

“LES MUTATIONS PAVILLONNAIRES EN PETITE COURONNE”

Atelier Master 1 Urbanisme et Aménagement 2020-2021

COMMANDE

Notre enquête a été réalisée sur une commande de la part de l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), à la suite de premières recherches menées sur mutations du tissu pavillonnaire de la Métropole du Grand Paris. Elle se donne pour objectif d'approfondir cette thématique à une échelle fine et de proposer une méthodologie à poursuivre.

Les trois axes d'investigation retenus :

- L'étude des mutations du tissu pavillonnaire (quelles sont les mutations morphologiques?)
- Les usages des pavillons (y a-t-il des usages autres que le logement? Quelles sont ces activités?)
- Le profil des habitants (qui habite les pavillons?)

Méthodologie

Enquête mixte

Une approche quantitative ...

Pour aborder les mutations pavillonnaires avec une approche quantitative, l'enquête de diagnostic territorial a traité trois bases de données publiques en complémentarité :

FILIATION

Généalogie de parcelles

SITADEL

Permis de construire

DVF

Transactions immobilières

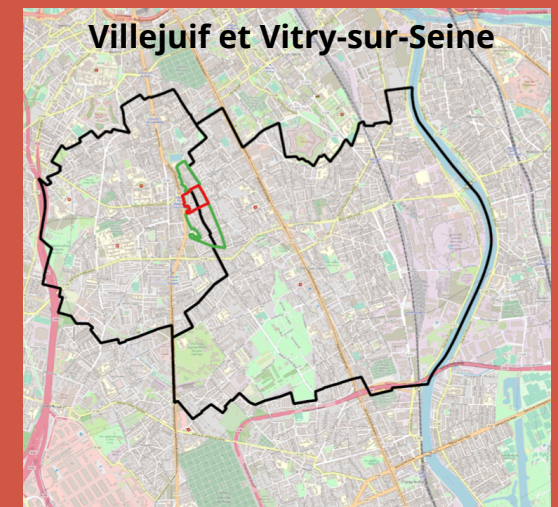
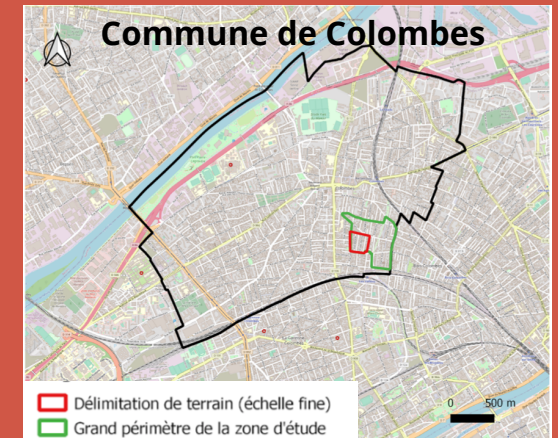
L'enquête fait un assemblage statistique et cartographique d'informations, qui consiste à partir de l'analyse du sol avant de se pencher sur les constructions et ensuite sur les transactions. Leur mise en perspective permet d'identifier des dynamiques de mutations renseignées à la fois par l'évolution du cadastre, les déclarations de permis de construire et les transactions immobilières.

... renforcée par l'observation

Nous avons élaboré une grille d'observation systématisée pour une analyse sensible, qui est renforcée quantitativement par les bases de données utilisées. L'observation de terrain, non participante, est complétée par une observation virtuelle sur Géoportail, l'outil Google Maps visualisation 3D et Street View.

TERRAIN DE RECHERCHE

Deux périmètres d'étude sur deux communes

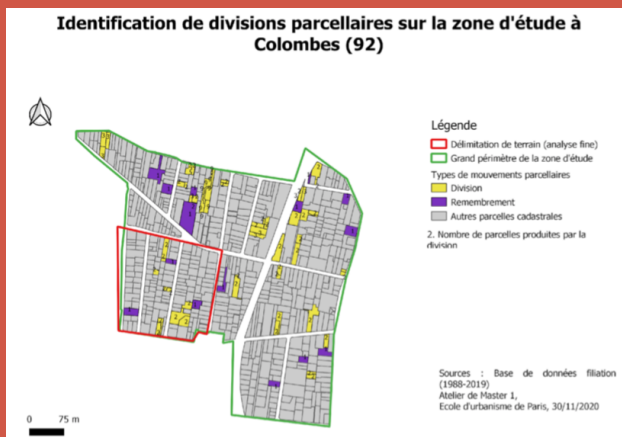


- Colombes, au Nord-Ouest de la petite couronne, « ville aux 9 000 pavillons » avec une zone pavillonnaire sur les trois-quarts du territoire.
- Villejuif, au Sud du Territoire de la Métropole du Grand Paris (Grand-Orly-Seine-Bièvre).

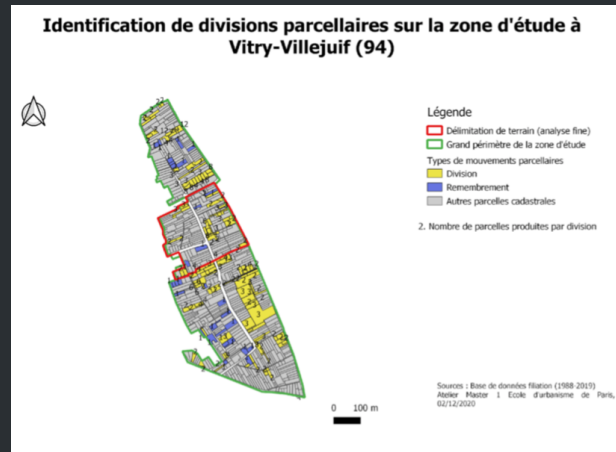
Constater des mutations morphologiques dans le tissu urbain

La densification du tissu pavillonnaire crée une tension foncière

Le tissu pavillonnaire des deux périmètres d'étude, à Colombes et à Villejuif, présente une forte densité parcellaire : 27 parcelles par hectare, de moins de 400m².



La densité parcellaire est liée à une prédominance des mouvements de division de parcelles : respectivement 63% et 70% des mutations parcellaires sont des divisions, la part restante revenant aux remembrements (ce sont les deux mutations parcellaires exclusives sur les zones d'étude).



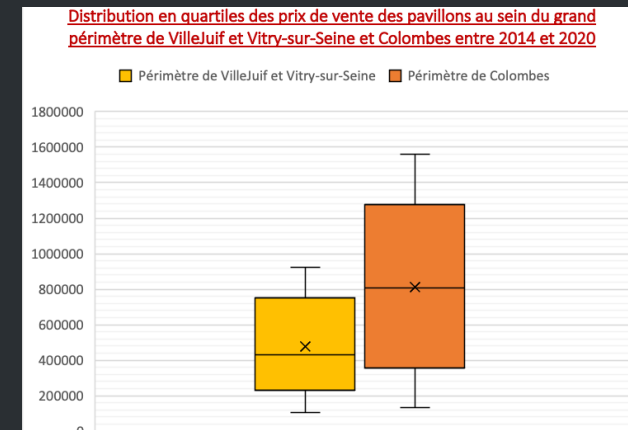
Les divisions produisent en général deux ou trois parcelles, qui seront vendues pour des constructions futures. En effet, les permis de construire déposés ou délivrés, montrent une prédominance des constructions neuves.

Le pavillonnaire menacé?

La densification parcellaire peut être une menace pour le tissu pavillonnaire dans la mesure où elle peut donner lieu à la construction de logements collectifs. Leur construction est en hausse dans les périmètres d'étude des deux communes, bien que le logement pavillonnaire reste dominant dans les nouvelles constructions.

L'ancienneté du tissu pavillonnaire entraîne une divergence de mutations

Le pavillonnaire est bien plus ancien sur la zone d'étude de Colombes, héritage des cités ouvrières post Révolution Industrielle : constructions pour la plupart d'avant 1940 (81%), ou d'avant 1914. En comparaison, à Villejuif, les constructions sont de 1915-1980 (51%), ou d'après 1981. A Colombes, certains pavillons, classés dans le Plan Local d'Urbanisme, ont une valeur patrimoniale. Cela rend les modifications sur le bâti beaucoup plus difficiles (moins de modifications observées sur le terrain).



L'ancienneté des pavillons et leur patrimonialisation influent fortement le prix : les transactions se font à un prix médian de 798 000€ à Colombes et 430 000€ à Villejuif.

Un foncier de moins en moins malléable...

La forme du cadastre rend le terrain plus ou moins sujet aux transformations parcellaires.



Ci-dessus : à Villejuif, forme spécifique de parcelles en lanière, étroites, héritage de parcelles agricoles, plus propices aux divisions parcellaires et qui obligent les pavillons à être mitoyens. Constructions constatées derrière les premiers alignés sur la rue.



Ci-dessus : à Colombes, des parcelles carrées plus difficiles à diviser. Nombre inférieur de divisions parcellaires.

Une tendance à la diminution des mutations parcellaires dans le temps (1988-2019) ...

Qui témoigne de la limite à la malléabilité de ce tissu pavillonnaire, essentiellement à cause des parcelles qui deviennent indivisibles. Les parcelles constructibles deviennent de plus en plus rares pour un prix de plus en plus élevé.

... source de mutations pavillonnaires

Les limites du foncier une fois atteintes, les transformations se font sur les pavillons eux-mêmes, puisque l'accueil de nouveaux habitants se fera sur le bâti existant. La diminution des mutations parcellaires au fil du temps peuvent ainsi être corrélées à la dynamique de mutations pavillonnaires sur les deux zones d'étude (bien qu'elles se manifestent différemment).



Ci-dessus : une surélévation sur un pavillon de Colombes

Y a-t-il d'autres usages que le logement ?

Une présence non significative d'activités

Sur les zones d'étude, les activités sont proportionnellement plus présentes dans les immeubles. Une très faible part des pavillons accueillent des activités. Les domaines concernés sont variés : de la réalisation audiovisuelle à la l'édition en passant par le design. Ce sont, en grande majorité, de simples "localisations", des domiciliations d'un statut d'auto-entrepreneuriat.

Rares sont les activités qui modifient la forme (extérieure et intérieure) du pavillon. Aucune activité n'est visible depuis l'extérieur sur le terrain ou en Street View. L'activité économique ne se localise ainsi pas, ou pas encore dans les pavillons des zones étudiées, et le modèle du pavillon à fonction résidentielle reste très largement majoritaire..

Quid des habitants?

L'étude des transactions sur le tissu pavillonnaire renseigne sur les nouveaux occupants, leur revenus et leur patrimoine, témoignant ou non d'un embourgeoisement ou d'un entresoi. Ainsi, à Colombes, une forte présence de cadres et professions intellectuelles supérieures, avec un salaire net horaire moyen très élevé (30 euros), contraste avec Villejuif et Vitry-sur-Seine, où dominent les classes moyennes. L'attractivité du marché du logement est donc plus forte à Colombes.

Comment mesurer les mutations pavillonnaires?

Des données complémentaires...

L'intérêt des traitements de données est propre à chaque base. La richesse est dans le croisement.

"Filiation" permet de constater des changements sur le tissu cadastral (division, remembrement de parcelle principalement), ce qui renseigne sur la mouvance ou au contraire la stabilité des parcelles. C'est un premier socle d'informations sur les mutations. L'identification des dynamiques propres à chaque zone d'étude et la mesure de l'amplitude de chaque mouvement, sur plus ou moins de parcelles, fait du sol le cadre de toute évolution. Son analyse précède les autres transformations du pavillonnaire.

Sitadel" rend compte des nouvelles constructions, les localise, les caractérise, les chiffre, et permet de savoir si elles s'intègrent dans le tissu pavillonnaire existant ou si elles s'en détachent (cas de l'habitat collectif). Ces données sont la liaison entre les mutations parcellaires et les ventes.

"DVF" renseigne sur la nature des biens à vendre mais surtout le prix de vente. Le prix est un indicateur de la demande, et qualifie le niveau de vie des nouveaux arrivants, localement. Il informe aussi sur les possibilités de transformer le bâti. Les tendances sur les ventes donnent une finalité aux autres mutations.

... pour localiser et chiffrer les tendances

- Traitement cartographique en amont, pour une analyse spatiale et l'identification de répartitions spatiales des phénomènes
- Analyses statistiques en aval pour confirmer et renseigner numériquement la distribution des phénomènes.

Observer pour enrichir l'analyse

L'observation, par des relevés systématisés, permet de compléter les informations analysées préalablement dans les fichiers statistiques par une analyse sensible.

Sur le terrain ou à distance, elle permet d'obtenir des informations qui ne sont pas répertoriées dans les bases informatiques et de vérifier des données, ainsi que les tendances qui en découlent. Elle a le pouvoir de mettre en image les données chiffrées. Ainsi, l'observation et les données quantitatives s'enrichissent mutuellement.

Mesurer les mutations pavillonnaires avec une méthode d'enquête mixte réunit des outils aux apports différents mais très complémentaires.

Étudiants : Amine Khima, Laurine Decouard, Clara Delefosse, Mathilda Jossinet, Ines Raouh, Marie Kervoalen, Laure-Anne Kerisit, Aïmen Terbouk, Fanny Biver

Limites identifiées et recommandations futures

Une vigilance nécessaire lors de l'assemblage d'informations

Les informations réunies constituent une méthode pour mesurer les mutations du tissu pavillonnaire. Mais étant donné que toutes les bases de données ne sont pas au même niveau de fiabilité et couvrent des périodes qui ne se recoupent pas toujours, leur croisement peut être très délicat et compliqué à saisir.

Mettre en perspective les outils numériques et le terrain

Les outils numériques utilisés pour l'observation virtuelle sont une source d'innovation pour l'enquête. La vision 3D, le fait de pouvoir remonter dans le temps, sont autant d'éléments qui alimentent la visibilité sur les pavillons.

Pour une poursuite de la méthode, on peut imaginer une préparation en observation numérique, avant le déplacement sur le terrain, afin d'avoir une information la plus complète possible.

Aller au-delà des traces visibles

Les éléments analysés dans cette enquête sont essentiellement des empreintes des habitants qui sont tangibles et observables objectivement. Pour aller plus loin, des entretiens avec des habitants donneraient du sens aux traces matérielles analysées.