


- | | | | | | |
|---|-----------------------------|---|-----------------|---|-------------|
|  | Blocs communs |  | Espace public |  | Mur aveugle |
|  | Surélévation |  | Nouveaux usages |  | Mur ajouré |
|  | Remembrement du parcellaire | | |  | Accès |

Les serres assurent la mitoyenneté entre les logements existants dont le mur est ajouré ou l'entrée se situe au niveau du mur mitoyen.

Elle permettent un gain énergétique par effet de serre. Ouvrable en partie haute, celle-ci peut être tempérée en été.

Outre sa fonction thermique, elle peut permettre le partage d'outillages ou de vélos. Elle peut être utilisée comme jardin d'hivers et simplement comme un espace de convivialité.



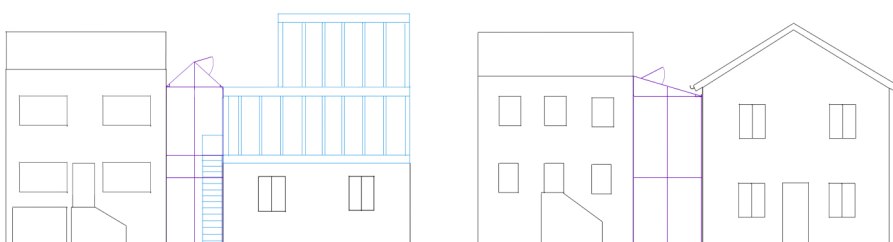
- Accès + vue
- - - Accès + vue facultative
- - - Accès indirect
- ||||| Accès + pas de vue

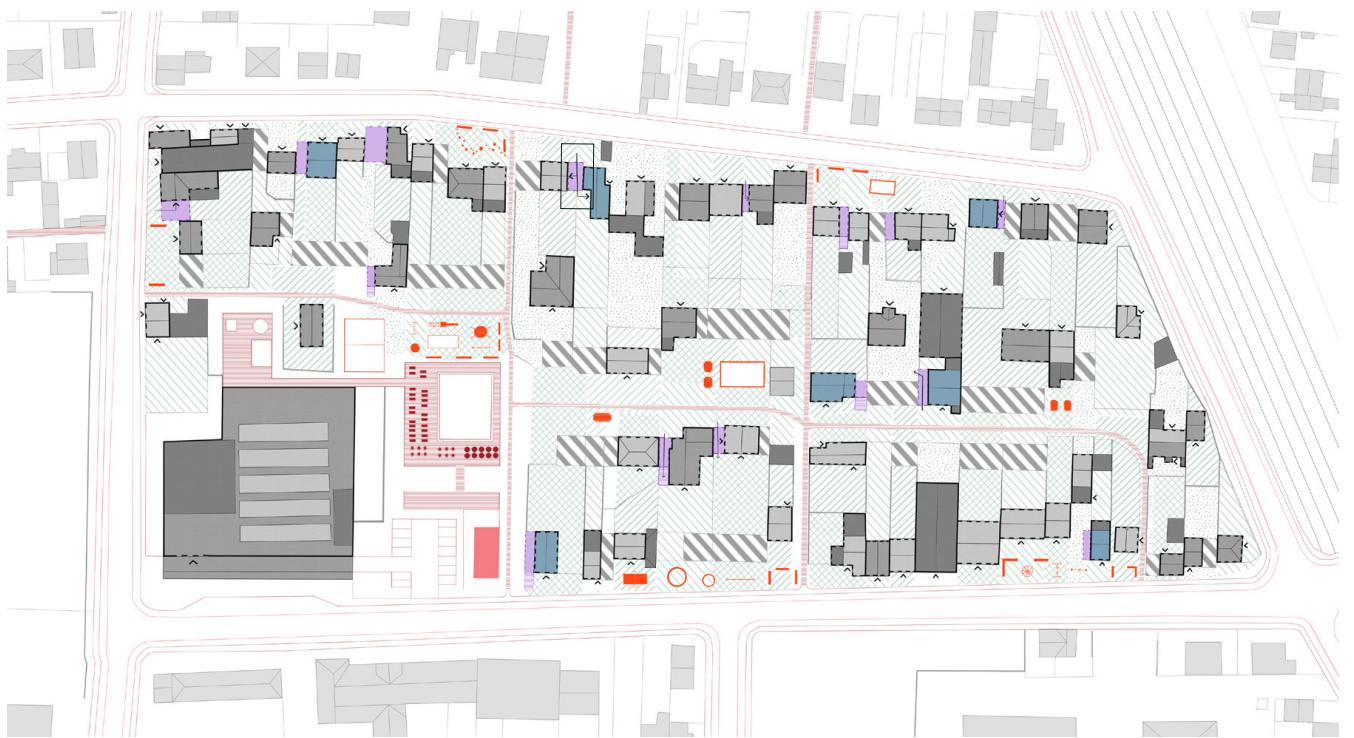
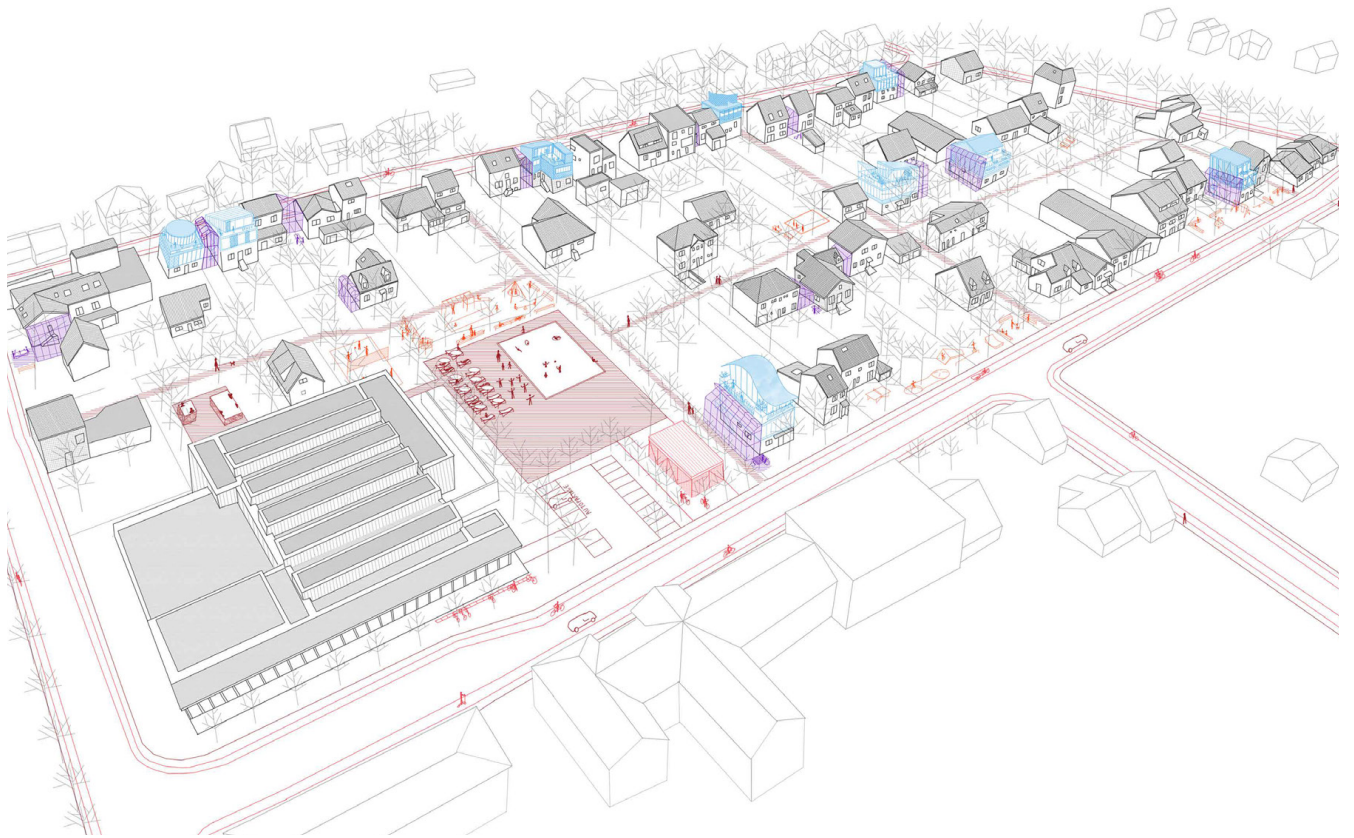
PROGRAMME


Alignement avec la corniche la plus basse ou avec les 2 corniches existantes


Serre à installer en même temps ou après une surélévation


Ouvrable en partie haute








100m 

 Serres partagées
 Surélévation

 Espace public
 Nouveaux usages

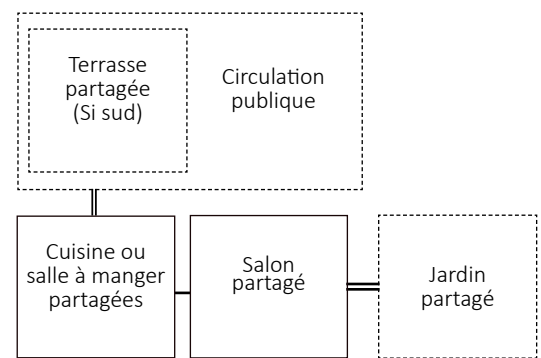
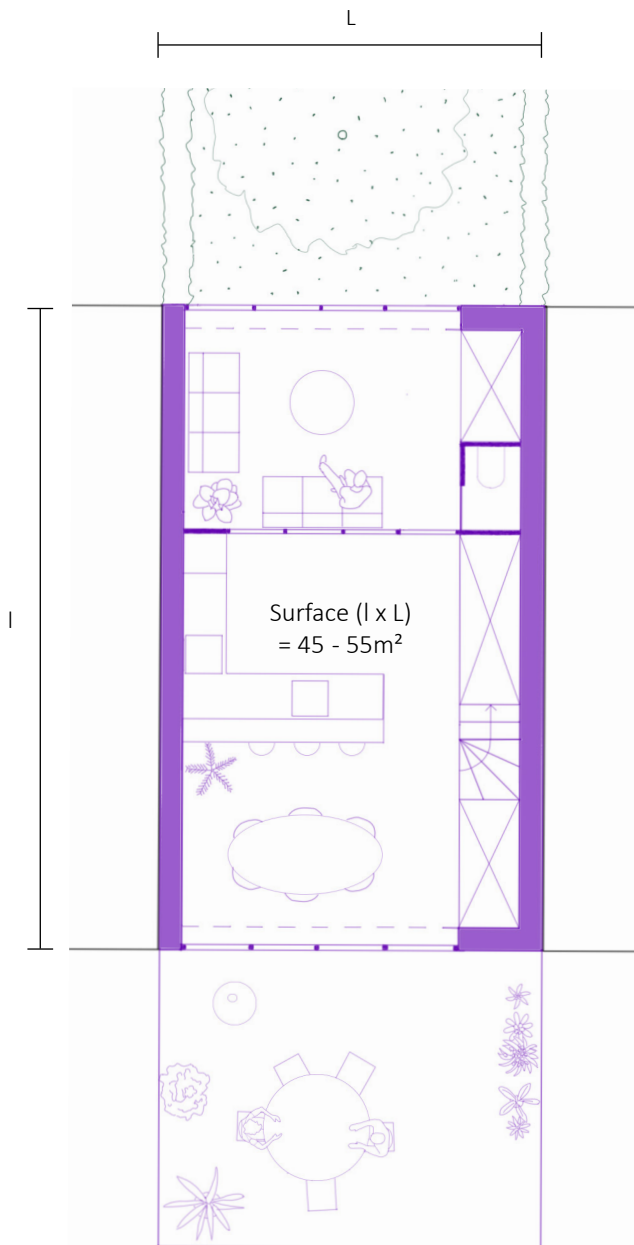
 Mur aveugle
 Mur ajouré
 Accès

LES COLOCATIONS

4- 5 hab.

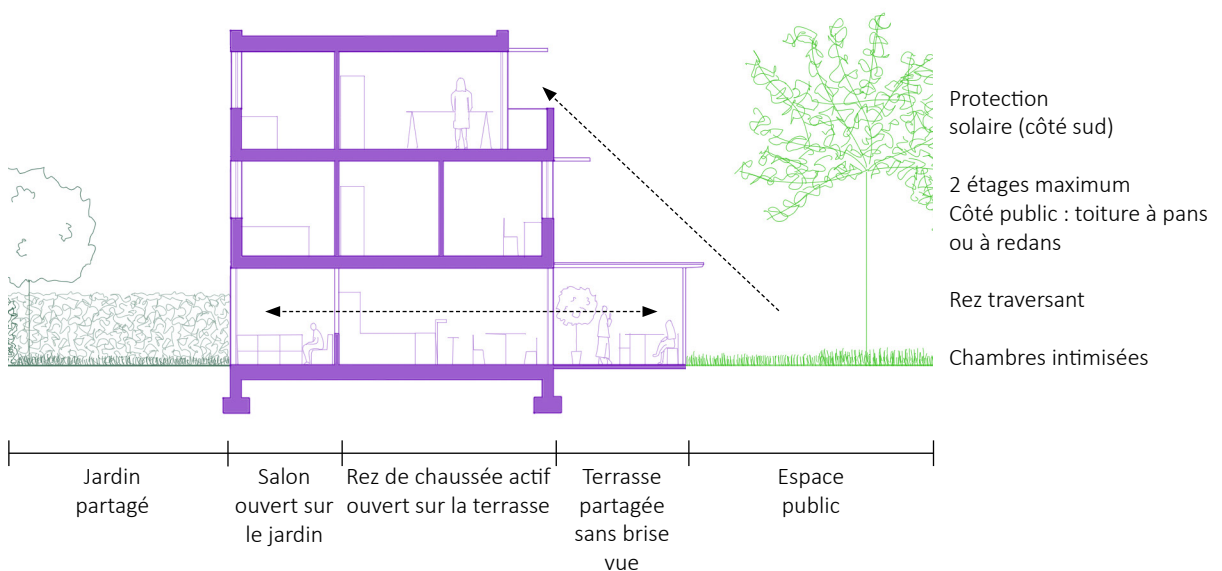
La terrasse à prévoir côté public ou semi public si la façade avant est orientée sud. Les espaces de vie partagés se situent en rez de chaussée. Ainsi le frontage est actif et vivant.

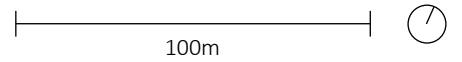
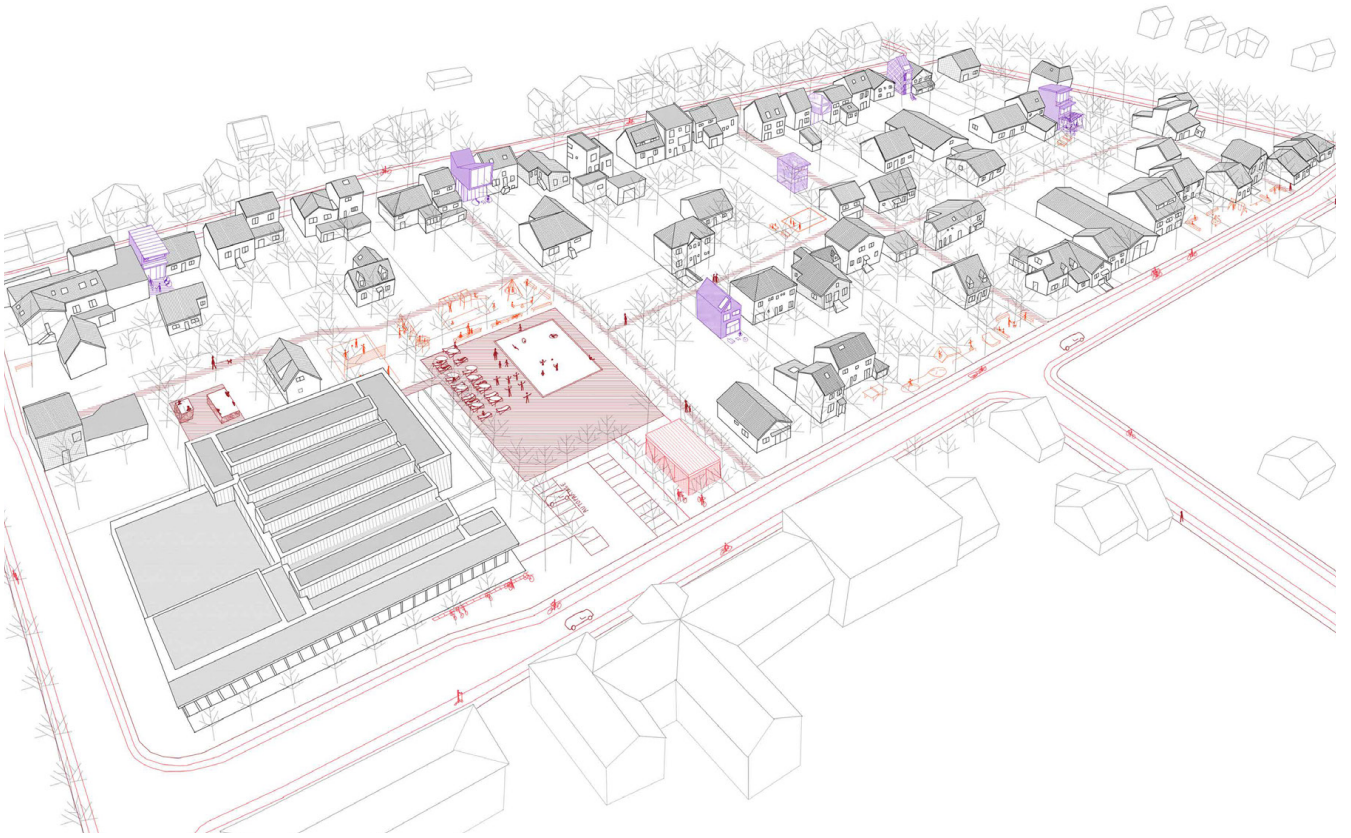
Le jardin partagé est au contact du salon. Des protections solaires sont à prévoir pour les espaces orientés sud : arbres en rez de chaussée, pergola, store ou autre à l'étage.



- Accès + vue
- - - Accès + vue facultative
- · · Accès indirect

PROGRAMME





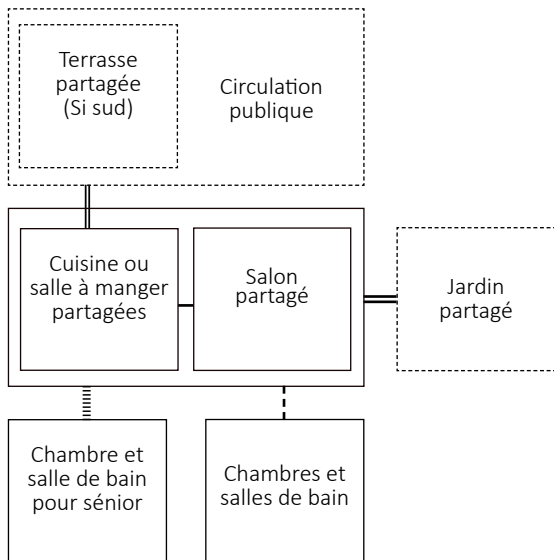
Colocations
 Division du parcellaire

Espace public
 Nouveaux usages

Mur aveugle
 Mur ajouré
 Accés

LES COLOCATIONS INTERGENERATIONNELLES

6- 7 hab.



- Accès PMR + vue
- Accès PMR + vue facultative
- - - Accès indirect
- ||||| Accès PMR + pas de vue

PROGRAMME

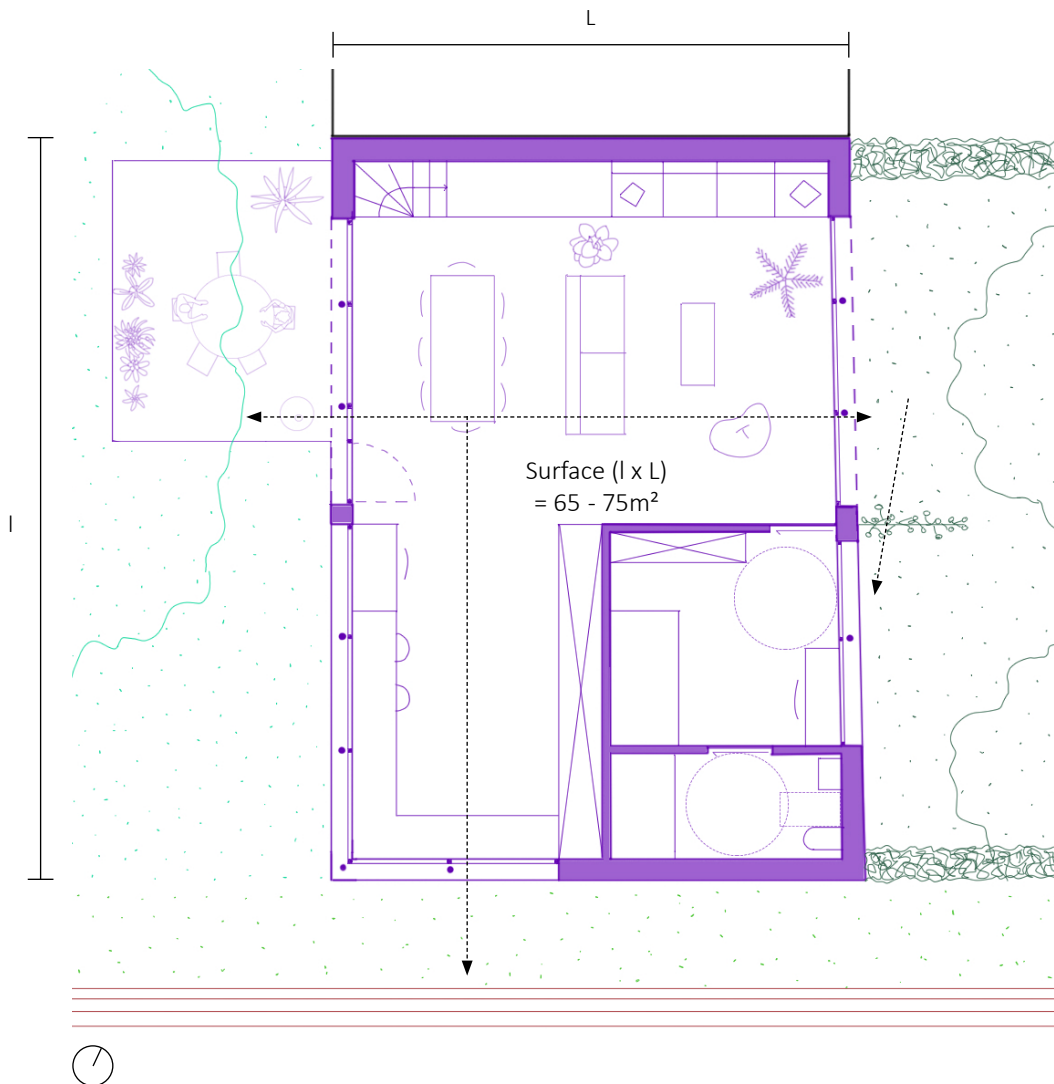
Le rez de chaussée et les extérieurs sont accessibles pour les PMR.

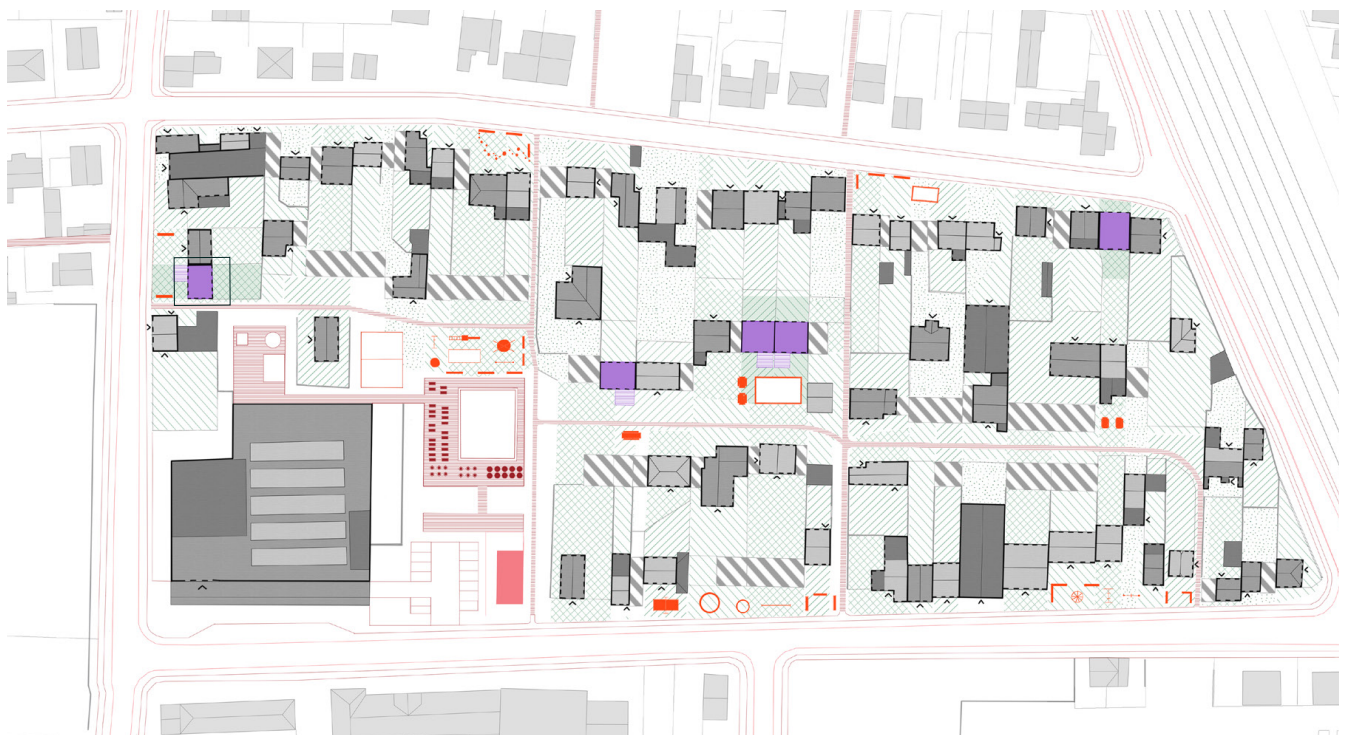
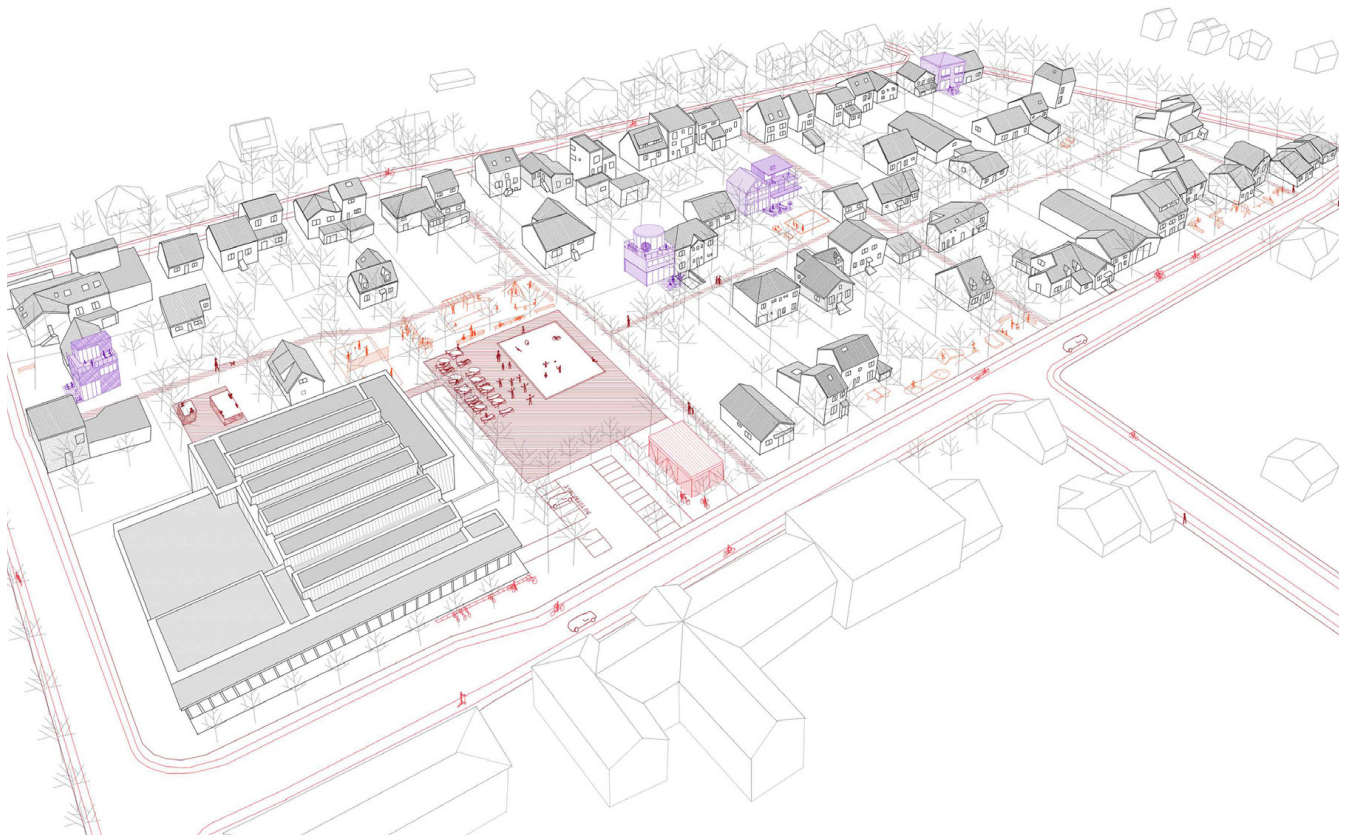
Les espaces de vie partagés se situent en rez de chaussée et s'ouvrent sur la terrasse. Celle-ci est prévue côté public ou semi public avec store banne ou pergola si orientée sud. Ainsi le frontage est actif et vivant.


Le jardin est au contact du salon et de la chambre pour sénior à intimiser par un brise vue.



Des protections solaires sont à prévoir pour les espaces orientés sud : arbres en rez de chaussée, store ou autre à l'étage.



Les logiques exprimées en coupe








100m 

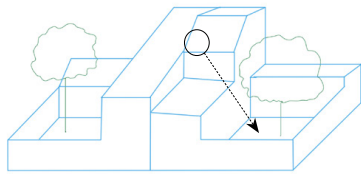
 Colocations intergénérationnelles
 Division du parcellaire

 Espace public
 Nouveaux usages

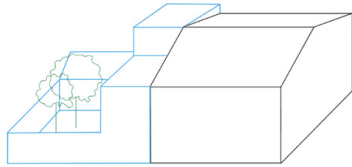
 Mur aveugle
 Mur ajouré
 Accès

LES MAISONS A PATIO

3- 5 hab.



Pas de terrasse au dessus du salon



Salon de plein pieds orienté sud

Jardin exposé au soleil

Articulé avec l'existant

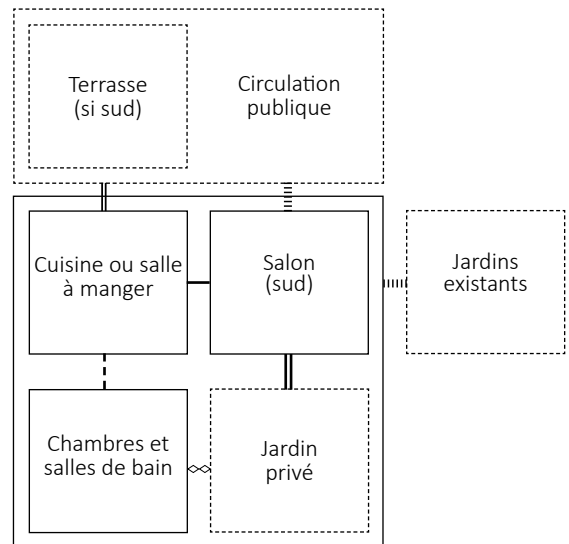
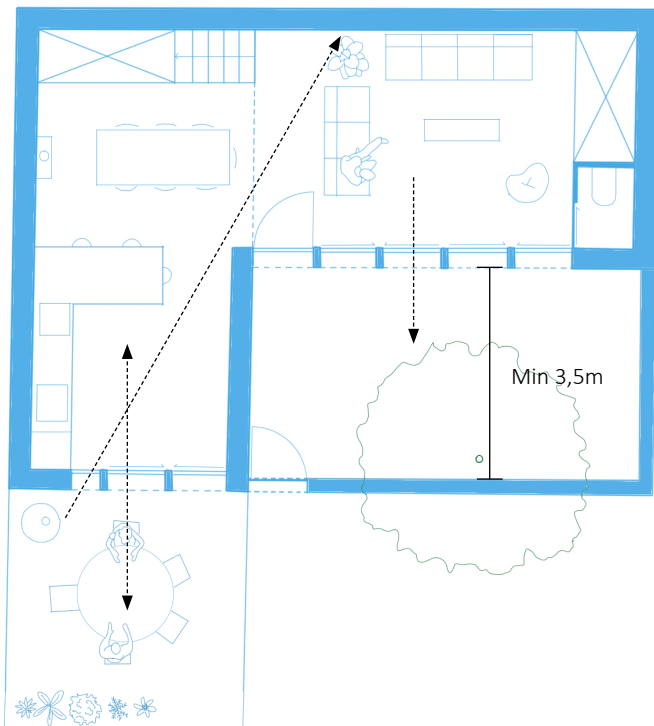
VOLUMETRIE

La maison à patio permet aux futurs habitants de disposer d'un espace extérieur intime exposé au sud.

Celui-ci est au contact du salon dont un ou plusieurs arbres assurent la protection solaire.

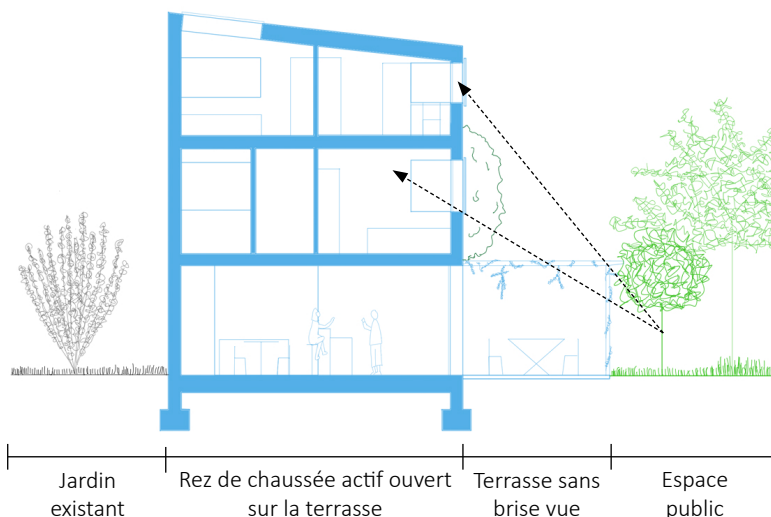
Une terrasse avec store banne ou pergola est prévue côté public lorsqu'elle est orientée au sud. Celle-ci est au contact de la cuisine ou de la salle à manger afin d'activer le rez de chaussée.

Les chambres, en étage sont intimisées par un brise vue et des protections solaires sont à prévoir côté sud.



— Accès + vue
 - - - Accès + vue facultative
 . . . Accès indirect
 ▨ Pas de vue
 ◇ Vue facultative

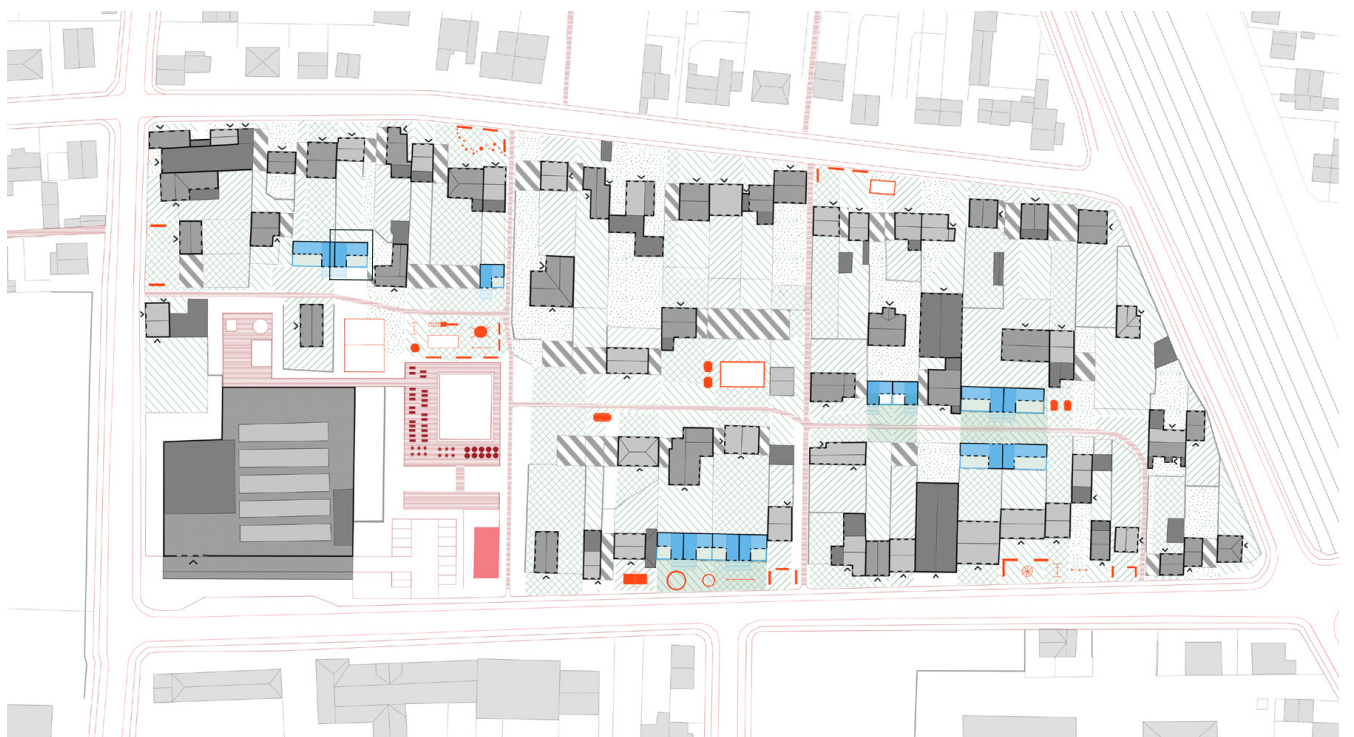
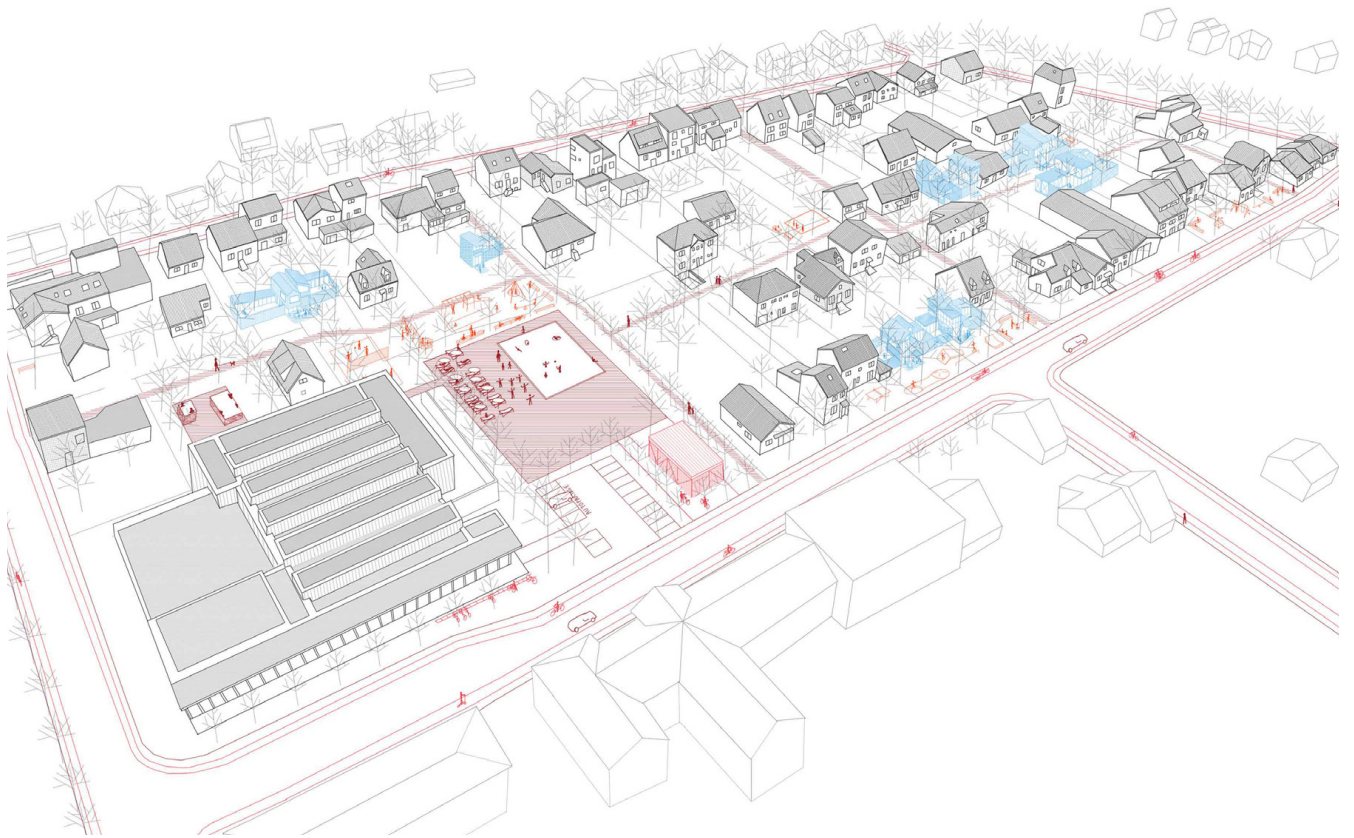
PROGRAMME






Protection solaire (côté sud)
 Pergola ou store banne pour la terrasse



2 étages maximum
 Côté public : toiture à pans ou à redans

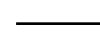
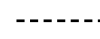

Chambres intimisées

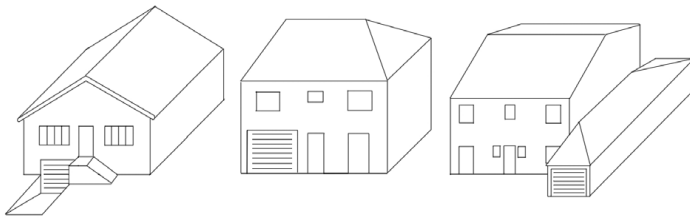


100m 

 Maisons à patio
 Division du parcellaire

 Espace public
 Nouveaux usages

 Mur aveugle
 Mur ajouré
 Accès



Semi enterré En rez de chaussée Plein pieds

TYPES DE GARAGES EXISTANTS

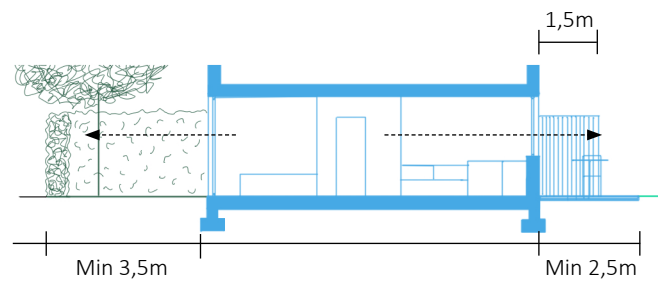
Dans un futur utopique, les garages ne seraient plus utilisés pour des voitures. Ils pourraient être revendus à la coopérative (studios), gardé par l'habitant ou partagé avec une potentielle surélévation ou chambre chez l'habitant (en partage). Ces anciens garages verraient ainsi accueillir une multitude de nouveaux usages : logement, rangement vélos, atelier, salle de cinéma, studio musique, etc.

GARAGES EN REZ OU PLEIN PIEDS POUR STUDIOS PRIVÉS

Ouvert sur une terrasse

Brise vue latéral à prévoir

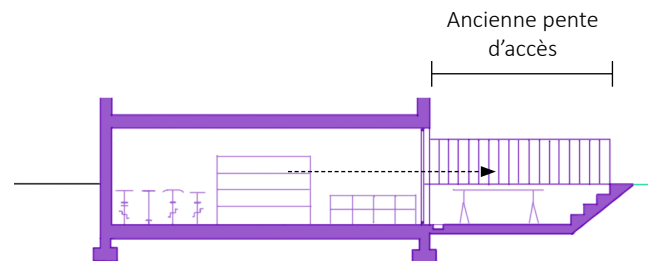
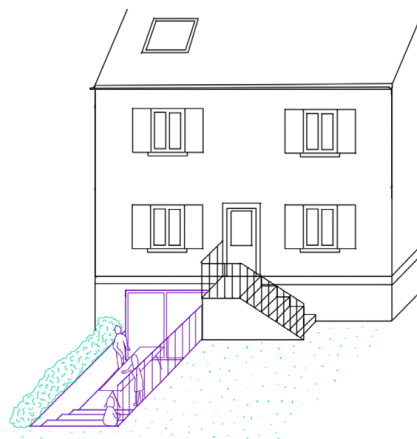
Ouverture et vue sur jardin privé

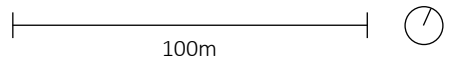
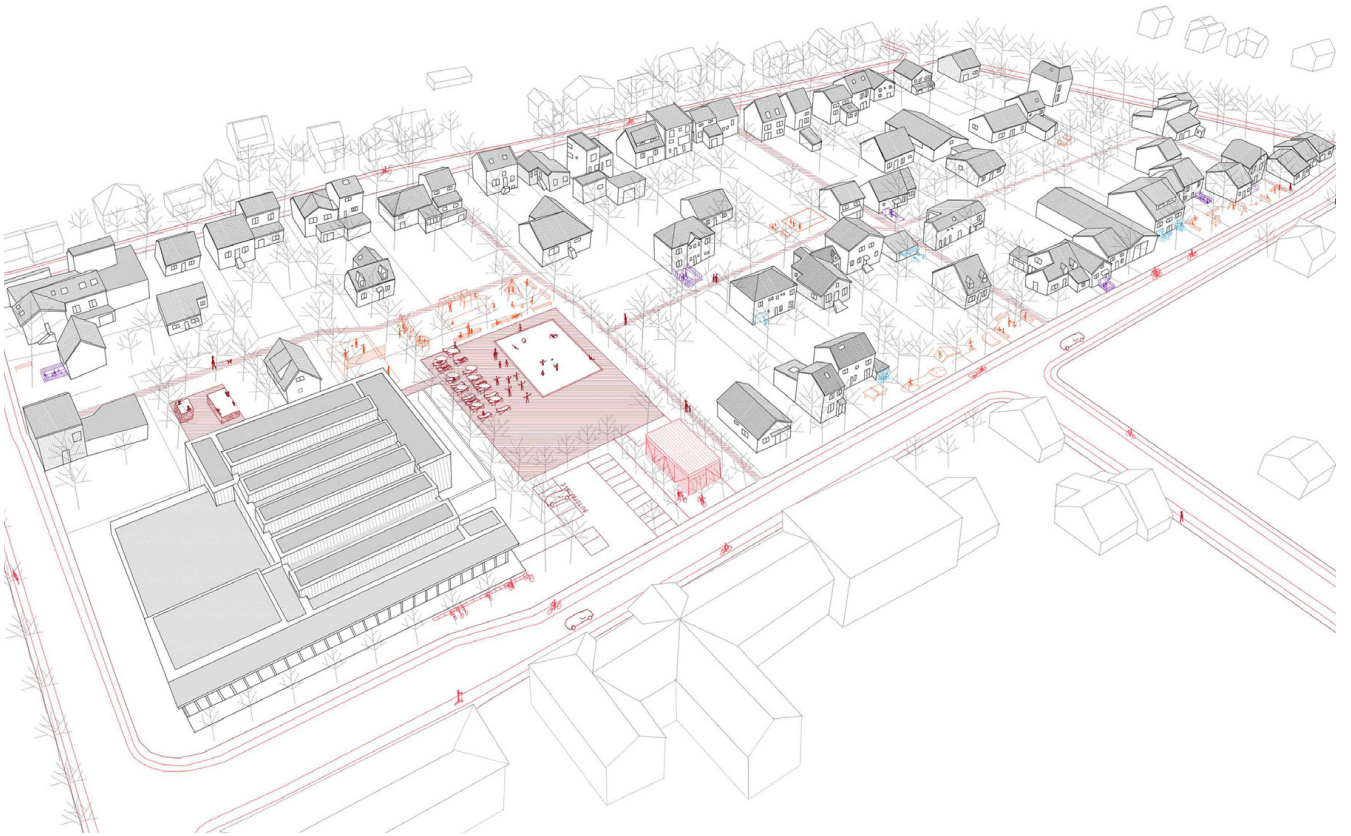


GARAGES SEMI-ENTERRÉS EN PARTAGE

Ouvert sur une terrasse semi-enterrée (ancien emplacement de la pente d'accès)

Garde corps ou séparation latérales laissant passer la vue





- | | | | | | |
|---|---------------------------------|---|-----------------|---|-------------|
|  | Studio en rez ou plein pieds |  | Espace public |  | Mur aveugle |
|  | Garages en partage plein pieds |  | Nouveaux usages |  | Mur ajouré |
|  | Garages en partage semi enterré | | |  | Accès |





100m



3.3 Les différentes temporalités





2021	ILOT	AIRE PAVILLONNAIRE PROCHE GARE
Superficie	4ha	200ha
Nombre initial d'habitants (60hab/ha)	240	12 000
Nouveaux habitants au total	0	0
Superficie d'espaces naturels préservés équivalent à la construction d'une opération groupée de pavillonnaire récent (48hab/ha)	0ha	0ha

Etat :

Mise en place de l'objectif zéro artificialisation net

Commune :

PLU incitatif vis à vis de la densification douce mais pas d'accompagnement

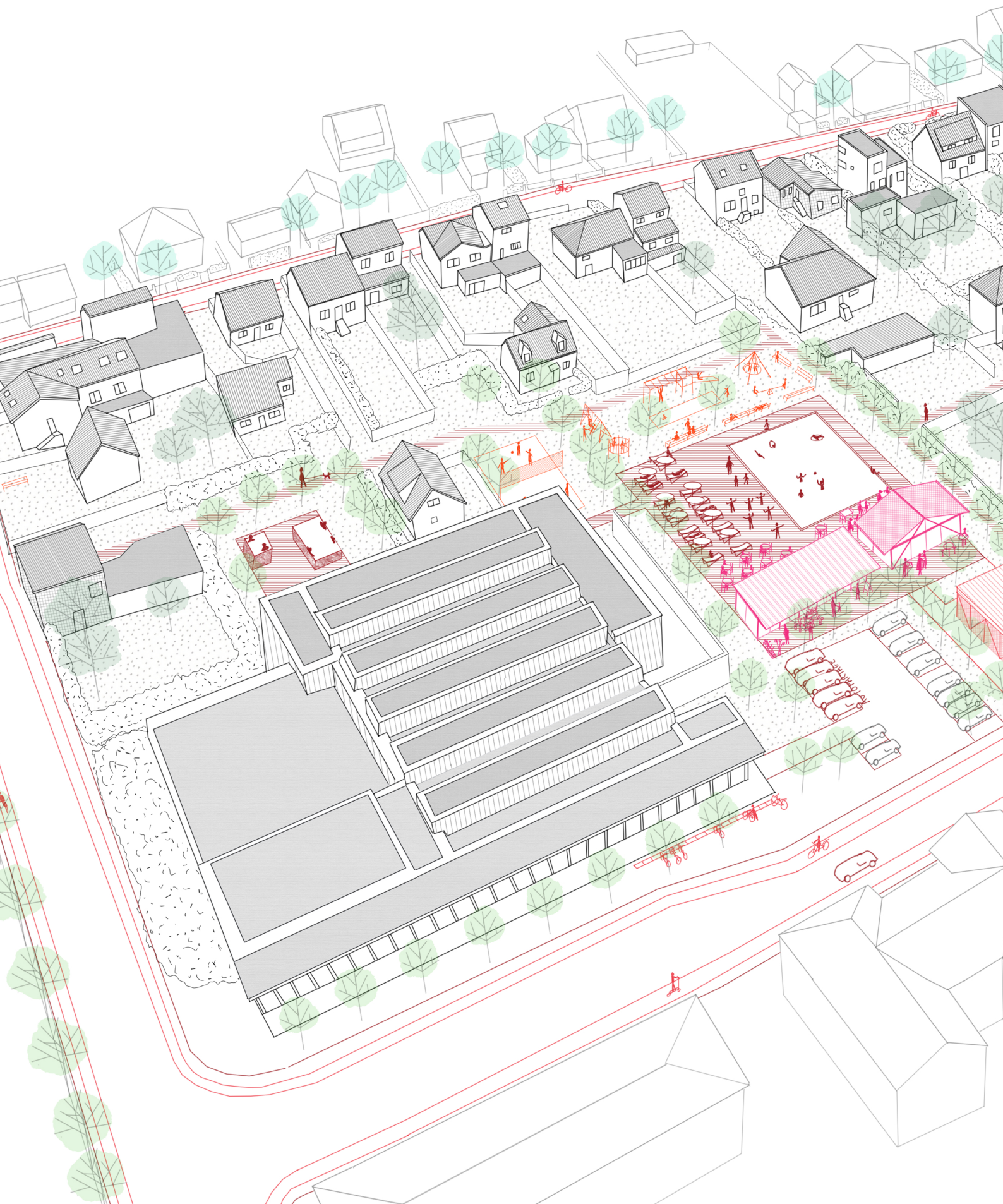
Habitants :

Souhait d'abandon du véhicule particulier pour 2/5 interrogés

Difficultés financières pour 2/5 interrogés

Souhait d'un espace public sécurisé ou plus confortable pour 2/5 interrogés

Souhait d'un quartier plus végétalisé pour 2/5 interrogés





2025

Superficie
 Nombre initial d'habitants
 (60hab/ha)
 Nouveaux habitants au total
 Superficie d'espaces naturels
 préservés équivalent à la
 construction d'une opération
 groupée de pavillonnaire récent
 (48hab/ha)

ILOT

4ha
 240

AIRE
 PAVILLONNAIRE
 PROCHE GARE

200ha
 12 000

Etat :

Mise en place d'un coefficient minimal de végétalisation
 des parcelles privées

Installation par la commune :

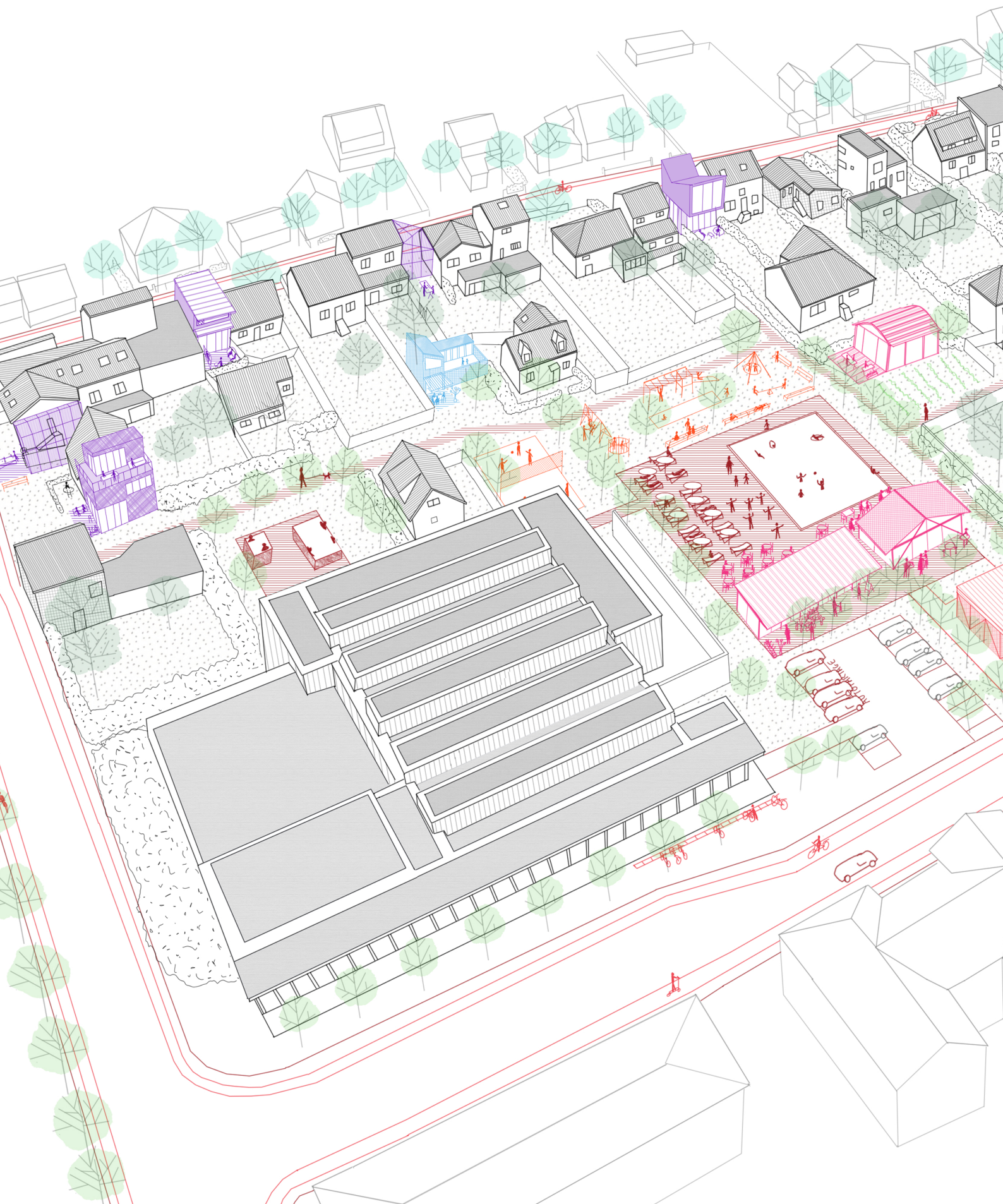
Porosités piétonnes et voies cyclables via des bandes
 d'emplacements réservés
 Stations d'autopartage et e-plateforme de covoiturage
 Parkings vélos sécurisés
 Bassin d'été pour la piscine municipale

Coopérative :

Formation d'un coopérative
 Installations de mobilier et jeux d'extérieur
 Mise en place d'espaces à louer pour des commerces de
 proximité (revenus mensuels)

Habitants :

Abandon du second véhicule privé





2030	ILOT	AIRE PAVILLONNAIRE PROCHE GARE
Superficie	4ha	200ha
Nombre initial d'habitants (60hab/ha)	240	12 000
Nouveaux habitants au total	81	4 050
Superficie d'espaces naturels préservés équivalent à la construction d'une opération groupée de pavillonnaire récent (48hab/ha)	1,68ha	84,4ha

Commune et architectes-urbanistes :

Mise en place des ateliers de micro-conception

Commune :

Mise en place d'un quota de coopératives d'habitants via le PLU

Coopérative :

Appropriation des espaces extérieurs et nouveaux espaces partagés

Architectes :

Accompagnement individuel de chaque petits projets

Habitants :

Mise en valeur financière de leur bien et nouveaux usages dans leur quartier





2040	ILOT	AIRE PAVILLONNAIRE PROCHE GARE
Superficie	4ha	200ha
Nombre initial d'habitants (60hab/ha)	240	12 000
Nouveaux habitants au total	144	7 200
Superficie d'espaces naturels préservés équivalent à la construction d'une opération groupée de pavillonnaire récent (48hab/ha)	3ha	150ha

Commune et architectes-urbanistes :

Mise en place des ateliers de micro-conception (annuellement)

Coopérative :

Appropriation des espaces extérieurs et nouveaux espaces partagés

Habitants :

Abandon pour certains de leur unique véhicule, nouveaux usages et amélioration du cadre paysager





2050	ILOT	AIRE PAVILLONNAIRE PROCHE GARE
Superficie	4ha	200ha
Nombre initial d'habitants (60hab/ha)	240	12 000
Nouveaux habitants au total	210	10 500
Superficie d'espaces naturels préservés équivalent à la construction d'une opération groupée de pavillonnaire récent (48hab/ha)	4,4ha	218,7ha

Commune et architectes-urbanistes :

Mise en place des ateliers de micro-conception (annuellement)

Coopérative :

Appropriation des espaces extérieurs et nouveaux espaces partagés

Habitants :

Abandon total des véhicules particuliers, foisonnement de nouveaux usages, amélioration du cadre paysager, garages reconvertis et réappropriés par les habitants

Pour conclure ce TFE, rappelons tout d'abord la problématique initiale : Comment densifier en intensifiant les tissus pavillonnaires dans un contexte de juxtaposition d'intérêts privés ?

En effet, nous avons vu que l'étalement urbain implique la nécessité de densifier les espaces existants. Cependant cet état de fait est à double tranchant : imaginer la densification du pavillonnaire à travers de grosses opérations d'aménagement serait une catastrophe écologique vu la quantité de pavillons qui seraient démolis.

Par ailleurs, ces espaces se transforment déjà d'eux-mêmes par une densification douce. Cette juxtaposition d'intérêts privés et de décisions spontanées façonnent le pavillonnaire. Ainsi, en tant que politiques, urbanistes et architectes nous ne pouvons pas appréhender ces territoires comme nous appréhendons la ville. Ce phénomène précède la ville, il faut accepter sa part d'incertitude pour pouvoir s'en saisir. De plus, la multitude d'histoires et les désirs uniques des habitants que renferment ces quartiers sont une source inépuisable de projets potentiels. C'est donc en exploitant cette diversité et en accompagnant les transformations que nous pourrions basculer vers un réel projet de densification et d'intensification.

Cependant, l'intensité urbaine recherchée ne dépend pas uniquement de la diversité architecturale, elle est la résultante de plusieurs facteurs. Rappelons qu'elle définit le degré d'urbanité d'un lieu et qu'elle peut se mesurer à la capacité de ce dernier à offrir différents usages.

Ainsi, en premier lieu nous pourrions évoquer l'importance de la place à accorder au piéton dans l'espace public. Outre l'aspect écologique, cette dernière est fondamentale afin de générer de potentielles interactions sociales et de nouveaux usages. De plus, le panel offert par les nouvelles mobilités émergentes constitue une alternative puissante face à la voiture. Les communes ont donc un rôle essentiel à jouer dans l'intensification de leurs quartiers : prioriser le piéton au dépend de la voiture revient à prioriser la vie urbaine !

En second lieu, nous pourrions évoquer l'importance de l'ouverture des rez de chaussée. En effet, c'est l'interaction entre une façade génératrice de vie au sol et un espace public libéré de la voiture qui permet un foisonnement de nouveaux usages. Ainsi, les modes d'habiter plus en partage tels que les coopératives gagneraient à être mis en avant puisqu'ils proposent une alternative à la propriété privée. Rappelons qu'à ce jour celle-ci se matérialise à travers des haies, murets et clôtures ne produisant rien pour la vie de l'espace public. De plus, la coopérative propose une alternative financière pour les ménages modestes qui comme nous l'avons vu peuvent être écrasés sous le poids des factures liées à leur propriété privée.

Par ailleurs, si ce TFE aborde essentiellement le pavillonnaire sous le prisme de l'intensité urbaine, la suite pourrait être d'imaginer des quartiers autosuffisants. Serait-il possible d'habiter un quartier « pavillonnaire » où l'on produit et récupère la nourriture, l'énergie et l'eau que l'on consomme ?



Références

BIBLIOGRAPHIE

- (ADEME), Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie. Nos Logements En 2050 : Quelles Évolutions Pour Notre Habitat?
- (ADEME), Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie. L'Observatoire des mobilités émergentes, deuxième édition – Synthèse de l'étude., 2017
- Céline ANDREAULT, « La démarche BIMBY : singulariser le pavillonnaire pour le rendre désirable » Repenser L'habitat: Des Alternatives, Des Propositions. Libre et Solidaire, 2018
- Benjamin AUBRY, « Domesticologie », Repenser L'habitat: Des Alternatives, Des Propositions. Libre et Solidaire, 2018
- Benjamin AUBRY, BONDUELLE Erwan, et BISENSANG Nicolas. « Des Zones Pavillonnaires Aux Faubourgs Verts. » PL 171 (2019)
- Stéphane BLANCARD et Al. Campagnes Contemporaines. Enjeux Économiques Et Sociaux Des Espaces Ruraux Français. Versailles: Éditions Quæ, 2016
- Christiane BLANCOT et Al. « 446000 Pavillons Dans La Métropole Du Grand Paris. » APUR, 2020
- Anne-Claire DAVY et METTETAL Lucile. « La Maison Individuelle En Ile De France : Je T'aime... Moi Non Plus. » Note rapide de l'institut paris région n°841, 2020
- Elisa DROUILLES. « Quartiers Résidentiels Périurbains En Transition : Comparaison Multicritère De Scénarios Prospectifs À L'horizon 2050. » EPFL, 2019
- Julien FOSSE. Objectif «Zéro Artificialisation Nette» : Quels Leviers Pour Protéger Les Sols ? France stratégie, 2019
- Jan GEHL. Pour Des Villes À Échelles Humaine. Montréal, 2013
- Pierre GRELLEY. Contrepoint- Coup d'œil sur la loi Loucheur. Informations sociales, 2014
- Laureline GUILPAIN et al. S(T)Imulation Pavillonnaire. Paris
- (IAU), La Densification Pavillonnaire À La Loupe : Dynamiques Régionales, Stratégies Locales Et Formes Urbaines. (Paris: 2013)
- Jean Michel LEGER et al. Densifier, Dédensifier : Penser Les Campagnes Urbaines. 2018
- Cécile LEROUX. « Neuf idées pour fabriquer autrement le logement dans les territoires périurbains et ruraux. ». Repenser L'habitat: Des Alternatives, Des Propositions. Libre et Solidaire, 2018
- Marie LLORENTE, et VILMIN Thierry. Les Filières De La Densification Douce. CEREMA, Paris, 2016
- Béatrice MARIOLLE, et DELAVILLE Damien. La « Densification Douce » En France : Une Première Quantification. PUCA (2014)
- Jacques, TELLER et Al. Guide Méthodologique Aménagement Du Territoire Référentiel Quartiers Durables. (Namur)
- Anastasia TOUATI et CROZY Jérôme, et Al. La Densification Résidentielle Au Service Du Renouvellement Urbain. Paris: La Documentation Française, 2015

DOCUMENTAIRES

- Myriam ELHADAD. « Le Rêve Pavillonnaire, Les Dessous D'un Modèle. » France 5, 7 janvier 2020.

DOCUMENTATION

- PLU de la ville de Houilles (2016)

INTERVIEWS

- Interview de Benjamin Aubry, architecte, réalisée le 16/10/2020 par CHELERS Enora
- Interview de Monsieur D, 25 ans, habitant à Houilles, réalisée le 30/12/2020 par CHELERS Enora
- Interview de Madame et Monsieur F, 52 ans, habitants à Houilles, réalisée le 26/12/2020 par CHELERS Enora
- Interview de Monsieur G, 41 ans habitant à Houilles, réalisée le 29/03/2021 par CHELERS Enora
- Interview de Madame I, 55 ans, habitant à Houilles, réalisée le 25/01/2021 par CHELERS Enora

Interview de Monsieur J, 43ans, habitant à Houilles, réalisée le 16/03/2021 par CHELERS Enora

SITE WEB

www.larousse.fr

www.insee.fr

www.wikibimby.fr

www.greenhouilles.org

www.citycle.com

www.essent.be

outil2amenagement.cerema.fr/les-emplacements-reserves-er-r344.html

www.meilleursagents.com/prix-immobilier/houilles-78800/

www.franceculture.fr/emissions/choix-de-la-redaction/cooperative-dhabitants-vivre-mieux-et-moins-cher

