

SOCIÉTÉ • LOGEMENT

## La densification douce des zones pavillonnaires, un objectif pas si simple

Le gouvernement souhaite permettre de construire une habitation supplémentaire dans son jardin ou de diviser son logement afin d'augmenter la densité de population tout en respectant l'environnement.

Par Claire Ané

Publié le 13 mai 2024 à 05h30, modifié le 13 mai 2024 à 13h57 • Lecture 5 min.

Article réservé aux abonnés

C'est l'une des mesures du « choc d'offre » de logements promis par Gabriel Attal et mis en musique dans le projet de loi sur le logement abordable, présenté vendredi 3 mai en conseil des ministres et qui arrivera début juin devant le Sénat : « *faciliter la densification douce des zones pavillonnaires* », et tout particulièrement, selon le premier ministre, en permettant de construire une habitation supplémentaire dans son jardin.

**Lire aussi | [Avantage aux maires et au logement intermédiaire, tour de vis pour les locataires de HLM : ce que prévoit le projet de loi Kasbarian](#)**

Sur le papier, l'idée coche de nombreuses cases : « *Les quartiers pavillonnaires ont un énorme potentiel de création de logements* », relève l'urbaniste Sylvain Grisot, auteur de *Redirection urbaine. Sur les chantiers de l'adaptation de nos territoires* (Apogée, 240 pages, 20 euros). Et leur densification apparaît indispensable pour tenir l'objectif de la loi Climat et résilience de 2021 : moins construire sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, pour atteindre d'ici à 2050 le zéro artificialisation nette.

Cet objectif permet aussi de maintenir une production de maisons individuelles, qui ont représenté plus de la moitié des logements construits durant la dernière décennie et où 79 % des Français préféreraient vivre, selon un sondage Kantar pour La Fabrique de la cité réalisé en 2022. « *Autre avantage : ces maisons, à la différence d'immeubles, peuvent être construites sur de petites parcelles et sans recourir à un promoteur, ce qui réduit leur coût* », argumente David Miet, cofondateur et dirigeant de Villes vivantes, start-up qui veut « *faire l'urbanisme avec les habitants* ».

### « Limiter les lotissements »

Les quelques mesures contenues dans le texte de loi suffiront-elles à doper la densification douce ?  
« *Elles peuvent permettre aux maires de répondre à certains blocages, même s'ils disposent déjà d'outils*

*pour densifier un secteur précis. Mais elles ne vont pas suffire à susciter un choc d'offre ! »*, estime Thierry Repentin, maire socialiste de Chambéry et coprésident du groupe du travail sur le logement au sein de l'Association des maires de France.

Alors que le gouvernement compte sur les maires pour impulser le mouvement, ceux-là ne se sont pas illustrés par leur volontarisme, ces dernières années. Et cela s'explique, selon Sylvain Grisot : « *La densification des quartiers de maisons individuelles se fait déjà, mais elle ne s'est pas révélée si douce, faisant surgir des bâtiments qui ne font pas envie. Cela a suscité la méfiance des citoyens et des conflits. Les maires ont donc plutôt restreint les droits à construire.* »

Cours en ligne, cours du soir, ateliers : développez vos compétences

Découvrir

Benjamin Aubry, architecte-urbaniste fondateur de iudo, start-up spécialisée dans l'intensification des quartiers pavillonnaires, est ainsi confronté à « *une volonté d'hyperpréservation de ces zones, particulièrement en Ile-de-France, avec des plans locaux d'urbanisme intercommunaux [PLUi], comme celui de Vincennes et de Saint-Maur-des-Fossés, qui font 800 pages, et 1 000 pages d'annexes. Ils sont surtout dirigés contre la construction d'immeubles par des promoteurs, mais ont aussi pour effet de décourager les propriétaires de se lancer dans la création d'un nouveau logement* ». David Miet, de Villes vivantes, constate, lui aussi, que les métropoles ont tendance à figer leurs quartiers pavillonnaires : « *Des arguments écologiques sont invoqués. Mais un petit jardin planté est plus efficace contre les îlots de chaleur qu'une grande pelouse. Surtout, est-il socialement acceptable et meilleur pour l'environnement d'obliger ceux qui ont moins de moyens à vivre loin, ce qui augmente leurs coûts de transports et la pollution ?* »

Des collectivités ont néanmoins fait le choix d'autoriser, voire d'encourager, la densification douce. Villes vivantes a aidé l'agglomération de La Rochelle à rendre son PLUi plus cohérent et lisible : des possibilités d'implantation de nouvelles maisons ont été créées et illustrées pour différentes zones de l'agglomération, en cohérence avec leur urbanisme actuel. La start-up a aussi été chargée par des villes ou intercommunalités de taille moyenne telles que Périgueux, Vitré (Ille-et-Vilaine) ou Le Creusot-Montceau (Saône-et-Loire) d'accompagner les projets de construction des habitants. Epinal et 153 communes, surtout rurales, membres du schéma de cohérence territoriale (SCOT) des Vosges centrales ont, elles aussi, sollicité ses services. « *On voulait limiter les lotissements, qui artificialisaient les sols, vidaient les centres-bourgs et augmentaient les distances à parcourir pour les habitants* », résume l'urbaniste Laurence Bertrand, qui pilote ce SCOT.

**Lire aussi | [Construire une maison dans son jardin comme à La Celle-Saint-Cloud, une densification « douce » qui a ses limites](#)**

## « La collectivité gagne de la taxe foncière »

L'équipe de Villes vivantes a rencontré puis conseillé de nombreux propriétaires, sur la durée et sur tous les aspects (architecturaux, mais aussi réglementaires, financiers, patrimoniaux...). Leur souhait était souvent de financer l'adaptation de leur domicile pour leur vieillesse et de réduire leurs dépenses d'énergie et d'entretien, s'il était mal isolé ou devenu trop grand... Des objectifs qu'ils ont pu atteindre grâce au Bimby (pour « build in my back yard », c'est-à-dire « construire dans mon jardin »), mais aussi grâce à une autre méthode de densification douce, qui consiste à reconfigurer, diviser, agrandir, surélever ou rénover un bâti existant.

« *Les habitants ne se seraient jamais lancés seuls ! Et, parmi les 221 logements déjà créés, 73 % l'ont été dans des bâtiments vacants ou sous-occupés, ce qui a valorisé nos villages* », apprécie la directrice du

SCOT des Vosges centrales. Quant aux coûts de l'accompagnement par Villes vivantes, « ils s'amortissent en sept à neuf ans, puisque la collectivité gagne de la taxe foncière sans devoir financer des infrastructures pour un lotissement en périphérie », explique-t-elle.

La communauté urbaine du Grand Poitiers, qui a fait partie des sept « territoires pilotes de sobriété foncière », compte elle aussi densifier sans brusquer. Elle a communiqué à ses administrés un *Atlas des fonciers invisibles*, qui illustre les différentes façons de « faire la ville sur la ville ». Son vice-président à la sobriété, à la transition énergétique et à l'urbanisme, Aloïs Gaborit, est persuadé que « le principal frein, c'est l'acceptation par ceux qui vivent déjà là ». Une concertation a été lancée à l'échelle d'un quartier, avec l'idée de conserver les jardins en cœur d'îlots et de créer des chemins piétons, utiles à tous. Il prône aussi un « *green deal du périurbain, où seraient créés, en contrepartie de la densification, de nouveaux services et transports en commun* ». Une conviction partagée par Jonathan Prévereaud, aménageur-lotisseur de maisons individuelles et vice-président du pôle habitat de la Fédération française du bâtiment : « *On ne peut pas seulement dire aux habitants actuels : faites de la place pour les autres ! Pourquoi ne pas les exonérer de taxe foncière pour quelques années ? Ou créer un parc public, ou un tiers-lieu, dont ils profiteront ?* »

## Attendre que l'élan devienne collectif

Pour un passage à grande échelle, des (r)évolutions s'imposent. Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux doivent être remaniés. L'étalement urbain et les opérations produisant par dizaines ou centaines des maisons et appartements standardisés, qui ont prévalu ces cinquante dernières années, doivent céder la place à « *un urbanisme de la dentelle* », préconise David Miet. Il sera possible de s'appuyer sur les habitants et les entreprises qui ont, jusqu'ici, construit des milliers de maisons individuelles.

Il faudra aussi, pronostique Sylvain Grisot, « *de nouveaux acteurs dans l'esprit de Villes vivantes ou iudo, pour accompagner et faire de la médiation avec les voisins. Et, dans les zones déjà denses, où c'est plus compliqué, il faudra des aménageurs du petit et des micropromoteurs, capables de réhabiliter cinq maisons et de faire trois maisons ou très petits collectifs à côté* ». Il juge « intéressant » que Grand Paris Aménagement, l'aménageur public de la métropole parisienne, ait fait mener à iudo une réflexion sur la manière de faire évoluer le pavillonnaire francilien par ses habitants. L'enjeu est désormais, dit-il, « *que les élus aient le courage de porter la densification, en assumant qu'elle n'est pas toujours simple* ». Benjamin Aubry, de iudo, abonde : « *Il y a eu la loi Loucheur de 1928, qui a permis aux ménages modestes d'emprunter pour faire construire leur pavillon. L'Etat aurait intérêt à soutenir une seconde étape, afin que les propriétaires créent un ou deux logements sur leur terrain, qui seront d'autant plus abordables que le foncier a déjà été payé.* »

En attendant que l'élan devienne collectif, iudo a mis en ligne un décodeur des règles d'urbanisme, en accès gratuit, où taper son adresse pour voir ce qu'il est possible de faire. La start-up accompagne aussi des particuliers qui voudraient se lancer en Ile-de-France. Villes vivantes s'y met à son tour dans la région bordelaise, où est basé son siège et où les règles de construction viennent d'être durcies. Un urbaniste modélise, en 3D, une future bâtisse ou extension, explique la servitude de cour commune, qui permet de négocier avec son voisin de construire plus près de la limite de propriété que ne le prévoit le PLUi. Un contrat peut ensuite être signé, au terme duquel la start-up sera rémunérée seulement si elle obtient le permis de construire. « *Les créneaux de rendez-vous gratuits qu'on a proposés jusqu'ici sont partis en quelques heures* », indique David Miet.

**Lire aussi |**  
[« pastillage »](#)

[La Ville de Paris veut accélérer sur la mixité sociale en augmentant le](#)

**Claire Ané**

---