

AVRIL 2026



évolution pavillonnaire,
ça va déménager !
ou comment anticiper les mutations futures ?

2

évolution pavillonnaire, ça va déménager !
ou comment anticiper les mutations futures ?



évolution pavillonnaire, ça va déménager ! ou comment anticiper les mutations futures ?



La maison individuelle représente le mythe de la propriété. Selon les travaux de l'institut de sociologie urbaine, qui s'intéresse dès les années 1960 au sujet, elle semble mieux correspondre aux aspirations des habitants que l'habitat collectif¹. Depuis, le CREDOC le confirme régulièrement, plus de 8 Français sur 10 font de la maison individuelle, le logement idéal². Résultat, elle s'est fortement développée depuis plusieurs décennies, représentant plus de la moitié des logements français.

Malgré ces quelques chiffres, le modèle pavillonnaire qui accueille l'essentiel de ce type de logements, reste relativement peu connu, alors même qu'il constitue un espace à enjeux forts en matière d'action publique. Il importe, dans la lignée de chercheurs, comme Matthieu Gâteau et Hervé Marchal³, d'en saisir la diversité à travers l'histoire, la nature des constructions, le profil des occupants... Cette connaissance fine doit permettre aux élus de se saisir du sujet, afin d'agir sur des espaces en cours de

transformation et à enjeux, au regard de la nécessité de réutiliser l'existant.

L'Agence d'urbanisme a initié une **démarche exploratoire** pour décrire et **mesurer les phénomènes à l'œuvre dans l'évolution de ces secteurs d'habitat**, avec la mise au point d'outils spécifiques dans l'objectif :

- **d'identifier les différentes formes de structuration de l'habitat pavillonnaire**

- **d'analyser de quelle manière ces secteurs se transforment**, afin de permettre aux collectivités de mieux encadrer leur évolution à l'avenir.

En parallèle, afin de mieux saisir les mouvements à plus court terme, il importait de croiser ces éléments avec des remontées qualitatives. Plusieurs entretiens ont été menés auprès d'un office notarial (Maîtres Courtet et Régent), d'un bailleur social (Deux Fleuves Loire Habitat) et d'un habitant (président d'une association de lotissements).

Pour observer et améliorer la compréhension du développement de ce modèle urbain, l'Agence d'urbanisme a travaillé à partir de données quantitatives sur les 4 intercommunalités du ScoT Sud-Loire (Saint-Etienne Métropole, Loire Forez agglomération, Forez-Est et les Monts du Pilat) en :

- produisant une cartographie détaillant les typologies urbaines (formes bâties réalisées en fonction des époques).

- reliant les secteurs recensés dans cette cartographie à plusieurs indicateurs (taille des maisons, surfaces des parcelles, âge moyen des propriétaires, part de propriétaires d'origine, nombre de ventes depuis 2010, prix médian, type d'acquéreur) issues de diverses bases de données : fichiers fonciers et DV3F 2024.

¹ Raymond et al. (1966), L'habitat pavillonnaire, Paris, CRU ; Raymond-Dezès M.-G. (1966), La politique pavillonnaire, Paris, CRU ; Haumont N. (1966), Les pavillonnaires, Paris, CRU.

² Sabrina DJEFAL et Sonia EUGENE « Etre propriétaire de sa maison un rêve largement partagé, quelques risques ressentis », Consommation et Modes de vie, n° 177, CREDOC, 2004., <http://www.credoc.fr/pdf/4p/177.pdf>

³ Gâteau M. et Marchal H., La France pavillonnaire, enjeux et défis, Ed. Bréal « thèmes et débats », 2020, 96 pages.

La typo-morphologie au service de la compréhension du pavillonnaire

Qu'est-ce-que la typo-morphologie ?

La typo-morphologie est l'analyse des formes urbaines héritées du développement des villes, bourgs et villages au fil du temps, l'architecture et le mode de construction ayant différé selon les époques.

Il s'agit d'un **outil** indispensable pour **comprendre l'évolution urbaine et la structure d'un territoire**. Mis en place afin d'accompagner l'élaboration du PLUi de Saint-Etienne

Métropole, epures l'a développé sur l'intégralité du territoire du SCoT Sud Loire.

La mise en lien de cet outil avec des données INSEE, a permis d'éclairer certaines caractéristiques et évolutions à l'œuvre dans les secteurs pavillonnaires construits après guerre.

Le **tissu d'habitat pavillonnaire, construit après 1945**, représente une **part importante des formes bâties** réalisées à l'échelle du SCoT Sud Loire.

C'est dans la communauté de communes des Monts du Pilat que ce pourcentage est le plus élevé, avec 57% d'habitat pavillonnaire, suivi de Loire Forez agglomération avec 54%.

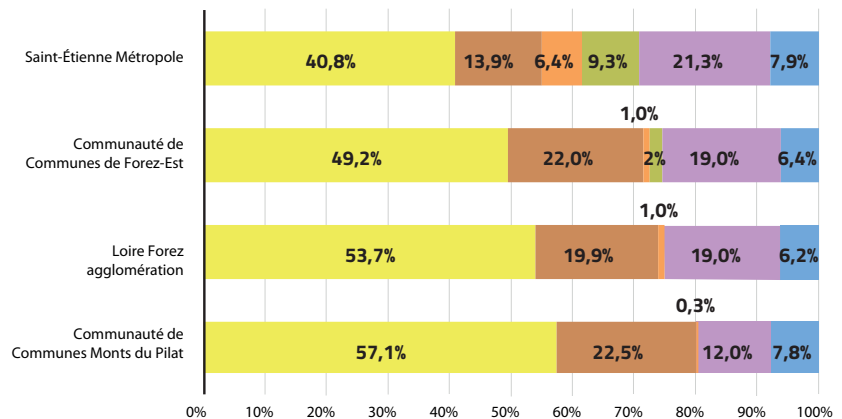
C'est dans le territoire de Saint-Etienne Métropole que ce pourcentage est le plus faible avec environ 41% d'habitat pavillonnaire.

En raison de son rôle métropolitain et de la diversité des modes d'occupation, l'agglomération est ainsi dotée d'une plus grande variété de formes urbaines.

LÉGENDE DES TYPOLOGIES RECENSÉES DANS LA BASE "TYPO-MORPHOLOGIE"



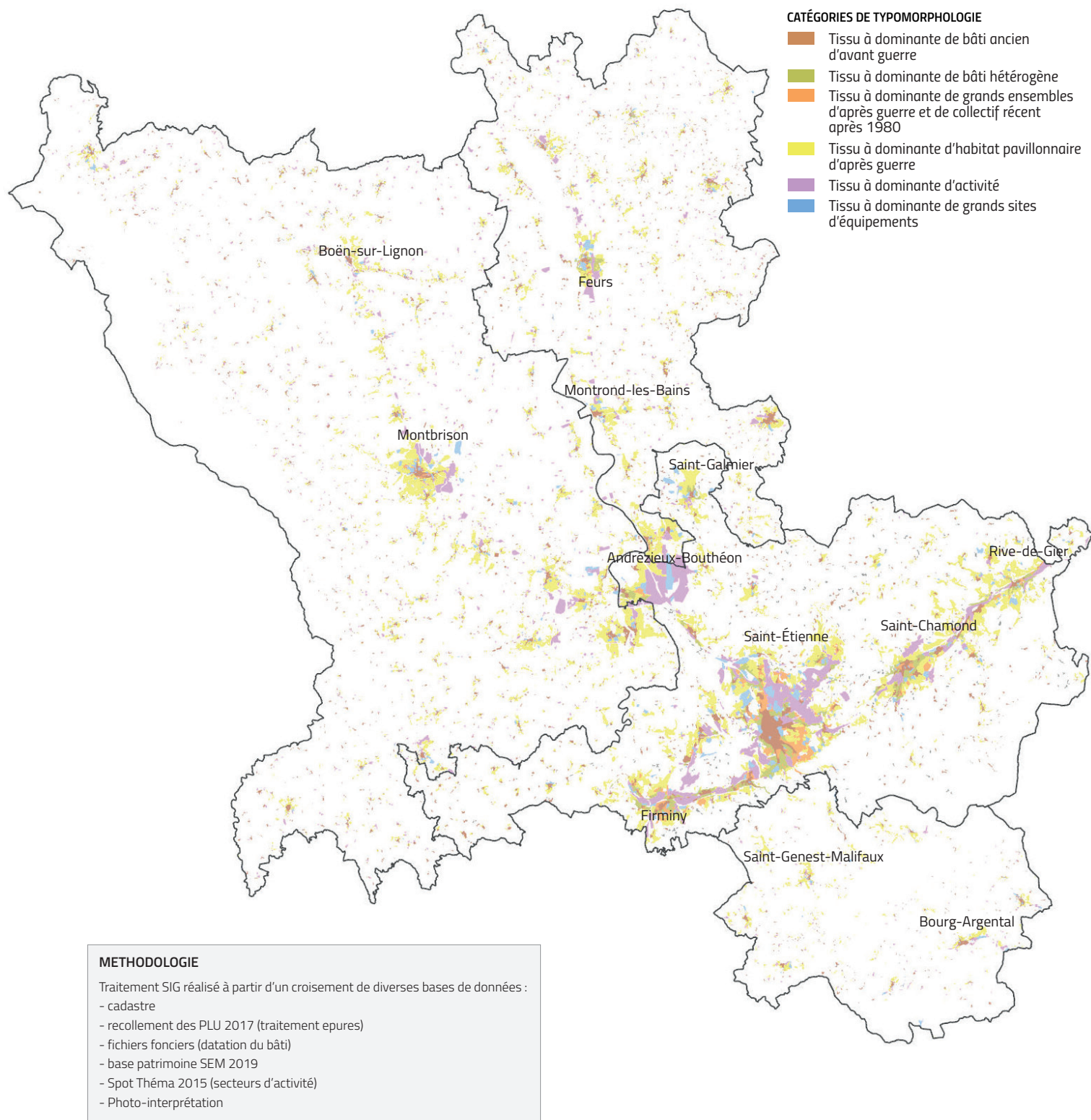
POURCENTAGE D'OCCUPATION DE L'ESPACE BÂTI PAR TYPOLOGIES



Sources : Base de données typo-morphologies urbaines, epures 2020/avril 2026



LES SECTEURS TYPO-MORPHOLOGIQUES A L'ECHELLE DU SCOT SUD LOIRE



Quelques repères historiques pour raconter le développement du modèle pavillonnaire

En France, le « modèle pavillonnaire » s'est développé massivement au cours des XX^e et XXI^e siècles, de manière plus ou moins forte, au grès des politiques publiques qui ont accompagné ce développement urbain. Cette histoire peut se résumer en 5 grandes étapes¹.

Avant 1945 : l'époque des cités ouvrières / cités jardins

Dès le XIX^e siècle, dans les régions ouvrières ou minières, on assiste à la production d'ensembles appelés "cités ouvrières" ou "cités jardins" pour fidéliser la main d'oeuvre.

Ces quartiers d'habitat prendront souvent la forme de **maisons accolées**, implantées le long des voies, avec des courettes de transition avec la rue et des jardins potagers, à l'arrière.

De 1945 - 1969 : la période de la reconstruction d'après-guerre

Au lendemain de la 2^e Guerre mondiale, 1/5 du parc immobilier est détruit.

Des ingénieurs imaginent un modèle de **maisons bon marché**, construites rapidement grâce à une structure préfabriquée, c'est la « maison phénix », capable de renaître des cendres de la guerre.

Mais le succès n'est pas immédiat, car supplanté par les « grands ensembles », permettant une production rapide de logements d'un bon niveau de confort².



© epures



© epures

¹ Le résumé historique a été réalisé suite à une synthèse de l'émission : « Rêve pavillonnaire, les dessous d'un modèle », parue en 2019 sur France Télévision, dans le cadre d'une série documentaire intitulée « Le monde en face ».

² Durant cette période, la construction d'appartements représente 54% de la construction neuve selon l'INSEE.

De 1970 à 1979 : l'âge d'or du pavillonnaire

Suite au 1^{er} choc pétrolier, le gouvernement mise sur la maison individuelle pour limiter la dépense publique en matière de logements.

En 1969, Albin Chalendon (Premier Ministre) lance un appel à la réalisation de 70 000 maisons groupées en village : "Les Chalandonnettes".

C'est un appel d'air pour de nombreux promoteurs, qui prendront le surnom de "pavillonneurs".

En 1977, la construction de maisons individuelles, dépasse celle des "grands ensembles"³.



© OpenStreetMap, traitement epures

De 1980 à 2000 : l'âge d'or du pavillonnaire (suite)

Durant cette période, on assiste à la mise en place de dispositifs facilitant l'accès à la propriété, qui va aller en s'amplifiant dans les années 90 :

- le prêt à « taux 0 »
- la maison à 100 000 €
- la maison à 15 €/jour.
- les dispositifs d'investissement locatif ouverts à la maison individuelle (Périsol, Besson neuf..)

La production de pavillonnaire rejoint de nouvelles préoccupations : soutenir l'emploi dans le bâtiment.

Sous la présidence de Nicolas Sarkozy, l'objectif est de faire de la France un pays de 70 % de propriétaires, comme remède capable de résoudre une majorité de problèmes sociaux.

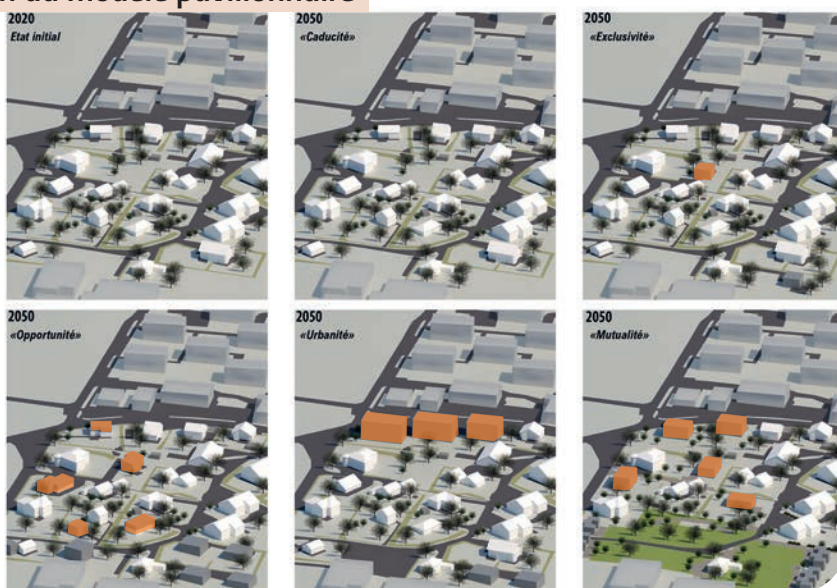


© OpenStreetMap

De 2001 à aujourd'hui : le déclin du modèle pavillonnaire

Même si les études montrent qu'une grande majorité de Français préfère vivre en maison individuelle, pour bénéficier d'un extérieur et d'une plus grande liberté et tranquillité, le modèle du tout pavillonnaire semble révolu⁴. Une baisse de la construction de manière générale, plus une baisse de la part des maisons individuelles - de 2006 à 2019 on passe à 53% de construction de maisons individuelles.

Avec la montée en puissance des enjeux environnementaux et suite notamment à la loi du « zéro artificialisation nette », d'août 2021, l'objectif est aujourd'hui de maîtriser au mieux l'évolution de ces secteurs, en réduisant l'artificialisation des sols.



© J Drouilles. Extrait de thèse. Quartiers résidentiels périurbains en transition. Comparaisons multicritères de scénarios prospectifs à l'horizon 2050, traitement epures

³ Sur la période de 1971 à 1990, la construction de maisons individuelles représentent 57% de la construction neuve selon l'INSEE.

⁴ Sur la période de 2006 à 2019, on assiste à une baisse de la construction de manière générale, la construction de maisons individuelles représente alors 53% de la construction neuve selon l'INSEE.

Les caractéristiques urbaines du tissu pavillonnaire dans le SCoT Sud Loire

L'importance de la typologie « tissu à dominante d'habitat pavillonnaire d'après guerre » sur le territoire du SCoT Sud Loire

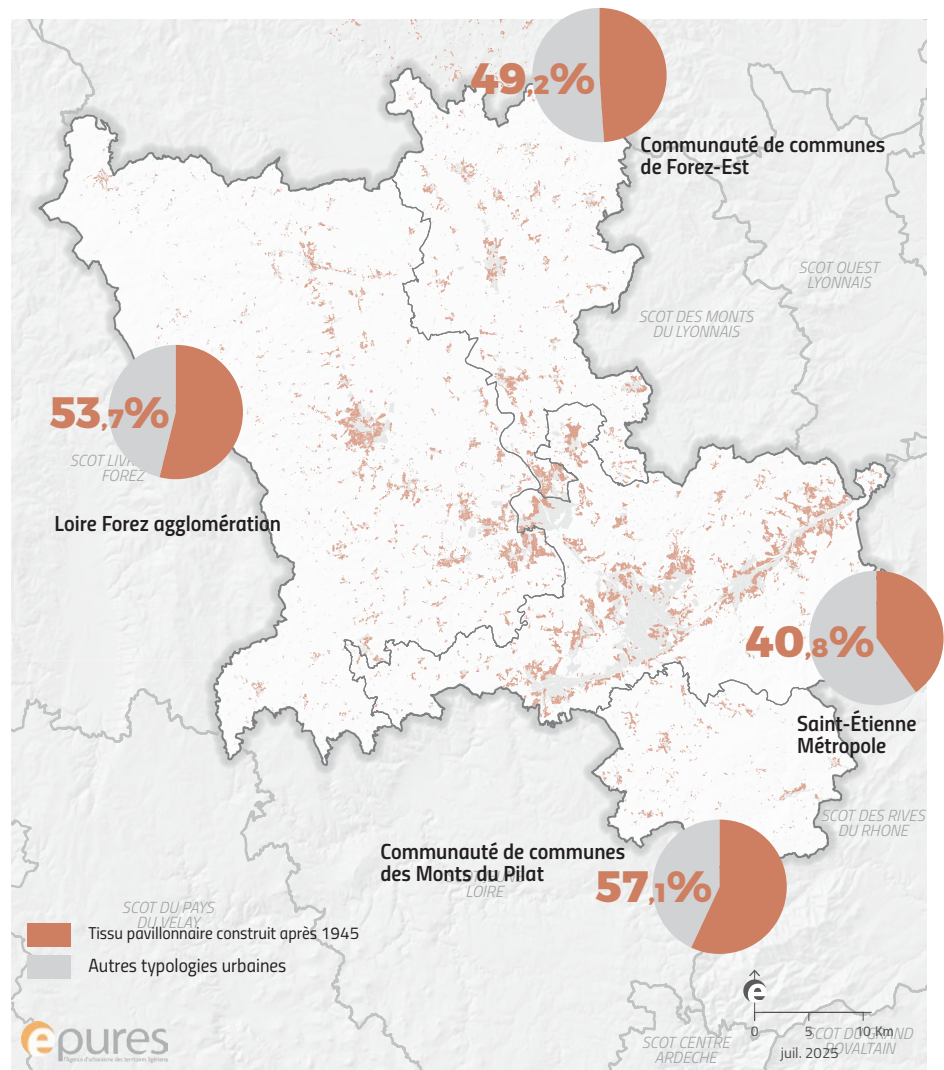
La typologie « habitat pavillonnaire construit après guerre » représente 45% des formes urbaines recensées sur le territoire du SCoT Sud Loire, soit presque la moitié des secteurs construits recensés dans la base de données «typo-morphologie».

L'habitat pavillonnaire construit après guerre représente :

45%
des formes bâties
du SCoT Sud Loire

28 500 ha
d'espaces urbanisés

LOCALISATION ET PART DU TISSU PAVILLONNAIRE DANS LE TISSU URBAIN



Sources : Base de données typo-morphologies urbaines, epures 2020/avril 2026

Avec la généralisation de la voiture comme mode de déplacement privilégié des trajets domicile/travail, ce modèle d'urbanisation s'est développé, parfois de manière très éloignée des centralités, avec

comme conséquence de générer un éparpillement des constructions de part et d'autre des voies existantes engendrant un phénomène de «mitage¹» du paysage à certains endroits.



Source : Couche bâtie du cadastre et orthophoto pleiade 2025

¹ Eparpillement des constructions sans plan d'urbanisme réellement cohérent.

Exemple de développement du tissu pavillonnaire au nord de la cité Saint-Laurent à Veauche



Nord de la cité Saint-Laurent - Veauche en 1950

Vers 1950, le bâti est essentiellement composé :

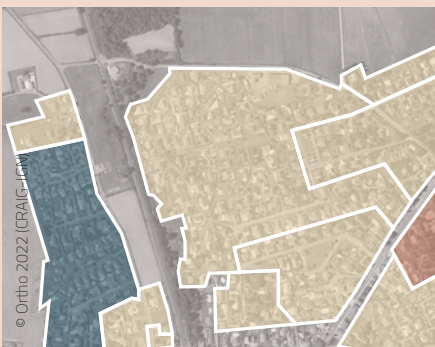
- de maisons bourgeoises édifiées au sein de parcs arborés
- de maisons de villages traditionnelles édifiées à l'alignement des rues
- de bâtiments agricoles (fermes) dispersés sur le territoire.



Nord de la cité Saint-Laurent - Veauche en 1978

A partir des « années 70 »

- le modèle « habitat pavillonnaire » se développe en extension du village. Débute alors, un phénomène de « mitage » du paysage.



Nord de la cité Saint-Laurent - Veauche en 2023

Des « années 80 » jusqu'à aujourd'hui

- le « modèle pavillonnaire » poursuit son développement, et comble, petit à petit les espaces naturels arborés ou non, ainsi que les interstices foncières laissées par l'abandon de l'activité agricole.

Dans ce cas, seuls les abords de la rivière et de la voie ferrée sont épargnés par ce développement.

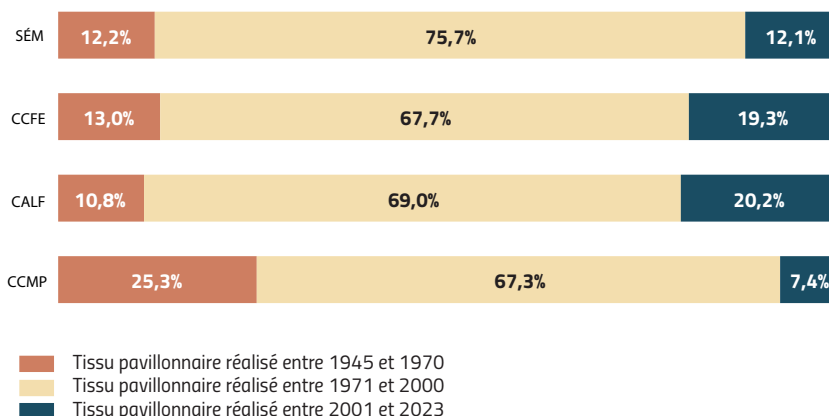
LEGENDE

- Tissu pavillonnaire construit entre 1945 et 1970
- Tissu pavillonnaire construit entre 1971 et 2000
- Tissu pavillonnaire construit entre 2001/2023

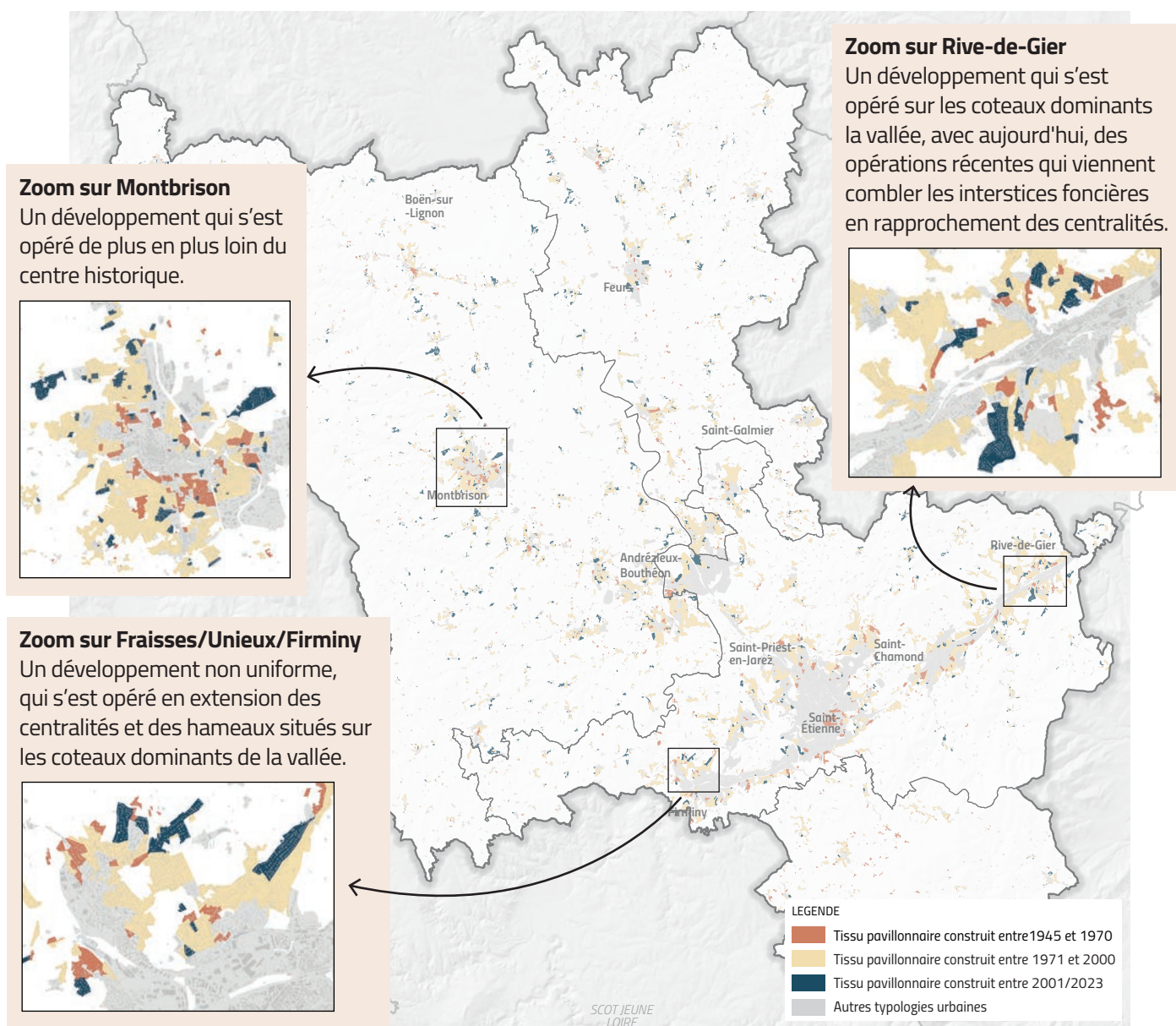
évolution pavillonnaire, ça va déménager ! ou comment anticiper les mutations futures ?

A l'instar de ce qui se passe au niveau national, le tissu pavillonnaire se développe largement sur tous les territoires du SCoT Sud-Loire à partir des années 70, ce phénomène accusant un fort ralentissement entre 2001 et 2023.

C'est sur la Communauté de communes des Monts du Pilat et Saint-Etienne Métropole que la part de pavillonnaire est la plus faible à partir de 2001.



Source : Fichiers fonciers (datation du bâti 2024) attachés à la base de données typo-morphologie urbaines d'epures 2020/avril 2026

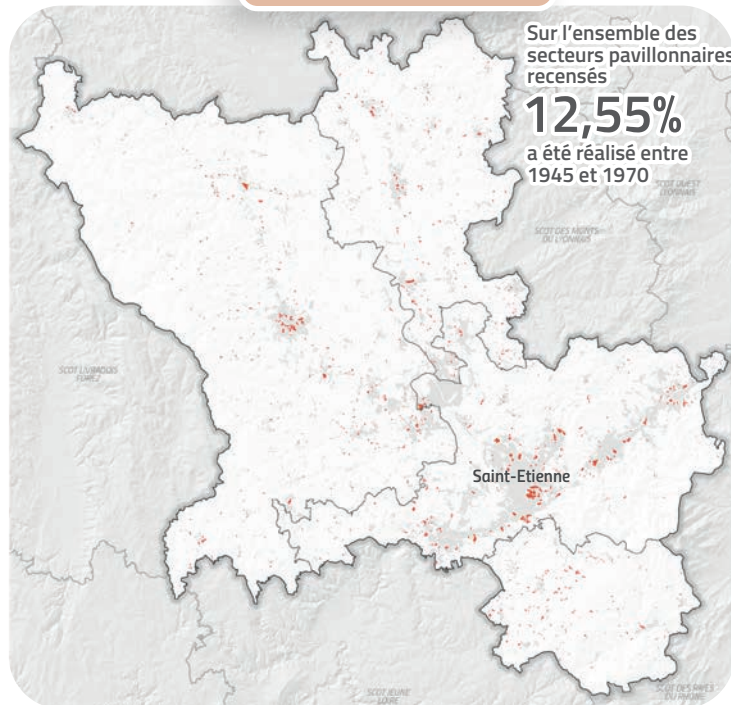


Source : Fichiers fonciers (datation du bâti 2024) attachés à la base de données typo-morphologie urbaines d'epures 2020/avril 2026

Une explosion du modèle pavillonnaire entre 1971 et 2000

PROPORTION DE
PAVILLONNAIRE RÉALISÉE
A CHACUNE DES PRINCIPALES
ÉPOQUES QUI ONT MARQUÉ
SON DÉVELOPPEMENT

ENTRE 1945 ET 1970



NOMBRE DE
MAISONS



22 447

SURFACES MOY.
DES PARCELLES



1 018 m²

SURFACES MOY.
DES MAISONS

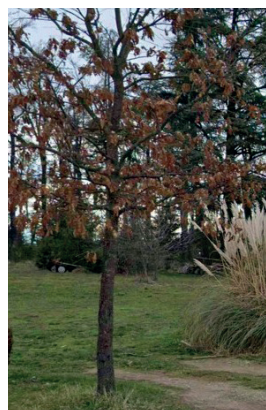


107 m²

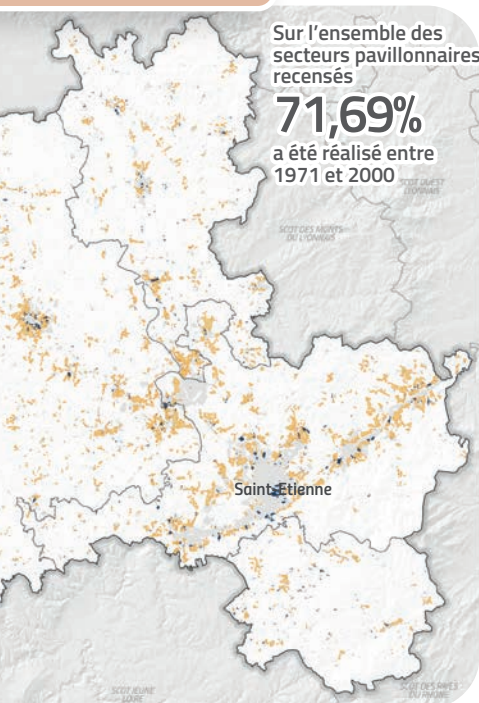
SYNTHÈSE

- . Une urbanisation dans ou à proximité des centres (centre-ville, centre-bourg, centre-village)
- . Une urbanisation qui s'est opérée à plus de 93% sans procédures d'aménagement

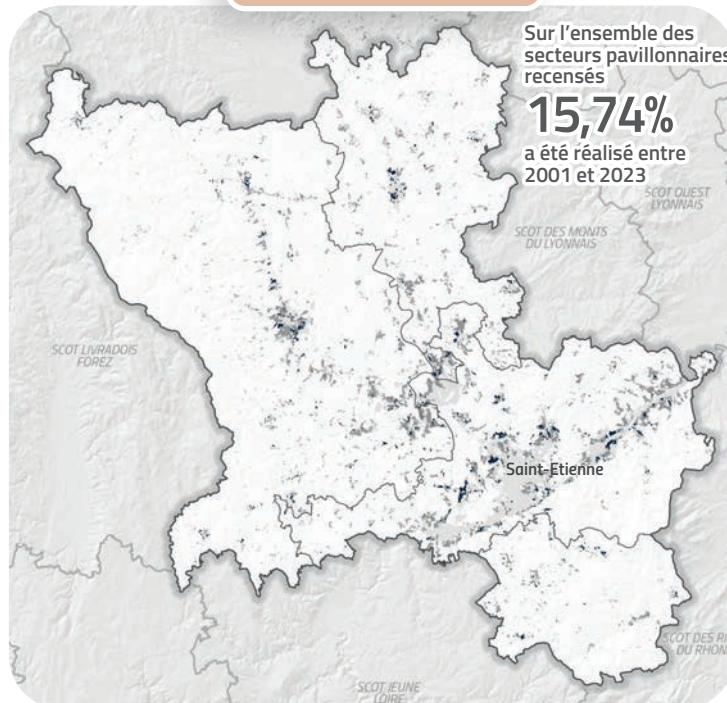
- . Une production de logements
- . Une urbanisation qui s'est opérée à plus de 93% sans procédures d'aménagement
- . Une augmentation de la densité



ENTRE 1971 ET 2000



ENTRE 2001 ET 2023



52 515

1 123 m²109 m²

9 425

946 m²111 m²

TOTAL

84 387**1 076 m²****109 m²**

ements multipliée par 2 en 29 ans
e développe en périphérie de toutes les
t sur les coteaux du Gier et de l'Ondaine),
es structurants

la taille des parcelles et logements

- . Une production de logements nettement en baisse, avec un développement qui se poursuit surtout dans les territoires ruraux
- . Une diminution de la taille des parcelles, mais une augmentation de la taille des logements
- . Des opérations de plus en plus encadrées par des procédures d'aménagement (27,8% contre 6,6% entre 1945 et 70)



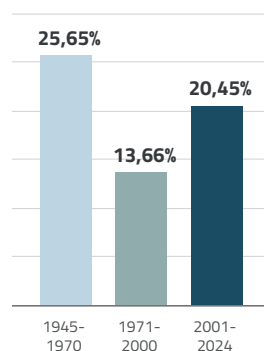
évolution pavillonnaire, ça va déménager ! ou comment anticiper les mutations futures ?

Des tailles de parcelles qui diminuent

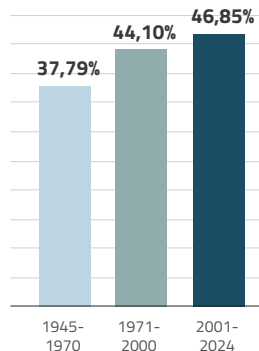
Le modèle pavillonnaire est une forme d'urbanisation très consommatrice de foncier. C'est au cours de la période 1971-2000 (âge d'or du pavillonnaire), que cette consommation a été la plus significative, avec une surface moyenne de parcelles s'élevant à 1123 m² par logements.

SURFACE MOYENNE DES PARCELLES BÂTIES

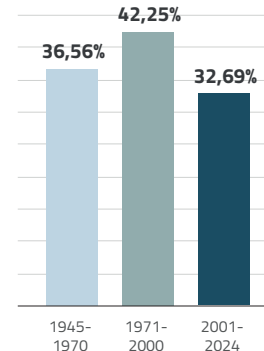
SURFACE DE PARCELLES INFÉRIEURES À 500 M²



SURFACE DE PARCELLES ENTRE 500 M² ET 1000 M²



SURFACE DE PARCELLES SUPÉRIEURES À 1000 M²



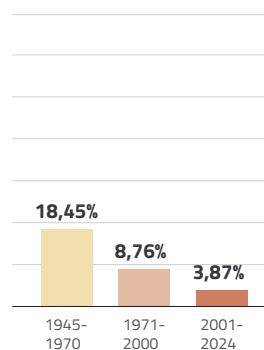
Source : epures. Surface moyenne des parcelles bâties figurantes dans la couche "tissus à dominante d'habitat pavillonnaire d'après guerre" de la base de donnée typo-morpho.

Des tailles de maisons qui augmentent

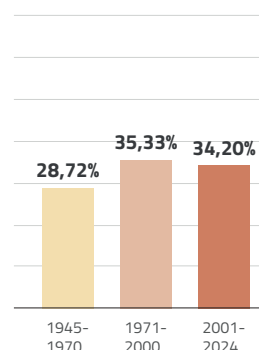
Alors que l'on observe une réduction de la taille des parcelles après 2000, sans doute liée aux effets cumulés de l'augmentation du prix des terrains, de la baisse du moyen des ménages, ainsi que de l'évolution des textes de loi sur la question (loi SRU, zéro artificialisation nette...), la taille des logements, quant à elle, n'a cessé de progresser passant d'une moyenne de 107 m² par logement sur la période 1945-1970, à 111 m² par logement à partir de 2000.

TAILLE MOYENNE DES MAISONS

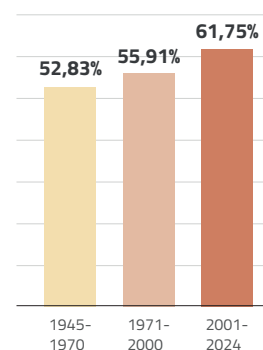
TAILLE DES MAISONS INFÉRIEURE À 80 M²



TAILLE DES MAISONS ENTRE 81 M² ET 100 M²



TAILLE DES MAISONS SUPÉRIEURE À 100 M²



Source : epures. Taille moyenne des maisons figurantes dans la couche "tissus à dominante d'habitat pavillonnaire d'après guerre" de la base de donnée typo-morpho.

Le développement du tissu pavillonnaire s'est opéré selon 2 modes principaux de construction :

- une urbanisation au « coup par coup » (de manière diffuse), sans conception d'ensemble, chaque particulier construisant sa maison sur sa propriété, avec comme seules règles celles des documents d'urbanisme en vigueur,

- une urbanisation plus maîtrisée, prenant la forme de « quartiers » et réalisée à la suite de conception d'ensemble. Ce deuxième mode de construction a le plus souvent été mis en œuvre par le biais de procédures de lotissements (outil d'aménagement consistant à diviser un terrain ou une unité foncière en plusieurs lots destinés à être bâtis, et le cas échéant, à les aménager et les équiper en vue de les céder ou les louer à des utilisateurs futurs).

Quelques exemples de maisons selon leurs époques de réalisation et leur mode d'urbanisation

PAVILLONNAIRE CONSTRUIT < AU COUP PAR COUP >
OU DE MANIÈRE DIFFUSE



Habitat pavillonnaire construit entre 1945 et 1970

PAVILLONNAIRE CONSTRUIT DE MANIÈRE
< STRUCTURÉE > AVEC RÉFLEXION D'ENSEMBLE



Habitat pavillonnaire construit entre 1971 et 1999



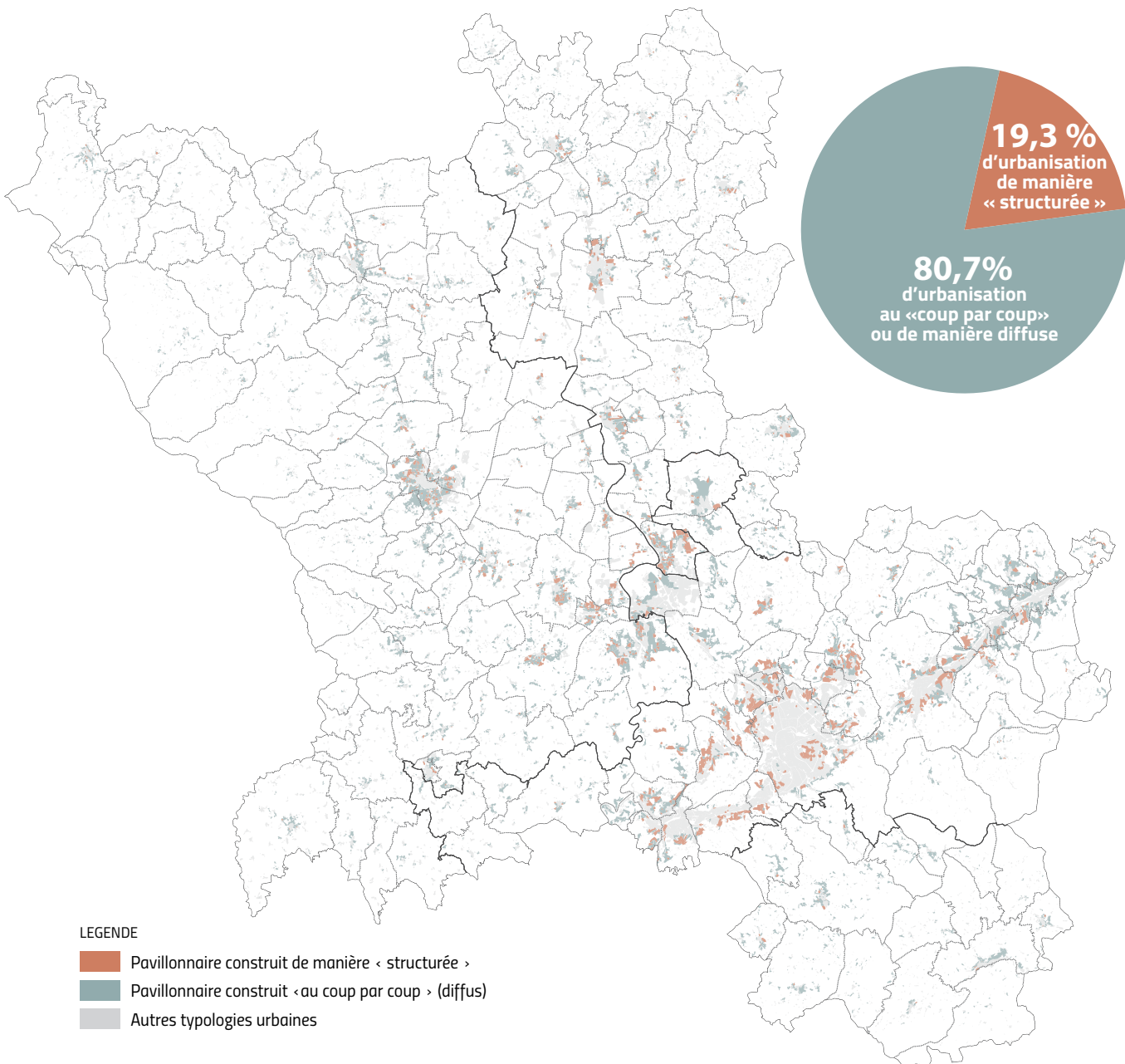
Habitat pavillonnaire construit après 2000



Une urbanisation qui s'est faite majoritairement sans procédure d'aménagement particulière

Dans le SCoT Sud-Loire, plus de 80% du tissu pavillonnaire recensé a été urbanisé «au coup par coup»², au gré des opportunités foncières, sans procédures d'aménagement particulières.

LES 2 TYPES DE STRUCTURATION DU MODÈLE PAVILLONNAIRE



Source : Base de données typo-morphologie 2020/avril 2026 - Traitement epures

² La distinction entre pavillonnaire construit de manière « structurée » et/ou construit au « coup par coup », est issue d'un recensement effectué par l'Agence d'urbanisme, suite à un repérage formel, réalisé d'après photo-interprétation selon les caractéristiques exposées en page 17 du présent document.

PAVILLONNAIRE CONSTRUIT «AU COUP PAR COUP» OU DE MANIÈRE DIFFUSE



Dans ce cas de figure, chaque propriétaire a détaché 1 lot à bâtir de manière aléatoire pour y construire sa maison. Les niveaux de densité peuvent être plus ou moins importants selon les communes et la proximité de secteurs avec les zones de chalandises.



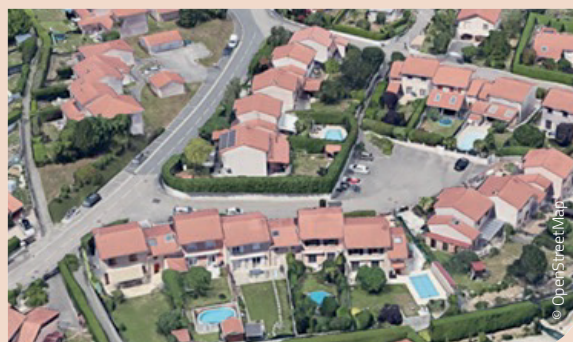
PAVILLONNAIRE CONSTRUIT DE MANIÈRE « STRUCTURÉE »



Cas de figure n° 1 : Aménagement d'ensemble avec structuration à minima, consistant à découper un foncier de manière uniforme autour d'une raquette de retournement, avec implantation de maisons individuelles au centre de la parcelle.



Cas de figure n° 2 : Aménagement d'ensemble avec structuration plus élaborée sous la forme de pavillonnaires mitoyens et typologies d'habitat diversifiées, autour d'un espace de retournement à l'allure de placette.



Quelques caractéristiques sociales du modèle pavillonnaire dans le SCoT Sud Loire

La **population** vivant aujourd'hui dans ce parc de logements semble **relativement âgée** avec la présence notamment de propriétaires occupants, âgés en moyenne de 60 ans et plus, dans plus d'1/4 des secteurs d'habitat pavillonnaire recensés.

C'est sur le territoire de la Communauté de communes des Monts du Pilat que cette part est la plus importante avec 44% de secteurs concernés, suivi par Loire

Forez agglomération avec 38% de secteurs concernés.

Il est à noter que **près d'un propriétaire sur 10** présents aujourd'hui, **l'était à la construction de son logement**. Ces propriétaires très stables, sont quant à eux, âgés en moyenne de 61 ans.

Les évolutions vécues dans les secteurs d'habitat pavillonnaire dépendent du profil des ménages y vivant.

Ainsi, les habitants interrogés à l'occasion de cette étude, identifient un âge pivot aux alentours de 75 ans. A ce moment là, la question d'un déménagement se pose, afin de pouvoir accéder plus facilement aux équipements et services et adapter le logement à une perte d'autonomie progressive. Ainsi un potentiel d'évolution d'une part importante de ce parc pourrait intervenir a minima dans une dizaine d'années.

« En secteur pavillonnaire, la question de rester ou non dans sa maison commence à se poser dès l'âge de 74 ans (âge critique pour un retour dans un centre doté de services), mais beaucoup d'habitants souhaitent rester chez eux jusqu'à leur départ en EHPAD, soit davantage vers 90 ans. »

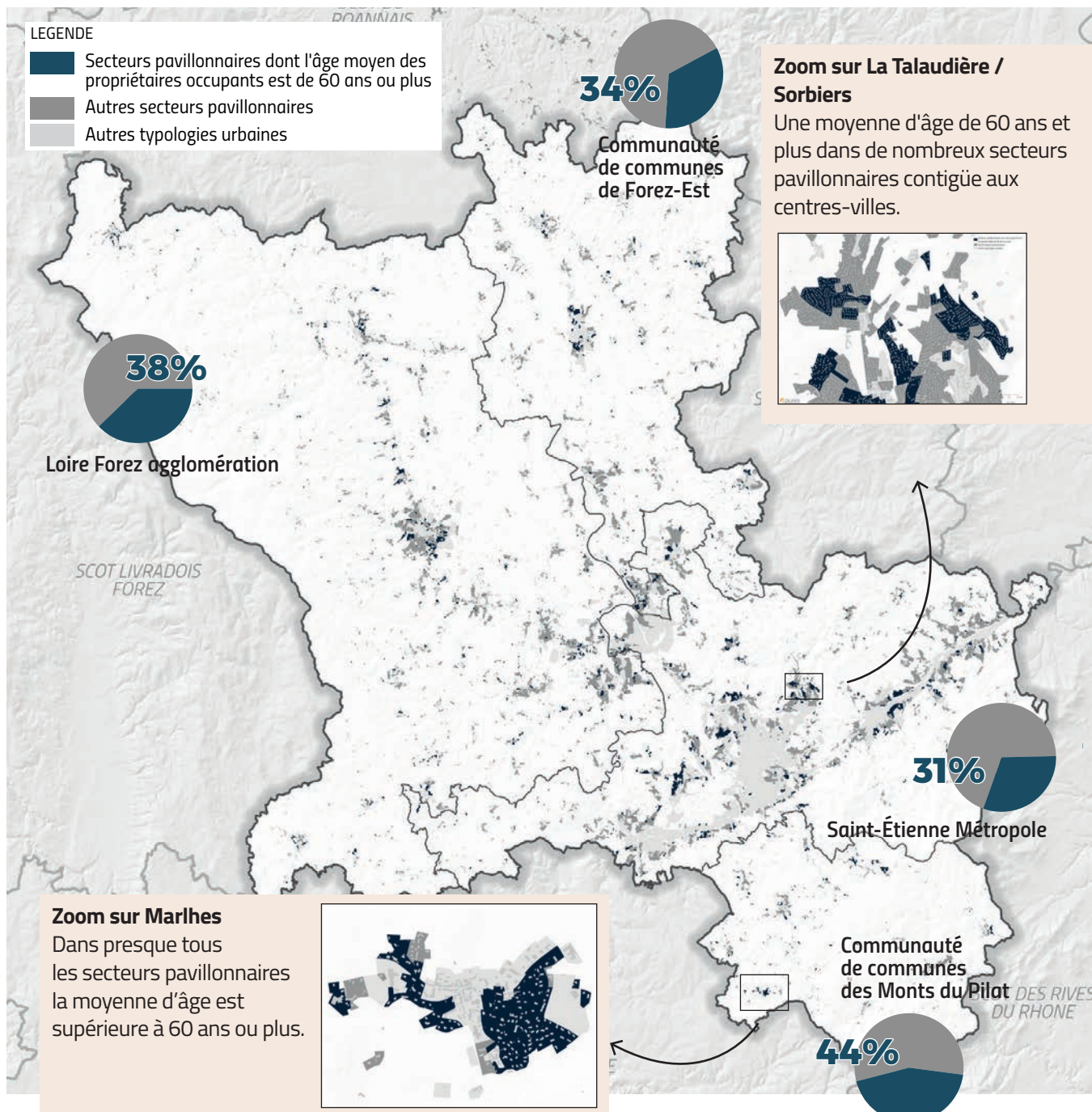
Témoignage d'habitant

L'habitant interrogé dans le cadre de cette étude, vit dans un lotissement de 250 maisons aux statuts variés (locatif, occasion...). Dans ce contexte, il a observé « un phénomène de turn over » de la population dans les maisons estimé à environ 10 par an.

Témoignage d'habitant



Des propriétaires occupants âgés en moyenne de 60 ans et plus, dans plus d'1/4 des secteurs pavillonnaires



Secteurs pavillonnaires, avec propriétaires occupants, âgés en moyenne de 60 ans ou plus. Source : fichiers fonciers (datation du bâti 2024) attachés à la base de données typo-morphologie urbaines d'epures 2020/avril 2026

évolution pavillonnaire, ça va déménager ! ou comment anticiper les mutations futures ?

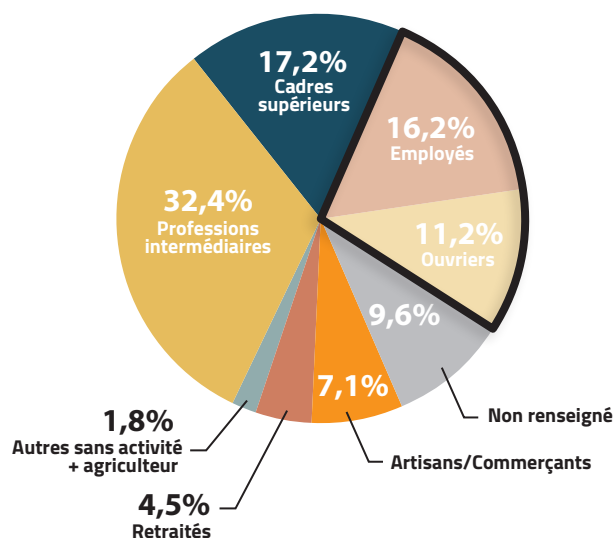
Près de 2/3 des acquéreurs de pavillons, en 2023, étaient soit des professions intermédiaires, soit des employés et des ouvriers

Comme l'indique le graphique ci-contre, le profil des acquéreurs de maisons individuelles, dans les secteurs "habitat pavillonnaire" était en 2023 :

- pour près d'1/3 d'entre eux des professions intermédiaires (32,4%)
- pour moins d'1/3 d'entre eux des employés et des ouvriers (27,4%)
- pour environ 1/6 d'entre eux des cadres supérieurs (17,2%)
- pour 4,5% d'entre eux des retraités.

Parallèlement, les employés et ouvriers représentaient 34,4 % des catégories socio-professionnelles dans la Loire en 2022, ce qui peut signifier qu'une grande partie de ces catégories socio-professionnelles est fortement attirée par cette forme d'habitat.

PROFIL DES ACQUÉREURS PAR CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DANS LES SECTEURS "HABITAT PAVILLONNAIRE" RECENSÉS DANS LA BASE DE DONNÉE "TYPO-MORPHO" D'EPURES



Source : Perval 2024. Traitement epures

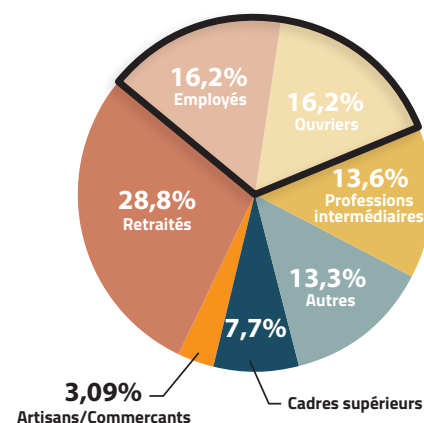
« Il y a un marquage culturel qui se fait autour de l'habitat, avec un « phénomène de reproduction du logement de son enfance. Dans la Loire il est marqué par une aspiration forte pour la maison individuelle.

En effet, le Sud-Loire est encore un milieu ouvrier et rural, avec des habitants qui n'ont pas la mentalité urbaine des grandes villes.

La population vient majoritairement de la campagne, ou a eu dans son environnement proche des fermes ou des maisons individuelles.»

Interview : Maîtres Régent et Courtet - Office notarial 2024

RÉPARTITION DES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLE EN 2022 DANS LA LOIRE

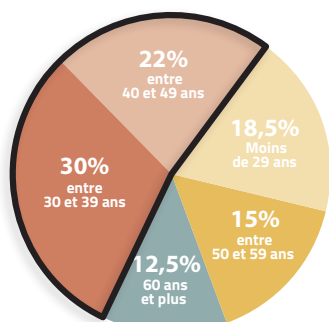


Source : INSEE 2022

« Le marché de la maison individuelle est davantage porté par des ménages qui ont les moyens et/ou qui peuvent bénéficier de prêts, et qui sont plus enclins à faire ou pouvoir faire faire des travaux ».

Interview : Maîtres Régent et Courtet - Office notarial 2024

PROFIL DES ACQUÉREURS DE MAISONS INDIVIDUELLES DANS LA LOIRE PAR TRANCHES D'ÂGE

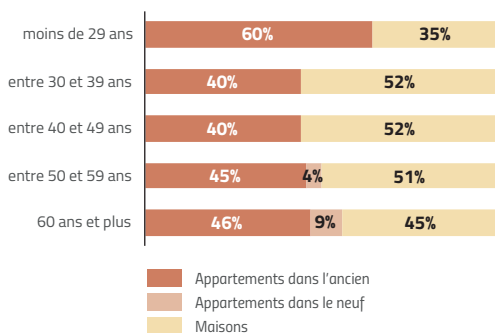


Sources : Statistiques notariales 2023

« Les 60 ans et plus sont la tranche d'âge qui investit le plus dans l'achat d'appartements dans le neuf ».

Interview : Maîtres Régent et Courtet - Office notarial 2024

TYPLOGIES DES BIENS LES PLUS ACHETÉES PAR TRANCHES D'ÂGE



Sources : Statistiques notariales 2023

Le prix médian d'une maison individuelle dans la Loire se situe entre 195 000 € et 252 000 €, et d'après les notaires interrogés, ce marché est encore dynamique, avec « des effets de maisons à la campagne, notamment dans les secteurs dans lesquels les prix sont les plus raisonnables et non encore grippés comme à : Saint-Chamond, Roche-la-Molière... »

Dans ces secteurs, il y a la possibilité de trouver une maison à seulement 15 minutes de Saint-Etienne, avec la campagne à ses pieds.

Ce constat est encore plus marqué autour de Montbrison.»

Interview : Maîtres Régent et Courtet - Office notarial 2024



Comprendre les mutations en cours, et à venir, pour mieux les accompagner et maîtriser leurs évolutions

Qu'entend-on par « mutation du tissu pavillonnaire » ?

Il s'agit du potentiel de renouvellement urbain (densification spatiale / intensification des usages) réalisable dans ces quartiers d'habitat.

Aujourd'hui, à la lueur des textes de loi qui encadrent l'écriture des documents d'urbanisme (loi du zéro artificialisation nette...), il devient nécessaire de s'interroger sur la manière de générer de nouveaux logements « sans étalement urbain », y compris dans ces secteurs.

Alors même que cette transformation se pratique déjà de manière erratique et principalement laissée à l'initiative privée, la densification des zones pavillonnaires est aujourd'hui, au cœur d'un débat dans un contexte de sobriété foncière portée par les pouvoirs publics.

Par ailleurs, cette forme d'urbanisation a souvent été construite de manière assez lâche, d'autant plus sur le territoire du SCoT Sud Loire, où plus de 80% des secteurs recensés semblent avoir été urbanisés sans procédures d'aménagement particulières.

Néanmoins, si l'idée de la densification est défendue de manière assez intuitive, des enjeux sont à relever et ils sont de différentes natures :

- **Culturels.** Si le pavillonnaire pouvait représenter une certaine forme de repli sur la sphère individuelle et familiale, la densification amène plus de proximité, nécessitant une révolution culturelle de la part des occupants ; cela constitue d'ailleurs un frein à l'évolution de ce type d'habitat, avec des effets de « clubbisation »¹ pouvant se révéler une force de pression sur les élus.



Saint-Genest-Malifaux : Pavillonnaire structuré - 27 logements / ha, dont 71% d'espaces publics internes (voiries, stationnements trottoirs, espaces verts, placette).



© epures



Boen-sur-Lignon : Pavillonnaire sur foncier en lanière - 12 logements / ha, sans espaces publics internes.



© epures



Civens : Pavillonnaire « au coup par coup » - 6 logements / ha, dont 14% d'espaces publics internes (voiries).



© epures

¹ Définition de « clubbisation » : phénomène par lequel un mode de fonctionnement devient réservé à un groupe restreint de personnes partageant des caractéristiques communes (niveau social etc...) souvent au détriment de tous.

- Au niveau de **la gouvernance et du modèle économique**. A l'heure actuelle des expériences (surélévation, extension...) sont tentées notamment par des acteurs privés comme Villes Vivantes. Promoteurs du BIMBY², ils défendent une division parcellaire initiée par les propriétaires eux-mêmes.

- **Qualité urbaine et paysagère** avec une **vigilance** à avoir concernant la **transformation de la qualité du cadre de vie**. Les collectivités et EPCI sont à l'heure actuelle peu en capacité d'encadrer ces évolutions. Il s'agira certainement d'une des perspectives à développer dans les prochaines politiques d'aménagement.

- Renforcer les secteurs pavillonnaires peut amener à questionner la **diversité de l'habitat**, la possibilité d'accueillir des

commerces ou des équipements au risque de concurrencer les secteurs centraux.

Ces tissus représentent donc des enjeux d'évolution diversifiés, selon leur typologie, leur caractéristique et leur situation et, face à l'hétérogénéité de ces tissus et à leur émiettement, une **piste d'action unique** n'est **pas envisageable**, ce qui complexifie d'autant l'action des pouvoirs publics.

Les **agences d'urbanisme** se dotent **d'outils** afin d'éclairer leurs partenaires sur ce chemin. L'Institut Paris Région identifie par exemple, 5 trajectoires afin d'interpréter les évolutions du péri-urbain.

Dans son étude³, il propose la définition de trajectoires en fonction des spécificités de ces tissus. Il met aussi en évidence une diversité d'évolutions possibles, allant de la stabilité à la transformation

accélérée en fonction de multiples facteurs structurels et contextuels. Cette analyse offre une grille de lecture pour anticiper les mutations et orienter l'action publique de manière ciblée.

Les facteurs influençant ces trajectoires concernent :

- la pression immobilière
- l'époque de construction
- la morphologie urbaine (taille des parcelles, forme du bâti : isolé ou mitoyen)
- les procédures d'aménagement : lotissements planifiés (nommés « pavillonnaire structuré » dans la publication d'épures), extensions spontanées (nommées « urbanisation au coup par coup » dans la publication d'épures)
- les caractéristiques des habitants : profils socio-économiques, vieillissement, demande en logement.

LES 5 TRAJECTOIRES D'ÉVOLUTION DU PÉRI-URBAIN IDENTIFIÉES PAR L'INSTITUT PARIS RÉGION

Type de tissu	Caractéristiques	Enjeux
Tissus stables, préservés ou inertes	Bâti de qualité patrimoniale. Faible pression démographique.	Risque de vieillissement du bâti. Stagnation économique.
Densification douce	Ajout de logements (surélévation, division parcellaire). Pression immobilière modérée.	Risque de conflits de voisinage, maintien des espaces verts.
Densification «dure» (renouvellement urbain)	Reconstruction complète (exemple : remplacement de pavillons par de l'habitat collectif). Forte pression foncière.	Acceptabilité sociale, coûts économiques.
Tissus en déshérence	Désinvestissement, vacance, faible attractivité.	Dégradation urbaine, précarité énergétique.
Tissus à hybridation (mixité fonctionnelle)	Introduction de commerces, bureaux ou équipements dans le tissu pavillonnaire.	Gestion des nuisances (stationnement, bruit...).

Source : Institut Paris Région, travaux sur les dynamiques des tissus pavillonnaires en Île-de France (2020-2023)

Dans la Loire, l'office notarial interrogé constate :

« Dans les secteurs où le prix d'une maison individuelle est le plus élevée comme à : Andrézieux-Bouthéon, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Galmier..., il y a un marché pour la mutation du tissu pavillonnaire vers la réalisation de formes de logements plus diversifiées (locatifs, logements intermédiaires...) »

Interview : Maîtres Régent et Courtet - Office notarial 2024.

² BIMBY. Build in my Backyard : construire dans mon jardin

³ Agir sur les trajectoires du pavillonnaire. Sorts et ressorts de l'habitat individuel en Île de France. Stratégies et outils. Institut Paris Région. Septembre 2024

Quelques phénomènes de mutation déjà observés dans le périmètre du SCoT Sud-Loire

Dans le territoire étudié, le processus de mutation a déjà commencé, avec des transformations qui se font de manières plus ou moins spontanées. Plusieurs cas de figures ont été observés. Ils ont été classés en fonction des trajectoires décrites par l'Institut Paris Région dans les pages précédentes.



© OpenStreetMap, traitement epures

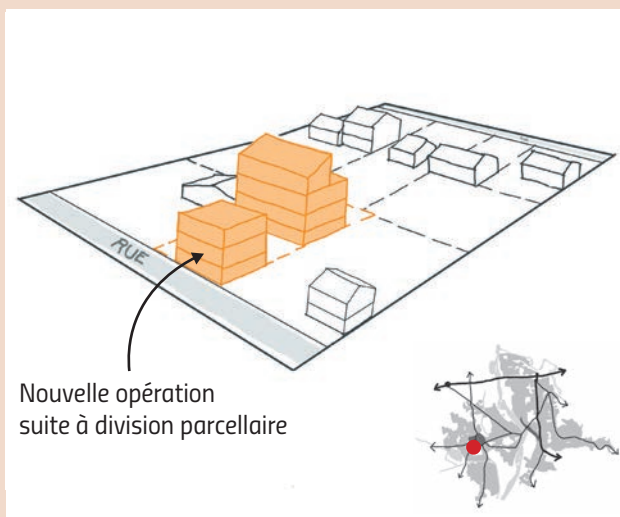
▪ CAS DE « TISSU À HYBRIDATION »

Dans cet exemple situé en limite du centre de Saint-Rambert, un bailleur social a réalisé une opération d'habitat mixte, avec services en RDC, à la suite d'une division parcellaire sur un foncier de grande taille.



© Google Earth

Chemin de l'Etang - Saint-Just Saint-Rambert (42)



Nouvelle opération suite à division parcellaire

© epures

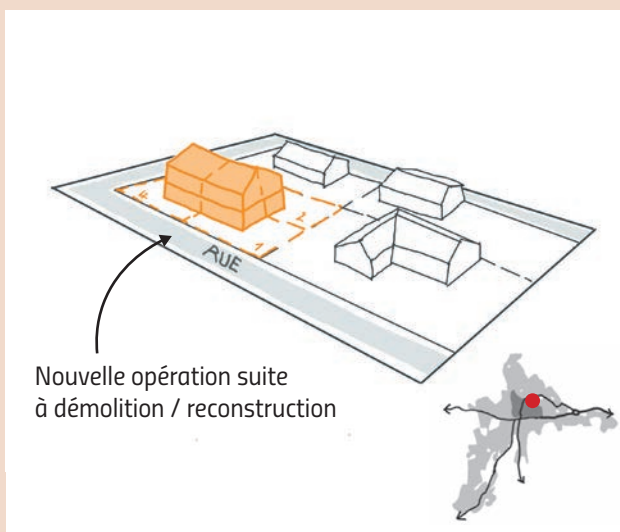
▪ CAS DE « DENSIFICATION DURE »

Dans cet exemple situé en limite du centre de Roche-La-Molière, un investisseur privé a réalisé une opération d'habitat intermédiaire (4 logements avec terrasses et/ou jardins), à la suite de la démolition d'un pavillon « années 70 », non encore réhabilité.



© Google Earth

Angle rues Laënnec/Ambroise Paré - Roche-la-Molière (42)



Nouvelle opération suite à démolition / reconstruction

© epures

■ LES CAS DE « DENSIFICATION DOUCE »

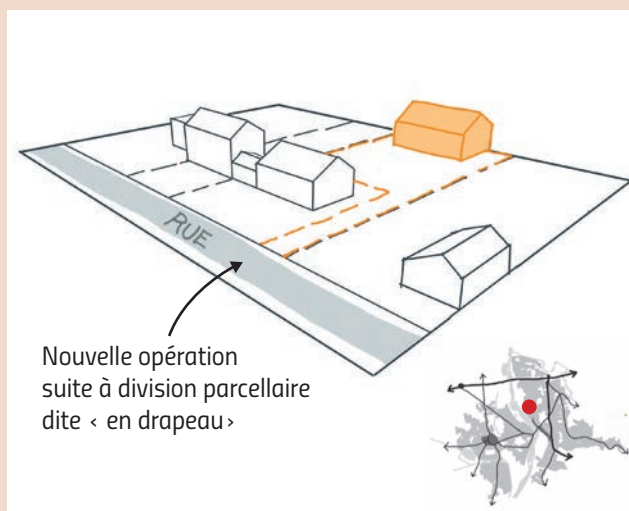
Plusieurs exemples sont illustrés, car étant opérés par les particuliers eux-mêmes, il s'agit des cas les plus fréquents rencontrés sur le territoire du SCoT Sud Loire comme ailleurs.

■ CAS DE « DENSIFICATION DOUCE » DITE « DIVISION PARCELLAIRE EN DRAPEAU »

Il s'agit du cas le plus fréquent et spontané. Ici, c'est un propriétaire qui, initialement, avait une maison sur une parcelle de 2 796 m². Cette dernière étant implantée suffisamment proche de la rue (en recul de moins de 5 m), a permis le détachement d'un lot à bâtir à l'arrière, moyennant la réalisation d'un accès à la charge du nouvel acquéreur.



Rue des Aubépines - Saint-Just Saint-Rambert (42)



Nouvelle opération suite à division parcellaire dite « en drapeau »

© epures

■ AUTRE CAS DE « DENSIFICATION DOUCE » CONSÉCUTIF À UN PROJET ENCADRÉ PAR UNE OAP²

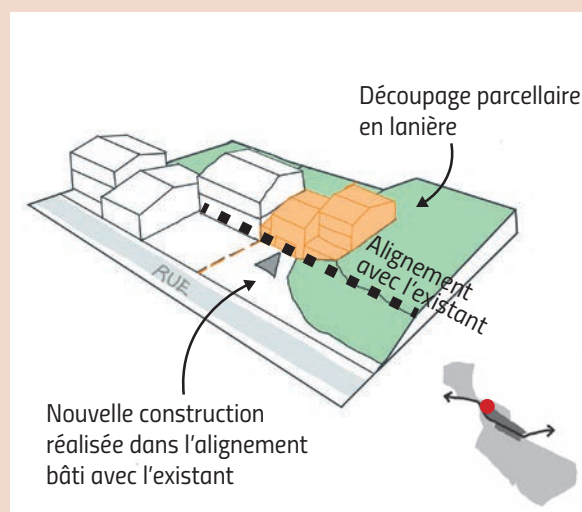
Dans cet exemple, un particulier a construit sa maison en respectant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), définies dans le document d'urbanisme en vigueur (PLU).

Ces dernières incitaient à poursuivre l'alignement bâti avec les maisons voisines, pour maintenir et renforcer la qualité paysagère à l'entrée du centre-bourg du Bessat.



Rue du Feria - Le Bessat (42)

Cet exemple est particulièrement intéressant, car il offre la possibilité d'agrandissements sans trop grever le foncier.



Nouvelle construction réalisée dans l'alignement bâti avec l'existant

© epures

² Orientation d'aménagement et de programmation

évolution pavillonnaire, ça va déménager ! ou comment anticiper les mutations futures ?

AUTRE CAS DE « DENSIFICATION DOUCE » CONSÉCUTIF À UNE RÉFLEXION D'AMÉNAGEMENT

Dans cet exemple, un couple de propriétaires âgés, a réalisé un nouveau logement de plain-pied, en rapprochement de la rue, pour bénéficier de conditions d'habitabilité améliorées, et céder



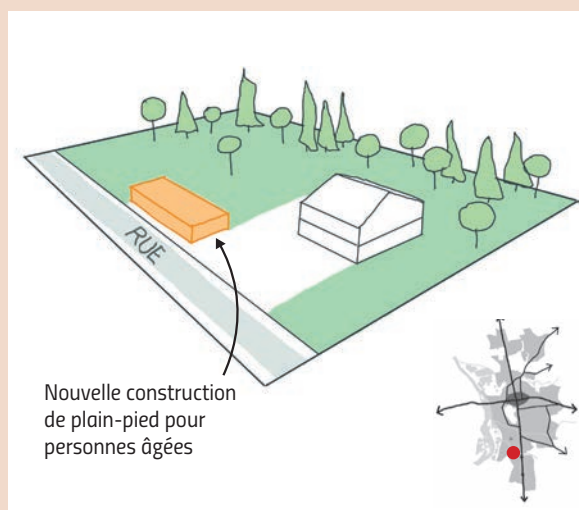
© Google Earth



© Google Earth

Impasse Francis Garnier - Feurs (42)

leur maison de 2 niveaux, à leurs enfants. Le choix d'implanter la nouvelle construction en limite de voie, permet de maintenir et préserver les espaces naturels et boisés en arrière de parcelle.



© epures

■ AUTRE CAS DE « DENSIFICATION DOUCE »

Dans cet exemple, il s'agissait d'agrandir une maison réalisée dans « les années 70 ».

L'extension a été réalisée en rapprochement de la rue, afin de préserver les espaces arborés en arrière de parcelle.

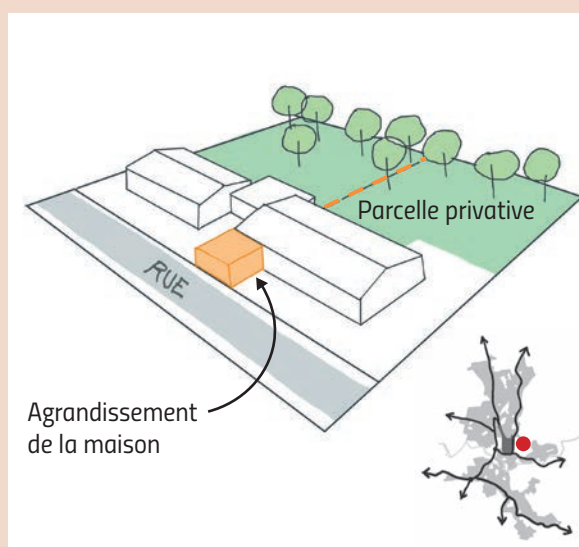
Cette option permet également de redonner une urbanité au niveau de la rue, autrement qu'avec la réalisation de clôtures.



© epures

Rue Margarat - Saint-Galmier (42)

Par ailleurs, ce traitement donne l'occasion d'individualiser l'entrée du logement, et de créer une limite franche entre voisins.



© epures

Comme détaillé dans les pages précédentes, le phénomène de mutation a déjà commencé dans la Loire, mais d'après le bailleur social interrogé, la densification du tissu pavillonnaire n'est pas un phénomène qui peut se produire avec la même ampleur dans n'importe quels secteurs.

« Plus on est sur des territoires urbains, tendus et attractifs, plus une forme de densification trouvera son public, et plus les propriétaires chercheront à faire des rénovations importantes ».

Interview : Maîtres Régent et Courtet - Office notarial 2024

La transformation du tissu pavillonnaire ne va pas sans poser de questions et de **craintes de la part des habitants** « déjà là ».

La plus grande inquiétude recensée, est la transformation de l'environnement bâti vers des « *formes de densification irraisonnées* ».

Témoignage d'habitant

« La densification comme outil d'amélioration des conditions d'habitabilité, comme la construction d'un logement de plain-pied pour personnes âgées, est un phénomène de plus en plus observé dans la Loire, mais qui reste marginal à ce jour »

Interview : Maîtres Régent et Courtet - Office notarial 2024

En effet, la surdensité, peut être source de **dévalorisation du cadre de vie, et par la même, de dégradation de la valeur marchande d'un bien.**

Ainsi, pour faire évoluer le tissu pavillonnaire, il convient de prendre en compte un certain nombre de contraintes liées notamment :

- à la gestion des vues
- aux impacts sur l'environnement (paysagé et naturel)

- aux impacts sur les infrastructures, notamment en cas de sous-dimensionnement de ces dernières, pouvant obliger les collectivités à réaliser des travaux d'élargissement de voiries, de stationnements ou de carrefours

- aux impacts sur les réseaux existants (eaux usées, eaux pluviales...). En effet, ces derniers peuvent être largement sous dimensionnés et nécessiter là encore, d'être restructurés par la collectivité.

« Passer d'une maison à une opération de 60 logements, cela signifie de multiplier le nombre de voitures par 90 minimum. Mais en réalité c'est bien davantage ».

Interview : Maîtres Régent et Courtet - Office notarial 2024



Un outil pour évaluer le potentiel de mutation des secteurs d'habitat pavillonnaire

L'âge du propriétaire occupant est le premier critère pouvant indiquer un potentiel de transformation à court et moyen terme. Associé à la taille des parcelles bâties, l'ancienneté des maisons, la qualité architecturale, le type de procédure d'urbanisation ou encore la situation de ces secteurs par rapport aux commerces et services, ils sont autant d'indicateurs mobilisables pour évaluer le potentiel de mutation.

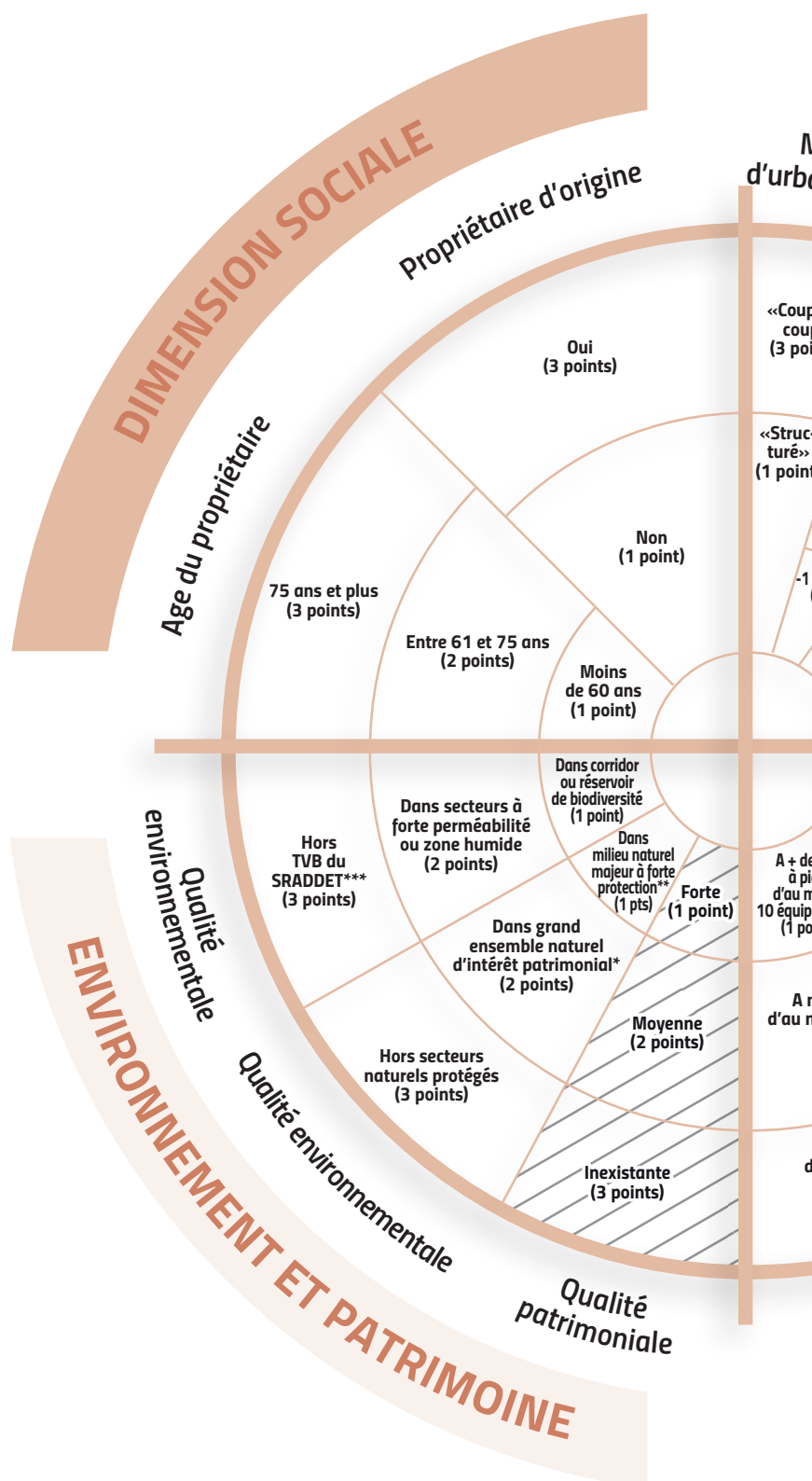
Epures propose de mobiliser les plus significatifs d'entre eux, en leur attribuant un système de scoring (cf. ci-dessous).

Chaque périmètre se voit attribuer une note allant de 1 à 3 (3 étant la meilleure note).

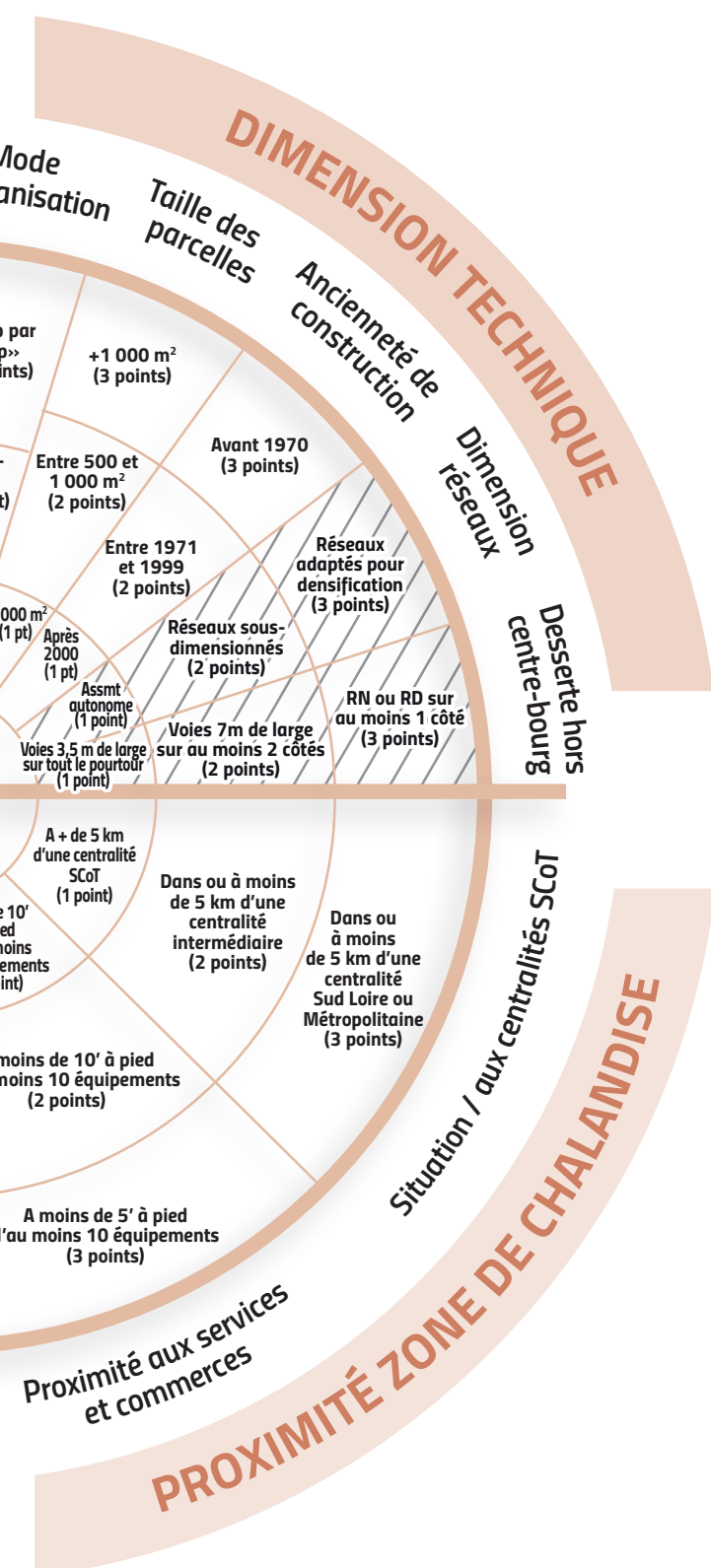
Plus le secteur gagne des points, plus les déterminants sont proches de la limite extérieure (cf. schéma ci-dessous), et plus le secteur concerné apparaîtra comme susceptible de se transformer. A l'inverse, moins le secteur gagne de points, et moins il apparaîtra comme enclin à évoluer.

Les indicateurs dont les cases sont hachurées, correspondent à des données figurantes de manière partielle, ou à collecter ultérieurement. Ils n'ont donc pas été pris en compte pour l'instant.

INDICATEURS QUI POURRAIENT ÊTRE MOBILISÉS POUR EVALUER LE POTENTIEL DE MUTATION DES SECTEURS



S D'HABITAT PAVILLONNAIRE*



/// Données actuellement partielles dans les observatoires d'épures ou à collecter

***SEP : Grand ensemble naturel d'intérêt patrimonial**

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique et Touristique, de type 2
ZICO : Zone importante pour la conservation des oiseaux

****Milieu Naturel Majeur et à protection forte**

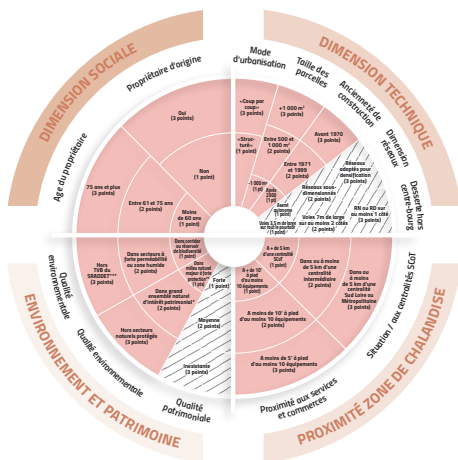
APPB : Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope Biologiques Dirigés
RBD : Réserves de Biodiversité
RNR : Réserve Naturelle
SIP : Site d'Intérêt Patrimonial
Natura 2000 ZPS et ZSC
ENS : Espaces Naturelles Sensibles
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique, de type 1

*****TVB : Trame Verte et Bleue**

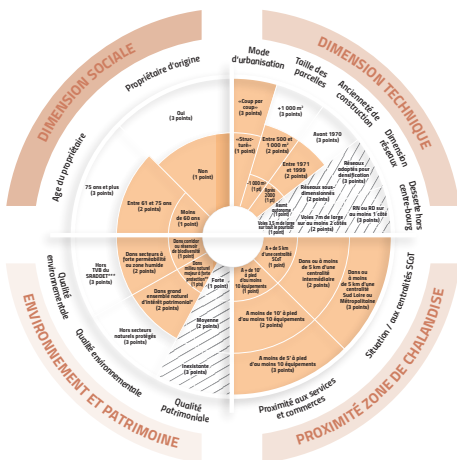
SRADDET : Schémas Régionaux d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

* Outil en cours d'expérimentation

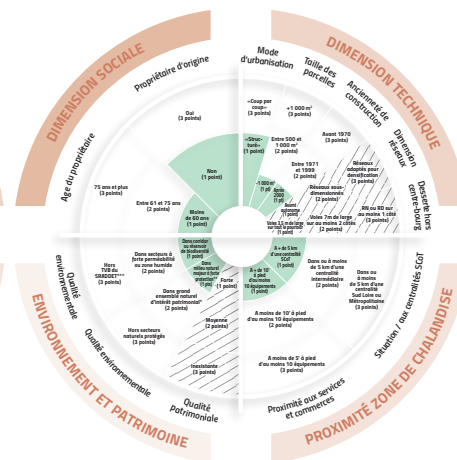
évolution pavillonnaire, ça va déménager ! ou comment anticiper les mutations futures ?



NOMBRE DE POINTS MAXIMUM = 24/24



NOMBRE DE POINTS MÉDIAN = 18/24



NOMBRE DE POINTS MINIMUM = 8/24

Secteurs susceptibles d'évoluer fortement >> Règles en faveur de l'intensification urbaine.

Secteurs avec faible potentiel de transformation >> Règles en faveur de la préservation du bâti et du paysage.



Exemple de secteur qui ressort comme susceptible d'évoluer fortement (21/24).

Il s'agit d'un secteur situé au Sud-Est de Saint-Chamond.



Exemple de secteur qui ressort avec un faible potentiel de transformation (16/24).

Il s'agit d'un secteur situé dans la commune de Colombier.

La démarche initiée a permis de mettre en lumière un certain nombre d'indicateurs pouvant éclairer le potentiel de transformation à venir (âges des propriétaires, propriétaires d'origine ou non, mode d'urbanisation encadré ou non, tailles des parcelles, ancienneté de construction, proximité des secteurs par rapport aux services et aux commerces, qualité patrimoniale ou environnementale...).

Sur la base de ces premiers éléments, epures propose de tester/amender l'outil avec ses partenaires, et d'étayer les résultats en proposant un éventail de démarches et/ou de règles adaptées, soit à l'évolution du tissu pavillonnaire existant, soit en faveur de la préservation du paysage naturel.

Liens utiles pour aller plus loin :

- IUDO . Organisme qui traduit les règles d'urbanisme en informations accessibles et actionnables pour les décisions immobilières : <https://www.iudo.co/expertises>

- Webinaire n°6 de l'ADCF sur les nouvelles formes urbaines et le zéro artificialisation nette : <https://www.youtube.com/watch?v=fw513zSCvek>

- Atlas du foncier invisible :

https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/atlas_du_foncier_invisible_screen.pdf

- Villes vivantes. Start-up composée d'architectes, paysagistes et urbanistes, spécialisée dans les démarches «BIMBY» auprès d'élus ou de particuliers : www.vivantes.fr

- Pour des lotissements durables. Recommandations pour la qualité des lotissements (2009) => En consultation sur la base documentaire de l'agence d'urbanisme epures sur demande.



évolution pavillonnaire,
ça va déménager !

ou comment anticiper les mutations futures ?

à retenir

L'étude démontre un vieillissement continu de la population dans le pavillonnaire. Cela permet d'envisager une mutation massive dans les prochaines années.

Réussir à accompagner la mutation de ce parc est un enjeu fort pour les élus de demain dans une optique d'équilibre social et de sobriété foncière. Cette expérimentation a été menée sur le périmètre du Scot Sud Loire.



46 rue de la télématique
CS 40801
42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00
mail : epures@epures.com
web : www.epures.com