

# Révéler les potentialités écologiques du pavillonnaire

## Étude de cas à Nemours

Etudiant·e·s du M2 Habitat et Renouvellement Urbain de l'École  
d'Urbanisme de Paris



# Sommaire

I. Pourquoi interroger les potentialités écologiques du pavillonnaire ?

II. Quelle a été la méthodologie retenue ?

III. Une matrice pour réfléchir globalement aux potentialités écologiques dans le pavillonnaire

IV. Quelles pratiques écologiques des habitant.es dans le tissu pavillonnaire nemourien ?

V. Axes de réflexions communs et pistes d'action à partir des études de cas

# Partie 1

**Pourquoi interroger les  
potentialités écologiques du  
pavillonnaire ?**

# Une commande de l'Anah sur le pavillonnaire

## L'Anah nous a sollicité·e·s pour étudier les potentialités écologiques des espaces pavillonnaires

- Constat d'un **vide opérationnel** sur ce segment important du parc privé
  - nécessité de récolter des connaissances
  - pour repenser l'intervention sur le pavillonnaire
- **S'affranchir de la doxa critique** du pavillonnaire pour apporter un regard neuf
  - révéler les pratiques vertueuses existantes
  - identifier les **potentialités écologiques**



*Vue satellite du pavillonnaire de Nemours, Géoportail*

1

2

3

4

5

# Pourquoi l'Anah souhaite renforcer ses actions sur le pavillonnaire ?

Un type d'habitat largement plébiscité et attractif

- **un idéal de vie pour 80 % des français-es** (1)
- qui **héberge 65 % des habitant-es** (soit 55% des logements) (2)

Mais critiqué sur le plan environnemental

- **dépendance à l'automobile**
- **consommateur d'espace et d'énergie**
- **appauvrissement des liens sociaux**

Sous-investi par les politiques publiques

- **une approche sectorielle ciblée sur le bâti**
- qui ne suffit pas pour faire évoluer le pavillonnaire

Mais présentant des potentialités écologiques

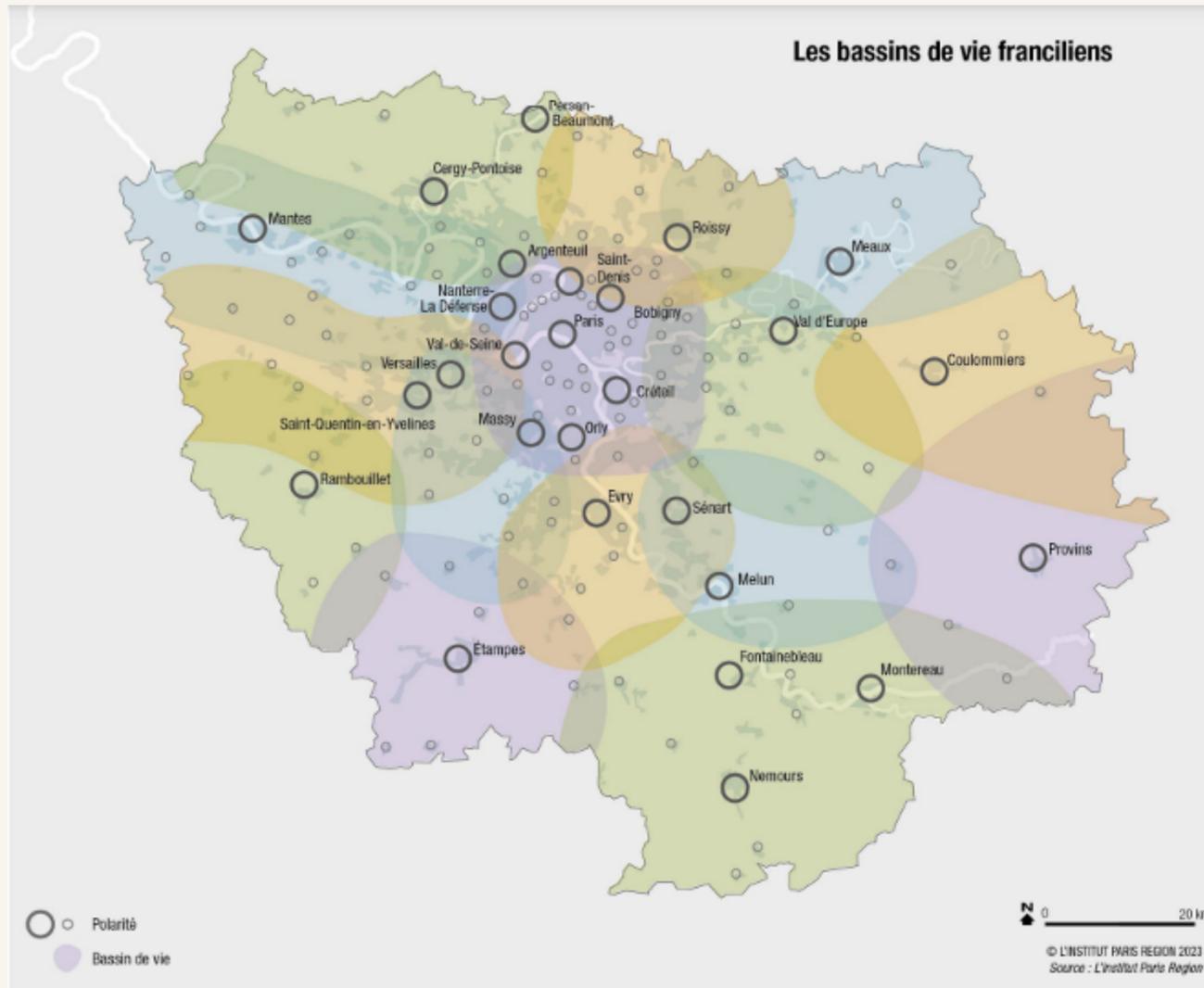
- de nombreuses opportunités **d'usages, de pratiques et d'aménagements plus vertueux**
- un **gisement foncier** exploitable notamment dans l'optique du ZAN

Enjeu d'une **intervention globale** concernant l'habitat pavillonnaire pensée à **d'autres échelles**

1 Baromètre - *Les Français et les villes moyennes*, Kantar Public pour La Fabrique de la Cité, juillet 2022

2 Habitat pavillonnaire : est-ce le début de la fin ?, Centre d'observation de la Société, novembre 2022

# Pourquoi le choix de Nemours ?



Le pavillonnaire représente un mode d'habiter ancré à Nemours depuis un demi-siècle

Un territoire aux franges de l'Île-de-France

- Connecté à Paris par le transilien
- Une commune attractive ayant une fonction de centralité sur son bassin de vie

Un territoire d'intervention de l'Anah (OPAH-RU, Action Coeur de Ville, opérations de rénovation énergétique et d'adaptation dans le diffus)

=> Un tissu pavillonnaire intéressant à étudier pour **proposer des pistes d'intervention systémiques**, potentiellement reproductibles à l'échelle nationale

**44% des logements sont des maisons individuelles à Nemours**

# Problématisation

- Des modes de vie et un tissu pavillonnaire a priori peu vertueux sur le plan environnemental
- Mais un tissu existant avec lequel composer et faire évoluer en s'appuyant sur ses potentialités écologiques
- Au-delà du bâti, un enjeu d'une intervention globale et multiscalaire (habitant, logement, parcelle, îlot, quartier)

**Quelles possibilités de mutations des tissus pavillonnaires pour répondre aux enjeux environnementaux actuels et à venir en capitalisant sur les forces existantes de ces quartiers ?**

1

2

3

4

5

## **Partie 2**

**Quelle a été la méthodologie  
retenue ?**

# Une méthodologie croisée

## Phase 1

### Études préparatoires

- Analyse socio-démographique de Nemours et de ses différents quartiers
- Définition du profil pavillonnaire de Nemours
- Benchmark des potentialités écologiques du pavillonnaire

**Comprendre le territoire et le contexte d'étude**

## Phase 2

### Enquête de terrain et entretiens

- Entretiens institutionnels
- Entretiens avec les habitant.e.s
- Élaboration d'une grille d'observation des pavillons

**Réaliser un état des lieux de l'existant, des pratiques et des représentations des habitant.es**

## Phase 3

### Analyse et formulation de préconisations

- Analyse des résultats de l'enquête de terrain
- Élaboration d'une matrice de préconisations
- Analyse de cas d'étude emblématiques

**Révéler des enjeux pour dessiner des pistes d'intervention**

1

2

3

4

5

# Une semaine de récolte de données sur le terrain

## 5 entretiens institutionnels

- **Philippe Roux**, Adjoint à l'urbanisme, Ville de Nemours
- **Lydia Louviot**, Directrice du service Aménagement, Foncier, Urbanisme, Ville de Nemours
- **Virginie Saussier**, Directrice du programme Action Coeur de Ville et stratégie commerciale, Ville de Nemours
- **Cédric Le Bras**, Responsable du service des affaires scolaires, Ville de Nemours
- **Véronique Gendereau**, Démocratie locale et vie des quartiers - Gestion Urbaine de proximité, Ville de Nemours

## 5 entretiens avec des acteur.ices privé.es

- **Anthony Toquart**, AT Rénovation et Construction - Rénov Global
- **Nathalie Frot**, Commerciale, Babeau Seguin (constructeur de maisons individuelles)
- **M. Duong**, directeur de franchise, Era Immobilier
- Directrice d'agence, Héron Immobilier
- **Glenn Fayette**, Conseiller énergétique, Service Unique de la Rénovation Énergétique (S.U.R.E), Seine-et-Marne Environnement

**45 entretiens** avec les habitant.es des différents secteurs pavillonnaires

**Des observations** des terrains réalisées à partir d'une grille d'observation

- Caractéristiques du bâti, année de construction, état du bâti
- Type de séparation des parcelles
- Occupation du terrain (piscine, parking, garage, etc.)
- Caractéristiques et usages des jardins (investissement et entretien du jardin, pratiques de recyclage, pratiques alimentaires et d'élevage)
- Végétation



Source : Photographie HRU

1

2

3

4

5

# Sélection de quatre cas d'étude emblématiques

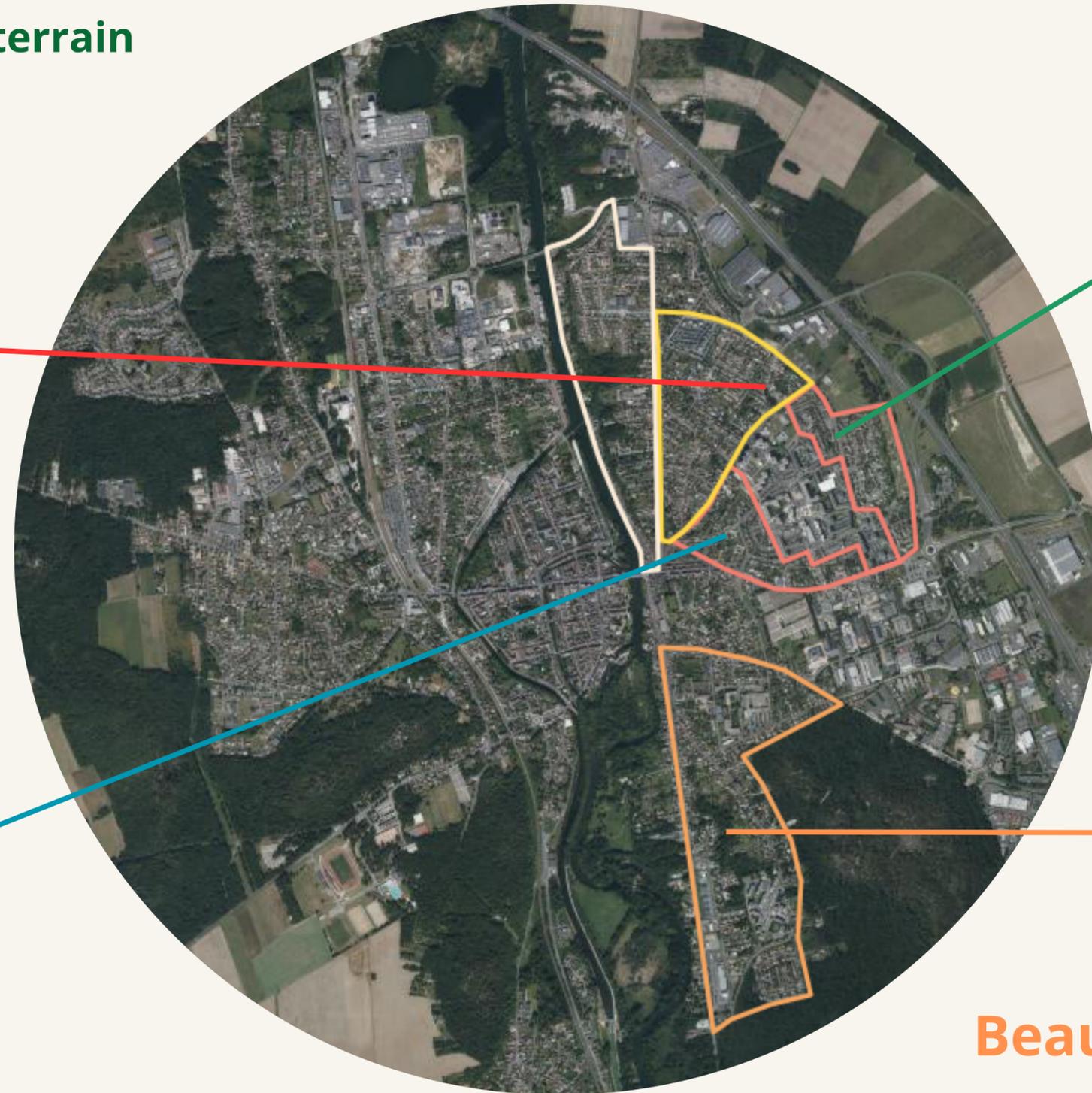
parmi les 4 quartiers pavillonnaires observés lors de l'enquête de terrain



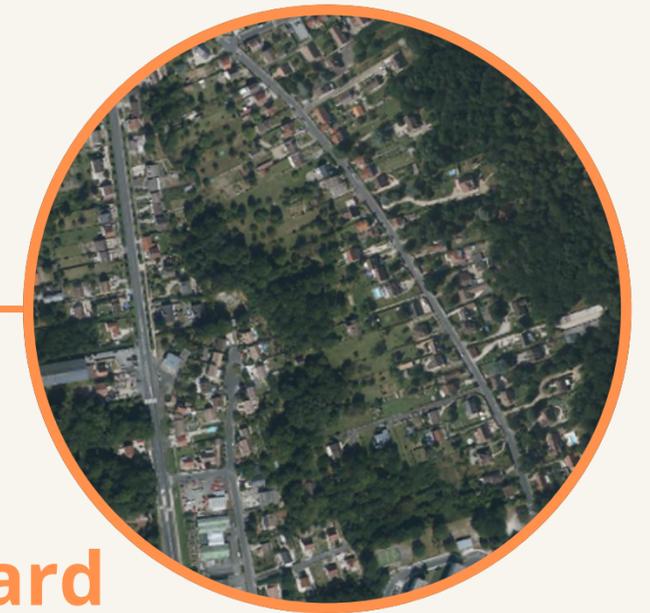
**Mazes**



**Dullin**



**Gonneau**



**Beauregard**



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

## **Partie 3**

**Une matrice pour réfléchir  
globalement aux potentialités  
écologiques dans le pavillonnaire**

# Présentation de la matrice

Un outil référence d'actions à mettre en oeuvre pour révéler les potentialités écologiques du pavillonnaire :

- **8 thématiques d'actions interconnectées**, qui vont **au-delà du bâti** et qui sont **s'enrichissent mutuellement**

 ◦ **Des objectifs liés** à ces thématiques

 • **Des propositions d'actions** à portée générale selon : la parcelle, l'îlot, le quartier, la ville

## Quels intérêts ?

- Se décline à **différentes échelles** afin d'avoir une **vision globale** et **systemique** des actions,
- Des propositions d'actions à **portée générale** et qui **enrichissent l'action sur le bâti**.

1

2

3

4

5

# Illustration de la matrice

Thématiques	Objectifs	Parcelle	Ilot	Quartier	Ville
Bati					
Gestion responsable de l'eau					
Gestion des déchets					
Biodiversité (Faune/flore) et nature	Favoriser la biodiversité en terme de faune		Continuité interparcellaire (privilégier les haies aux murets)		
			Intégrer le tissu pavillonnaire à la trame verte territoriale		
		Réduire l'espace des pelouses (favoriser les sols vivants)			
	Favoriser la biodiversité en termes de flore	Privilégier de la flore locale diversifiée, peu consommatrice d'eau et adaptée au climat (des jardins punks...)			Traitement des giratoires
	Mutualiser l'usage des jardins	Mettre à disposition d'associations pour exploiter tout ou partie de son jardin (potager)	Jardins partagés: potagers communs, vergers communs, élevages communs		
	Favoriser la constitution d'îlots de fraîcheur		Planter plus d'arbres		Protéger les arbres existants
	Désartificialiser les sols	Enlever et/ou réduire les revêtements imperméables (dalles, carrelages, terrasses en béton...)			
Espaces publics					
Mobilités					
Vie sociale et implantation de services					
Gouvernance locale					

1

2

3

4

5

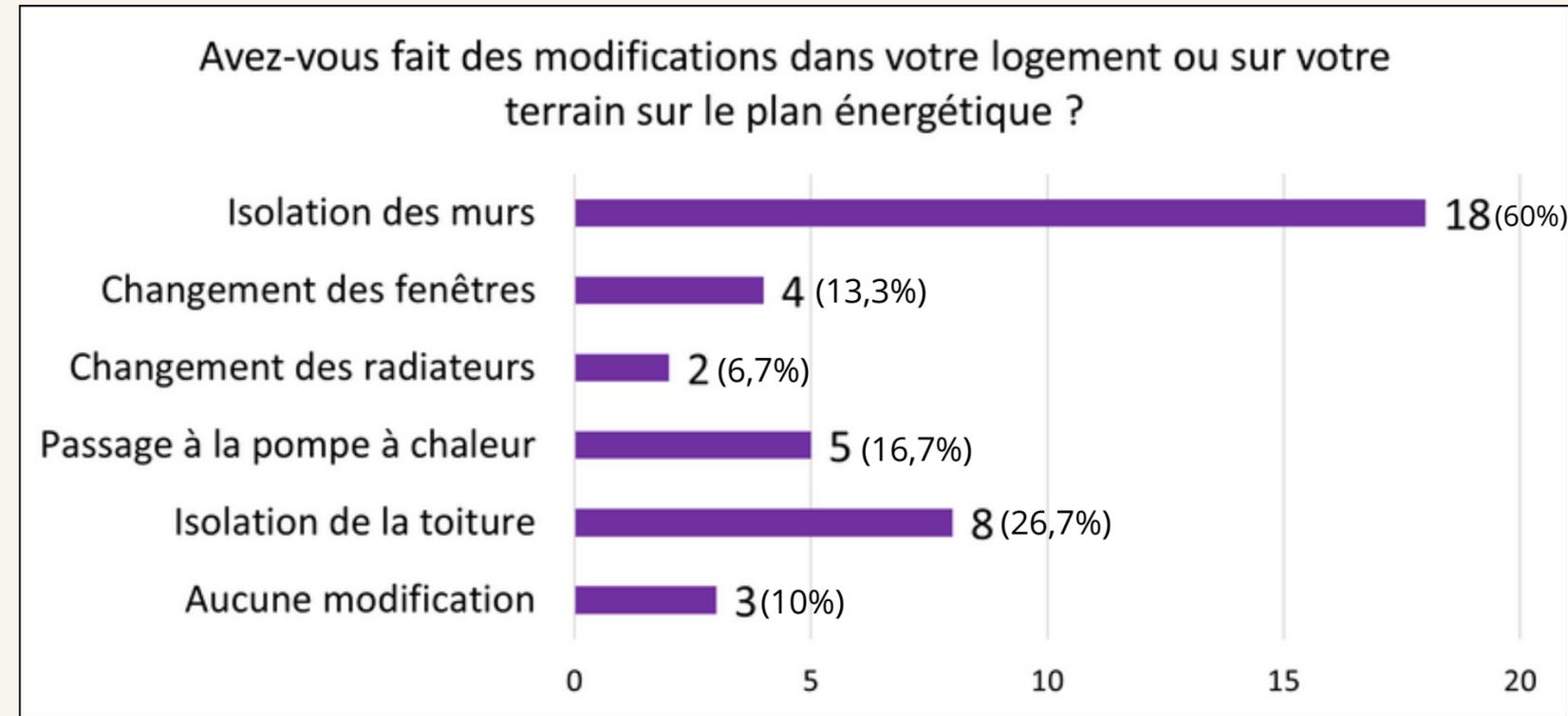
## **Partie 4**

**Quelles pratiques écologiques des  
habitant-e-s dans le tissu  
pavillonnaire nemourien ?**

# Des pratiques écologiques par souci économique

## Rénovation énergétique

- **80%** des sondé.e.s ont des **pratiques d'économie énergétique** pour réduire leurs factures d'énergie et pas nécessairement par conscience écologique
- **90%** des sondé.e.s ont réalisé des **modifications de leur logement** qui réduisent la consommation énergétique
- Contribution importante des **entreprises de rénovation**



Source : enquête HRU



Source : Photographies HRU

↪ Rénovation énergétique du parc pavillonnaire **bien engagée**

↪ **Dispositifs d'aides** mis en place par l'Anah plus ou moins connus

1

2

3

4

5

# Des jardins diversement écologiques

- Des **délimitations de parcelles plus ou moins artificialisées**
- Un usage des jardins principalement **récréatif**

**70%** des sondé.e.s jardinent  
**50%** ont un potager  
**50%** ont un compost  
**30%** ont des récupérateurs d'eau

- **Des usages variés** selon la **taille des jardins** mais aussi selon les **profils des ménages**
- **Un impact varié sur la diversité des sols**

**75%** de jardins dont la végétation est choisie et entretenue  
→ pauvres en biodiversité

Convergences des pratiques du jardin pavillonnaire de Nemours avec des typologies existantes (**Frileux, 2015**) :



Jardin "anti-jardiniers"



"Maniaques du désherbage"



Jardin "éco-centrés"



**"Jardins punk" (Lenoir, 2018):**  
Présence marginale

1

2

3

4

5

# Mobilités : une forte dépendance à la voiture et peu de mobilités douces

**77%** des sondés utilisent la voiture

- **Manque de services** de proximité

**50%** des sondés utilisent les transports en commun moins d'une fois par mois

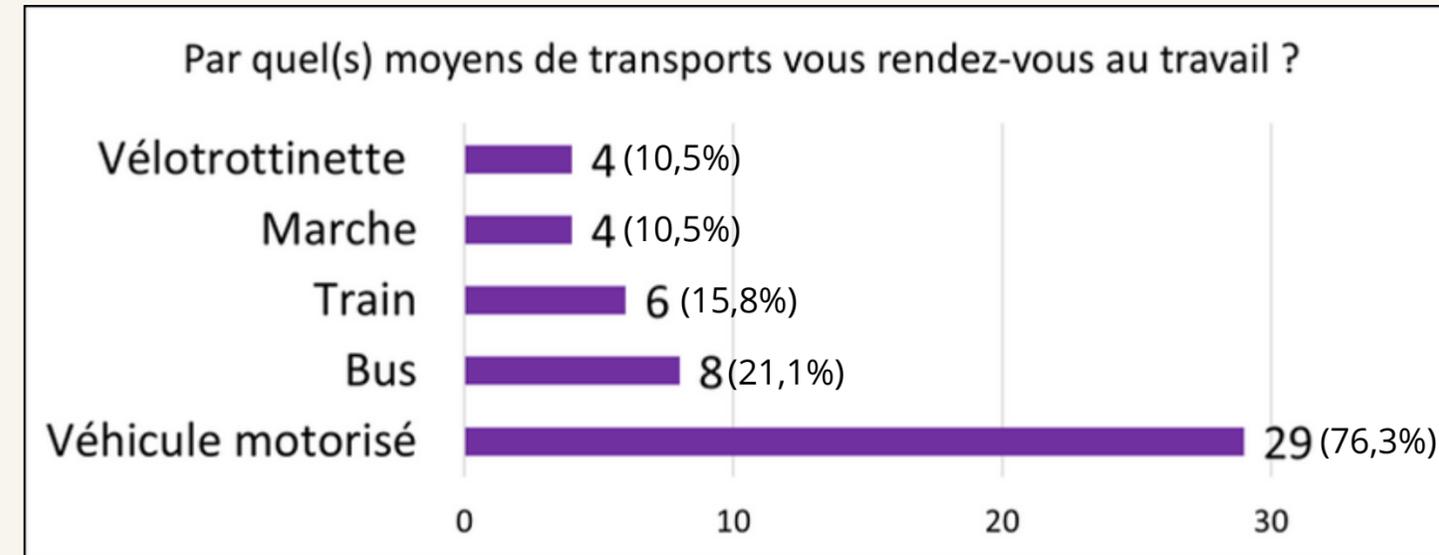
- Une offre de transports pas adaptée à leurs besoins et **“peu fiable”**

## Des mobilités douces occasionnelles

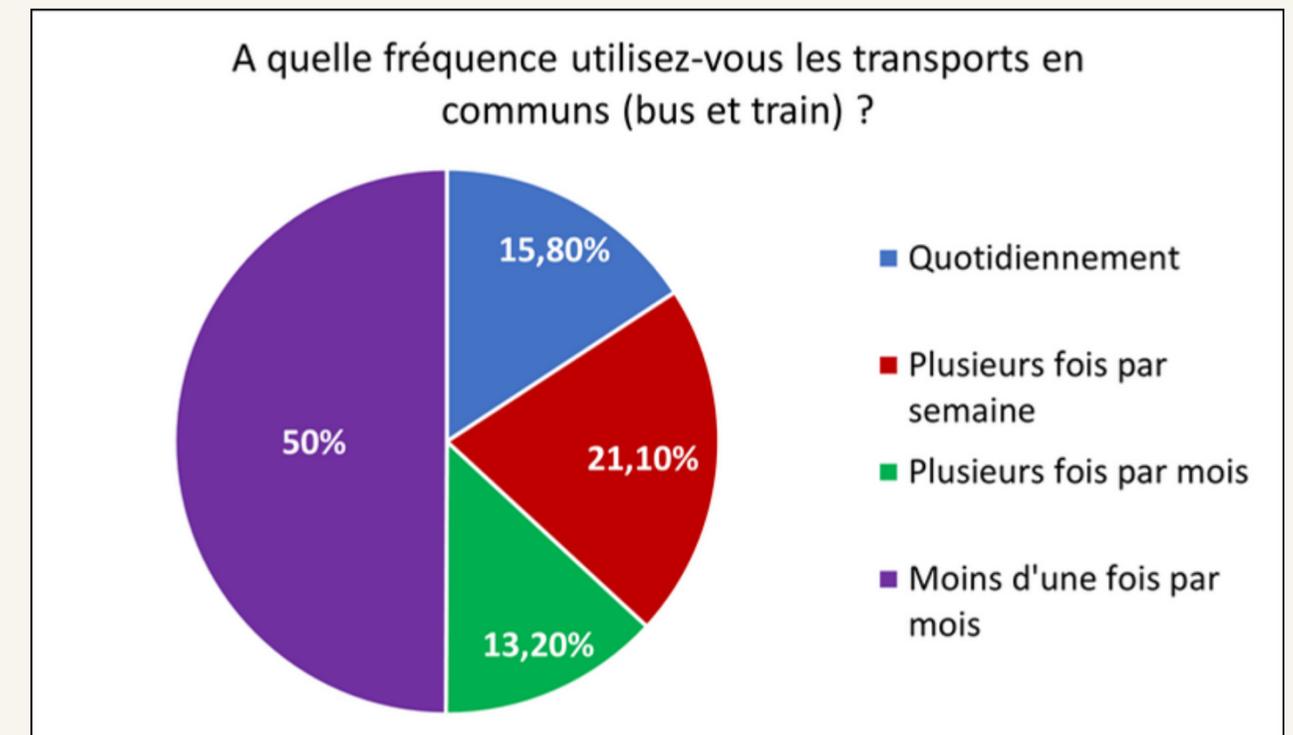
### Le vélo et la marche

- Enjeu de **sécurité**
- **Eloignement du pavillonnaire** aux aménités urbaines

*“Les problèmes de stationnement contraignent les mobilités douces”*



Source : enquête HRU



Source : enquête HRU

1

2

3

4

5

# Peu d'initiatives écologiques collectives :

## Focus sur les jardins partagés

Intérêt d'un jardin partagé : réduire le nombre de **jardins sous-utilisés** et **pauvres en biodiversité**

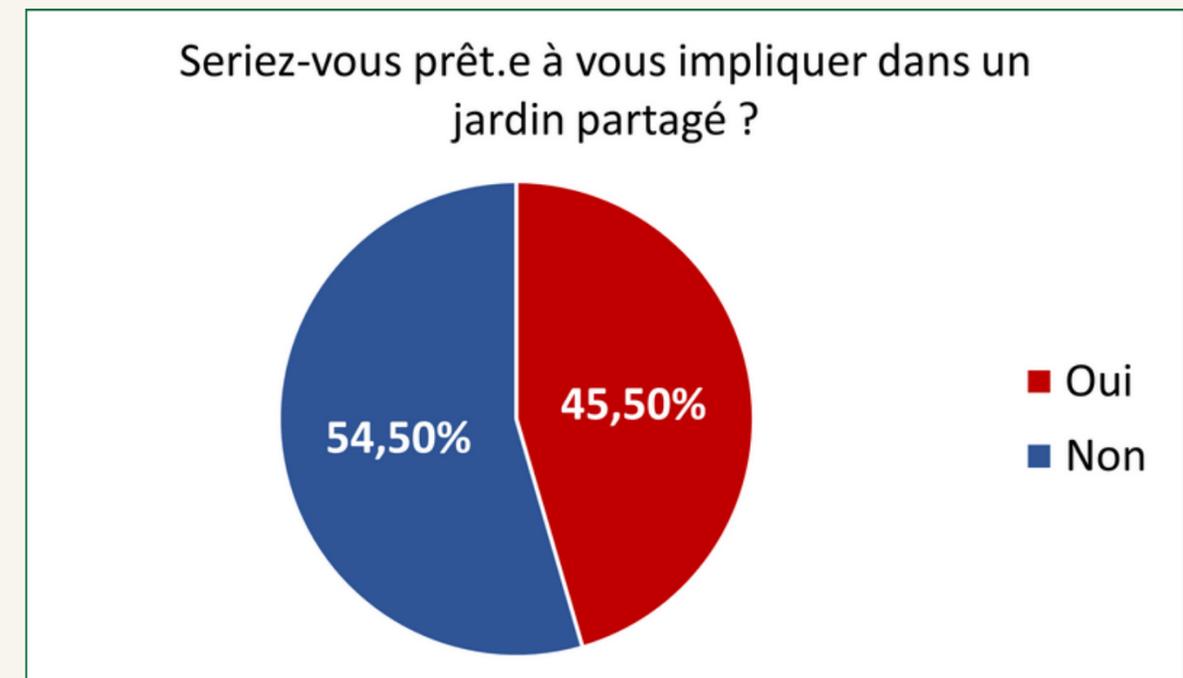
Des dynamiques différentes d'implication dans un jardin partagé :

- **Habitant.es réticent.es :**

- **55%** des sondé.es pas prêt.es à s'investir dans un jardin partagé
- La satisfaction des jardins individuels réduit l'implication dans un jardin partagé (cf. *Amis des Loings*)
- Faible lien avec le voisinage

- **Habitant.es intéressé.es :**

- **45%** des sondé.es prêt.es à s'impliquer dans un jardin partagé
  - Majorité de **seniors**
    - Davantage de temps disponible ?
  - Davantage de **ménages 4+**
    - Lieu de sociabilité pour familles ?



Source : enquête HRU

## **Partie 5**

**Axes de réflexions communs  
et pistes d'action à partir des  
études de cas**

# SECTEUR MAZES



**Mazes**



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

# SECTEUR MAZES

## Typomorphologie du quartier

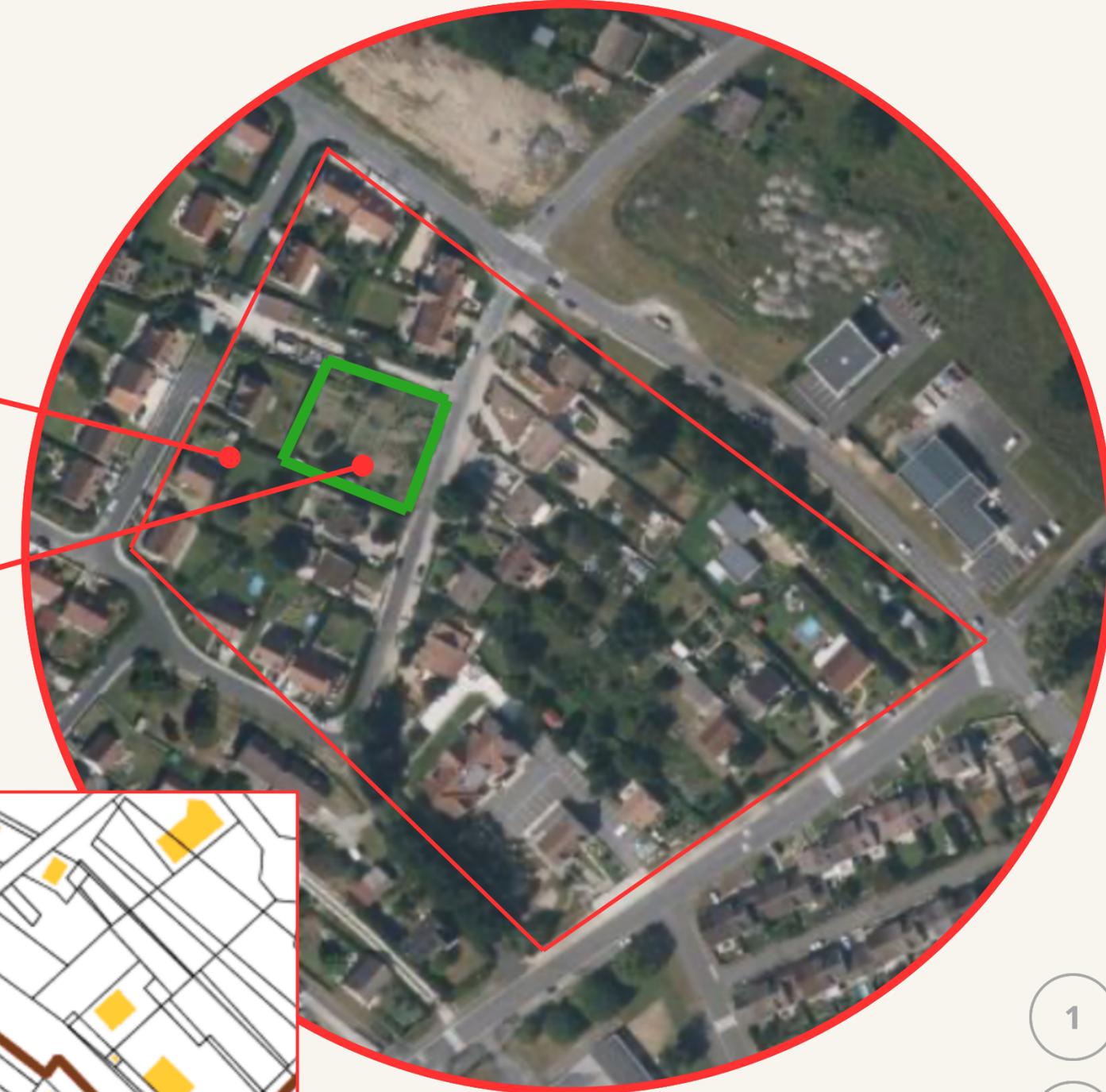
- Quartier de 28 logements individuels et 1 logement collectif
- Maisons périurbaines indépendantes
- Emprise du bâti sur l'ensemble du quartier : 15%

## Caractéristiques

- Avant de jardin artificialisé, arrière à usage vivrier ou récréatif
- Absence de délimitation entre le trottoir et le parking et trottoirs informels
- Desserte de bus satisfaisante

Quartier

Espaces  
verts à  
proximité



Source : géoportail

Source : dvd.fr

1

2

3

4

5

# SECTEUR GONNEAU



**GONNEAU**

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

# SECTEUR GONNEAU

## Typomorphologie

Lotissement de 57 logements des années 1970/1980

Maisons mitoyennes

Emprise du bâti sur l'ensemble du quartier : 30%

## Caractéristiques

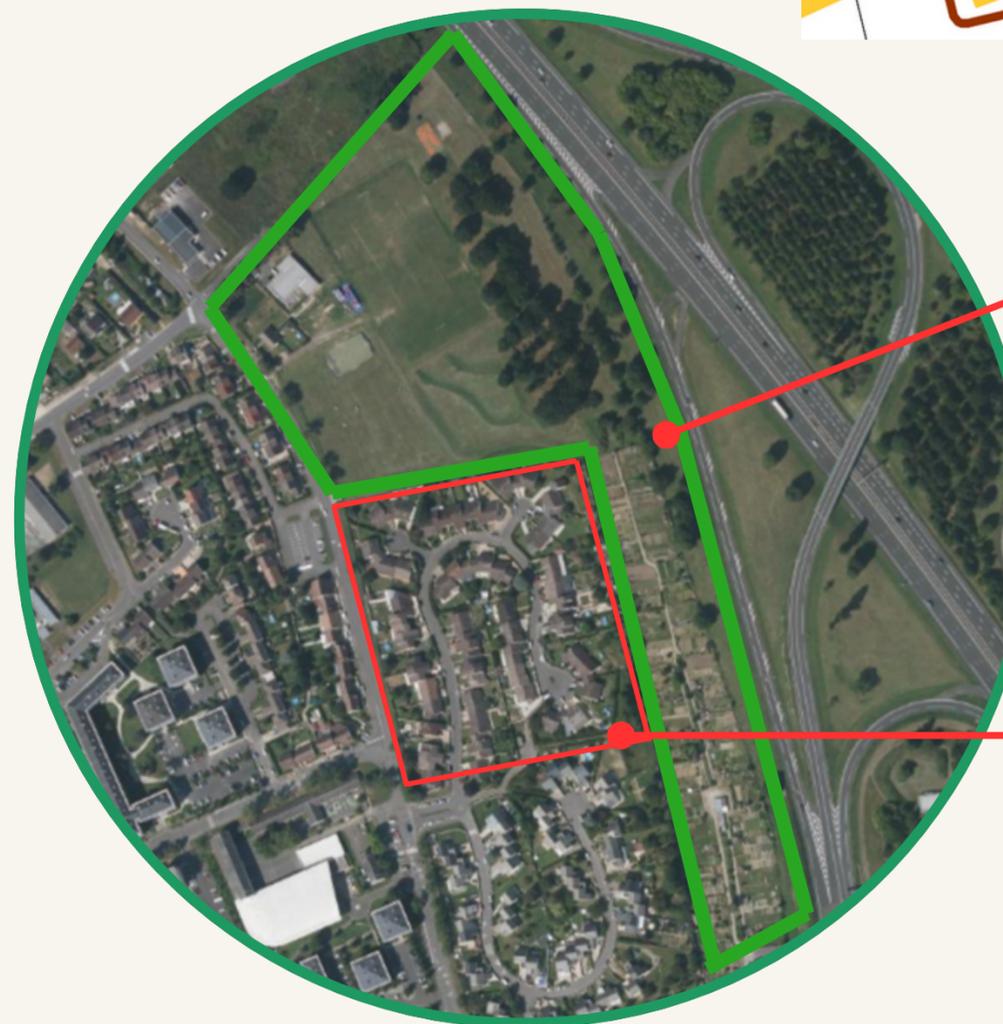
- Lotissement assez dense
- Artificialisation relativement forte de certains jardins
- Lotissement entouré d'espaces naturels à fort potentiel
- Conflit d'usage entre voitures et piétons ne favorisant pas les mobilités douces
- Proximité des services et commodités



Source : Photographie HRU



Source : dvd.fr



Espaces  
verts à  
proximité

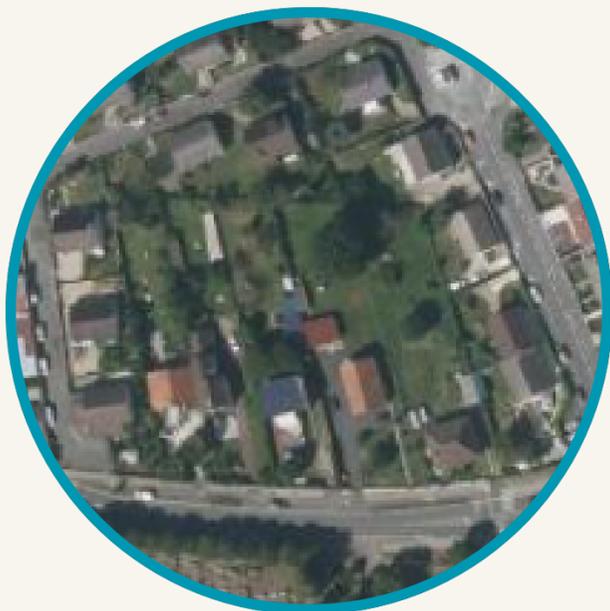
Lotissement

Source : géoportail

# SECTEUR DULLIN



DULLIN



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

# SECTEUR DULLIN



Source : Photographie HRU

## Typomorphologie du quartier

Lotissement de 15 logements des années 1960

Maisons individuelles

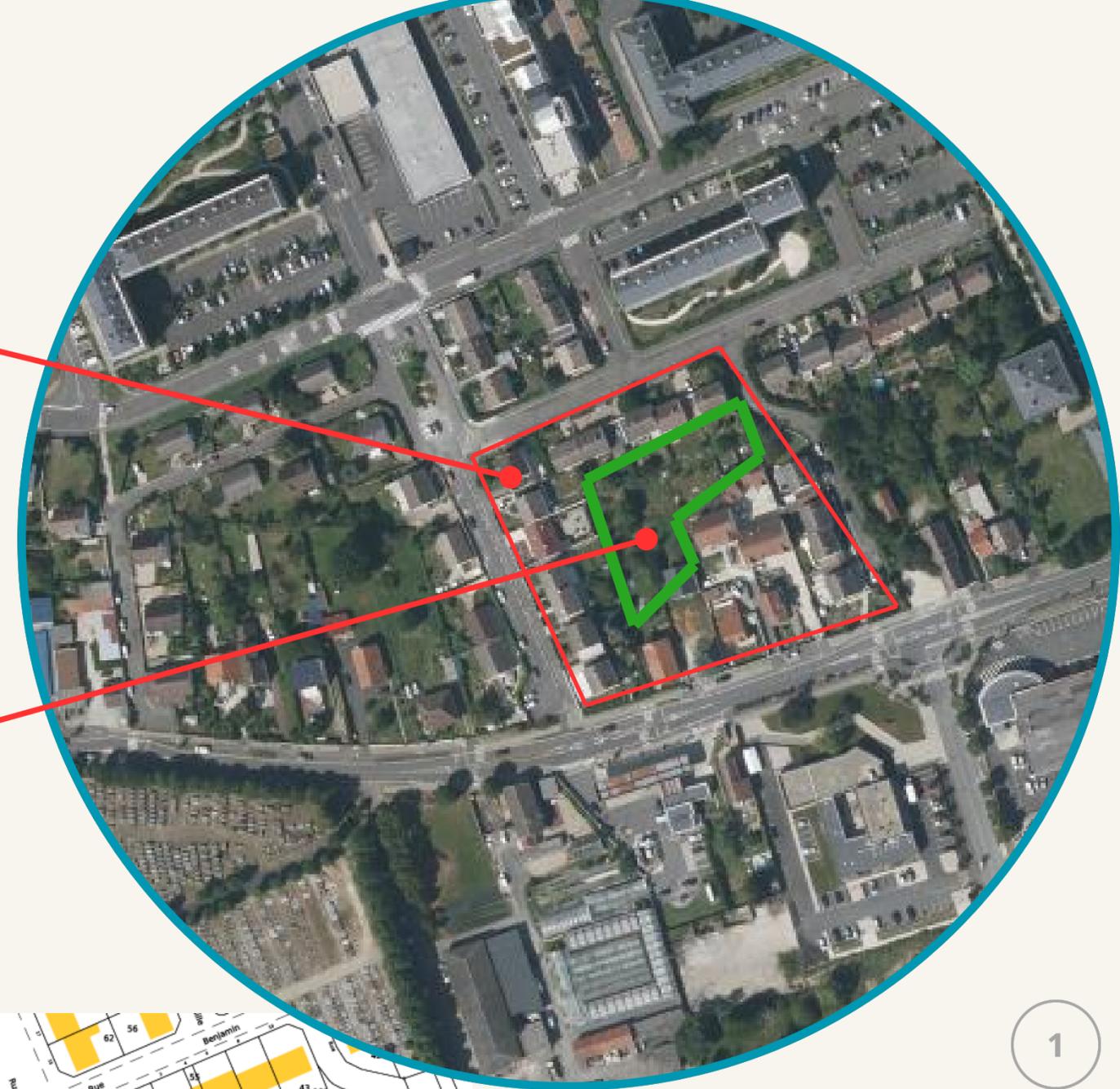
Emprise du bâti sur l'ensemble du quartier : 15 %

## Caractéristiques

- Cœur d'îlot végétalisé, pour le moment inutilisé
- Conflit d'usage entre voitures et piétons
- Terrains pentus
- Dissociation de la propriété foncière et du bâti sur certaines parcelles

Ilot

Espaces verts à proximité



Source : dvf.fr

Source : géoportail

1

2

3

4

5

# SECTEUR BEAUREGARD



**BEAUREGARD**



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

# SECTEUR BEAUREGARD

## Typomorphologie

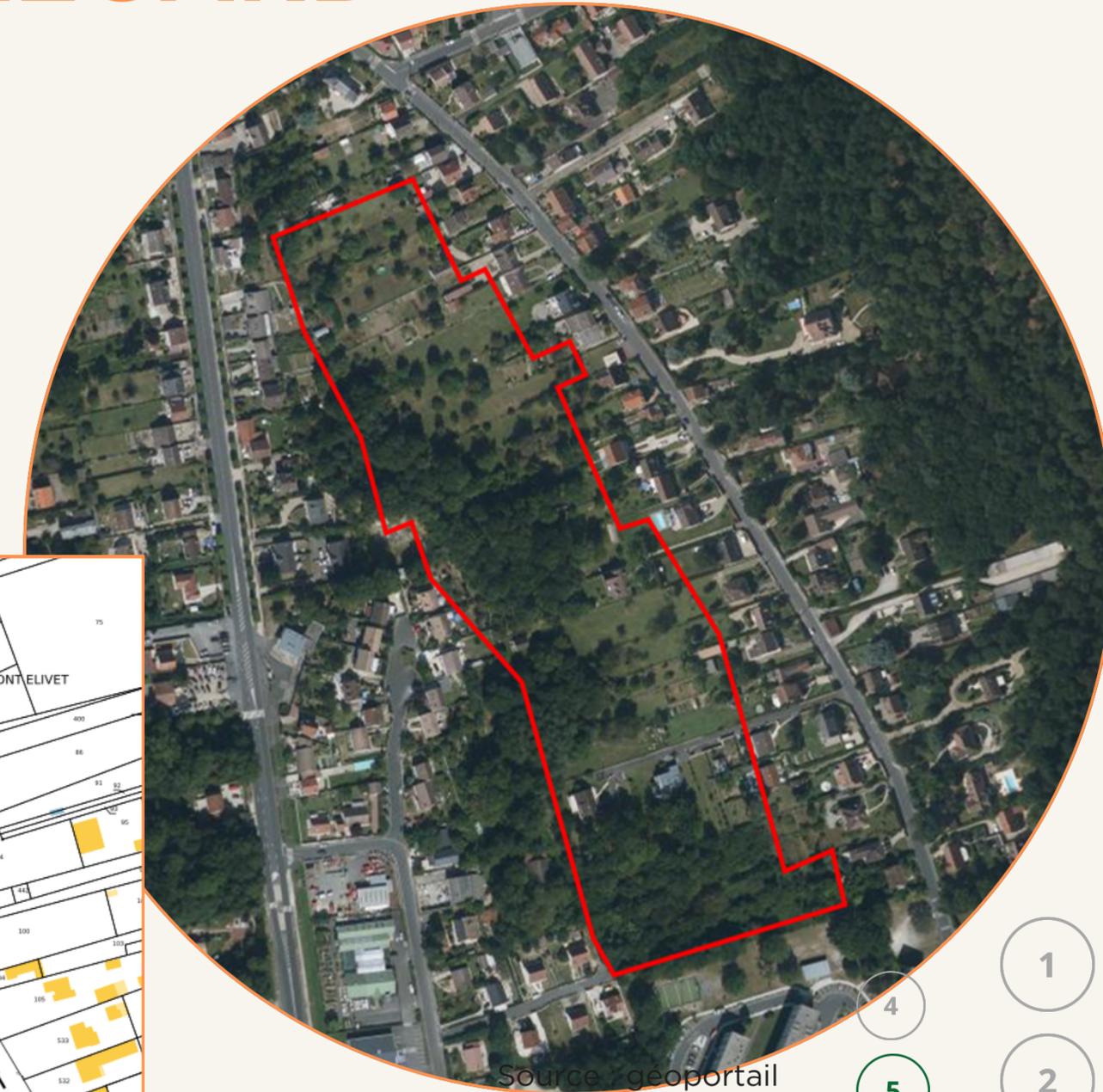
Tissu pavillonnaire diffus de 70 maisons individuelle.

Parcelles étroites et étirées d'au moins 1000m<sup>2</sup>

Emprise du bâti sur l'ensemble du quartier : 12 %

## Caractéristiques

- Coeur d'îlot très végétalisé (bosquet, jardin punk) et d'une très grande surface
- Quelques pratiques maraîchères et vivrières en place (jardins potagers, poules, chèvres, moutons)
- Pas d'accès public au coeur d'îlot
- Desserte en transports en commun : plusieurs arrêts de bus (ligne 5) à proximité, fréquence faible (2/h).



4

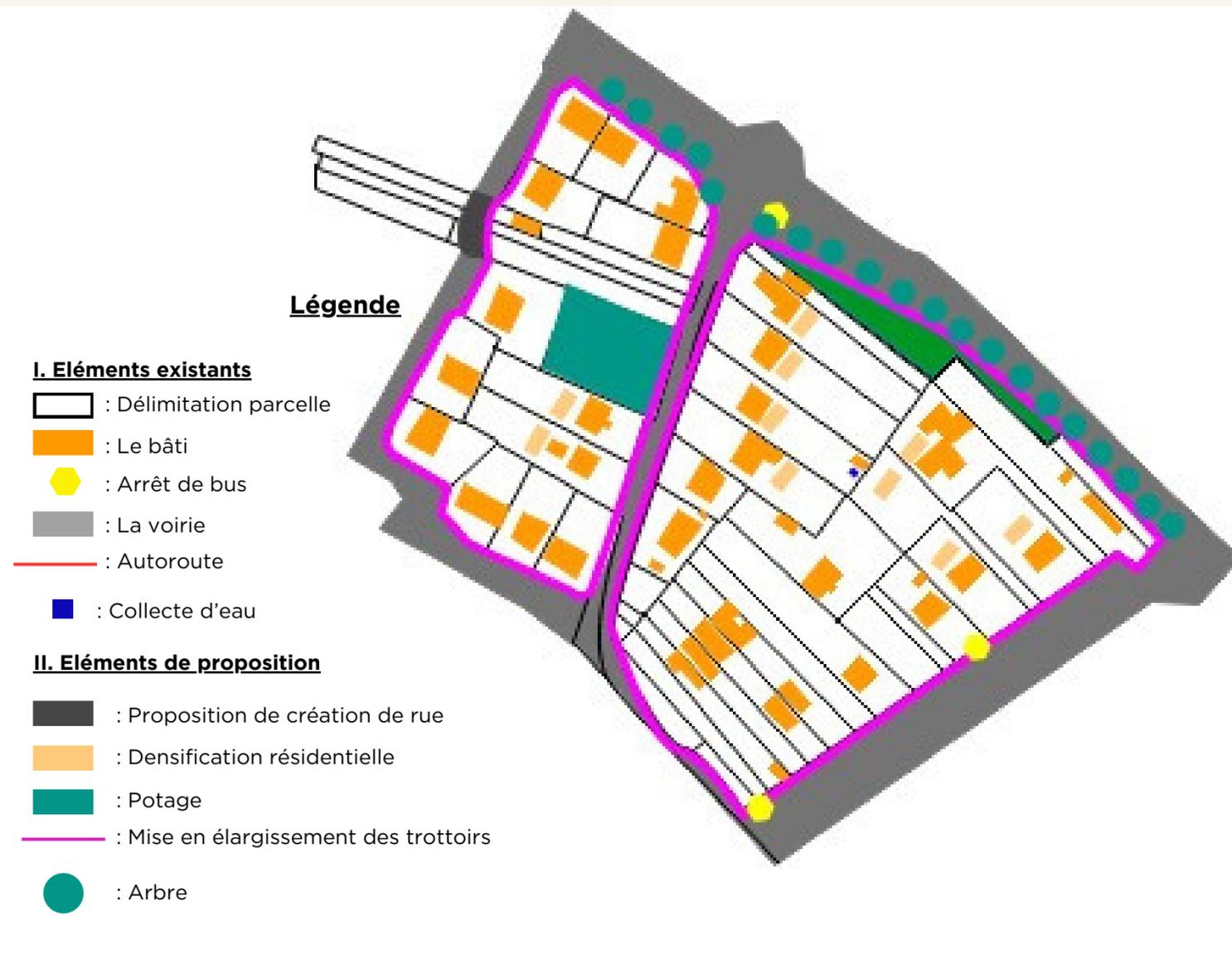
5

1

2

3

# Secteur Mazes : capitaliser sur les surfaces non bâties du quartier



Réalisatrice : étudiante HRU

## Thématiques exportées depuis la matrice :

BATI
GESTION DES DECHETS
BIODIVERSITÉ (FAUNE/FLORE) ET NATURE
ESPACES PUBLICS
MOBILITÉS
VIE SOCIALE ET IMPLANTATION DE SERVICES
GOVERNANCE LOCALE

1

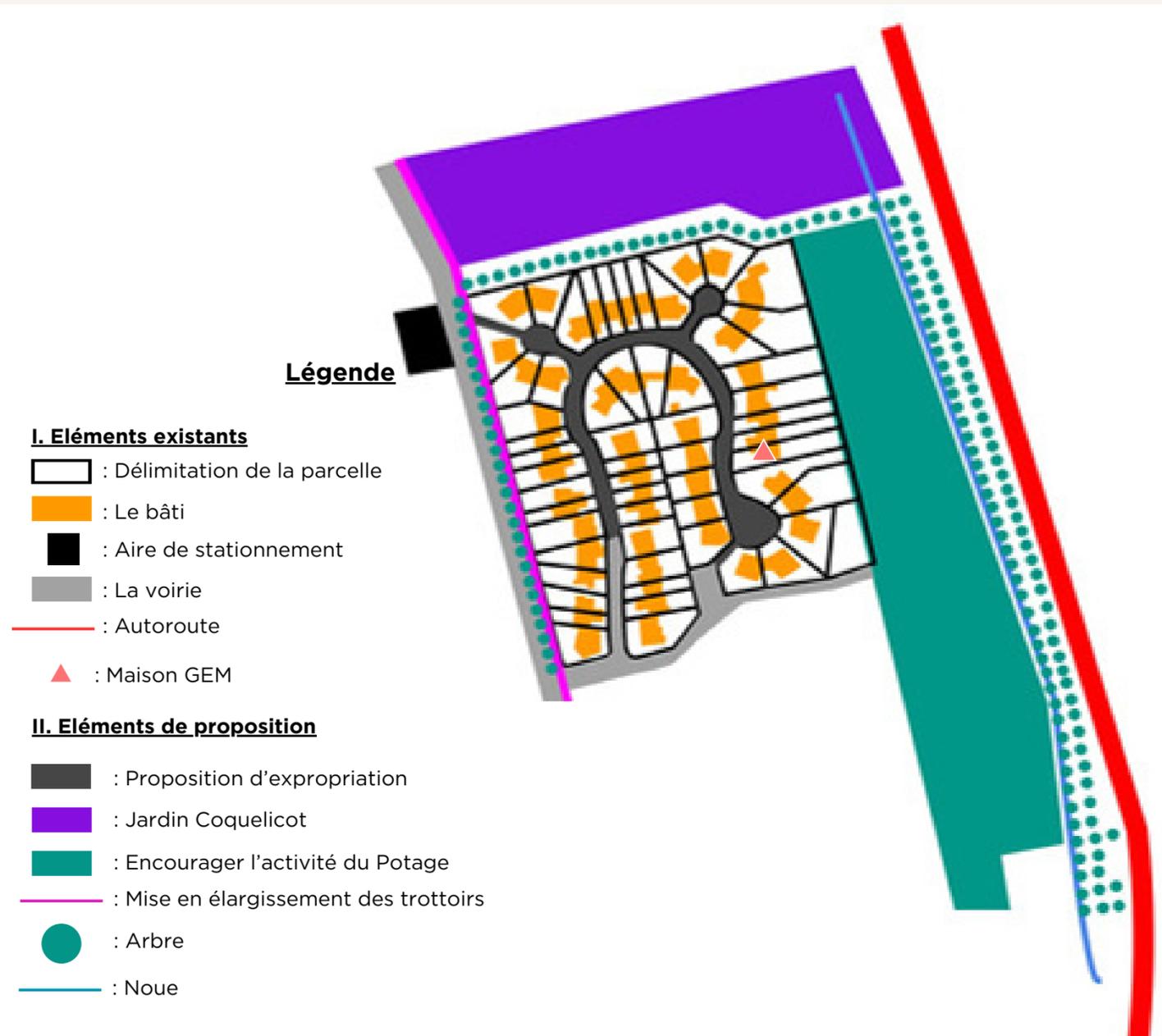
2

3

4

5

# Secteur Gonneau : favoriser les mobilités douces et s'appuyer sur les franges du quartier



## Thématiques exportées depuis la matrice :

GESTION RESPONSABLE DE L'EAU
GESTION DES DECHETS
BIODIVERSITÉ (FAUNE/FLORE) ET NATURE
ESPACES PUBLICS
MOBILITÉS
VIE SOCIALE ET IMPLANTATION DE SERVICES
GOUVERNANCE LOCALE

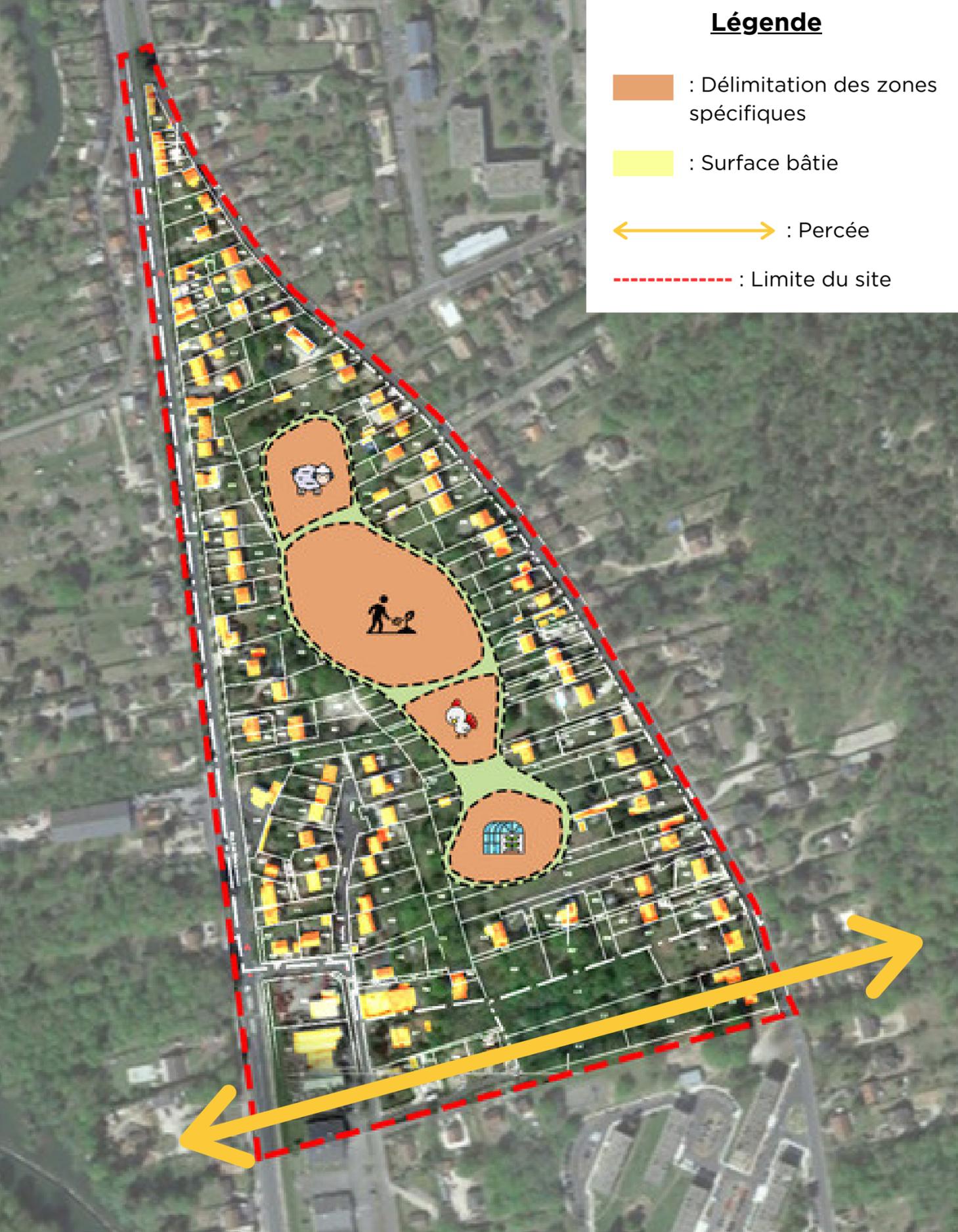
# Secteur Dullin : renforcer un cœur d'îlot végétalisé



Thématiques exportées depuis la matrice :

GESTION RESPONSABLE DE L'EAU
BIODIVERSITÉ (FAUNE/FLORE) ET NATURE
ESPACES PUBLICS
MOBILITÉS
VIE SOCIALE ET IMPLANTATION DE SERVICES
BÂTI

Réalisatrice : étudiante HRU



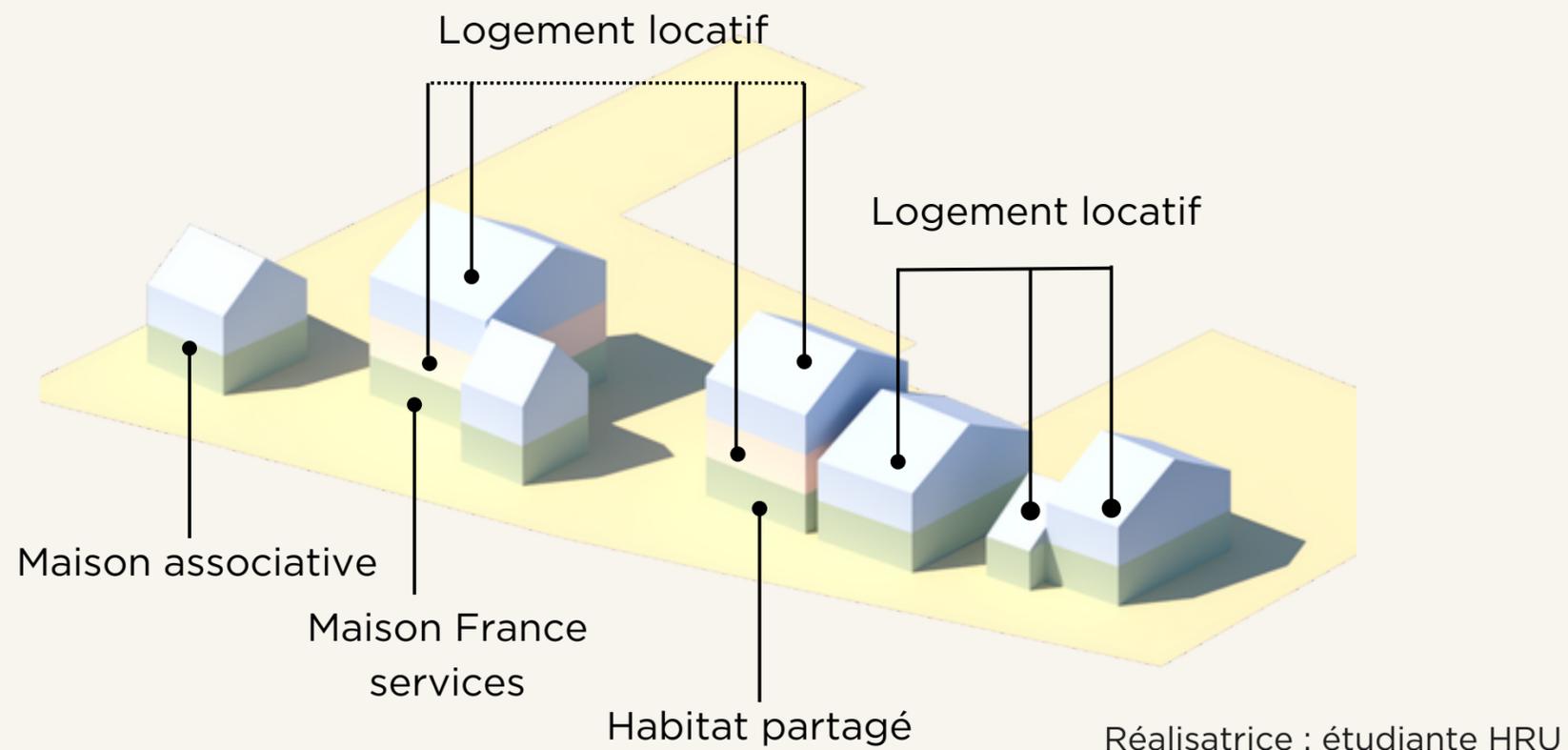
# Secteur Beaugard (scénario 1) : sanctuariser le cœur d'îlot pour développer l'agri-jardinage

Thématiques exportées depuis la matrice :

BIODIVERSITÉ (FAUNE/FLORE) ET NATURE
VIE SOCIALE ET IMPLANTATION DE SERVICES
MOBILITÉS
ESPACES PUBLICS

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

# Secteur Beauregard (scénario n°2) : promouvoir des formes de densification douce pour intensifier les usages



## Thématiques exportées depuis la matrice :

BIODIVERSITÉ (FAUNE/FLORE) ET NATURE

VIE SOCIALE ET IMPLANTATION DE SERVICES

BÂTI

ESPACES PUBLICS

1

2

3

4

5

# Conclusion de l'étude de terrain

## Limites

- Des entretiens inégalement répartis entre les territoires et non-basés sur des critères de représentativité ;
- Une contrainte de temps limitante pour l'exhaustivité des enquêtes terrains ;

## Points de vigilance

- La singularité des terrains d'enquête limite la reproduction systématique des préconisations opérationnelles ;

## Apports

- Une matrice thématique, à l'approche globale, permettant de révéler les potentialités écologiques territoriales ;
- Des propositions concrètes et ancrées sur le territoire ;
- Des pistes d'action plus générales identifiées à partir des points de convergence des diagnostics territoriaux (*slide suivante*)



Réalisatrice  
étudiante HRU

1

2

3

4

5

# Des pistes d'actions à l'échelle globale

## Sur la base des terrains

*Des éco-gestes motivés par des considérations économiques, environnementales et paysagères*

- **Essaimer les connaissances** et partager les bonnes pratiques existantes
- **Encourager la maîtrise des consommations** de ressources naturelles sur la base de pratiques engagées
- **Renforcer les dispositifs incitatifs** ciblant les économies financières en parallèle des dépenses énergétiques

*Des phénomènes de **sous-occupation** et de **vacance** dans le tissu pavillonnaire*

- **Renforcer la connaissance des dispositifs existants** d'accompagnement à la rénovation et l'adaptation du bâti
- **Développer une instance multi-partenariale** pour maîtriser le foncier mutable à des fins écologiques
- **Co-construction d'un observatoire nationale** sur la mutation du tissu pavillonnaire (base de données et recueil d'initiatives)
- **Affiner les dispositifs** aux caractéristiques architecturales du bâti (*opération publique d'aménagement pour les lotissements / aides au propriétaires privés pour des maisons isolés*)

*Des entreprises oeuvrant dans le domaine des **énergies renouvelables** implantées **sur le territoire***

- **Prendre appui sur les compétences des acteurs locaux** pour le déploiement de dispositifs nationaux

## Potentialités d'intervention publique

- **Faible réceptivité** aux arguments arguments exclusivement écologiques
- Difficulté à faire **évoluer des pratiques** longuement ancrées

## OBSTACLES

- Risque **d'accaparement des terrains** pour la mise en place de projets écocides

- **(Sur)sollicitation** des ménages en premier lieu **par des acteurs commerciaux**
- **Dérives commerciales pouvant désinciter** les démarches durables
- **Confusion** des ménages sur les acteurs en charge des dispositifs

**Merci de votre attention**