



ENTREPRISES

L'idée d'une densification douce des zones pavillonnaires ressurgit

- La division de pavillons ou de parcelles pour construire un nouveau bâtiment apparaît comme une solution, parmi d'autres, afin de créer du logement en France.
- Les freins psychologiques, financiers et techniques restent cependant nombreux.

IMMOBILIER

Elsa Dicharry

[@dicharry_e](https://twitter.com/dicharry_e)

L'idée est ancienne et a déjà donné lieu à plusieurs expérimentations. Pour répondre, en partie, aux besoins de la France en logements, elle consiste à densifier de façon « douce » ses zones pavillonnaires. Un moyen d'éviter de construire sur des terres vierges ou dans des centres-villes déjà très peuplés.

Le laboratoire d'idées Terra Nova y revient dans une étude récente intitulée « Comment le petit propriétaire d'un pavillon de banlieue peut résoudre la crise du logement ». De fait, souligne ce texte, « les maisons individuelles représentent en France plus de 56 % des résidences principales et 36 % dans le Grand Paris », ce qui « incite à regarder un gisement pour l'instant inexploité : celui du tissu pavillonnaire ».

Car pour l'auteur de cette étude, Lily Munson, conseillère politique sur les sujets d'urbanisme à la Ville de Paris, « le potentiel est énorme ». Même si cela suppose un travail fin, réfléchi « au cas par cas ». Selon les calculs de Iudo – une jeune pousse spécialisée dans l'assistance à maîtrise d'ouvrage –, il suffirait d'ajouter chaque année un logement, de 70 mètres carrés en moyenne, sur 5 % des terrains individuels en Ile-de-France pour en créer 70.000. Et la réserve foncière serait épuisée au bout de vingt ans.

En outre, les petits propriétaires franciliens – au nombre de 1,4 million – sont en majorité âgés de 55 ans, et plus de 50 % des maisons

sont occupées par seulement une à deux personnes, qui peinent souvent à entretenir leur bien.

Créer un nouveau logement sur leur terrain – par la division parcellaire, la construction d'annexes, la surélévation, l'extension ou la restructuration – peut leur permettre d'obtenir un complément de revenus. Tout « en conservant leur mode de vie et en adaptant leur logement à leurs besoins effectifs », souligne Lily Munson. « L'avantage, c'est que dans ce cas, le coût du foncier a déjà été amorti par le propriétaire », poursuit-elle. Reste à le convaincre de se lancer dans une telle entreprise, pour laquelle les freins – psychologiques, financiers, etc. – restent nombreux. Sans parler du risque de se heurter à l'opposition des voisins.

Pour y parvenir, l'étude de Terra Nova propose la création d'une aide publique qui permettrait au propriétaire de financer la phase de diagnostics et d'études.

Statut de micropromoteur

Elle suggère aussi de créer un statut de micropromoteur sur le modèle de celui de microentrepreneur, afin de faciliter l'accès au prêt bancaire. Et de garantir un traitement fiscal particulier, sans plus-value de cession sur les biens issus de l'opération de micropromotion le jour où les propriétaires se décident à vendre. Iudo a justement été chargé par la ministre déléguée au Logement, Emmanuelle Wargon, de plancher sur cette idée.

Les autres freins sont plutôt

d'ordre réglementaire ou technique. Les Plans locaux d'urbanisme (PLU) ont souvent des exigences fortes en matière de création de places de stationnement. Elles sont difficiles à tenir sur une petite parcelle de terrain que vous divisez, si vous souhaitez conserver un peu de jardin.

Il faudrait pouvoir obtenir une exemption dans le cadre d'une densification de zone pavillonnaire, estime Lily Munson. Mais certains élus, eux, soulignent la difficulté à maîtriser l'occupation de l'espace public, quand les habitants viennent y garer leur voiture, faute de disposer de leur propre parking.

« Il y a quand même des solutions, comme construire un garage intégré sous la maison », tempère Loïc Vandromme, le secrétaire général d'Hexaom, premier constructeur de maisons en France. L'entreprise construit déjà à 50 % sur des « dents creuses » et de plus en plus dans le cadre de divisions de parcelles.

« Les petits propriétaires ont aussi beaucoup de difficultés à s'y retrouver dans leurs droits à construire : il leur faut télécharger un document de près de 400 pages, parvenir à trouver les informations qui concernent leur terrain... » raconte Benjamin Aubry, cofondateur de Iudo. La jeune pousse a créé un outil pour leur simplifier la vie. « Nous avons déjà encodé plus de 200 zones PLU », indique le dirigeant. Le travail se poursuit.

Approche globale

François Rieussec, président de l'Union nationale des aménageurs



(Unam), reste cependant sceptique. « Vous vous imaginez l'énergie dépensée pour convaincre quelques personnes âgées de diviser leur terrain ? » relève-t-il alors, qu'en face, le besoin en nouveaux logements est évalué à 500.000 par an. Pour ce dernier, « il ne faut pas rester dans une approche de fonds de jardin », mais « penser un projet et établir un contrat entre la mairie et les opérateurs », afin de rénover un quartier entier, tout en prévoyant son extension pour y amener des commerces, des écoles, des services. N'en déplaisent aux défenseurs de l'objectif ZAN – pour zéro artificialisation nette des sols –

inscrit dans la loi Climat et Résilience adoptée l'été dernier. « Si on se contente d'ajouter une seconde maison là où il y en avait une, on va ajouter un second "gilet jaune" là où il y en avait un », alerte François Rieussec.

Les architectes aussi proposent d'aborder le sujet de façon plus large, en le liant à la rénovation énergétique. « Si on fait ça maison par maison, on n'y arrivera pas. L'idée est de se rapprocher d'une mairie ayant identifié un quartier à transformer, et de lui proposer un accompagnement des particuliers », explique Valérie Flicoteaux, vice-présidente du Conseil national de l'ordre des architectes. Le rôle des municipalités apparaît donc essentiel. ■



Si la densification de zones pavillonnaires (ici, à Vannes) apparaît à certains comme une solution pour créer du logement en France, elle se heurte toutefois aux habitants, inquiets de l'évolution de leur cadre de vie. Photo ANDBZ/ABACA