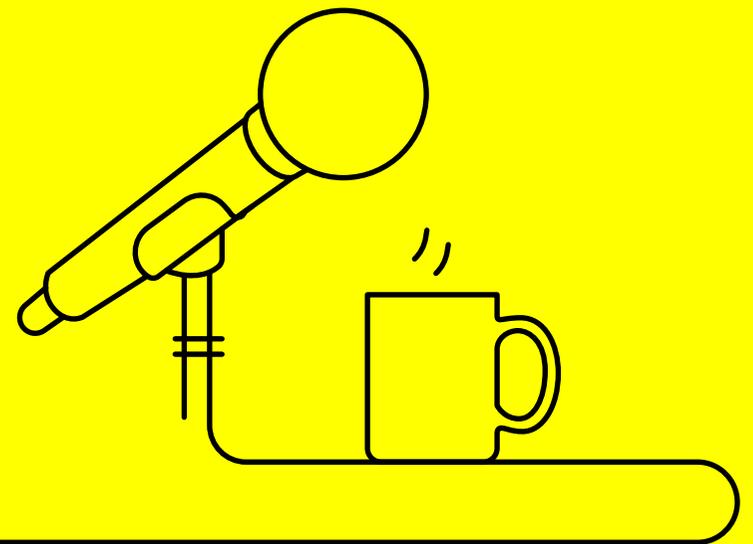


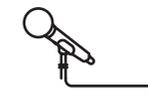
# Apur'café

---

**Jeudi 12 novembre 2020**

Transformation des pavillons  
du Grand Paris : protéger,  
encadrer, laisser-faire ?





## 446 000 PAVILLONS DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

NOTE n°184  
SEPTEMBRE 2020



**24 %**

du territoire de la MGP occupé par des pavillons et leurs jardins mais ils ne représentent que

**12,5%**

des logements

Les tissus pavillonnaires de la Métropole du Grand Paris (MGP) se transforment sous l'effet conjugué des évolutions sociétales, de la montée des prix et de la pression des promoteurs et des aménageurs à la recherche de foncier, notamment aux abords des gares.

Avec la crise de la Covid-19 et le confinement, les pavillons sont apparus comme plus vivables en famille que les appartements. La demande de maisons individuelles semble avoir été renforcée dans la Métropole<sup>1</sup>. Les qualités propres aux tissus pavillonnaires (espace disponible, jardin notamment) sont par ailleurs reconnus comme des points d'appui dans la perspective de l'adaptation au réchauffement climatique et de la préservation de la biodiversité. Quel rôle joueront en particulier les jardins, qui structurent le paysage des tissus pavillonnaires, dans le cadre de cette lutte ? Ce paysage et l'usage des jardins

sont-ils amenés à se transformer à l'avenir ? L'avenir du pavillonnaire est un enjeu dans la métropole, pris en étau entre la volonté de certains de le conserver à tout prix et la convoitise des autres qui le considèrent comme une réserve foncière pour étendre la ville dense. Au moment où le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) est élaboré, l'Apur amorce une réflexion sur l'importance des tissus pavillonnaires dans le Grand Paris. Vivre dans un pavillon dans le Grand Paris représente un idéal de vie pour beaucoup de ses habitants. La maison individuelle en général est plébiscitée

<sup>1</sup> - Les Échos, Les maisons en Île-de-France cassent le baraque, 11 septembre 2020.

## Publication réalisée par :



Christiane Blancot  
Directrice d'études  
Architecte

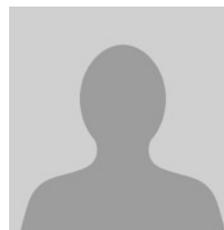


Stéphanie Jankel  
Directrice d'études  
Urbaniste



Martin Wolf  
Chargé d'études  
Urbaniste

## Cartographie et traitement statistique :



Marie-Thérèse Besse  
Géomaticienne  
Cartographe



Morad Khaloua  
Géomaticien



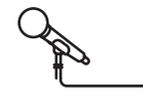
Sandra Roger  
Cheffe de projet  
Statisticienne



Anne Servais  
Cartographe

## Avec le concours de :

Jean-François Arènes et Clément Mariotte



# 446 000 pavillons dans la Métropole du Grand Paris



**24 %**

du territoire de la MGP  
occupé par des pavillons  
et leurs jardins mais ils ne  
représentent que

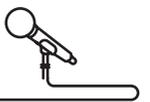
**12,5%**

des logements



**368 m<sup>2</sup>**

la surface moyenne des  
parcelles pavillonnaires  
dans la Métropole



## Des pavillons plus nombreux dans l'Est de la Métropole



Paris Terres d'Envol :  
39 % des logements



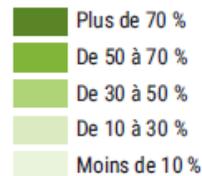
Grand Paris Grand Est :  
34 % des logements



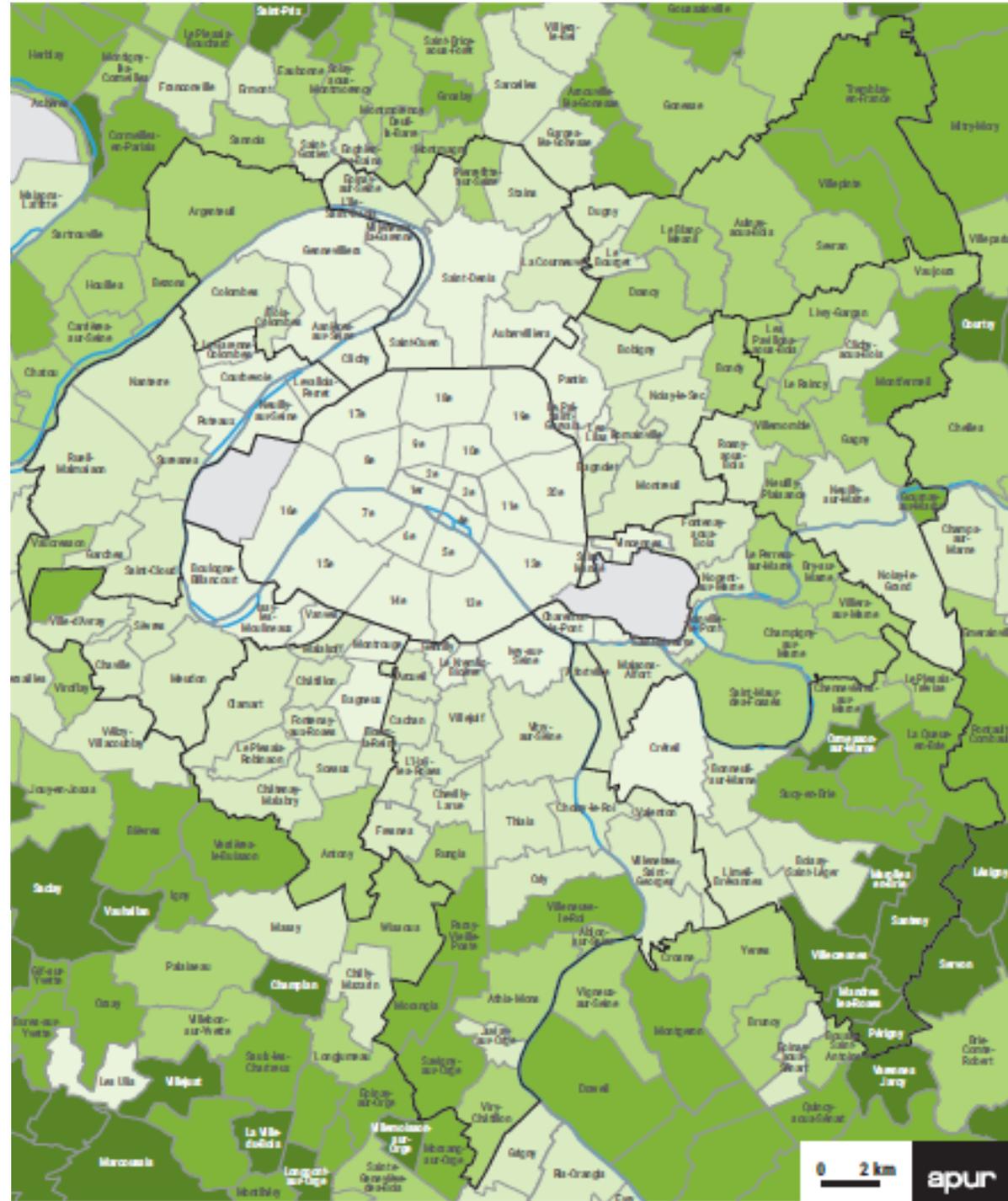
Grand Paris Sud Est Avenir :  
29 % des logements

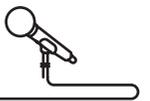
### LES LOGEMENTS INDIVIDUELS

Part des logements individuels  
dans le total des logements



Source : Recensement de la Population (Insee) - 2016





## Une histoire marquée par l'essor des banlieues ouvrières

- 2 millions d'habitants supplémentaires dans la banlieue au cours de la 1<sup>ère</sup> moitié du XXe siècle
- 185 000 pavillons construits avant 1940
- Le «scandale des mal-lotis », loi Cornudet (1919-1924) et loi Loucheur (1928) comme réponses à l'insalubrité



Rue du Parc à Gagny au début du XXe siècle © CCO



Cité-jardin Paul Bert à Drancy © Archives municipales de Drancy



Cabanons et pavillons à Tremblay-les-Gonnesse © Geneanet



# La diversité des pavillons du Grand Paris

45 % des pavillons de la MGP ont été construits avant 1940

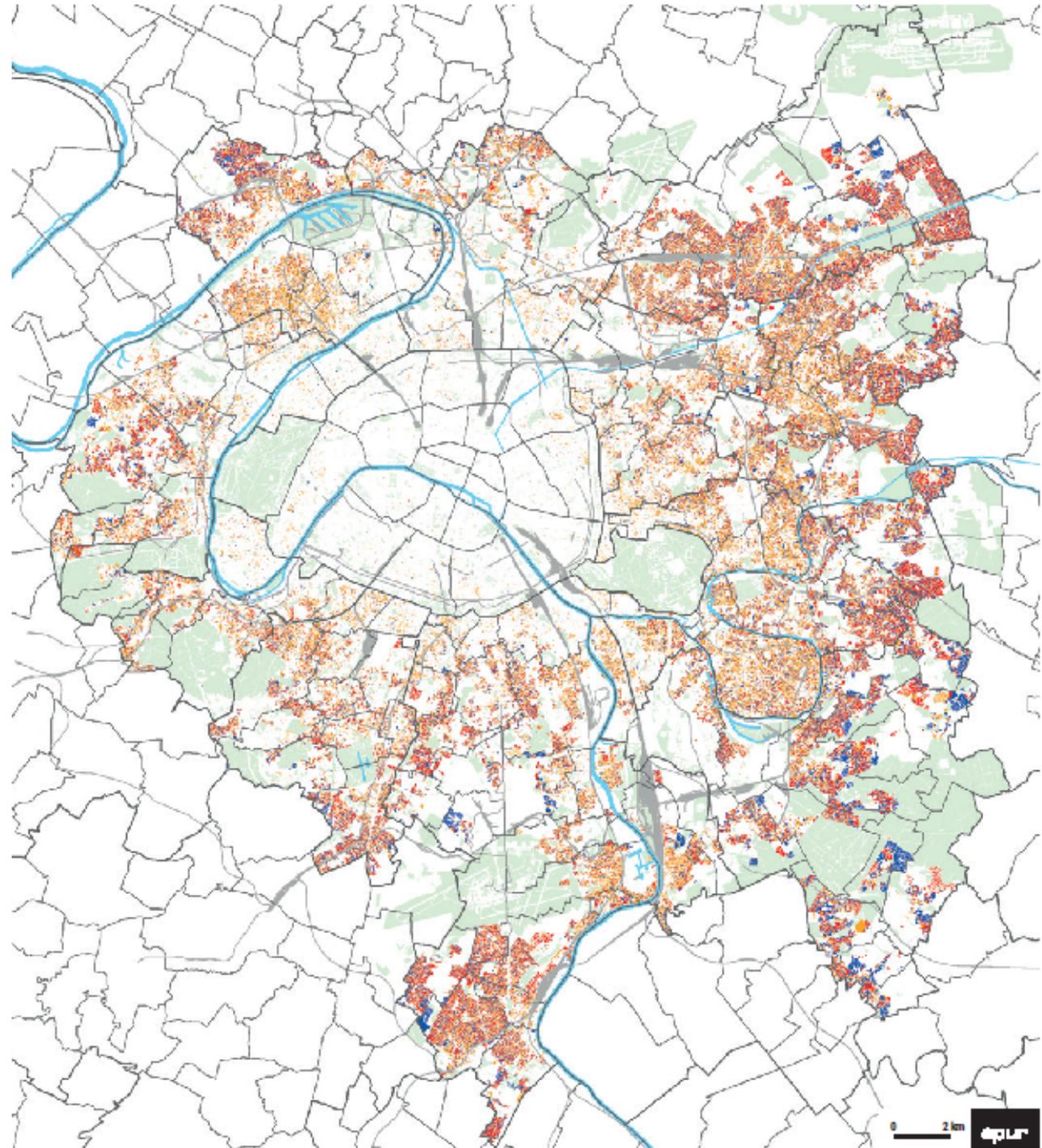
Nombre de parcelles pavillonnaires par époque de construction du bâti				
Métropole du Grand Paris	Avant 1940	1941 à 1980	Après 1980	Non renseigné
		184 682	109 832	73 204
	45%	27%	18%	10%

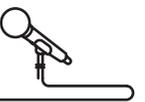
## ÉPOQUE DE CONSTRUCTION À LA PARCELLE PAVILLONNAIRE

Époque de construction des bâtiments à la parcelle

- Avant 1914
- 1915 à 1940
- 1941 à 1980
- Après 1981
- Non renseigné

Sources : Apur - DGI 2019





## La diversité des pavillons du Grand Paris



© Apur

Maisons jumelles en meulière, Bondy



© Apur

Villas dans le quartier des Agnettes, Asnières-sur-Seine



© Apur

Exemple de pavillon dans lequel des travaux d'extension ont été réalisés, Drancy



© Apur

Cité-jardin Paul Bert, Drancy



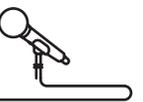
© Apur

Pavillons de la seconde moitié du xx<sup>e</sup> siècle, Aulnay-sous-Bois



© Apur

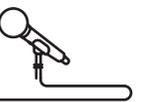
Habitat modeste, Villejuif



Un paysage marqué par la présence des jardins et l'imbrication entre habitats individuels et collectifs

Des formes parfois

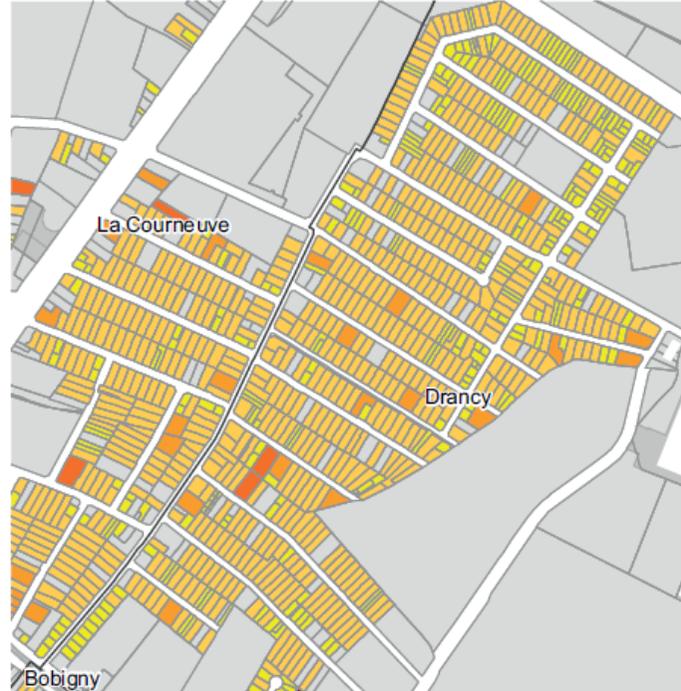




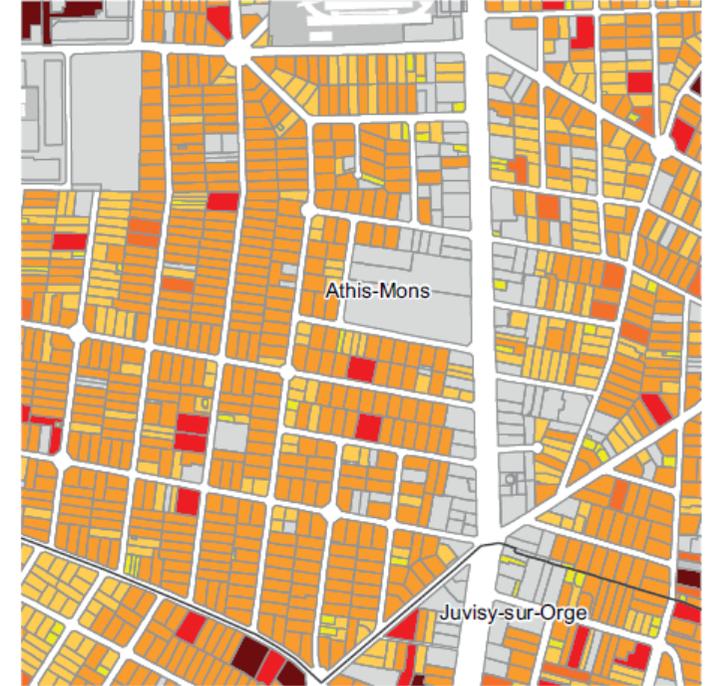
# Une majorité de petites parcelles pavillonnaires



**Colombes**  
*Un ancien parcellaire maraîcher, profond et étroit, des parcelles de 200 à 600 m<sup>2</sup>*



**Drancy**  
*Un lotissement régulier, des parcelles de 200 à 400 m<sup>2</sup>*



**Athis-Mons**  
*Un lotissement régulier plus récent, des parcelles de 400 à 600 m<sup>2</sup>*

Surface des parcelles :

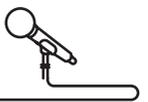


Sources : APUR \_ DGI 2019



90 % des parcelles pavillonnaires inférieures à 600 m<sup>2</sup> dans la MGP

Les territoires de Plaine Commune et d'Est Ensemble : 40 % de parcelles < 200 m<sup>2</sup>

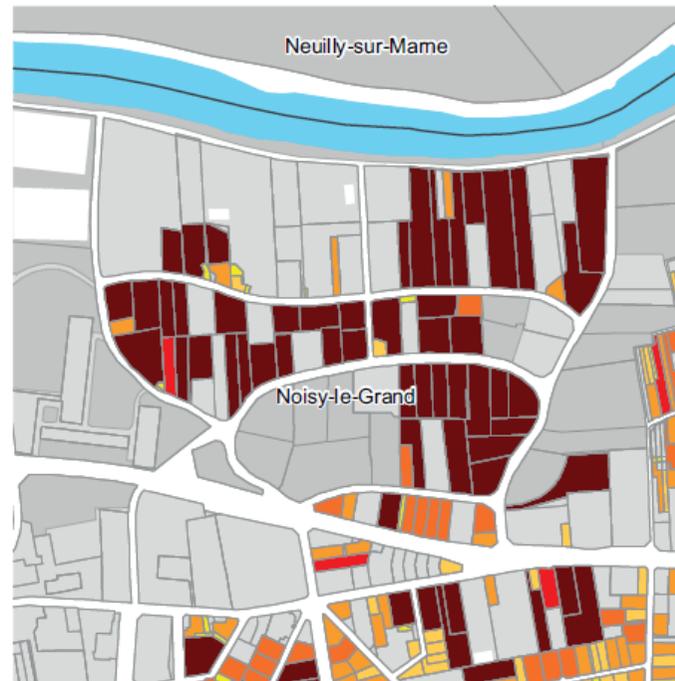


## Des parcelles plus grandes dans les tissus pavillonnaires de communes aisées ou récentes



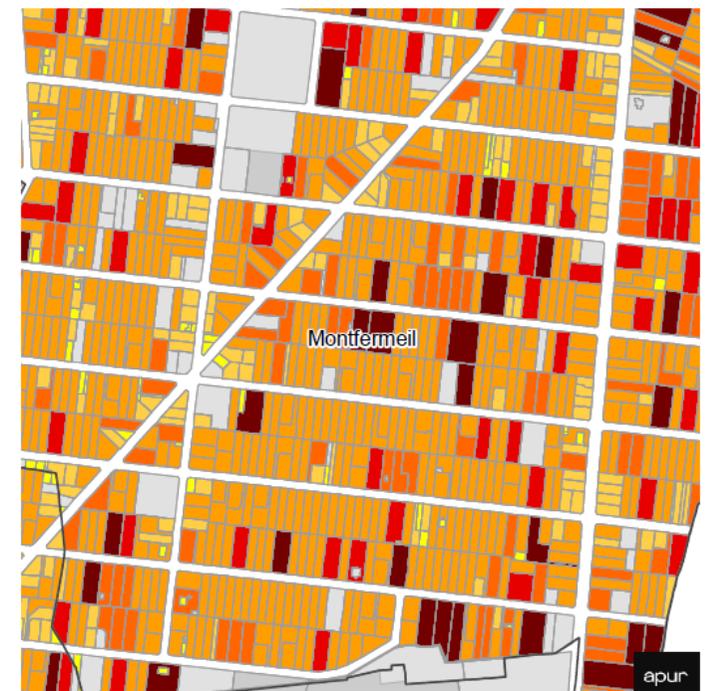
Vaucresson – Garches

*Un parcellaire irrégulier,  
Des grandes parcelles de 600 à plus de 1 000 m<sup>2</sup>*



Noisy-le-Grand

*Lotissement du parc d'un domaine, des parcelles de plus de 1000 m<sup>2</sup>*



Montfermeil

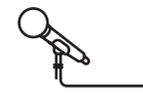
*Un tissu pavillonnaire mixte,  
des parcelles de 400 à plus de 1 000 m<sup>2</sup>*

Surface des parcelles :



0 100 m

Sources : APUR \_ DGI 2019



## Plus de 400 000 jardins privés

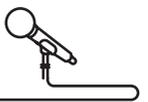


Sevrans, rue de la campagne © Apur

*7 300 ha d'espaces  
végétalisés  
et  
un potentiel de création  
de 3 700 ha*

*Source : Apur – Photo proche-infrarouge, MNE-MNT 2015  
© Aérodata – DGI 2019*

- Des jardins de 178 m<sup>2</sup> en moyenne, soit un taux de végétation moyen des parcelles de 48 %
- La végétation occupe moins de 15 % de la surface de la parcelle dans 59 000 parcelles



# Un potentiel de végétalisation dans les espaces libres minéraux

LA VÉGÉTATION RÉELLE DANS LES PARCELLES PAVILLONNAIRES



Hauteur de la végétation :

- Plus de 1m
- 1 à 10m
- Plus de 10m

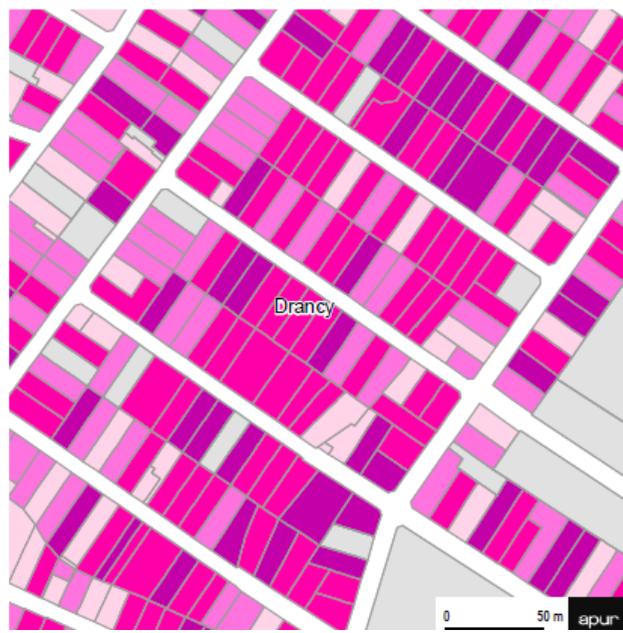
Sources : APUR  
Photo proche-infrarouge, MNE  
- MNT 2015 - (c) Aérodata

LA VÉGÉTATION RÉELLE DANS LES PARCELLES PAVILLONNAIRES



*Note de lecture : Les taux de végétation sont calculés à partir de photographies aériennes proche infrarouge qui révèlent la végétation réelle observée. Ci-contre, deux exemples de traduction cartographique de l'implantation de cette végétation réelle, en fonction de la hauteur de la végétation. La végétation de plus de 10 mètres correspond aux arbres, assez peu présents dans les jardins des pavillons.*

TAUX DE VÉGÉTATION DANS LES PARCELLES PAVILLONNAIRES



Taux de végétation

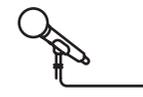
- Plus de 80%
- 50 à 80%
- 30 à 50%
- 15 à 30%
- Moins de 15%
- Autres parcelles

Sources : APUR  
Photo proche-infrarouge, MNE  
- MNT 2015 - (c) Aérodata

TAUX DE VÉGÉTATION DANS LES PARCELLES PAVILLONNAIRES

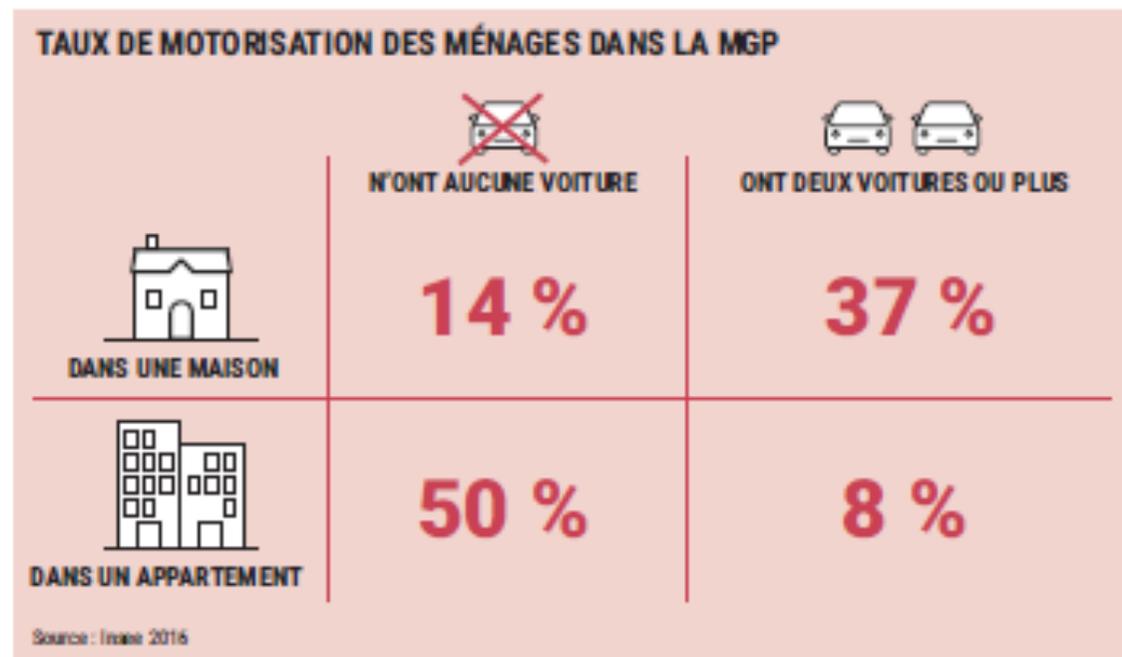


*Note de lecture : les taux de végétation les plus élevés se situent dans les tissus pavillonnaires les plus aisés (comme à Saint-Maur-des-Fossés), là où les parcelles sont suffisamment grandes et les revenus des habitants suffisamment élevés pour entretenir de grands jardins.*



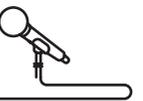
# Qui habite les pavillons de la Métropole du Grand Paris ?

- 86 % de propriétaires
- Des familles plus nombreuses et une population plus âgée
  - des ménages plus grands (2,8 personnes par ménage) que dans les logements collectifs (2,1).
  - Des familles plus nombreuses (69 %, contre 56 %)
  - Des ménages de plus de 65 ans plus nombreux (17 %) que dans les logements collectifs (14 %)



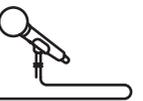
Source : Insee Recensement de la population 2016

- Un taux de motorisation élevé
- Les professions intermédiaires, artisans, commerçants et chefs d'entreprise surreprésentés
- Des situations de suroccupation courantes dans les territoires populaires
  - 25 % des ménages des logements individuels en situation de suroccupation à Plaine Commune, 17% à Paris Terres d'Envol, 16 % à Est Ensemble



## Entre 1999 et 2016, le vieillissement de la population et la hausse de la part des cadres

- Des propriétaires légèrement plus nombreux
- Une taille des ménages stable, une population plus âgée
- Un taux de motorisation qui n'a pas diminué
- Des cadres plus nombreux, la part des ouvriers et des employés en recul, à l'image des évolutions métropolitaines
- Quelles évolutions avec la pandémie de Covid-19 et le développement du télétravail ?



# Des tissus pavillonnaires menacés par les tensions sur les prix du foncier

- Des promoteurs particulièrement actifs, à la recherche de foncier pour développer des logements collectifs
- Un phénomène plus marqué à proximité des gares, notamment des futures gares du réseau du Grand Paris Express
- Les divisions de parcelles, un phénomène qui connaît un regain d'intérêt



Le Bourget. Annonce d'un programme de logements collectifs face à la future gare du Grand Paris Express © Apur



## Comment mesurer les mutations des tissus pavillonnaires ?

- Extensions, surélévations, substitutions, divisions de pavillons, découpages de parcelles
- Seules une partie des mutations font l'objet d'autorisations



Division parcellaire à Drancy

© Apur



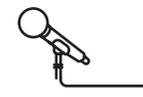
Une surélévation, 28 rue Colbert à Montreuil

© 2020 Google

13 360 permis de construire déposés dans les parcelles pavillonnaires entre 2007 et 2017

- 70 % de nouvelles constructions, 30 % de constructions déjà existantes
- Des données disponibles qui sont probablement très sous-estimées

**Un travail d'évaluation des mutations (à Colombes, Villejuif/Vitry en cours avec un groupe d'étudiants de l'EUP**



# Est-il possible de gérer les évolutions des tissus pavillonnaires sans entraver les mutations ?

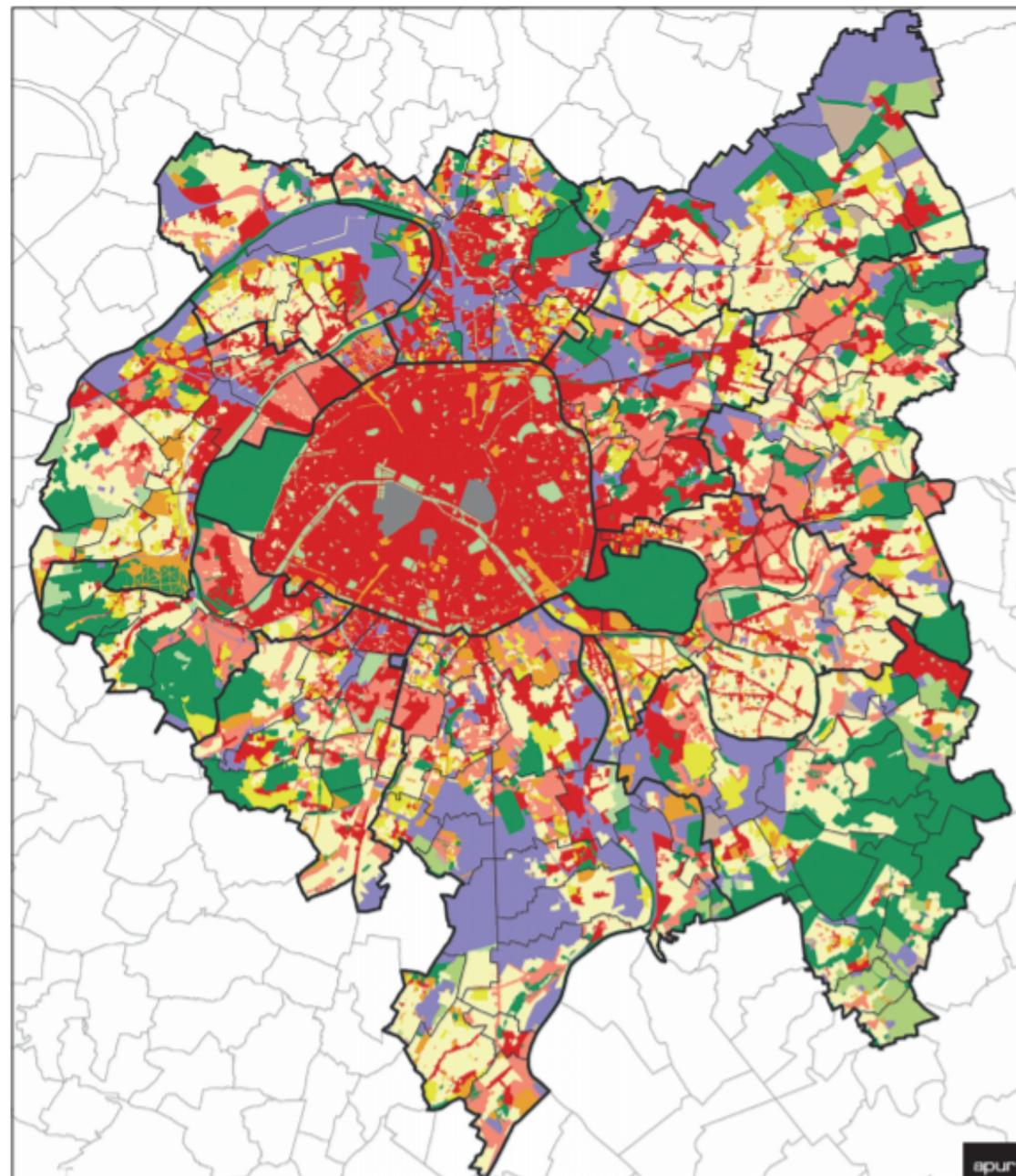
Dans les PLU :

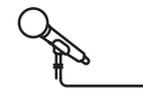
- Des zonages spécifiques pour les tissus pavillonnaires dans 123 des 131 communes de la MGP (25 % de la surface totale)
- Des dispositifs de protection du patrimoine
- Des dispositifs de protection écologique et du paysage dans les PLU

Des protections patrimoniales

- inventaire des monuments historiques
- label « architecture contemporaine remarquable »
- cités-jardins

Engager un travail d'analyse comparée de l'efficacité des dispositifs réglementaires





## Comment favoriser la mixité des usages ?

- Les pavillons ont-ils vocation à être dédiés à l'habitat ?
- Aujourd'hui, des logiques de protection de la fonction habitat dans les PLU : 1 pavillon = 1 famille / 1 pavillon = 1 logement
- Peuvent-ils aussi accueillir plus d'activités, des commerces ou des équipements ?

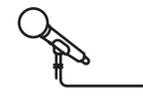


© Apur

Centre ville de Villiers-sur-Marne, à proximité de la gare RER E

Les pavillons peuvent-ils participer à l'émergence de nouvelles centralités ?

Comment amplifier les services de proximité pour les habitants ?



## Quels moyens pour accélérer et financer la massification des rénovations thermiques ?

- Améliorer la performance énergétique du bâti
- Dispositif d'expérimentation : le Parcours de Rénovation Énergétique Performante (PREP) pour accompagner les particuliers dans la rénovation énergétique de leur logement
- Sceaux et Montfermeil retenus comme sites pilotes
- Convention Dorémi / MGP, cofinancement État / communes concernées

**Un constat : Multiplier les travaux ne conduit pas à une maison performante !**

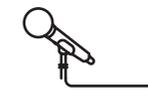
- **La rénovation globale... à coût constant**
  - L'assurance d'atteindre les objectifs de progression des classes du Diagnostic de performance énergétique (DPE)
  - Confort et santé pour les occupants avec une valorisation du bien
  - Prêt remboursé sur les économies d'énergie réalisées (déduction faite des aides)

*Bonnes menuiseries extérieures*  
 • Bonne chaudière  
 • Bonne épaisseur en toiture  
 • Bonne épaisseur en murs et sols  
 • Ventilation double-flux  
 • Coordination et optimisation (étanchéité, ponts thermiques, dimensionnements, ...)

« Améliorer la performance énergétique du bâti : le Parcours de Rénovation Énergétique Performante du pavillonnaire à Montfermeil »



Bry-sur-Marne, à proximité de la gare RER A



## Comment préserver et augmenter la végétation et la pleine terre ?

- Potentiel de végétalisation : cibler 3 700 ha d'espaces libres minéraux
- Vers de nouveaux usages et des modes de gestion plus collectifs : jardins partagés, vergers productifs...
- Quelles incitations ?



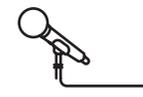
Créteil, jardins ouvriers

### SURFACES NON VÉGÉTALISÉES DANS LES ESPACES LIBRES DES PARCELLES PAVILLONNAIRES (en hectares)

Paris	9
Vallée Sud Grand Paris	195
Grand Paris Seine Ouest	78
Paris Ouest La Défense	186
Boucle Nord de Seine	270
Plaine Commune	170
Paris Terres d'Envol	608
Est Ensemble	203
Grand Paris – Grand Est	684
Paris-Est-Marne et Bois	335
Grand Paris Sud Est Avenir	369
Grand-Orly Seine Bièvre	587
<b>Métropole du Grand Paris</b>	<b>3 694</b>

Sources : Apur, photo proche-infrarouge MNE-MNT 2015  
© Aérodata

**Note de lecture :** Au sein des 446 000 parcelles pavillonnaires de la Métropole du Grand Paris, 3 694 hectares sont des espaces libres non végétalisés et constituent un potentiel de végétalisation.



## L'ensemble des travaux de l'Apur est réalisé avec le soutien de ses 27 partenaires adhérents



# **Apur** *café*

---

Nous vous remercions de votre participation  
et vous donnons rendez-vous très prochainement  
pour un nouveau cycle de web conférence.

