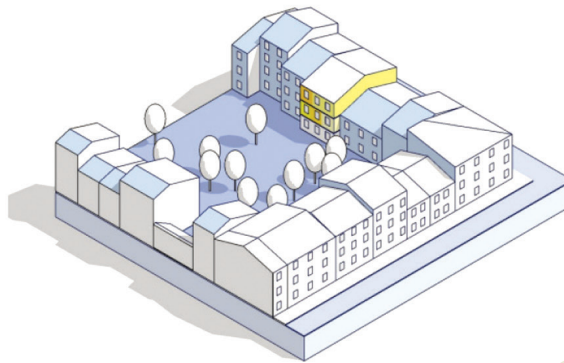
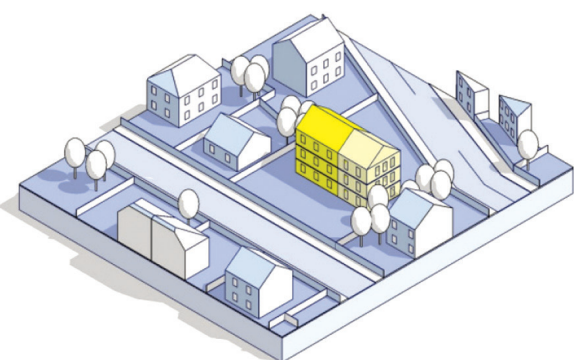


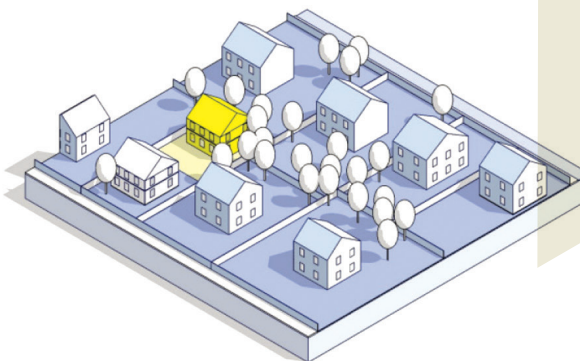
## RÉPARER LA VILLE : DONNER LA PRIORITÉ À LA RÉHABILITATION



Une maison de centre-bourg transformée en immeuble de rapport



Une demeure du 19e reconfigurée et étendue en 3 logements

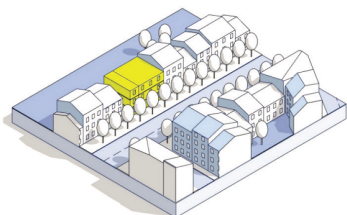


Une nouvelle maison plus adaptée construite sur un lot issu de la division du jardin

## Revitaliser et intensifier la ville

### Proposition

• **Rénover le tissu pavillonnaire**, en finançant la rénovation par la densification douce. Pour ce faire, mener des études globales à l'échelle du quartier ou du lotissement.



Une maison de ville réhabilitée et surélevée en résidence principale et un T1 locatif

## Ils l'ont fait

Lier rénovation énergétique et densification douce : focus sur une méthode de transformation pavillonnaire douce en région Ile-de-France

### Lieu

Communes de Malakoff (29 897 habitants) et Les Lilas (22 964 habitants)

### Maîtrise d'ouvrage

Propriétaires privés de maisons individuelles

### Maîtrise d'œuvre

Erwan Bonduelle Architecture | AMO : Iudo

### Surface

entre 90 m<sup>2</sup> et 130 m<sup>2</sup> SP

### Coût

entre 160 000 € HT et 325 000 € HT



**Cette stratégie de rénovation-densification douce s'inscrit dans une démarche exemplaire en matière de transformation pavillonnaire pour répondre aux défis du Zéro artificialisation nette. Les objectifs poursuivis sont :**

- ➔ **Favoriser et améliorer la performance énergétique** du parc privé, en croisant rénovation et adaptation du logement (vieillesse, reconfiguration familiale)
- ➔ **Autofinancer la rénovation énergétique** ambitieuse d'un bâtiment existant privilégiant le recours aux matériaux biosourcés
- ➔ **Conjuguer densification douce et préservation** de la qualité de vie individuelle préexistante
- ➔ **Accompagner les petits propriétaires** dans leur stratégie patrimoniale (division foncière, valorisation des droits à construire, rénovation, extension, réaménagement)
- ➔ **Engager une stratégie de lutte contre l'étalement urbain** avec les habitants et les communes

## Description

Face à la raréfaction et à la surenchère des prix du foncier à proximité des centres urbains, qui se répercutent sur les prix du logement, des architectes-urbanistes proposent une démarche inédite pour explorer le potentiel inexploité du tissu pavillonnaire. L'agence ludo entend **densifier et améliorer la qualité de vie des quartiers pavillonnaires, en y apportant de la mixité programmatique** : créer du logement locatif, étudiant ou participatif, par densification douce des propriétés.

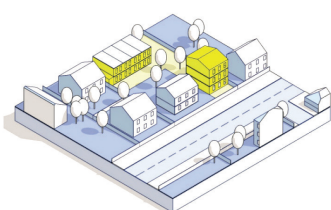
Les architectes proposent ainsi une assistance à maîtrise d'ouvrage, avec des outils et méthodes pour inciter à l'« autopromotion », comme alternative à la promotion classique, et accompagner ces propriétaires dans des démarches de transformation de leur patrimoine : **valorisation des droits à construire couplée à une rénovation performante**, avec une **approche globale** (architecturale, programmation, paysagère, environnementale et économique).

ludo a depuis livré un projet **d'extension et de surélévation** en structure bois et matériaux biosourcés à Malakoff qui augmente d'un logement une maison individuelle ; un projet de **transformation, rénovation et création de deux nouveaux logements** indépendants dans une grande maison aux Lilas.

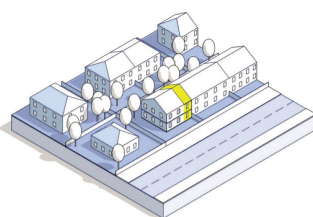
Cette approche démontre que les interventions dans le pavillonnaire, auprès des propriétaires directement ou par le biais des collectivités, constituent un levier à actionner pour **diversifier l'offre de logements et limiter l'étalement urbain**.

## Distinctions

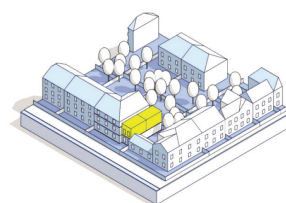
- Lauréat FAIRE 2017



**Un habitat participatif édifié sur un lot issu d'une division pavillonnaire**



**Une maison retranchée d'une partie pour créer un studio finançant la rénovation**



**Une maison rénovée et surélevée pour ajouter 2 logements étudiants**