

Le pavillonnaire, une nouvelle ressource ?

Jeudi 17 octobre 2024 à l'INSA Strasbourg



Avec le soutien de :



Financé par :



Partenaire de diffusion



Evénements à venir

05/11/2024 – Visite : Réemploi pour la construction d’atelier à Bouxwiller (67)

08/11/2024 - Journée Réemploi dans le bâtiment à Metz Frescaty (57)

06/12/2024 - Journée de visites d’opérations passives à Saint-Dié-des-Vosges (88)

26/11/2024 – Webinaire : risques climatiques en rénovation
Coorganisé avec AQC, MRN, AFPCNT et Région Grand Est

13/03/2025, Conférence : Arbre en ville à Strasbourg (67)

Événements en 2025

Après-midi Les zones commerciales – Une nouvelle ressource ?

Table ronde : Réemploi et assurabilité - Coorganisée avec EMS, AQC

Nouvelle édition du Prix Envirobat Grand Est 2025 (24 janvier 2024)

Conférence - Risques climatiques et construction bois, co-organisée avec Fibois

Continuation de la série de conférences « les fondamentaux de la rénovation durable »

- Confort d'été en rénovation
- Analyse de cycle de vie en rénovation
- Les matériaux biosourcés en rénovation
- La question de l'architecture lors des rénovations
- ...

Conférences « sandwich » OMEGE par lot

C'est gratuit : Suivez-nous !

[LinkedIn](#), Facebook

Filmes (+180 vidéos)

[Chaine Youtube Envirobat Grand Est](#)

Podcasts

[SoundCloud](#)

Site

envirobatgrandest.fr

Inscrivez-vous dans nos listes de diffusion pour recevoir nos informations

Avec le soutien de :



Envirobot Grand Est ARCAD LQE

Siège social

Antenne de Nancy

62 rue de Metz – CS 83333
54 014 Nancy Cedex
03 83 31 09 88

Antenne de Saint-Dizier

9 av. de la République

52 100 Saint-Dizier
09 81 98 23 27
arcad-lqe@envirobatgrandest.fr

Envirobot Grand Est energivie.pro

INSA Strasbourg

24 boulevard de la Victoire
67 084 Strasbourg Cedex
03 88 14 49 86
energivie.pro@envirobatgrandest.fr

Envirobot Grand Est PQE

FFB Grand Est

62 rue de Metz - CS 8333
54 014 Nancy Cedex
03 83 37 23 63
pqe@envirobatgrandest.fr



www.envirobatgrandest.fr





Contexte actuel

ZAN

Moins de terrains constructibles

Surélévations, extensions, découpage en plus petits appartements, mutualisation des espaces

Aux centres-villes attention à l'îlot chaleur

Mais alors où produire les logements et équipements publics nécessaires ?

Diagnostic : Quelles zones sont les moins denses ?

Les zones pavillonnaires et commerciales / d'activités

QUELLE STRATÉGIE pour les communes ?





Programme

Katharina BROCKSTEDT, coordinatrice Envirobat Grand Est - energivie.pro et architecte
Introduction et présentation des enjeux du ZAN et des fonctions du sol

Janine Ruf, chargée d'études principale – ADEUS
Les capacités d'évolution du pavillonnaire : analyse de cas et défis à relever

Benjamin Aubry, président / co-fondateur – iudo
Comment mener un projet de densification d'un quartier pavillonnaire

15h15 - Café

Atelier d'intelligence collective

Travail en sous-groupes sur une zone pavillonnaire à l'horizon 2040
Appliquez et développez les connaissances de la première partie de l'événement et échangez les bonnes pratiques avec vos pairs.

Conclusion





Merci
aux intervenants
à nos financeurs
à nos partenaires

Merci pour votre présence
bonne conférence et atelier

Avec le soutien de :





Les enjeux du ZAN et les fonctions du sol

Katharina BROCKSTEDT, coordinatrice Envirobat Grand Est - energivie.pro

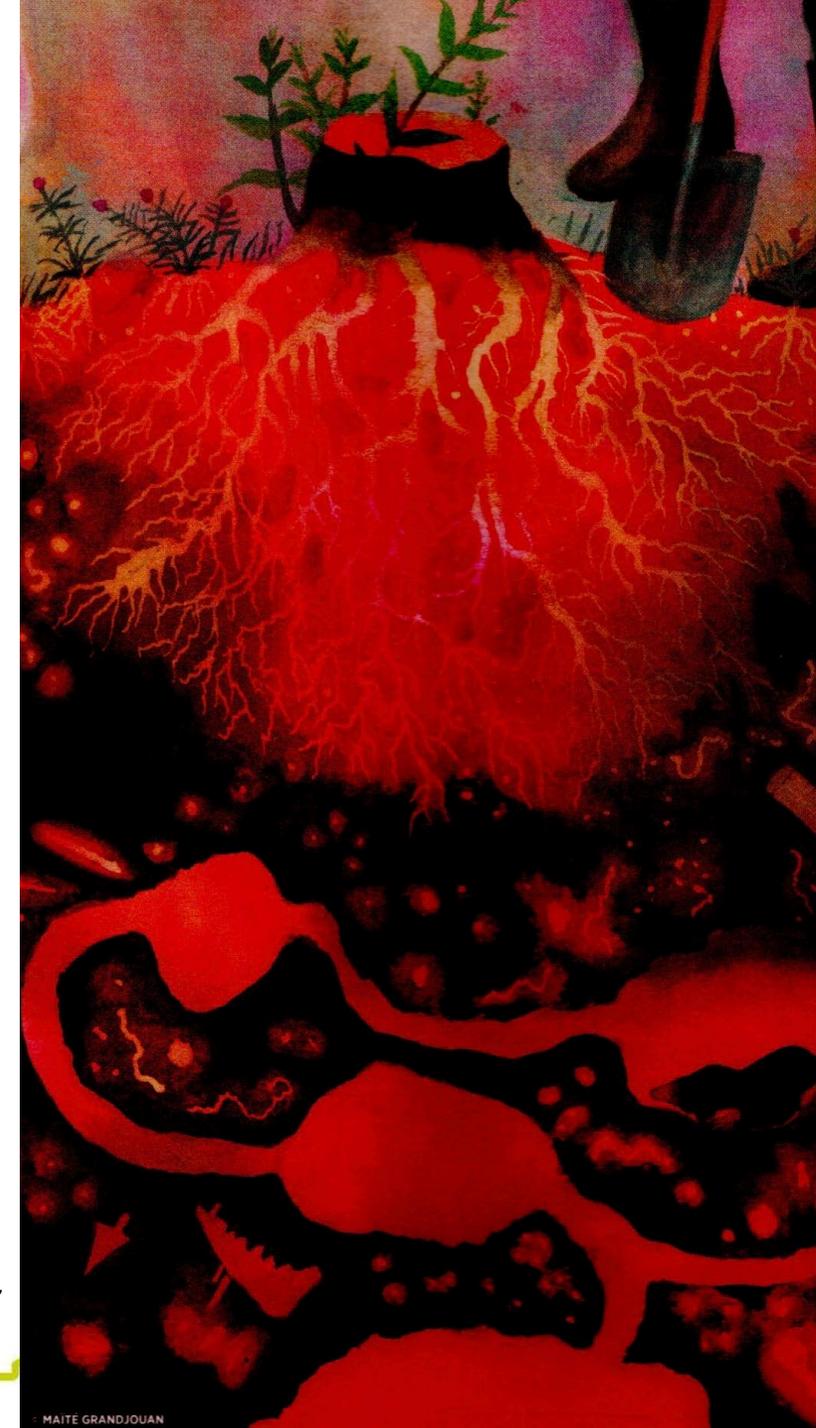


Le sol - la terre – le sol vivant

« Le sol transforme de la vie en mort et la mort en vie.
... Par différents processus chimiques et bactériologiques,
et notamment grâce aux vers de terre, elle (la terre)
décompose les cadavres pour les transformer en de
nouvelles formes de vie. »

Source : Gaspard Koenig, philosophe, essayiste et écrivain, président du Festival international de géographie de Saint-Dié

Source : « Sous nos pieds LA TERRE »,
Le UN Hebdo du 25/9/24
Dessin Maïté Grandjouan



Le sol, une ressource convoitée, limitée, à protéger

Un plaidoyer pour le sol

Agriculture Sylviculture

Support de biodiversité

Construction

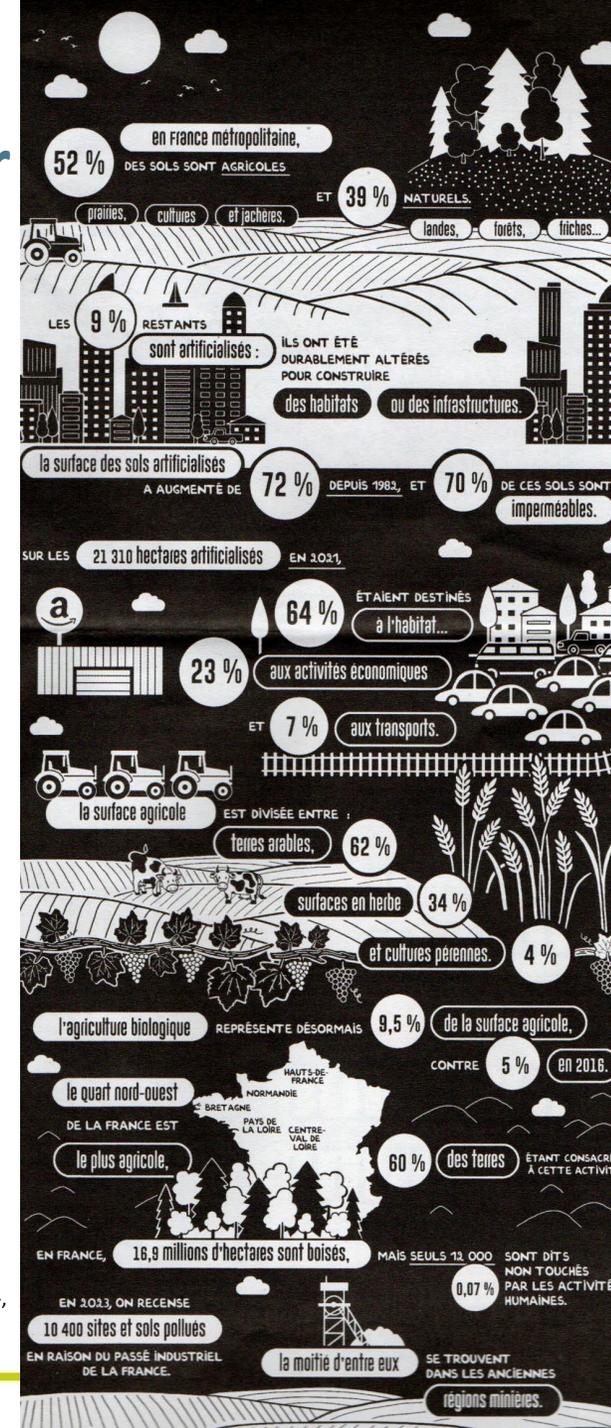
Transport

Amélioration du cadre de vie : divertissement et santé

Adaptation au changement climatique :
Confort d'été, gestion de l'eau pluviale...

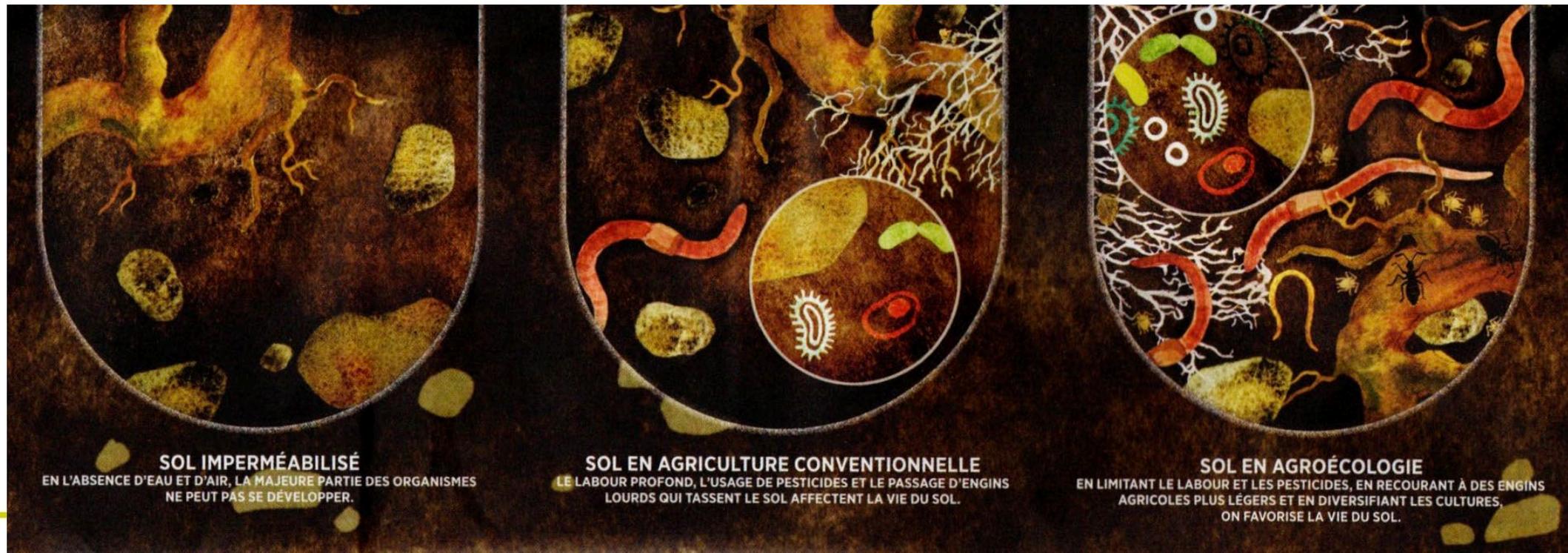
...

Source : « Sous nos pieds LA TERRE »,
Le UN Hebdo du 25/9/24
Dessin Zeina Abirached



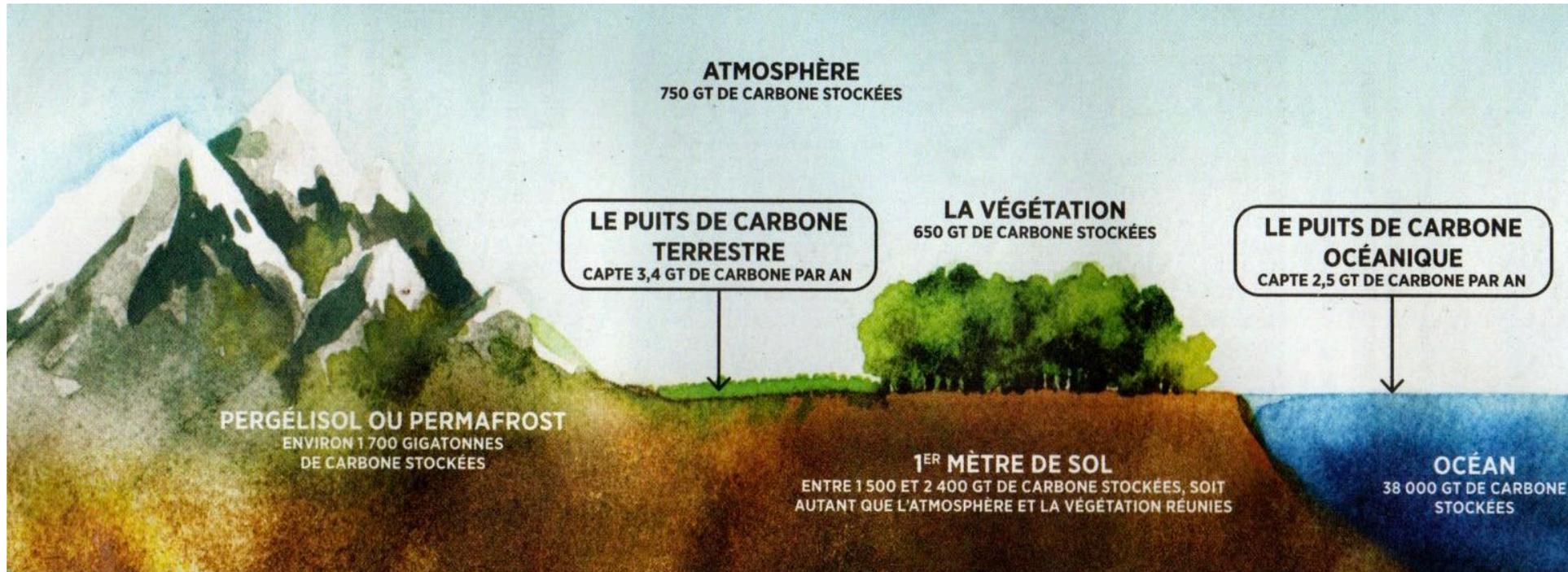
Un sol vivant travaille pour la production de la nourriture :

- Préserve la biodiversité « le sol abrite plus du quart de la biodiversité de la planète (FAO, 2021) » sans laquelle notre agriculture ne fonctionnerait pas
- Assure la fertilité des terres par la décomposition des roches, la minéralisation de la matière organique
- Amène de la circulation de l'air et des matières (grâce aux vers de terre)
- Transforme de l'azote atmosphérique en nitrates
- Filtre et métabolise les produits toxiques et épure l'eau qui s'infiltré vers les nappes phréatiques



Source :
« Sous nos pieds LA TERRE »,
Le UN Hebdo du 25/9/24
Conception Hélène Seingier
Réalisation Claire Martha

Le sol et l'atténuation du changement climatique



Source :
 « Sous nos pieds LA TERRE »,
 Le UN Hebdo du 25/9/24
 Conception Héléne Seingier
 Réalisation Claire Martha

Stockage du carbone

1 500 milliards de tonnes carbone stockés dans le premier mètre des sols

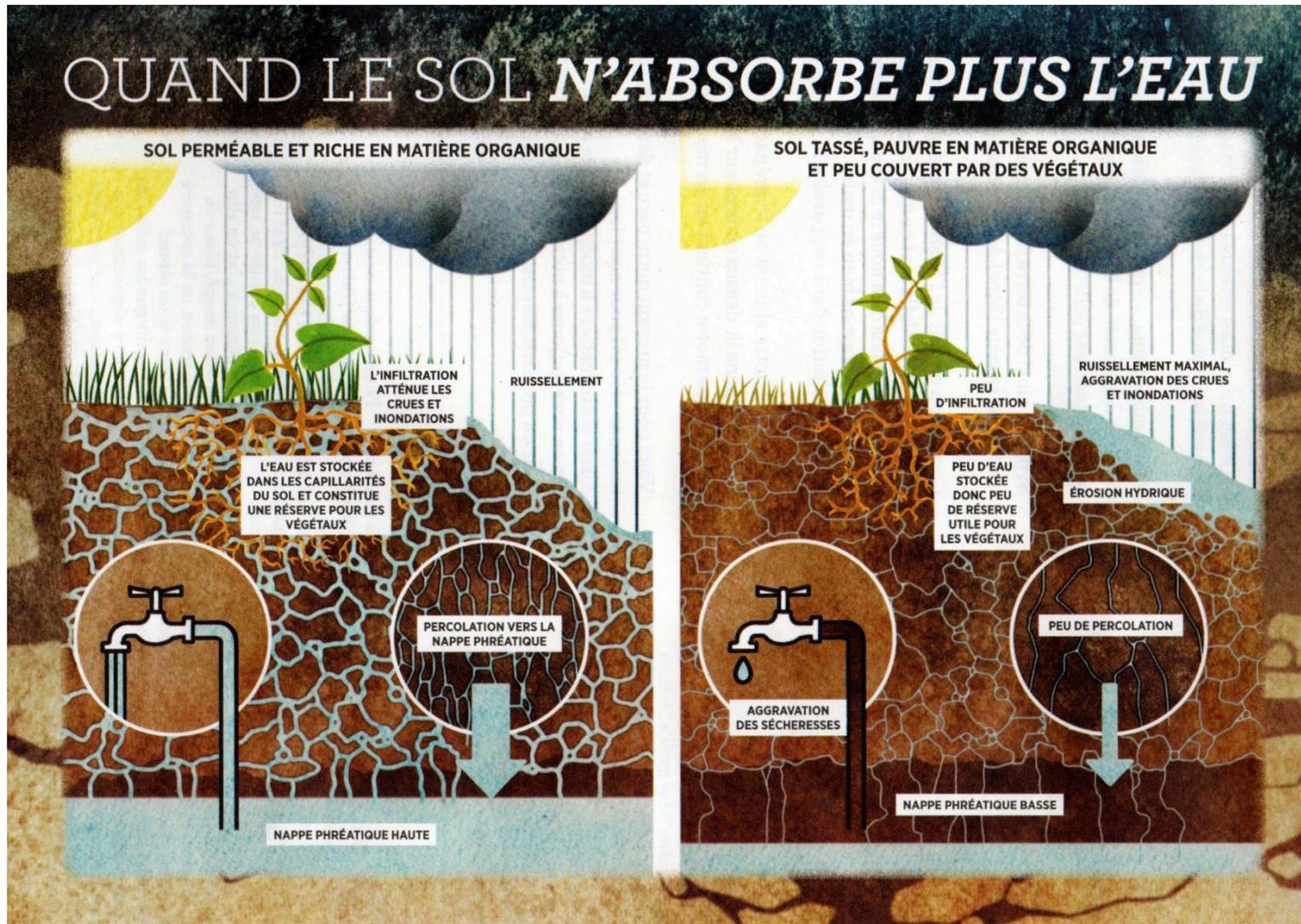
=> Après l'hydrosphère (océans, mers, lacs, rivières) le réservoir de carbone le plus important de la planète

=> 2 fois la quantité de carbone contenue dans l'atmosphère

=> 3 fois celle contenue dans la végétation

Tourbières drainées : 7% des émissions de GES en Allemagne

Le sol et l'adaptation changement climatique



- Participation au cycle de l'eau :
- l'absorption/stockage de l'eau
 - gestion de l'eau de pluie et l'eau de surface – Inondations => Fraicheur

Support de la végétation => fraicheur

Retrait-gonflement des sols argileux (RGA)

Source :
 « Sous nos pieds LA TERRE »,
 Le UN Hebdo du 25/9/24
 Conception Hélène Seingier
 Réalisation Claire Martha





Zéro Artificialisation Nette

20 000 à 30 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers/ an en France artificialisé

prolongement des propositions de la convention citoyenne pour le climat et du plan biodiversité de 2018, et les lois visant à limiter l'étalement urbain (loi SRU de 2000, loi Grenelle 2 de 2010, loi ALUR de 2014)

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021

50% à horizon 2031 => 100% à horizon 2050 par rapport à la consommation réelle observée entre 2011 et 2020

Garantie communale: 1ha de toutes les communes qui sont soumis à des documents d'urbanismes (PLU, SCOT...)

Communes soumises au RNU (règlement national urbanisme) : pas de garantie d'un ha

Sol artificialisé : pas forcément recouvert, mais perte de l'usage agricole, forestier ou naturel

Sol imperméabilisé : plus en contact avec l'atmosphère (bâti ou route)



Le sol et son prix

Trop de fonctions sur 1 ha de sol

=> Hausse des prix du foncier

ZAN

=> Hausse des prix du foncier

2008 Crise du marché financier mondial => Plus d'investissement dans de l'immobilier et l'achat des sols par des groupes d'investissement internationaux

=> Hausse des prix du foncier

Achats de réserves de sol

=> Hausse des prix du foncier

Aller contre la spéculation et la hausse des prix des sols

Système anglo-saxonne: Parcelle reste la propriété des communes et cède des bouquets de droits, notamment l'usage

Le sol et le besoin en logements abordables ou d'équipements publics

Hausse des prix du foncier

Manque de moyen des collectivités

- Communes vendent des terrains = > plus de réserves pour l'avenir
- Communes doivent financer en partie la viabilisation, transport public, etc.

Métropolisation => Pression sur le marché du logement

Les m² croissants ou décroissant ?



D'un côté :

- La taille moyenne des logements occupés s'accroît, notamment dans les maisons individuelles et le parc ancien
- En France les ménages disposent en moyenne d'une surface de 51,2 m² par personne (49,7 m² en 2013), exception logement social

De l'autre côté

- Baisse de la démographie

Mais concentration en ville => Métropolisation

Les coût liés à chaque m² de la construction

Etalement urbain

Imperméabilisation des surfaces

Consommation des ressources

Production des déchets

Intensité du trafic



Optimiser les surfaces: moins de m²

Prévoir la flexibilité : changer les surfaces selon les besoins actuels

Evolutivité / réversibilité: Logement => bureaux, Université => médiathèque => club => Hôtel spa...

Mutualisation des surfaces: chambre d'hôte, buanderie, salle de conférence, salle de lecture, sanitaires

Objectif: augmenter le nombre d'heures et d'années d'utilisation



Le pavillonnaire, une ressource?

Utiliser les potentiels existants => **Le pavillonnaire**

Peu dense

Population âgée dans les quartiers 1970 – 2000 => souvent peu d'habitants par logement

Monofonctionnel - Pas de vie la journée (Télétravail ?)

Majorité de propriétaires occupants

Manque de commerce et de service de proximité

Le rêve de vivre en maison individuelle persiste – comment trouver de nouvelles formes d'habitat qui satisfassent ce rêve sans pour autant consommer autant de terre

Changement d'habitants => changement de mentalité (Les potagers remplacent le gazon...)

Surfaces non-bâties: Coefficient de pleine terre à intégrer dans les PLU => éviter le béton et le gravier





Programme

Katharina BROCKSTEDT, coordinatrice Envirobat Grand Est - energivie.pro et architecte

Introduction et présentation des enjeux du ZAN et des fonctions du sol

Janine Ruf, chargée d'études principale – ADEUS

Les capacités d'évolution du pavillonnaire : analyse de cas et défis à relever

Benjamin Aubry, président / co-fondateur – iudo

Comment mener un projet de densification d'un quartier pavillonnaire

15h15 - Café

Atelier d'intelligence collective

Travail en groupe sur une zone pavillonnaire à l'horizon 2040

Appliquez et développez les connaissances de la première partie de l'événement et échangez les bonnes pratiques avec vos pairs.

Restitution





Janine Ruf, chargée d'études principale – ADEUS

Les capacités d'évolution du pavillonnaire : analyse de cas et défis à relever

Avec le soutien de :



Le pavillonnaire, une nouvelle ressource ?

Les capacités d'évolution du pavillonnaire :
analyse de cas et défis à relever



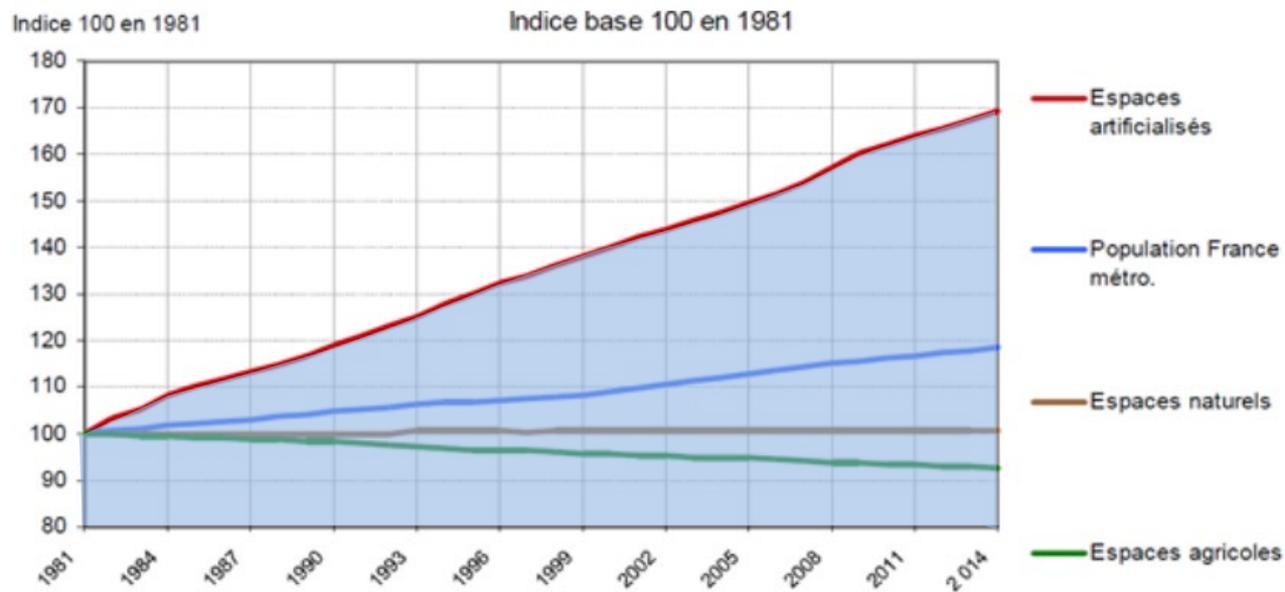
17.10.24



La Zéro Artificialisation Nette, un changement de modèle de développement territorial majeur

Croissance et artificialisation ne sont pas liés

Évolution de la population et des superficies d'occupation des sols en indice 100 selon les enquêtes Teruti



Source : ministère de l'Agriculture, SSP

<https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-dt-zero-artificialisation-nette-octobre-2019.pdf>



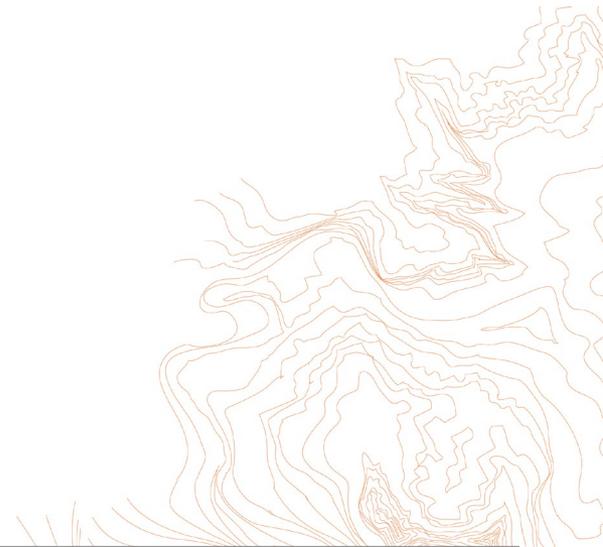
1. **Dans le cadre de la ZAN, quels sont les nouveaux gisements de densification ?** (Partage d'expérience du suivi du PLUi de l'Eurométropole)
2. **Pourquoi on se tourne vers les zones pavillonnaires pour une densification ?** (Exemple du bilan du PLUi de l'Eurométropole)
3. **Comment se fait aujourd'hui la densification dans le tissu pavillonnaire ?**
4. **Le pavillonnaire, enjeux et questions émergentes**





Dans le cadre de la ZAN, quels sont les nouveaux gisements de densification ?

Partage d'expérience du suivi du PLUi de l'Eurométropole

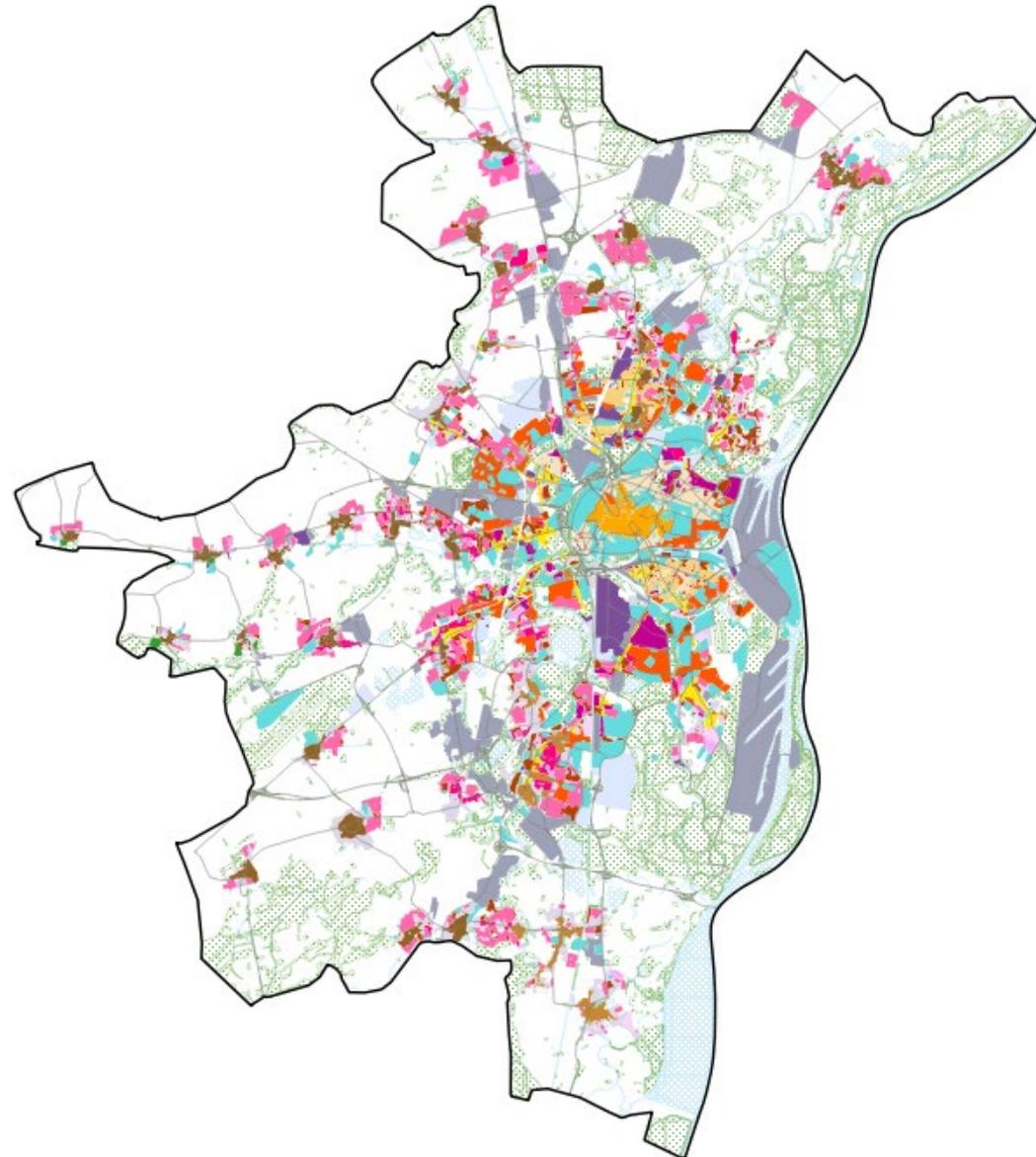




40 % de la surface totale du bâti résidentiel à l'Eurométropole est occupé par des secteurs pavillonnaires

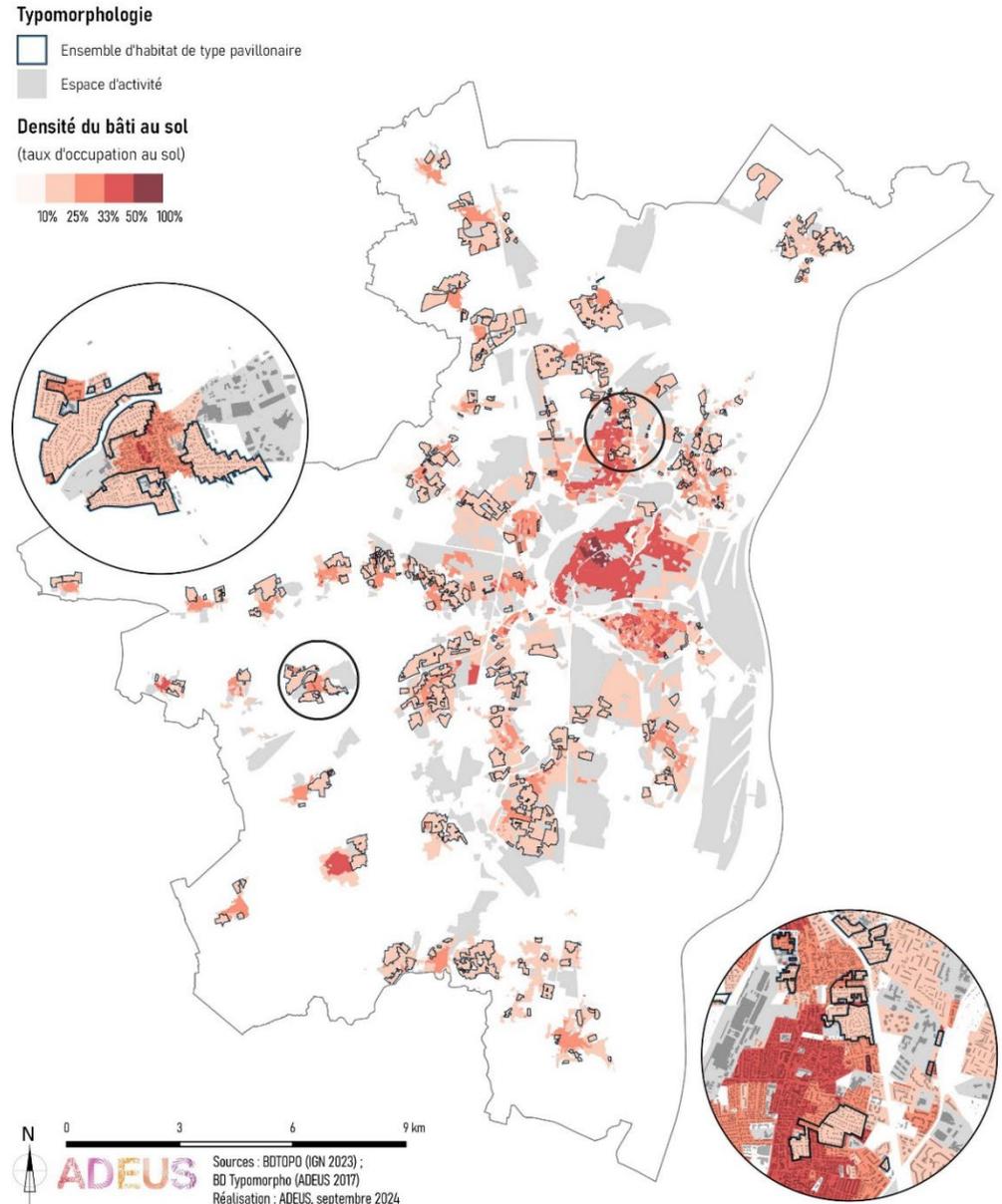
Des zones pavillonnaires, notamment situées en première et deuxième couronne de l'Eurométropole

- Centre ancien d'origine rurale
- Bâti d'origine rurale de type petite ferme maison maraîchère, maison
- Centre d'origine médiévale
- Tissu urbain formé d'îlots fermés de type haussmanien ou autre
- Tissu urbain formé d'îlots semi-fermés
- Tissu de faubourg
- Ensemble organisé de villas**
- Ensemble de pavillons**
- Ensemble organisé de maisons individuelles (habitat pavillonnaire)
- Ensemble de maisons jumelles
- Ensemble de maisons en bande
- Tissu diffus
- Grands ensembles
- Ensemble d'immeubles collectifs
- Tissu artisanal, industriel ancien
- Bâtiments d'activité
- Tissu d'immeubles de type bureau (tertiaire / équipement,...)
- Tissu d'équipement(s) public(s) et/ou collectif(s)
- Objet ponctuel
- Zone agricole constructible





Des densités du bâti des zones pavillonnaires systématiquement plus faibles que les densités des tissus voisins



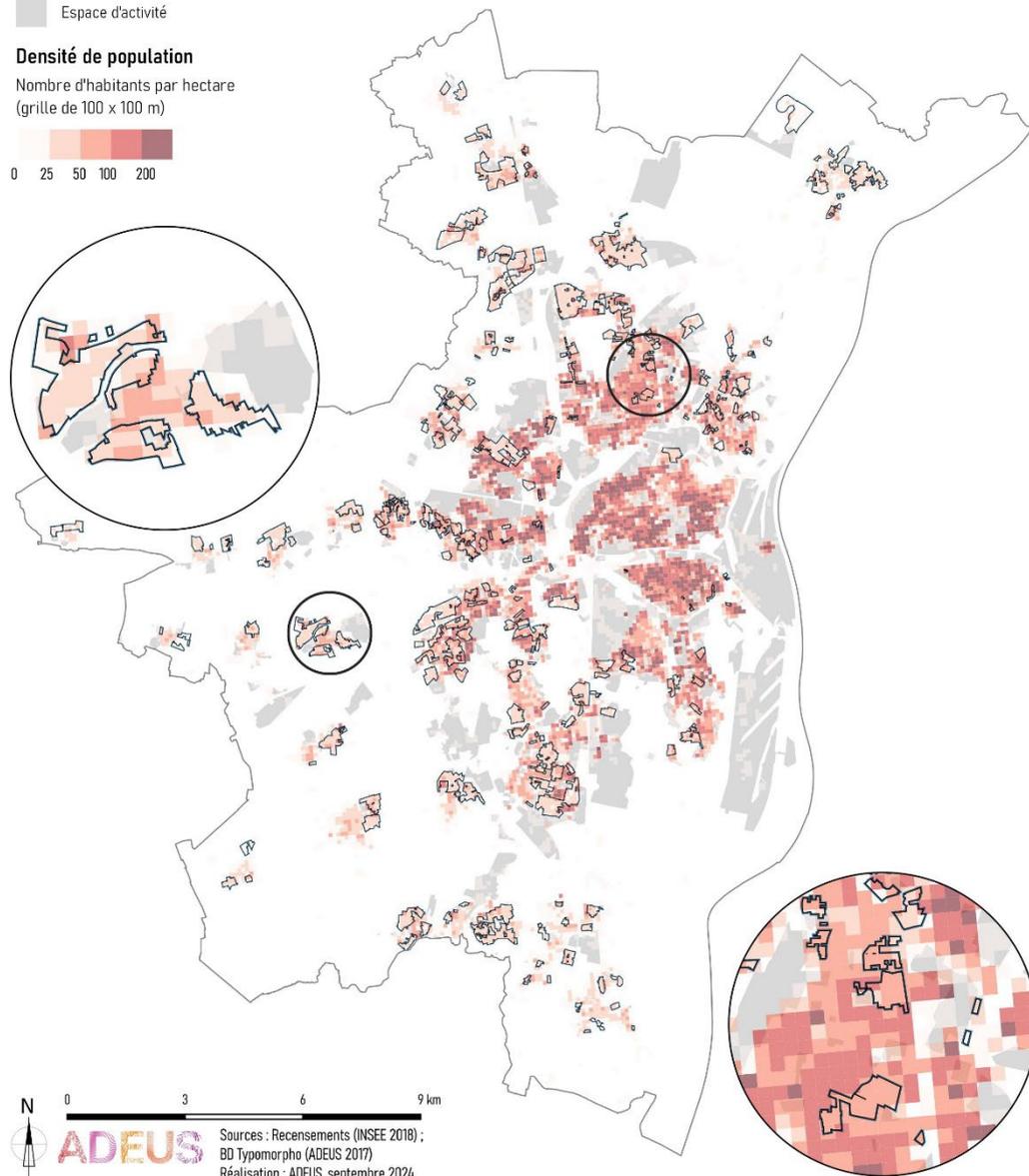
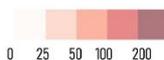
Des densités d'habitants dans les zones pavillonnaires plus faibles que dans les autres tissus résidentiels

Typomorphologie

- Ensemble d'habitat de type pavillonnaire
- Espace d'activité

Densité de population

Nombre d'habitants par hectare
(grille de 100 x 100 m)



44 % des logements réalisés se sont fait avec artificialisation des sols

21%*

Sur des espaces agricoles et naturels



7%

Par réutilisation de l'existant



Production de logements

23%

Sur des espaces non bâtis en ville



49%

Par démolitions reconstructions





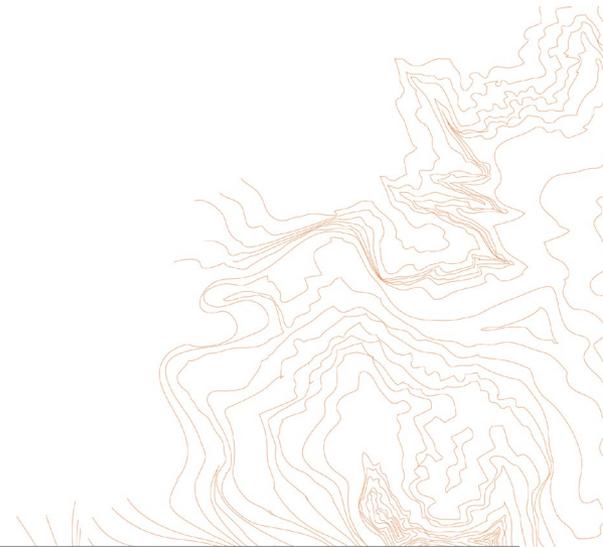
...mais un risque de diminution des espaces verts privatifs nécessaires aux îlots de fraîcheurs urbains

-7 ha / an





Pourquoi on se tourne vers les zones pavillonnaires pour une densification ?





Les zones des tissus hétérogènes dans le faubourg très sollicités pour la production des logements:

31 % des logements produits pour 22% de la surface bâtie résidentielle de l'EMS



Rue Perle, Schiltigheim



Route des Romains, Koenigshoffen



L'axe des Deux Rives et d'autres grandes emprises de projet en voie de disparition:

40,2 % des logements produits pour 14,5% de la surface bâtie résidentielle de l'EMS





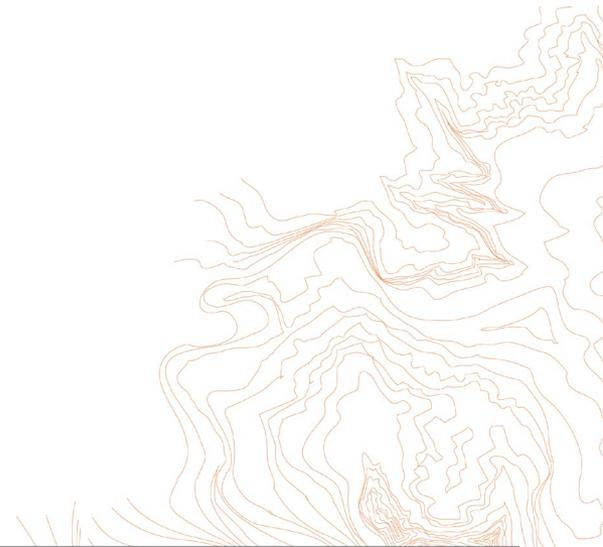
Les zones pavillonnaires de type lotissement contribuent très faiblement à l'offre en nouveaux logements:

3 % des logements produits pour 25% de la surface bâtie résidentielle dans l'EMS



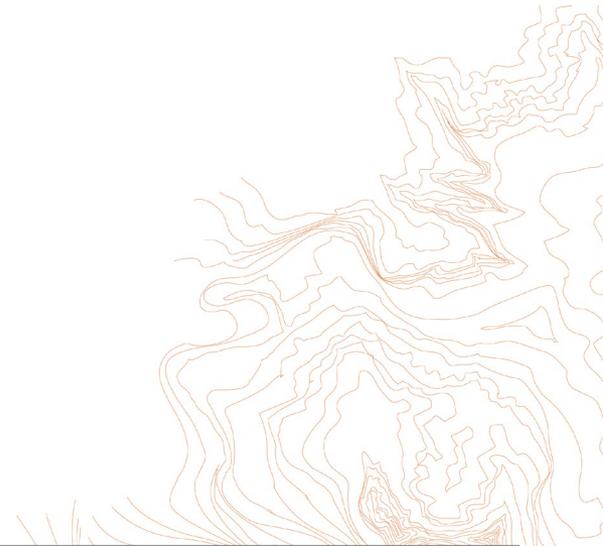


Comment se fait aujourd'hui la densification dans le tissu pavillonnaire ?



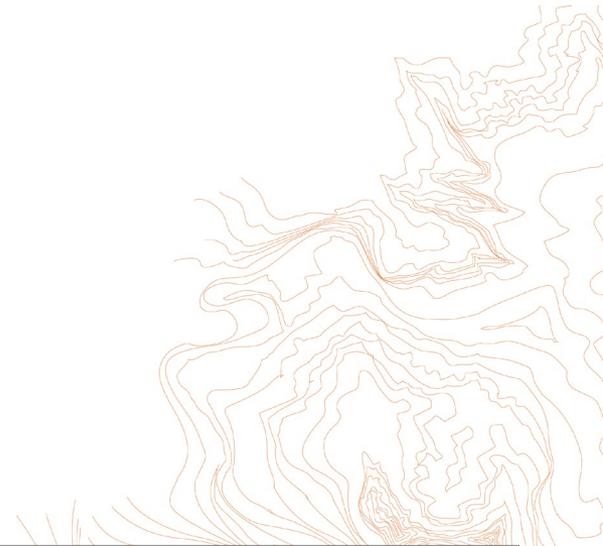


Réutilisation des volumes existantes





Extensions limitées au sol des volumes existantes





Rehaussement des volumes existants (emprise bâti équivalent)

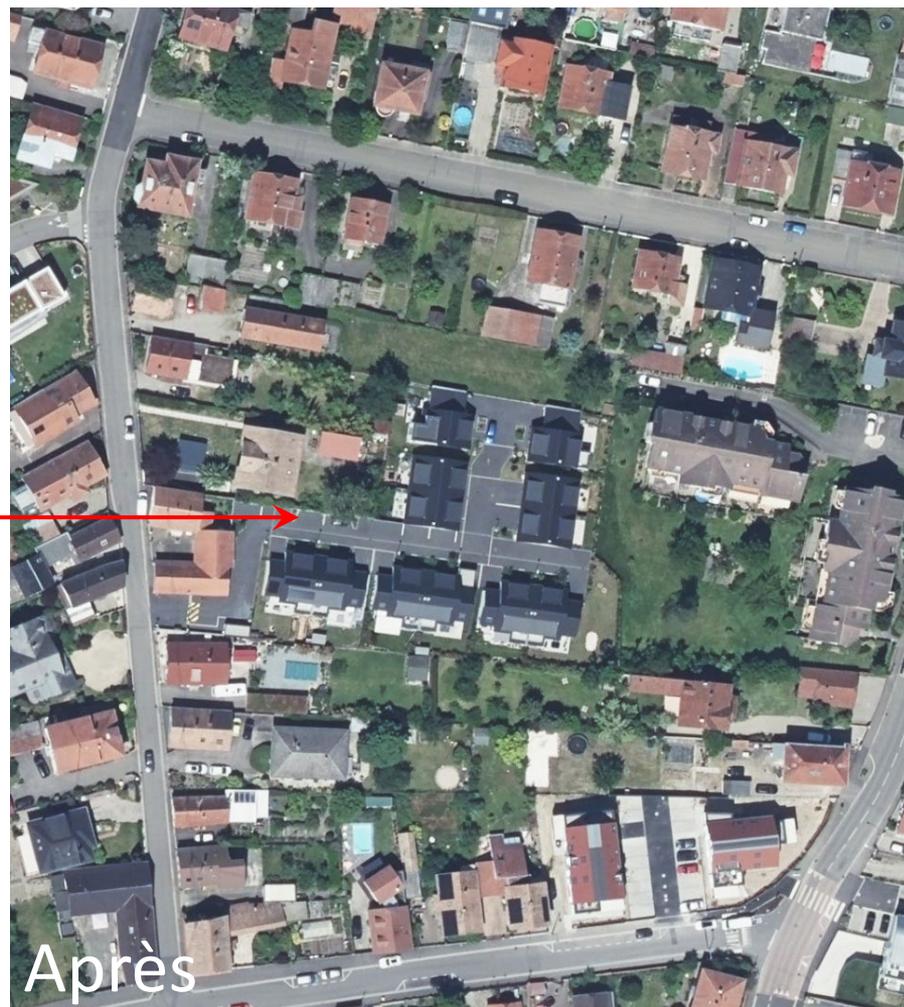
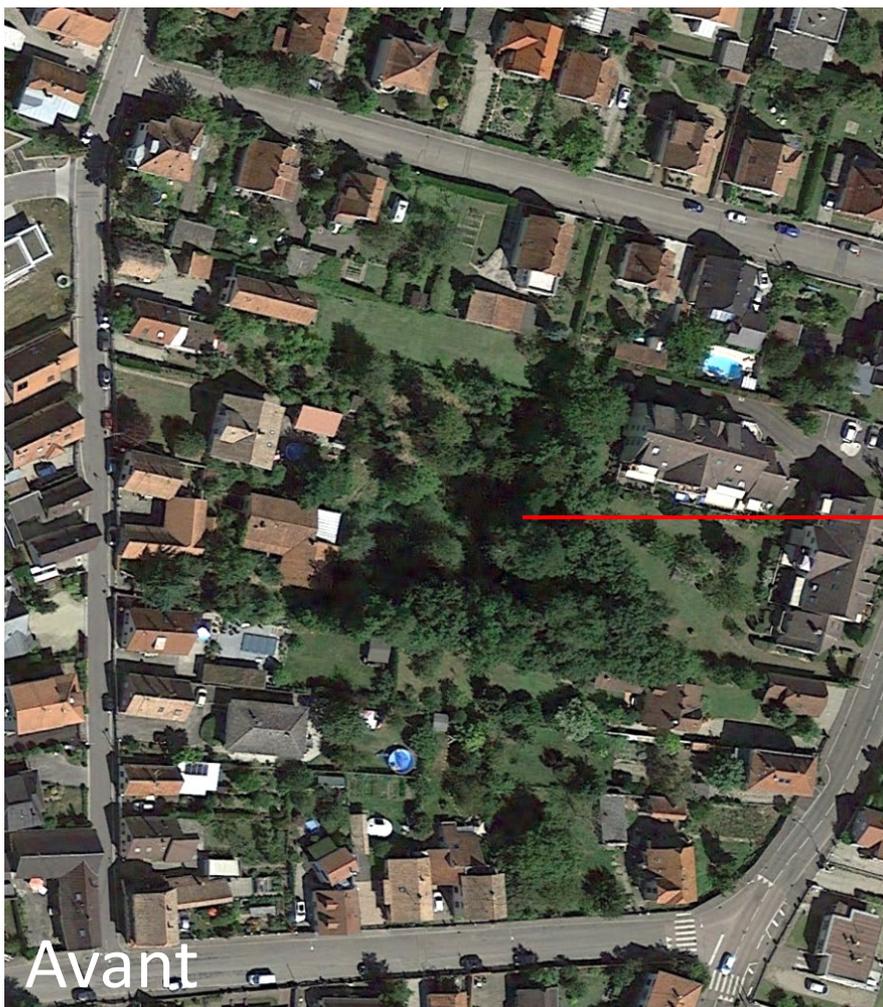


Rehaussement des volumes existants

(emprise bâti équivalent)



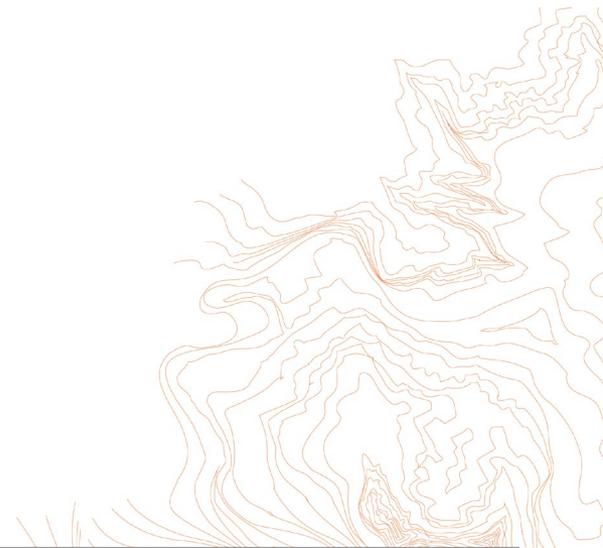
Quel(s) équilibre(s) entre le bâti et les « espaces de respiration » ?



Production de 12 logements intermédiaires (35 ares)

- ❖ **Très peu de progrès dans l'évolution des secteurs pavillonnaires:
un besoin d'accompagnement / d'ingénierie**
- ❖ **Un besoin d'encadrement de la densification pour préserver les atouts en terme de cadre de vie et de niveau d'artificialisation**

Le tissu pavillonnaire, une nouvelle ressource mais à quelles conditions ?





La densification du pavillonnaire à la croisée des intérêts

Besoins locaux des territoires
(commune, intercommunalité)

Besoins locaux des habitants
(quartier)

Besoins pour le climat, la biodiversité, l'alimentation
(la terre)

Densification du pavillonnaire

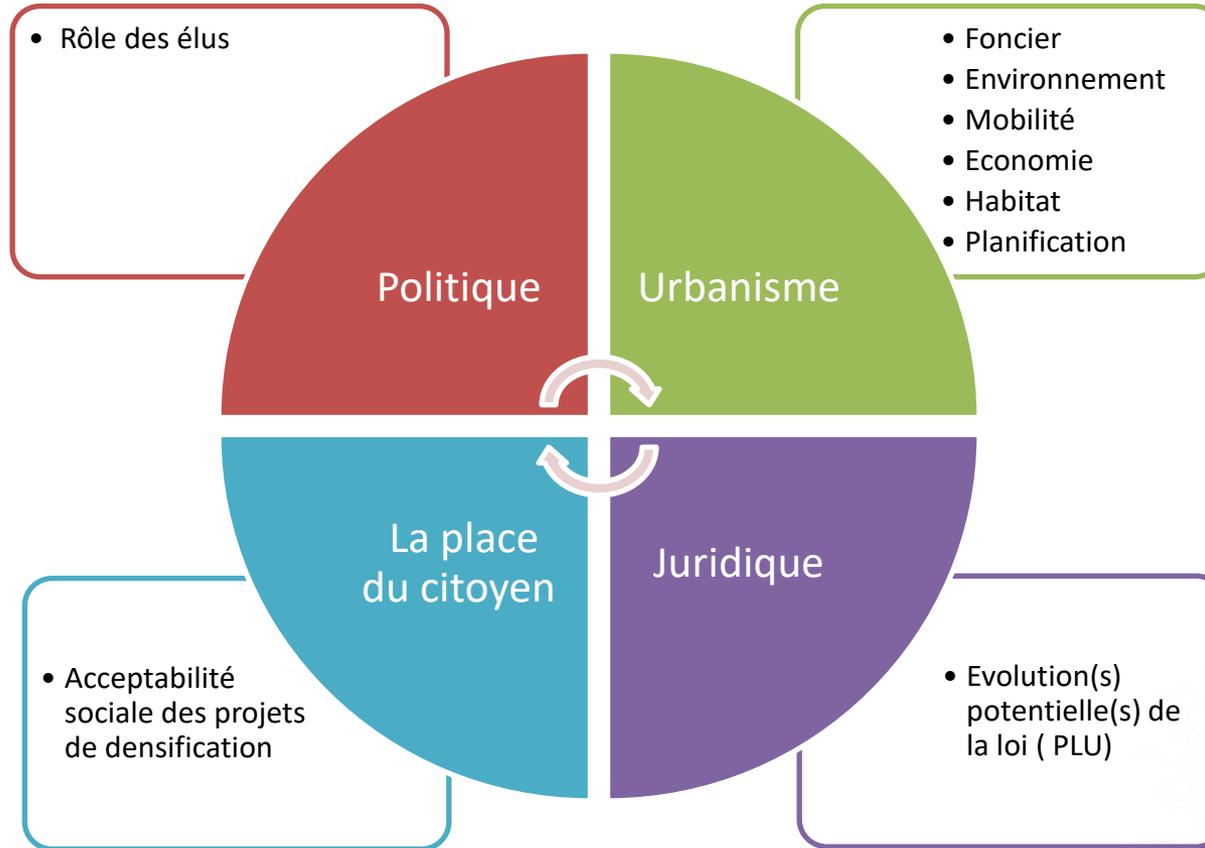
- Répondre aux besoins des habitants
- Diversifier et augmenter l'offre résidentielle pour faciliter les recrutements des entreprises et services
- Préserver les services publics

- Préserver les terres agricoles, naturelles et forestières

- Pouvoir vieillir dans son quartier
- Répondre à l'évolution des modes de vie: séparations, décohabitation....
- Pérenniser et développer services et commerces
- Faciliter l'amélioration de l'accessibilité en transport en commun



La densification du pavillonnaire à la croisée des thématiques



Conditions préalables



- ⦿ Une évaluation du potentiel morphologique de la commune : le tissu bâti existant peut-il supporter de nouvelles constructions ?
- ⦿ Une évaluation du potentiel sociologique de la commune : les propriétaires actuels sont-ils disposés à accueillir de nouveaux habitants et à voir leur patrimoine évoluer ?

Questions émergentes

Quels besoins en nouveaux logements ?

Quel besoin des habitants déjà présents ?

La présence des espaces verts, d'équipements adaptés ?

Comment densifier pour éviter la promiscuité ?

La bonne densité ?... C'est laquelle ?

Changement de modèle,
changement de modes de vie ?

Comment mieux encadrer les évolutions ?

Quel(s) choix politique de la densification face à la pression électorale ?

Comment densifier tout en préservant les espaces verts ?

Quelle plus-value pour les nouveaux logements ?

Quel(s) récit (s) pour ces (le) territoire(s) ?

Comment faire adhérer les habitants à la démarche ?



Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

www.adeus.org

Merci de votre attention

Directeur de publication : **Pierre Laplane, Directeur général**
Responsable éditorial : **Yves Gendron, Directeur général adjoint**

PTP 202X – Projet n° 5.2.1.4
ADEUS – Mois 202X

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'ADEUS www.adeus.org

Des freins dans la transformation des espaces pavillonnaires

- ⊙ Attachement à un espace vert individuel
- ⊙ L'individualisation de la société
- ⊙ La recherche d'un cadre de vie apaisée
- ⊙ Modèle de vie ancré et valorisé dans l'imaginaire collectif
- ⊙ Personnalisation de son « chez soi »
- ⊙ Sujet sensible: élu / habitant





Démarche ADEUS en cours

Démarche expérimentale avec une commune de l'Eurométropole avec le soutien de la DREAL

- ⊙ Travail sur **un espace précis** pour **construire des scénarios d'évolutions possibles** de cet espace pavillonnaire
- ⊙ Montrer **différents potentiels d'évolutions** futures des tissus pavillonnaires retenus par le biais de **scénarios contrastés**
- ⊙ Apport de **quelques exemples concrets** avec des insertions de projet (plan masse et perspectives)
- ⊙ **Implication et contribution de différents acteurs de terrain** engagés dans la production de l'habitat afin de **tester et d'évaluer la faisabilité des scénarios proposés**
- ⊙ **Identification collective des conditions de faisabilité et des leviers possibles** d'action (adaptation de la réglementation, incitations, facilitation, mobilisation de foncières...)



Un levier : les motivations des habitants sur place

- ⦿ L'optimisation des finances et du patrimoine par exemple en prévision de la retraite
- ⦿ L'objectif de revenus à court terme, moyen et long terme (compléments de revenus, opération immobilière, constitution d'un patrimoine)
- ⦿ Evolution dans leur besoin résidentiel en lien avec l'avancée dans le parcours de vie telle que la décohabitation des enfants
- ⦿ Adaptation du logement
- ⦿ Amélioration du cadre de vie

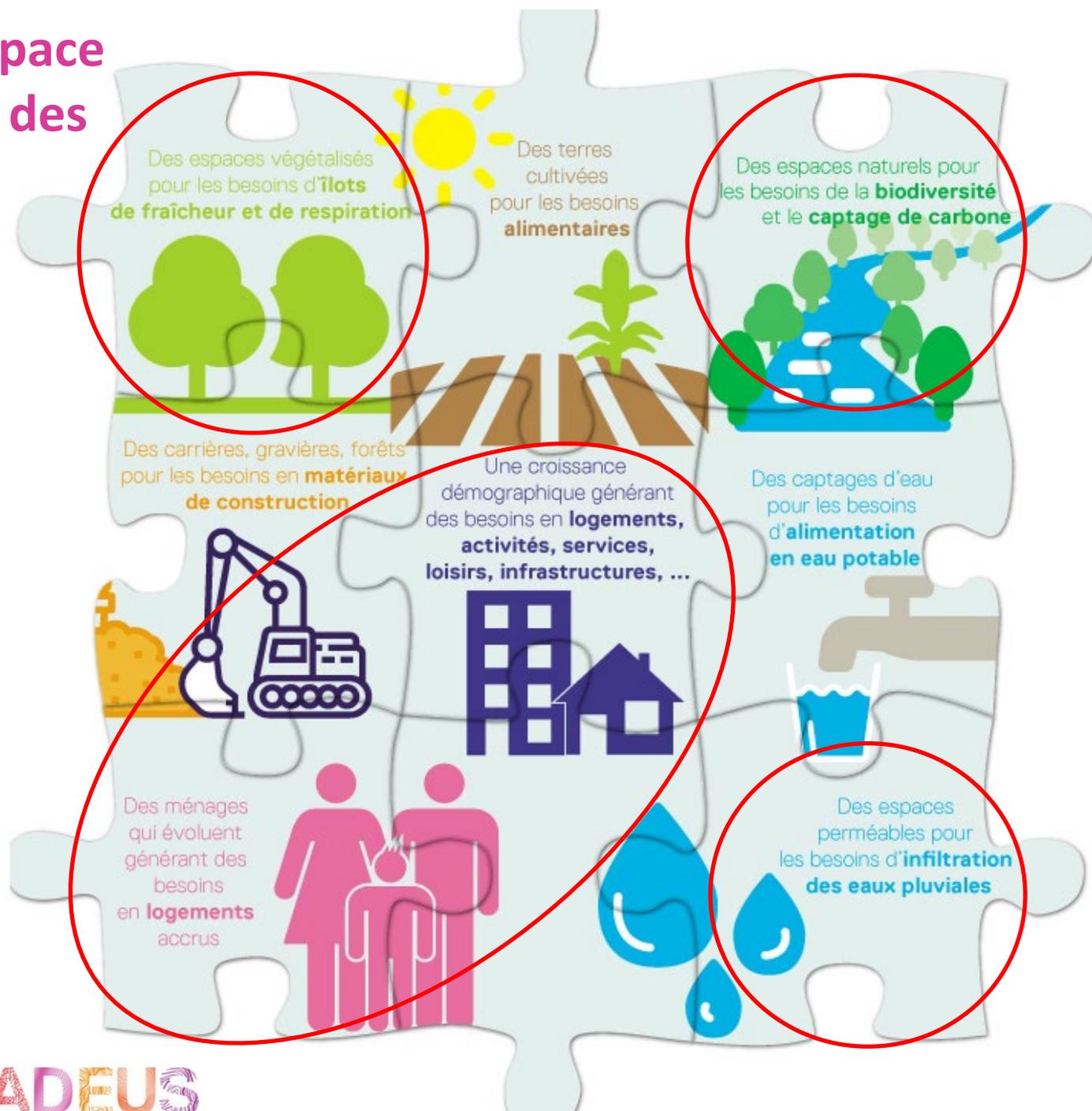
Source : étude Iudo



Zones PLU	Surface totale de la zone	Pourcentage de la surface de la zone par l'ensemble des zones habitat	Pourcentage total des logements créés	Ratio logements créés / ha
Centres anciens des communes	637,3	9,9	6,4	1,8
Cœur historique de Strasbourg	354,3	5,5	3,2	3,6
Faubourg, axes structurants et tissus hétérogènes	1432,3	22,2	31,2	3,9
Pavillons sur parcellaire homogène (lotissements)	1671,9	25,9	3,0	0,3
Pavillons sur parcellaire hétérogène (non remanié)	947,8	14,7	9,1	1,7
Petits collectifs	482,2	7,5	7,0	2,6
Axe des deux Rives	205,8	3,2	18,7	16,3
Grands ensembles et grandes emprises de projets	720,5	11,2	21,5	5,3
TOTAL	6452,2	100	100	



Le partage de l'espace et la concurrence des usages du sol...



Benjamin Aubry, président / co-fondateur – iudo

Comment mener un projet de densification d'un quartier pavillonnaire

Avec le soutien de :





La transformation du pavillonnaire

Une solution d'avenir
pour les villes et les citoyens

Intervention Benjamin AUBRY
Président - Cofondateur de iudo

Journées de l'architecture
Envirobot Grand Est & ADEUS

Strasbourg
Jeudi 17 octobre 2024

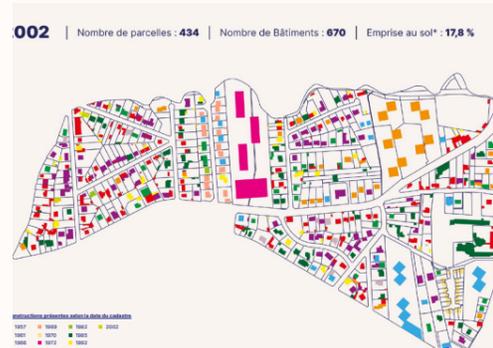


Sommaire

1.
Le pavillonnaire
face au défi
du ZAN et des
transitions
démographiques



2.
Les atouts du
pavillonnaires : un
tissu évolutif



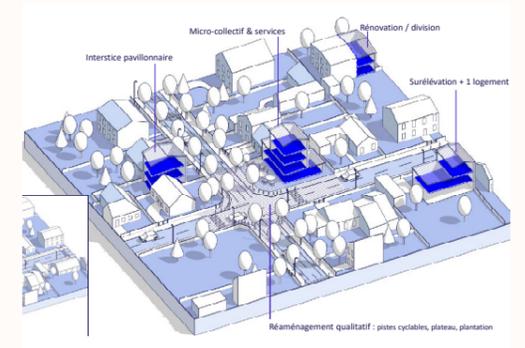
3.
Intervenir dans
le pavillonnaire :
des modèles à (ré)
inventer



4.
Le petit
propriétaire :
acteur clé de la
densification
douce



5.
Enjeux & défis
d'une densification
douce réussie



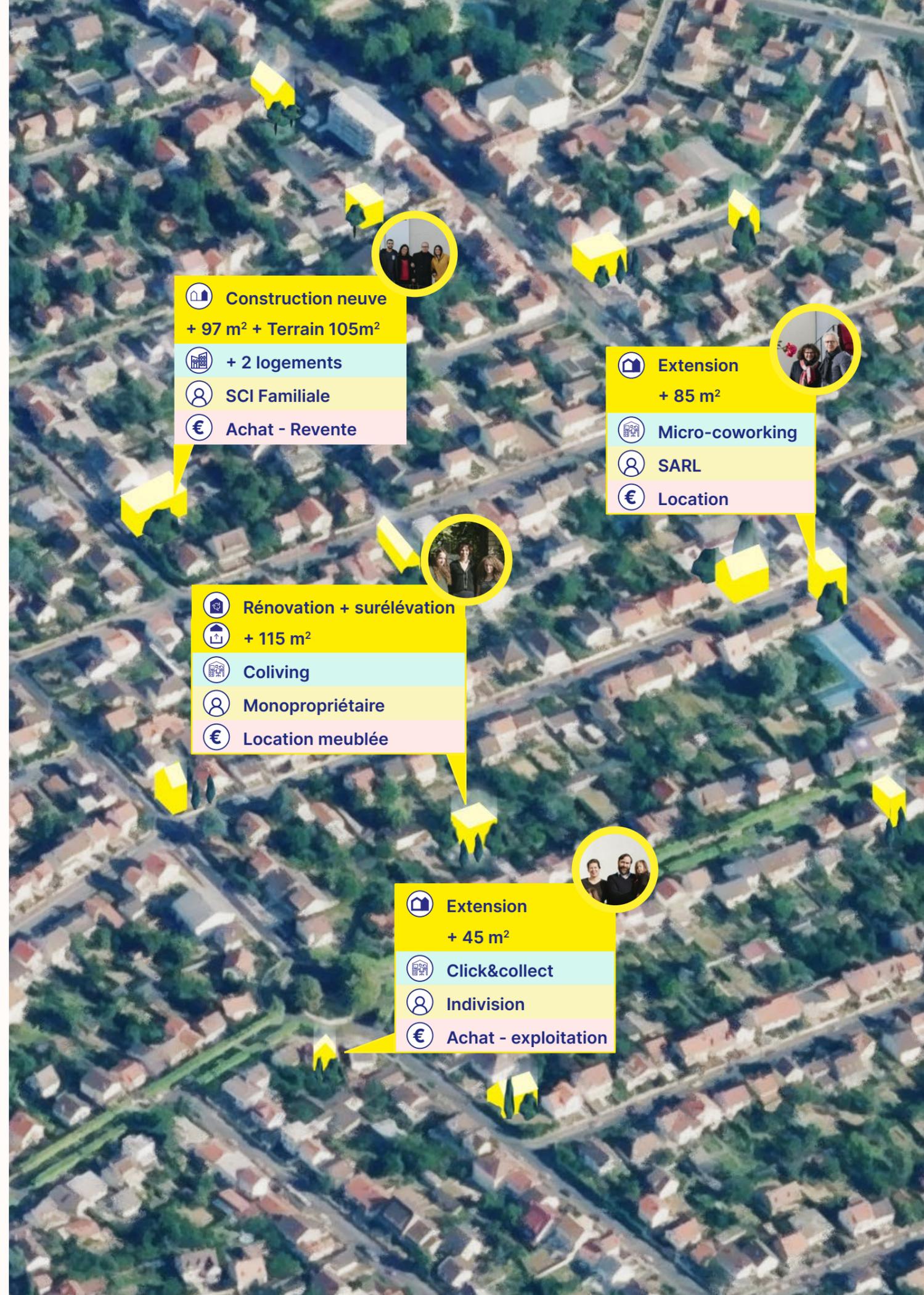
A propos de iudo

Créé en 2018, iudo est un projet entrepreneurial dédié à la transformation des quartiers pavillonnaires et petites copropriétés. Son activité repose sur 3 pôles :

Applications & data

AMO Transformation / densification

Etudes pré-opérationnelles & prospectives



 Construction neuve
+ 97 m² + Terrain 105m²
 + 2 logements
 SCI Familiale
 Achat - Revente

 Extension
+ 85 m²
 Micro-coworking
 SARL
 Location

 Rénovation + surélévation
+ 115 m²
 Coliving
 Monopropriétaire
 Location meublée

 Extension
+ 45 m²
 Click&collect
 Indivision
 Achat - exploitation

An aerial photograph of a suburban neighborhood. The image shows a mix of residential areas with houses and lawns, large parking lots, and commercial buildings. There are also green fields and a road with a roundabout. The text 'La révolution' is overlaid in white, bold, sans-serif font across the middle of the image.

La révolution

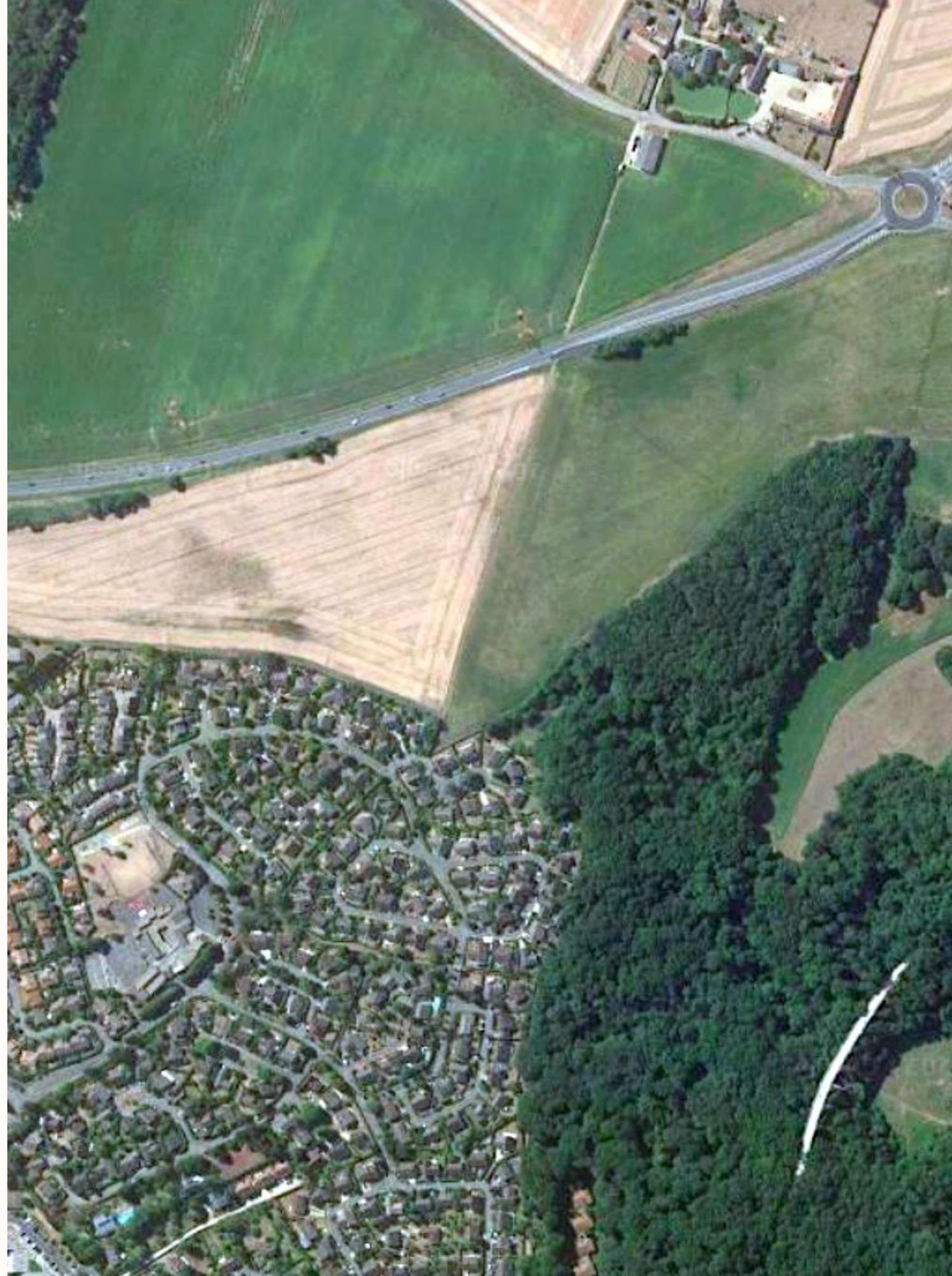
ZAN

Zéro artificialisation nette

La loi ZAN ouvre une nouvelle ère de l'aménagement, de la fabrique de la ville et de l'immobilier en recentrant le développement urbain sur le foncier déjà artificialisé.

Objectif réduction de l'artificialisation :

- 50% à horizon 2031.
- 100% à horizon 2050.



«Zéro artificialisation nette»

Nomenclature des espaces artificialisés / non artificialisés.

Décret du 27 novembre 2023 applicable à compter de 2031.

⇒ Toutes les **surfaces résidentielles <2500m²** sont considérées comme **artificialisées**

⇒ Les **surfaces résidentielles >2500m² avec moins de 25% d'arbres** sont également considérées comme **artificialisées**

Catégories de surfaces		Seuil de référence (*)
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).	Supérieur ou égal à 50 m ² d'emprise au sol
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).	
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).	
	4° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée (**).	
	5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.	
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.	Supérieur ou égal à 2 500 m ² d'emprise au sol ou de terrain
	7° Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture) soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture) y compris si ces surfaces sont en friche.	
	8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.	
	9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.	
	10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.	

(*) Les infrastructures linéaires sont qualifiées à partir d'une largeur minimale de cinq mètres.

(**) Une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée dès lors que moins de vingt-cinq pour cent du couvert végétal est arboré.

Exercice de mise en application de la nomenclature ZAN

TISSU RURAL



Exercice de mise en application de la nomenclature ZAN

TISSU RURAL

Surface totale : **425 000 m²**

Surface artificialisée : **31 %**

Surface non-artificialisée : **69 %**



Exercice de mise en application de la nomenclature ZAN

TISSU PÉRI-
URBAIN



Exercice de mise en application de la nomenclature ZAN

TISSU PÉRI-URBAIN

Surface totale : **425 000 m²**

Surface artificialisée : **59 %**

Surface non-artificialisée : **41 %**



Exercice de mise en application de la nomenclature ZAN

TISSU URBAIN



Exercice de mise en application de la nomenclature ZAN

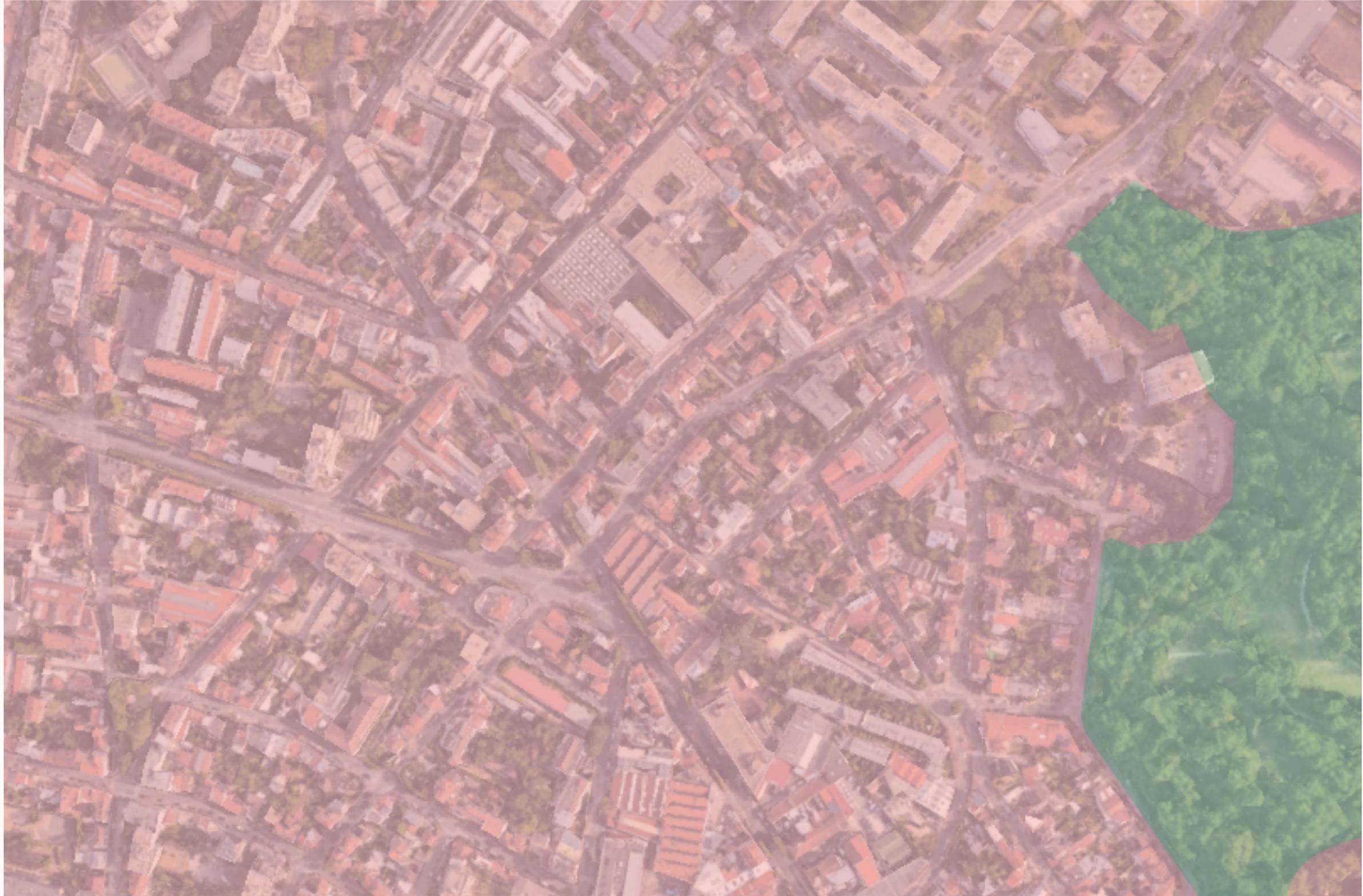
TISSU URBAIN

Surface totale : **425 000 m²**

Surface artificialisée : **87 %**



Surface non-artificialisée : **23 %**



An aerial photograph of a residential neighborhood. A road runs horizontally across the middle. To the left of the road is a large green area with trees and a path. To the right is a dense residential area with many houses and streets. The text 'ZAN' is overlaid in white on the road.

ZAN

=

**Densification
des espaces déjà
urbanisés**

Comment densifier face au ZAN ?

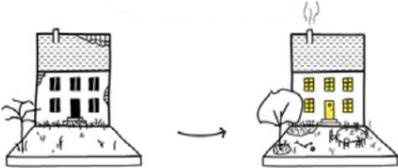
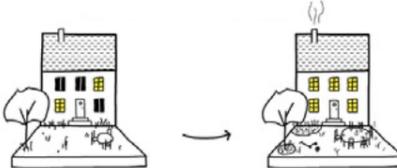
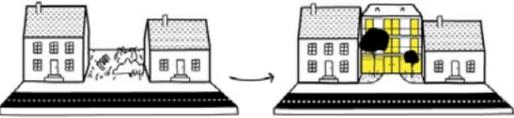
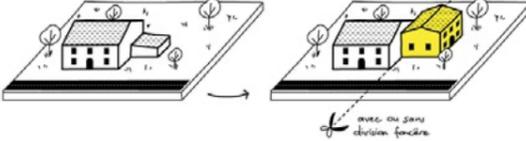
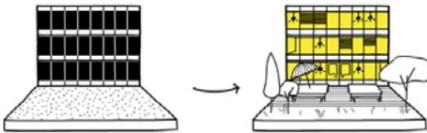
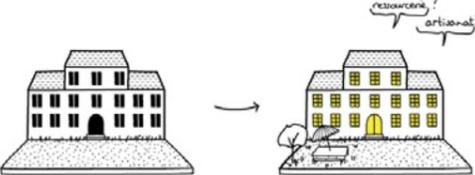
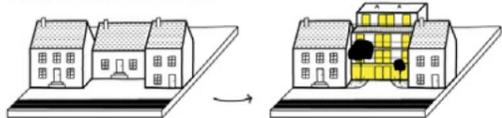
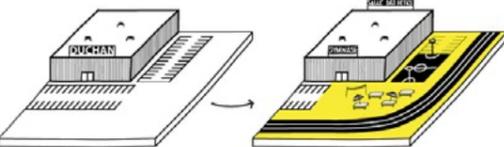
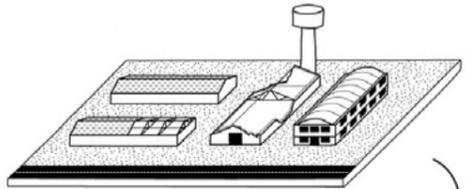
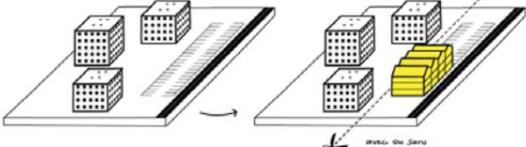
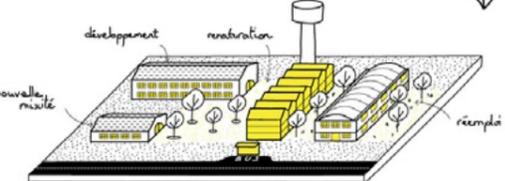
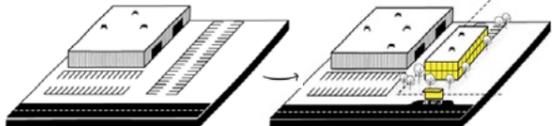
Des stratégies diversifiées pour un meilleur usage du foncier déjà bâti

Atlas des fonciers invisibles

(Extrait)

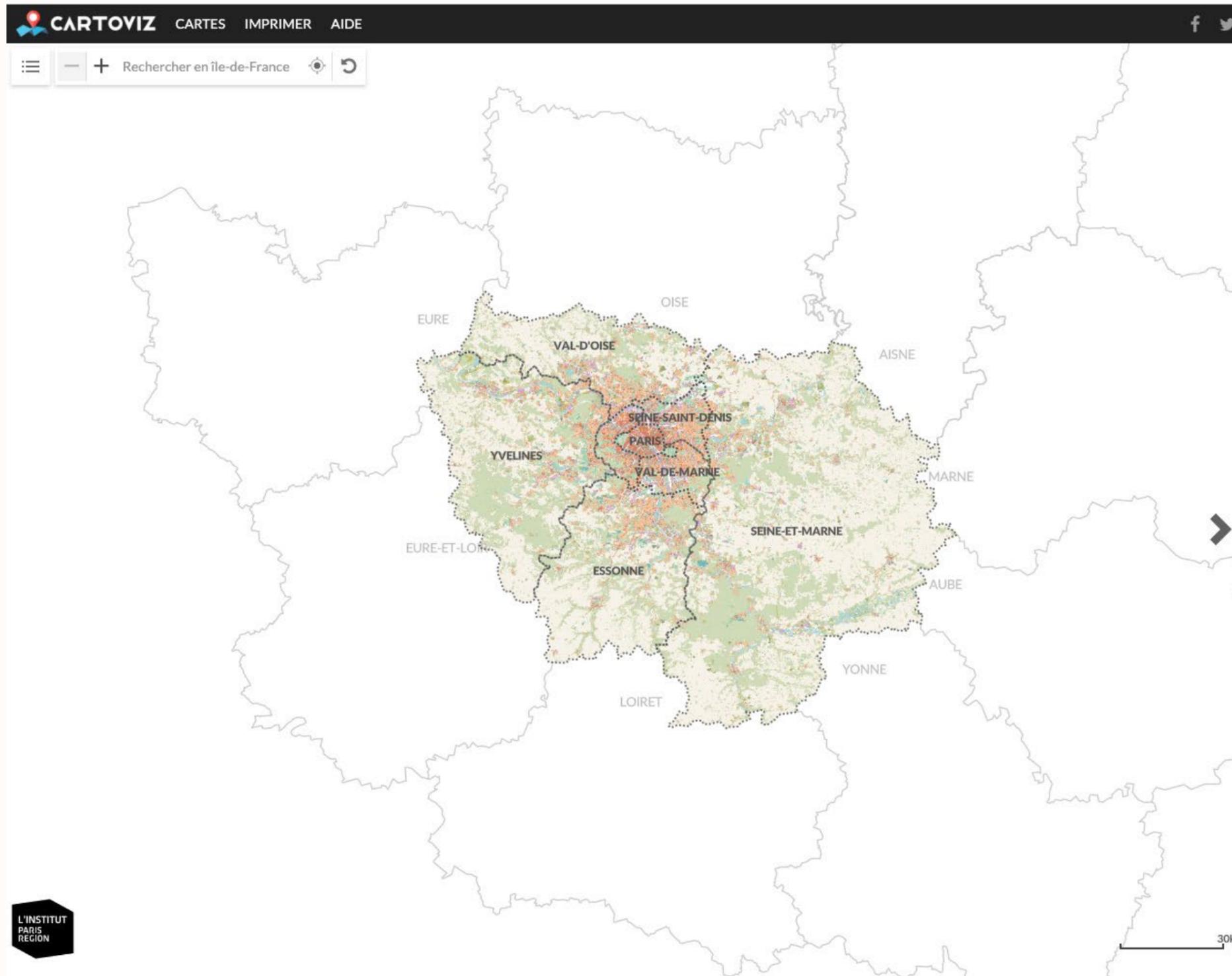
Auteurs :
Selva&Maugin
architectes, UrbanID,
Guam Conseil

Etude réalisée dans le cadre des « Territoires Pilotes de Sobriété Foncière » portée par Grand Poitiers Communauté urbaine en 2022 et 2023, avec l'appui de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) et de la Société d'Équipement du Grand Poitiers (SEP).

MOBILISER LE BÂTI pour intensifier sans construire		MOBILISER LE FONCIER pour construire sans artificialiser	
Réinvestir le BÂTI VACANT	Mieux se partager le BÂTI SOUS-OCCUPÉ	Réinvestir le FONCIER VACANT	Mieux se partager le FONCIER SOUS-OCCUPÉ
 <p>Les logements vacants p.6</p>	 <p>Les logements sous-occupés p.12</p>	 <p>Les petites dents creuses en ville p.16</p>	 <p>Les tissus pavillonnaires p.22 & 24</p>
 <p>Les bureaux vacants p.8</p>	 <p>Le patrimoine public sous-occupé p.14</p>	 <p>Les petites friches en ville p.18</p>	 <p>Les tissus mixtes p.26</p>
 <p>Les locaux d'activités vacants p.10</p>	 <p>Les bureaux sous-occupés, les commerces sous-occupés ...</p>	 <p>Les grandes friches p.20</p>	 <p>Les tissus de logements collectifs p.28</p>
<p>Les commerces vacants...</p>		 <p>Les grandes friches p.20</p>	 <p>Les tissus d'activités p.30 & 32</p>

De quoi est composé le foncier ?

Données MOS 2021 - Institut Paris Région



L'OCCUPATION DU SOL EN 2021

BILAN TERRITORIAL

Bilan territorial Représentation détaillée

Le bilan territorial vous propose de consulter le mode d'occupation du sol en 11 postes sur le territoire de votre choix : une commune, une intercommunalité ou un département. Explorer les données au survol des graphiques, comparer les évolutions et modifier l'échelle d'observation :

Yvelines

TERRITOIRE : YVELINES

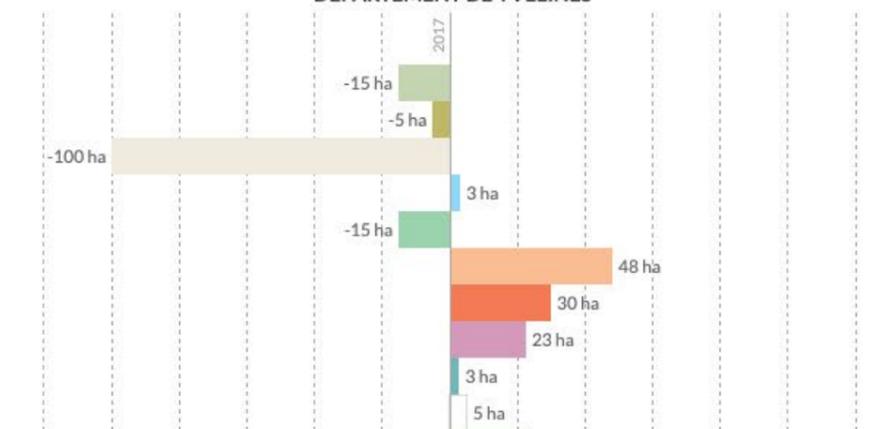


- 1. Forêts
- 2. Milieux semi-naturels
- 3. Espaces agricoles
- 4. Eau
- 5. Espaces ouverts artificialisés
- 6. Habitat individuel
- 7. Habitat collectif
- 8. Activités
- 9. Equipements
- 10. Transports
- 11. Carrières, décharges et chantiers

EVOLUTION ANNUELLE

2012 à 2017 2017 à 2021

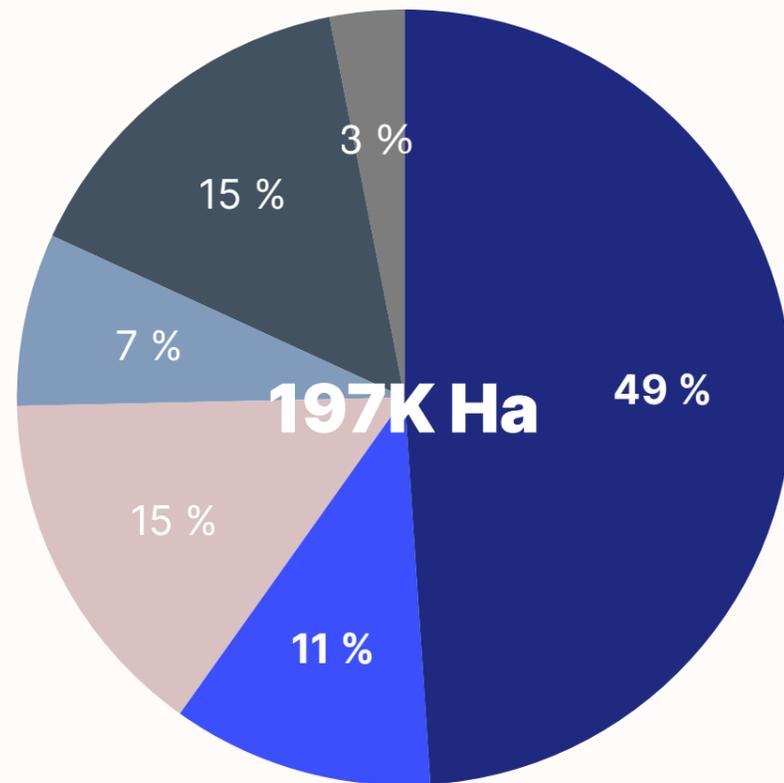
DÉPARTEMENT DE YVELINES



De quoi est composé le foncier artificialisé ?

Données Modes d'Occupation des Sols - Institut Paris Region (2021)

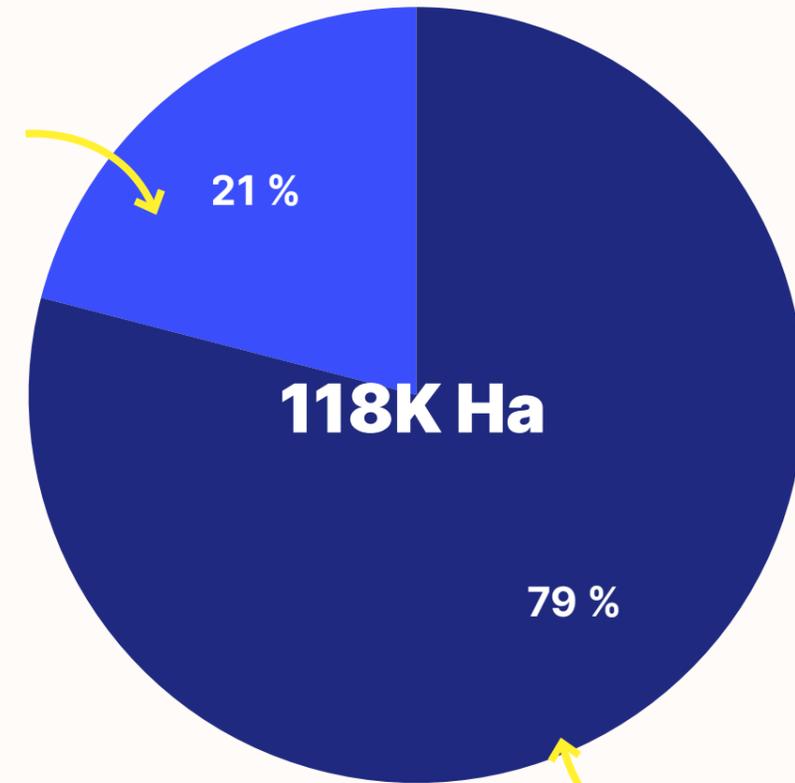
COMPOSITION DES SURFACES URBANISÉES EN ILE-DE-FRANCE



- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Carrières, décharges et chantiers
- Activités
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers

PART ENTRE LE FONCIER COLLECTIF ET INDIVIDUEL DANS LE FONCIER AFFECTÉ AU LOGEMENT ILE-DE-FRANCE

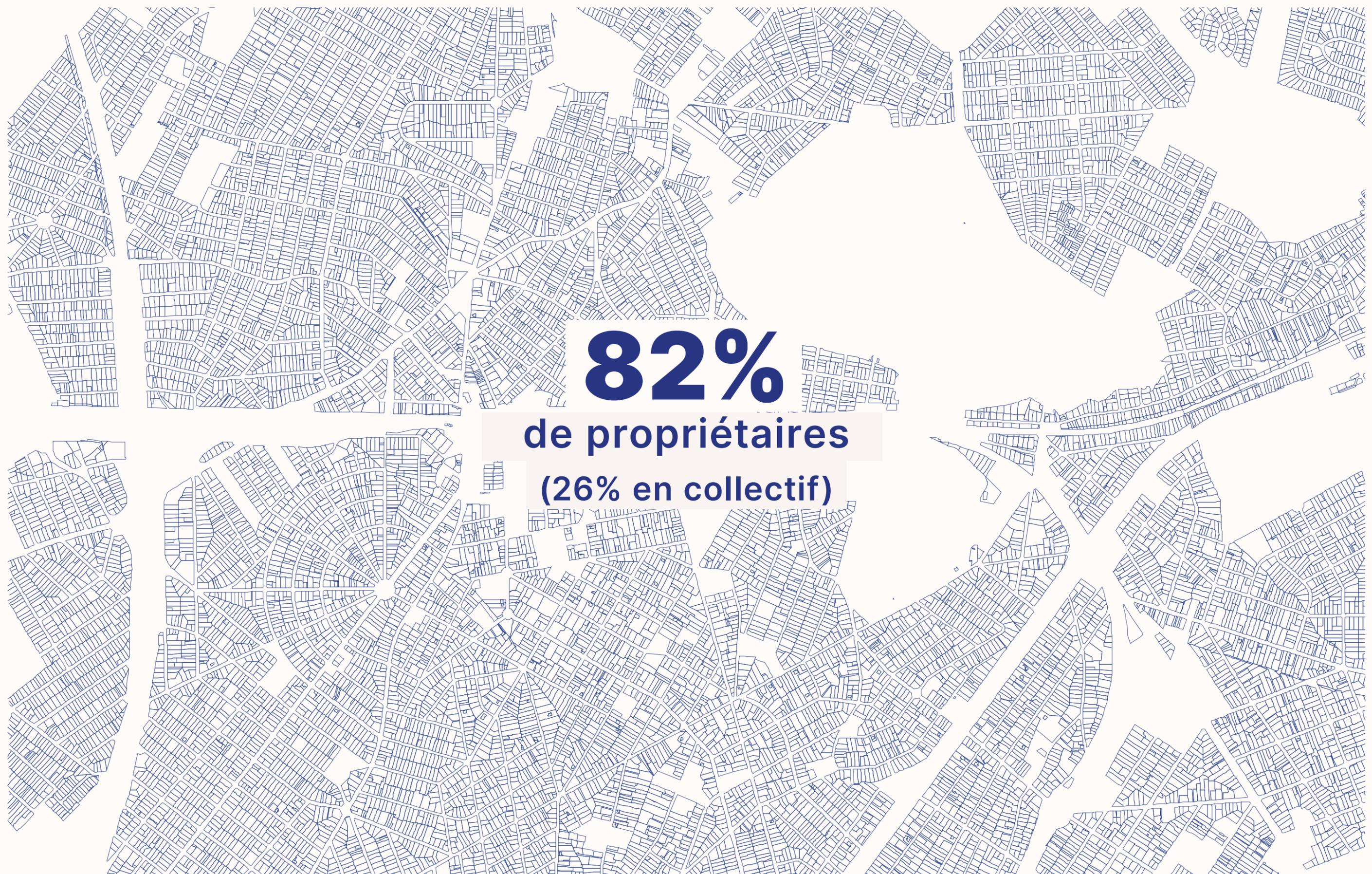
73% du stock de logements se concentre sur 21% de l'espace



- Foncier individuel
- Foncier collectif

27% du stock de logements

Le pavillonnaire, une matrice de «micro fonciers» privés



82%

**de propriétaires
(26% en collectif)**

Comment densifier face au ZAN ?

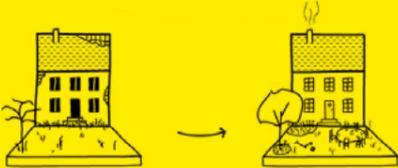
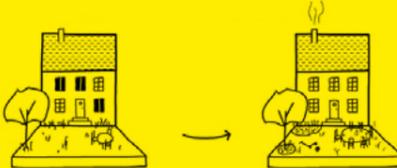
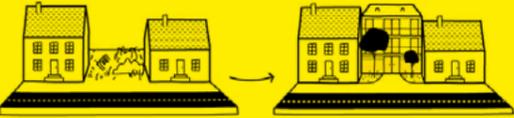
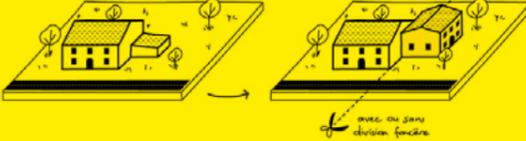
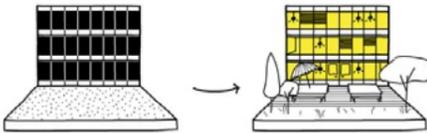
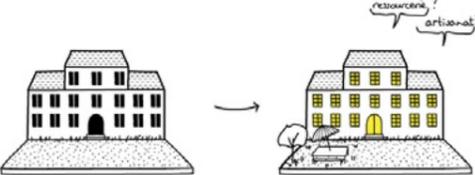
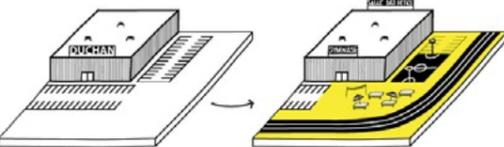
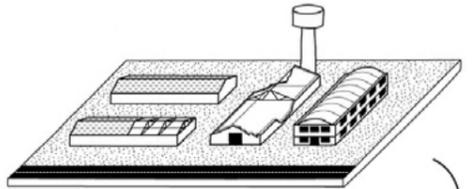
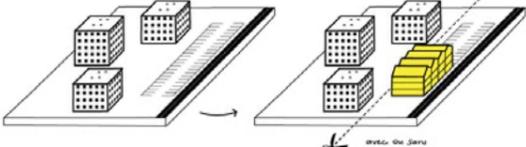
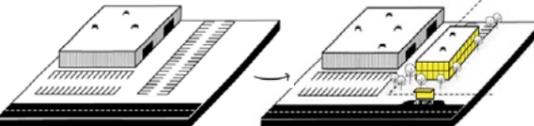
50% des actions concernent le foncier privé / particulier

Atlas des fonciers invisibles

(Extrait)

Auteurs :
Selva&Maugin
architectes, UrbanID,
Guam Conseil

Etude réalisée dans le cadre des
« Territoires Pilotes de Sobriété Foncière » portée par Grand Poitiers Communauté urbaine en 2022 et 2023, avec l'appui de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) et de la Société d'Equipement du Grand Poitiers (SEP).

MOBILISER LE BÂTI pour intensifier sans construire		MOBILISER LE FONCIER pour construire sans artificialiser	
Réinvestir le BÂTI VACANT	Mieux se partager le BÂTI SOUS-OCCUPÉ	Réinvestir le FONCIER VACANT	Mieux se partager le FONCIER SOUS-OCCUPÉ
 <p>Les logements vacants p.6</p>	 <p>Les logements sous-occupés p.12</p>	 <p>Les petites dents creuses en ville p.16</p>	 <p>Les tissus pavillonnaires p.22 & 24</p>
 <p>Les bureaux vacants p.8</p>	 <p>Le patrimoine public sous-occupé p.14</p>	 <p>Les petites friches en ville p.18</p>	 <p>Les tissus mixtes p.26</p>
 <p>Les locaux d'activités vacants p.10</p>	 <p>Les bureaux sous-occupés, les commerces sous-occupés ...</p>	 <p>Les grandes friches p.20</p>	 <p>Les tissus de logements collectifs p.28</p>
 <p>Les commerces vacants...</p>		 <p>Les tissus d'activités p.30 & 32</p>	

"On a cet objectif 2050 dont il va bien falloir se préoccuper avant 2049.

C'est à la fois un objectif de décarbonation, limiter l'impact notamment de la ville, donc du secteur du bâtiment mais aussi l'adaptation de cette ville à la fois aux changements climatiques mais aussi à nos changements de modes de vie, aux changements démographiques, aux évolutions de nos technologies. Cela demande de regarder la ville autour de nous, très différemment.

C'est-à-dire d'arrêter de chercher à inventer cette fameuse ville du futur mais plutôt de travailler sur le futur de la ville qui est déjà, autour de nous. Parce que l'on a déjà construit 80 % de la ville de 2050"

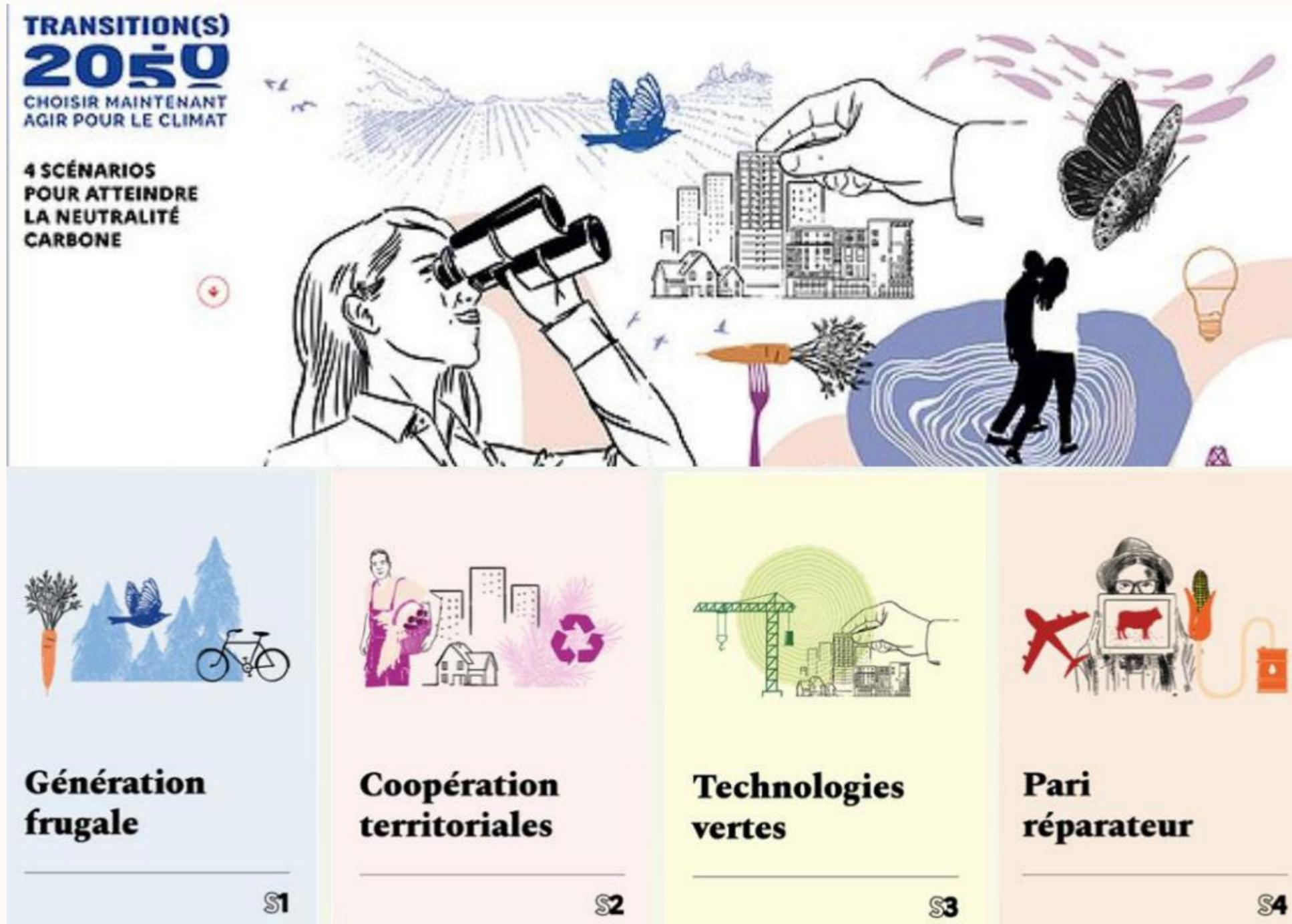
Sylvain Grisot

Urbaniste, fondateur de dixit.net

Auteur de «Manifeste pour un urbanisme circulaire»



Scénario «Transition 2050» de l'ADEME



Les points clés du scénario 2 sur l'habitat pour décarboner l'habitat

- Rénovation massive
- **Evolution graduelle mais profonde des modes de vie (cohabitation plus développée et adaptation de la taille des logements à celle des ménages)**

L'habitat individuel est fortement marqué par la diminution de la taille des ménages et une sous-occupation des logements **(et donc des fonciers)**

54%



des propriétaires de
maisons individuelles sont

âgés de plus de 55 ans

64%



des maisons individuelles
sont habitées par

2 personnes ou moins

Sources : Insee 2020 - Série PRINC2

L'espace pavillonnaire :

***Un tissu qui évolue de manière incrémentale,
au gré des besoins des habitants et des
générations qui s'y succèdent.***

« L'espace pavillonnaire (...) représente un espace qui n'est pas saturé d'avance par un projet ou par un ensemble de fonctions prédéterminées. ». »

**Nicole Haumont,
Les Pavillonnaires, 1968
Etude psychosociologique d'un
mode d'habitat**

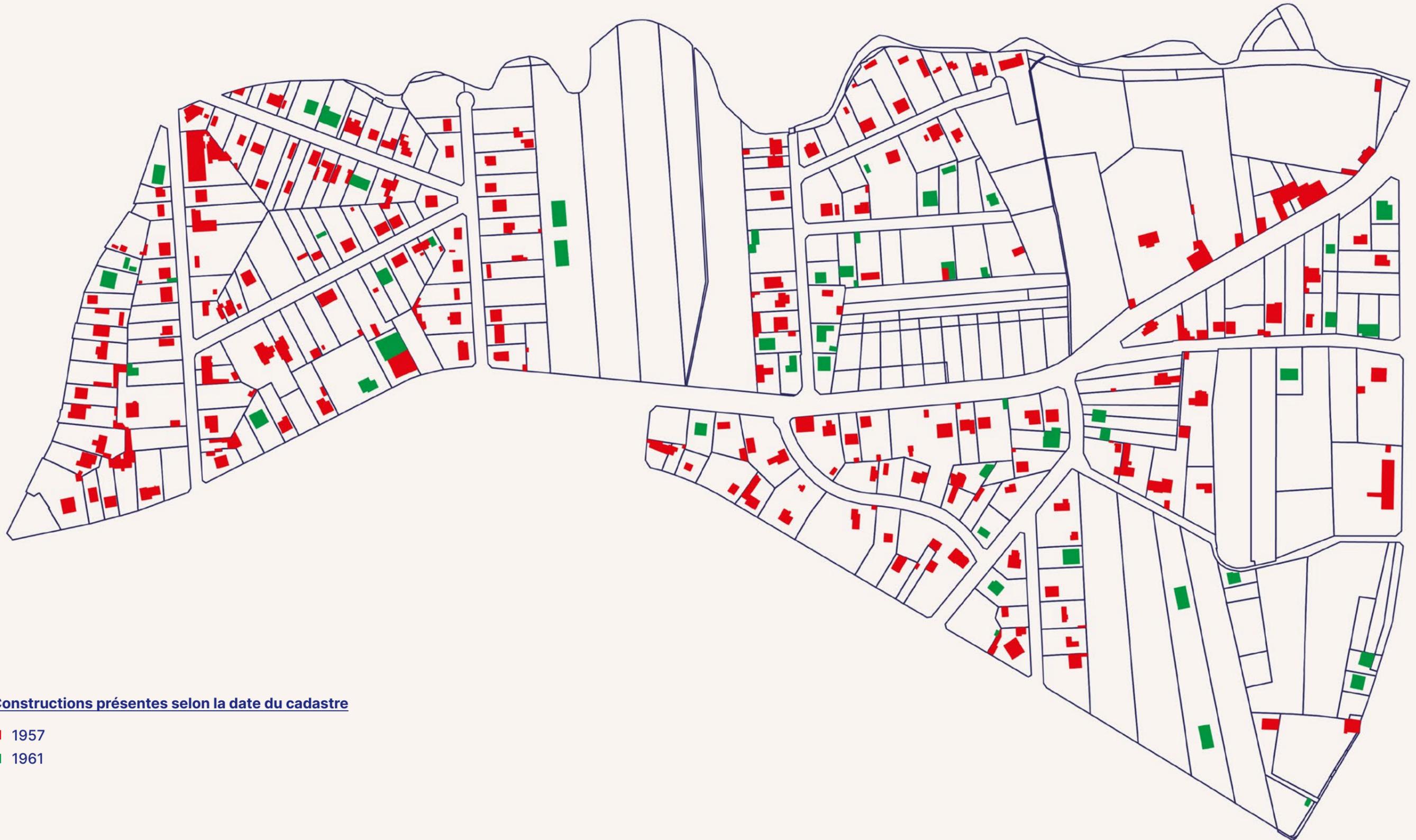


1961

Nombre de parcelles : **346**

Nombre de Bâtiments : **358**

Emprise au sol* : **6,2 %**



Constructions présentes selon la date du cadastre

■ 1957

■ 1961

1970

Nombre de parcelles : **389**

Nombre de Bâtiments : **526**

Emprise au sol* : **11,9 %**



Constructions présentes selon la date du cadastre

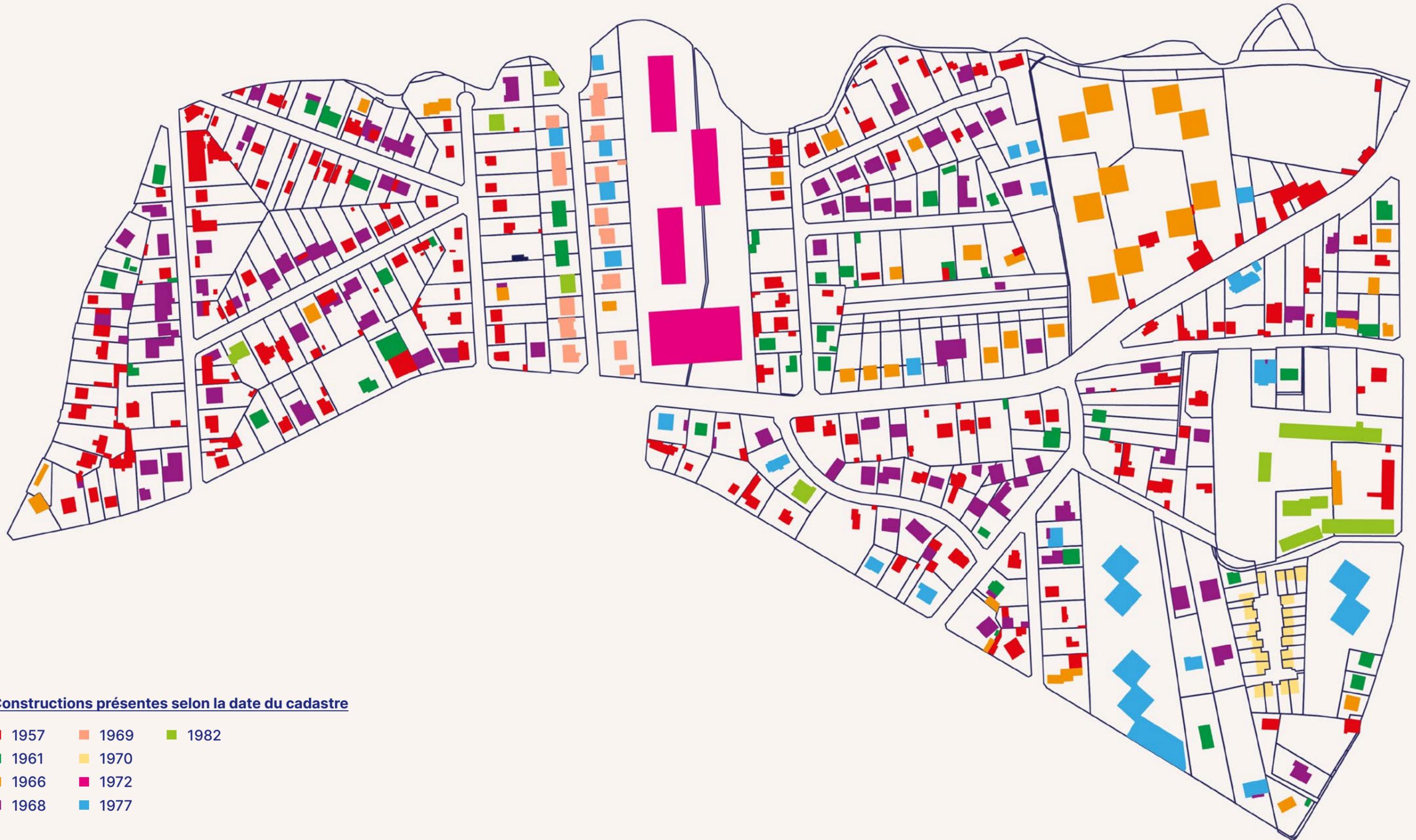
- 1957
- 1961
- 1966
- 1968
- 1969
- 1970

1982

Nombre de parcelles : **425**

Nombre de Bâtiments : **550**

Emprise au sol* : **15,7 %**

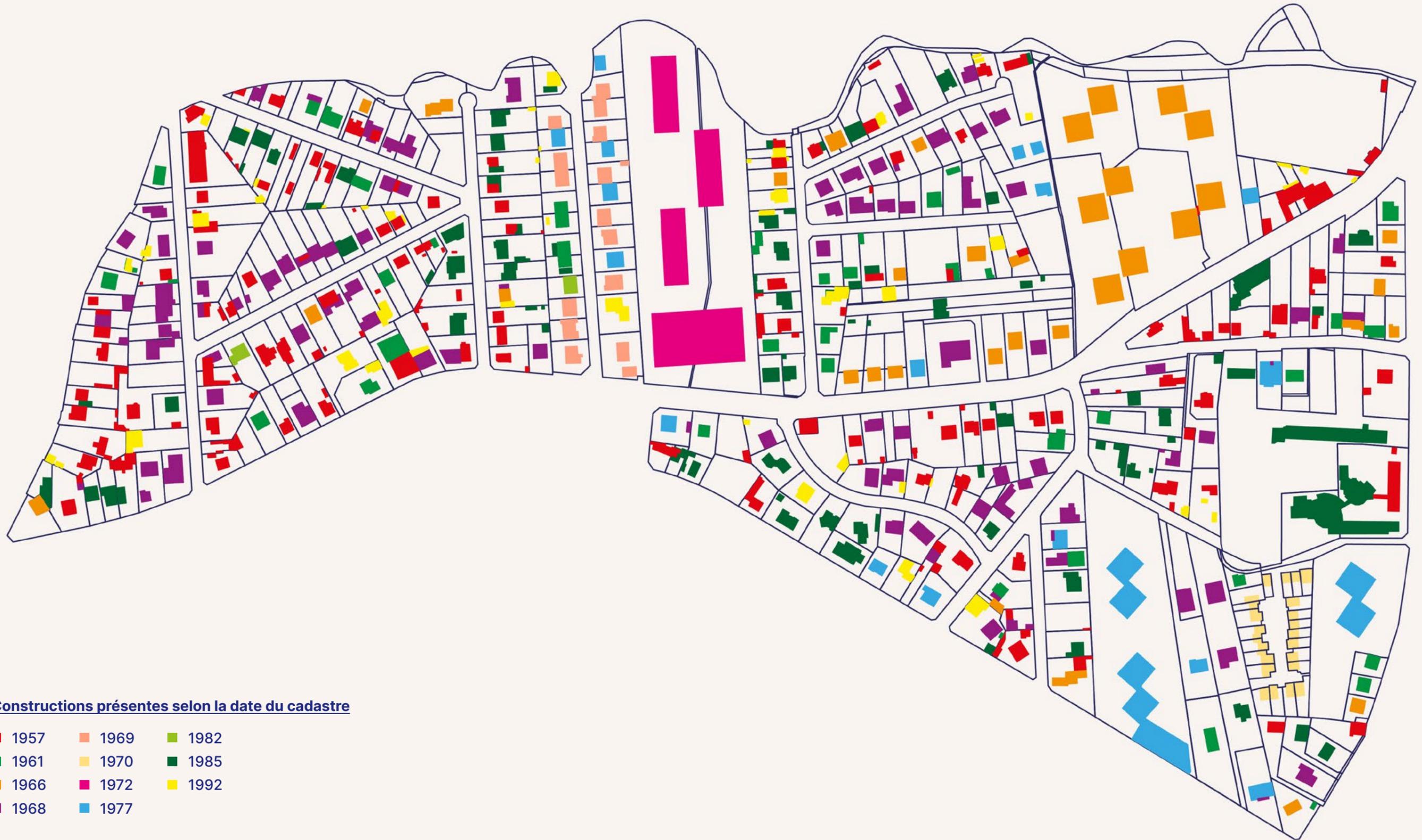


1992

Nombre de parcelles : **429**

Nombre de Bâtiments : **658**

Emprise au sol* : **17,3 %**

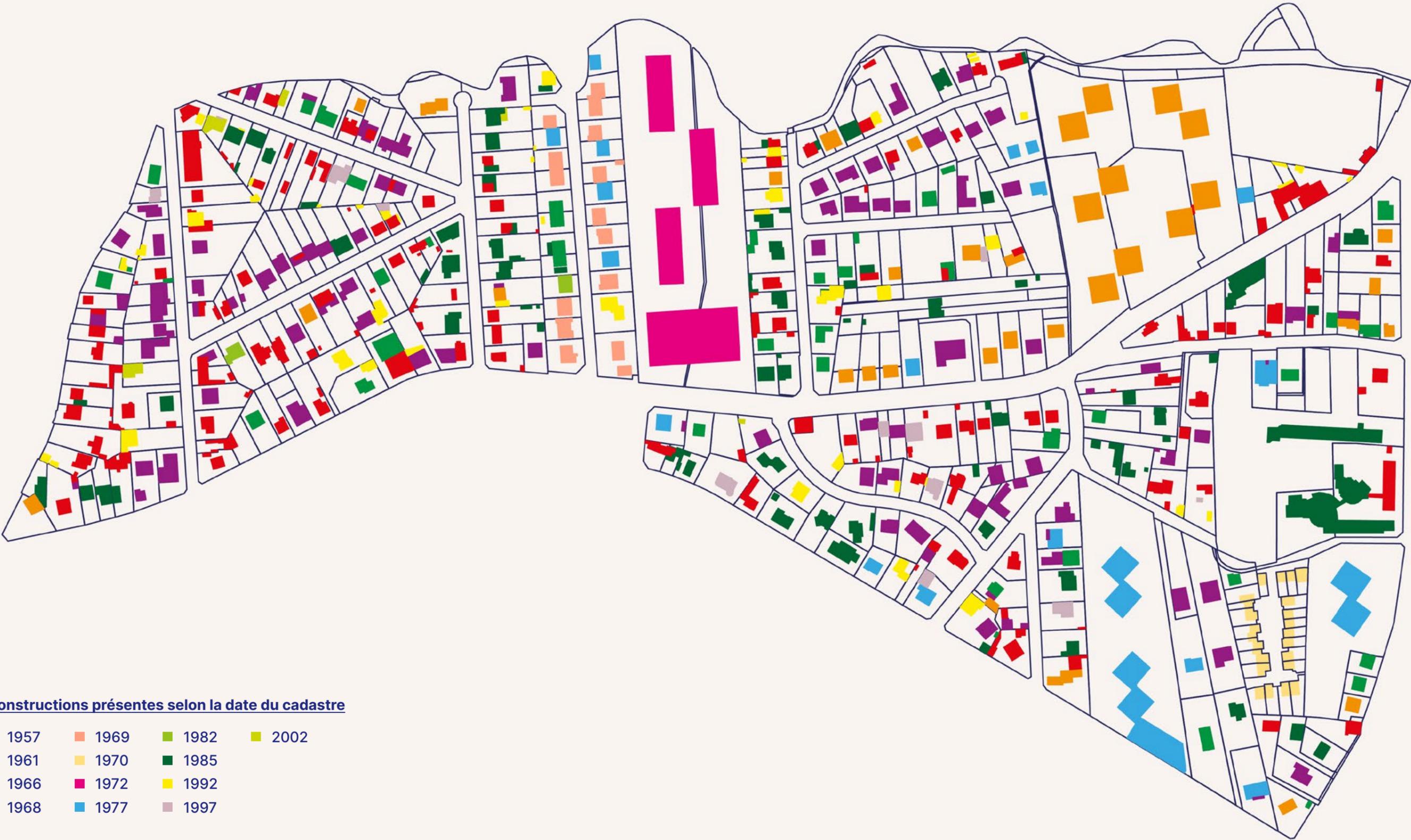


2002

Nombre de parcelles : **434**

Nombre de Bâtiments : **670**

Emprise au sol* : **17,8 %**



Constructions présentes selon la date du cadastre

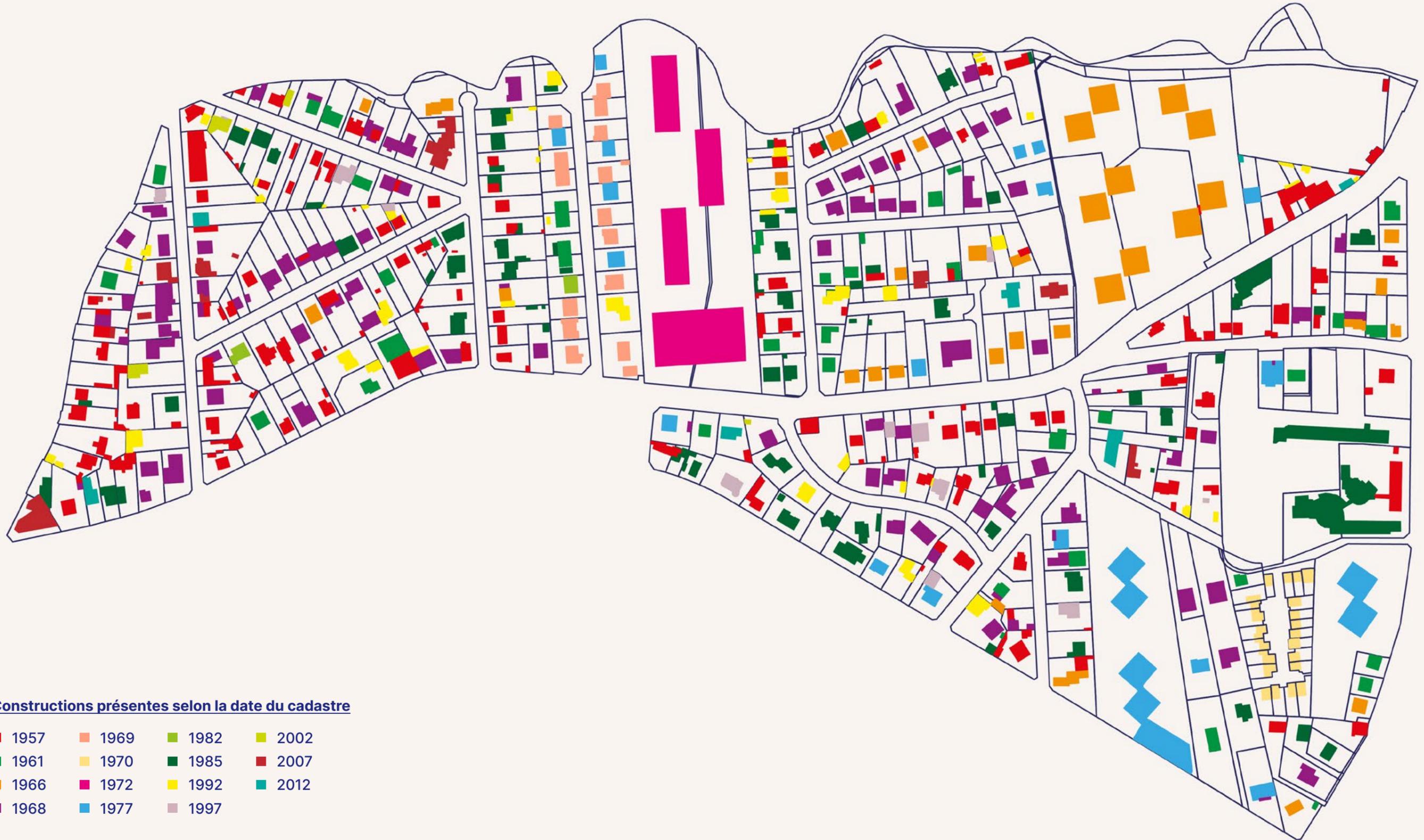
- | | | | |
|--------|--------|--------|--------|
| ■ 1957 | ■ 1969 | ■ 1982 | ■ 2002 |
| ■ 1961 | ■ 1970 | ■ 1985 | |
| ■ 1966 | ■ 1972 | ■ 1992 | |
| ■ 1968 | ■ 1977 | ■ 1997 | |

2012

Nombre de parcelles : **445**

Nombre de Bâtiments : **679**

Emprise au sol* : **18,1 %**



Constructions présentes selon la date du cadastre

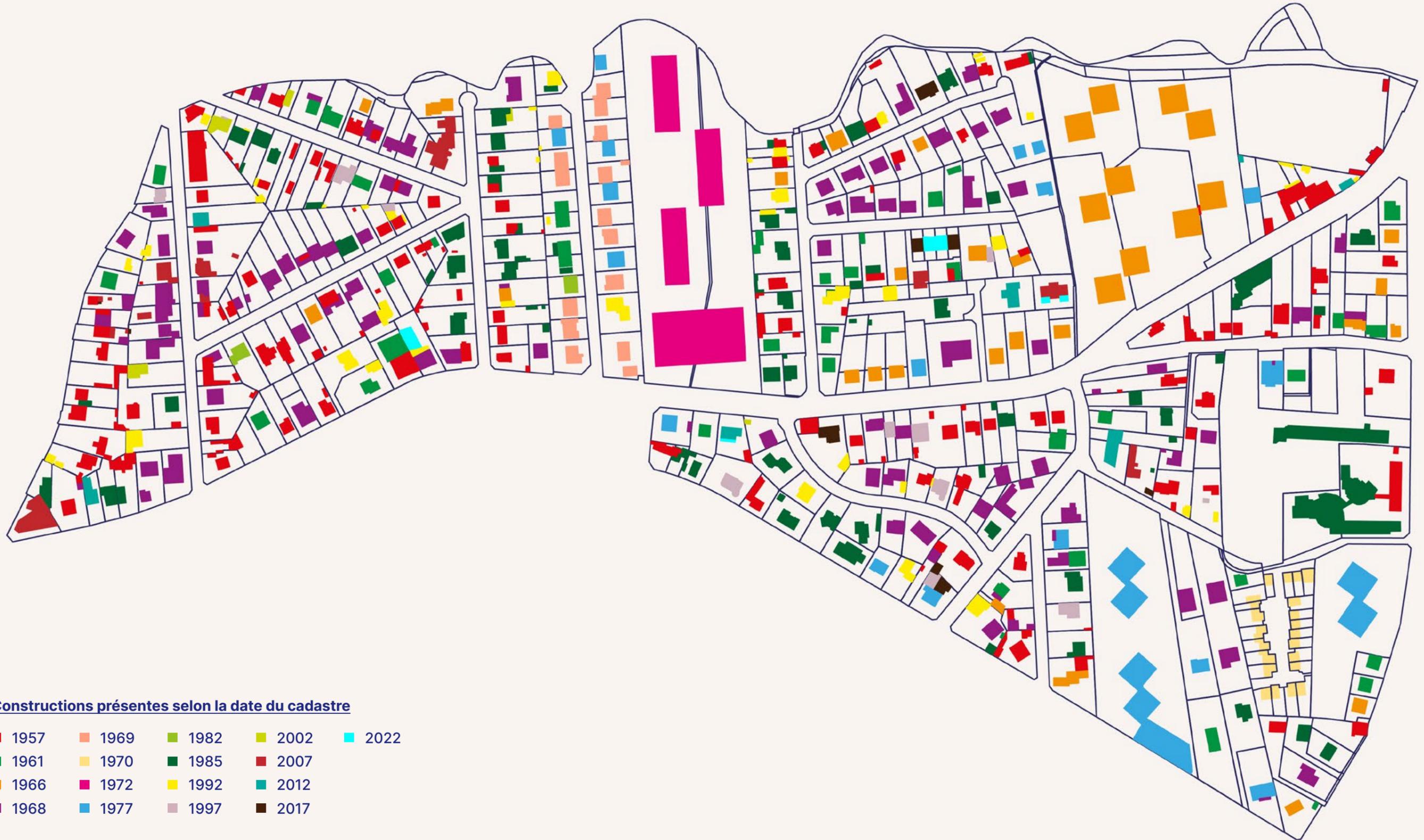
■ 1957	■ 1969	■ 1982	■ 2002
■ 1961	■ 1970	■ 1985	■ 2007
■ 1966	■ 1972	■ 1992	■ 2012
■ 1968	■ 1977	■ 1997	

2022

Nombre de parcelles : **458**

Nombre de Bâtiments : **694**

Emprise au sol* : **18,7 %**



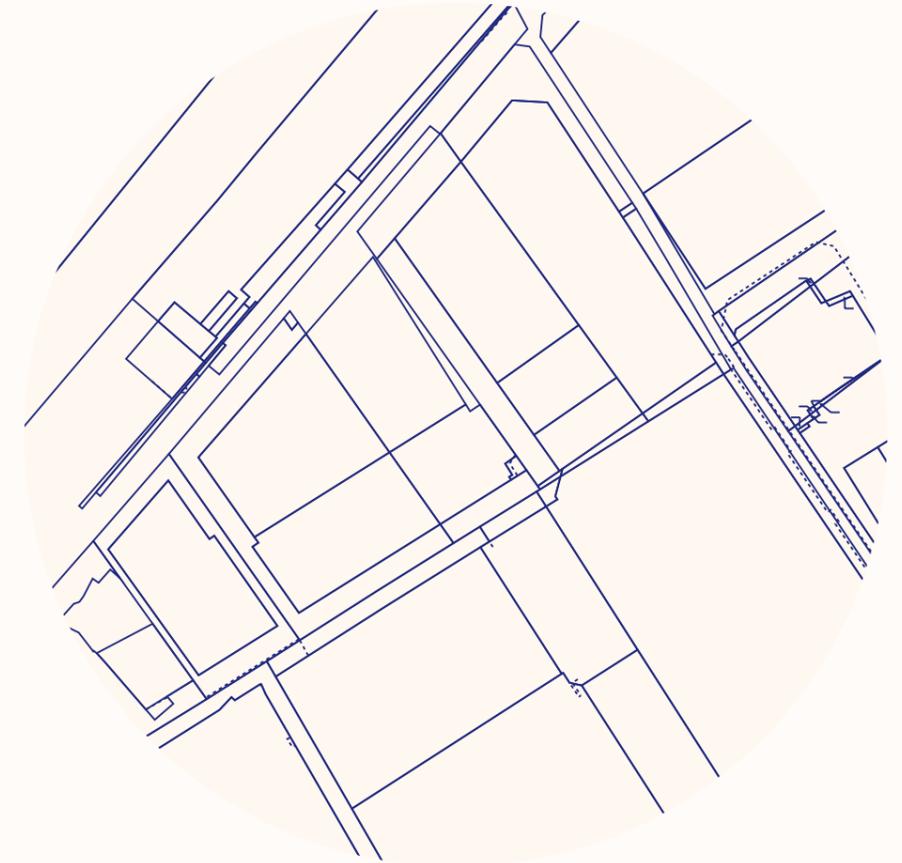
Des structures foncières relativement similaires aux villes pré-industrielles



**Quartier de Jourdain
Paris 19e**



**Quartier pavillonnaire
à Palaiseau (91)**



**ZAC
Gare de Massy-
Palaiseau**

Ville parcellaire = ville «organique» et plus résiliente ?



ZAC & VILLE PLANIFIÉE

(image : ZAC du plateau de SACLAY)

- Tenancements fonciers réservés aux grands acteurs immobiliers
- Ville difficilement évolutive sur le moyen et long terme
- Capacité d'appropriation limitée
- Ville construite "à côté"
- Bâtiments monogénérationnels
- Risque d'obsolescence



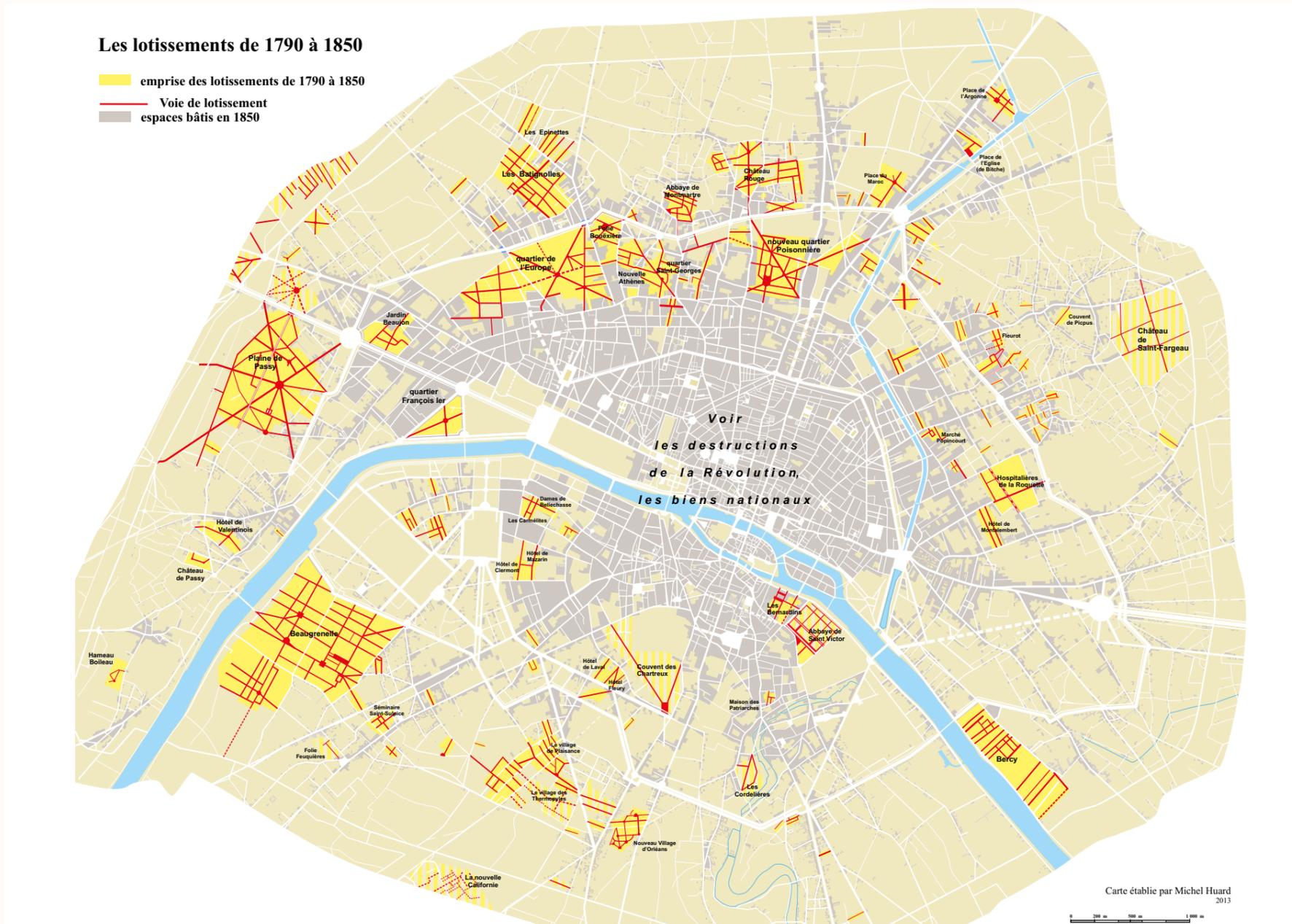
VILLE PARCELLAIRE, FONCIER DIVERSIFIÉ

(image : Paris)

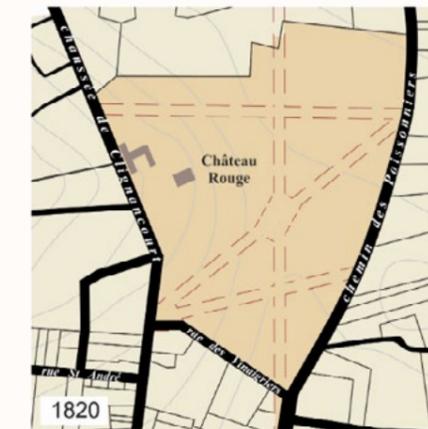
- Multifoncier
- Ville multi-acteurs offrant des opportunités pour une diversité d'acteurs sur le long terme
- Ouvert aux changements
- Renouvellement urbain facilité
- Evolutif, résilient
- Bâtiments multigénérationnels et intégrés

Des caractéristiques communes avec les lotissements qui ont constitués Paris = un renouvellement progressif, à la parcelle, dans le temps long

Les lotissements de 1790 à 1850



Exemple du Lotissement du Château Rouge à Paris 18e (1820-1900)



- voirie existante en 1820
- parcellaire de 1820 conservé
- voie créée entre 1820 et 1850
- parcelles créées entre 1820 et 1850
- voie créée entre 1850 et 1900
- parcelles créées entre 1850 et 1900
- voie créée entre 1900 et 2000
- parcelles créées entre 1900 et 2000

→ Pour en savoir plus, voir conférences de Pierre Pinon, architecte historien, Cité de l'architecture - Mars 2018 (disponible sur Youtube)



Intervenir dans le pavillonnaire existant :

Des modèles à (ré)inventer

*Au sens où nous l'entendons aujourd'hui, le promoteur est un personnage récent du monde immobilier. Son apparition, entre les deux grandes guerres, résulte du profond déséquilibre entre l'offre et la demande de logements créé par les destructions de la guerre de 1914-1918 et des besoins nouveaux liés à la croissance urbaine. **Mais ce n'est qu'après la seconde guerre mondiale que le promoteur privé devient un personnage incontournable du secteur immobilier.***

Historique de la FPI

Source : site de la Fédération des promoteurs immobiliers - fpifrance.fr

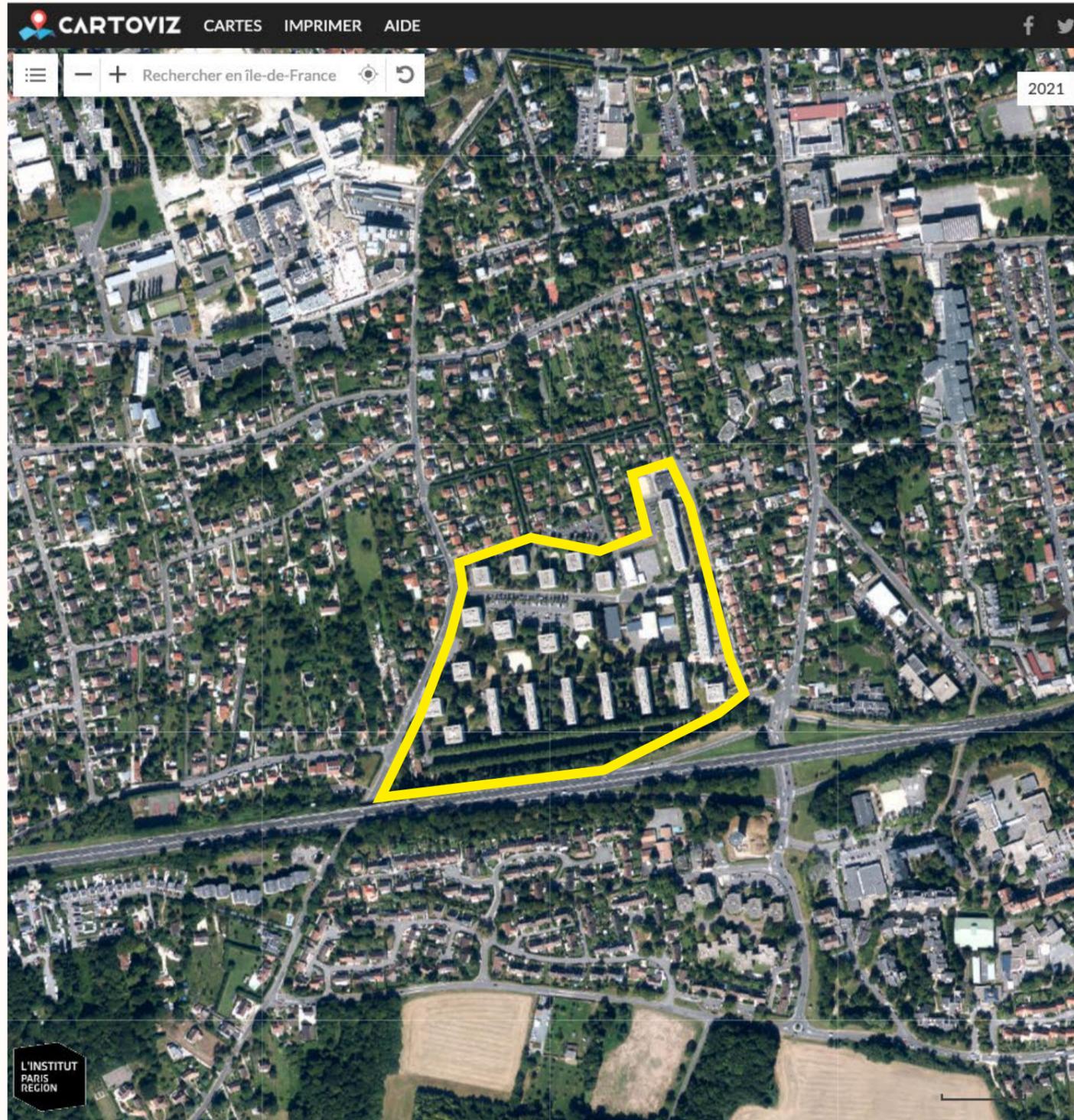
La promotion immobilière moderne : la montée en puissance d'un appareil industriel et financier apte à produire des grands projets



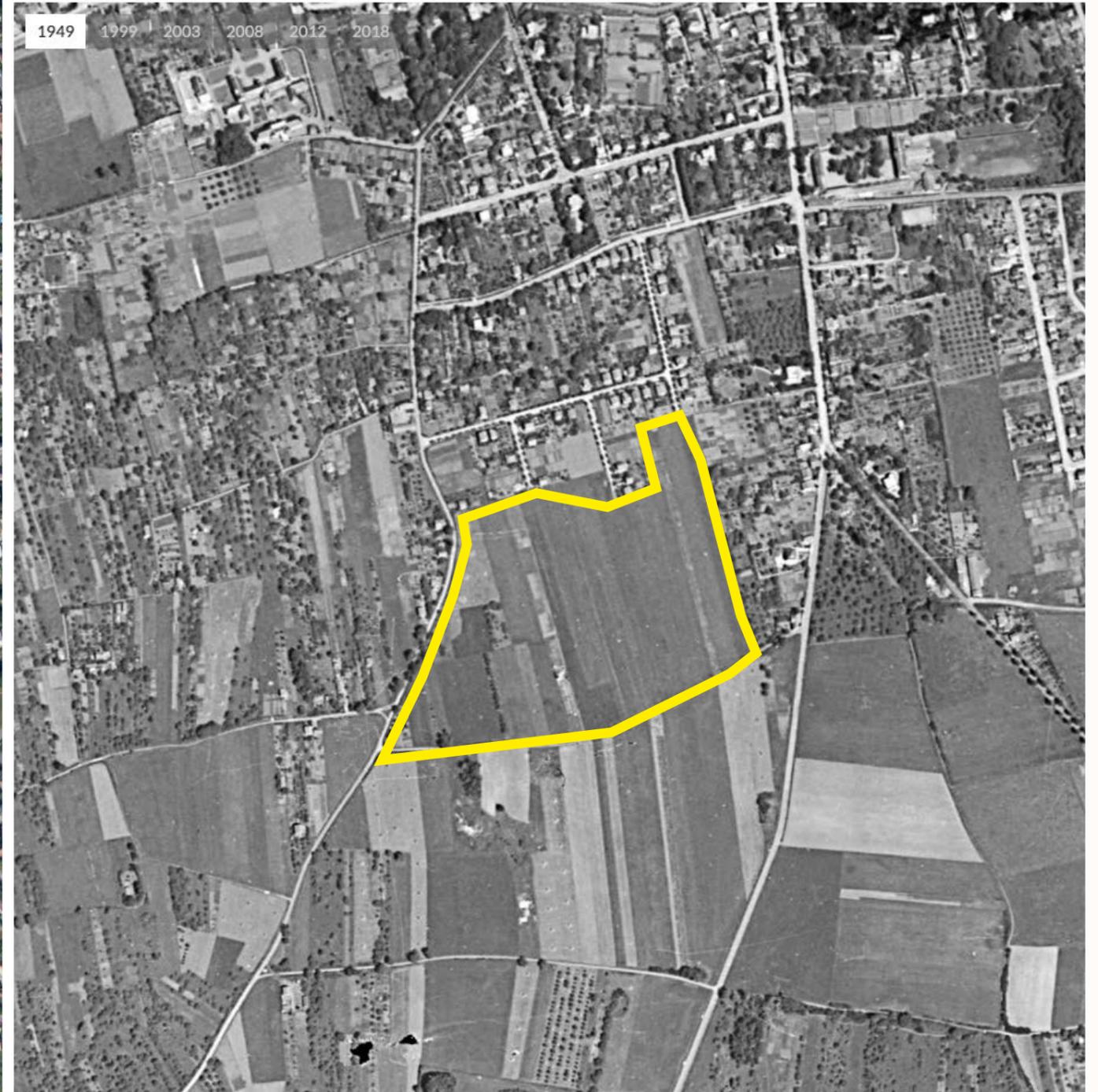
La promotion immobilière moderne : la montée en puissance d'un appareil industriel et financier apte à produire des grands projets



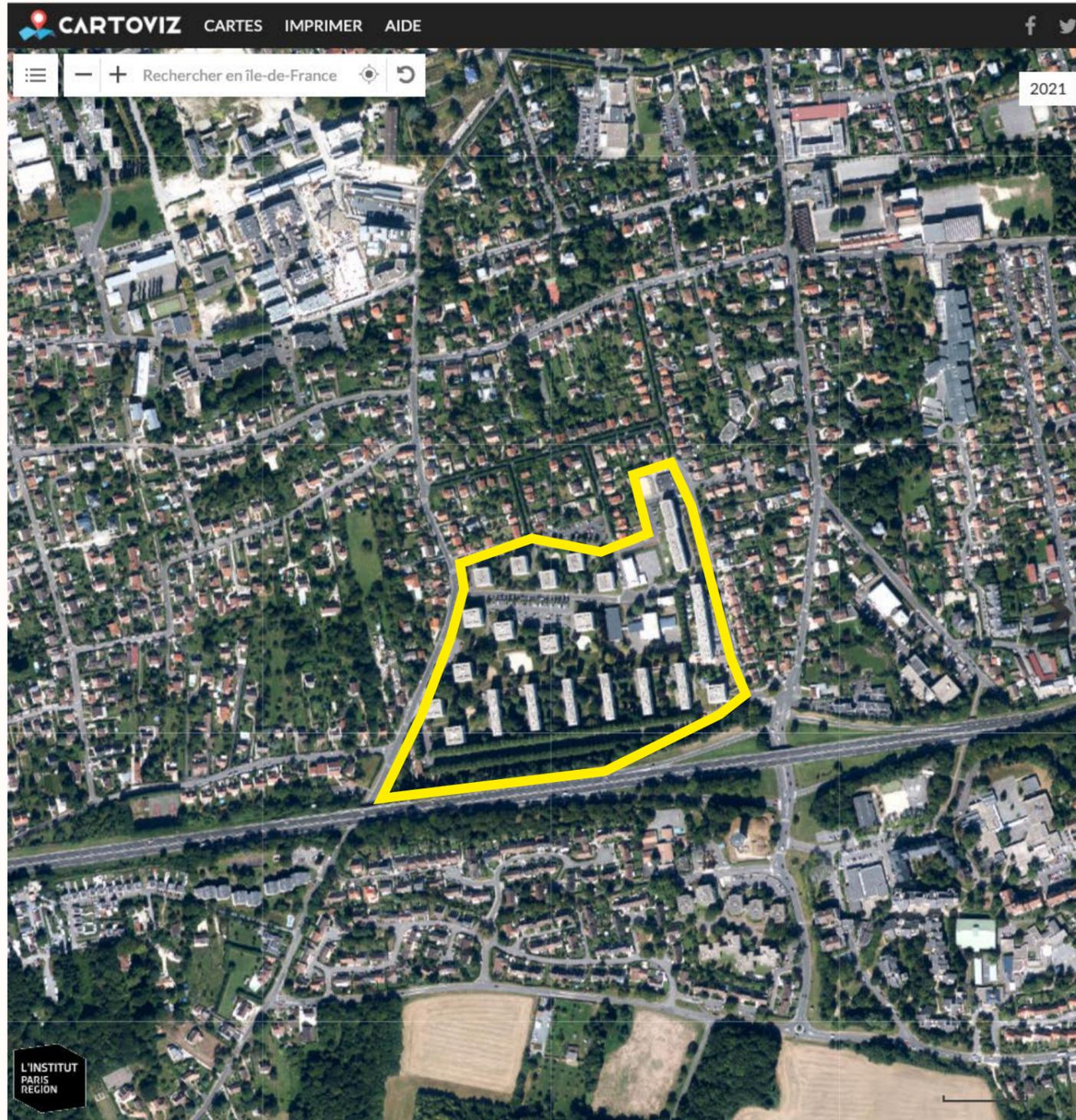
Un modèle de production qui repose sur de grandes emprises foncières disponibles



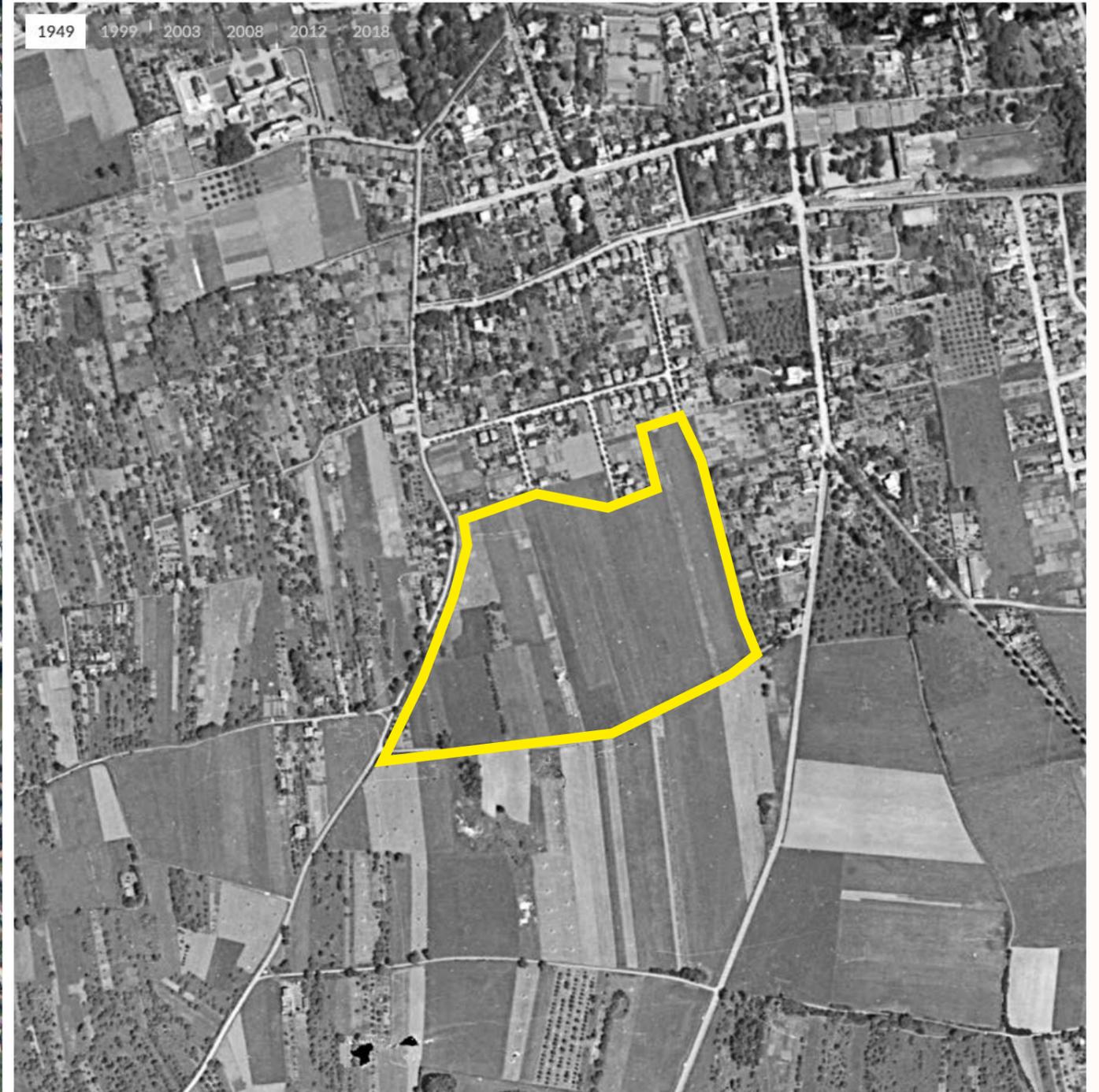
LES ÉVOLUTIONS VUES DU CIEL



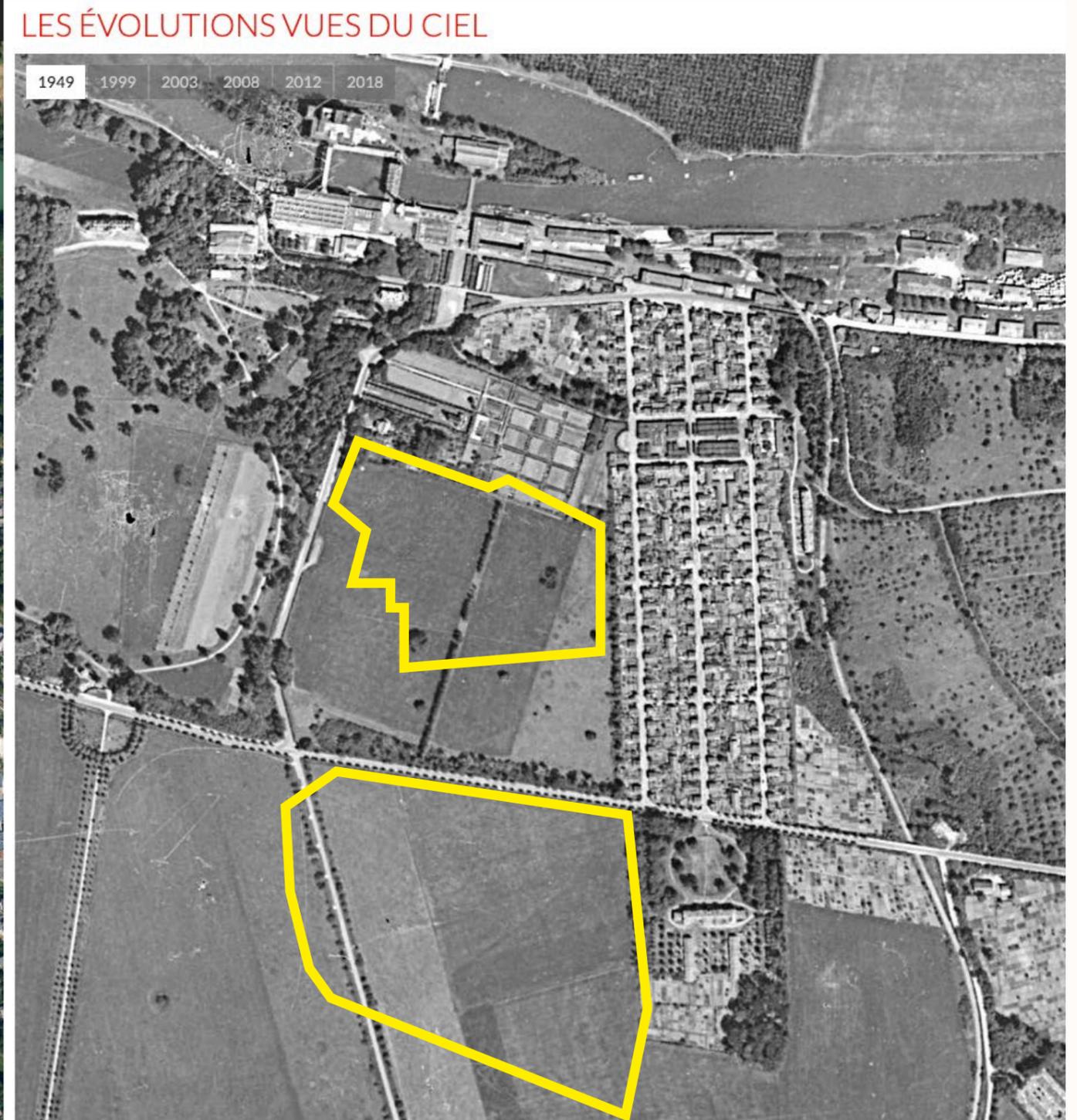
Un modèle de production qui repose sur de grandes emprises foncières disponibles



LES ÉVOLUTIONS VUES DU CIEL



Un modèle de production qui repose sur de grandes emprises foncières disponibles



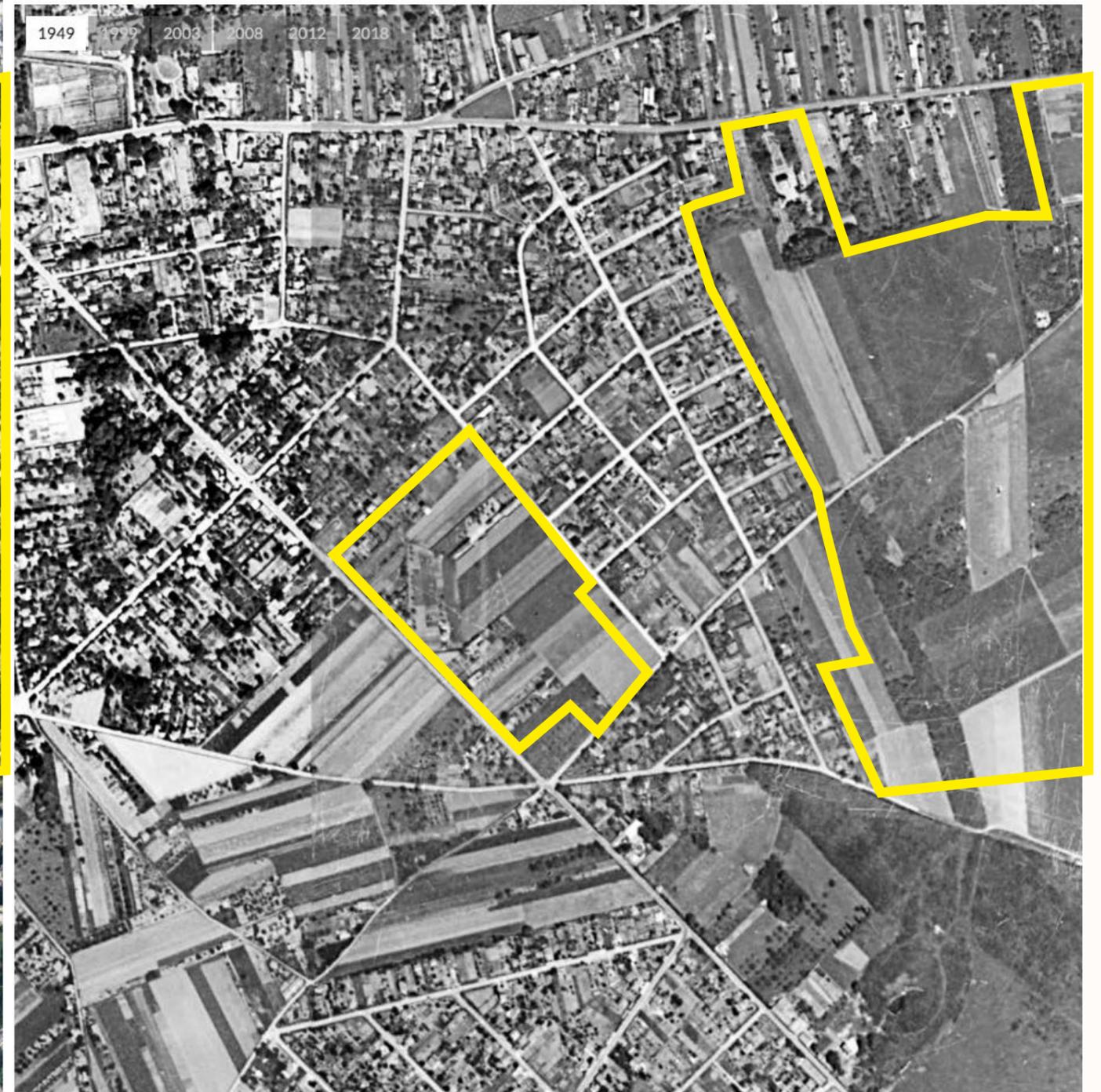
Un modèle de production qui repose sur de grandes emprises foncières disponibles...

2021

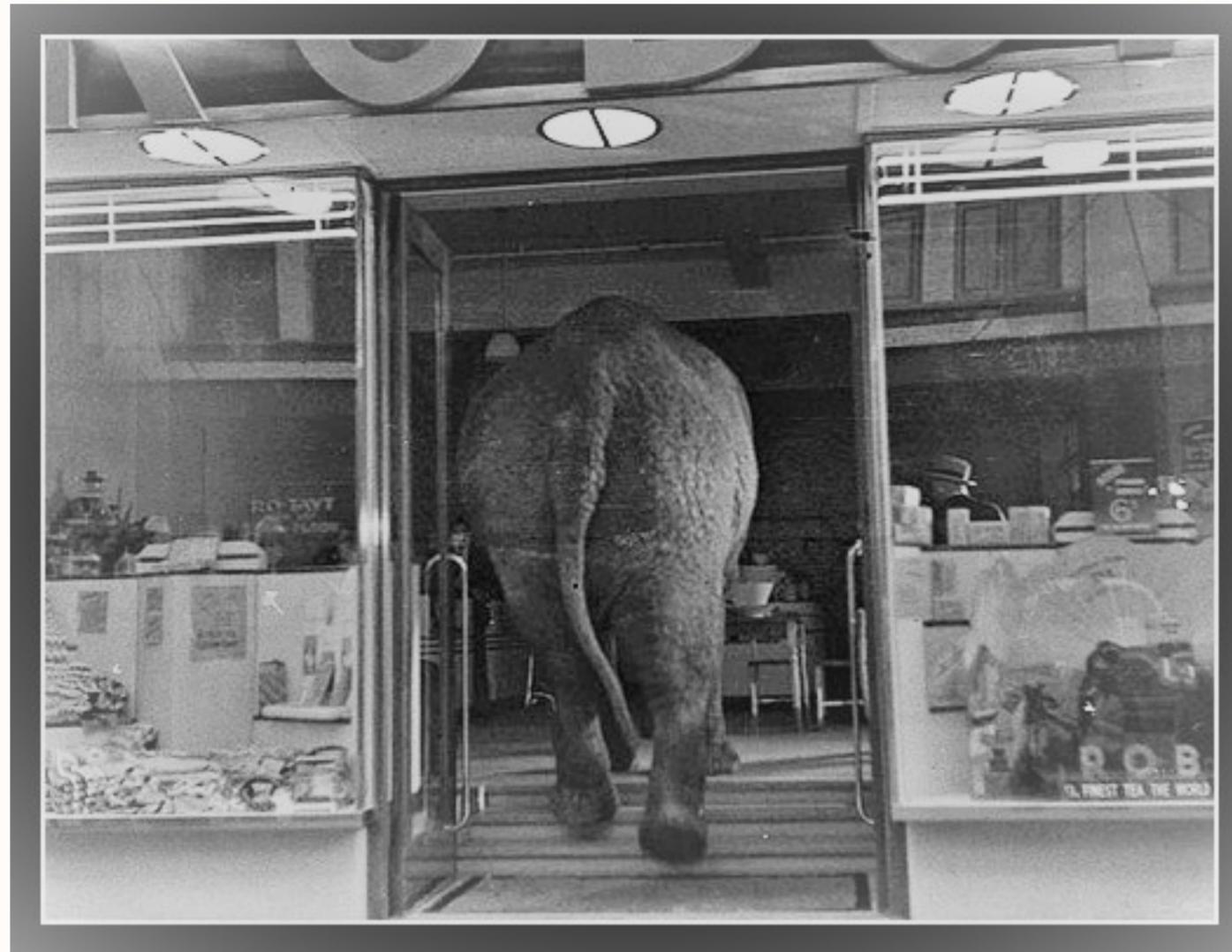


1949

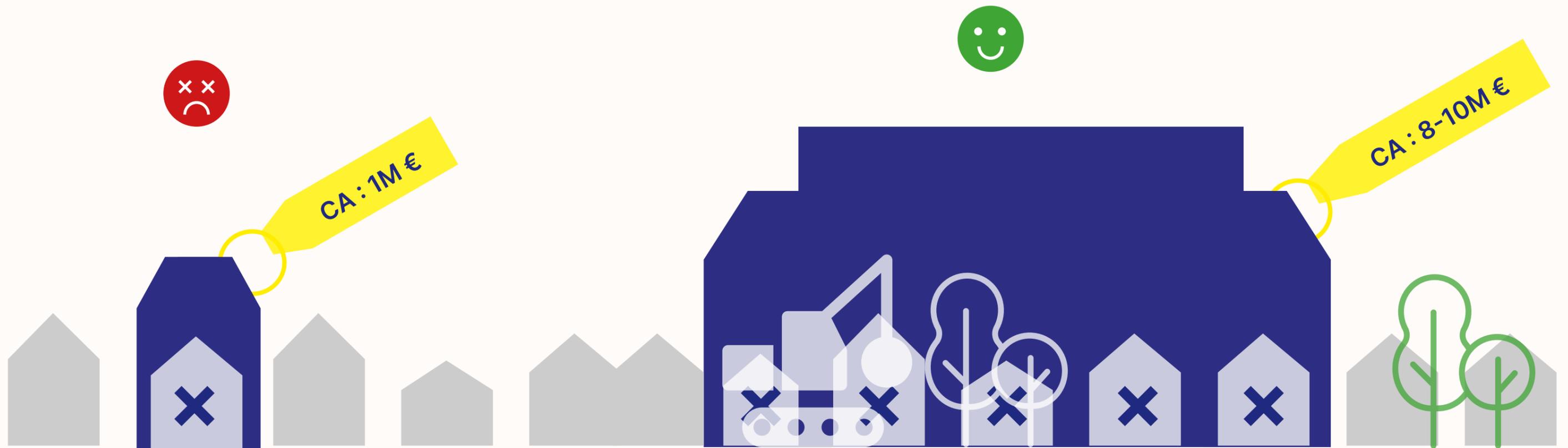
LES ÉVOLUTIONS VUES DU CIEL



La promotion immobilière : un modèle de production peu adapté pour agir sur les tissus pavillonnaires et le micro-foncier



La promotion immobilière : un modèle peu adapté pour agir dans les tissus pavillonnaires



La promotion immobilière : un modèle peu adapté pour agir dans les tissus pavillonnaires

The image shows a screenshot of a news article from Le Parisien. At the top, there is a navigation bar with a 'MENU' button, the 'Le Parisien' logo, and a 'S'ABONNER' button. The article title is 'En Ile-de-France, la pression immobilière rase les pavillons'. The text below the title reads: 'La recherche de foncier par les promoteurs les poussent à acheter à prix d'or des pavillons et à les détruire pour reconstruire par-dessus. Une tendance qui s'accroît avec l'avancée du supermètre et qui pourrait mener à la disparition de ces maisons.' Below the text is a photograph of a large, multi-story building under construction. A large blue and white sign is placed in front of the building. The sign features the text 'ICI PROCHAINEMENT' at the top, 'CARRÉ FOCH' in a white box, 'VOTRE FUTUR APPARTEMENT DU 2 AU 4 PIÈCES', and 'PROFITEZ DE L'EXPÉRIENCE D'UN PROMOTEUR LOCAL Renseignements et vente 01 84 77 11 20' at the bottom. The sign also includes a small logo for 'iudo' and 'SCV CARRÉ FOCH'.

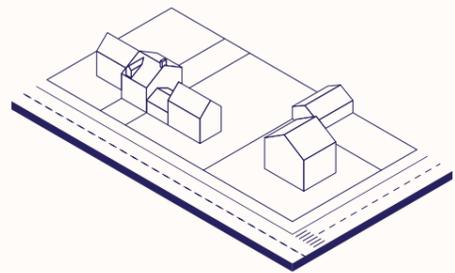
La promotion immobilière : un modèle peu adapté pour agir dans le pavillonnaire existant



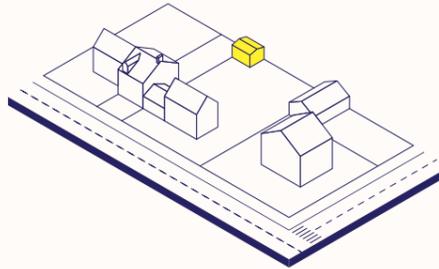
De nombreuses nuances de densification

DE L'INTENSIFICATION
D'USAGE SANS MODIFICATION
DES FORMES URBAINES

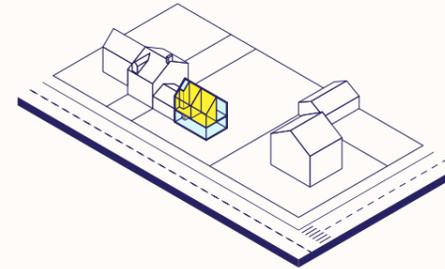
ETAT INITIAL



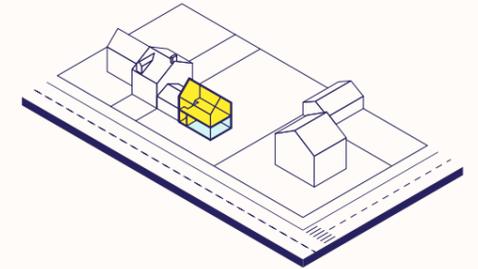
STUDIO DE JARDIN



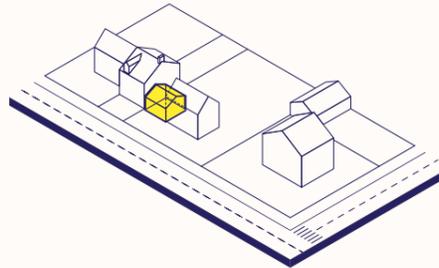
INTENSIFICATION INTERNE SANS
DIVISION EN LOTS SÉPARÉS



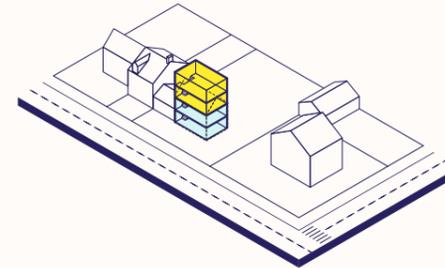
DIVISION INTERNE AVEC DIVISION
EN LOTS SÉPARÉS



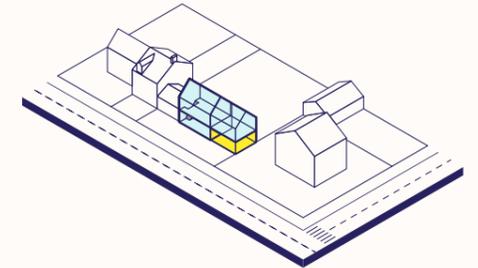
CHANGEMENT D'USAGE



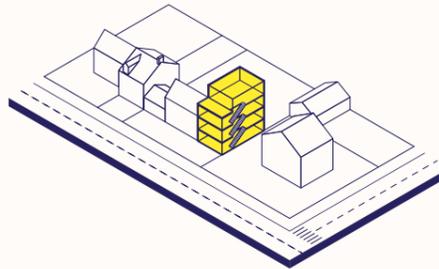
SURÉLÉVATION



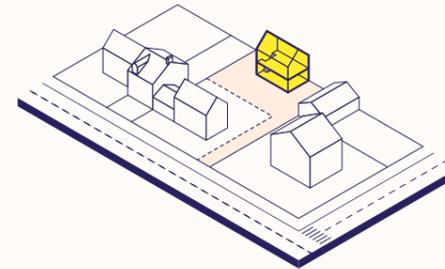
EXTENSION



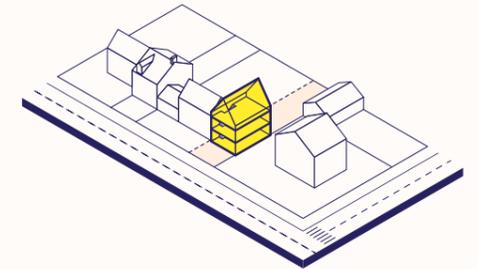
CONSTRUCTION NOUVELLE SANS
DIVISION FONCIÈRE



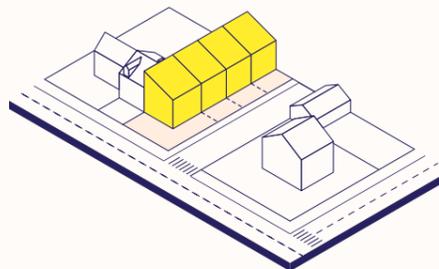
DIVISION EN DRAPEAU



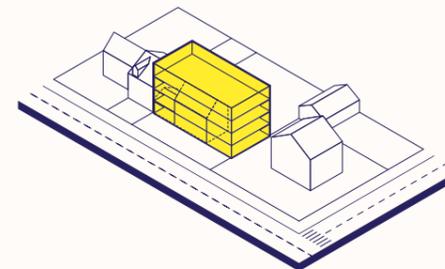
DIVISION LATÉRALE / DENT CREUSE



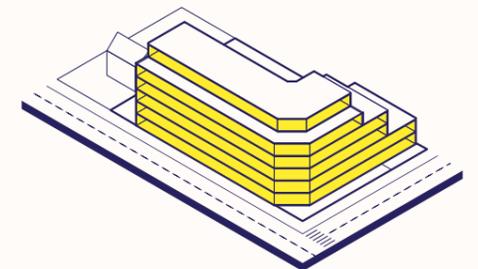
DÉMOLITION COMPLÈTE AVEC
DÉMEMBREMENT / LOTISSEMENT



DÉMOLITION COMPLÈTE SANS
REMEMBREMENT



DÉMOLITION COMPLÈTE AVEC
REMEMBREMENT



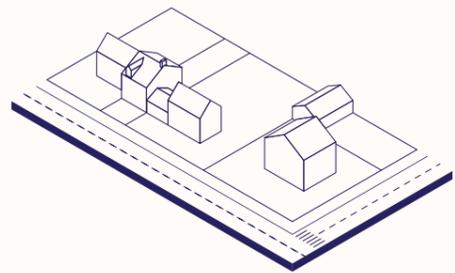
A LA DENSIFICATION FORTE
AVEC MODIFICATION DES
FORMES URBAINES



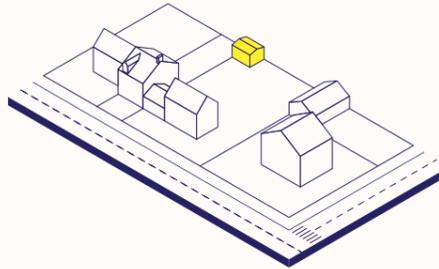
De nombreuses nuances de densification

DE L'INTENSIFICATION
D'USAGE SANS MODIFICATION
DES FORMES URBAINES

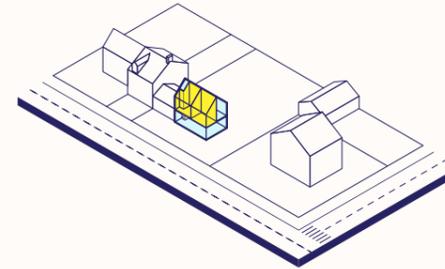
ETAT INITIAL



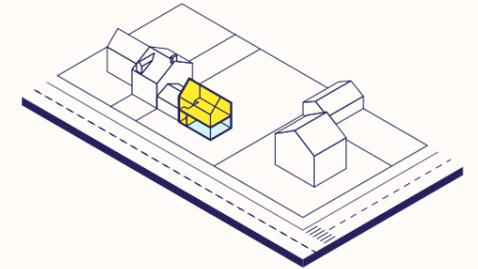
STUDIO DE JARDIN



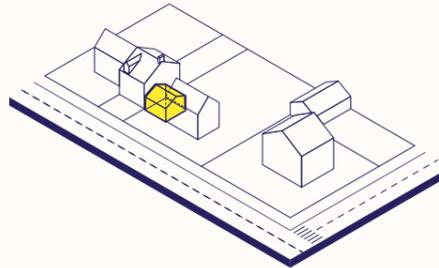
INTENSIFICATION INTERNE SANS
DIVISION EN LOTS SÉPARÉS



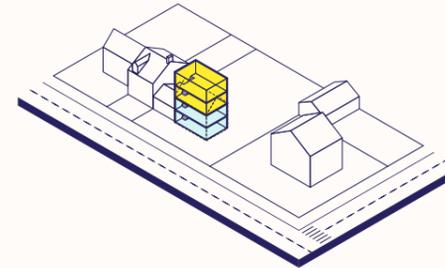
DIVISION INTERNE AVEC DIVISION
EN LOTS SÉPARÉS



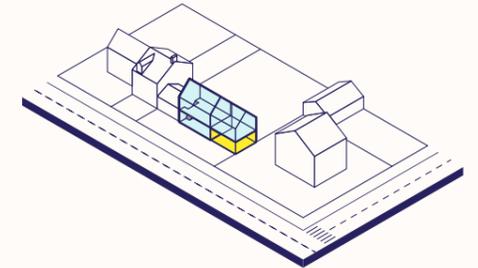
CHANGEMENT D'USAGE



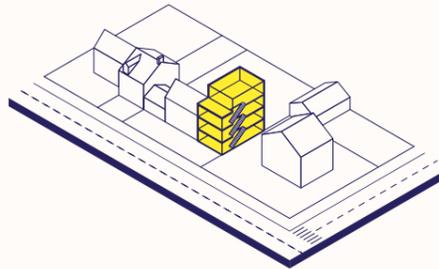
SURÉLÉVATION



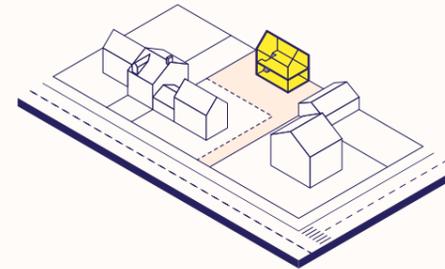
EXTENSION



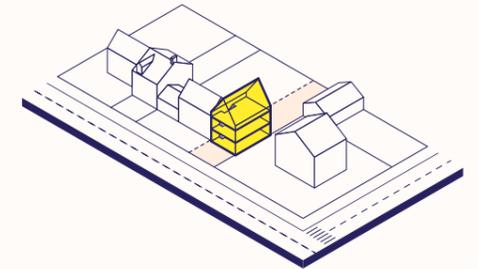
CONSTRUCTION NOUVELLE SANS
DIVISION FONCIÈRE



DIVISION EN DRAPEAU

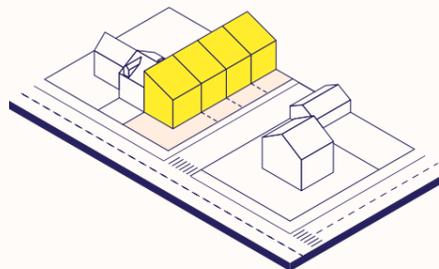


DIVISION LATÉRALE / DENT CREUSE

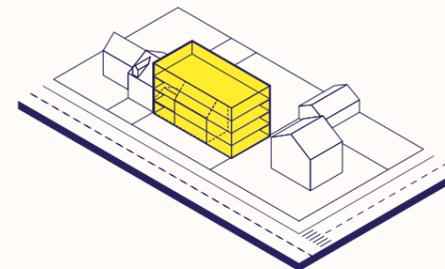


A LA DENSIFICATION FORTE
AVEC MODIFICATION DES
FORMES URBAINES

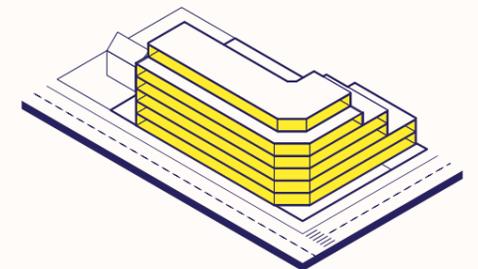
DÉMOLITION COMPLÈTE AVEC
DÉMEMBREMENT / LOTISSEMENT



DÉMOLITION COMPLÈTE SANS
REMEMBREMENT



DÉMOLITION COMPLÈTE AVEC
REMEMBREMENT



Le petit propriétaire :

Un acteur clé pour faire évoluer le pavillonnaire

Les bénéfices de la densification douce pour un propriétaire

Préparer l'avenir, rénover son logement, revaloriser son patrimoine...



Financer la rénovation énergétique,
repenser son logement à ses besoins.



**Utiliser son capital foncier comme effet
de levier**

L'absence de charge foncière permet
une économie de 20 à 70% comparé à
l'investissement dans un bien équivalent
à secteur comparable.



Anticiper ses vieux jours en adaptant
son logement, ne pas vivre seul.

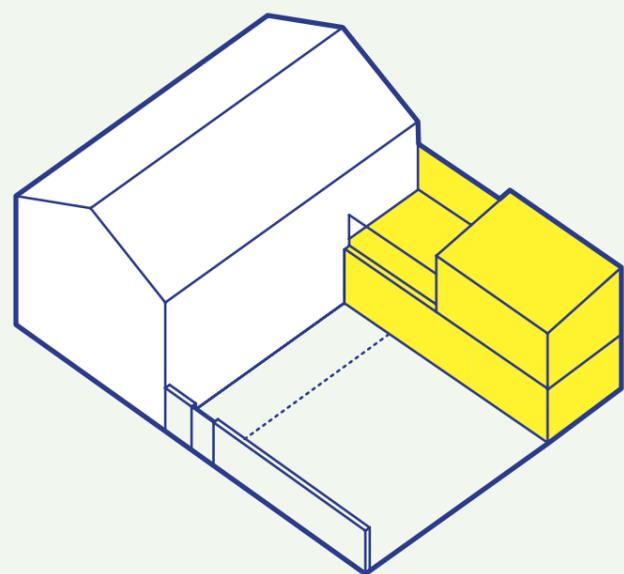


Compléter ses revenus par la location
ou la vente en "fluidifiant" son capital
immobilier



Augmenter la valeur de son patrimoine,
anticiper sa transmission

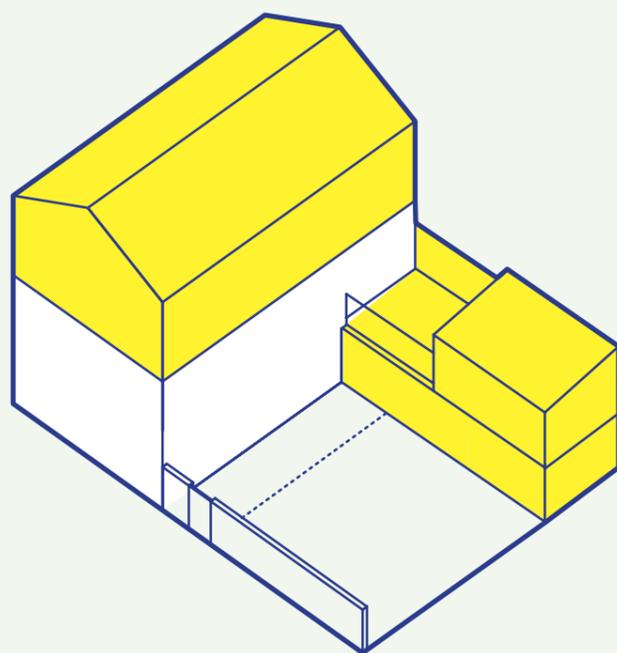
Les multiples possibilités d'évolution d'une maison



Scénario #1

Gain de surface + 45 m²

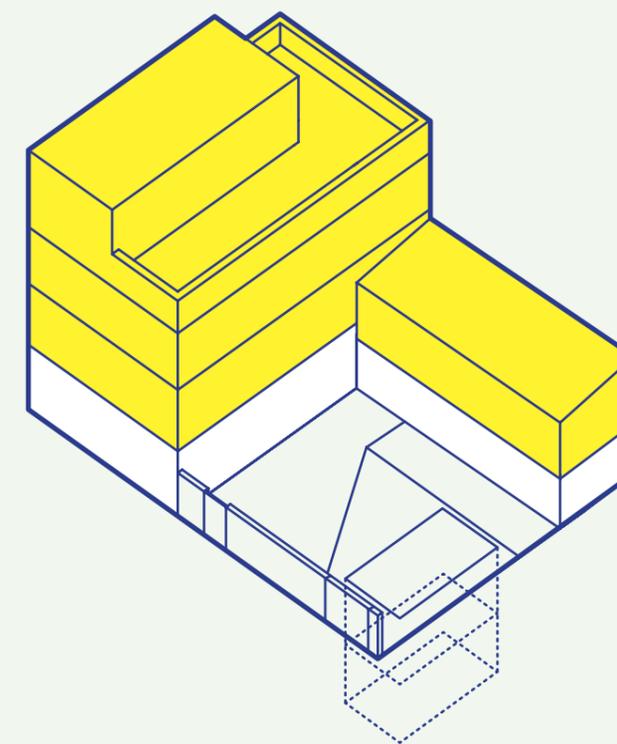
Projet + 1 logement



Scénario #2

Gain de surface + 104 m²

Projet + 2 logements

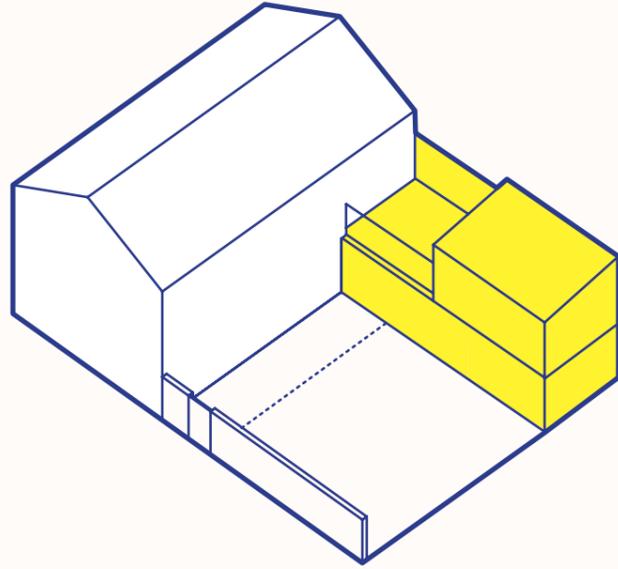


Scénario #3

Gain de surface + 223 m²

Projet + 3 logement

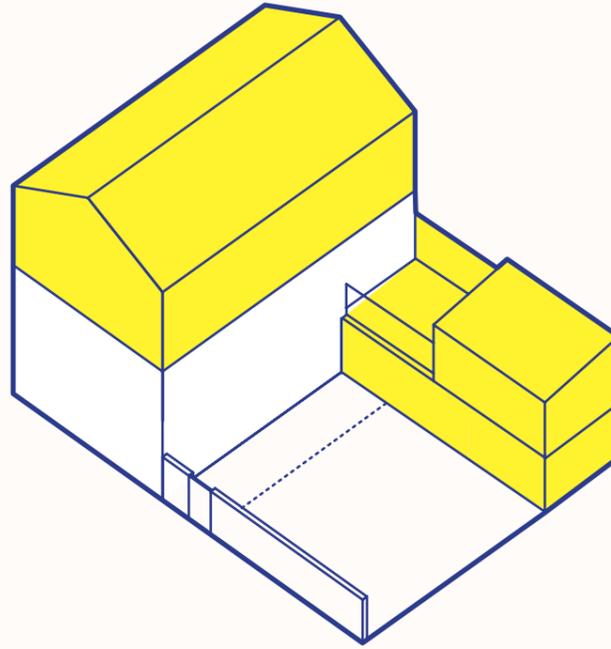
Le capital foncier comme levier de financement



Scénario #1

Gain de surface	+ 45 m²
Projet	+ 1 logement
Prix projet TTC	166 500 €
Valeur marché	847 500 €
Valeur ajoutée	+ 247 500€
Gain de valeur / valeur d'origine	141 %
Revenus de la vente	0 €
Revenus locatifs nets	1 080 € / mois
Mensualités d'emprunt*	1 388 € / mois
Effort d'épargne mensuel	-308 € / mois
Coût total effort d'épargne	28 365 €

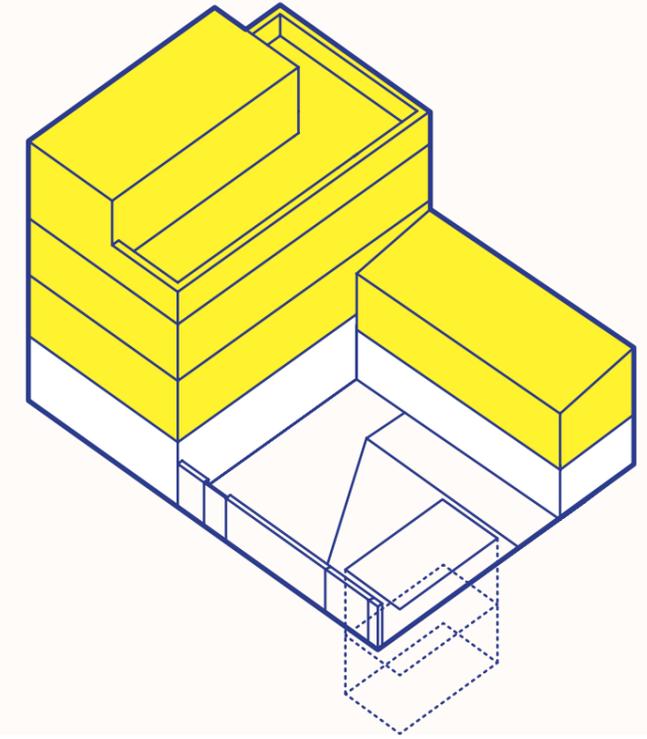
Emprunt sur 10 ans avec apport de 10 000 € ; TAEG : 1,15 %



Scénario #2

Gain de surface	+ 104 m²
Projet	+2 logements
Prix projet TTC	364 000 €
Valeur marché	1 172 000 €
Valeur ajoutée	+ 572 000€
Gain de valeur / valeur d'origine	195 %
Revenus de la vente	0 €
Revenus locatifs nets	2 392 € / mois
Mensualités d'emprunt*	3 140 € / mois
Effort d'épargne mensuel	-748 € / mois
Coût total effort d'épargne	70 680 €

Emprunt sur 10 ans avec apport de 10 000 € ; TAEG : 1,15 %



Scénario #3

Gain de surface	+ 223 m²
Projet	+ 3 logement
Prix projet TTC	747 050 €
Valeur marché	1 826 500 €
Valeur ajoutée	+ 1 226 500€
Gain de valeur / valeur d'origine	304 %
Revenus de la vente (30% du projet)	377 000 €
Revenus locatifs nets	3 634 € / mois
Mensualités d'emprunt*	3 193 € / mois
Effort d'épargne mensuel	+441 € / mois
Coût total effort d'épargne	0 €

Emprunt sur 10 ans avec apport de 387 000 € dont 377 000 € en remboursement anticipé issu de la vente ; TAEG : 1,15 %

Les bénéfices de la densification douce pour la collectivité

Un renouvellement urbain progressif, issu des initiatives habitantes



Conserver l'identité des quartiers existants tout en permettant un **renouvellement urbain raisonné**



Objectif zéro artificialisation nette

Limiter l'étalement urbain par la régénération des tissus existants



Stimuler et diversifier l'offre de logements pour une grande mixité locale sans tabula rasa.



Accueillir de nouveaux habitants dans des tissus souvent recherchés et déjà équipés

(routes, réseaux, équipements...)



Soutenir la rénovation énergétique du parc privé par la densification maîtrisée.



Inciter à un meilleur partage des ressources foncières et immobilières,

notamment entre les générations.

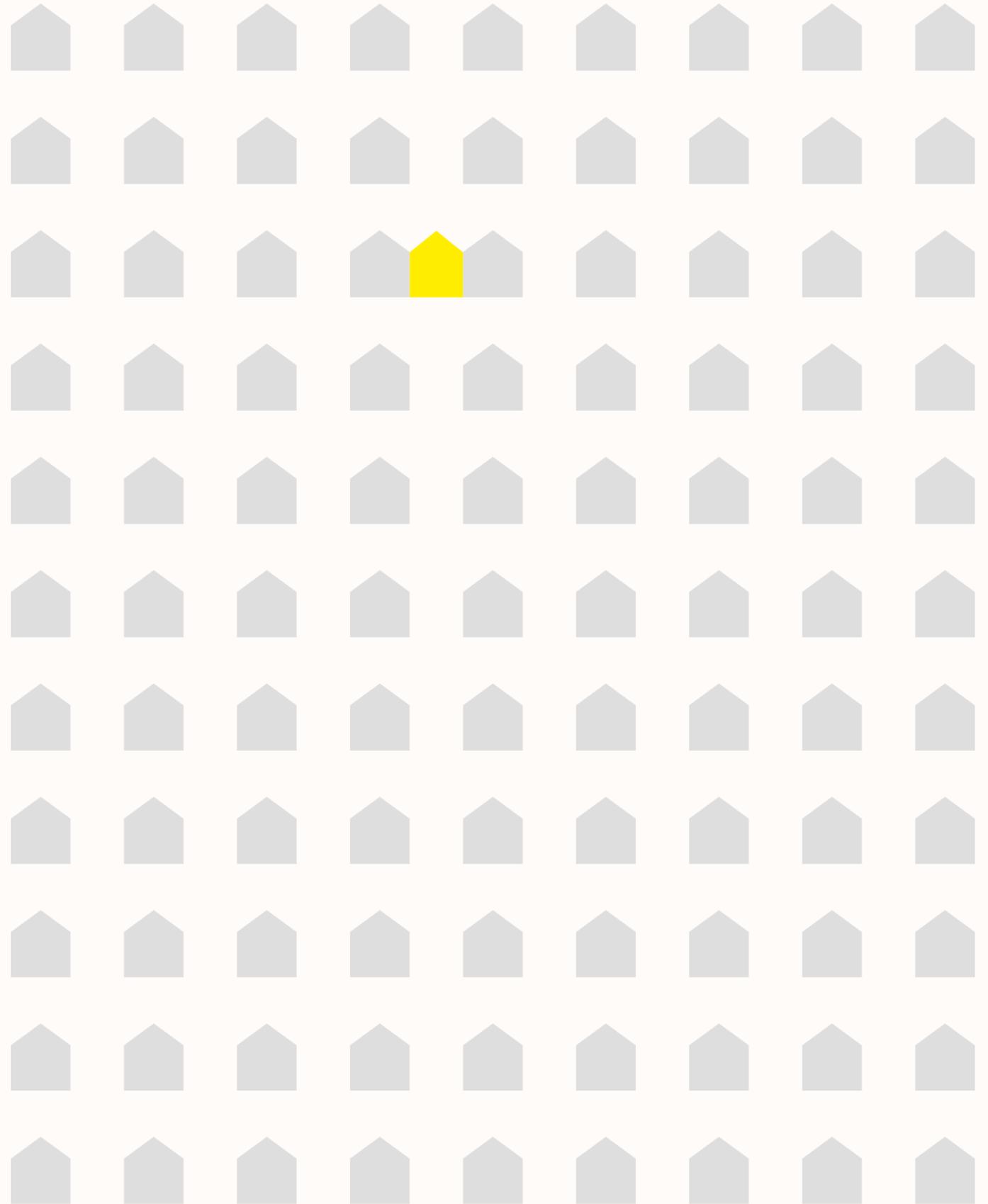


Faire des habitants des acteurs à part entière, responsables et impliqués dans le futur de leur ville

Un potentiel considérable

1 logement en +
sur 1% des terrains individuels
en France

= 160.000 logements
à 200.000 logements



Quelques exemples de projet en densification douce

Projet : Rénovation & division d'une grande maison en 3 logements

Lieu : Les Lilas (93)

Arch : Erwan Bonduelle Architecture

Amo : iudo

Contexte

- Ménage âgé retraité
- Propriétaires occupants depuis 1983
- Attachés à leur maison et leur quartier
- 2 enfants adultes partis du foyer familial

Besoins / problématiques

- Maison devenue trop grande pour leurs besoins
- Charges élevées (chauffage, entretien, TFBP...)
- Complément de revenus pour la retraite



Projet : Rénovation & division d'une grande maison en 3 logements

Lieu : Les Lilas (93)

Arch : Erwan Bonduelle Architecture

Amo : iudo

Projet

Mode opératoire :

- Rénovation lourde
- Division interne (+ division en propriété)

Programme :

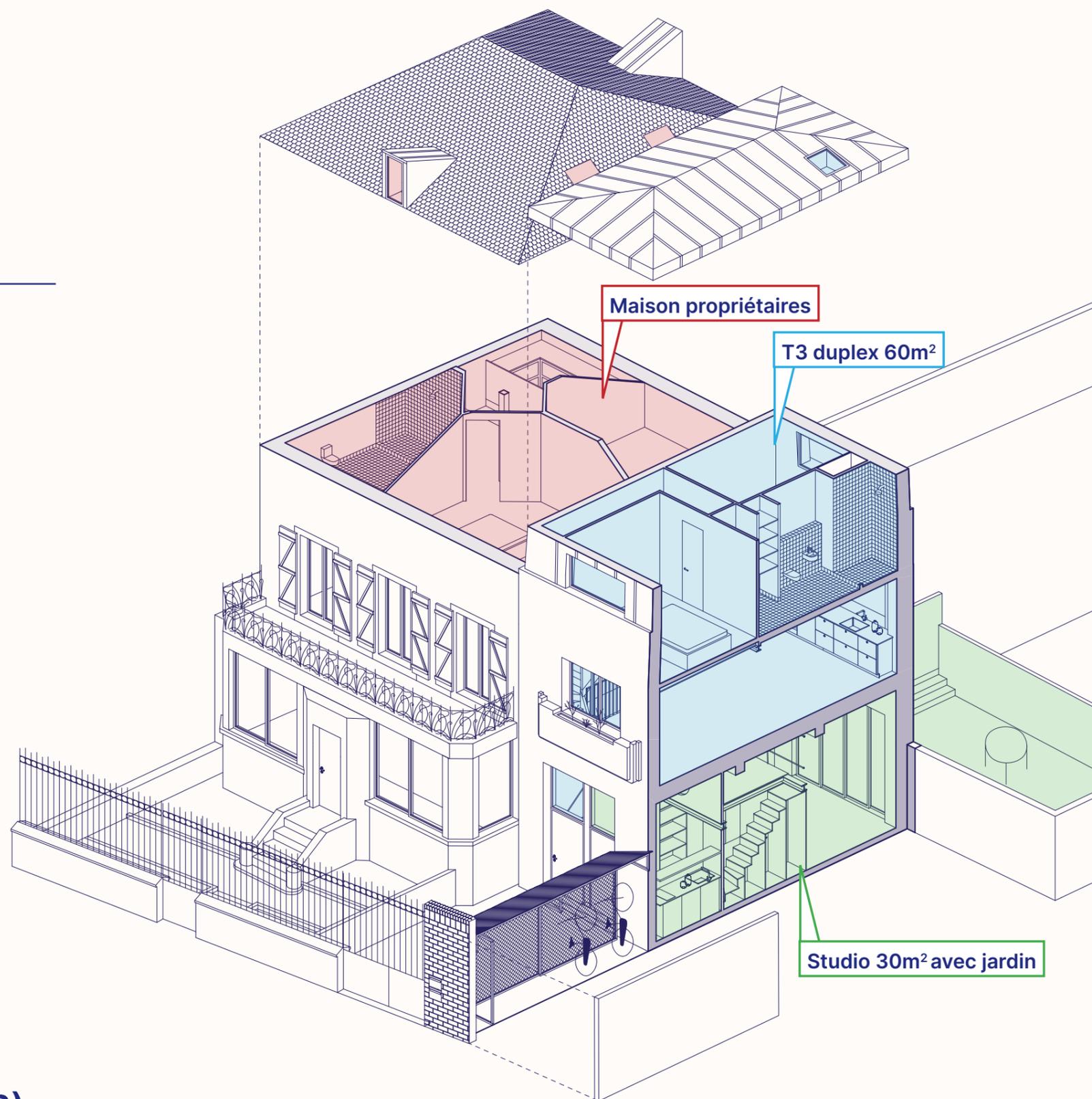
- Maison avec jardin
- Studio de 32m² avec terrasse / jardin privé
- Duplex T3 de 55m² avec terrasse partagée

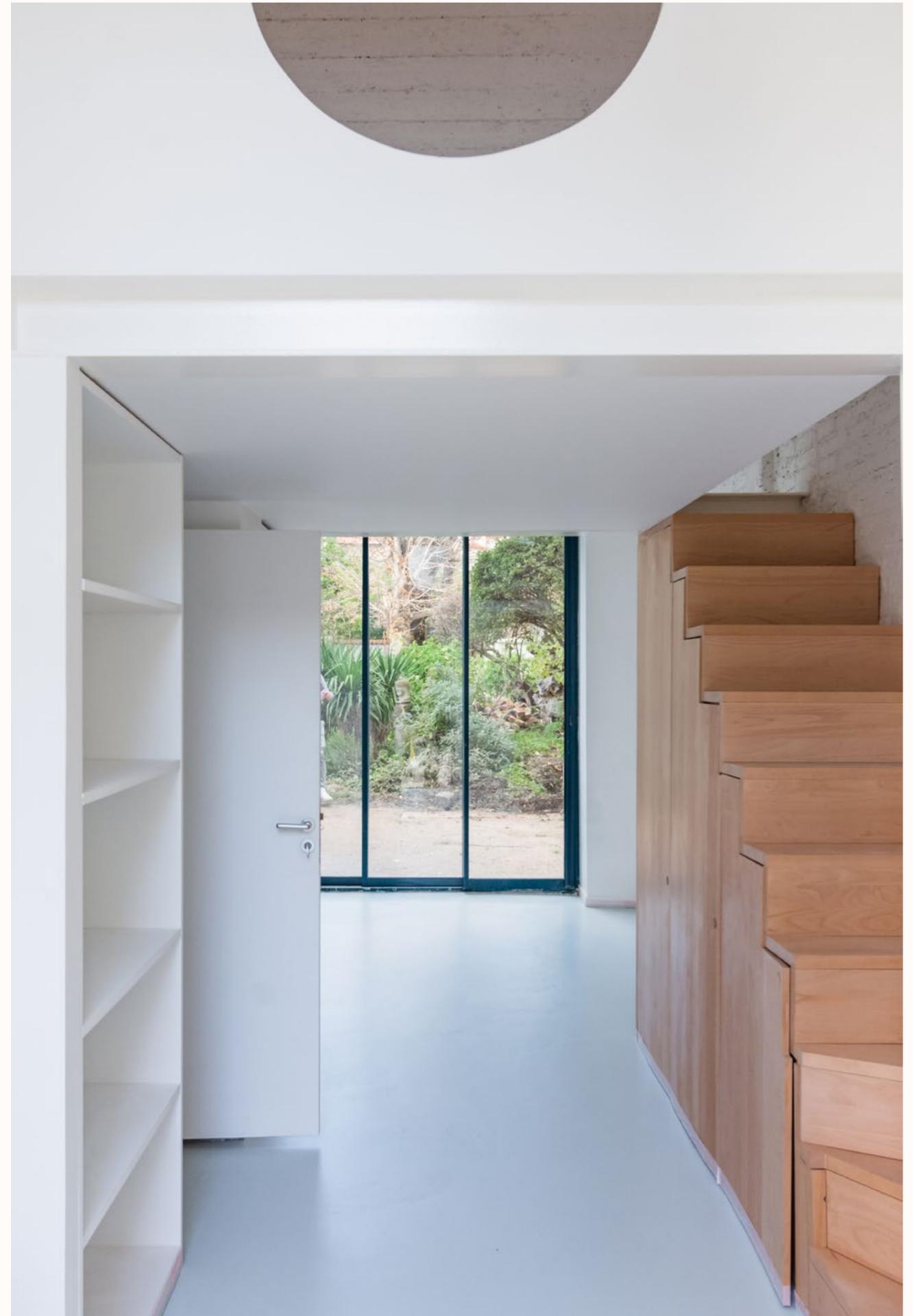
Impacts :

- 0m² artificialisé
- Rénovation & réemploi
- Mixité de logements

Bénéfices propriétaire :

- 2,5 x fois moins cher qu'un achat équivalent
- Baisse des charges (chauffage, entretien et TFPB)
- Complément de revenu









Caroline & Julien

Projet : 1 maison + 1 appartement par rénovation + surélévation

Lieu : Malakoff (92)

Arch : Erwan Bonduelle Architecture

Amo : iudo

Contexte

- Couple secondo-accédant avec enfant bas-âge
- Acquisition d'une maisonnette de 40m²
- Souhaitait un jardin
- Objectif initial de réaliser des travaux d'agrandissement

Opportunité

- Profiter des travaux de rénovation / agrandissement pour ajouter un logement





Caroline & Julien

Projet : 1 maison + 1 appartement par rénovation + surélévation

Lieu : Malakoff (92)

Arch : Erwan Bonduelle Architecture

Amo : iudo

Projet

Mode opératoire :

- Rénovation énergétique performante
- Surélévation

Programme :

- Maison de 139m²
- Appartement T1bis de 36m²

Impact :

- 100% des surfaces de jardin préservées
- Rénovation performante & biosourcée
- Densité parcelle x 2 → 96 ménages / Ha

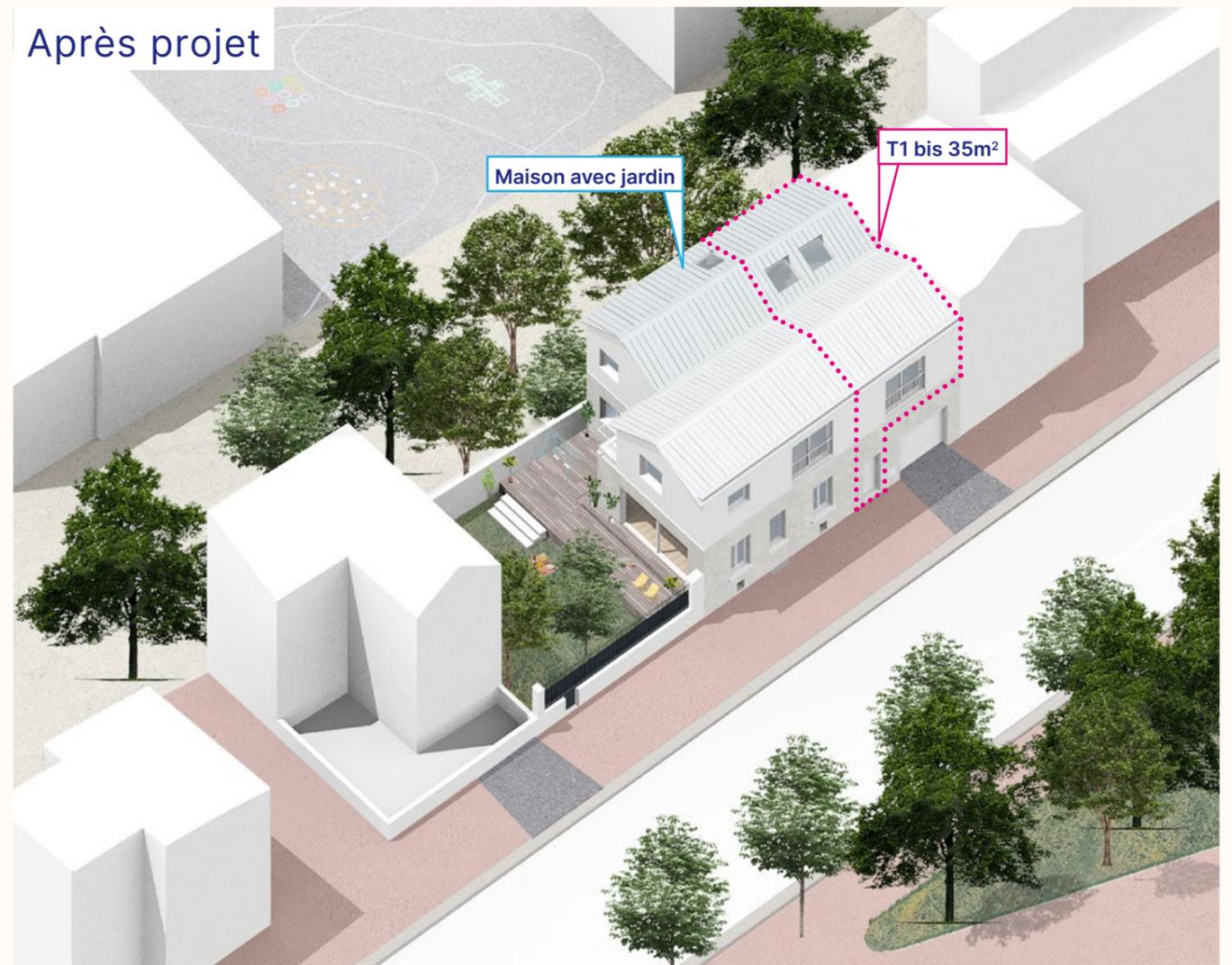
Bénéfices :

- Prix du logement en + dans les travaux : +25%
- 65% des mensualités d'emprunt couvertes par les revenus locatifs

Avant projet



Après projet







Atelier de l'Ourcq : 6 logements participatifs

6 logements participatifs en autopromotion à Romainville

Programme : 6 logements avec espaces communs et potager partagé
Processus : construction neuve sur un terrain issu d'une division parcellaire

Arch/ AMO : Atelier de l'Ourcq

Livraison : 2020



Multifamily house

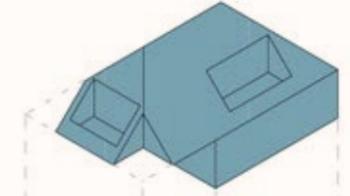
1 grand pavillon pour 3 familles

Lieu : LANDSBERG AM LECH, Allemagne
Arch : studio RAUCH

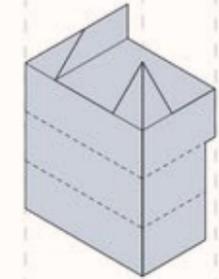


studioRauch | HAUS LANDSBERG AM LECH

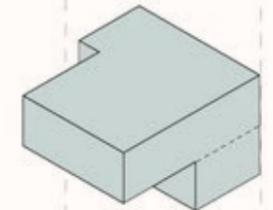
The apartment on two levels
Number of residents: 4



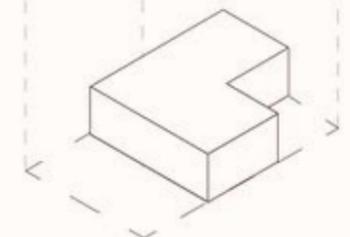
The end-of-row house
Number of residents: 3



The age-appropriate apartment
Number of residents: 2



Basement
Community
Technology
Storage



Comment passer à l'échelle ?

**Quels enjeux et quels défis pour une
densification douce réussie ?**

3 défis pour une densification douce réussie

1. Accompagner et soutenir des maîtrises d'ouvrage non professionnelles construisant pour autrui.

- Des maîtrises d'ouvrage qui nécessitent d'être accompagnées.
- Des modalités de soutien, de cadrage et de financement à structurer.

2. Un code de l'urbanisme et des PLU à faire évoluer

- Un code de l'urbanisme à faire évoluer, notamment sur les notions de commun et de propriété.
- Des freins existants dans des PLU.
- Des externalités à anticiper (mobilité, stationnement, réseaux, équipements...)

3. Une fiscalité et des participations à repenser

- Une fiscalité de l'aménagement peu effective face à la densification douce (taxe d'aménagement), à repenser pour une meilleure contribution à l'intérêt général.
- Une fiscalité locative et immobilière globalement non pensée pour la transformation du bâti existant

Faire de la transformation du pavillonnaire un projet urbain

Un nouveau dispositif par Grand Paris Aménagement

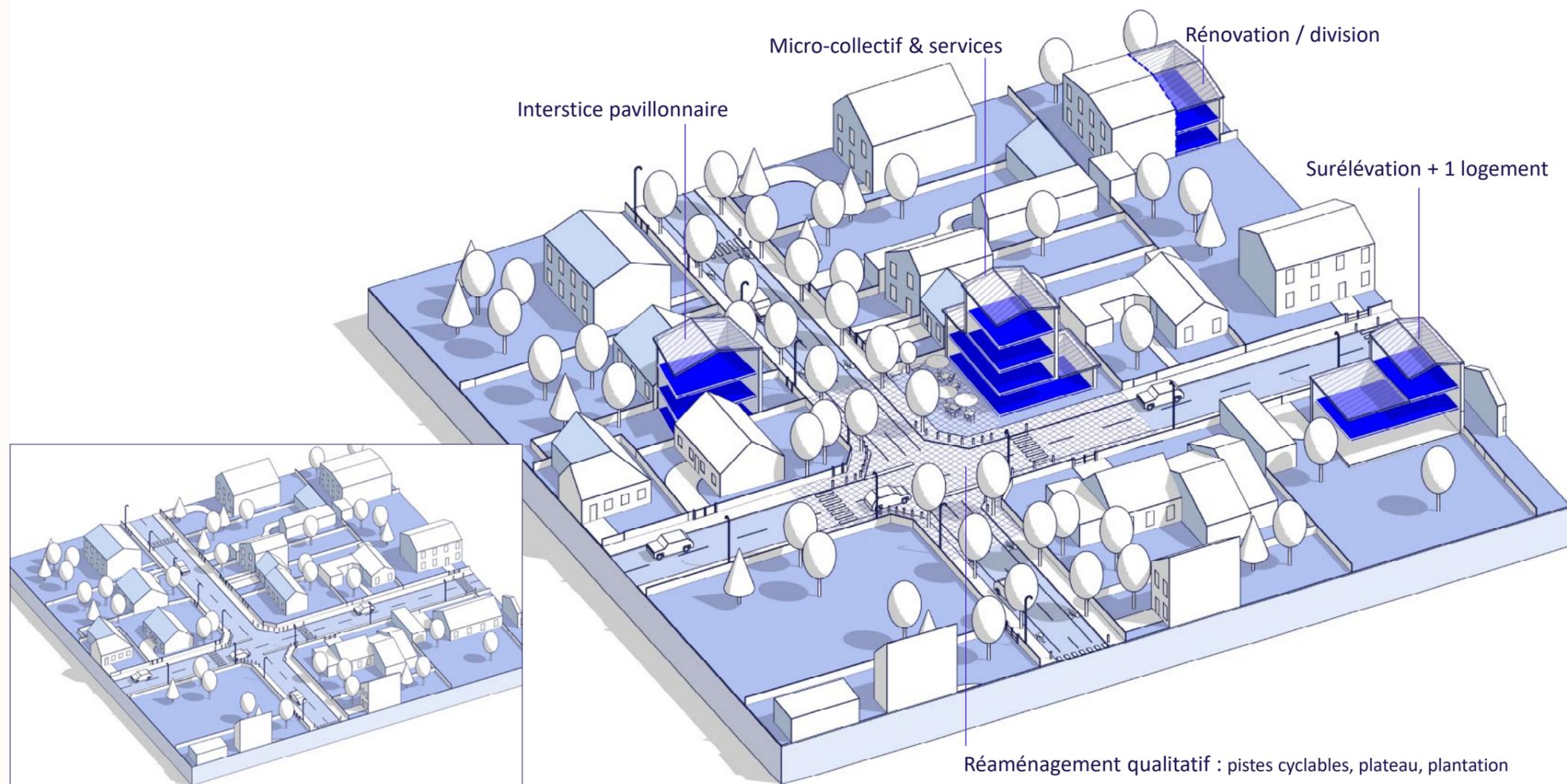


Extraits de la présentation Grand Paris Aménagement en association avec iudo et l'étude Cheuvreux au forum des projets urbains - Novembre 2023

Faire de la transformation du pavillonnaire un projet urbain

Un nouveau dispositif par Grand Paris Aménagement

Etude de potentiel – les formes de la densification douce



Extraits de la présentation Grand Paris Aménagement en association avec iudo et l'étude Cheuvreux au forum des projets urbains - Novembre 2023

Faire de la transformation du pavillonnaire un projet urbain

Un nouveau dispositif par Grand Paris Aménagement

Exemple d'une étude de potentiel iudo sur la commune de Chelles

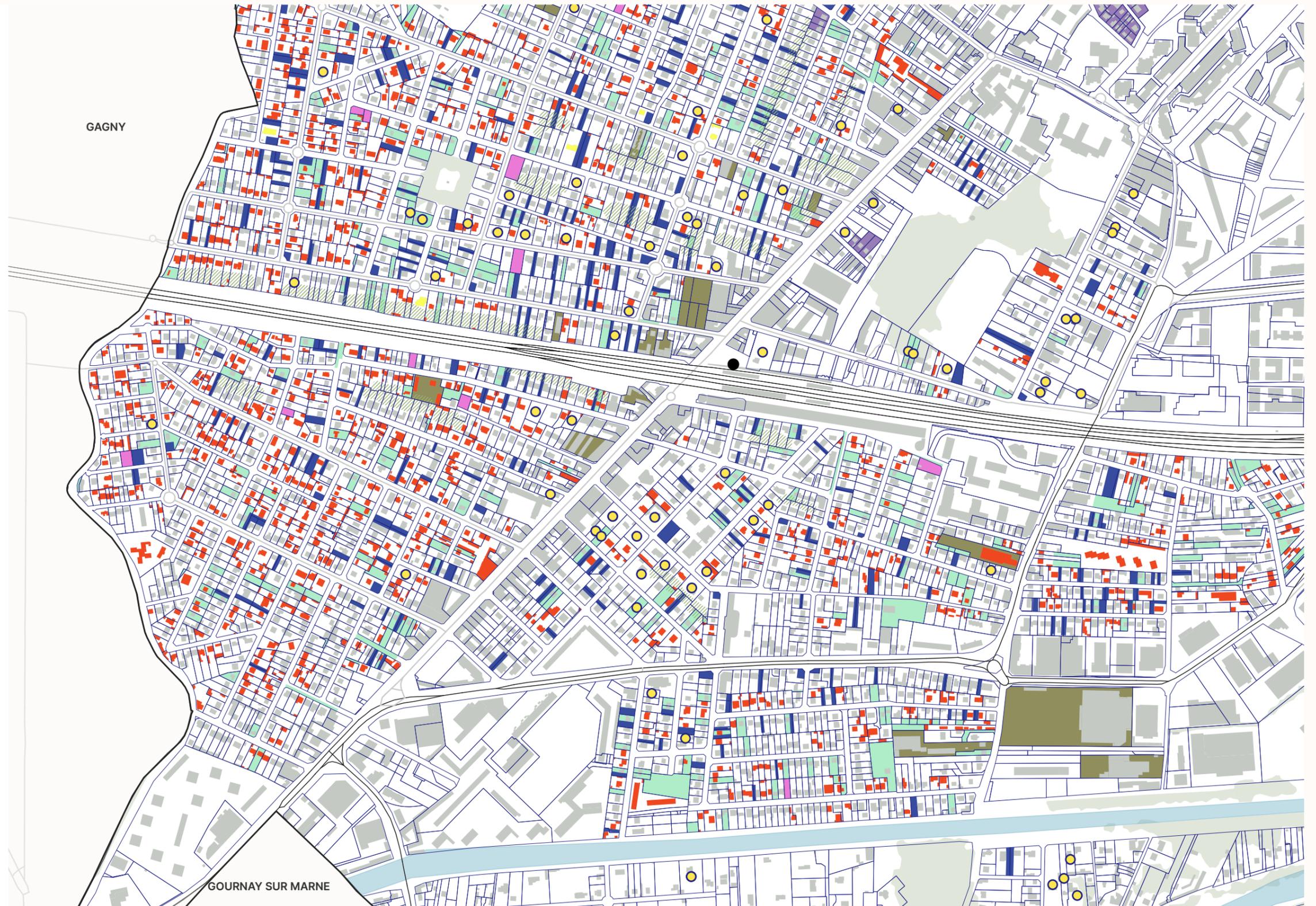
Potentiel d'ensemble
Chelles

Un potentiel
de +2000
logements sur
60Ha

Soit
+ 33 Igt / Ha

-  potentiel de densification horizontale (min 20% d'ES restante)
-  potentiel de surélévation (H>3m)
-  potentiel de division du bâti
-  dents creuses potentielles (l > 5m)
-  parcelles non bâties
-  parcelles pouvant muter
-  continuité paysagère à préserver
-  ensembles bâtis cohérents
-  bâtiments remarquables
-  gare

Sources : Cadastre, BDTopo, iudo.
Auteur : iudo 2022.



Faire de la transformation du pavillonnaire un projet urbain

Un nouveau dispositif par Grand Paris Aménagement

2.2 – Le Secteur de renouvellement pavillonnaire (SRP)

- La mise en place d'un cadre juridique spécifique : **le Secteur de Renouvellement Pavillonnaire**
 - **Piloter** la mutation du tissu pavillonnaire **en cohérence avec les objectifs définis par la Collectivité**



Une opération d'initiative publique



Allègement des règles du PLU (zone dédiée, encadrement projet par projet)



Outils de maîtrise foncière si besoin (préemption, PAPAG, DUP...)



Dispositif d'accompagnement personnalisé avec convention d'association (dans PC)



Participation d'urbanisme ad hoc (équipement, dispositif personnalisé)



Equiper les quartiers (Aménagement voirie, réseaux, école)



DES OUTILS AGILES ET UNE FORMALISATION LÉGÈRE POUR UNE INTENSIFICATION DOUCE DU PAVILLONNAIRE

AVEC LA ZAC, UNE POSSIBLE MISE EN ŒUVRE DANS LE CONTEXTE LEGISLATIF ACTUEL

30/10/2023

L'intensification douce du pavillonnaire - Grand Paris Aménagement

11

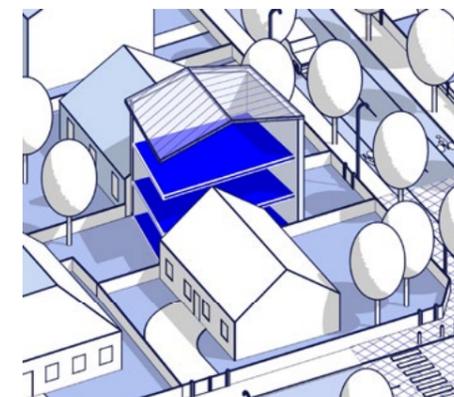
Extraits de la présentation GPA avec iudo au forum des projets urbains du 08.11.2023

Faire de la transformation du pavillonnaire un projet urbain

Un nouveau dispositif par Grand Paris Aménagement

2.3 – Le dispositif d'accompagnement personnalisé

- **Accompagner les propriétaires souhaitant faire muter leur propriété**
 - **Aider les propriétaires à qualifier la faisabilité** de leur projet
 - **Rôle de conseil pour mobiliser les aides** existantes (MGP, ANAH...)
 - S'adapter aux trajectoires de vie multiples
 - ➔ **Une prestation gratuite pour le porteur de projet**, financée par la fiscalité déclenchée seulement en cas de mise en œuvre effective



UNE MICRO-DENSIFICATION LIMITÉE AU DÉPART (3 À 5% des parcelles) : une nécessaire pédagogie pour créer un effet d'entraînement

Données avant projet

Surface shab avant projet	0 m ²
Surface terrain	150 m ²
Nombre de logement	0
Valeur terrain de référence	82 500 €

Données projet

SdP Projet	135 m ²
Shab projet	122 m ²
Nombre de logement projet	1



L'intensification du pavillonnaire - Grand Paris Aménagement



Extraits de la présentation GPA avec iudo au forum des projets urbains du 08.11.2023

Faire de la transformation du pavillonnaire un projet urbain

Un nouveau dispositif par Grand Paris Aménagement

2.4 – Des pôles de services de proximité

- **Objectif : développer des services au cœur du pavillonnaire**, limitant la dépendance à la voiture
 - **Programme pluriel** : supérette, click&collect, coliving intégrant café coworking, local multiservices, boulangerie...
 - + **Pôle de mobilité** : auto-partage, borne de recharge, flotte vélo
- **Développer une sociabilité** en cœur de quartier
- **Un bâti mixte** avec des logements sociaux ou du coliving dans les étages



UNE NOUVELLE MANIÈRE DE VIVRE LE PAVILLONNAIRE

30/10/2023

L'intensification douce du pavillonnaire - Grand Paris Aménagement



13

Extraits de la présentation GPA avec iudo au forum des projets urbains du 08.11.2023

Merci



www.iudo.co

Contact : Benjamin AUBRY

benjamin.aubry@iudo.co

06 58 88 64 61