



## **Le pavillonnaire, « mal-loti » des politiques urbaines ?**

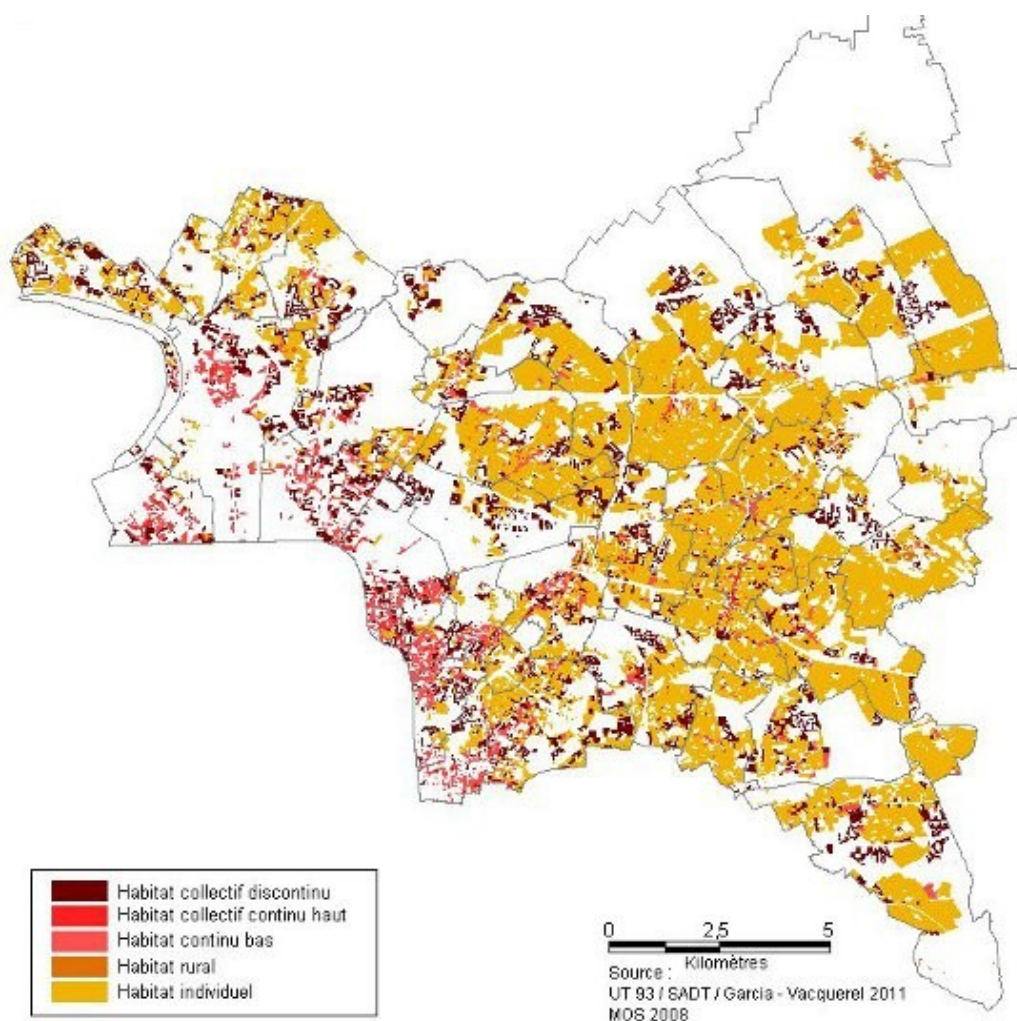
### **L'exemple de la Seine-Saint-Denis**

**Louise Garcia et Bénédicte Vacquerel**

*La Seine-Saint-Denis possède un tissu pavillonnaire étendu et diversifié qui fait l'objet d'une attention croissante de la part des professionnels de l'aménagement. Mais l'intervention publique ne saurait se limiter à la densification de ces espaces : il reste à définir de véritables « stratégies pavillonnaires » au service du développement du département.*

La Seine-Saint-Denis est le département le plus pavillonnaire de la première couronne parisienne : ce type de tissu couvre environ un tiers de la superficie départementale (figure 1) et rassemble une proportion équivalente de ses habitants. Longtemps méconnue, cette spécificité fait l'objet d'une attention croissante des pouvoirs publics, dans un contexte d'évolution de la vision de l'habitat individuel. En effet, les nappes pavillonnaires « informes et rampantes » décriées par les tenants de la ville dense constituent autant d'espaces potentiels de densification, maillés par les nouveaux réseaux de transports et susceptibles de contribuer à la production de la ville durable.

**Figure 1 : Les types d'habitat en Seine-Saint-Denis**



Toutefois, cette nouvelle vision semble, à bien des égards, aussi réductrice que celle consistant à associer l'habitat pavillonnaire aux modes de vie – et aux problèmes – périurbains. Le pavillonnaire ne serait-il pas alors le « mal-loti » des politiques urbaine<sup>1</sup> ?

### **Un déferlement d'idées reçues**

La Seine-Saint-Denis est souvent réduite à ses grands ensembles en crise et aux problèmes socio-économiques de ses habitants. L'habitat pavillonnaire souffre, lui aussi, d'une image globalement négative : « face à ces Français qui rêvent à 91 % de maison individuelle – et qui, dans 57 % des cas en habitent une – c'est l'accablement des spécialistes. Et le désintérêt. Architectes et urbanistes abandonnent ces arriérés à leur mauvais goût tout en se lamentant sur l'étalement urbain, marées pavillonnaires qui grignotent les champs autour des cités » (Vincendon 2012, p. 1).

Le monde de la recherche semble, lui aussi, accorder un intérêt limité au pavillonnaire. D'une part, les ouvrages théoriques de référence, qui analysent le mode de vie et l'« idéologie » pavillonnaires d'un point de vue essentiellement sociologique, datent des années 1960-1970 et n'ont été que peu actualisés<sup>2</sup>. D'autre part, dans les années 2000, en réponse à l'injonction politique de

<sup>1</sup> Dans l'entre-deux-guerres, la cause des « mal-lotés » a donné lieu à une série de lois visant à encadrer la création de lotissements et à construire des logements décents.

<sup>2</sup> Voir Belmessous 2009, Cartier *et al.* 2008, Dezes 2001, Gourbesville *et al.* 2007, Haumont 1966, Raymond *et al.* 1966, Vergès 2007.

durabilité, de nombreux articles et ouvrages prennent une tonalité négative voire angoissante : « chacun le sait, mais qui ose dire que le mitage, la marée pavillonnaire détruisent le paysage, l'identité des lieux et le sentiment d'appartenance ? Ces lotissements sont d'autant plus inquiétants qu'ils sont, une fois construits, irréversibles et catastrophiques en matière de développement durable » (Conrad 2006, p. 3). Tantôt ignoré, tantôt accablé, le pavillonnaire semble donc déranger.

## **Le pavillon refait surface**

Toutefois, un regain d'intérêt a été observé ces dernières années. À l'échelle nationale, le projet de recherche BIMBY (« *build in my back yard* ») piloté par les centres d'études techniques de l'équipement (CETE) Île-de-France et Normandie-Centre a permis de focaliser l'attention d'habitants, d'élus et d'urbanistes sur les tissus pavillonnaires existants en définissant une nouvelle « filière de production de la ville », fondée sur l'initiative des habitants et la division parcellaire. Ce projet fait écho à la proposition de l'équipe d'architectes LIN dans le cadre de la consultation du Grand Paris en 2008. Le pavillonnaire, en tant que tissu peu dense et multifonctionnel, maillé par un réseau continu d'équipements et de services, constitue selon eux une composante de la « ville légère ». Sa vertu serait « de maintenir l'agglomération dans l'ouverture à un autre possible urbain et de favoriser en même temps le développement des qualités propres de la ville légère telles que la perméabilité, la flexibilité, la dimension paysagère et la capacité de fonctionner comme un poumon vert » (Andi et Geipel 2010). Cette analyse repose sur l'hypothèse que le tissu pavillonnaire de la première couronne parisienne partage davantage de caractéristiques avec la ville dense qu'avec la couronne périurbaine. Elle inverse le regard en insistant sur la capacité d'adaptation du pavillonnaire aux enjeux urbains contemporains.

Dans ce contexte, les acteurs locaux de Seine-Saint-Denis se mobilisent pour tenter de comprendre le fonctionnement et l'évolution des quartiers pavillonnaires. Jusqu'alors, l'action publique s'y apparentait plus à une gestion de micro-enjeux du quotidien qu'à une politique clairement définie, révélant ainsi le faible enjeu stratégique qu'ils représentaient.

### **« Hissez les pavillons » en Seine-Saint-Denis**

En Seine-Saint-Denis comme ailleurs, l'image communément attribuée au pavillonnaire est une « nappe ». Or, le tissu est composé de quartiers caractérisés par une importante diversité.

Diversité de l'environnement urbain, tout d'abord. La proximité d'éléments de rayonnement local ou régional a un impact fort sur l'attractivité des quartiers. Les voies ferrées, les autoroutes (figure 2) ou les zones industrielles qui jouxtent certains quartiers pavillonnaires constituent autant de coupures urbaines qui contribuent à déprécier leur image. À l'inverse, la présence de commerces, d'espaces verts et d'équipements culturels conditionne en partie le dynamisme de la vie de quartier. Toutefois, autant que leur présence, c'est l'insertion de ces éléments dans le quartier d'habitat individuel qui est déterminante.

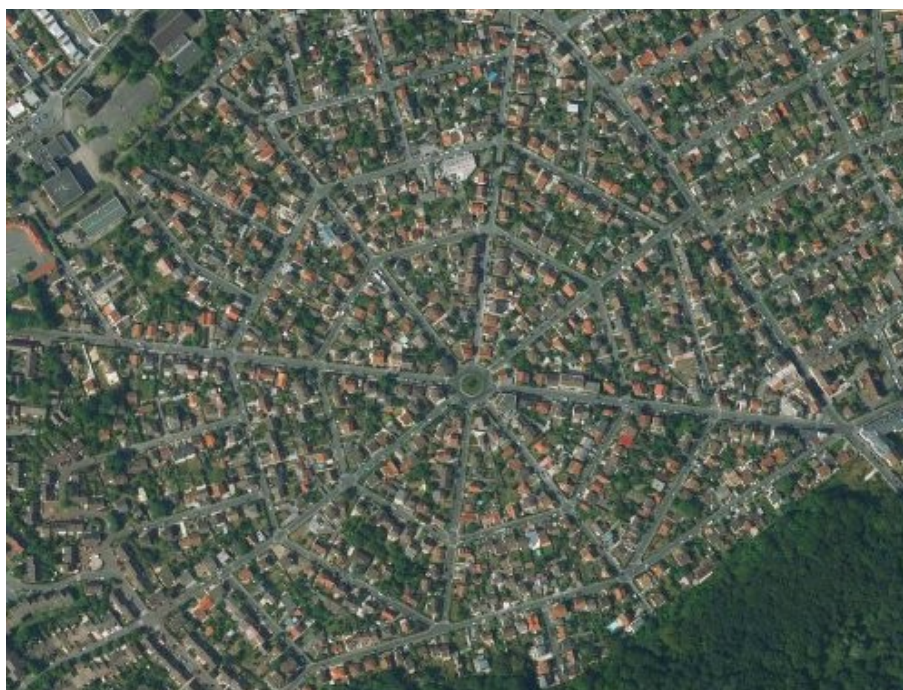
**Figure 2 : Quartier pavillonnaire sud du Blanc-Mesnil, traversé par l'autoroute A3, 2012**



Source : Google Maps

Diversité de la morphologie ensuite : cités-jardins, lotissements-parcs, en étoile (figure 3) ou en damier, les combinaisons entre espaces privés et espaces publics dessinent des formes inégalement remarquables. Elles déterminent, d'une part, la « distance vécue » entre le tissu pavillonnaire et le centre-ville et, d'autre part, la taille, la forme et l'occupation des parcelles. Parce qu'elle se joue dans les espaces publics – au premier rang desquels le réseau viaire en tant que support des flux mais aussi des interactions sociales –, la vie communautaire dépend dans une large mesure de la trame urbaine. Produit d'une sédimentation historique, cette dernière n'est pas figée ; elle évolue à l'initiative des habitants ou des pouvoirs publics. Ainsi, les divisions parcellaires, l'insertion de petits immeubles collectifs au cœur des quartiers et la densification de leurs franges le long des axes routiers témoignent de la faculté d'adaptation du pavillonnaire aux enjeux urbains locaux.

**Figure 3 : Lotissement en étoile, quartier du Pré-Galant, Villepinte, 2012**

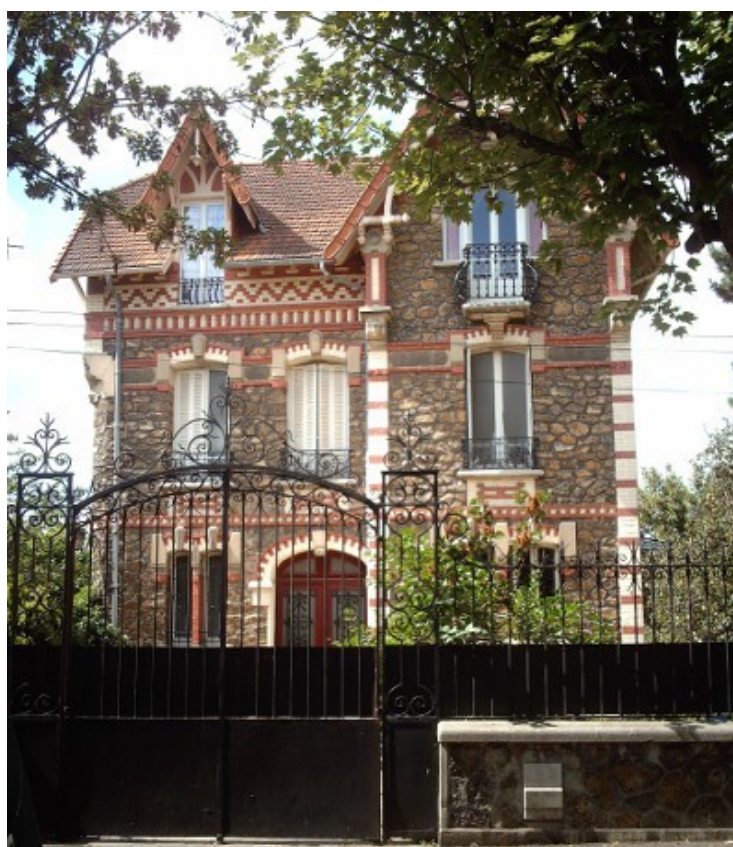


Source : Google Maps



Diversité du bâti aussi : de la villa du XIX<sup>e</sup> siècle à l'habitat intermédiaire, en passant par le pavillon Loucheur et les grandes maisons contemporaines, le bâti pavillonnaire séquanodionysien est riche et diversifié. Il évolue souvent de manière spontanée et ponctuelle, selon les aspirations et les moyens des habitants. Ainsi, le cœur pavillonnaire du département (Le Raincy : figure 4 ; Les Pavillons-sous-Bois ; Villemomble) tend à prendre de la valeur en termes immobiliers et symboliques en raison de la qualité architecturale et constructive des pavillons, de l'investissement financier de leurs occupants et de la politique de préservation menée par les communes. Au contraire, certains quartiers de Drancy ou du Blanc-Mesnil présentent des constructions plus modestes, à fortes déperditions énergétiques et parfois moins entretenues, qui connaissent une dégradation croissante.

**Figure 4 : Villa au Raincy, 2011**



© Garcia & Vacquerel

Diversité des occupants. Il n'existe pas de « profil-type » d'habitant du pavillonnaire en Seine-Saint-Denis. Certes, les hauts revenus et les personnes de plus de 60 ans sont surreprésentés dans l'est du département, où la part de l'habitat individuel est la plus importante, mais l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL) note surtout un renforcement des catégories socio-professionnelles les plus représentées à l'intérieur de chaque quartier. Il en résulte une spécialisation sociale accrue des quartiers pavillonnaires : à Montreuil, entre 1996 et 2006, plus de 60 % des acquéreurs de maisons individuelles étaient cadres ou professions intermédiaires ; au contraire, la part des artisans et ouvriers résidant en maison individuelle dans la commune a diminué de 13 % à 8 % entre 2000 et 2006. De la même façon, alors qu'on assimile fréquemment l'emménagement des ménages dans une maison à l'accomplissement d'un projet, il semble qu'il s'agisse plutôt, dans la plupart des cas, d'une étape de leur parcours résidentiel, motivée par des facteurs familiaux et conjoncturels. Les relations de voisinage sont le support d'un réseau d'entraide

fortement développé. La vie associative est souvent dynamique, mais reste polarisée par la préservation du cadre de vie. Ainsi, c'est souvent en réaction à un projet urbain, généralement relatif aux transports, que les habitants se mobilisent collectivement.

Diversité des politiques urbaines enfin : le stationnement automobile, les divisions parcellaires et les divisions de pavillons sont la source de conflits récurrents dans les quartiers pavillonnaires du département. Cependant, chaque commune a une vision particulière de son tissu pavillonnaire qu'elle traduit dans ses documents d'urbanisme, notamment le plan local d'urbanisme (PLU). Si les espaces d'habitat individuel font toujours l'objet d'une réglementation spécifique, certaines municipalités vont plus loin en introduisant des découpages plus fins. Ce faisant, elles mettent en exergue la diversité de leurs quartiers pavillonnaires en fonction de leur histoire, de leur morphologie ou de leur situation dans le tissu urbain. Globalement, deux types de stratégies sont menés : la préservation et la mutation. D'un côté, certaines municipalités considèrent le pavillonnaire comme un élément d'identité communale en termes architecturaux, urbains et paysagers ; elles tendent à encadrer fortement l'évolution du tissu en définissant des règles strictes concernant l'implantation du bâti et l'aspect extérieur des constructions. D'un autre côté, le pavillonnaire peut être envisagé comme un tissu dont le potentiel de mutation est intéressant pour accroître le parc de logements municipal. Les communes définissent alors des zones de transition, en cœur ou en frange de quartier, voire favorisent la densification du tissu dans l'ensemble de la zone d'habitat individuel.

L'évolution des quartiers pavillonnaires repose aujourd'hui essentiellement sur les initiatives individuelles de leurs occupants. Toutefois, les acteurs publics ont aussi les moyens d'agir concrètement sur l'habitat individuel. Si la connaissance des tissus par le truchement d'observatoires ou d'études urbaines est un préalable essentiel à l'action, l'habitat, le patrimoine, l'urbanisme réglementaire, la densification, les espaces publics, la voirie ou encore le commerce sont autant de leviers mobilisables pour mettre en valeur le pavillonnaire. La reconnaissance du patrimoine pavillonnaire est sans doute le champ d'intervention le plus original et le plus porteur d'identité. Divers outils sont déjà mobilisés et pourraient être renforcés. Ainsi, deux ensembles d'habitat individuel du département sont protégés par l'État au titre des monuments historiques et des sites inscrits : la cité expérimentale de Merlan à Noisy-le-Sec et la cité-jardin de Stains. Le quartier des Mousseaux à Villepinte est, pour sa part, labellisé patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle. Les communes ont également les moyens de valoriser leur patrimoine pavillonnaire. À l'occasion de l'élaboration de leur PLU, elles peuvent effectuer un recensement de leurs éléments bâtis ou paysagers remarquables et définir des mesures de protection. Enfin, des initiatives ponctuelles peuvent être lancées : réalisation de brochures sur l'habitat pavillonnaire, balades urbaines dans les quartiers d'habitat individuel – par exemple, à Noisy-le-Sec dans le cadre des journées du patrimoine (CAUE 93 et CG 93 2008). L'enjeu est fort car la définition du pavillon comme objet patrimonial est loin d'être une évidence. Les objectifs de densification, qui exercent une pression croissante sur le tissu pavillonnaire, permettront peut-être de lancer une dynamique plus forte de reconnaissance et de préservation.

## **Conclusion**

Parce que les quartiers pavillonnaires de Seine-Saint-Denis sont hétérogènes et en évolution, l'action publique ne peut se résumer à un choix entre densification généralisée et protectionnisme. L'observation fine des caractéristiques de ces territoires est un préalable indispensable à la mise en œuvre de politiques urbaines diversifiées. Bien que les professionnels de l'aménagement du département semblent prendre conscience de l'intérêt du tissu pavillonnaire, longtemps perçu comme un monde à part, un travail de sensibilisation est encore nécessaire pour signifier l'enjeu de définir de véritables stratégies pavillonnaires, montrant un visage méconnu de la Seine-Saint-Denis.

## Bibliographie

- Andi, G. et Geipel, F. 2010. *Territoire est de la Seine-Saint-Denis. Stratégie de transformation*, Berlin : LIN.
- Belmessous, H. 2009. *Le Nouveau Bonheur français ou le monde selon Disney*, Nantes : L'Atalante.
- Cartier, M., Coutant, I., Masclet, O. et Siblot, Y. 2008. *La France des petits-moyens. Enquête sur la banlieue pavillonnaire*, Paris : La Découverte.
- Conrad, C. 2006. « La France défigurée », *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*. URL : <http://www.lemoniteur.fr/119-toute-l-info/article/point-de-vue/526469-la-france-defiguree-par-cristina-conrad>, consulté le 24 octobre 2012.
- Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de la Seine-Saint-Denis (CAUE 93) et conseil général de la Seine-Saint-Denis (CG 93). 2008. *Fenêtre sur toit. Petite histoire des pavillons de Noisy-le-Sec, 1840-1940*, Noisy-le-Sec : Ville de Noisy-le-Sec / Montgeron : Desbouis-Grésil.
- Dezes, M.-G. 2001. *La Politique pavillonnaire*, Paris : L'Harmattan.
- Gourbesville, M., Marsaleix, S. et Langlois, M. (dir.). 2007. *L'Habitat pavillonnaire en Seine-Saint-Denis*, Montreuil : ADIL 93.
- Haumont, N. 1966. *Les Pavillonnaires. Étude psycho-sociologique d'un mode d'habitat*, Paris : Centre de recherche d'urbanisme et Institut français de sociologie.
- Raymond, H., Raymond, M.-G., Haumont, N. et Haumont, A. 1966. *L'Habitat pavillonnaire*, Paris : Centre de recherche d'urbanisme et Institut français de sociologie.
- Vergès, V. 2007. *L'Habitat pavillonnaire dans tous ses états en Seine-Saint-Denis : densification ou disparition*, Bobigny : CAUE 93.
- Vincendon, S. 2012. « Hissez les pavillons ! », *Libération*. URL : <http://www.liberation.fr/societe/01012347999-hissez-les-pavillons>, consulté le 24 octobre 2012.

Ancienne élève de l'Institut d'urbanisme de Paris, **Louise Garcia** a réalisé son stage de fin d'études à l'unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement de Seine-Saint-Denis. Ses travaux portent sur le fonctionnement, les évolutions et le(s) devenir(s) du tissu pavillonnaire de ce département. Elle travaille actuellement comme chargée d'études au sein d'un bureau d'études spécialisé dans l'élaboration des plans locaux d'urbanisme.

Ancienne élève de l'Institut d'urbanisme de Paris, **Bénédicta Vacquerel** a réalisé son stage de fin d'études à l'unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement de Seine-Saint-Denis. Ses travaux portent sur le fonctionnement, les évolutions et le(s) devenir(s) du tissu pavillonnaire de ce département. Elle co-réalise un film documentaire sur le développement urbain en Roumanie dans un cadre associatif.

### Pour citer cet article :

Louise Garcia & Bénédicta Vacquerel, « Le pavillonnaire, « mal-loti » des politiques urbaines ? L'exemple de la Seine-Saint-Denis », *Métropolitiques*, 27 mars 2013. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Le-pavillonnaire-mal-loti-des.html>.