

# Le quatre pages

N°16 | mai 2014

plan urbanisme construction architecture **PUCA**

## La « densification douce » en France : une première quantification

Parmi l'ensemble des politiques urbaines se réclamant du développement durable, les mesures de densification sont depuis plusieurs années présentées comme étant une des voies pour construire des villes moins consommatrices d'espaces et de ressources. Les trois quarts des surfaces urbanisées en France étant couvertes par de l'habitat individuel, l'avenir des quartiers pavillonnaires s'avère central au regard de ces enjeux de développement durable. Ce gisement foncier peut-il accueillir des formes de densité et ainsi participer à la production de logements ? Telle est la question posée par le Puca à travers le programme « Vers des politiques publiques de densification douce ? »

La densification « douce » (densification résidentielle qui se fait principalement sous forme pavillonnaire par division parcellaire et construction sur parcelles détachées, par construction d'appartements accessoires ou par restructuration de grands pavillons pour la production de plusieurs logements (Puca, 2013)) semble pouvoir constituer une solution innovante en matière de production de logements. Alors que dans les pays d'Amérique du Nord cette forme de densification est un dispositif majeur pour la production de logements abordables, en France, elle n'est pas encore intégrée dans les politiques du logement. On reproche parfois à cette forme de densification de n'être que marginale au regard des enjeux quantitatifs de production de logements et en comparaison aux processus planifiés d'urbanisme traditionnel (en particulier les ZAC et les lotissements).

L'étude menée par l'agence Brès+Mariolle vient contredire cette affirmation. Les résultats de leur analyse quantitative prouvent que les quartiers pavillonnaires sont déjà des espaces de construction de logements individuels. Cette « génération spontanée » de pavillons représente environ 25% de la production totale de logements individuels (sur 10 ans et selon les échantillons étudiés). En extrapolant à l'ensemble de la France, la densification douce pourrait représenter 600000 logements construits entre 1999 et 2011. Aujourd'hui, les quartiers pavillonnaires se densifient donc « tous seuls ». Le phénomène est déjà bien connu des élus. On peut donc s'interroger sur les opportunités et les risques de cette « densification douce » mais quantitativement forte.

### [La démarche]

Les résultats présentés ici sont issus d'une recherche menée en 2014 par l'agence d'architecture et d'urbanisme Brès+Mariolle (Béatrice Mariolle et Damien Delaville) dans le cadre du programme « Densification Douce » du Puca, coordonné par Anastasia Touati.

Cette recherche se base sur l'exploitation des fichiers fonciers des Impôts (données MAJIC 3) qui renseignent pour chaque parcelle cadastrale, l'année de construction du bâtiment le plus récent et le plus ancien, le numéro de parcelle primitive, le nombre de maisons et d'appartements. L'analyse croisée de ces différentes variables permet à partir de données de 2011 de proposer une lecture des grandes évolutions qu'ont connues les parcelles depuis une date antérieure. L'équipe analyse les processus de construction qui ont conduit à la production de logements pavillonnaires entre 1999 et 2011.

### Hypothèses d'analyse

Cette méthode permet d'identifier les logements neufs construits sur des parcelles non bâties (en extension des espaces urbanisés ou dans le tissu existant) et ceux construits sur des terrains issus de la division d'une parcelle pavillonnaire (« densification douce »).

Pour la densification d'une parcelle pavillonnaire sans division foncière, et pour la division pavillonnaire l'équipe n'a pu procéder qu'à une estimation de leur nombre à partir des hypothèses suivantes :

- densification de la parcelle : parcelles pavillonnaires ayant muté entre 1999 et 2011, dont le nombre de maisons sur la parcelle est supérieur au nombre moyen de maisons par parcelle pavillonnaire de la commune ;
- division pavillonnaire : parcelles ayant muté entre 1999 et 2011, dont le nombre de logements de type appartement est strictement inférieur à 5.

Les phénomènes informels de « densification douce » et les constructions de logements non déclarées sont exclus de l'analyse.

## ► Les formes de la densification douce

L'observation des espaces urbanisés en France montre que l'occupation pavillonnaire est largement dominante. Elle est d'au moins 60% dans chaque région et ce pourcentage s'élève jusqu'à 89% dans le cas de la Basse-Normandie. On peut donc affirmer que l'enjeu du devenir des quartiers pavillonnaires est tout à fait déterminant, comme l'ont d'ailleurs montré les recherches réalisées au sein du **projet de recherche BIMBY**. Le processus de « densification douce » peut être appréhendé comme une production alternative de logements dans le sens où ces opérations ne sont pas planifiées comme les ZAC ou les lotissements ou toute urbanisation « classique » par extension. On distingue généralement trois formes de densification douce :

- division parcellaire : construction de maison(s) après division foncière de parcelles accueillant déjà des pavillons,).
- densification parcellaire : construction de maison(s) sur une parcelle déjà bâtie, mais sans division foncière.
- division pavillonnaire : découpage interne de pavillons pour créer plusieurs logements distincts.

L'équipe a cherché à savoir combien de pavillons nouveaux ont été construits suivant ces trois modalités, entre 1999 et 2011 sans démolition des maisons existantes.

## ► Un pavillon sur six construit en densification douce

Sachant que, chaque année, environ 200 000 nouveaux pavillons sont construits en France Métropolitaine, on peut se demander quelle est la part de « densification douce ». Souvent présentée comme une forme marginale de la construction pavillonnaire, que ce soit du point de vue quantitatif ou de son impact sur le paysage et sur les territoires, l'équipe a, au contraire, démontré que ce phénomène produit un nombre important de logements.

Prenant l'exemple de six grandes agglomérations françaises (Paris, Nantes, Rennes, Toulouse, Marseille et Limoges), l'équipe a analysé des échantillons de 25 km de côté, en périphérie de ces grandes villes, dans des territoires couverts par plus de 75% d'urbanisation pavillonnaire. Les profils des communes étudiées sont variés reflétant un large panel de configurations spatiales (pôles urbains, périurbains, pôles ruraux, rural, selon la catégorisation de l'INSEE) et démographiques (croissance démographique plus ou moins marquée). Si l'on ne prend en compte que la construction pavillonnaire, on observe qu'en périphérie de Limoges, plus d'un pavillon sur six est construit par densification douce (17%), tandis qu'elle représente près d'un tiers des constructions pavillonnaires dans l'agglomération parisienne (37%).

Loin d'être marginale, la densification douce est donc un processus déjà à l'œuvre dans de nombreux territoires. Dans les échantillons étudiés, la division parcellaire représente la principale forme de densification douce (environ 90%). En ce qui concerne la spatialisation du phénomène, on observe que la densification douce est un processus qui touche aussi bien les villes que les bourgs ruraux, les quartiers anciens que les lotissements.

## ► Prospective

En France, entre 1999 et 2011, 3 800 000 logements ont été construits dont 2 250 000 maisons (soit 60% des constructions totale de logements). En extrapolant les résultats obtenus à la production pavillonnaire en France entre 1999 et 2011, on peut estimer que la construction de pavillons en densification douce a permis de construire entre 380 000 et 830 000 logements (entre 17% et 37% de la construction totale de pavillons). Même si ces extrapolations sont à prendre avec précaution, les chiffres sont considérables. La question se pose donc de l'opportunité pour la puissance publique d'encadrer ce phénomène afin de maîtriser et préserver la qualité de ces quartiers :



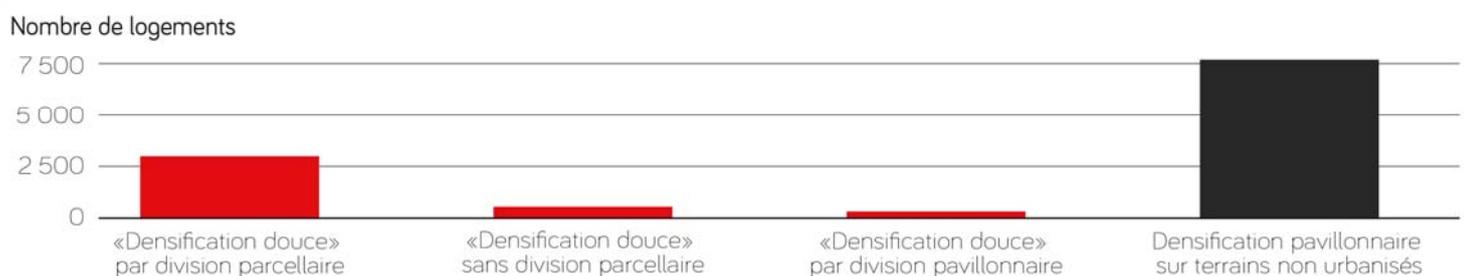
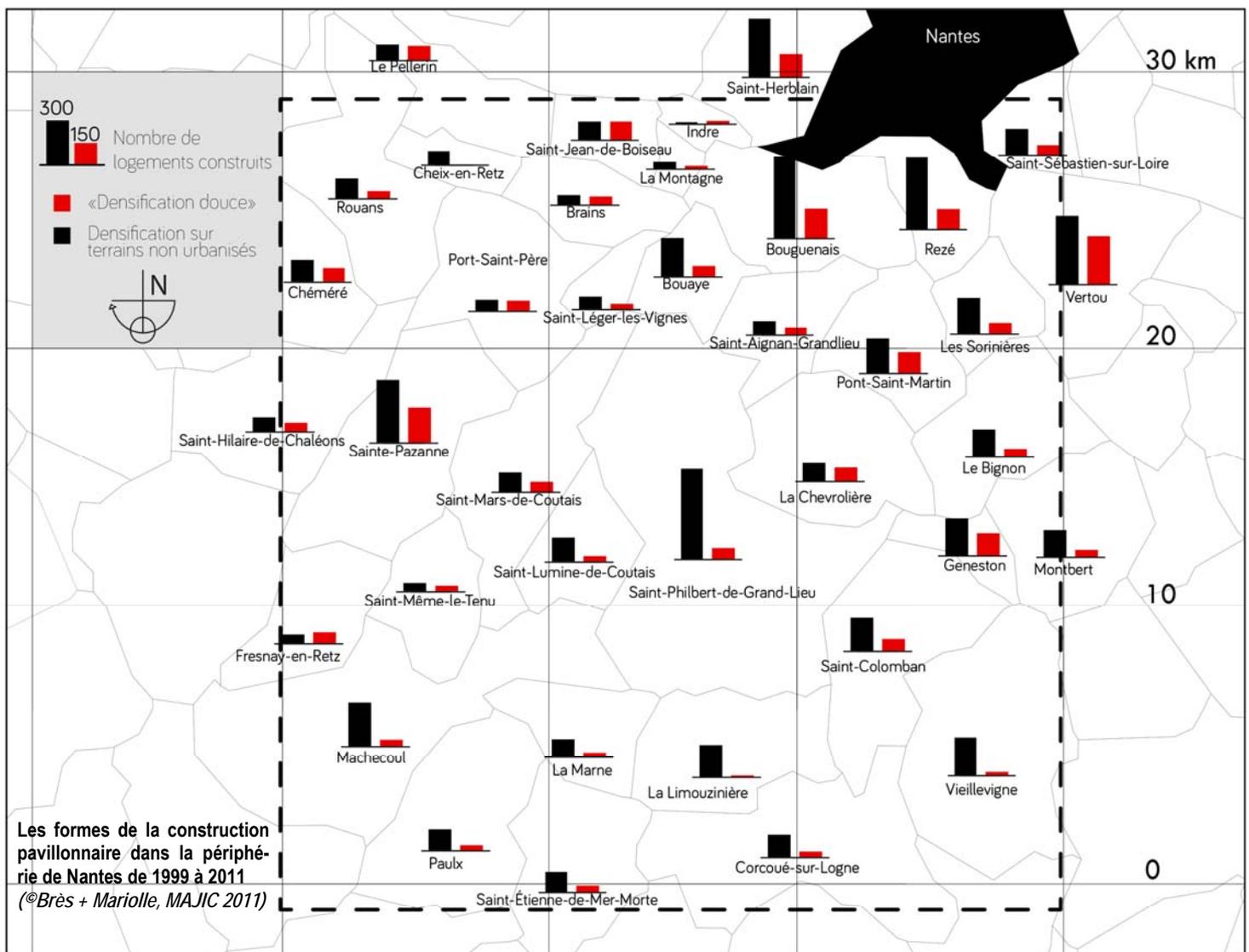
Part de la construction en division parcellaire dans la construction totale de pavillons entre 1999 et 2011 calculée au sein de prélèvements de 25km de côté, en marge des métropoles françaises (les carrés représentent la localisation des secteurs d'étude au sein des 7 métropoles).

(©Brès + Mariolle, MAJIC 2011)

- qualité architecturale, car le « pavillonnaire », dans l'histoire, fut un fleuron de techniques constructives et de qualité architecturale,
- qualité des matériaux, à travers la mise en place de filières constructives de la maison économique,
- qualité environnementale, car ces quartiers pavillonnaires constituent souvent des espaces largement arborés et jardinés. La densification induit une artificialisation du sol dommageable à la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. On pourrait imposer un coefficient d'emprise au

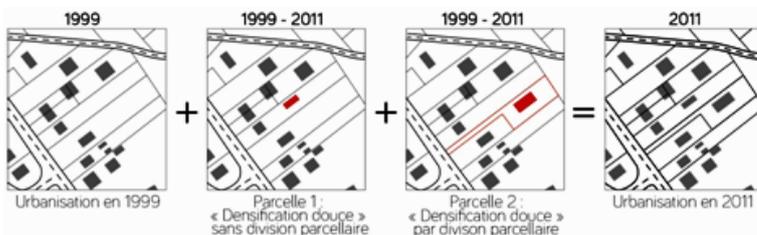
sol, réserver des cœurs d'îlot paysagers, imposer un coefficient de biotope...

- gestion alternative des réseaux, assainissement, eau, déchets, afin d'améliorer la situation existante souvent déficiente sur ces dimensions techniques,
- maintien de l'intérêt collectif et public à travers la réservation d'espaces de cheminements de traverse, de stationnement, de logements sociaux et d'équipements de quartier





- «Densification douce» par division parcellaire
- ⊕ «Densification douce» sans division parcellaire
- + «Densification douce» par division pavillonnaire
- Densification sur terrains non urbanisés



Ce « quatre pages » est une publication destinée à faire connaître les principaux résultats ou enseignements de travaux de recherche, essentiellement ceux réalisés dans le cadre de programmes incitatifs initiés, financés et pilotés par le Puca, organe dédié à la recherche et à l'expérimentation rattaché à la Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature. Les données et les analyses présentées, sauf mention contraire, proviennent des rapports rédigés par les chercheurs. La sélection de ces éléments et leur mise en perspective n'engagent en revanche que le Puca.

## [Pour en savoir plus]

Mariolle B., Delaville D., 2014, « Densification douce en France : quels effets quantitatifs ? », Rapport d'étude pour le PUCA, 74 p.

Puca, 2013, « **Vers des politiques publiques de densification et d'intensification douces ? Intérêts, limites et opportunités** », texte de consultation de recherche du PUCA, 26p.

« **La densification douce des tissus pavillonnaires : une solution innovante pour produire du logement ?** », Vidéo réalisée par le Puca et le MLET - 10'

Site internet du projet de recherche BIMBY : [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)

Davy, A-C, 2013, « La division des maisons individuelles au cœur de l'Île-de-France », Note rapide Habitat de l'IAU Ile-de-France, n°633

Touati A. 2013, « La densification « douce » au Canada. L'exemple des « appartements accessoires » en Ontario », *Métropolitiques*.

### Directeur de la publication

Emmanuel Raoul, Secrétaire permanent du Puca

### Coordination

Bertrand Vallet

### Rédaction

Béatrice Mariolle et Damien Delaville

### Maquette, mise en page

Christophe Perrocheau

### Chargée de l'action au Puca

Virginie Bathellier

Plan urbanisme construction architecture

Tour Pascal B

92055 La Défense cedex

Tel. : 01 40 81 24 72

<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr>

ISSN : 2427-8912

