

Le grand pari des p'tites maisons

Histoire et projets des pavillonnaires en Essonne



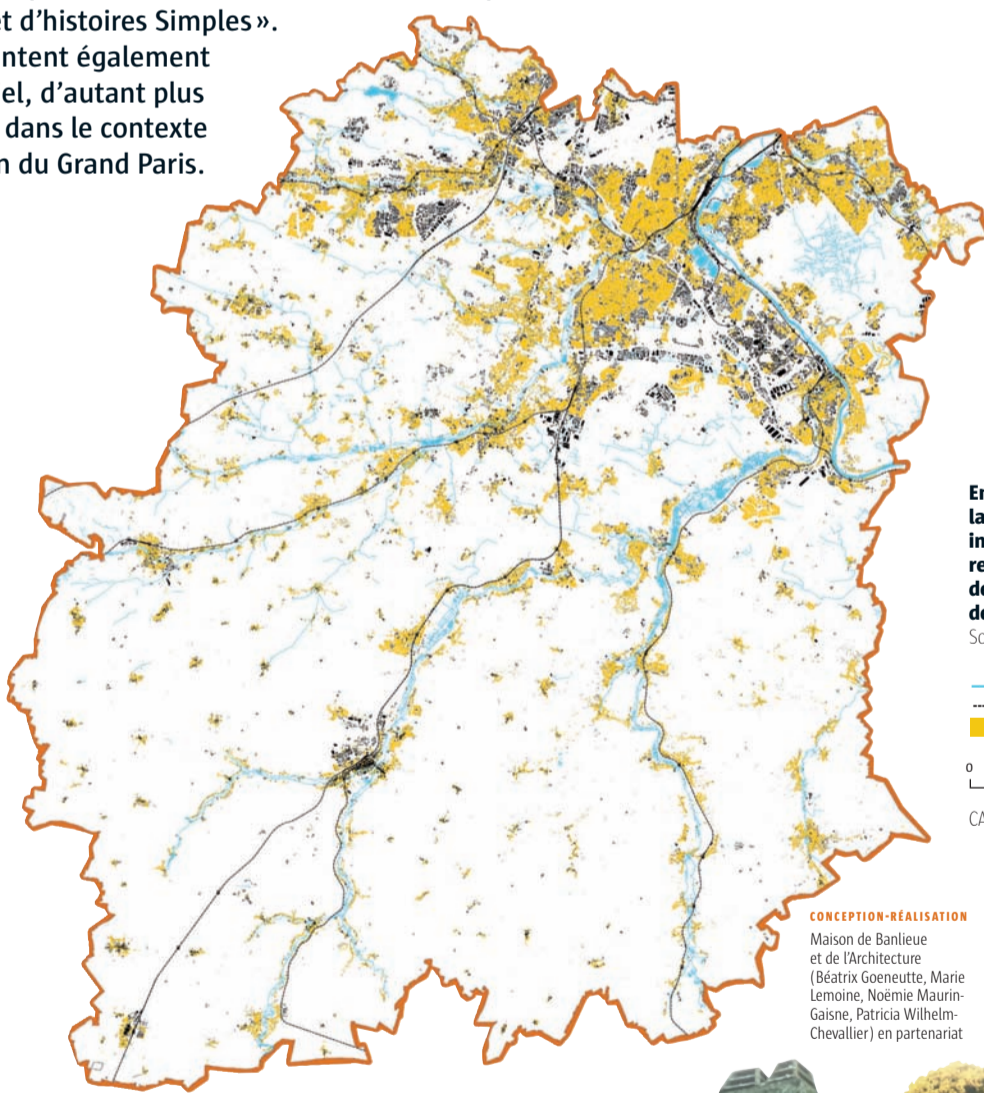
Reflets pavillonnaires, Athis-Mons, 1998. 1

On parle volontiers du pavillonnaire, alors qu'il existe des pavillonnaires, avec différents contextes de création, induisant également des formes et des évolutions variées. Les quartiers pavillonnaires dévoilent en creux les histoires de leurs constructeurs et de leurs habitants. Ils constituent ainsi tout un pan du paysage urbain aujourd'hui si familier en Île-de-France, un véritable patrimoine « d'art Modeste et d'histoires Simples ». Ils représentent également un potentiel, d'autant plus important dans le contexte de création du Grand Paris.

Des transformations sont dès aujourd'hui à l'œuvre, à l'initiative des habitants eux-mêmes ou des collectivités, dans des quartiers pas aussi figés qu'on ne le dit souvent. Parler des pavillonnaires c'est mettre du collectif dans cet univers considéré comme un summum d'individualisme, mettre ces quartiers en partage. Car si le pavillon est un logement individuel, le pavillonnaire est bien un phénomène collectif.



Boîte aux lettres, Athis-Mons, 2008.



En Essonne, la maison individuelle représente près de 50 % du parc de logement.

Source Insee.

— Cours d'eau
- - - - Voie ferrée
■ Pavillonnaire

0 5 10 km

CAUE 91 © IGN, 2011

CONCEPTION-RÉALISATION

Maison de Banlieue et de l'Architecture (Béatrix Goeneutte, Marie Lemoine, Noémie Maurin-Gaisne, Patricia Wilhelm-Chevallier) en partenariat

avec le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Essonne (Evelyne Lucas, Nolwenn Marchand, Émilie Martin).
Mise en page : Alain de Pommereau, Sylvie Truffaut.
Janvier 2015.

Pour emprunter cette exposition contacter la Maison de Banlieue et de l'Architecture : 41, rue G.-Anthoinez-de Gaulle 91200 Athis-Mons Tél. 01 69 38 07 85 infos@maisondebanlieue.fr www.maisondebanlieue.fr

Elle est accompagnée du cahier n° 22, en vente sur place ou par correspondance.

Viry-Châtillon, 2014.



SOURCES ICONOGRAPHIQUES

Collection de la Maison de Banlieue et de l'Architecture

Donateurs :

- 1 Guesne
- 2 Seguin
- 3 Delaval-Greco

Nos remerciements aux institutions et particuliers qui ont prêté des documents :

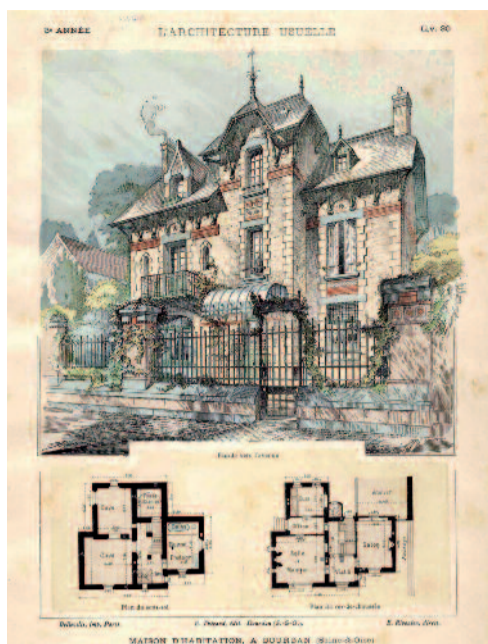
- 4 CAUE 91
- 5 Musée du château de Dourdan
- 6 Pierre Selmersheim, catalogue : *L'Architecture à l'Exposition des arts décoratifs de 1925 : Le village moderne, les constructions régionalistes et quelques autres pavillons*. - Paris : Charles Moreau

- 7 Archives intercommunales et communautaires, Calpe
- 8 Archives départementales de l'Essonne
- 9 Association Menecy et son histoire
- 10 © Bio Teknik Consulting / Patrick Massou
- 11 © Multi-Champs Architectes et Associés SAS
- 12 © Région Île-de-France, Philippe Ayrault, ADAGP
- 13 Collections particulières
- 14 © BRS Architectes
- 15 © CK Architectures
- 16 Archives de Paris-Jardins et des Amis de l'histoire et du patrimoine de Paris-Jardins
- 17 Archives municipales de Viry-Châtillon, fonds André Rivierre
- 18 Association familiale d'auto-construction (Afac)

- 19 © CERS / Yves Jautard Architectes
- 20 © Raphaël Montfort
- 21 © Danièle Heiligenstein
- 22 Jean Bastié, *La croissance de la banlieue parisienne*, 1964
- 23 Archives communales de Savigny-sur-Orge
- 24 © CAUE 94
- 25 © Jean-François Noël
- 26 Anne Bossé
- 27 CAECE
- 28 © Solidarités nouvelles pour le logement
- 29 © Hervé Abadie
- 30 © Mairie de Lardy
- 31 © Isabelle Dorgaret
- 32 IGN
- 33 © Groupe Descartes
- 34 © Latitude 48° / Louise Ranck
- 35 © Karawitz architecture / Mischa Witzmann

CAUE - CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ESSONNE

Top modèles



Maison particulière à Dourdan, extrait de *L'Architecture usuelle* (1905-1906). La revue publie des exemples réalisés en Essonne, notamment à Dourdan, siège de l'éditeur. 5



Modèle de maisonnette à Ris-Orangis publié par Joseph Bourniquel, en 1921, dans *Pour construire sa maison. Recueil de constructions édifiées d'après les plans et devis*. 5



La Maison du marbrier, exemple de style Art déco, réalisée par Louis Brachet, dans le Village moderne de l'Exposition internationale des arts décoratifs et industriels (Paris, 1925). Ce style se diffuse dans l'entre-deux-guerres dans les pavillons modestes ou cossus. 6



Projet d'illumination d'entrée de l'Exposition de l'habitation et de l'urbanisme, organisée en 1933 à Athis-Mons par la commune pour stimuler la construction de pavillons. Environ 130 exposants sont présents. 7

Dans la seconde moitié du XIX^e siècle, la banlieue essonnienne s'urbanise autour des lignes de chemin de fer. Les catalogues d'architecture proposant des maisons types, de la villa au cottage ouvrier, connaissent un franc succès.

Les expositions internationales font émerger des innovations et des modes architecturales. Elles sont aussi des sources d'inspiration pour les constructeurs de villas et de pavillons.

Dans les années 1960, l'État lance des concours d'architecture pour favoriser le renouveau de la maison individuelle. Le pavillonnaire essonnien en présente quelques exemples : Villagexpo à Saint-Michel-sur-Orge, «chalandonnettes» à Bondoufle.

À partir des années 1970, de nouveaux acteurs, les promoteurs-constructeurs, diffusent des modèles urbanistiques et architecturaux avec des maisons clés en main (Levitt, Kaufmann & Broad).



Carte postale du lotisseur américain Levitt, qui implante à Mennecey en 1971 un village à l'américaine de 1 670 pavillons. Levitt déploie un arsenal commercial de choc avec une publicité massive dans les journaux nationaux et dans le métro parisien pour vendre ses maisons «prêtes à habiter». 9



Affiche de Villagexpo, Saint-Michel-sur-Orge (1966). Ce quartier, avec ses 22 exemples de maisons, est bâti suite à un concours d'architecture lancé par l'État pour la production à grande échelle de logements individuels à caractère social. 8

Au-delà de l'enveloppe, l'usage

La production actuelle de maisons s'ajoute à une diversité déjà grande. Ici la volumétrie traditionnelle perdure ; ailleurs, bâti ancien et extension contemporaine se côtoient. Ce qui fera demain modèle ne se trouve pas dans la forme mais dans la démarche

et dans l'usage. La maison écologique ne correspond pas à un type architectural. Ces exemples, aux formalisations toutes deux discrètes, cachent à l'intérieur des pratiques résolument respectueuses de l'environnement.

D'aspect extérieur volontairement ordinaire, conservant la volumétrie traditionnelle du pavillon, cette maison est construite avec des matériaux naturels biosourcés : ossature bois, clivage périphérique en pierre ponce et isolants en laine de bois, chanvre, paille et cellulose. Guillerval (91), 2011. Maître d'œuvre : Bio Teknik Consulting. 10



À première vue, un volume simple se démarquant de l'existant. À y regarder de près, cette rénovation affirme une démarche écologique globale : choix d'entreprises locales, façades en mélèze brut, toiture végétalisée, poêle à bois, toilettes sans eau – une petite révolution dans l'univers de la maison. Veneux-les-Sablons (77), 2011. Maître d'œuvre : Multi-Champs Architectes et Associés SAS. 11



Archistylés



Villa basque du quartier de Mons, à Athis-Mons (1935). Au XIX^e siècle, les villas de villégiature adoptent le style éclectique, combinant des éléments historicisants et régionalistes. Le régionalisme retrouvera une actualité dans le pavillonnaire de l'entre-deux-guerres et des années 1960. 12



En 1906, Hector Guimard construit à Villemoisson-sur-Orge une villa de style Art nouveau : le Castel d'Orgeval. C'est un des rares exemples essonniers de ce style.



La production pavillonnaire a été influencée par de grands courants architecturaux dont on retrouve de nombreux exemples en Essonne. Deux sont très présents : le régionalisme et l'Art déco. Souvent et quelle que soit l'époque, la clôture reprend le style du pavillon.

Dans l'après-guerre, la maison se transforme avec la standardisation et l'industrialisation de la construction. Le volume et l'agencement des pièces s'adaptent aux nouveaux modes de vie. Garage, buanderie, chaufferie font leur apparition.

Jusque dans les années 1960, si les matériaux et les formes se renouvellent, la pierre meulière domine avec différentes mises en œuvre qui participent au décor de la façade.

Au-delà de la forme de la maison, celle du quartier change au fil du temps et des modes : plan orthogonal dans l'entre-deux-guerres, lotissements en raquette, cités à l'américaine (années 1970).

Pavillon Loucheur, Paray-Vieille-Poste. Dans les années 1930, le style Art déco se démocratise grâce à la fabrication en série d'éléments architecturaux et décoratifs. Clôtures en ciment armé et garde-corps métalliques se parent de corbeilles de fleurs, d'éventails et d'arceaux stylisés.



Maison construite en 1935 à Paray-Vieille-Poste. Dans l'entre-deux-guerres, quelques pavillons adoptent les lignes épurées du courant moderne. 12



Le Hameau de la Roche à Ris-Orangis (1971), exemple de lotissement en raquette, une nouvelle forme de quartier pavillonnaire. 13



Cité Guynemer, Brétigny-sur-Orge (années 1950). La période de la Reconstruction est l'occasion pour les architectes d'expérimenter de nouveaux procédés de construction et modèles de quartiers.

Architecture sur mesure

La maison Nomade est conçue en structure bois préfabriquée aux dimensions déterminées par la taille de panneaux industriels. Le volume, constitué de quatre éléments, a été assemblé en trois jours. Cette nouvelle habitation, construite sur parcelle divisée, bénéficie d'un confort bioclimatique.

Malakoff (92), 2009.
Maître d'œuvre :
BRS Architectes. 14

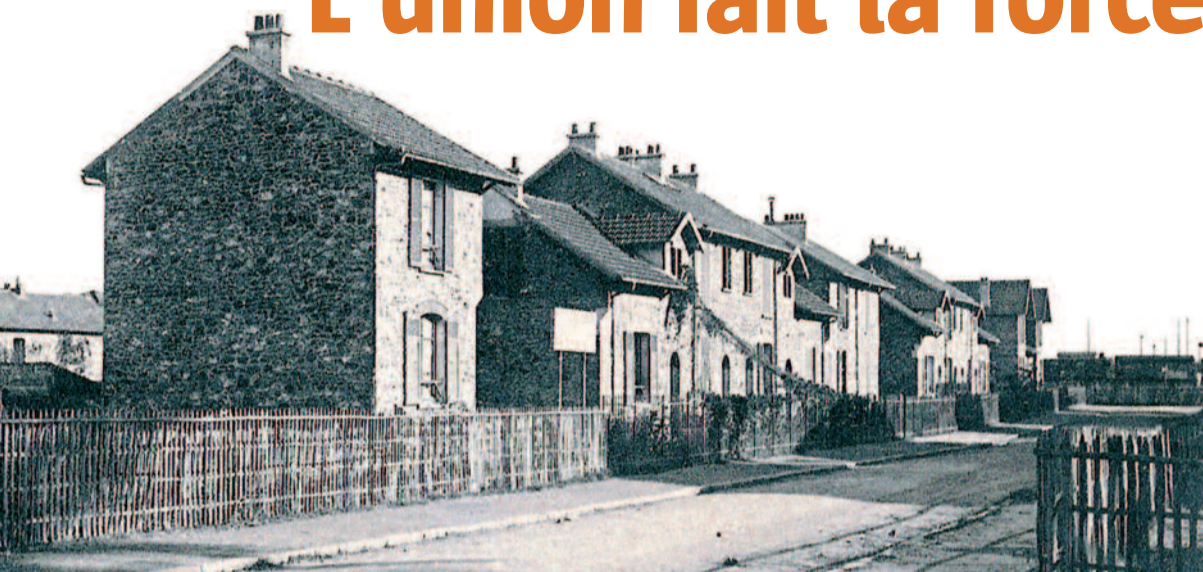
La complexité induite par la fabrication de la ville sur la ville fait émerger des solutions techniques innovantes. Construire au sein du tissu constitue appelle des réponses architecturales uniques, loin des standards. À l'inverse d'un objectif de répétition, le recours à la préfabrication permet le sur-mesure. Les avantages des structures en bois, notamment, sont multiples : propreté et rapidité du chantier, préfabrication, légèreté et gain d'espace habitable.

Cette parcelle d'angle exigüe (200 m²) comprend un dénivelé important et des carrières en sous-sol. D'une situation très contrainte naît une habitation sur mesure de 145 m² habitables.

Bagnolet (93), 2012.
Maître d'œuvre :
CK Architectures. 15



L'union fait la force



Le Cottage d'Athis est l'une des premières coopératives d'habitation de France (Athis-Mons, 1894). Cette société finance des pavillons économiques pour les cheminots du triage d'Athis-Juvisy. Afin de réduire les coûts de construction, les maisons sont standardisées, mitoyennes et réalisées avec des matériaux peu onéreux : meulière, brique, tuile mécanique.

Plusieurs mouvements coopératifs sont à l'origine de quartiers pavillonnaires. Au milieu du XIX^e siècle, l'exode rural engendre un besoin de logements pour la population ouvrière. Parallèlement aux initiatives patronales, ouvriers et employés créent des coopératives d'habitation, mettant

en commun leurs moyens pour accéder à la propriété de leur pavillon. Avec les lois sur les habitations à bon marché (HBM), ils bénéficient d'exonérations fiscales et de prêts à taux réduit auprès d'organismes publics, puis de collectivités : lois Siegfried (1894) et Strauss (1906).

Face aux crises du logement de l'entre-deux-guerres et des années 1950, des mouvements d'auto-construction coopérative voient le jour. Celui des Castors est à son apogée dans les années 1950 avec 10 000 maisons réalisées.



Affiche de Paris-Jardins, Draveil (1911). Les coopératives HBM sont à l'origine de plusieurs réalisations remarquables en région parisienne, comme la cité-jardin Paris-Jardins, créée dans le parc du château de Draveil par l'architecte Jean Walter. 16



Les « péjistes », sociétaires de Paris-Jardins, devant le château de Draveil, années 1920. Ces employés, ouvriers, artisans et architectes parisiens partageaient des idéaux communs de coopération, désireux de créer leur cité-jardin sans intermédiaire ni spéculation. 16



Les Castors de la Haute-Borne à Viry-Châtillon, coulage d'une dalle. L'auto-construction est un système d'accession à la propriété par un apport de travail sur le chantier (1954-1957). 17



Le quartier de l'Épine-Montain à Massy est réalisé en 1958 par l'Association familiale d'auto-construction avec l'appui financier d'une société HLM. L'accession à la propriété se fait par un système de location-vente sur une durée de 25 ans. 18

Mutualiser : un acte militant

Cette rénovation énergétique de pavillons des années 1970 est organisée collectivement par des habitants du lotissement. Outre les économies réalisées en mutualisant l'achat des matériaux et équipements en énergie renouvelable, le coût de l'opération est réduit par la prise en charge de travaux par les habitants. Villiers-lès-Nancy (54), 2013. Maître d'œuvre : Yves Jautard Architectes / Association Clairlieu Eco-Défi. 19

Le contexte actuel de forte pression foncière et d'un coût de l'énergie pesant sur les ménages pousse à l'ingéniosité. Deux exemples de coopération entre habitants mettant en commun moyens et usages : il s'agit pour les uns d'accéder à la propriété, pour les autres de réduire leur facture d'électricité. C'est aussi pour chacun la recherche d'une autre qualité de vie, de nouvelles manières d'habiter. Deux exemples pour lesquels des travaux de rénovation deviennent une aventure collective.

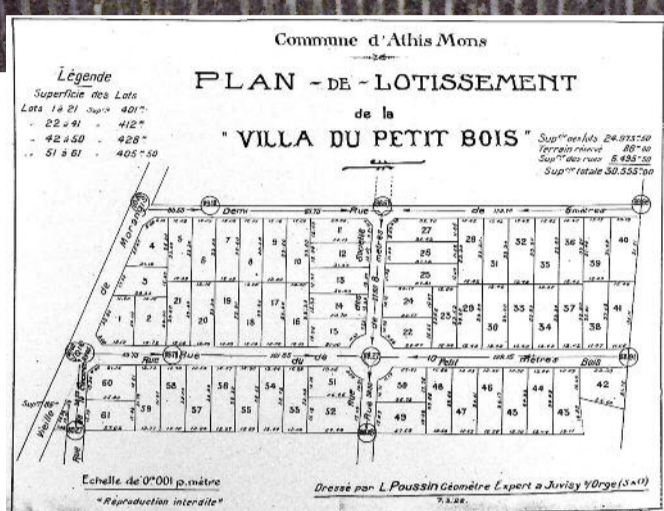
Deux familles s'associent pour un projet commun dans une petite copropriété qui devient un habitat partagé. La restructuration de ce grand pavillon permet de créer deux habitations ainsi que des espaces mutualisés : cour sur rue, hall d'entrée, jardin partagé, buanderie et local vélo. Fontenay-sous-Bois (94), 2012. Maître d'œuvre : Latitude 48°. 20



Du cabanon...



Cabanons de la villa le Beau-site à Sainte-Geneviève-des-Bois, années 1920. Les noms des lotissements reflètent souvent les aspirations des premiers banlieusards : villas le Paradis, du Bol-d'air, de l'Espérance, Athis-Repos, la Fraternelle.



Plan du lotissement de la villa du Petit-Bois, située à Athis-Mons près de la RN7, 1922. Le plan est dessiné par L. Poussin, géomètre expert à Juvisy. En 1929, la villa compte 44 propriétaires. Seize viennent de Paris et douze des communes de la petite couronne.



Libret d'un sociétaire de la villa du Bosquet à Savigny-sur-Orge. Quand l'acquéreur a versé toutes ses mensualités, il devient propriétaire de sa parcelle. 13

À la fin du XIX^e siècle, les premiers lotissements pavillonnaires apparaissent en banlieue. Des promoteurs-aménageurs achètent les terres agricoles et les découpent en lotissements afin de vendre les parcelles. Intermédiaires entre les sociétés immobilières et les particuliers, les sociétés mutuelles d'épargne proposent aux acheteurs un système de location-vente facilitant le paiement.

Dans l'entre-deux-guerres, la classe populaire fuit les locations chères et insalubres de la capitale. Les programmes de lotissements répondent à leurs aspirations à la propriété, à cultiver leur jardin potager et à profiter du bon air de la banlieue.

En arrivant, les nouveaux banlieusards entourent leur terrain d'une clôture en piquets de châtaignier et y bâtissent un cabanon. Les parcelles sont boueuses et vendues non équipées. L'approvisionnement en eau, gaz et électricité fait défaut.



Une pompe à eau, vestige des années 1930 à Savigny-sur-Orge. En l'absence de réseau de distribution, on s'approvisionne en eau grâce à ce type de pompe manuelle, caractéristique des lotissements de l'entre-deux-guerres. 13

Cabanon d'un lotissement du plateau, Athis-Mons, 1922. Pendant leur temps libre, les nouveaux banlieusards viennent sur leur parcelle pour améliorer leur cabanon et cultiver leur potager. 2



Une banlieue jardinée

Le site Internet pretersonjardin.com matérialise un réseau d'échange entre particuliers. Mettre à disposition de son voisin un bout de jardin, chercher un carré à cultiver, proposer ses services de jardinier, faire du troc de graines, etc. Telles sont les annonces que propose la plateforme. 2010. 21



Le besoin de nature reste présent aujourd'hui, d'une nature à soi incarnée par le jardin privé. À cela s'ajoutent des initiatives collectives prenant place dans les cœurs d'îlots et dans l'espace public. Le jardin et le jardinage sont en effet vecteurs de liens. Au-delà des pratiques de la terre, ce sont d'autres sensibilités qui s'échangent et se diffusent. Ces formes d'intensification d'usage à vocation jardinière renouvellent les paysages pavillonnaires.

Nourriture gratuite à partager ! Le mouvement *Incredible Edible* est né en Angleterre à l'initiative de citoyens. Le réseau français des Incroyables Comestibles prend peu à peu racine dans l'espace public ou sur un rebord de fenêtre. Le principe : mettre à disposition un petit potager - bio ! - où chacun peut se servir. Corbeil (91), 2013. 4



... au pavillon



La rue de la Pompe à Athis-Mons en 1929. L'accès à la propriété pavillonnaire se fait au milieu des pires difficultés. 22

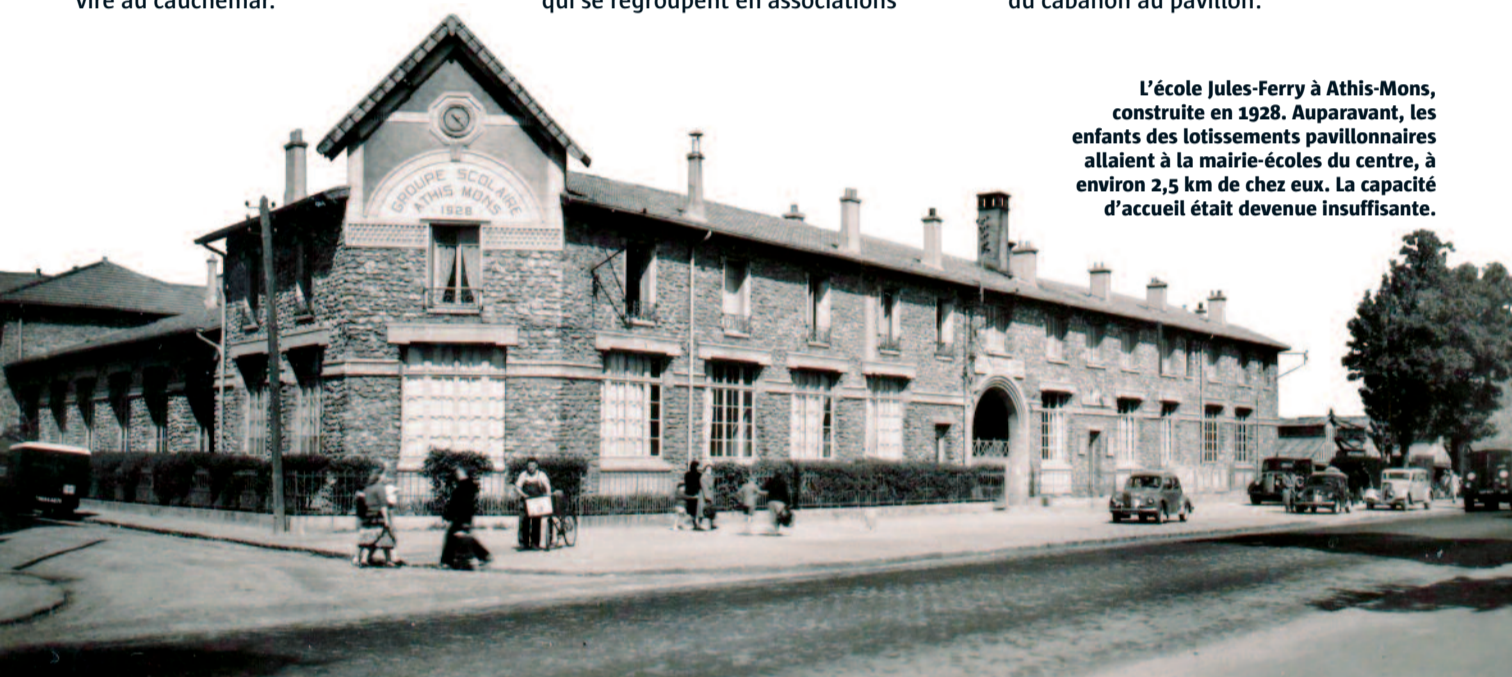


Construction des routes dans les lotissements de Paray-Vieille-Poste par l'entreprise locale de travaux publics Graticola, dans les années 1930, suite à la loi Sarraut.

Dans l'entre-deux-guerres, la banlieue seule absorbe l'explosion démographique de la région parisienne. La création de lotissements s'intensifie, c'est la « marée pavillonnaire ». Les aménagements et équipements sont toujours inexistants. Le rêve vire au cauchemar.

Né en réaction à ces conditions de vie très précaires, le mouvement des mal-lotés oblige l'État à réagir. Avec la loi Sarraut (1928), l'État finance la moitié des frais d'aménagement des lotissements. L'autre moitié est prise en charge par les habitants, qui se regroupent en associations

prélevant les taxes et surveillant les travaux. La loi Loucheur (1928) encourage l'accession à la petite propriété grâce à des prêts à taux réduits pour l'acquisition d'un terrain et la construction d'une maison. Ces lois permettent le passage du cabanon au pavillon.



L'école Jules-Ferry à Athis-Mons, construite en 1928. Auparavant, les enfants des lotissements pavillonnaires allaient à la mairie-écoles du centre, à environ 2,5 km de chez eux. La capacité d'accueil était devenue insuffisante.



Le quartier des Cherchefeuilles, Savigny-sur-Orge, années 1930. Suite aux lois de 1928, le quartier est aménagé (voirie, réseaux électriques) et des pavillons économiques, de type Loucheur, se construisent. 23



Les lotissements pavillonnaires du plateau, Viry-Châtillon, années 1970. Entre 1918 et 1938, les quartiers pavillonnaires ont remplacé les terres agricoles au nord de l'Essonne. La population a été multipliée par six.

Faire ville avec les lotissements*

* Ariela Masboungui, Éditions du Moniteur, MEEDDAT, 2008.

Un pavillon comme espace de travail partagé. Le CAUE 94 s'installe dans un pavillon dont une partie en extension est déjà aménagée en bureaux. Une nouvelle adaptation permet la mutualisation et le partage d'espaces de travail entre plusieurs structures associatives.

Maisons-Alfort (94), 2013.
Maître d'œuvre : NZA. 24



L'intensification urbaine actuelle doit se traduire par une augmentation et une diversification de l'offre d'habitat. Elle s'accompagne aussi d'un besoin de création d'activités et d'équipements. Les tissus pavillonnaires évoluent pour faire émerger, renforcer ou maintenir une économie locale : commerces de proximité, petites entreprises, artisans, associations, etc. Les mutations du monde du travail tendent également vers des solutions nouvelles comme le télé-travail ou le *coworking*.

La commune de Lardy acquiert en 2011 le pavillon abritant la Poste, afin de maintenir ce service public de proximité. La rénovation de l'étage pourrait par ailleurs accueillir un logement social.

Lardy (91). 30



Affaire d'État



Pavillon Reconstruction, Athis-Mons, 2010. Le quartier du Val est détruit par les bombardements alliés visant la gare de triage d'Athis-Juvisy au printemps 1944. Les pavillons sont rebâti en meulière associée à des éléments préfabriqués en béton armé : cadres de bloc de fenêtre, auvents, pergolas, colonnes pour le porche.



Cité d'urgence des Oiseaux, Athis-Mons, années 1950. Après l'appel de l'abbé Pierre en faveur des sans-logis (1954), des cités d'urgence sont édifiées sous forme de pavillons en bandes. **3**



Bidonville portugais à Massy, 1973. Des bidonvilles apparaissent en France après la Seconde Guerre mondiale. En banlieue parisienne, on en recense 119 dans les années 1950. **25**



Grand ensemble de Grand-Vaux, à Savigny-sur-Orge. 1 521 logements sont créés entre 1963 et 1966.

Dès 1944, le ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme entreprend de reconstruire le pays. De nouveaux quartiers pavillonnaires se dessinent, avec une grande place accordée à la préfabrication et au béton.

Après la guerre, les Trente Glorieuses (1946-1975) sont caractérisées par une forte croissance économique, mais aussi par une grave crise du logement, conséquence des dégâts de la guerre et du *baby-boom*.

L'État s'engage dans la production massive de logements. La priorité est donnée au collectif. C'est le temps des grands ensembles. Grâce à la standardisation et à l'industrialisation de la construction, le parc de logements augmente de 50%. Les politiques publiques n'abandonnent pas pour autant le pavillonnaire et favorisent son renouveau dès les années 1960.



Maison de Villagexpo, Saint-Michel-sur-Orge, 1966. Ce concours est créé par l'État pour favoriser le renouveau du pavillonnaire. **26**



Les « chalandonnettes » de la Zac des Trois-Partis, Bondoufle, 2005. Albin Chalandon, ministre du Logement, lance en 1969 le concours international de la maison individuelle pour promouvoir l'habitat individuel. 70 000 « chalandonnettes » sont construites en France. **27**

Collectifs nouvelle génération

Une coque de mélèze enveloppe les espaces à vivre, orientant la maison au sud, à l'abri des regards de la rue. Ce petit collectif comprend trois logements : deux studios au rez-de-jardin loués par la famille et des amis des propriétaires qui, eux, habitent l'étage. Montreuil (93), 2014. Maître d'œuvre : Arba. **29**

Parce que la composition des foyers évolue, les propositions de logements doivent y correspondre. Les quartiers pavillonnaires contiennent un potentiel d'adaptation pour créer une offre diversifiée : proposer des petits logements, augmenter la part du locatif, développer le logement social. Parmi les évolutions sur le bâti et le foncier existants, deux exemples porteurs pour créer des logements à la fois qualitatifs et abordables. Ce sont aussi de nouvelles formes de solidarités qui se mettent en place entre citoyens.

Trois logements d'insertion dans une maison de 1850. Cette réhabilitation-extension portée par Solidarités nouvelles pour le logement (SNL) est l'occasion de créer des types de logements : studio traversant bénéficiant de la double orientation sur rue et jardin, duplex avec jardin donnant un « air de maison », T3 type loft dans les combles. Chevreuse (78), 2012. Maître d'œuvre : Hélène Reinhard et Maud Revol-Bordone Architectes. **28**



La maison-produit



Cité de l'air à Athis-Mons, créée en 1948 pour loger les employés du futur aéroport d'Orly. Ce quartier annonce les nouveaux villages et le mode de vie emprunté aux banlieues américaines qui se popularisent dans les années 1970 : vastes espaces paysagers et absence de clôture sur rue.



Fiche avec plan de jardin, revue *Rustica*, février 1957. Les années 1950-1960 marquent le passage du potager au gazon chéri. 13



L'Euromarché d'Athis-Mons ouvre en 1971. Les hypermarchés révolutionnent les habitudes de consommation. En France, le premier ouvre à Sainte-Geneviève-des-Bois en 1964.

Avènement de la société de consommation et de loisirs, premiers hypermarchés, démocratisation de la voiture, développement des infrastructures de transports (A6, RER, Orly), etc. Les profondes mutations des modes de vie lors des Trente Glorieuses se répercutent aussi sur le pavillonnaire essonnien. Le logement devient « une machine à chauffer, à éclairer, à communiquer, à informer et à distraire »¹. Le potager est remplacé par un jardin d'agrément.

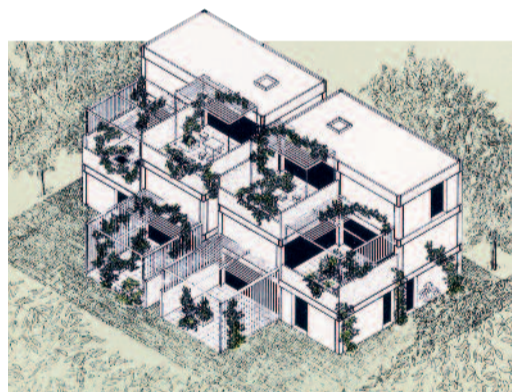


Courcouronnes, 1970. En 1965, l'État lance la création des Villes nouvelles. Dans celle d'Évry, dès la programmation initiale, des emplacements destinés à l'accueil de logements individuels sont réservés dans les communes de Bondoufle, Courcouronnes, Évry et Lisses. 27

La résidence de la Nérac à Boussy-Saint-Antoine, construite entre 1963 et 1970 : premier exemple européen d'habitat intermédiaire. 8

Les années 1960-1970 sont aussi des années d'innovation dans la conception des quartiers d'habitation. La formule du « nouveau village », en particulier, rencontre un certain succès : un promoteur-constructeur unique prend en charge l'ensemble de l'opération, de l'achat du terrain jusqu'à la commercialisation des maisons. On expérimente également l'habitat intermédiaire qui propose de conjuguer la densité du collectif et l'agrément de l'individuel.

1. *Les Trente Glorieuses ou la révolution invisible*, Jean Fourastié, Paris, Fayard, 1979.



Deux générations sous le même toit



Accueillir sa grand-mère dans son jardin ? Un petit logement indépendant sur mesure en extension de sa propre maison, c'est ce qu'a imaginé une famille pour accueillir sa grand-mère. Le budget équivaut à environ trois ans de loyer d'une maison de retraite. Rambouillet (78), 2013. Maître d'œuvre : Opléiade et Terra Indesign. 31

En 2050, une personne sur trois aura 60 ans ou plus¹. La question du vieillissement de la population devient centrale. Le pavillon se révèle souvent inadapté pour les personnes âgées : maison trop grande, terrain impossible à entretenir, étages inaccessibles, éloignement du centre-ville, etc. Différentes solutions émergent, faisant jouer les solidarités entre générations.

1. Scénario d'évolution de la population de l'Insee.

Quand jeunes et seniors cohabitent ! L'association ensemble2générations met en relation des jeunes ou étudiants avec des personnes âgées disposant d'une chambre. À Soisy-sur-Seine cette cohabitation intergénérationnelle est basée sur l'échange : un logement gratuit contre une présence bienveillante. Soisy-sur-Seine (91), 2013. 4



À l'horizon des pavillons



Itteville, 2011.
En 1995, le prêt à taux zéro pour les primo-accédants relance la construction de maisons individuelles. À Itteville, 1 220 hectares de champs sont transformés en lotissements. 4

En 1977, la loi Barre réoriente les aides de l'État en direction des foyers accédant à la propriété individuelle. La maison individuelle prend le pas sur le collectif et la production de logements se déplace en périphérie urbaine.

L'urbanisation pavillonnaire de la grande couronne parisienne culmine au début des années 1980. Depuis, la demande de logements ne cesse d'augmenter sous l'effet de l'accroissement du nombre de foyers. Foyers qui acceptent de plus en plus de s'éloigner des centres urbains pour acquérir leur bien.

En 1992, le concept de développement durable apparaît au Sommet de la Terre à Rio. C'est seulement en 2000 que la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) entérine l'objectif de limiter l'étalement des villes. Les défis écologiques deviennent cruciaux. Lutter contre l'étalement urbain et réaliser la transition énergétique sont les grands enjeux des politiques urbaines.



Viry-Châtillon, quartier mixte Esclangon réalisé en 2007. À proximité immédiate du centre-ville, ce quartier se compose d'habitat collectif et individuel groupé.



En finir avec l'étalement urbain : un choix pour l'Essonne. Colloque sur les solutions alternatives pour un développement durable des territoires, organisé par le CAUE 91 en 2005. 4



Rue Flammarion à Athis-Mons, 2009. Idée de densification proposée dans le cadre de l'atelier international du Grand Paris par l'équipe Yves Lion/groupe Descartes. L'atelier préconise la densification de quartiers pavillonnaires pour réaliser une partie des logements nécessaires au Grand Paris. 33

L'énergie de la transition

Cette maison neuve située au sein d'un quartier pavillonnaire récent est construite à l'arrière d'une parcelle divisée. Le projet tire parti des contraintes – servitude, vue, étroitesse du terrain, monument historique – et atteint l'objectif *passivhaus* (maison passive).
Bessancourt (95), 2009. Maître d'œuvre : Karawitz architecture. 35

D'une part il y a des évolutions des pratiques quotidiennes (consommation, déplacements, etc.) et d'autre part des innovations techniques (matériaux, nouvelles énergies, etc.). La combinaison des deux participe à la transition écologique et énergétique des territoires. Construire aujourd'hui induit des exigences spécifiques, notamment en matière de performance thermique. Dans la mutation du bâti et du foncier existants, on peut aussi prendre de l'avance sur le temps des réglementations. Peu à peu s'efface l'image de la maison passoire.

Rénovation énergétique d'un pavillon de 1970. Elle permet ici de passer d'un habitat à fortes déperditions thermiques à une construction labellisée BBC Effinergie. Parmi les dispositifs utilisés : chaudière à granulés bois, capteurs solaires thermiques, ventilation double flux, menuiseries bois-alu et double vitrage à isolation renforcée.
Morsang-sur-Orge (91), 2011. Maître d'œuvre : Latitude 48°. 34

