

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET DENSIFICATION DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES



**Impulsez un projet ambitieux
pour votre territoire**



Sommaire

03 UNE AMBITION POUR NOS TERRITOIRES

04 UNE SOLUTION INNOVANTE

08 UN CADRE D'INTERVENTION MODULABLE

10 UNE DÉMARCHE EN PLUSIEURS SÉQUENCES

12 LES CLÉS D'UN PROJET RÉUSSI



Préambule

UNE AMBITION POUR NOS TERRITOIRES

L'atteinte des objectifs nationaux en matière d'efficacité énergétique et plus particulièrement de rénovation énergétique du parc de logements existant est aujourd'hui une priorité face au défi que représente l'urgence climatique.

À l'échelle des territoires, cette ambition nécessite d'accompagner des approches innovantes, répondant simultanément à des enjeux majeurs pour les collectivités tels que la maîtrise de l'étalement urbain, la réponse aux besoins croissants de logements et la nécessaire rénovation du parc de logements.

Face au contexte d'urgence sociale et climatique, les collectivités territoriales sont en effet en première ligne pour agir et mettre en place des politiques percutantes et efficaces favorisant les économies d'énergie, préservant les espaces naturels et agricoles et encourageant l'innovation sociale.

Pensée à l'échelle du territoire, la démarche d'accompagnement alliant les opportunités de la densification des quartiers pavillonnaires et les besoins de financement des travaux de rénovation énergétique apparaît comme une solution particulièrement innovante en réponse à ces enjeux croisés.

Les quartiers pavillonnaires constituent un terrain favorable à une action publique efficace. Les évolutions des modes de vie, accélérées par la crise sanitaire, représentent de réelles opportunités.

L'aspiration à un retour aux villes moyennes et à la proximité, le développement du télétravail, la nécessité de repenser le maintien à domicile des personnes âgées, l'innovation dans les systèmes de solidarités locales sont autant de leviers d'action qui incitent aujourd'hui à repenser les usages des quartiers pavillonnaires. D'autant que plusieurs décennies après leur création, de nombreux quartiers nécessitent aujourd'hui d'être réaménagés ; et les pavillons rénovés.

L'approche est novatrice. Elle doit permettre, au-delà des réponses aux problématiques de rénovation énergétique de l'habitat individuel, de repenser la densité autour d'un projet de territoire interrogeant le vivre-ensemble. Qualité des espaces publics, nouvelles façons d'habiter, services de proximité, économie locale, déplacements, qualité de vie..., il s'agit d'impulser une nouvelle dynamique pour les territoires au service du bien-vivre de leurs habitants.

UNE SOLUTION INNOVANTE

Face aux enjeux climatiques, limiter nos consommations d'énergie et d'espaces naturels est une priorité. La valorisation foncière ou immobilière représente une opportunité pour financer une rénovation énergétique performante.

Financer la rénovation énergétique par la densification des quartiers pavillonnaires

POURQUOI ?

En réponse aux défis climatiques actuels, l'État s'est fixé des objectifs ambitieux en matière de rénovation énergétique du parc de logements existant et de limitation de l'étalement urbain. Si les solutions existent et sont aujourd'hui bien identifiées concernant le parc public et le parc social, les stratégies d'action pour accompagner la rénovation du parc de logements privés sont encore

à construire. Et les aides publiques déployées restent souvent insuffisantes pour financer à elles-seules la massification du marché de la rénovation énergétique des maisons individuelles. Il est donc nécessaire d'apporter aux ménages propriétaires de nouvelles sources de financement privés pour la rénovation énergétique de leur logement.

4,8 M

de passoires thermiques en France

596 000 ha

de terres agricoles artificialisées depuis 2010 soit l'équivalent d'un département en 10 ans



...COMMENT ?

En s'appuyant sur la valorisation foncière et immobilière du tissu pavillonnaire, on permet aux ménages propriétaires qui cèdent une partie de leur terrain ou créent une extension/ surélévation de bénéficier d'un complément financier qui pourra être réinvesti dans la rénovation énergétique de leur maison. Massivement construites dans la période de l'après-guerre, pour une grande partie d'entre elles aujourd'hui dégradées, les zones pavillonnaires représentent un modèle d'habitat particulièrement énergivore qui doit aujourd'hui évoluer pour répondre aux nouveaux modes de vie. Elles constituent de fait une réelle opportunité d'investir dans la rénovation énergétique et un terrain privilégié pour une intervention publique pertinente dans le secteur de la maison individuelle.

Une réponse à des enjeux multiples à l'échelle des territoires

ENVIRONNEMENTAUX

- ▶ Rénover le parc de logements existant
- ▶ Maîtriser l'étalement urbain
- ▶ Intégrer les quartiers pavillonnaires au sein de la structure urbaine

SOCIAUX

- ▶ Répondre aux besoins croissants de logements
- ▶ Proposer une meilleure qualité de vie pour les habitants
- ▶ Adapter les logements aux nouveaux modes de vie
- ▶ Maintenir les personnes âgées à domicile

ÉCONOMIQUES

- ▶ Développer l'activité économique du territoire
- ▶ Lutter contre la précarité énergétique



Les zones pavillonnaires constituent une réelle opportunité d'investir dans la rénovation énergétique



LES AMBITIONS NATIONALES EN MATIÈRE DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

La Stratégie nationale bas-carbone, révisée fin 2019, fixe un objectif ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour le secteur du bâtiment qui implique une forte accélération du rythme et de la qualité des rénovations de logements.

Cette stratégie fixe également un objectif de Zéro artificialisation nette du foncier afin de préserver les espaces agricoles et forestiers et encourager l'inscription de tout nouveau projet d'aménagement dans l'enveloppe urbaine existante.

OBJECTIF 2030

-49 %

d'émissions de gaz à effet de serre pour le secteur du bâtiment

500 000

logements rénovés par an dont 250 000 maisons individuelles

700 000 à plus long terme

OBJECTIF 2050



Décarbonation complète



Zéro artificialisation nette du foncier

POUR LES PARTICULIERS



- **Un logement rénové** et un patrimoine immobilier valorisé
- **Un meilleur confort** et un logement correspondant à leur mode de vie
- **Une contribution** à l'amélioration de leur cadre de vie
- **Un accès à de nouveaux services** au sein de leur quartier
- **La réalisation de leur rêve de maison individuelle** par l'acquisition d'une parcelle cédée



- **Une opération financièrement neutre** et non dépendante d'un tiers
- **Un pouvoir d'achat augmenté** grâce aux économies réalisées en énergie

POUR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES



- **Une redynamisation de leur commune** et une requalification de leur structure urbaine
- **Une optimisation** de leurs infrastructures
- **Une maîtrise de l'étalement urbain** et de l'artificialisation des terres naturelles
- **Un encouragement à la mixité sociale** et intergénérationnelle



- **Le développement** d'une activité économique non-délocalisable
- **Des rentrées fiscales** immédiates et récurrentes
- **Une réduction du coût d'entretien** des différents réseaux

Des bénéfices partagés pour les collectivités et les habitants



La problématique spécifique de la maison individuelle



60%
des ménages en maison individuelle en France métropolitaine



Des logements massivement construits après-guerre



Un modèle énergivore, contribuant à l'étalement urbain et centré sur la voiture



15,6 M

de maisons individuelles en France



= 257 TWh/an

soit l'équivalent de la production de 40 réacteurs nucléaires de 900 MW (environ 70% de la production nucléaire annuelle française)



FOCUS

UNE BOÎTE À OUTILS OPÉRATIONNELLE

Pour accompagner les collectivités territoriales dans la mise en œuvre de cette démarche alliant opportunités de densification pavillonnaire et travaux de rénovation énergétique, un guide a été spécifiquement conçu à destination des élus et des services techniques.

Imaginé comme une boîte à outils, ce guide rassemble un canevas d'actions possibles autour de trois exemples de stratégies publiques, de propositions méthodologiques détaillées au sein de fiches pratiques ainsi qu'une analyse d'expérimentations emblématiques menées en France métropolitaine.

Fruit d'un important travail collaboratif, il se veut avant tout pratique mais aussi inspirant. Il s'agit pour les collectivités territoriales de combiner les solutions proposées afin d'imaginer un dispositif correspondant aux spécificités de leur territoire.

UN CADRE D'INTERVENTION MODULABLE

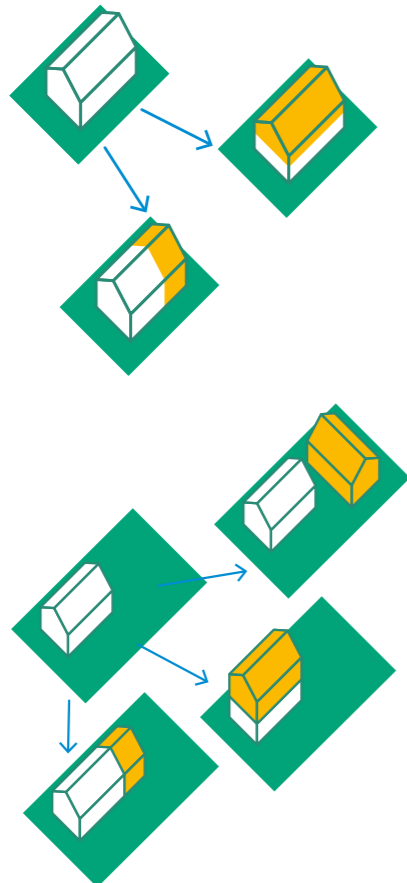
Différentes approches méthodologiques sont présentées pour une application à diverses échelles – parcelle, quartier, commune ou agglomération – et avec le niveau d'ambition politique souhaité.

Des modes d'intervention multiples

À L'ÉCHELLE DU BÂTI

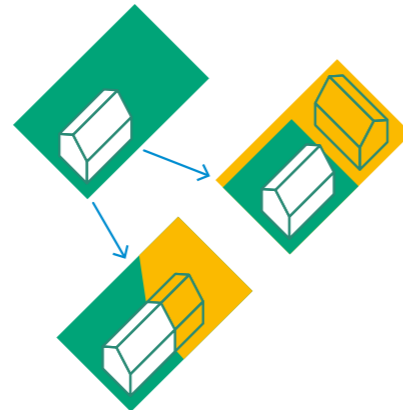
Restructuration interne du bâti : division interne ou en volume comme le réaménagement de combles, la modification de garages ou d'annexes en pièces d'habitation.

Extension et / ou construction bâtie : modification du bâti et des surfaces à l'échelle de la parcelle avec l'ajout d'une extension ou d'une surélévation sur le bâtiment existant ou d'une nouvelle construction détachée.

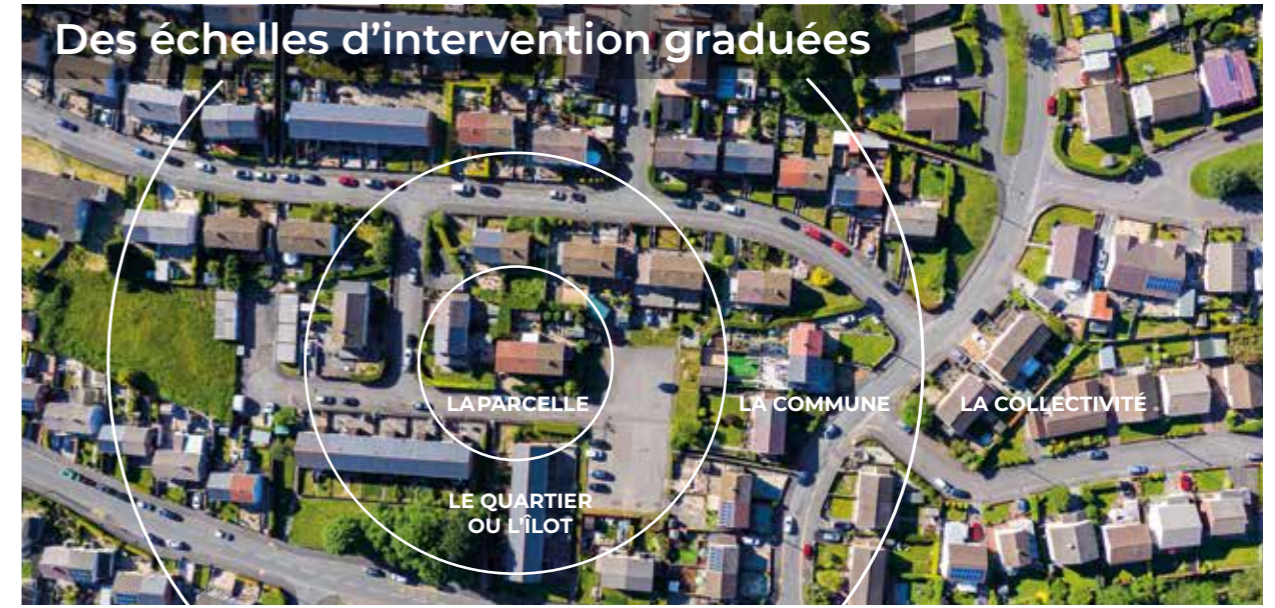


À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

Division parcellaire simple ou multiple : division d'une parcelle en deux nouvelles parcelles au minimum.



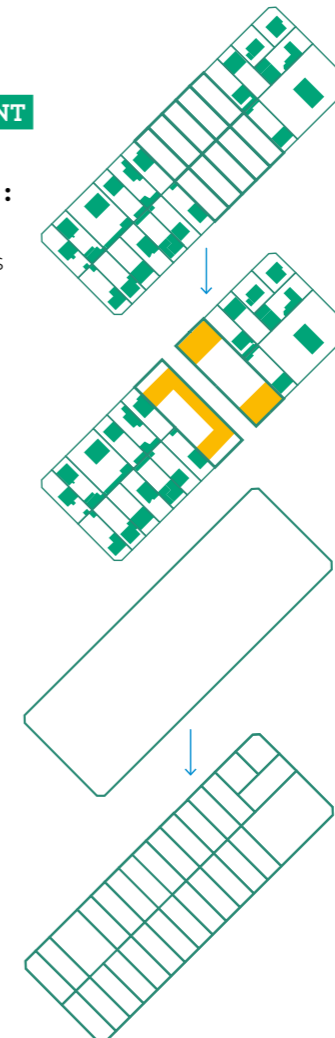
Division parcellaire complexe : division de plusieurs parcelles appartenant à une même unité foncière en nouvelles parcelles.



À L'ÉCHELLE DU LOTISSEMENT

Remembrement parcellaire : fusion de plusieurs parcelles contiguës, comme des cœurs d'îlots, des fronts de rue, des parcelles trop étroites, ou des parcelles « placards », pour une redéfinition de leur découpage et de leur desserte parcellaire.

Changement ou intensification d'usage : modification de la vocation d'une partie ou de la totalité des locaux et / ou des espaces non bâtis en vue d'une augmentation du nombre de logements, une mutation de locaux non résidentiels vers de l'habitat ou la mutation de locaux résidentiels vers une autre activité.



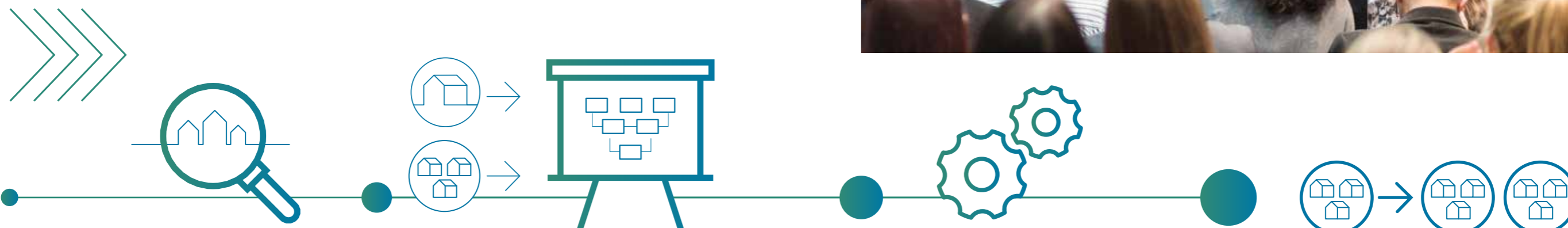
FOCUS

DES NIVEAUX D'AMBITION PROGRESSIFS

- MESURÉ
Restructuration du secteur ciblé et de ses espaces publics
- INTERMÉDIAIRE
Restructuration du secteur ciblé avec implantation de petits équipements ou de services au sein de la zone pavillonnaire
- RENFORCÉ
Ambition forte en matière de restructuration du secteur concerné, impliquant du remembrement foncier et inscrivant le processus dans le cadre d'une Opération de revitalisation du territoire (ORT)

UNE DÉMARCHE EN PLUSIEURS SÉQUENCES

Quatre étapes clés sont proposées en vue de déterminer et mettre en oeuvre une stratégie efficace de rénovation énergétique et de densification des quartiers pavillonnaires.



ÉTAPE A

DIAGNOSTIQUER, IDENTIFIER ET QUALIFIER

- **Identifier** les quartiers pavillonnaires cibles
- **Déterminer** le niveau d'ambition visé
- **Analyser** leurs caractéristiques sociologiques, urbaines, paysagères, écologiques, socio-économiques dans le cadre d'un diagnostic partagé avec les habitants
- **Mobiliser** les différents services au sein des collectivités concernées

ÉTAPE B

CHOISIR LES OUTILS, MOBILISER LES DISPOSITIFS PRÉPARER L'ACCOMPAGNEMENT

- **Identifier et qualifier** les projets individuels potentiels
- **Élaborer** les pistes de projets collectifs
- **Préparer** le dispositif d'accompagnement : cahiers des charges des appels d'offres
- **Adapter** la fiscalité locale et modifier les documents cadres locaux
- **Repérer** les entreprises locales mobilisables : maîtrise d'œuvre, artisans, constructeurs
- **Acquérir** les bâtis et parcelles pour le déploiement des projets collectifs
- **Identifier** les financements potentiels
- **Programmer** les interventions communautaires : voirie, réseaux, équipements

ÉTAPE C

DÉPLOYER, MUTUALISER, METTRE EN ŒUVRE

- **Qualifier** et amorcer les projets des particuliers
- **Organiser** les mutualisations possibles : groupement de travaux, groupement d'achats
- **Lancer** la mise en œuvre des projets publics
- **Mettre en œuvre** le bâtiment démonstrateur éventuel

ÉTAPE D

SUIVRE, ADAPTER ET DUPLIQUER

- **Suivre** la mise en œuvre des projets des particuliers
- **Capitaliser** sur les projets emblématiques
- **Finaliser** la mise en œuvre et accompagner le fonctionnement des projets collectifs
- **Transformer** l'éventuel bâtiment démonstrateur vers une vocation collective ou publique
- **Évaluer** la démarche et les dispositifs mis en place
- **Dupliquer et adapter** la démarche à de nouveaux secteurs pavillonnaires

« Inciter, motiver, accompagner les propriétaires et les impliquer autour d'une vision collective est primordial. »



LES CLÉS D'UN PROJET RÉUSSI

Réussir un projet de rénovation énergétique et de densification exige d'appréhender quelques grands principes préalables à toute intervention.

BIEN CONNAÎTRE SON TERRITOIRE

La réalisation d'un diagnostic du territoire est le préalable à toute intervention. Il doit porter sur l'analyse du bâti et du foncier et doit être accompagné d'une analyse sociologique de la population. Il doit aussi être complété par une bonne connaissance des professionnels du territoire – artisans, bureaux d'études, architectes, constructeurs – qui seront associés à la démarche. En fonction, il s'agira de mobiliser les dispositifs adaptés et d'élaborer une stratégie de mobilisation et de communication adéquate.



La réalisation d'un diagnostic du territoire est le préalable à toute intervention.



FAVORISER QUALITÉ ET OPÉRATIONALITÉ

Pour intégrer un dispositif, les ménages propriétaires doivent considérer que la charge administrative et organisationnelle générée sera compensée par une plus-value financière, technique, psychologique ou par la certitude que la qualité de leur projet en sera améliorée. La mise en place d'outils opérationnels, individuels ou collectifs, comme des appels d'offres groupés ou des outils de suivi de chantier, rassurera les bénéficiaires qui trouveront ainsi une plus-value à leur participation.

FOCUS

L'OPÉRATION MIX'CITÉ PORTÉ PAR LE CAUE 74

C'est en Auvergne-Rhône-Alpes que le CAUE 74 a lancé un appel à projets et expérimenté, sur cinq communes volontaires, un outil de Système d'information géographique (SIG) permettant de repérer les parcelles bénéficiant d'un potentiel de densification douce. Deux communes impliquées, Sciez et Vétraz-Monthoux, ont prolongé la démarche avec le lancement d'un concours d'idées auprès de cabinets d'architecture visant le développement de projets concrets de densification sur deux quartiers sélectionnés grâce à l'étude SIG.



PHOTO © CAUE 74



Un programme de rénovation énergétique groupée de trois lotissements pilotes au sein de quartiers pavillonnaires construits entre 1950 et 1970

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
LE GRAND CHALON
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ

PHOTO © ADEME - LE GRAND CHALON

ACCOMPAGNER, IMPLIQUER ET METTRE EN CONFIANCE

L'accompagnement des ménages propriétaires tout au long de la démarche est l'un des points clés de sa réussite. Cet accompagnement permet d'installer la confiance. Il permet également à la collectivité de bénéficier d'un retour usager très utile à l'amélioration continue du dispositif et de proposer des solutions collectives. La création d'espaces démonstrateurs ou la mise en valeur des premiers chantiers pourra également faciliter la mobilisation des ménages.



« L'accompagnement des ménages propriétaires tout au long de la démarche permet d'installer la confiance. » »



PROPOSER UNE AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

La valorisation du patrimoine et le prix de vente de la parcelle, les deux principaux facteurs de motivation à la rénovation et à la division foncière, sont largement conditionnés par l'environnement immédiat : qualité des espaces publics, accessibilité, qualité paysagère, services, voirie... Une démarche favorisant l'amélioration du cadre de vie à l'échelle du quartier sera donc un facteur décisif pour les particuliers. Elle générera une dynamique positive pour l'ensemble du territoire.



S'APPUYER SUR DES PROFESSIONNELS AGUERRIS

Pour une collectivité territoriale, la mise en place d'une stratégie de densification et de rénovation de l'habitat pavillonnaire nécessite la mobilisation de nombreux outils (réglementaires, fiscaux, fonciers, contractuels, etc.) et de dispositifs divers (Opération programmée d'amélioration de l'habitat - OPAH, Programme d'intérêt général - PIG, programmes européens, etc.).

Afin de les organiser efficacement, il convient de les inscrire et de les combiner dans le cadre d'une stratégie opérationnelle globale et cohérente avec le contexte urbain, socio-économique, environnemental et politique du territoire ciblé. Il est donc impératif de s'entourer d'appuis techniques et juridiques pour choisir les outils les plus adaptés à son territoire.



Il est impératif de s'entourer d'appuis techniques et juridiques.



FOCUS

L'EXPÉRIMENTATION D'OPÉRATIONS GROUPÉES DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE PAR LA SEM ARTÉE

En Nouvelle-Aquitaine, l'Agence régionale pour les travaux d'économies d'énergie – SEM Artée – expérimente la rénovation groupée des zones pavillonnaires de deux communes – Canéjan et Gradignan – caractérisées par leurs profils sociologiques différents. Les opérations menées visent un niveau de performance ambitieux – BBC Rénovation – et bénéficient d'une importante subvention de la Région.

FAVORISER UNE AMBITION POLITIQUE AFFIRMÉE

Des élus investis, moteurs sur le terrain et mobilisés seront les leviers d'une stratégie publique efficace et ambitieuse. Ces démarches s'inscrivent sur le long terme et nécessitent des portages forts pour perdurer et s'adapter aux évolutions du contexte. Les actions publiques les plus efficaces sont celles qui bénéficient d'un portage politique solide.

PROFEEL met à disposition des collectivités un site ressources en vue de faciliter la mise en place de démarches territoriales innovantes combinant les enjeux de densification de quartiers pavillonnaires et de financement de la rénovation énergétique. Retrouvez ces ressources en ligne sur

www.renover-densifier.fr



Cette production du programme PROFEEL est le fruit d'un important travail collaboratif réalisé de manière concertée avec l'Ordre des architectes (CNOA), le CAUE 74, des représentants d'organismes professionnels (CAPEB et FFB) et des pouvoirs publics (ADEME et DHUP), sous le pilotage de l'Agence qualité construction (AQC).

Pouvoirs Publics		Porteurs		Financeurs			
Filière Bâtiment							

