



Viviane Hamon, consultante ethnologue

Lionel Rougé, géographe

Hortense Soichet, photographe

Synthèse

Réenchanter le pavillonnaire urbain des années 1950-1970





Viviane Hamon, consultante ethnologue
Lionel Roug e, géographie
Hortense Soichet, photographe

Synthèse

Réenchanter le pavillonnaire urbain des années 1950-1970



les chantiers **LEROY MERLIN Source**

► S'intéresser au devenir du pavillonnaire urbain des années 50-70	3
► Les ressorts du r�enchantment du pavillonnaire urbain	5
► Transitions écologiques: des potentialités qui s'actualisent très inégalement	10
► Incrire le pavillonnaire urbain dans les transitions	14

Outre le rapport et sa synthèse, cette recherche a donné lieu au portfolio et  l'exposition photographique L'abécédaire du r enchantment.

L'ensemble a bénéficié du partenariat entre L'ADEME et LEROY MERLIN Source.

S'intéresser au devenir du pavillonnaire urbain des années 50-70

Un principe de réalité...

↗ Pendant la **période 1949-1974** près de 3,5 millions de maisons individuelles ont été construites, soit un peu plus de 20% de l'ensemble du parc individuel français actuel.

Édifié avant l'essor plus tardif des constructeurs de maisons individuelles et avant la première réglementation thermique de 1975, ce parc de passoires thermiques se trouve donc au cœur des enjeux des politiques publiques de rénovation de l'habitat et de sobriété foncière. **Il arrive aujourd'hui sur le marché de l'immobilier de manière assez massive**, dans le cadre d'un renouvellement générational très prévisible : la première (parfois la seconde génération d'occupants) cède la place à de nouveaux acquéreurs. Ce parc en mutation représente donc **une opportunité indéniable à l'aune des enjeux environnementaux et sociaux contemporains**.

Nous nous concentrons ici sur le pavillonnaire situé en ville, dans des quartiers qui souvent ont été rattrapés par l'expansion urbaine. **Ces quartiers** que nous qualifions de **péricentraux sont peu observés** par la recherche et peu pris en compte dans les politiques publiques, à l'inverse des secteurs dits périurbains. **Or, ils participent à l'urbanité et à la diversité des villes** mais risquent de se réduire à peau de chagrin, à bas bruit, au fur et à mesure des opérations immobilières les remplaçant par du petit collectif.

Un parc porteur d'enjeux contemporains

↗ Ces maisons sont souvent perçues comme laides, « restées dans leur jus », ayant mal vieilli, ne correspondant plus aux modes de vie ni aux goûts contemporains. Or, pour qui sait les regarder et surtout s'y projeter, elles peuvent se révéler formidablement plastiques et adaptables aux besoins des ménages d'aujourd'hui, moyennant d'importantes rénovations. Dans cette étude, nous avons souhaité **révéler ces potentiels et comprendre les ressorts de la désirabilité** pour les acquéreurs, **les dynamiques de transformation** et, par là-même, l'avenir possible de ces pavillons des années 1950-1970 et des quartiers dans lesquels ils s'insèrent. Nous avons voulu repérer les ressorts du « réenchantement » de ces maisons, tout en explorant les problématiques des transitions écologique et énergétique à l'occasion de leurs rénovations : sur ce plan, elles sont porteuses d'un indéniable potentiel qu'il conviendrait d'accompagner, car les pratiques actuelles des nouveaux occupants ne sont pas nécessairement vertueuses sur le plan environnemental (ni plus ni moins que dans d'autres secteurs pavillonnaires).

Un même objet, deux agglomérations, trois terrains d'enquête

↗ Nous avons choisi d'explorer la trajectoire de ce parc dans une **grande agglomération** avec un **marché immobilier très tendu** (Toulouse Métropole) et dans une **agglomération moyenne** avec un **marché immobilier détendu** (Saint-Brieuc). Nous avons pu ainsi nous concentrer sur **trois situations d'entre-deux**, c'est-à-dire ni en centre-ville ni dans le périurbain, et comme l'expriment les personnes rencontrées : entre centre-ville et périphérique, entre ville et campagne, entre tel endroit et tel autre, etc.

Soupetard

Un quartier populaire périphérique de Toulouse marqué par un fort renouvellement social, générationnel et urbanistique



Colomiers

Les formes diverses
de l'habitat individuel d'une ville neuve
en renouvellement urbain



Hellio-Bily

Un quartier emblématique
de l'extension urbaine des années 50
à Saint-Brieuc et des mutations actuelles



Les ressorts du réenchantement du pavillonnaire urbain

Les ressorts principaux de l'achat

Quatre ressorts expliquent l'achat de ces maisons :

- la bonne combinaison « **maison bien située, en ville, à un prix abordable** » : l'achat relève d'un bon compromis entre les possibilités financières de la famille et la situation urbaine de la maison ;
- **les qualités constructives** de ces maisons anciennes : elles sont considérées comme saines, solides, portant la trace d'une époque (éléments constructifs fiables, main d'œuvre qualifiée) ;
- **la plasticité** de l'objet pavillonnaire, qui permet des rénovations profondes sur quatre axes : transformer les volumes, augmenter (parfois considérablement) la surface habitable, agrandir et multiplier les entrées de lumière, ménager un accès direct au jardin ;
- l'environnement de ces maisons grâce à leur **déjà-là rassurant** : les quartiers sont perçus par les acquéreurs comme cohérents, porteurs d'une ambiance et d'une qualité de vie séduisantes.

Ces quatre facteurs associés dans ces quartiers permettent encore **un accès au mythe pavillonnaire** (projection dans une normalité sociale, une vie familiale épanouie et un voisinage maîtrisé) **sans avoir à partir trop loin** (dans le périurbain).



Les prédispositions personnelles pour se projeter vers le réenchantement



Deux prédispositions personnelles semblent indispensables pour « se projeter » :

- un **regard technique** d'une part, qui permet de ne pas avoir peur à l'idée de faire (faire) des travaux ;
- un **regard esthétique** d'autre part, qui permet de dépasser le réflexe de recul que ces maisons peuvent provoquer (« *c'était moche, vraiment moche...* ») pour imaginer les futurs espaces à vivre.

Ces deux prédispositions permettent d'imaginer les importantes transformations nécessaires pour adapter la maison aux modes de vie contemporains. La plupart des chantiers se déroulent selon des processus de rénovation hybrides, associant des travaux faits par soi-même, l'appel à des soutiens familiaux ou amicaux, et le recours à des professionnels. Les architectes sont très peu sollicités, sauf quand les transformations nécessitent de toucher à la structure, entraînant des obligations réglementaires.



Figures et mise en œuvre du réenchantement

Ouvrir vers le jardin, accroître la luminosité des pièces, faciliter les circulations, gagner des pièces à vivre sur des volumes existants (garage, sous-sol), reconfigurer les espaces extérieurs (terrasse, véranda, piscine), etc.

Les transformations physiques vont de pair avec

les désirs et besoins des familles contemporaines :

accueillir des proches ou louer une chambre, faciliter le contrôle des enfants et/ou l'autonomie des adolescents, faire du jardin la « cinquième pièce », disposer d'espaces pour travailler, bricoler, jardiner, etc. Ces modalités aujourd'hui ordinaires d'appropriation et d'usage trouvent un terreau propice dans ce parc pavillonnaire urbain, robuste et adaptable, avec quelques spécificités : **le droit de repartir de zéro et d'y inventer son chez-soi, les marges de manœuvre très importantes pour transformer espaces et volumes.**

À ce titre, **trois figures de réenchantement** peuvent être repérées dans notre corpus :

1 – Le **pavillon rénové** avec pas ou peu de changement de structure, du fait de l'importance des espaces de réserve dans l'enveloppe initiale. Ici, la typologie initiale joue un rôle important et les ménages entreprennent, selon leurs capacités financières et leurs usages, des modifications afin d'adapter leur maison : agrandissement dans l'enveloppe initiale (garage, combles, etc.), modernisation (cuisine, salle de bains, suite parentale, etc.).



2 – Le **pavillon étendu** dans lequel une extension importante permet d'adapter le logement aux modes de vie. Ici, le pavillon initial est considéré comme trop petit ; il est donc agrandi avec davantage d'ouvertures, et de nouvelles pièces adaptées au mode de vie du ménage (grand séjour, bureau, salle de bains supplémentaire, etc.).



3 – Le **pavillon transfiguré** dans lequel il ne reste que la base initiale. Ici, le pavillon d'origine s'efface et laisse la place à une architecture contemporaine.



Soulignons dans tous les cas **la place essentielle du jardin**, quelle que soit sa taille, comme **cinquième pièce de la maison**. Il est le support central de l'habitabilité pavillonnaire, **le vecteur principal de l'attractivité et du réenchantement de ces maisons** des années 50-70.



Transitions écologiques : des potentialités qui s'actualisent très inégalement

Si ces pavillons peuvent être fortement reconfigurés et adaptés aux modes d'habiter d'aujourd'hui, sont-ils aussi propices à des modes de vie dits durables ? Peuvent-ils être un support à la transition écologique dans toutes ses dimensions : énergie, mobilité, aménagements, biodiversité, etc. ?

Le constat est mitigé : **des progrès notables, même s'ils ne sont pas parfaits, peuvent être constatés en matière de rénovation du bâti** (énergie, matériaux) ; **mais par ailleurs les choix et usages des habitants restent fortement consommateurs de ressources et d'énergie** sur d'autres sujets : augmentation de la surface par personne, mobilité, biodiversité ou usages de l'eau. Les standards actuels de confort mais aussi des contraintes structurelles (notamment sur les mobilités) pèsent sur ces choix.

En termes de transition écologique, **la grande mutation générationnelle en cours constitue une opportunité indéniable de changements, mais à condition qu'ils soient encouragés et accompagnés.**

Un rendez-vous partiellement raté avec la performance énergétique

Partant d'une situation initiale de passoire thermique pour la plupart, les pavillons étudiés bénéficient d'**un bâti qui offre un bon potentiel** pour une rénovation énergétique performante. Or, seules trois maisons sur les treize enquêtées peuvent être qualifiées de performantes et pensées comme telles, alors que quasiment toutes les rénovations sont considérées comme globalement achevées par leurs propriétaires ; lesquels sont tous très satisfaits du confort thermique, un seul se plaignant du niveau de ses factures d'énergie.



Cet écart s'explique par la manière dont le projet est pensé. Quand l'ensemble des travaux, énergétiques et non énergétiques, forme un tout cohérent, pensé en amont et de manière globale, alors la performance énergétique est possible. Or, **dans l'immense majorité des cas, les travaux sont pensés de manière plus séquentielle** ; non seulement au gré des budgets et des disponibilités nécessaires aux travaux, mais aussi parce que ces maisons révèlent leurs potentiels au fil du temps, une fois occupées. **Dans ces rénovations par étapes, la possibilité de la performance s'éloigne. Les aides financières ont un faible rôle** dans l'orientation vers une rénovation globale et performante, tant elles restent favorables au geste par geste et peu connues, quand elles ne sont pas volontairement ignorées. Autre point déjà étudié¹, il est nécessaire de prendre en compte que l'énergie dans la rénovation n'est pas un sujet premier mais un sujet toujours embarqué dans le projet de vie global du ménage. Notons encore que **l'appétit des ménages pour des espaces et des volumes plus vastes n'est guère favorable à la sobriété énergétique.**

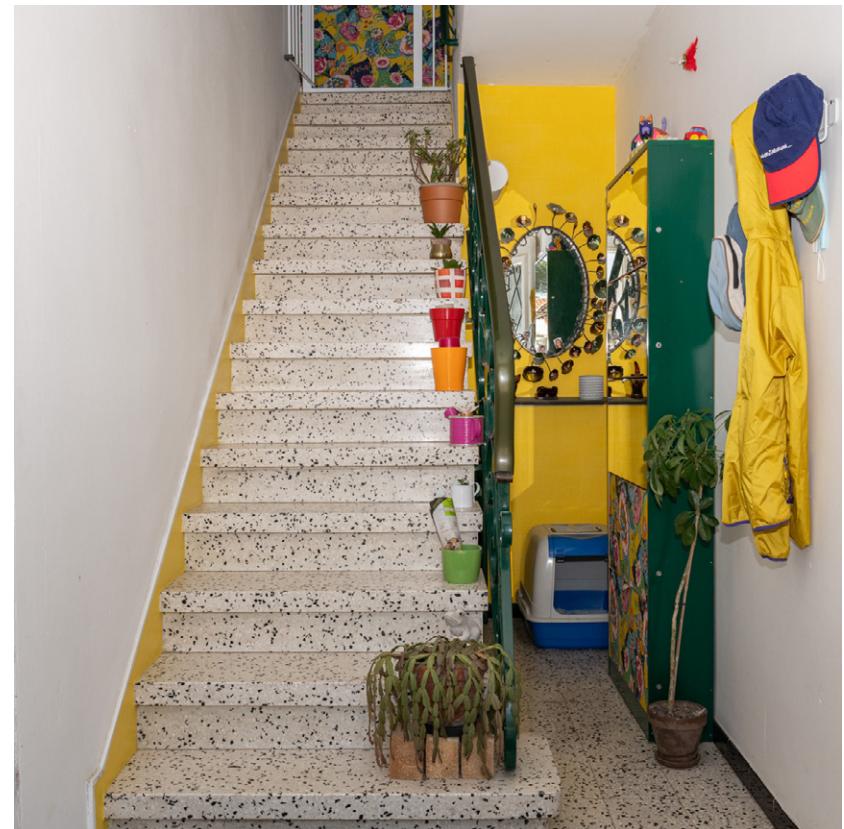
1. Voir notamment la recherche « Explorer le temps du chantier », Viviane Hamon, partenariat ADEME – LEROY MERLIN Source, 2018

Une richesse des matériaux d'origine favorable à l'économie circulaire

Ces maisons sont souvent bien construites avec des **matériaux de qualité favorables au réemploi et à l'économie circulaire**.

Nombre d'éléments remarquables faisant « leur charme » et fabriqués à l'époque pour durer sont conservés (radiateurs en fonte, planchers, escaliers, menuiseries intérieures, ferronneries, carrelages). Les grands perdants de la conservation de l'existant sont sans conteste la cuisine, la salle de bains et les toilettes. Les pièces d'eau sont totalement transformées, au regard des standards d'hygiène et de consommation

du moment, mais aussi d'une communication offensive (supports médias, réseaux sociaux, enseignes) poussant à leur renouvellement. Dans ces rénovations, la culture de la seconde main et du réemploi semble progresser chez les particuliers. C'est peut-être en direction des entreprises et de la maîtrise d'œuvre que **des efforts doivent être faits pour lever les freins** à la conservation des matériaux d'origine (modèle de fixation des prix, risque assurantiel, voire perte de compétences pour les réparations et ajustements nécessaires).



La mobilité au défi de l'hégémonie de la voiture

La localisation a déterminé l'achat de la maison, avec une notion de proximité très affirmée (avec les services, établissements scolaires, centre-ville, etc.).

Et pourtant la voiture reste omniprésente.

Elle est considérée comme indispensable car la plus adaptée pour des usages de la ville polycentrique (rallier les commerces, lieux d'activités des enfants, lieux de travail) dans un système familial complexe, qui ne se réduit pas à une somme de comportements individuels.



L'étude des temps de déplacement dans ces quartiers est également favorable à la voiture. Les pratiques de mobilité douce, vélo et transports en commun, restent largement cantonnées aux enfants et aux loisirs.

Les pratiques cyclables et la marche sont fortement contraintes par des discontinuités de cheminement, notamment à cause d'axes très roulants ou de rocades : les aménagements s'avèrent insuffisants ou mal pensés, sans garantie de sécurité. Autrement dit, ces quartiers semblent rester à l'écart des projets d'aménagement visant à encourager les modes doux.

Par ailleurs, nombre de garages et d'espaces privés extérieurs étant transformés en « pièces à vivre », **les voitures se retrouvent mécaniquement plus nombreuses à être stationnées dans l'espace public** : une source d'inquiétude et de conflit de voisinage dès lors que ces quartiers se densifient. On peut relever enfin une lassitude des courses vécues comme une corvée et le retour en grâce du marché, associé à des « courses plaisir » : **un signal faible ouvrant des perspectives pour une revitalisation commerciale de ces quartiers.**



Le jardin : la convivialité plus que la biodiversité

Si le fait de disposer d'un espace extérieur constitue un attrait puissant de ces maisons, force est de constater que les pratiques du jardin ont radicalement changé. **Le rôle autrefois vivrier du potager cède la place à des pratiques ludiques.** Pour une bonne part, les arbres et plantes présents sont supprimés au profit d'espèces plus à la mode. **Le jardin est saisi par la culture de la « déco »** et les habitants aspirent à des pratiques d'entretien peu chronophages.

Et surtout la fonction de cinquième pièce de la maison s'impose partout : le jardin est devenu un espace de convivialité, ce qui entraîne **une forte artificialisation des sols pour l'installation de terrasses, vérandas et piscines.**

Si l'on ajoute à ces piscines la tendance à ajouter une deuxième voire une troisième salle de bains à ces maisons, on voit que les normes sociales du moment sont tout sauf propices à la sobriété quant aux consommations d'eau.



Inscrire le pavillonnaire urbain dans les transitions

Cette recherche constitue une invitation à porter un regard attentif sur le pavillonnaire urbain des années 50-70 pour mieux y accompagner les transitions en faveur de la ville durable. Des pistes de transformations écologique, sociale et urbaine méritent d'être identifiées ou encouragées.

Les quartiers pavillonnaires urbains : une zone grise des politiques publiques

Une part importante du parc pavillonnaire n'est pas périurbain. Trop ignoré, ce pavillonnaire « ordinaire » en ville risque de se trouver sacrifier sur l'autel de la densification alors qu'il participe à l'urbanité de la ville contemporaine... L'écartier trop rapidement, c'est passer à côté d'une réflexion et d'un accompagnement de ces quartiers et du possible « modèle durable » qu'ils pourraient être pour d'autres territoires – périurbains et ruraux – à faire muter demain. Cette forme urbaine discrète pourrait incarner un devenir urbain alternatif à celui de la ville verticale et de la ville patrimoniale. À l'inverse, sa disparition progressive pourrait nourrir un étalement urbain dû aux aspirations toujours réaffirmées des ménages à disposer d'espaces intérieurs et extérieurs généreux. Forts de leur mixité sociale, déjà relativement denses, potentiellement durables et surtout très désirables, ces quartiers pavillonnaires urbains procurent une offre de logements adaptés aux modes de vie urbains contemporains, et une bonne alternative au pavillonnaire périurbain.

Faudrait-il donc le laisser doucement disparaître sous couvert d'une recherche d'opportunités foncières pour du petit collectif? N'y a-t-il pas derrière les mutations qui traversent ce parc **des aspirations qu'il convient d'entendre (un jardin, des espaces de réserve, une plasticité des constructions, etc.) pour le logement en ville de demain**, à contre-courant d'un éventuel « exode urbain » ? Nous sommes persuadés que ces tissus ont une fonction et un rôle dans les équilibres urbains et mériteraient d'être **des supports de stratégies urbaines de régénération**. Pour cela, il conviendrait que ces quartiers soient pleinement considérés dans les stratégies et documents de planification urbaine, dont ils constituent pour l'heure un impensé ou un « ventre mou ».



Des actions pour permettre les mutations vers la transition écologique

Traversés par des mutations générationsnelles, ces quartiers vivent un moment clé pour entreprendre un examen concret des conditions de leurs transitions écologiques. Trois niveaux d'action se dessinent :

- **accompagner des rénovations vraiment globales et vertueuses du bâti**

Ce parc pourrait être un formidable terrain d'expérimentation pour favoriser de véritables rénovations globales et performantes incluant outre le versant énergétique, la mise en valeur des matériaux existants, une meilleure gestion des eaux et l'optimisation des espaces face aux besoins des familles contemporaines. L'accompagnement des ménages devrait donc s'appuyer sur un audit et des préconisations multidimensionnelles, ne se limitant pas aux seuls postes énergétiques ;

- **agir en faveur de mobilités qui détrônent le tout automobile**

Les déplacements automobiles semblent plus relever d'une dépendance que d'une préférence en raison d'une organisation urbaine polycentrique et d'une inadaptation de ces quartiers aux mobilités alternatives. Ces secteurs péricentraux souffrent de cicatrices et d'obstacles qui pourraient être « soignés » : les cheminements doux méritent d'être (re)pensés. Leur renouvellement générational invite à innover dans le déploiement d'espaces multi-services de proximité ;

- **encourager des pratiques favorables à la biodiversité**

Ces espaces peuvent être des supports de biodiversité si tant est qu'elle y soit encouragée. La réglementation comptabilise les jardins pavillonnaires comme des surfaces artificialisées : c'est évacuer trop rapidement un gisement de « nature en ville » qui, bien que malmené, pourrait être réactivé et partagé si les politiques publiques s'en donnaient les moyens. La collectivité pourrait pousser les portails des jardins privés avec deux objectifs complémentaires : rétablir une culture individuelle des conditions de la biodiversité au sein des jardins, créer du collectif à l'échelle des îlots permettant de préserver, créer ou rétablir des corridors écologiques.

Et si, en les regardant plus attentivement, ces quartiers pavillonnaires urbains n'étaient pas en quelque sorte **les « cités-jardins » de la ville de demain** pouvant participer à une qualité renouvelée de la vie urbaine ?

les chantiers

LEROY MERLIN Source

Directeur de la publication :

Frédéric Rochaix,
Leader Centre de connaissances
Habitants, LEROY MERLIN France

Coordination scientifique et éditoriale :

Denis Bernadet,
animateur scientifique,
LEROY MERLIN Source

Coordination graphique - maquette :

Emmanuel Besson

Correction - relecture :

Béatrice Balmelle

Les photographies présentées
dans cette synthèse de recherche
sont de Hortense Soichet.

Août 2022



[LIRE LE RAPPORT EN LIGNE](#)



[VOIR LE PORTFOLIO EN LIGNE](#)

Créé par LEROY MERLIN en 2005, LEROY MERLIN Source réunit des chercheurs, des enseignants et des professionnels du champ de l'habitat qui ont accepté de partager leurs savoirs et leurs connaissances avec les collaborateurs de l'entreprise.

Au sein de trois pôles – Habitat et autonomie, Habitat, environnement et santé, Usages et façons d'habiter – ils créent des savoirs originaux à partir de leurs pratiques, réflexions et échanges, sur les évolutions de l'habitat et les modes de vie, principalement par le recours à la recherche en sciences humaines et sociales.

Ils travaillent de manière transversale au sein de chantiers de recherche dont les thèmes sont définis annuellement par la communauté des membres des groupes de travail, en dialogue avec les axes stratégiques de l'entreprise. Ces travaux sont construits avec des

collaborateurs de l'entreprise et ouverts à des partenariats avec des acteurs de l'habitat.

Les résultats de ces chantiers sont transmis d'une part aux collaborateurs de LEROY MERLIN sous des formes adaptées à leurs préoccupations, et d'autre part à tous les acteurs de la chaîne de l'habitat intéressés dans une diversité de supports : rapports de recherche et synthèses, films, expositions, événements publics, etc.

Ces collaborations actives donnent lieu à des publications à découvrir sur le site de **LEROY MERLIN Source**.

www.leroymerlinsource.fr



LEROY MERLIN
Source
tous les savoirs de l'habitat