



COLLOQUE RÉGIONAL

# Réhabiliter durable

MARSEILLE  
20 OCTOBRE 2023

## Réenchanter le pavillonnaire urbain des années 50-70

Et si l'on ne jetait pas le bébé avec l'eau du bain ?

Un événement organisé par

envirobatbcm

Avec le soutien de nos partenaires

Financiers



Parrains



ORDRE  
DES  
ARCHITECTES





COLLOQUE RÉGIONAL **envirobat**bdm

# Réhabiliter durable

**MARSEILLE**  
**20 OCTOBRE 2023**



**Viviane Hamon,**  
Anthropologue

Une recherche conduite avec :

**Lionel Rougé,** géographe

**Hortense Soichet,** photographe ;  
autrice, sauf indication contraire, des photos  
montrées dans cette présentation

Avec le soutien de **Leroy Merlin Source**  
et de **l'ADEME**



Sous le pilotage complémentaire du  
PUCA, de la FNCAUE et du Forum Vies  
Mobiles

# 1. La recherche en quelques mots

## Le constat initial

Une mutation générationnelle en cours...  
... dans les « maisons moches » des années 50-70 (20% du parc de logements individuels en France, 30% et plus dans les villes moyennes)...  
... situées en secteur « **péricentral** ».

## Le cœur de la recherche

§ À l'occasion de cette grande mutation...  
... ces maisons actualisent-elles tous leurs potentiels en termes de **transition écologique** (énergie, économie circulaire, mobilité, biodiversité, eau, déchets...) ?

## Dans un contexte de mise en cause de la maison individuelle (ZAN, injonction à la densification...)

Des quartiers sous les radars des politiques publiques...  
... à la merci de possibles mutations non accompagnées et non maîtrisées.



# 1.1. Une approche exploratoire et qualitative

## Treize ménages :

- ayant acheté leur maison et réalisé des travaux (rénovation profonde moins de dix ans)
- Profils socioéconomiques variés

## Entretiens approfondis :

- in situ
- binôme photographe/chercheur

+ Observation participante et/ou déambulations

+ Entretiens complémentaires, recherche archives



# 1.2. Deux agglomérations, trois terrains d'enquête

Mitoyenneté fréquente  
Parcelles < 500 m<sup>2</sup>

## Soupetard

Un quartier populaire péricentral 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







Photo propriétaire

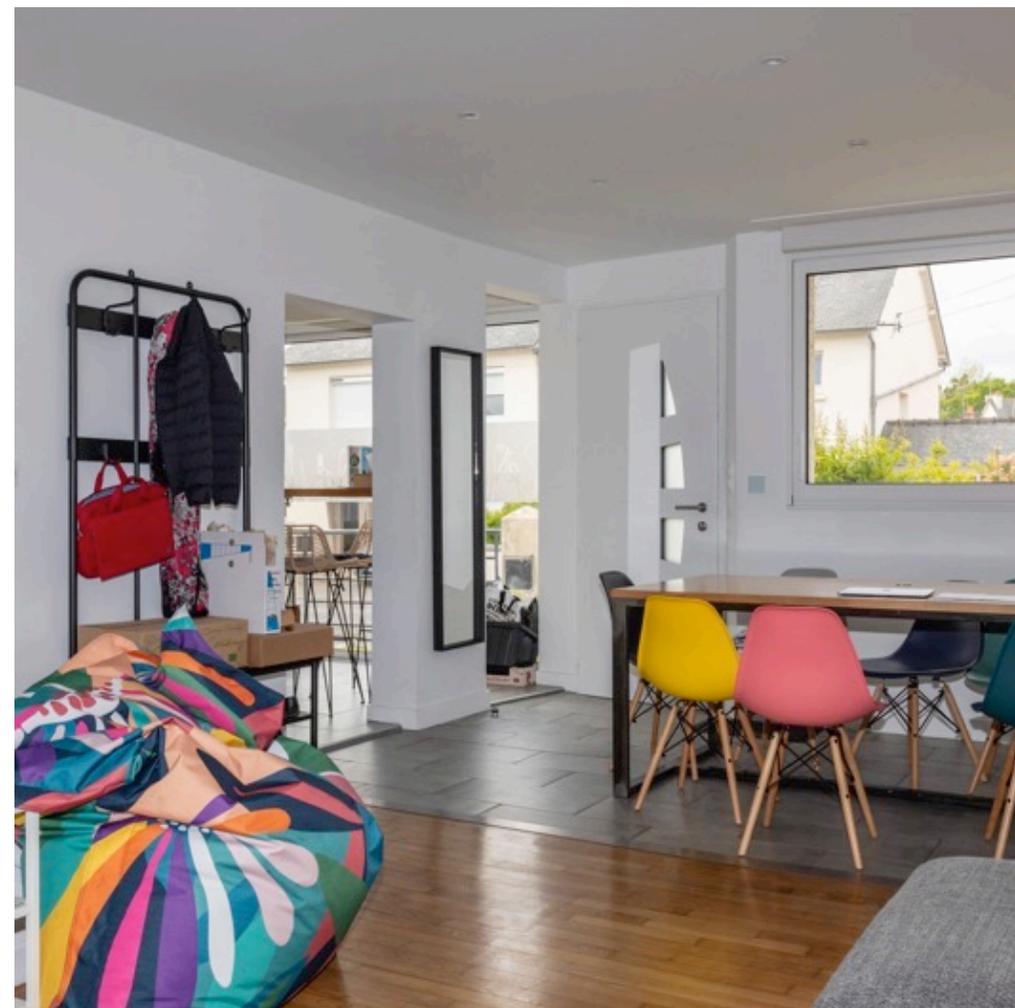




Photo propriétaire





# 2. Ressorts et modalités du réenchantement

## 2.1. Les ressorts principaux de l'achat

1/ Des maisons **bien situées** dans la ville (une situation **d'entre-deux** déterminante) ... tout en restant **abordables** financièrement (travaux compris).

« On cherchait quelque chose dans notre potentiel d'achat. »

« On ne voulait pas s'éloigner de la ville centre mais il fallait tenir compte des déplacements domicile-travail. »

2/ Des maison **familiales, saines, plastiques.**

« La maison a été conçue par des gens qui avaient réfléchi à ce que devait être une maison pour y vivre longtemps. »

3/ Des maisons qui offrent un « **déjà-là** » rassurant.

« Ce sont des quartiers des années 60, mais on a quand même tout à proximité, c'est un plus. »

**PROFEEL**  
9 défis pour la rénovation énergétique

**CSTB**  
le futur en construction

**MAISON "DES 30 GLORIEUSES"**  
"Dans son jus"

**Localisation : France entière**

**Représentativité**  
Typologie très fréquente (environ 10 à 20% du parc français de maisons)

**Contexte constructif**  
L'époque a été celle d'une industrie maçon qui a fourni des éléments constructifs fiabilisés et standardisés : briques de terre cuites, parpaings, sourelles, mortiers, etc. Cette qualité et homogénéité des produits, allées à une main d'œuvre expérimentée de maçons Français et Irlandais ont permis la réalisation d'un grand parc de maisons de qualité.

**Caractéristiques architecturales et constructives**  
De la simple petite maison jumelée à la belle demeure, le type constructif est souvent le même : maçonnerie de qualité en brique creuse et parpaing, avec cloisons en carreaux creux de terre cuite maçonnés. Tous les enduits intérieurs sont faits en plâtre (épaisseur 1 à 2 cm). Les planchers bas et planchers intermédiaires sont en béton poutrelles/hourdis. Les planchers hauts et rampants de toiture sont en plâtre sur latte de bois. Absence quasi-totale d'isolation thermique. Vu de l'extérieur, la maison se distingue par une forme rectangulaire, à la fois simple (à hauteur des murs se cantonne la plupart du temps à un seul niveau) mais avec un côté légèrement coisé dans ses attributs : niveau principal avec des murs enduits surmontant un sous-sol complet, sous-sol généralement surélevé et construit en pierre de pays. La toiture est souvent à 4 pans et couverte en tuiles mécaniques, ses ouvertures (fenêtres et lucarnes de toit) sont de taille confortable, il y a souvent des terrasses en béton le long de certains murs avec un escalier extérieur permettant d'accéder à l'entrée de la maison. Les angles voire les murs entiers sont parfois habillés en parements de pierres. À l'intérieur,

**Contexte historique et urbanistique**  
Maison « des 30 glorieuses » construites à partir de la fin des années 50 soit dix ans après la fin de la seconde guerre mondiale et jusqu'au premier choc pétrolier. Elle se retrouve surtout en périphérie de ville, dans des quartiers pavillonnaires homogènes. Souvent isolée avec jardin, des variantes jumelées peuvent exister.

**Potentiels de valorisation**  
Sur ce type de maison, toute l'isolation thermique est à créer. C'est réellement l'occasion de se poser les bonnes questions et de BIEN faire : une réduction d'un facteur 4 à 6 des consommations d'énergie peut être obtenue par une rénovation globale. Une isolation thermique par l'extérieur (ITE) des murs permettra de conserver leur inertie thermique pour le chauffage bois (en campagne ou pavillonnaire étendu), de supprimer le pont thermique du plancher intermédiaire et éventuellement d'éviter la dépose du réseau de chauffage.

**Evolution du bâti**  
Au niveau des travaux de rénovation déjà effectués on trouve surtout : le changement des fenêtres.

**Préconisations architecturales**  
De l'extérieur, la maison revêt un aspect qui n'a rien d'exceptionnel : elle pourra supporter une ITE des murs avec finition enduit ou finition bardage.

**Principales caractéristiques**  
• Maison non isolée présentant un important gisement d'économie d'énergie  
• Bon niveau d'inertie thermique qui sera valorisée par une ITE des murs, laquelle permettra de couper le pont thermique du plancher intermédiaire.

Source : [projet Rénostandard](#), [programme Profeel](#)

## 2.2. Préd dispositions personnelles permettant de se projeter vers le réenchancement

« Il faut se lancer, il ne faut pas avoir peur, il ne faut pas s'arrêter à l'état actuel. Ce n'est pas parce que la maison ou la déco est de telle ou telle manière que tu ne peux pas l'amener où tu veux »

- **Techniques** : évaluer les contraintes structurelles ; avoir une idée juste des coûts pour maîtriser le budget travaux ; se réserver/prévoir des travaux en auto-rénovation.
- **Esthétiques** : repérer ce qui fait le *charme* ; savoir adapter les « inspirations » qui circulent dans l'*air du temps*.
- **Economiques** : repérer la *bonne affaire* ; « retomber sur ses pieds » plutôt que « faire la culbute ».

## 2.3. De l'achat à la transformation : la mise en œuvre du réenchantement

- Une mise aux normes techniques et esthétiques facilitée par le droit de **repartir de zéro**.
- Une forte **volonté de maîtrise du projet** (conception et travaux) : place congrue de l'architecte ; fort taux d'auto-rénovation.
- **Appropriation** immédiate sur quelques postes (cuisine, salle de bain, pièce de vie...).
- **Augmentation** importante de la surface habitable/chauffée :
  - Importance des **espaces de réserve** (propre/sale ; vu/caché ; ordre/désordre),
  - Séparation **collectif/intime** (enfants/parents, vie de famille/travail).
- Un jardin multi usages qui est la « **cinquième pièce de la maison** » :
  - Accès direct en rez-de-jardin
  - Le nouvel espace de réception



3. Quelle place pour les transitions environnementales à l'occasion des mutations du pavillonnaire urbain des années 50-70 ?

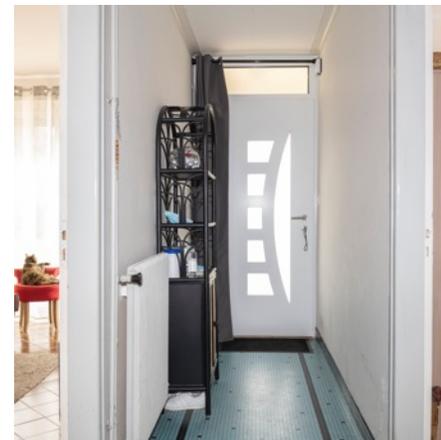
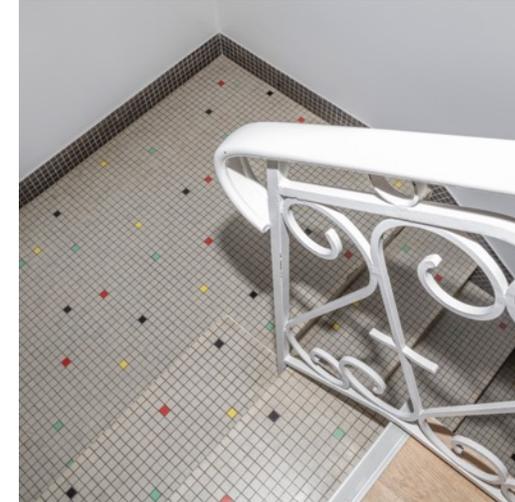
## 3.1. Le rendez-vous raté de la performance énergétique

- **Les constantes**
  - Combles + ; parois opaques —
  - Menuiseries extérieures systématiquement remplacées
  - Le poêle à bois se généralise et participe à la « déco »
  - Faible prise en compte du confort été
  - Absence énergie solaire
- **Les obstacles**
  - Changement de chaudière en première étape
  - Arbitrages financiers défavorables (« les yeux plus gros que le porte-monnaie »)
  - Des projets par étapes pensés au fil de l'eau, sans vue d'ensemble dès le départ
  - Des aides financières peu incitatives
- **Sobriété foncière, sobriété énergétique**
  - Ébriété foncière : kWh/m<sup>2</sup> ou kWh/personne ?
  - Espaces ouverts : l'impossible gestion différenciée



## 3.2. Matériaux : des potentiels de réemploi limités par la perte des savoir-faire

- Des maisons construites pour durer avant l'industrialisation du second œuvre
  - L'effet « vintage », *le charme*
- ⇒ des matériaux d'origine conservés pour leur charme et leurs grandes qualités initiales : radiateurs fonte, escaliers, menuiseries intérieures, parquet, certains carrelages...
- ⇒ sous condition d'une bonne aptitude personnelle à bricoler (vs. modèle économique et assurantiel, compétences des entreprises)



### 3.3. Eau : le nouveau défi des rénovations performantes

- Une enquête conduite avant les crises hydriques de 2022 et 2023.
- Saint-Brieuc : un non-sujet.
- Toulouse : récupération de l'eau de pluie... mais généralisation de la piscine.
- Démultiplication des salles de bain.



## 3.4. Des mobilités au défi de l'hégémonie de la voiture

- La dépendance à l'automobile plutôt que le choix de l'automobile
  - Une ville **polycentrique** :
    - Exurbanisation (emplois, commerces...)
    - Faible attraction de l'hypercentre
  - Des **déplacements multifonctionnels** et complexes vs. pendulaires (enfants, travail, courses corvées, activités de loisirs)
  - Des quartiers victimes des **cicatrices** et coutures des rocadés et voies rapides
  - Des cheminements doux inexistants, **peu attractifs ou dangereux...** ou touristiques/loisirs
  - Une **densification** qui multiplie les voitures dans l'espace public



## 3.5. Biodiversité : une culture à (re)construire

- **Une réelle disparition de la « culture jardinière »**
  - un potager **décoratif ou ludique**, plus que productif
  - un jardin à moindre effort et saisi par *la déco*
- **La « cinquième pièce de la maison » est en voie d'artificialisation**
  - une tendance à en diminuer la diversité culturelle (haies, arbres, fleurs) au profit d'une pelouse tondue (ou sèche en été)
  - des espaces verts et des sols perméables grignotés au profit de : agrandissement/véranda, terrasse, piscine, emplacement de stationnement, cabane, etc.
- **Un besoin d'intimité qui fait obstacle aux corridors écologiques**
- **Des espaces publics environnants peu exemplaires**



# 4. Des quartiers invisibles au prisme des enjeux contemporains : quelques pistes et une invitation à la discussion

# Les deux principaux risques de l'invisibilisation/stigmatisation de ces quartiers

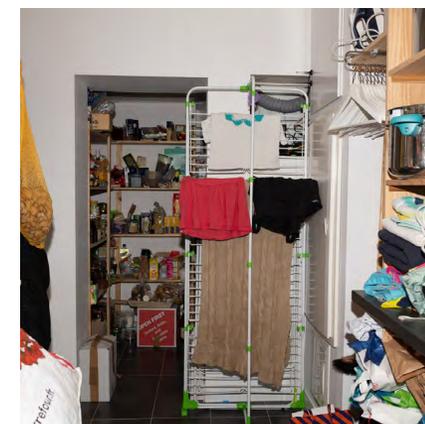
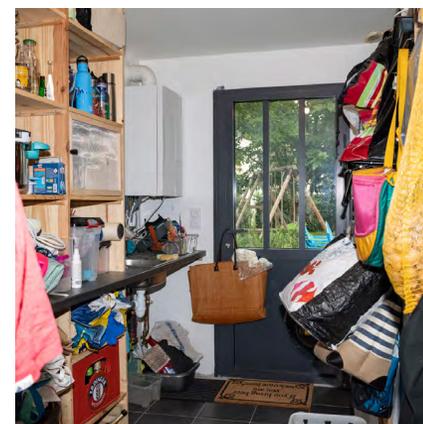
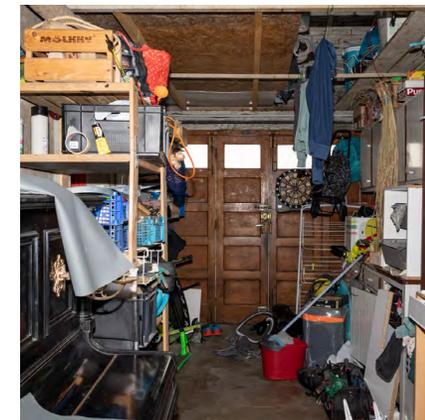
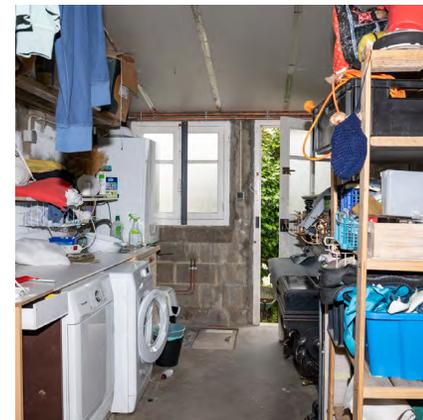
- Absence d'accompagnement pour lutter contre les freins à la transition environnementale dans ces quartiers
- Diminution de l'offre de maisons en ville sous la pression de l'idéal de densification (et des promoteurs)
  - Gentrification « en ville » + relégation « périurbaine »



# 1/ RECONNAÎTRE LA CAPACITÉ D'ADAPTATION DU PAVILLONNAIRE URBAIN

- L'offre pavillonnaire « en ville » est adaptée aux modes de vie contemporains
  - Elle répond aux aspirations des Français...
- ... et apporte une réponse à contre-courant de l'« exode » vers le périurbain.

**=> une offre pavillonnaire à préserver**



## Piste 1 : Accompagner globalement des rénovations vraiment globales : de la rénovation énergétique à la rénovation écologique

- **Un audit (et un accompagnement) multidimensionnel**
  - transformation **architecturale + préconisations énergétiques**/confort d'été + **optimisation économique** des travaux
  - **optimisant les espaces de vie** (sobriété foncière)
  - **feuille de route** (rénovation par étapes)
  - **réemploi des matériaux** existants
  - **gestion des eaux grises** et de pluie
  - préservation de la **biodiversité**

**Référence** : [étude Ademe \(Hamon/Solair/Atelier Paris/Pratico-Pratiques\)](#)



Geraldine Maur · 2e

Rénovateur BBC Région Normandie / Maître d'oeuvre / co...

· 1 mois

Au premier rdv, nos clients souhaitaient une extension de leur maison pour y créer une nouvelle cuisine. L'ancienne devant devenir une chambre. Ensemble, nous avons étudié comment les surfaces des pièces de la maison sont réparties et quels sont leur usages; qui des différents membres de la famille vivent et quand dans la maison .... quelles sont les habitudes ... comment le plan de la maison peut évoluer/changer. Quelles sont les surfaces de chaque niveau habitées....

Conclusion de l'étude: Il n'y aura pas d'extension.

La quantité de surface pour cette famille est suffisante; nous allons entre autre requalifier des espaces de services en sous-sol et les transformer en espace commun et bureau ... ouvrir/dilater/redistribuer les espaces du rez-de-chaussée et les ouvrir plus sur le jardin qui sera également rapproché de la façade.

Une étude thermique de l'existant est faite pour confirmer des orientations, des améliorations à apporter.

Le budget de mes clients servira uniquement à de la rénovation qualitative.

Le dialogue, la confiance et l'écoute ont permis de franchir cette première étape.

Affaire à suivre

#rénovation #sobriété



Piste 2 : Proposer des « inspirations » et les diffuser largement

**01** 5 MAISONS 5 ARCHITECTES 3 BUDGETS

PROJETS MAISON LUX

LE GRAND CHALON VOUS ACCOMPAGNE

RÉINVENTER LA MAISON SUR SOUS SOL

AGENCE GEOFFREY DESPLACES ARCHITECTE

GDA REGION BOURGOGNE FRANCHE

**03** 5 MAISONS 5 ARCHITECTES 2 BUDGETS

PROJETS MAISON CRISSEY

LE GRAND CHALON VOUS ACCOMPAGNE

RÉINVENTER LA MAISON SUR SOUS SOL

LES ATELIERS DE FRÉDÉRIQUE ARCHITECTURE - ECOLOGIE

La Tribune de FRÉDÉRIQUE ARCHITECTURE - ECOLOGIE

REGION BOURGOGNE FRANCHE COMTE

**05** 5 MAISONS 5 ARCHITECTES 3 BUDGETS

PROJETS MAISON GERGY

LE GRAND CHALON VOUS ACCOMPAGNE

RÉINVENTER LA MAISON SUR SOUS SOL

ATELIERS SÉNÉCHAL-CHEVALLIER AUCLAR PARK

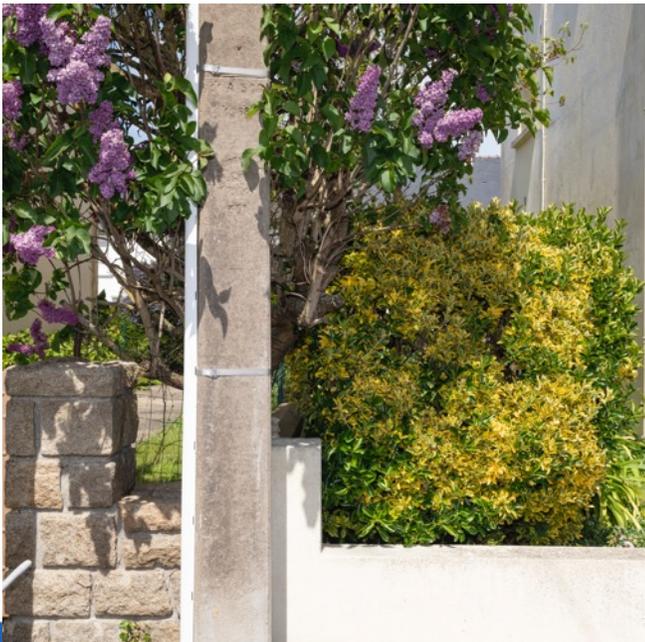
SÉNÉCHAL-CHEVALLIER AUCLAR PARK

REGION BOURGOGNE FRANCHE COMTE



## 2/ VALORISER LES POTENTIALITÉS DU PAVILLONNAIRE URBAIN DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME : révéler la « ville jardin »

- Un damier pavillonnaire qui participe à l'**équilibre urbain** : climat urbain, présence du végétal, bien-être, qualité de vie...
- ... qui est aujourd'hui **le ventre mou des documents de planification**, n'existant qu'à l'interstice des périmètres d'opérations d'aménagement (AVAP, PNRU, ZAC, Action Cœur de ville, Petites Villes de Demain...).



Source : Géoportail

### Piste 3 : Contrer le risque d'une patrimonialisation tardive

- Agir sur les règlements des PLUi (et les représentations des élus)
  - Possibilité d'isolation par l'extérieur, voire de transformation architecturale
  - Autoriser la pose de capteurs thermiques et photovoltaïques



### Piste 4 : Maîtriser l'artificialisation des quartiers pavillonnaires par des mesures individuelles et collectives

- Intégrer les jardins privés dans les actions en faveur de la biodiversité et les relier aux espaces publics
  - Réglementation/OAP (séparations entre parcelles, règles de construction, arrachage/plantations...) : prendre en compte, inspirer, imposer, contrôler (former les services instructeurs)
  - Continuité des corridors écologiques dans les espaces privés ET entre espaces privés et espaces publics : sensibiliser, animer, suggérer, inciter



Source : propriétaire



# 3/ AGIR DANS ET AVEC LES QUARTIERS : vers un urbanisme du soin et de la proximité

Piste 5 : Panser les cicatrices et recoudre ces quartiers avec la ville



Piste 6 : Réinventer le commerce urbain de proximité

Pluriels  
Le réseau des conciergeries de proximité

MARKETPLACE BOUTIQUE COWORKING POPUP STORE

CONCIERGERIE Solus LOCALES & SOLIDAIRES

LA CONCIERGERIE DU BAYS ROCHOIS  
Proposer des produits une offre issue de l'ESS

Source : [site Réseau Pluriels](#)



Source : [site Halles modernes](#)

# 5. Pour aller plus loin

- Rapport de recherche
- Synthèse
- Portfolio « Abécédaire »
- Exposition interactive

## Disponibles sur :

§ site de la Librairie ADEME : lien [ici](#)

§ site Leroy Merlin Source : lien [ici](#)

**En projet : exposition itinérante (CAUE)**





COLLOQUE RÉGIONAL *envirobat*bdm

# Réhabiliter durable

**MARSEILLE**  
**20 OCTOBRE 2023**



RESTONS EN CONTACT :



*[vivianehamonconseil@orange.fr](mailto:vivianehamonconseil@orange.fr)*



COLLOQUE RÉGIONAL *envirobat*bdm

# Réhabiliter durable

**MARSEILLE**  
**20 OCTOBRE 2023**



RETROUVEZ CE RETOUR D'EXPÉRIENCES :



[www.enviroboite.net](http://www.enviroboite.net)