
L'HABITAT INDIVIDUEL À L'HEURE DU ZAN

QUELS ENJEUX ?

L'urbanisme sans aménageur dans les tissus d'habitat individuel / 15 mars 2022

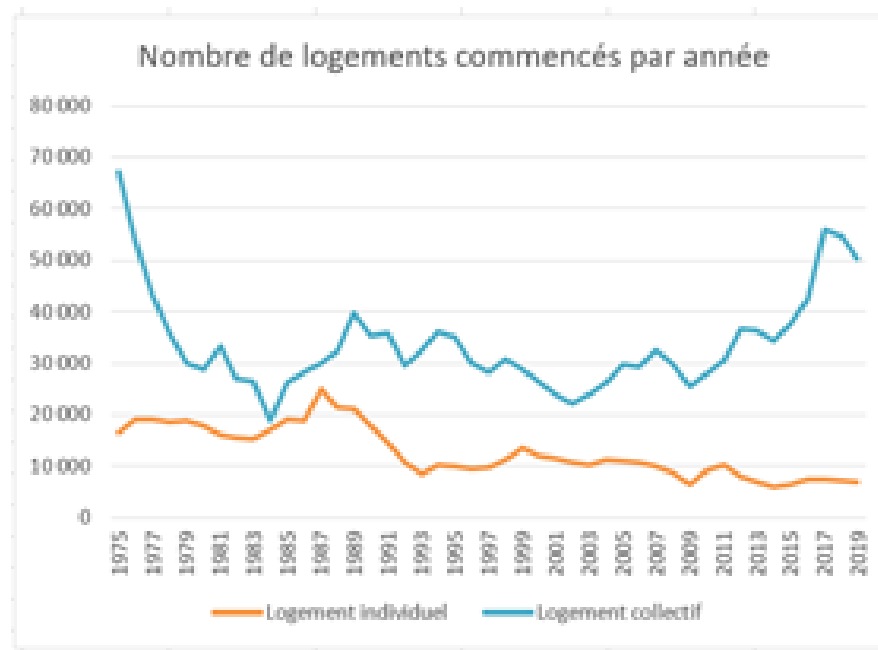
Damien Delaville / Docteur en urbanisme à L'Institut Paris Region



Chiffres clés – Ile-de-France

Avec 1,5 million de logements, le parc d'habitat individuel francilien loge aujourd'hui un peu plus d'un quart des ménages de la région

- Dynamiques : Baisse de la production de logements individuels depuis les années 70/80 ; forte hausse de la construction de logements collectifs depuis 2010
- Aménageurs : Environ 5% des logements individuels construits depuis les années 2000 sont dans des secteurs d'OIN
- Pression foncière : Le logement est le deuxième secteur le plus consommateur d'espace. L'habitat individuel représente 15% des extensions réalisées en IDF entre 2008 et 2017 ; 25% de la production de logements individuels



L'habitat individuel face à des injonctions contradictoires

Mode de vie plébiscité par les français

Il est associé à la fois à un idéal d'accession à la propriété, à un mode de vie marqué par une forme de vie sociale « apaisée » ou encore à une idéalisation de formes de sociabilités « villageoises », à un rapprochement et un retour à la nature.

Tissus en transformation

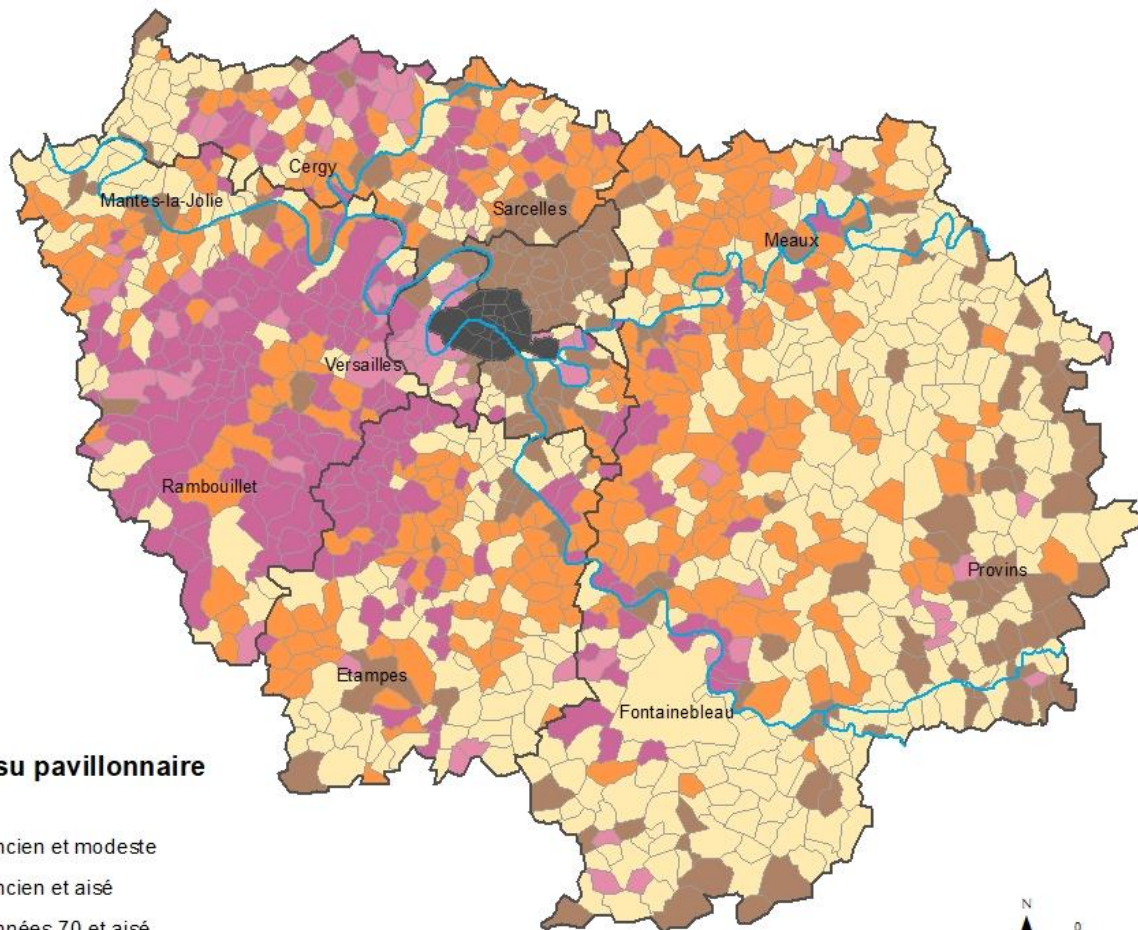
Ce désir renforcé contribue à renchérir les prix des tissus pavillonnaires les mieux situés et les plus préservés et en accélère soit la patrimonialisation et l'éviction des classes moyennes soit le recyclage et la densification vers des tissus collectifs. D'autres secteurs ne bougent pas, tandis que d'autres se paupérisent.

Forme urbaine contestée






La forte demande et les besoins en logements abordables favorisent l'extension urbaine et la construction d'opérations sur des terres agricoles, naturelles ou forestières.

L'habitat individuel renvoie souvent à un mode de vie individuel projeté contesté, souvent relié à un usage du tout-automobile, ou par un manque d'urbanité lié à l'absence de commerces et de services, sa faible densité.

Des habitants et des habitats individuels aux caractéristiques variées



Typologie du tissu pavillonnaire

-  Pavillonnaire ancien et modeste
-  Pavillonnaire ancien et aisé
-  Pavillonnaire années 70 et aisé
-  Pavillonnaire ancien des classes moyennes
-  Pavillonnaire récent des classes moyennes



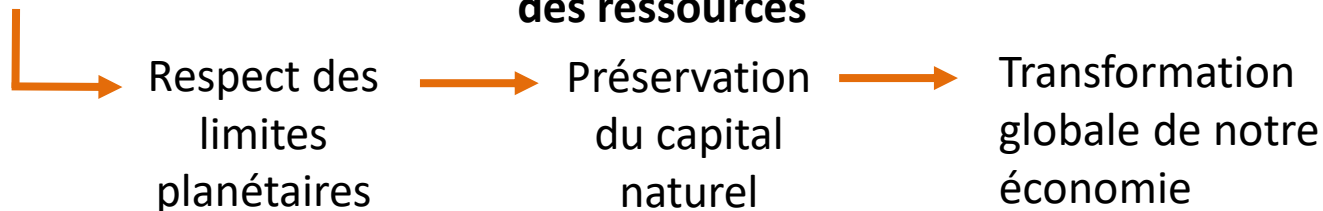
Sources: Recensement 2015



L'habitat individuel à l'heure du ZAN



20/09/2011 : **Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources**



04/07/2018 : **Plan biodiversité du gouvernement**

Axe 1 – Objectif 1.3 : Principe « Zéro artificialisation nette des sols »

21/11/2019 : **Stratégie régionale pour la biodiversité**

Orientation C : Placer la biodiversité au cœur de l'aménagement

Objectif C1 : Atteindre l'objectif ZAN

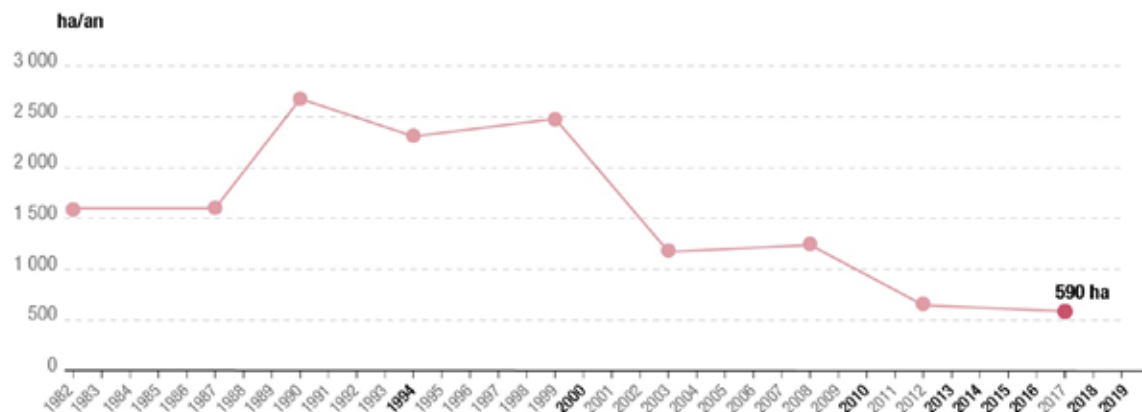


Loi climat et résilience du 22 août 2021

→ Comment mettre en œuvre ZAN ?

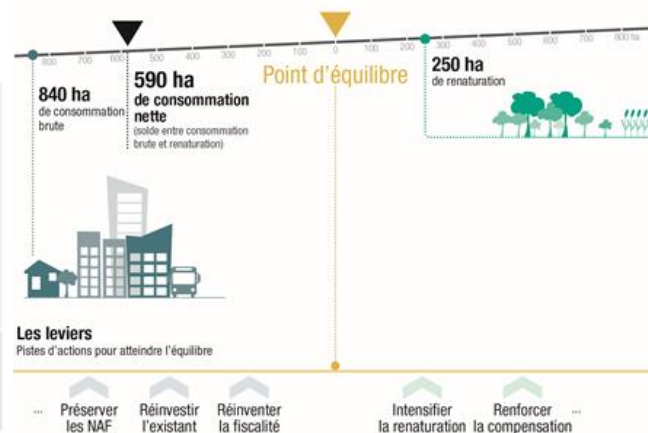
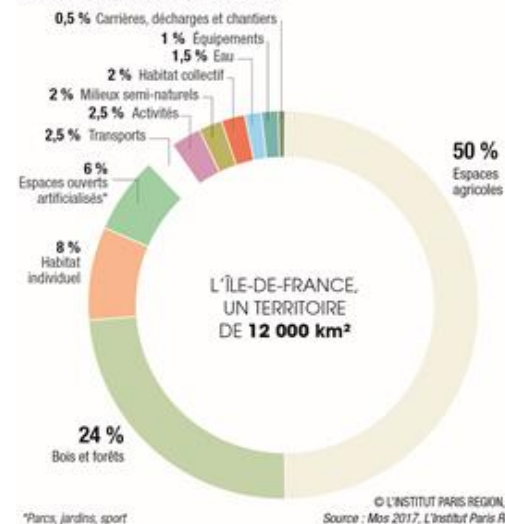
Le Zan en Ile-de-France

Rythme annuel moyen de consommation nette des espaces NAF en Île-de-France



© L'INSTITUT PARIS REGION 2020
Source : Mos 1982 à 2017, L'Institut Paris Region

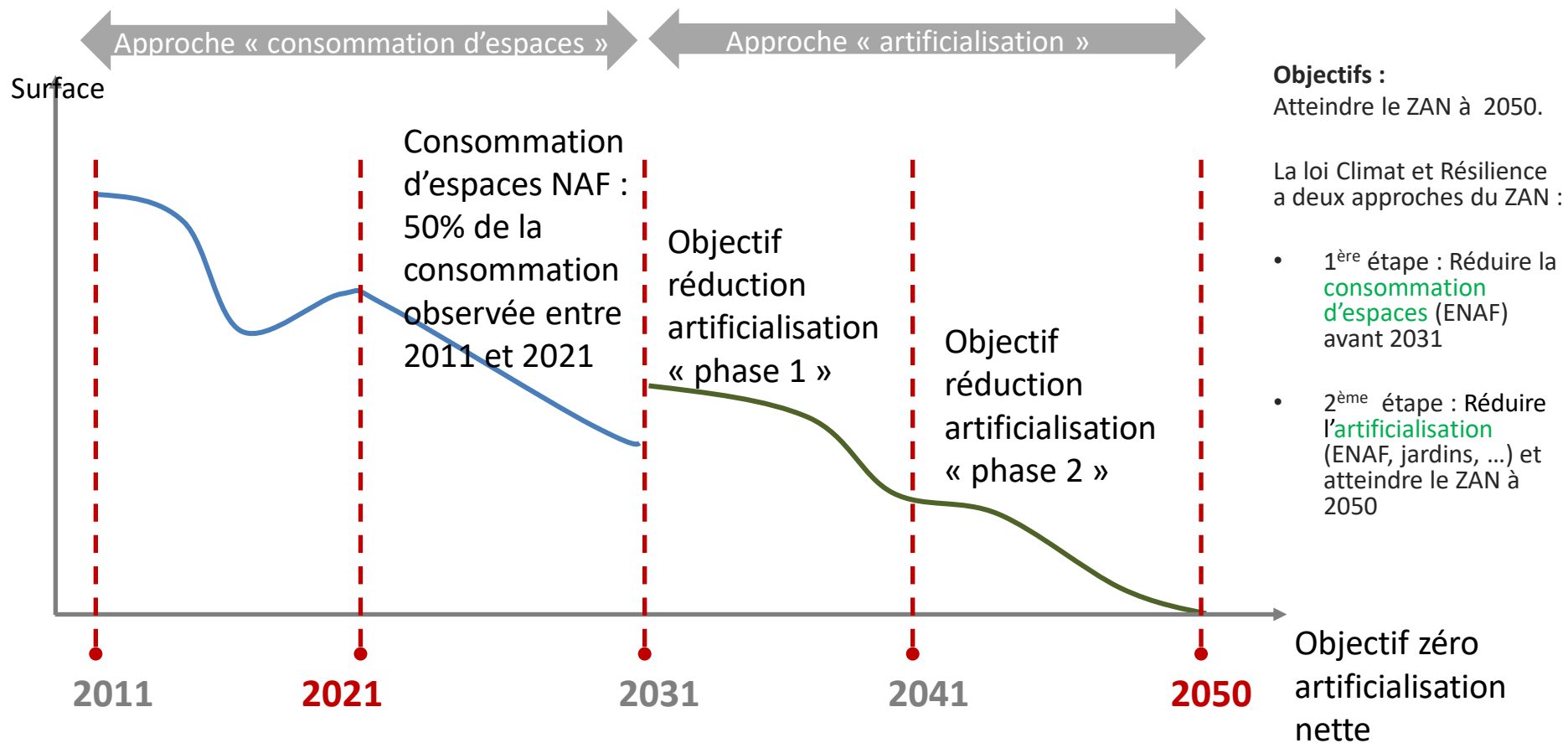
L'occupation du sol francilien



* les observations sont issues des évolutions du Mode d'occupation du sol (Mos) entre 2012 et 2017.

© L'INSTITUT PARIS REGION 2020
Source : Mos 1982 à 2017, L'Institut Paris Region

L'habitat individuel à l'heure du ZAN

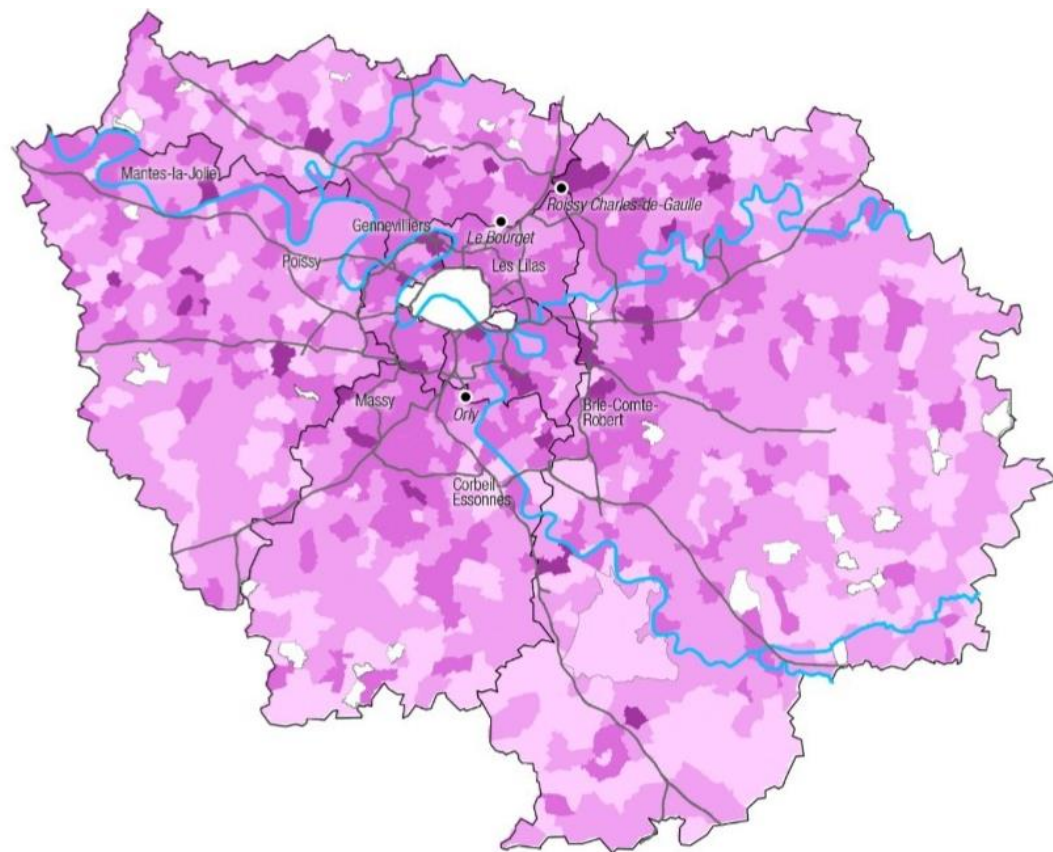


L'habitat individuel à l'heure du ZAN

A l'heure du développement de politiques "zéro artificialisation nette", ces injonctions contradictoires se renforcent :

- comment produire des logements (individuels et collectifs) abordables sans consommer d'ENAF ?
- comment densifier les secteurs d'habitat individuel sans faire partir les classes les plus populaires ?
- comment produire de nouveaux logements individuels en secteur dense sans artificialiser, perdre en qualité architecturale et paysagère ?
- comment densifier en gérant en limitant les conflits d'usages et en gérant la pression sur les réseaux ?

Des transformations déjà à l'œuvre



0 10 Km

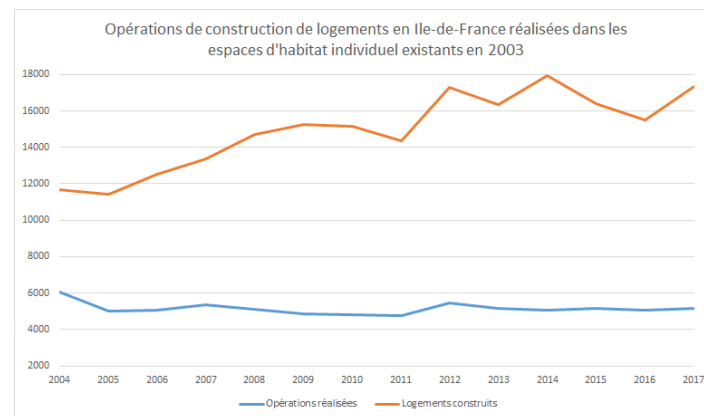
© L'INSTITUT PARIS REGION 2021

Sources : MOS








Entre 2003 et 2017 :

- 5 300 hectares d'espaces d'habitat individuel (5%) ont été transformés
- Ont permis la construction de 210 000 logements (25% du total produit)
- Nombre d'opérations stable, mais les logements produits en croissance (taille des opérations a doublé en première couronne)
- Principalement : dans les jardins ; En première couronne et dans les villes moyennes



Des transformations déjà à l'œuvre

	Processus	Production 2012-2018	Enjeux
	Démolition - reconstruction de logements individuels (renouvellement)	1 200 logements / an	Impacts sur les formes urbaines, performances énergétiques
	Densification à la parcelle	800 logements / an	Densification des usages, artificialisation des sols, pression sur les réseaux amélioration des performances énergétiques
	Division parcellaire	1 600 logements / an	
	Construction de parcelles non bâties	2 220 logements / an	Consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers, artificialisation des sols
	Démolition - construction d'immeubles collectifs (recyclage)	6 000 logements / an	Transformation des tissus, acceptabilité des riverains, diversification programmatique, impact sur les réseaux

Transformations des tissus d'habitat individuel

Montreuil (93)



Renouvellement

	Etat initial	Après mutation
CES *	0,42	0,49
COS **	0,42	0,91
Propriétaire foncier	Particulier	Particulier

* Coefficient d'emprise au sol ** Coefficient d'occupation des sols




Une opération de renouvellement sur une même parcelle, par la démolition d'un logement existant pour en reconstruire un neuf plus dense à Montreuil

Transformations des tissus d'habitat individuel

Antony (92)



 Division parcellaire	Etat initial	Après mutation
CES *	0,16	0,33
COS **	0,27	0,74
Propriétaire foncier	Particulier	Particulier

* Coefficient d'emprise au sol ** Coefficient d'occupation des sols




Une opération de densification par division parcellaire à Antony, avec la construction d'un logement, entraînant une rupture dans les continuités vertes

Transformations des tissus d'habitat individuel

Nanteuil-sur-Marne (77)



 Division parcellaire	Etat initial	Après mutation
CES *	0,05	0,19
COS **	0,11	0,21
Propriétaire foncier	Particulier	Particulier



* Coefficient d'emprise au sol ** Coefficient d'occupation des sols



Une opération de division parcellaire en drapeau, pour la construction d'une maison individuelle en fond de parcelle à Nanteuil-sur-Marne

Transformations des tissus d'habitat individuel

Châtenay-Malabry (92)



Immeubles collectifs

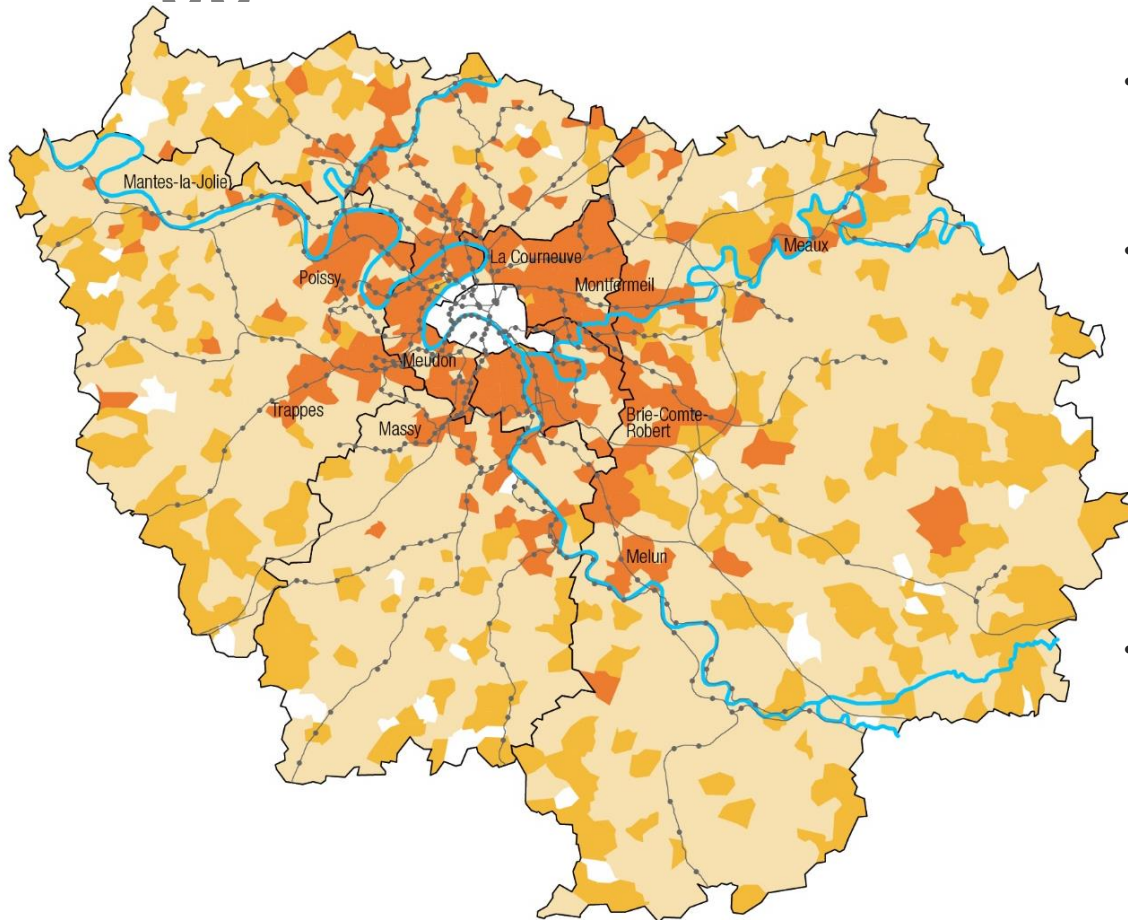
	Etat initial	Après mutation
CES *	0,24	0,58
COS **	0,29	2,38
Propriétaire foncier	Particulier	Copropriété

* Coefficient d'emprise au sol ** Coefficient d'occupation des sols



Démolition de 9 pavillons à un angle de rue et reconstruction d'un ensemble d'une centaine de logements collectifs à Châtenay-Malabry

Une transformation profonde du cœur de l'agglomération



- En 2012, la moitié des nouveaux logements construits dans des tissus pavillonnaires étaient du collectif
- Dans les départements de petite couronne, on observe depuis 10 ans une transformation de plus en plus marquée d'habitat individuel remplacé par des formes d'habitat collectives plus hautes et plus denses. La part des logements collectifs construits a augmenté, passant d'un peu moins de 75% à plus de 90%,
- en Seine-et-Marne, dans les Yvelines, et l'Essonne, les processus de densification douce sont à l'origine de près de 60% des logements réalisés dans les tissus d'habitat individuel.

Typologie des communes en fonction des processus majoritaires

- Densification douce (division parcellaire, parcelles non bâties, densification à la parcelle)
- Profil mixte
- Immeubles collectifs

Repères

- Limite départementale
- Transport en commun ferré



© L'INSTITUT PARIS REGION 2021
Sources : MOS



nars 2022

Cinq trajectoires de l'habitat individuel

L'habitat patrimonialisé



L'habitat dégradé



L'habitat réinvesti



L'habitat immobile



L'habitat densifié



—
MERCI



Cinq trajectoires de l'habitat individuel

Trajectoire	Caractéristiques	Enjeux
Habitat protégé / patrimonialisé	Il peut s'agir : de biens chers et rares, économiquement difficiles d'accès et situés dans des quartiers et territoires recherchés ; de formes d'habitat, spécifiques ou banal localisées dans des secteurs protégés dans les documents d'urbanisme ; de biens devenus rares à l'échelle du territoire du fait d'une transformation et disparition de l'habitat individuel. Dynamiques de construction y sont peu marquées.	Préserver un habitat individuel accessible et de qualité
Habitat dégradé	Cette catégorie regroupe des biens parfois fortement dégradés et soumis à des dynamiques de transformation importantes : division de logements (légaux ou illégaux, réappropriation par marchands de sommeil...).	Requalification des tissus et adaptation climatique
Habitat réinvesti	L'habitat réinvesti correspond à parc d'habitat individuel dont la forme a peu évolué (rénovation énergétique, surélévation...), mais qui ont connu des transformations dans les modes de gestion et d'habitat : développement du coliving, achats groupés de maisons qui sont ensuite divisées...Cela peut entraîner des dynamiques de gentrification.	Gérer une intensification des usages (réseaux, voisinage) et maintenir un parc à destination des familles
Habitat immobile	Une partie du parc d'habitat individuel est stable et est peu soumis à des transformations ou à des mutations, sans pour autant faire l'objet de protections particulières ; ni ne bénéficiant d'attraits particuliers conduisant à sa patrimonialisation.	Mise aux normes, accompagner la rénovation voire la transformation (participer à l'effort de construction)
Habitat en densification	Construction neuve de logements, qu'ils soient individuels ou collectifs. Réalisation de projets pouvant s'implanter sur divers types d'habitat individuel et recoupe des processus de construction assez variés pouvant conduire à des transformations plus ou moins marquées des tissus.	Préserver le patrimoine de qualité, lutter contre l'artificialisation des sols, gérer la pression foncière