

N° 68 SEPTEMBRE 2026

LES DOSSIERS FNAU



LE VIEILLISSEMENT *DU* ET *DANS* LE PAVILLONNAIRE

Un enjeu collectif, une transition à inventer



ÉDITORIAL

Les territoires pavillonnaires occupent une place centrale dans le paysage résidentiel français. Héritage des grandes décennies de l'accession à la propriété, pensés pour des ménages actifs et motorisés, ils abritent aujourd'hui une part croissante de la population âgée et concentrent, de fait, plusieurs transitions majeures : démographique, sociale, énergétique, climatique et urbaine. Ces quartiers sont désormais confrontés à un double vieillissement : celui de leurs habitants et celui de leur bâti.

La transition démographique y est à l'œuvre. Dans de nombreux territoires, les générations du baby-boom installées dans le périurbain avancent en âge, sans que les environnements pavillonnaires n'aient été conçus pour accompagner cette étape de la vie. Dépendance accrue à la voiture, éloignement des commerces et des services de santé, espaces publics prioritairement aménagés pour les flux automobiles : autant de caractéristiques qui deviennent progressivement des facteurs de vulnérabilité et d'exclusion lorsque la mobilité se restreint et que les besoins de proximité augmentent.

Une grande partie du parc pavillonnaire date des années 1960 à 1990 : il est aujourd'hui énergivore, peu adapté aux épisodes de fortes chaleurs, et souvent inadapté à l'avancée en âge de ses occupants (escaliers, pièces d'eau à l'étage, accès contraints). La rénovation énergétique, l'adaptation à la perte d'autonomie et l'adaptation climatique constituent un même chantier, indissociable, qui dépasse la seule échelle du logement et interroge les tissus pavillonnaires dans leur ensemble.

Dans le même temps, le pavillonnaire recèle des potentiels considérables pour un vieillissement chez soi bien vécu. L'attachement à la maison, au voisinage, au jardin, à un cadre de vie familial est fort. La maison individuelle reste, pour beaucoup, le lieu du "chez-soi", porteur de sécurité, de mémoire et d'autonomie. Ces qualités constituent un socle précieux sur lequel appuyer des politiques publiques renouvelées, capables d'accompagner les évolutions sans renier les identités locales.

Mais ces potentiels ne pourront se révéler sans une action déterminée sur le bâti existant. Les contextes et les trajectoires des espaces pavillonnaires sont multiples : quartiers proches des centralités, secteurs attractifs ou touristiques soumis à la pression foncière, lotissements éloignés des services, tissus fragilisés cumulant vieillissement et précarité. Cette diversité appelle une anticipation fine et territorialisée, fondée sur l'observation locale, la connaissance des dynamiques sociales et la capacité à croiser politiques de l'habitat, d'urbanisme, de mobilités et de solidarités.

Face à ces enjeux, il ne s'agit ni d'imposer des modèles standardisés, ni de penser la transformation contre les habitants. Les pavillons sont majoritairement occupés par des propriétaires privés, souvent âgés, attachés à leur logement et parfois démunis face à la complexité des démarches. Réussir la transition du pavillonnaire nécessite une mobilisation conjointe de l'État et des collectivités locales pour construire des solutions adaptées aux enjeux de chaque territoire. Cela suppose donc d'agir avec les propriétaires et habitants et implique un accompagnement humain de proximité, un soutien technique et financier lisible, et une reconnaissance pleine de leur expertise d'usage.

Croiser les politiques publiques avec les savoir-faire des associations, des opérateurs spécialisés, des acteurs du médico-social et de l'ingénierie territoriale est, à cet égard, indispensable. C'est dans cette alliance que peuvent émerger de nouveaux modèles : rénovation groupée, habitat évolutif ou partagé, diversification douce de l'offre au sein des quartiers, services de proximité repensés, espaces publics transformés et plus hospitaliers, mobilités alternatives sécurisées. Le service public France Rénov', présent sur l'ensemble du territoire à travers plus de 1 700 points de contact, doit quant à lui permettre de faciliter l'orientation des ménages vers des projets de qualité et des parcours sécurisés.

Le vieillissement du pavillonnaire n'est ni une fatalité, ni un simple problème à résoudre. Il est un révélateur puissant des transformations à conduire pour des territoires plus solidaires, plus sobres et plus résilients. À condition de l'aborder comme un projet collectif, inscrit dans le temps long, attentif aux trajectoires différenciées et profondément ancré dans le dialogue avec celles et ceux qui y vivent, la transformation du pavillonnaire représente une opportunité d'innovation sociale, environnementale et territoriale.

BRIGITTE BARIOL MATHAIS
DÉLÉGUÉE GÉNÉRALE DE LA FNAU

VALÉRIE MANCRET TAYLOR
DIRECTRICE GÉNÉRALE DE L'ANAH
jusqu'au 31 août 2026

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	3
COMPRENDRE ET OBSERVER L'HABITAT PAVILLONNAIRE	
DHUP - DGALN Vieillissement, imaginaires et transformations : une feuille de route de l'État pour accompagner les mutations pavillonnaires.....	6
PARIS La ville pavillonnaire du Grand Paris.....	8
TOULOUSE Habitat individuel et pavillonnaire dans l'agglomération toulousaine : un premier panorama pour anticiper le renouvellement à venir.....	12
LE VIEILLISSEMENT DES HABITANTS DU PAVILLONNAIRE	
SAINT-NAZAIRE Le défi du parc de logements face au vieillissement démographique sur le territoire Estuaire et Littoral Loire Océan (ELLO).....	15
LE HAVRE Vers un habitat favorable au bien vieillir.....	17
SAINT-ÉTIENNE Évolution du pavillonnaire dans le SCoT Sud Loire, ça va déménager !.....	19
BORDEAUX Anticiper la libération des logements occupés par des ménages âgés.....	22
LES OUTILS POUR AGIR SUR LE VIEILLISSEMENT DU ET DANS LE PAVILLONNAIRE	
ÎLE-DE-FRANCE Accompagner le vieillissement des habitants du pavillonnaire : quels enjeux pour les territoires franciliens ?.....	25
RÉSEAU VILLES AMIES DES AÎNÉS Accompagner le vieillissement dans les quartiers pavillonnaires en conciliant maintien à domicile, mobilités et adaptation du cadre de vie.....	28
ANAH L'action de l'Anah sur les tissus pavillonnaires.....	29
MARSEILLE Anticiper, diversifier, adapter : accompagner le vieillissement dans les espaces pavillonnaires.....	32
CONCLUSION Vieillissement du pavillonnaire : anticiper plutôt que subir.....	34



COMPRENDRE ET OBSERVER L'HABITAT PAVILLONNAIRE



DHUP - DGALN Vieillissement, imaginaires et transformations : une feuille de route de l'État pour accompagner les mutations pavillonnaires

MADELEINE FABRE, CHEFFE DE PROJET
SOBRIÉTÉ FONCIÈRE, UP3 - BUREAU
DE LA PLANIFICATION URBAINE ET RURALE
ET DU CADRE DE VIE, DHUP / DGALN

Face aux impératifs de sobriété foncière, d'adaptation au changement climatique et de mixité sociale, les quartiers pavillonnaires, parfois perçus comme figés, recèlent un potentiel considérable. Pourtant, leur transformation se heurte encore à des freins réglementaires, culturels et opérationnels, ainsi qu'à des représentations parfois rigides de ce que doit être l'habitat individuel. Pour lever ces obstacles, la DHUP a élaboré une feuille de route¹, issue notamment d'un travail collaboratif engagé dès 2024 avec les acteurs locaux et nationaux, les professionnels et les chercheurs.

Les sujets de l'âge et du vieillissement sont, en soi, des points d'accroche qui invitent à questionner les imaginaires du pavillonnaire. Les représentations de l'habitat individuel sont liées à une forme d'idéal (le baromètre annuel FFC-IFOP d'avril 2025 évalue que la maison individuelle est le logement idéal pour 80% des Français), et d'idéal majoritaire (la maison individuelle représente 55% du parc de logement français).

Pourtant, il n'existe pas un mais bien des pavillonnaires. Le seul couple « maison + jardin » ne suffit pas complètement à caractériser la pluralité et la diversité de ces formes urbaines. Les quartiers pavillonnaires sont plus ou moins denses, plus ou moins proches des centralités et des services, plus ou moins anciens, de modes constructifs plus ou moins homogènes. Certains sortent encore de terre aujourd'hui, quand d'autres sont confrontés à des problématiques de dégradation ou d'insalubrité. Le vieillissement des habitants invite à penser les enjeux d'adaptation du bâti pour garantir l'accessibilité des logements, y compris lorsque les occupants avancent en âge. Il provoque de nouvelles formes d'habiter, des parcours résidentiels nouveaux, avec parfois la division d'une maison pour créer un logement supplémentaire, dans un pavillon devenu trop grand pour des personnes dont les enfants ont quitté le domicile familial en devenant adultes. Plus largement, l'augmentation du nombre de petits ménages (1 ou 2 personnes) invite à repenser les enjeux d'intensité d'usage au vu de l'apparition de phénomènes de sous-occupation du bâti. De même, la question de

l'ancienneté de certains lotissements pavillonnaires invite à penser différemment les enjeux de rénovation énergétique : si l'ensemble du quartier a été produit par un même constructeur, les habitants ne pourraient-ils pas mutualiser les études en vue de leurs travaux de rénovation ? Cela a ainsi fait l'objet de travaux du Conseil National de l'Ordre des Architectes, partenaires de la feuille de route pour les mutations pavillonnaires, avec le programme Profeel.

Dans les travaux menés à la DHUP, ces constats, ont été partagés par l'ensemble des acteurs. Alors que les enjeux de sobriété foncière invitent à repenser les modèles d'urbanisation en renouvellement urbain, l'ensemble des tissus peu denses représentent de nouveaux potentiels de développement. Dans un cadre d'adaptation au changement climatique, et de lutte contre l'érosion de la biodiversité, les jardins pavillonnaires et leurs qualités écologiques représentent des potentiels à ne pas sous-estimer. Au vu de l'héritage mono-fonctionnel et centré sur l'usage de l'automobile, il y a, de plus, urgence à ne pas se limiter aux transformations d'initiative privée mais bien à redonner au pavillonnaire une place dans les politiques publiques d'urbanisme, pour y faciliter le développement de mobilités douces et la mixité sociale et fonctionnelle.

Tous ces constats incitent à agir pour accompagner l'évolution de ces quartiers, avec deux enjeux essentiels qui motivent et traversent la feuille de route portée par la DHUP.

D'abord, il est indispensable de dépasser une approche purement centrée sur la facilitation de la densification, y compris douce. La multiplicité des enjeux, l'unicité de chaque situation pavillonnaire, le lien avec chaque territoire où ces quartiers s'inscrivent, impliquent des approches locales, contextualisées, sans chercher d'emblée un modèle de transformation qui s'imposerait à tous et partout. Le quartier pavillonnaire est habité, souvent par des propriétaires occupants, et, contrairement aux modèles d'aménagement basés sur de l'extension urbaine, le foncier est majoritairement privé. Les mutations pavillonnaires sont un emblème des défis qui se posent à l'heure de la reconstruction de la ville sur la ville, et ces défis sont à prendre en compte dans leur globalité pour garantir le respect de ce cadre de vie qui compte pour ses habitants et pour un territoire. Ainsi, une action de la feuille de

route porte sur le déploiement d'espaces de nature de qualité dans les quartiers pavillonnaires, qu'il s'agisse des espaces publics ou des jardins. Par cette action, il s'agit de prendre en compte les spécificités de ces quartiers dans le déploiement des grandes politiques publiques de développement de la nature en ville. Une autre action recense des exemples existants de mutations pavillonnaires, avec un prisme plus large que la simple densification. De premiers exemples font ainsi état de transformations profondes du mode d'habiter, ou de création de logement, sans création de bâti. Enfin, une action porte sur la question des imaginaires des formes de logement. Pour interroger la forme urbaine pavillonnaire, il est ainsi proposé de représenter la diversité des modes d'habiter au-delà d'une opposition, souvent binaire, entre la maison individuelle et isolée, et l'immeuble collectif, « trop » dense, à l'autre extrémité de ce qui est en réalité un spectre nuancé.

Ensuite, la feuille de route cherche à porter le changement d'échelle de ces transformations. En effet, les réflexions urbaines sur le pavillonnaire ne sont pas nouvelles. Seulement, elles se heurtent aujourd'hui à certaines limites si l'approche est trop centrée sur des opérations en « BIMBY » (pour Build In My BackYard), c'est-à-dire de divisions parcellaires pour construire de nouvelles maisons. La multiplication d'opérations individuelles peut s'avérer problématique au regard des réseaux, générer des formes urbaines peu qualitatives avec la multiplication de parcelles en drapeau, ou encore altérer les qualités écologiques des fonds de jardins. Pour accompagner ce changement d'échelle, de la parcelle à l'îlot et de l'individuel au collectif, la feuille de route déploie ainsi plusieurs dispositifs. Sur le plan normatif, la création de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite de « renouvellement urbain », à laquelle s'adosse le dispositif contractuel d'opération de transformation urbaine (OTU), doit permettre d'associer en amont les acteurs de l'aménagement pour aborder dans le temps long la transformation des quartiers pavillonnaires et des zones d'activité économique. Une action menée par l'Anah aborde l'enjeu du diagnostic des quartiers pavillonnaires fragilisés sur la base de la méthodologie PPOM (Parc Privé à Occupation Modeste). Une autre action doit permettre d'approfondir le fonctionnement des associations foncières urbaines (AFU) pour identifier les enjeux de ce dispositif dans le

fonctionnement collectif des quartiers pavillonnaires. Enfin, une action porte un programme d'expérimentation, « Bien lotis ! », pour mettre en œuvre l'ensemble des dispositifs de la feuille de route et l'alimenter, en accompagnant des territoires pour passer ce cap de la mutation pavillonnaire à l'échelle de tout un quartier.

Dans l'ensemble, la feuille de route pavillonnaire

invite donc à se poser la question du diagnostic et de la réponse appropriée pour la transformation de ces quartiers, sur les questions d'âge et de vieillissement entre autres, mais plus généralement en lien avec la transition vers des modèles d'urbanisme résilients et contextualisés. L'enjeu, dans les années à venir, est ainsi d'accompagner la transformation des modèles de planification et d'aménagement

des quartiers pavillonnaires, de penser un urbanisme du temps long et à l'échelle de l'ilot, qui prend en compte les qualités écologiques, l'intensité d'usage, et la capacité de ces territoires, de leurs élus et de leurs habitants, à créer des lieux collectifs et résilients.

1. amenagement-durable.ecologie.gouv.fr

TRANSFORMATIONS DU PARC PAVILLONNAIRE : CHIFFRES ET TENDANCES SUR LES DISPARITIONS DE LOGEMENTS ET LES APPARITIONS DANS DU BÂTI EXISTANT

GILLES VERLEY, CHARGÉ D'ÉTUDES, CEREMA

Le Cerema a mis au point, à partir des Fichiers fonciers, deux méthodes complémentaires : l'une pour identifier et catégoriser les restructurations du parc ancien¹ (divisions, fusions ou changements d'affectation modifiant le nombre de logements) de 2018 à 2025, l'autre pour qualifier les disparitions de logements de 2018 à 2024. Grâce à cette seconde approche, plus des trois quarts des disparitions ont pu être classées en trois catégories principales : fusions et changements d'affectation, démolitions (suivies ou non d'une reconstruction) et disparitions administratives². Les résultats de ces travaux, disponibles à l'échelle parcellaire, offrent des détails sur les dynamiques du parc de logements anciens et permettent notamment d'étudier les caractéristiques de certains types de biens, comme les logements pavillonnaires.

Pour ces derniers, l'identification repose sur des filtres statistiques – logements individuels construits à partir de 1950, situés dans des sections cadastrales où au moins 10 logements et plus de la moitié des locaux (hors dépendances) répondent à ces critères. Si cette méthode fournit une première approche pertinente, elle gagnerait à être affinée par des analyses plus locales et contextualisées. En appliquant ces filtres dans les Fichiers fonciers, 19% des logements de France hexagonale sont considérés comme pavillonnaires en 2025 avec de fortes disparités selon les types de communes : de 5% du parc pour les grands centres urbains à 38% pour les ceintures urbaines.

Des transformations moins fréquentes dans le pavillonnaire ...

Le premier enseignement au sujet des pavillons est leur sous-représentation dans les restructurations du bâti ancien, puisqu'ils ne composent que 8% des logements concernés (soit 11 points de moins que leur poids estimé dans le parc de France hexagonale).

...mais qui accroissent le parc de logements
Néanmoins, parmi l'ensemble des transformations observées, les cas de création de logements au sein du bâti existant, en particulier par division, représentent une plus forte proportion dans le pavillonnaire (67% contre 57% pour l'ensemble du parc national). Les divisions représentent 28% des transformations dans le pavillonnaire contre 19% pour l'ensemble du parc de France hexagonale. Quant aux changements d'affectations dans les secteurs pavillonnaires, ils sont beaucoup plus faibles que pour l'ensemble des logements et conduisent plus fréquemment à une baisse (habitat trans-

formé en local d'activité ou dépendance).

La division des pavillons : une dynamique marquée sur les façades atlantique et méditerranéenne

En raisonnant en volumes, les départements des façades atlantique et méditerranéenne se distinguent par une forte tendance à la division des pavillons. Sur la côte ouest, ce phénomène s'explique notamment par la prépondérance des logements considérés comme pavillonnaires, selon la méthode utilisée, de la Loire-Atlantique jusqu'aux Landes. En rapportant le nombre de divisions au stock existant, on observe que les 18 départements où le taux dépasse deux divisions pour 1 000 pavillons (entre 2018 et 2025) se situent tous en région méditerranéenne, dans les Alpes, en Île-de-France ou dans le Sud-Ouest (Landes et Pyrénées-Atlantiques) alors que la médiane des départements de France hexagonale est de 0,9‰.

Concernant les caractéristiques des biens concernés, les logements initiaux ont été construits principalement dans les années 1960 et 1970, bien que toutes les périodes soient représentées : 22% des pavillons divisés datent ainsi d'avant 1999. La surface médiane habitable de ces logements s'élève à 118 m².

Les démolitions pavillonnaires

Plus des ¾ des pavillons démolis datent d'avant 1980 avec une sur-représentation du parc des années 1960 (38% des démolitions). La surface médiane de ces maisons démolies est modeste, avec 80 m² habitables, tandis que celle des logements reconstruits ensuite est de 109 m². Dans un quart des opérations, le nombre de logements reconstruits reste identique à celui des logements démolis (taux proche de celui de l'ensemble des

démolitions-reconstructions) et dans 65% des cas, le nombre de locaux (tous types confondus) augmente (contre 57% pour l'ensemble du parc hors QPV).

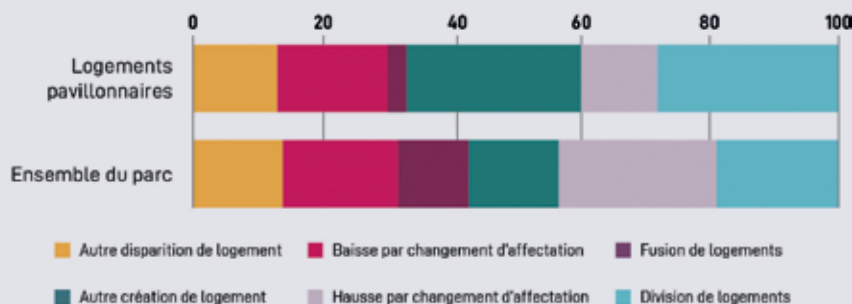
On constate une moins grande diversité de profils de propriétaires, pour ce qui est des pavillons au moment de leur démolition, par rapport à l'ensemble du parc, et une plus grande part de propriétaires privés : 46% sont de personnes physiques (contre 25% pour l'ensemble des démolitions) et 22% de SCI, Promoteurs, Aménageurs ou Investisseurs professionnels (contre 12%).

Près de 4 opérations de démolition pavillonnaire sur 10 ont eu lieu dans 7 départements alliant proximité avec la mer et agglomérations attractives : l'Ille-et-Vilaine, la Loire-Atlantique, la Charente-Maritime, la Gironde, l'Hérault, les Bouches-du-Rhône et le Var.

Les transformations du parc pavillonnaire révèlent des dynamiques contrastées : moins touchés par les restructurations que l'ensemble du bâti ancien, les pavillons se distinguent cependant par un plus fort potentiel de création de logements, notamment via les divisions. Les démolitions, quant à elles, ciblent davantage des maisons modestes et plutôt anciennes dans des territoires attractifs où la pression foncière est forte. Ces quelques éléments à l'échelle nationale appellent à être complétés par des analyses plus locales et détaillées, afin de mieux cerner les enjeux spécifiques du renouvellement et de la densification du parc pavillonnaire.

1. politiquedulogement.com
2. cerema.fr

Les restructurations dans l'ancien : comparaison entre l'habitat pavillonnaire et l'ensemble du parc entre 2018 et 2025, en %



SOURCES : FICHIERS FONCIERS - 2018 À 2025

PARIS La ville pavillonnaire du Grand Paris

MARTIN WOLF, URBANISTE, CHEF DE PROJET, ATELIER PARISIEN D'URBANISME (APUR)

La Métropole du Grand Paris est la plus grande ville pavillonnaire de France. 416 500 pavillons, maisons de ville, de faubourg et villas ponctuent le territoire métropolitain, abritant 1,16 million d'habitants – 17% des habitants du Grand Paris. Ces tissus couvrent 18% de la surface totale de la métropole, dont près d'une moitié est végétalisée. Cette typologie urbaine, associant maisons et jardins, s'insère dans un paysage métropolitain où elle côtoie les immeubles de centres-villes, les grands ensembles ou encore les zones d'activités économiques. Ainsi, 58% des pavillons du Grand Paris sont à moins de 15 minutes de marche d'une gare de RER, métro, train ou tramway. Cette accessibilité distingue le pavillonnaire métropolitain des espaces périurbains.

Ces tissus se transforment rapidement sous la pression foncière : des pavillons sont démolis et remplacés par des immeubles, des parcelles pavillonnaires sont divisées, par exemple pour construire une seconde maison en fond de parcelle, et des pavillons sont divisés en plusieurs logements, créant parfois des situations de suroccupation. Ces densifications, souvent non maîtrisées, entraînent la réduction des espaces non bâtis. Or les jardins privés des tissus pavillonnaires constituent l'une des principales ressources végétales de la métropole : 7 000 hectares de surfaces végétalisées – l'équivalent de cinq fois la superficie du Bois de Vincennes.

Les pavillons du Grand Paris se caractérisent par le vieillissement du bâti : la moitié ont ainsi été construites avant 1945. Ces logements sont souvent mal isolés et énergivores. Cette situation se double d'un vieillissement de leurs occupants : en 20 ans, la part des ménages de plus de 65 ans vivant en pavillon a augmenté de 3 points, celle des 50-64 ans de six points. Ce double vieillissement – des murs et de leurs occupants – est au cœur des enjeux d'adaptation et de rénovation des tissus pavillonnaires du Grand Paris.

L'Atelier parisien d'urbanisme a documenté les transformations en cours dans les tissus pavillonnaires à travers plusieurs publications depuis 2020, dont *La Ville pavillonnaire du Grand Paris* (2023) et *Vers un parc pavillonnaire du Grand Paris* (2026), étude réalisée en partenariat avec l'agence Michel Desvigne Paysagiste et Urban Eco.

● IDENTIFIER LES TISSUS PAVILLONNAIRES

Pour identifier et caractériser les 416 500 pavillons du Grand Paris, l'Apur a combiné

plusieurs sources : photographies aériennes, données cadastrales, fichiers fonciers, permis de construire, données de végétation issues de la télédétection. Ce croisement permet de documenter non seulement la présence du pavillon, mais la géométrie de sa parcelle, son taux de végétation, sa période de construction et sa localisation par rapport aux réseaux de transport. Dans ces travaux l'Apur définit un pavillon par deux critères morphologiques : une emprise bâtie inférieure à 190 m² et une hauteur inférieure à 10 m. Ces critères permettent d'écarter les la très grande majorité des immeubles et des bâtiments d'activités. Des retraitements manuels sont néanmoins nécessaires en raison de l'imbrication des constructions et des fonctions dans un tissu urbain très hétérogène à l'échelle du Grand Paris.

La taille moyenne des parcelles pavillonnaires du Grand Paris est de 365 m², avec 45% de parcelles inférieures à 300 m² – bien loin de l'image d'Épinal du pavillon périurbain avec grand jardin.

Deux grandes familles de parcelles ont pu être identifiées. La première, issue du parcellaire maraîcher et des vergers, a produit des par-

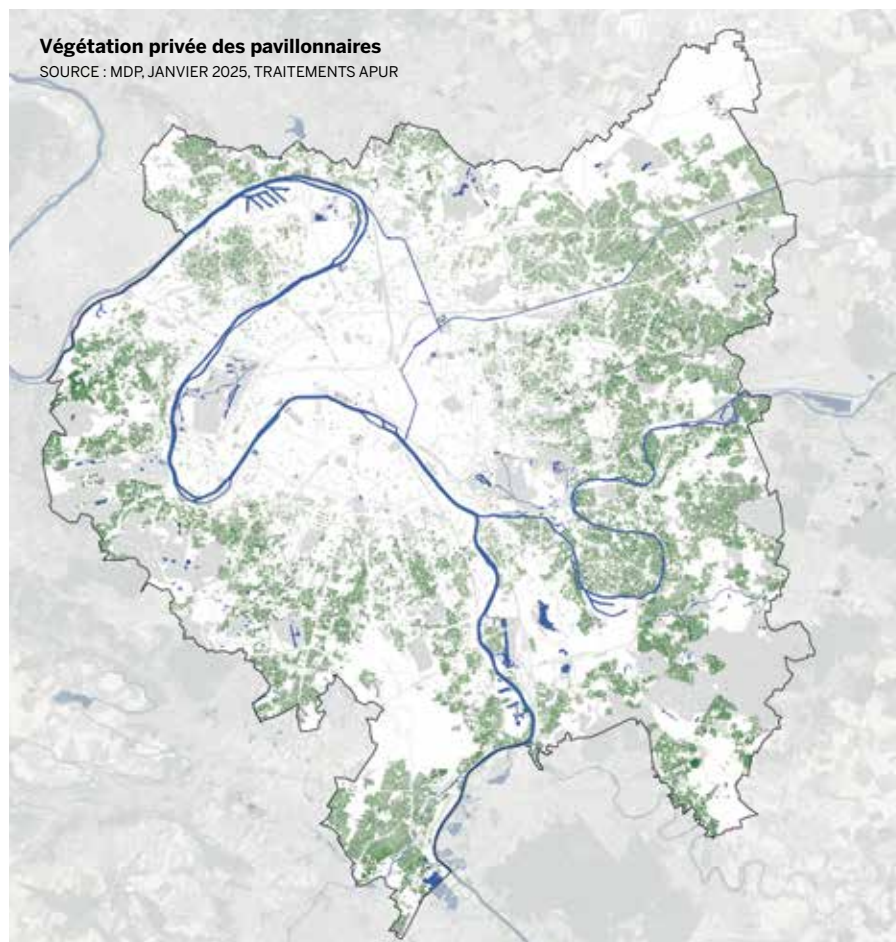
celles en lanière, profondes et étroites (37% du parc). La seconde résulte d'un découpage planifié en lots semblables, créant des parcelles carrées ou rectangulaires (46%) aux tracés orthogonaux plus réguliers. Cette morphologie fondatrice continue de structurer les usages et les potentiels de transformation aujourd'hui.

● ANALYSER LES TRANSFORMATIONS EN COURS

Les transformations des tissus pavillonnaires qui prennent la forme de divisions parcellaires sont observées à travers les documents de filiation informatisés (DFI) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). 14 000 parcelles pavillonnaires ont ainsi été identifiées comme issues d'une division effectuée entre 2013 et 2022, soit 3% du nombre total de parcelles pavillonnaires.

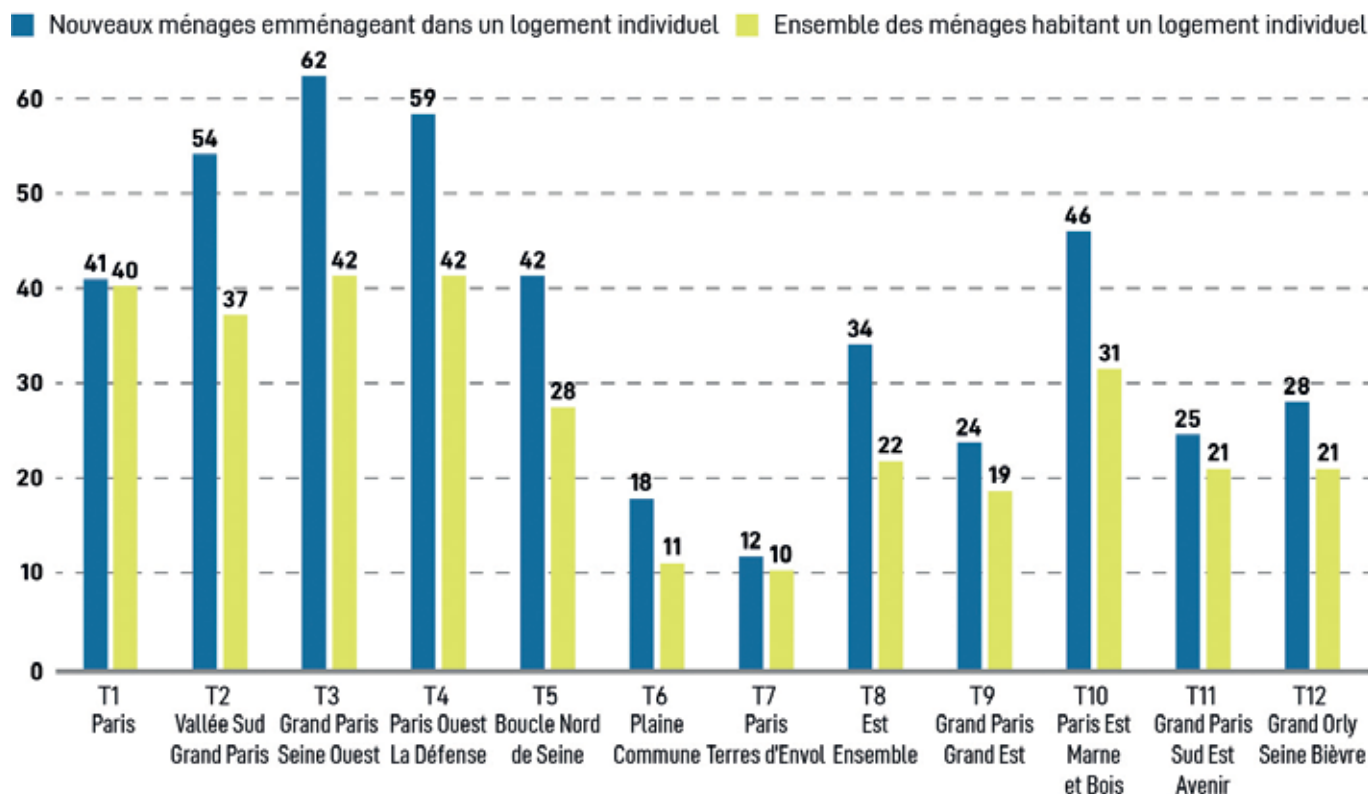
L'analyse des permis de construire à partir de la base de données Sitadel montre que 109 000 logements ont été créés entre 2013 et 2020 dans les tissus pavillonnaires de la métropole, dans 30% des cas, par démolition-reconstruction sous forme d'un petit immeuble collectif de 8 logements en moyenne.

Les permis autorisés sur des parcelles pavil-



Part des cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les nouveaux ménages en logement individuel dans le Grand Paris en 2019, en %

SOURCES : INSEE - RECENSEMENT DE LA POPULATION, 2019



lonnaires créant du logement individuel produisent quant à eux en moyenne 1,3 logement individuel. Ce chiffre témoigne, en plus des divisions parcellaires, des divisions pavillonnaires, où un même bâtiment peut abriter deux logements individuels. 88% des permis analysés créent un seul logement individuel, 12% plusieurs.

● **UNE TENDANCE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION CONTREBALANCÉE PAR UNE SURREPRÉSENTATION DES FAMILLES PARI MI LES NOUVEAUX HABITANTS**

L'analyse des profils des occupants et leurs évolutions, à partir des données du recensement de la population de l'Insee révèle que les habitants des logements individuels de la métropole sont en moyenne plus âgés que ceux vivant dans des logements collectifs. 30% des personnes de référence des ménages résidant dans un logement individuel ont plus de 65 ans, pour seulement 20% en logement collectif. La part des plus de 65 ans vivant dans un logement individuel a également augmenté de 27% à 30% entre 1999 et 2019, de même que celle des 50-64 ans, de 30% à 36%.

Cette tendance est contrebalancée par les profils plus familiaux des nouveaux venus. La

part des moins de 35 ans parmi les ménages ayant emménagé dans un logement individuel en 2019 s'élève à 29%, alors qu'ils ne représentent que 7% du total des ménages en logement individuel. Les familles sont également de plus en plus attirées par les logements individuels : 52% des nouveaux arrivants en logement individuel sont des couples avec enfants (43% pour l'ensemble des ménages habitant un logement individuel). Ces données traduisent un « effet de génération » : les populations issues du baby-boom qui se sont installées dans des logements individuels dans les années 1970 et 1980 laissent progressivement la place à de nouveaux ménages plus jeunes, souvent avec enfants.

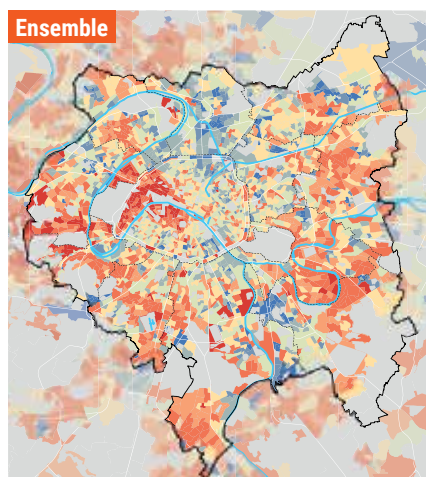
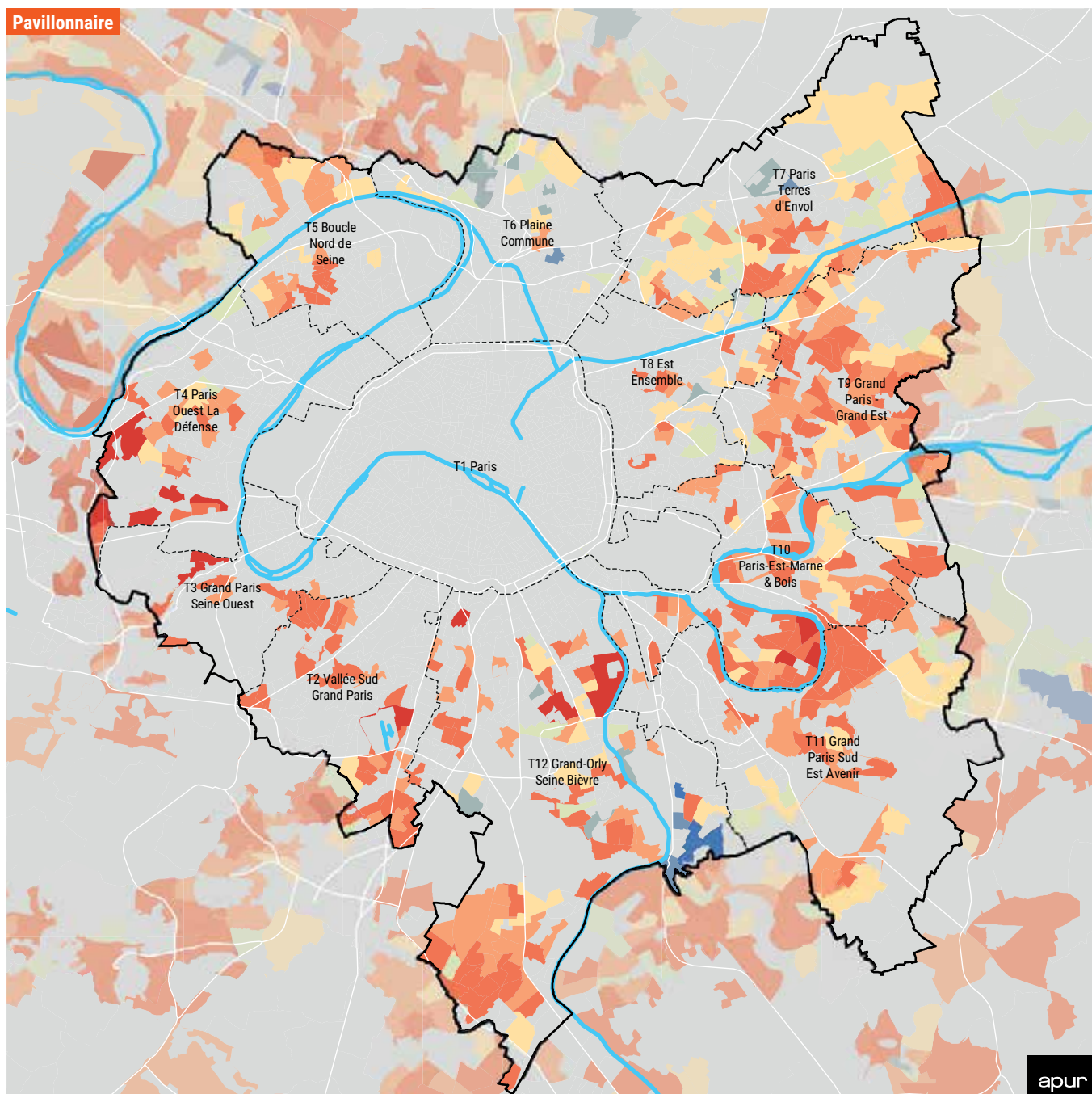
● **UN PARC VULNÉRABLE**

15% des pavillons du Grand Paris ont été bâtis avant 1914, 33% entre les deux guerres, 30% entre 1945 et 1980. Les deux tiers du parc ont donc été construits avant toute réglementation thermique significative – maisons souvent mal isolées, énergivores, dont les propriétaires vieillissants et parfois modestes peinent à financer la rénovation.

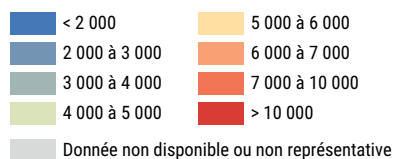
Dans les quartiers à dominante pavillonnaire, les consommations d'énergie résidentielle des habitants sont 17% plus élevées que celles qui sont relevées dans l'habitat collectif en 2020. Cette différence notable s'explique

principalement par la forme urbaine peu mitoyenne de l'habitat pavillonnaire, des surfaces de logements plus grandes par habitant et une moindre présence du chauffage électrique. Le niveau de revenus des ménages est aussi un facteur explicatif des disparités territoriales qui s'observent à l'échelle de toute la métropole, quel que soit le type d'habitat. À Plaine Commune ou Paris Terres d'Envol, le revenu mensuel moyen des habitants du pavillonnaire est ainsi inférieur 1800 euros par unité de consommation.

C'est dans ce contexte que s'inscrit l'action de la Sifae, filière d'Action Logement Immobilier et de l'EPFIF, un outil opérationnel dédié à la requalification du parc pavillonnaire dégradé en Île-de-France. Elle intervient en complémentarité des dispositifs publics existants (permis de diviser et de louer, droit de préemption, OPAH-RU) pour enrayer les divisions illicites et l'activité des marchands de sommeil, tout en adaptant l'habitat aux nouveaux usages (vieillesse, colocation, habitat intergénérationnel, intermédiation locative). Son mode d'action repose sur l'acquisition de pavillons indignes ou menacés afin de produire une offre de logement abordable et diversifiée (social, intermédiaire, accession), par réhabilitation ou démolition-reconstruction et densification raisonnée : division de pavillons et réalisation de petites



CONSUMMATION RÉELLE DE GAZ ET D'ÉLECTRICITÉ DES LOGEMENTS* (en kWh_{eq}/hab/an)



* Données locales de consommations d'énergie dont la mise à disposition est inscrite dans l'article 179 de la loi de transition énergétique pour une croissance verte (LTECV) du 17 août 2015. Les données liées aux consommations de produits pétroliers (fioul) et les consommations des réseaux de chaleur ne sont pas prises en compte ici car non disponibles à l'IRIS. Sont considérées ici les consommations résidentielles de gaz (GRDF), d'électricité (Enedis) pour l'année 2020.

Sources : Apur, Enedis 2020, GRDF 2020, Insee RP 2018

Dans les quartiers à dominante pavillonnaire, les consommations d'énergie résidentielle des habitants sont 17 % plus élevées que celles qui sont relevées dans l'habitat collectif en 2020. Cette différence notable s'explique principalement par la forme urbaine peu mitoyenne de l'habitat pavillonnaire et des surfaces de logements plus grandes par habitant. Le niveau de revenu des ménages est aussi un facteur explicatif des disparités territoriales qui s'observent à l'échelle de toute la métropole, quel que soit le type d'habitat.



L'analyse des jardins des pavillons repose en premier lieu sur une photo aérienne proche infrarouge, un modèle numérique de terrain et

un modèle numérique d'élévation. Elle témoigne d'une végétation essentiellement en strate basse avec un couvert arboré limité à 12% en moyenne, constituant néanmoins une ressource écologique et climatique considérable. Elle a été complétée par une étude qualitative de ces jardins et une analyse paysagère fine menée par l'agence Michel Desvigne Paysagiste et Urban Eco, dans la continuité d'une enquête anthropologique sur les jardins du pavillonnaire du Grand Paris réalisée en 2022 par les étu-

Dans un contexte de tension persistante sur le logement et de nécessaire adaptation au changement climatique, la ville pavillonnaire du Grand Paris est une ressource à révéler. Mieux connaître les tissus pavillonnaires, leurs fragilités, leurs potentiels, leurs habitants, participe à accompagner et être en mesure de maîtriser davantage leurs transformations.

Le pavillonnaire fragile produit par l'Anah s'inscrit en contribution de la feuille de route portée par la DGALN sur les mutations du pavillonnaire. Il représente donc un nouvel outil au service de la connaissance de ce parc dont l'Anah attend les premières études, les premiers enrichissements et les premiers retours portés par les acteurs locaux de l'habitat afin d'en confirmer l'utilité pour les territoires et d'en arbitrer les éventuelles évolutions au service de sa pertinence.

TOULOUSE Habitat individuel et pavillonnaire dans l'agglomération toulousaine : un premier panorama pour anticiper le renouvellement à venir

FLORIAN HAVARD, RESPONSABLE
DU PÔLE HABITAT, AGENCE D'URBANISME
DE TOULOUSE

Les espaces urbains occupés par l'habitat individuel – en particulier les tissus pavillonnaires – font l'objet une attention croissante. Leurs perspectives de renouvellement sont aujourd'hui au cœur des préoccupations des professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme. Face aux enjeux de sobriété foncière, ces espaces urbains « déjà constitués » forment en effet un potentiel terrain privilégié à la production de la ville de demain. Cette perspective soulève toutefois de nombreux défis et avive les débats sur les thèmes de la densification, des modes de vie et des représentations de l'habitat « idéal » par la population.

Les constats et enjeux liés à ce sujet sont communs à de très nombreux territoires français. Ceux-ci revêtent toutefois une importance cruciale à l'échelle de l'agglomération toulousaine où la pression démographique continue d'être l'une des plus importante au niveau national, sur un territoire où l'habitat individuel – en particulier pavillonnaire – s'est fortement développé à partir des années 1970, entraînant un important étalement urbain dans un espace physique « peu contraint » (plaine alluviale de la Garonne et du Midi toulousain). Pour mieux comprendre ses perspectives de renouvellement, notamment d'un point de vue socio-démographique, l'AUAT a engagé un travail de qualification globale de ces espaces d'habitat individuel et pavillonnaire à l'échelle de la grande agglomération toulousaine¹.

● UNE CATÉGORIE D'HABITAT AU POIDS MAJEUR DANS L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

L'étude porte essentiellement sur l'habitat individuel, défini au sens large. En effet, les données disponibles – notamment celles issues du recensement de l'Insee permettant de qualifier l'occupation sociale – ne permettent pas d'isoler précisément l'habitat « pavillonnaire » tel qu'on l'entend habituellement (maisons non mitoyennes, en retrait de la voirie, avec jardin...). Différentes formes de logements individuels ont ainsi été intégrées aux analyses : habitat mitoyen en bande, maisons isolées en milieu rural etc. De fait, le modèle dit « pavillonnaire » constitue néanmoins la majorité de ce parc dans l'aire toulousaine, en particulier dans les lotissements constitués à partir de la fin des



années 1960. La politique nationale impulsée pour soutenir la construction de ces nouveaux logements à un rythme « industriel » et promouvoir l'accès à la propriété des familles (période symbolisée par les fameuses « Chalandonnettes », en référence au ministre de l'Équipement de l'époque Albin Chalandon) s'est particulièrement bien développée dans le bassin toulousain². Aujourd'hui, la maison individuelle constitue ainsi près de 40% du parc total de logements de la grande agglomération toulousaine (environ 225 000 maisons), dont plus du tiers ont été construites durant cet « âge d'or » de la production pavillonnaire des années 1970 et 1980, proportion plus importante qu'au niveau national (28%). Sur cette période, près de 4 000 maisons sortaient en moyenne de terre chaque année sur ce territoire (contre environ 2 000 par an sur la période récente à titre de comparaison), façonnant le développement et la morphologie urbaine de nombreuses communes périphériques à Toulouse.

L'exploitation des fichiers fonciers a par ailleurs permis de qualifier les caractéristiques parcellaires de cet habitat, tout en les croisant avec ses périodes de construction. Symbole de l'important étalement urbain qui a accompagné le développement de l'habitat individuel et pavillonnaire, deux tiers des maisons de la grande agglomération toulousaine sont insérées dans des parcelles de plus de 500 m², dont 28% de plus de 1 000 m². Celles-ci sont principalement associées à des maisons produites à partir des années 1970 jusqu'au milieu des

années 2000, les plus petites emprises étant quant à elles plutôt liées à des maisons anciennes d'avant-guerre ou au contraire à des opérations récentes. Si un nombre important de facteurs entrent en jeu dans l'équation de la densification de ces tissus, ce critère de la taille des parcelles reste évidemment crucial afin d'envisager toute intervention.

● UNE ATTENTION SPÉCIFIQUE PORTÉE SUR LES CARACTÉRISTIQUES SOCIALES ET DÉMOGRAPHIQUES DES OCCUPANTS

Au-delà de la qualification générale de l'habitat individuel, de ses périodes de construction et de ses grandes caractéristiques parcellaires, l'étude s'est attachée à décrire l'occupation de ce parc de logements sous divers angles. Sur la base des données du recensement de l'Insee, différents éléments de diagnostic « usuels » ont été considérés : classes d'âges, catégories socioprofessionnelles, statuts d'occupation ou encore types de ménages. Les résultats confirment un vieillissement marqué : 30% de 65 ans et plus parmi les personnes de référence du ménage vivant en maison individuelle (soit 10 points de plus que le poids total de cette classe d'âge parmi l'ensemble des ménages), avec un accroissement de + 30% en 10 ans.

Un regard sur la notion de sous-occupation a également été porté³. Les données relevées ont là aussi confirmé – et même dépassé par leur niveau – la perception du phénomène :

près de la moitié des maisons sont en situation de sous-occupation, dont 22% en sous-occupation très accentuée (soit quasiment 50 000 logements individuels pour cette seconde catégorie).

Le recouplement cartographique de ces différentes informations a notamment mis en lumière les spécificités socio-urbaines des communes analysées. Schématiquement, une grande bande de communes s'étendant de l'est au sud de l'agglomération se caractérise par une occupation des logements individuels dominée par des ménages âgés, relativement aisés, avec une sous-occupation importante tandis que pour une majorité de communes de l'ouest et du nord de l'agglomération, ces logements sont plutôt occupés par des ménages familiaux, en activité et moins aisés. Ces analyses ont également été confortées par l'analyse des transactions immobilières en habitat individuel et par la segmentation du marché local.

En complément, le souhait d'approfondir la connaissance de l'occupation des logements individuels construits durant la période faste des années 1970 et 1980 s'est dessiné. L'idée était d'identifier une part « d'occupants d'origine » – principalement issus de la génération des baby boomers – parmi ces maisons. Dans cette optique, l'exploitation des données fiscales (base Filocom), a permis de mettre en relation l'année de construction du logement individuel avec l'ancienneté d'occupation du ménage y résidant aujourd'hui. Si l'analyse n'a pas pu être portée pour une année d'emménagement antérieure à 1978, des informations ont été recensées pour des logements relativement anciens, produits entre cette année

et 1990. À l'échelle de la grande agglomération toulousaine, il a ainsi été estimé qu'un peu plus de 10% des maisons construites durant cette période sont aujourd'hui occupées par des ménages qui s'y sont installés l'année de leur construction (soit des personnes occupant ce même logement depuis environ 30 à 45 ans). Le turn-over de ces maisons a ainsi déjà été bien amorcé. Cette moyenne cache néanmoins des écarts importants, certaines communes affichant des parts « d'occupants d'origine » dépassant ou approchant les 20%⁴. En articulation avec les données sur l'âge des occupants et le repérage des maisons selon leur année de construction, ces différentes informations peuvent ainsi mettre en lumière des secteurs d'habitat individuel et pavillonnaire où un renouvellement important est présagé pour les années à venir.

● UNE OBSERVATION DES DYNAMIQUES DE RENOUVELLEMENT SUR LA PÉRIODE RÉCENTE

L'étude s'est enfin penchée sur l'examen des transformations déjà engagées dans ces tissus sur la période récente. À travers la comparaison de deux millésimes des fichiers fonciers (2011 et 2023) et la géolocalisation des nouveaux logements construits entre 2010 et 2022, il a ainsi pu être identifié que près d'un quart de la production neuve totale avait été réalisée sur des emprises d'habitat individuel durant cette période (part en croissance au fil des années). L'analyse a également mis en avant deux grandes catégories de mutations :

- l'implantation de nouveaux logements individuels dans des emprises déjà constituées

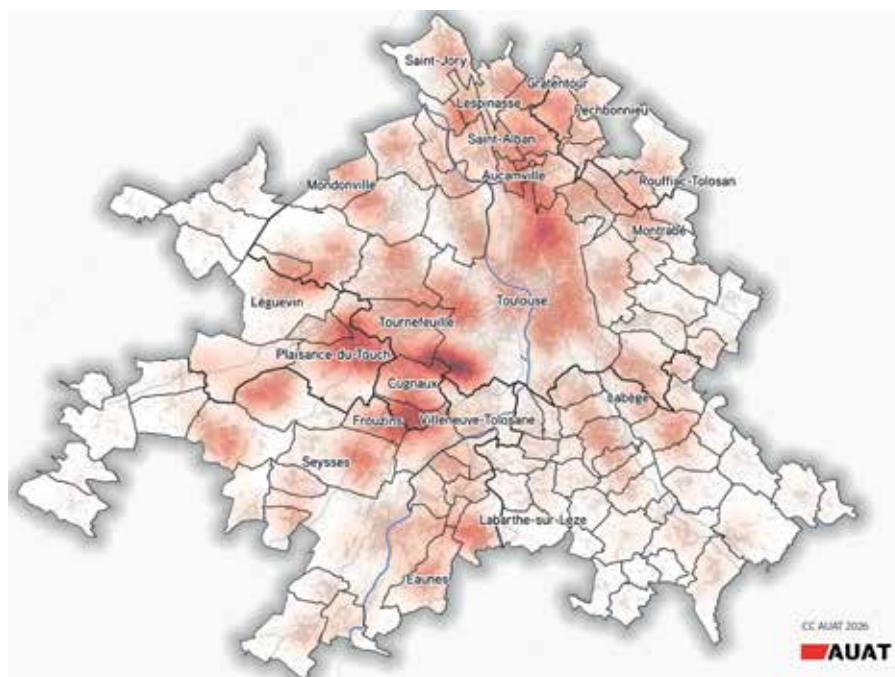
par ce type d'habitat (processus de densification englobant notamment les phénomènes de division parcellaire ou « Bimby ») ;

- la création de nouveaux logements collectifs, principalement via la démolition d'une ou plusieurs maisons préexistantes (processus de densification dure par « recyclage »).

La géolocalisation de ce phénomène offre ainsi une lecture rétrospective précieuse des mutations à l'œuvre sur la période récente et permet de mettre en lumière les quartiers et communes déjà fortement impactés par ces processus. En miroir, cette analyse permet également de mieux identifier des zones d'habitat pavillonnaire encore largement « préservées » (quartiers dont les évolutions restent notamment fortement cadrées par les règlements de lotissement).

À l'échelle communale, ces informations sur les transformations « physiques » des parcelles ont également été croisées avec les dynamiques de transactions immobilières. Cette approche a notamment permis d'affiner l'appréciation du renouvellement en mettant également en avant des secteurs où les dynamiques d'accueil et de rotation des populations ne sont pas accompagnées de transformations profondes des tissus urbanisés (forme de renouvellement moins « visible »)⁵.

En synthèse, ce travail dresse un premier panorama de l'habitat individuel et pavillonnaire dans l'agglomération toulousaine. Il met à la fois en lumière ses caractéristiques bâties et parcellaires, son occupation sociale et ses dynamiques récentes de transformation. Reproductible sur d'autres territoires, cette approche constitue une base utile pour orienter les stratégies d'intervention des collectivités sur ces espaces à fort enjeu et à en faire de nouveaux secteurs de projet.



Intensité des transformations au sein des parcelles d'habitat individuel (accueil de nouveaux logements entre 2010 et 2022)

1. Territoire correspondant au SCoT de la grande agglomération toulousaine, regroupant cinq intercommunalités et 1128 000 habitants : Toulouse Métropole, CA Le Muretain Agglo, CA du Sicoval, CA du Grand Ouest Toulousain et la CC des Côteaux de Bellevue.

2. Cf. travaux de Marie-Christine Jaillet sur la constitution historique de l'espace pavillonnaire dans l'ex-région Midi-Pyrénées et le bassin toulousain, avec une attention particulière sur l'appareil de production et les constructeurs de ces logements. M-C. Jaillet, *Les pavillonneurs : la production de la maison individuelle dans la région toulousaine*, Éditions du CNRS, 1982.

3. Au sens de l'Insee, est considéré comme sous-occupé un logement dont le nombre de pièces est strictement supérieur à 2 par rapport au nombre de personnes (soit par exemple une maison de 5 pièces qui serait occupée par un couple). Cette sous-occupation est dite « très accentuée » lorsque ce nombre de pièces est strictement supérieur à 3.

4. Du fait de la secrétisation des données, ces informations ont surtout pu être obtenues pour les principales communes du territoire.

5. Il serait ici intéressant de reproduire cette analyse à une échelle infracommunale afin de décrypter plus finement ces phénomènes.



LE VIEILLISSEMENT DES HABITANTS DU PAVILLONNAIRE

SAINT-NAZAIRE Le défi du parc de logements face au vieillissement démographique sur le territoire Estuaire et Littoral Loire Océan (ELLO)

LAURENCE MOLEY-JOSSE, CHARGÉE
D'ÉTUDE PRINCIPALE, AGENCE D'URBANISME
DE SAINT-NAZAIRE

Le vieillissement démographique résultant de l'allongement de l'espérance de vie et de l'arrivée à la retraite des générations du baby-boom transforme structurellement les besoins en matière d'habitat et d'accompagnement social. Le territoire ELLO¹, situé de part et d'autre de l'estuaire de la Loire, est particulièrement exposé à cette transition : en 2022, il recense 121 600 personnes âgées de 65 ans et plus, soit 34,3% de sa population, contre 29,4% en France métropolitaine. À l'horizon 2040, cette population devrait s'accroître d'environ 53 000 personnes supplémentaires. L'habitat pavillonnaire, mode de vie dominant des aînés du territoire, se trouve au cœur de cette mutation.

● L'ASPIRATION AU « BIEN VIEILLIR CHEZ SOI » ET SES LIMITES STRUCTURELLES

La très grande majorité des seniors souhaite rester à domicile aussi longtemps que possible. Sur ELLO, 115 000 personnes de 65 ans et plus résident encore chez elles, soit environ 94% de cette tranche d'âge – taux qui reste de 84% parmi les 80 ans et plus. Plusieurs enquêtes nationales enquêtes révèlent que 9 seniors sur 10 partagent cette aspiration, motivée par des facteurs psychologiques (attachement au lieu de vie, crainte de la perte de repères), économiques (propriétaire sans crédit ou difficultés financières) ou par l'insuffisance d'une offre de logements adaptés pour des personnes âgées progressivement plus dépendantes.

Or, ce maintien à domicile est rarement anticipé. Les seniors projettent peu l'adaptabilité de leur logement, privilégiant le confort immédiat sur la sécurité ou l'accessibilité future. Il en résulte que le départ vers un établissement spécialisé survient fréquemment de manière brutale et contrainte, à la suite d'un accident domestique, d'une dégradation de l'état de santé ou du décès du conjoint. L'entrée en résidence autonomie intervient généralement vers 80 ans, tandis que le basculement vers l'hébergement en établissement médicalisé devient très net entre 95 et 99 ans.

● DE FORTES DISPARITÉS TERRITORIALES

Sur le territoire ELLO, 77 000 ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans

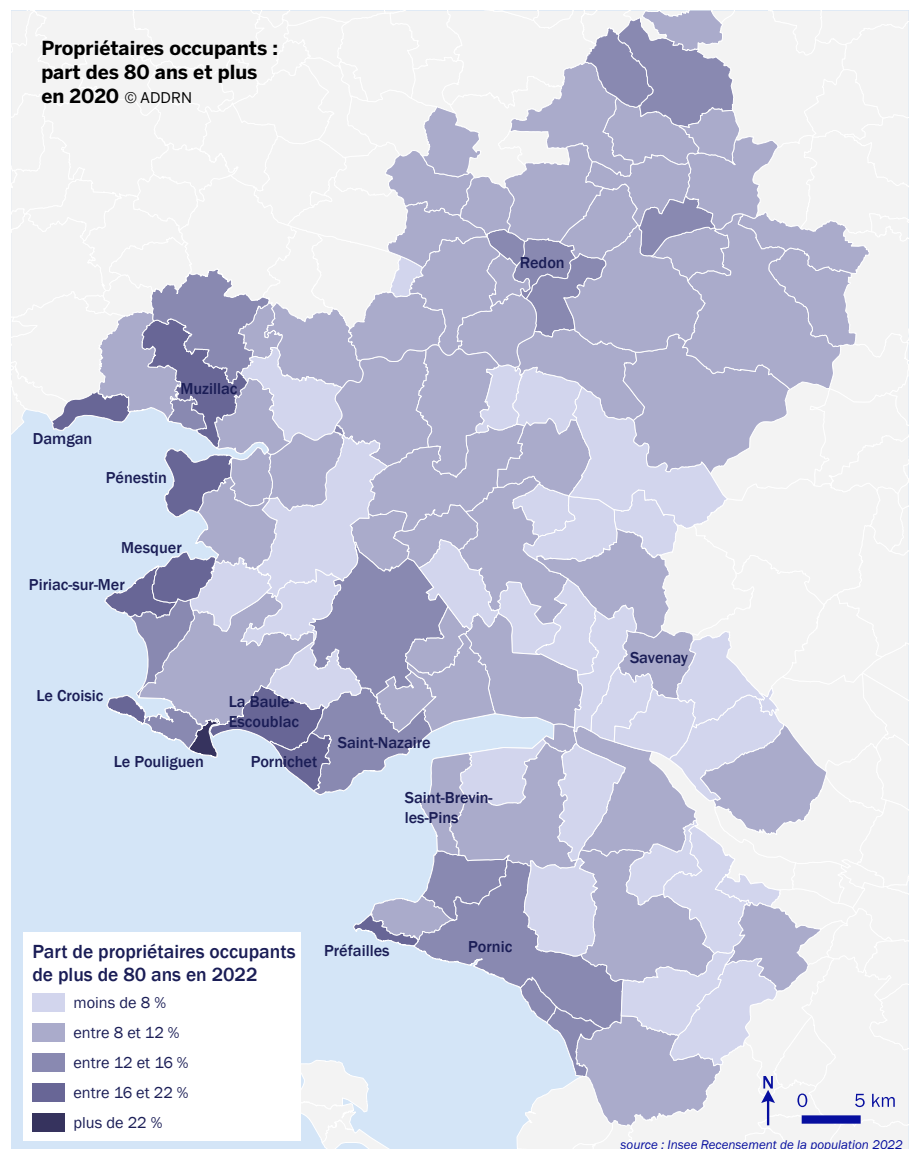
et plus vivent à leur domicile, représentant 35% de l'ensemble des ménages. Leur répartition est toutefois hétérogène, reflet des dynamiques d'attractivité différenciées du territoire : les communes littorales concentrent une part importante de ces ménages seniors – notamment celles de Cap Atlantique et d'Arc Sud Bretagne avec les fortes migrations résidentielles des seniors – tandis que les zones rétro-littorales restent davantage marquées par la présence de familles.

Le type de logement occupé traduit ces disparités territoriales : 82% des seniors résident en maison individuelle, taux qui atteint 95% dans certaines intercommunalités rurales, contre 64% sur l'agglomération de Saint-Nazaire où l'habitat collectif est plus développé.

● LA SOUS-OCCUPATION CHRONIQUE DU PARC

La structure des ménages évolue sensiblement avec l'âge : la vie en couple prédomine jusqu'à 79 ans (54%), mais cède la place à l'isolement après 80 ans, où la solitude devient majoritaire (60%). Ce phénomène touche principalement les femmes qui représentent 80% des personnes seules de 80 ans et plus.

Le parc de logements d'ELLO présente une inadéquation croissante entre la taille des biens et la composition réelle des ménages. 67% des ménages de 80 ans et plus se trouvent en situation de sous-occupation accentuée ou très accentuée – c'est-à-dire disposant de deux à trois pièces excédentaires selon les critères Insee. Ce taux atteint 76% à Estuaire et Sillon. Ce phénomène touche



81% des propriétaires de maisons individuelles, contre 38% des propriétaires d'appartements. Cette situation s'explique par la longévité de l'occupation du logement : globalement 49% des ménages de plus de 80 ans occupent leur maison depuis 1979 ou avant, y étant restés après le départ des enfants. À l'inverse, l'emménagement en appartement intervient plus tardivement, généralement lors du passage à la retraite entre 58 et 67 ans

● L'ACCESSIBILITÉ PHYSIQUE DU BÂTI : UN OBSTACLE AU MAINTIEN

L'accessibilité du logement constitue un enjeu déterminant pour le maintien à domicile. Le parc existant présente pourtant des limites importantes : dans l'habitat individuel, la disposition des pièces de vie à l'étage – caractéristique notamment des « maisons nantaises » répandues sur le territoire – constitue un obstacle à la mobilité. Dans le parc collectif, l'absence d'ascenseur est le principal frein : sur le territoire ELLO, 49% des appartements occupés par des personnes de 65 ans et plus en sont dépourvus. La ville de Saint-Nazaire est particulièrement concernée en raison de l'importance de son parc issu de la Reconstruction. Si la réglementation impose désormais l'ascenseur pour les immeubles neufs de plus de deux étages (R+3) et promeut le logement évolutif (loi ELAN), l'adaptation du parc ancien demeure un enjeu.

● ENJEUX POUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

Le vieillissement dans le pavillonnaire a des répercussions directes sur la gestion du parc de logements. Les 15 900 maisons occupées par des propriétaires de plus de 80 ans constituent un potentiel d'habitat pour les jeunes ménages et les familles. À titre illustratif, sur l'agglomération de Saint-Nazaire, leur remise progressive sur le marché représenterait environ 300 logements par an, soit un quart des objectifs de production neufs du Programme Local de l'Habitat. La fluidité de cette transition dépendra néanmoins de l'adéquation entre ces biens – souvent grands et anciens – et les besoins des nouveaux ménages ainsi que leur capacité à acquérir dans un contexte de marché immobilier tendu.

● DES BESOINS EN SERVICES EN FORTE PROGRESSION

Selon les projections du modèle LIVIA², le territoire ELLO comptera 224 000 personnes de 60 ans et plus à l'horizon 2050, soit une progression de 36% comparativement à aujourd'hui. Si les personnes en perte d'autonomie sévère (GIR 1 et 2³) sont généralement orientées vers des établissements, le nombre de seniors présentant une dépendance modérée (GIR 3 et 4) vivant à domicile progressera de 42%, représentant environ 3 660 personnes supplémentaires. La réussite du maintien à domicile reposera sur trois leviers : l'adaptation

massive du bâti pour rendre les logements évolutifs, le renforcement des services et de l'aide de proximité, et la soutenabilité budgétaire des dispositifs d'accompagnement, notamment face à la hausse attendue des bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA). Si la maison individuelle reste le modèle de référence et de confort pour les aînés, elle devient, avec l'âge, un lieu de vie inadapté, d'isolement potentiel et sous-occupé. Le défi pour les collectivités réside dans l'accompagnement à l'adaptation des logements, le développement d'une offre d'habitat intermédiaire – dont des résidences autonomie – pour fluidifier les parcours résidentiels sans contraindre les habitants et la structuration d'une offre de services de proximité robuste.

1. Saint-Nazaire agglomération, Cap Atlantique, Pornic agglomération, Pays de Retz, Estuaire et Sillon, Sud Estuaire, Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois, Redon agglomération, Arc Sud Bretagne.

2. LIVIA : le modèle Lieux de vie et autonomie de la Drees réalise des projections du nombre de personnes âgées 60 ans et plus entre 2021 et 2070 et donne des répartitions par sexe, tranche d'âge, niveau de besoin d'aide et lieu de vie. Pour le territoire ELLO, l'Adrrn a appliqué les coefficients à la population pour les lieux de vie et la dépendance sont issues du modèle LIVIA scénario 1 : taux d'entrée en Ehpad inchangées par rapport à aujourd'hui, données Loire-Atlantique publié en décembre 2025. C'est l'hypothèse d'évolution intermédiaire qui a été retenue pour la perte d'autonomie et l'hypothèse centrale pour l'évolution démographique (Omphale de l'Insee 2022).

3. Le GIR (Groupe iso-ressources) correspond au niveau de perte d'autonomie d'une personne âgée.

PAROLE DE CHERCHEURS | LE PAVILLONNAIRE DES AÎNÉS

HERVÉ MARCHAL, PROFESSEUR DES UNIVERSITÉS, UNIVERSITÉ BOURGOGNE EUROPE

JEAN-MARC STÉBÉ, PROFESSEUR ÉMÉRITE, UNIVERSITÉ DE LORRAINE

D'une façon générale coexistent deux générations d'aînés au sein du pavillonnaire : celle qui a grandi dans une France encore largement rurale des années 1940, et celle qui a grandi dans les années 1950-1975, période durant laquelle la France s'urbanise et s'enrichit.

Ces deux générations ont ceci en commun qu'elles ont acquis un pavillon dans un contexte de soutien à la propriété et dans une société française alors en voie de « moyennisation » (Mendras H., *La Seconde Révolution française*, 1994). Pour elles, l'accession à la propriété dans des quartiers pavillonnaires émergeant aux périphéries des villes a souvent été synonyme d'aventures résidentielles, associatives et politiques (Bidou C., *Les aventuriers du quotidien*, 1984). L'âge ne peut être tenu comme le seul critère pour saisir le phénomène du vieillissement au sein du périurbain pavillonnaire. En effet, pour en comprendre toute la complexité, il faut prendre en compte d'autres dimensions comme l'état de santé, les niveaux de revenus, les relations amicales, le lieu d'habitation, etc. On sait, par exemple, qu'à partir du moment où un quartier pavillonnaire conjugue accessibilité, sécurité et convivialité, les aînés s'y projettent

en espérant y « bien vieillir ». Mais parfois il s'avère difficile d'y nouer des relations plus personnalisées et fortes pour compenser une solitude grandissante, de sorte que l'entrée dans la retraite et le grand âge ne marque pas forcément un renouveau relationnel sur le plan du voisinage, car c'est bien souvent une entraide de fait qui s'impose, davantage qu'une entraide choisie. Autrement dit, opère en l'occurrence un habitus relationnel typiquement pavillonnaire prédisposant à maintenir des relations de voisinage peu personnalisées (Marchal, Stébé, *Le Pavillon, une passion française*, PUF, 2023).

Quant à la maison, elle fait l'objet de multiples adaptations tout au long du vieillissement (Gateau, Marchal, *La France pavillonnaire*, Bréal, 2020). C'est d'autant plus le cas que la maison incarne une vie d'efforts, de sacrifices et de privations. De fait, un attachement à la maison existe : on y a ses habitudes, on y déploie des routines permettant de se sentir moins fatiguées, on y dispose même de petits coins à soi qui sont autant de chez-soi dans le chez-soi. Ces processus d'appropriation peuvent en outre être facilités par la petitesse des pièces. En effet, dans les pavillons pour classes moyennes des années 1960-1970, la taille réduite et le plan ergonomique des cuisines – pensées à partir des cadres intellectuels et cognitifs de l'Architecture moderne (Stébé, *Le Logement social en France*, PUF, 2025) – deviennent des avantages, car il est plus facile

de se tenir aux meubles pour ne pas glisser, et qu'il est possible de ne pas se lever constamment de table, beaucoup de choses étant à portée de main. Mais comment ne pas souligner que les maisons sont dotées d'une plasticité et d'une modularité limitées, en conséquence de quoi le coût des travaux pour les aménager se révèle souvent conséquents, surtout pour les pavillons à étages. Il s'avère en effet onéreux d'aménager les rez-de-chaussée (pour installer une kitchenette, des toilettes ou une salle d'eau) quand il devient difficile de monter les escaliers plusieurs fois par jour.

Et comment ignorer que les morphologies de l'étalement urbain, se traduisant notamment par la construction de quartiers pavillonnaires, n'ont pas envisagé le vieillissement des habitants dans leur processus de développement ? Il faut dire que l'urbanisme de secteur, comme le nomme David Mangin (*La ville franchisée*, 2004), ne s'est guère préoccupé de la question de la vieillesse. Les zones pavillonnaires ont effectivement été pensées et conçues à partir de représentations spécifiques mettant en scène un mode de vie associant accession à la propriété, famille nucléaire, recours à l'automobile et autonomie domestique. Or, nombre de zones pavillonnaires sont aujourd'hui le théâtre d'un vieillissement de leur population, et ce, aussi bien en Europe qu'en Amérique du Nord (Marchal, Stébé, *La France périurbaine*, PUF, 2026).

LE HAVRE Vers un habitat favorable au bien vieillir

AURÉLIE SOULIER, RÉFÉRENTE SOCIO-DÉMOGRAPHIE, AGENCE D'URBANISME DU HAVRE

À l'image des tendances nationales, Le Havre connaît un vieillissement progressif de sa population du fait de l'avancée en âge des générations du baby-boom et de l'allongement de l'espérance de vie. Les plus de 60 ans constituent dès à présent plus d'un quart de la population et pourraient représenter un habitant sur trois dès 2030. Parmi eux, ce sont les plus de 75 ans qui verraient leur nombre croître, en particulier dans le périurbain. Dès lors, de nombreux enjeux émergent, tels que l'habitat, la mobilité, ou encore l'isolement. Si une grande majorité des seniors souhaite rester à domicile le plus longtemps possible, qu'en est-il de l'adaptation des logements ? Quelle offre d'habitat adapté pourrait correspondre à leurs attentes résidentielles ?

● QUAND LE TERRITOIRE PREND DE L'ÂGE : UNE DYNAMIQUE ACCÉLÉRÉE DANS LE PÉRIURBAIN

Au Havre, 44 100 habitants ont plus de 60 ans en 2021. Ils représentent 26,6% de la population, une part équivalente à la moyenne nationale. Cette classe d'âge progresse fortement, portée par les 60-74 ans (+19,8% entre 2010 et 2021), tandis que les 75 ans et plus reculent légèrement (-1,2%). Cette situation s'explique par un effet de structure : les générations du baby-boom n'ont pas encore atteint le grand âge. À l'avenir, les plus de 75 ans progresseraient de 17,7% d'ici 2030, puis de 10,8% entre 2030 et 2040, selon les projections de l'Insee. À cet horizon, les plus de 75 ans représenteraient 15% de la population havraise, contre 10% actuellement. Si le nombre total de seniors restait relativement stable, leur structure se transformerait avec davantage de personnes très âgées, plus exposées à la perte d'autonomie.

Ce phénomène est encore plus prononcé dans le périurbain. Lorsqu'on observe les communes de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole en dehors de sa ville-centre, on constate que la progression des plus de 75 ans s'observe dès aujourd'hui (+32,8% entre 2010 et 2021). Elle s'accroîtrait fortement d'ici 2030 (+47,1% entre 2021 et 2030), avant de ralentir (+16,3% entre 2030 et 2040), pour une hausse de près de 6 400 personnes en deux décennies.

● DES ENJEUX D'ADAPTATION AU VIEILLISSEMENT DIFFÉRENCIÉS

Ces évolutions démographiques soulèvent de nombreux enjeux. Au Havre, si deux tiers des ménages seniors occupent un apparte-

ment, seul un sur deux dispose d'un ascenseur. Le parc social est particulièrement concerné par les enjeux du vieillissement, puisqu'il accueille une importante part des ménages seniors du Havre (28%). De surcroît, les plus de 80 ans sont surreprésentés dans les logements anciens, les exposant potentiellement à de plus importantes dépenses énergétiques et d'entretien. Le niveau de vie des seniors havrais est, quant à lui, un peu plus bas qu'en moyenne nationale, en particulier parmi les plus de 75 ans. Autre facteur de fragilité, la part de personnes seules progresse fortement avec l'âge. Ce phénomène concerne surtout les femmes : 42,4% vivent seules entre 60 et 74 ans et jusqu'à 58,5% après 75 ans, contre environ un quart des hommes du même âge. Dans les espaces périurbains, la situation diffère en matière d'adaptation des logements. Trois quarts des ménages seniors vivent dans

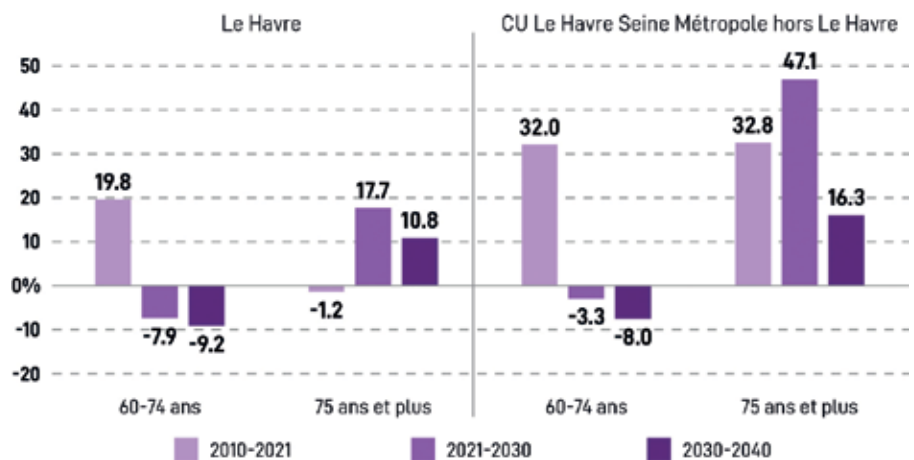
une maison, majoritairement construite dans les années 1970-1990. Les surfaces y sont généralement plus généreuses (66% dépassent 80 m², contre seulement 37% au Havre). L'accès aux services et aux équipements y est plus contraint pour les seniors, dont le recours à la voiture se restreint en vieillissant, au bénéfice de la marche à pied. Or, si au Havre 53% des seniors ont accès à 300 m à pied à un niveau élémentaire de services et d'équipements¹ ainsi qu'à un arrêt de transport en commun, ce taux chute à seulement 16% dans le périurbain.

● LES ATTENTES DES SENIORS EN MATIÈRE D'HABITAT : CE QUE RÉVÈLE L'ENQUÊTE HAVRAISE

Face à ces constats, quelle sont les attentes des seniors en matière d'habitat ? Pour y répondre, la Ville du Havre a confié à l'Aurh la

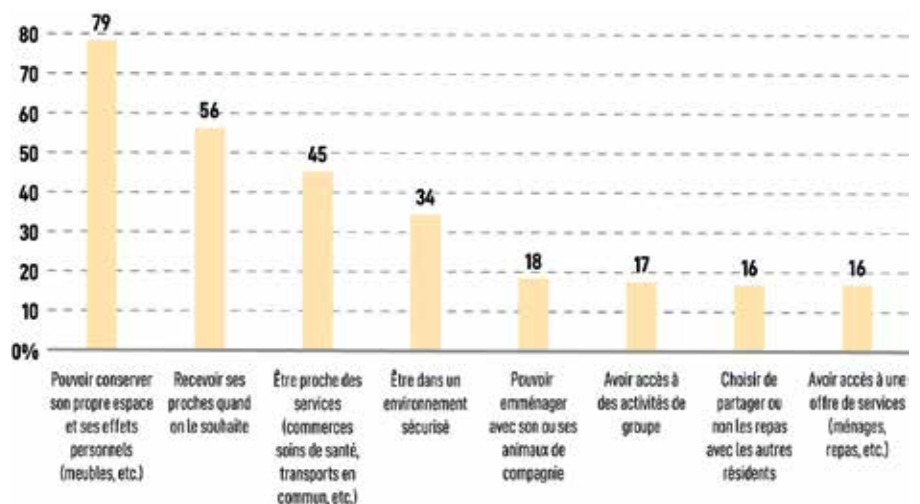
Évolution de la population de plus de 60 ans entre 2010 et 2021 et projections à l'horizon 2040

SOURCES : INSEE RP, OMPHALE 2022 - SCÉNARIO CENTRAL



Quelles sont, selon vous, les trois conditions idéales d'un logement pour personnes âgées ?

SOURCES : ENQUÊTE VILLE DU HAVRE - AURH (2025)



réalisation d'une enquête auprès des Havrais de plus de 60 ans, qui a réuni 887 répondants au printemps 2025².

Au-delà des questions d'habitat, à la question « quelles sont les trois principales conditions pour bien vieillir ? », rester à domicile le plus longtemps possible arrive en tête des réponses (72%). On retrouve ensuite le maintien d'une bonne forme physique et mentale (67%), puis être entouré de ses proches (49%). Les aspects matériels ne sont pas en reste : 45% des sondés évoquent l'importance de disposer de ressources financières suffisantes et 38% le besoin d'avoir un logement adapté.

Globalement, les seniors interrogés rapportent peu de difficultés liées à leur logement actuel. Les contraintes les plus fréquentes concernent l'entretien du domicile (29%) et la prise en charge des dépenses courantes (25%). Cette perception d'un environnement adapté au vieillissement s'étend au quartier de résidence. Ainsi, l'accès aux transports en commun, le sentiment de sécurité et la proximité des commerces et services de santé recueillent des taux élevés (plus de 72%).

Notamment en lien avec le sentiment d'un environnement adapté à leurs besoins, plus

des deux tiers des sondés n'ont pas engagé de démarche pour adapter leur logement au vieillissement, majoritairement parce qu'ils n'en ressentent pas le besoin (57%). Ce résultat suggère que l'adaptation est davantage perçue comme une solution réactive à une perte d'autonomie, plutôt qu'une mesure d'anticipation. On notera que les locataires du parc privé sont les moins concernés par ce type de travaux : 79% n'en ont pas bénéficié, contre 70 % des locataires du parc social et 62% des propriétaires.

Par ailleurs, les seniors interrogés présentent une faible mobilité résidentielle : 71% n'envisagent pas de déménager à court, moyen ou long terme. Les locataires du parc privé sont les plus enclins à quitter leur logement (36%, contre 27% pour les propriétaires et 24% pour les locataires du parc social). Pour ceux qui envisagent un changement de logement, le principal facteur déclencheur est l'état de santé et la perte d'autonomie (47%). 41% souhaitent rester dans leur quartier, 34% dans un autre quartier du Havre, avec une forte attractivité du centre-ville.

Concernant l'offre de logements adaptés aux personnes âgées, les attentes sont claires.

La première condition est de conserver son indépendance : 79% des répondants tiennent à disposer de leur propre espace et effets personnels, 56% souhaitent recevoir leurs proches quand ils le souhaitent. L'environnement du logement est également un critère important : 45% des réponses concernent la proximité des services et commerces et 34% un environnement sécurisé. En matière de services, la priorité est donnée à l'accès aux professionnels de santé (43%) et aux navettes pour les déplacements (39%). Cependant, des freins subsistent concernant ces solutions, le plus important étant l'attachement au domicile (63%), puis le coût jugé trop élevé (44%), la peur de perdre son indépendance (35%), ou encore le souhait de ne pas vivre qu'entre seniors (29%).

1. Au moins un commerce alimentaire, un équipement de santé et un équipement de sport ou de loisir. « Vieillir au sein de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole », AURH, mars 2022.

2. « Vers un habitat favorable au bien vieillir, Enquête auprès des seniors havrais », AURH, septembre 2025.



SAINT-ÉTIENNE Évolution du pavillonnaire dans le SCoT Sud Loire, ça va déménager !

LAURANE PONSONNET ET CHANTAL CONSTANTIN, AGENCE D'URBANISME DE SAINT-ÉTIENNE

• UNE EXPÉRIMENTATION DANS LE SCoT SUD LOIRE, PAR EPURES, L'AGENCE D'URBANISME DES TERRITOIRES LIGÉRIENS

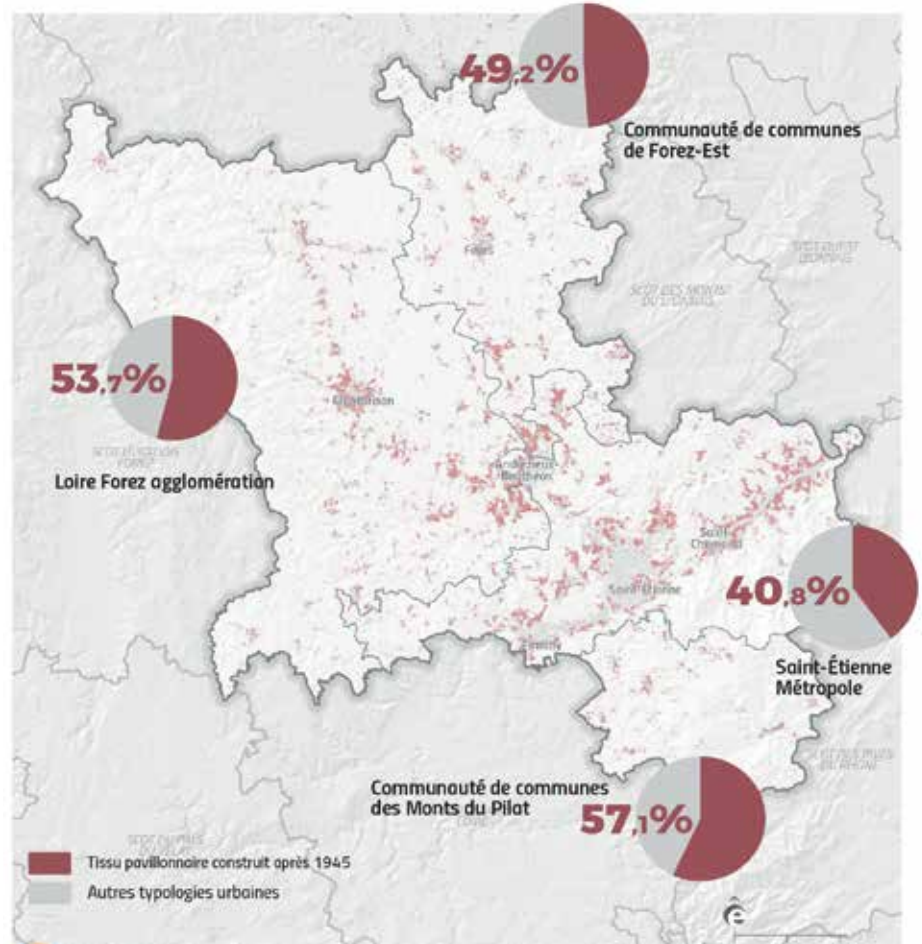
Le pavillonnaire est un tissu globalement mal appréhendé et pour lequel peu de dispositifs d'intervention publique ont été jusqu'ici expérimentés. Or, il constitue un vivier important pour repenser le logement à l'heure de la recherche de sobriété foncière et immobilière.

Comprendre de quoi est fait le pavillonnaire dont nous héritons devient une nécessité pour apprécier sa valeur urbaine. C'est sur la base de ce constat que l'Agence d'urbanisme des territoires ligériens, Epures, a lancé en 2023 une démarche exploratoire pour décrire et mesurer les phénomènes à l'œuvre dans les tissus d'habitat pavillonnaire, à l'échelle du SCoT Sud Loire (610 000 habitants) et tester un outil permettant d'identifier les secteurs à enjeux en matière de disponibilité foncière à venir, en fonction de données urbaines, bâties ainsi que le profil de ses habitants. L'objectif est aussi de permettre aux collectivités de mieux encadrer leurs évolutions à venir.

• DERRIÈRE LES FAÇADES : COMPRENDRE LE PAVILLONNAIRE

Le pavillonnaire n'est pas le même partout. Le territoire du SCoT Sud Loire présente une diversité faite de grandes villes, de villes moyennes et de communes rurales réparties dans un territoire lui aussi très varié, fait de paysages de plaine (Forez), de vallées plus étroites et fortement urbanisées autour de Saint-Etienne (vallées du Furan, du Gier et de l'Ondaine) et de versants de moyenne montagne (Pilat, Livradois, Monts du Lyonnais). L'habitat pavillonnaire construit après-guerre représente en moyenne 45% des formes urbaines recensées sur le territoire du SCoT Sud Loire, ce qui correspond à 28 500 ha d'espaces.

Si dès le XIX^e siècle on voit apparaître dans le sud Loire des « cités ouvrières » ou « cités jardins », afin de fidéliser la main d'œuvre ouvrière, c'est au lendemain de la Seconde Guerre mondiale que naît l'idée de maisons bon marché. En France, l'âge d'or du développement pavillonnaire se situe entre 1970 et 2000, avec la mise en place de dispositifs facilitant l'accès à la propriété et la généralisation du mode de déplacement automobile.



Localisation et part du tissu pavillonnaire dans le tissu urbain

SOURCE : BASE DE DONNÉES TYPO-MORPHOLOGIES URBAINES – EPURES 2020 / AVRIL 2026

Date de construction et nombre de maisons construites (SCoT Sud Loire)

1945 à 1970 : 22 447 maisons / 1971 à 2000 : 52 515 maisons / 2001 à 2023 : 9 425 maisons

Ce phénomène national de construction de maisons s'observe également dans le Sud Loire.

On observe un net ralentissement de la production de maisons individuelles dans la Loire à partir des années 2000. Ce ralentissement est beaucoup plus marqué dans les territoires de vallées ou de moyenne montagne (Furan, Gier, Ondaine, Monts du Pilat), alors que le secteur de la plaine du Forez, toujours attractif, poursuit de façon soutenue la construction de maisons neuves.

Les lotissements récents font plus fréquemment l'objet d'aménagement d'ensemble contrairement aux périodes précédentes où prévalaient les constructions au « coup par coup ».

• À L'HEURE DE LA SOBRIÉTÉ IMMOBILIÈRE, RÉFLÉCHIR SUR UN ESPACE REPRÉSENTANT PRESQUE LA MOITIÉ DE LA TACHE URBAINE DU SUD LOIRE EST AUJOURD'HUI UNE PRIORITÉ

« Leur potentiel foncier est de plus en plus identifié. Il faut éviter que ce soit un impensé, pour ne pas aller vers une densification dure et une perte de qualité du cadre de vie. Il faut dépasser les limites de la densification douce et du BIMBY (Build In My Back Yard). [...] Ces interventions, au coup par coup, à l'initiative des propriétaires, ont des limites en termes d'accès aux services et au développement des réseaux. Les collectivités se retrouvent parfois démunies face à la multiplication non coordonnée de ces interventions. Cela pose

la question du rôle des acteurs publics. »
Extrait du programme d'expérimentation pavillonnaire DHUP 2025.

Les caractéristiques urbaines du pavillonnaire du SCoT Sud Loire

La datation du bâti pavillonnaire, réalisée dans le cadre de l'expérimentation, nous renseigne tout à la fois sur la façon dont s'est développé le modèle et l'appréhension des évolutions futures. En effet, dans le pavillonnaire plus ancien, les questions de qualité énergétiques par exemple seront à étudier avec plus d'attention.

Le graphique illustre la poursuite du développement pavillonnaire dans la plaine du Forez après 2000 (Loire Forez agglomération et CC de Forez-Est) et le ralentissement dans les zones de vallées et de moyenne montagne (Saint-Etienne Métropole et CC des Monts du Pilat).

La ville de Montbrison (environ 15 000 habitants), sous-préfecture de la Loire, est située dans la plaine du Forez et présente un développement pavillonnaire typique des secteurs de plaine avec une extension en première couronne, puis en seconde. Le pavillonnaire récent (post 2000) se développe dans les secteurs plus éloignés du centre ou dans les dents creuses et les secteurs en mutation plus rapprochés.

- Les tailles de parcelles diminuent : le recensement a mis en évidence une nette réduction des parcelles de plus de 1000 m² sur la période 2001-2024 et une nette augmentation des parcelles de moins de 500 m².

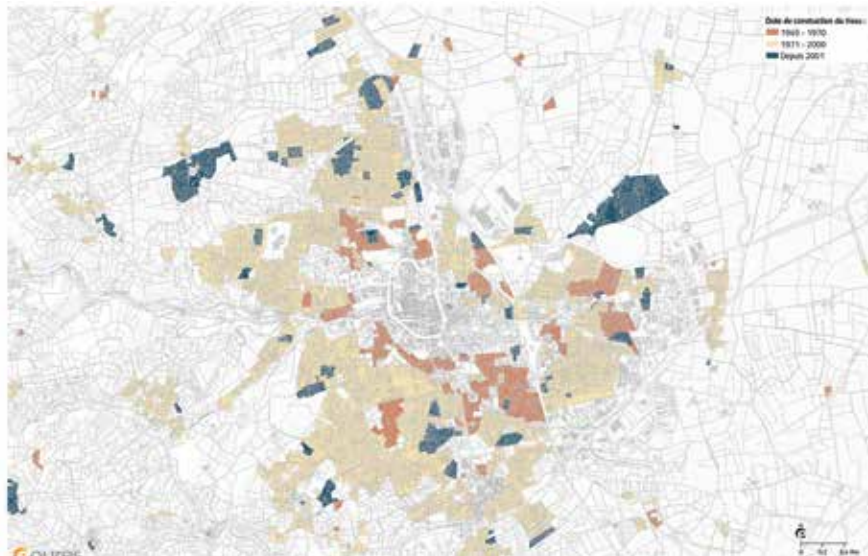
- Les tailles de maisons augmentent : depuis 1945, on note une progression continue des maisons de plus de 100 m² et une baisse continue des maisons de moins de 80 m².

- Le recensement a également cartographié le pavillonnaire construit de manière structurée de type lotissement et celui qui s'est développé de façon diffuse. Une très forte majorité du parc de pavillon a été produite « au coup par coup » (80%) alors que le taux d'occupation « structurée », ne représente que 19,3% du pavillonnaire global.

Les caractéristiques socio-démographiques du pavillonnaire dans le SCoT Sud Loire

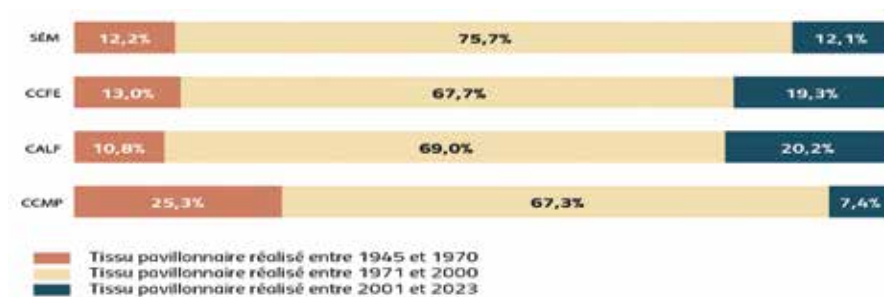
En France, la part des plus de 60 ans a fortement augmenté, passant de 16% à 27% entre les années 1950 et 2020. Le vieillissement se poursuit : selon le modèle de projection Omphale, à l'horizon 2040, les seniors âgés de 60 ans et plus représenteraient 32% de la population, soit 22,2 millions (5 millions de plus qu'en 2018). Dans la Loire, la part des personnes de plus de 60 ans atteint près de 29% en 2020.

Ces données sont confirmées dans le parc



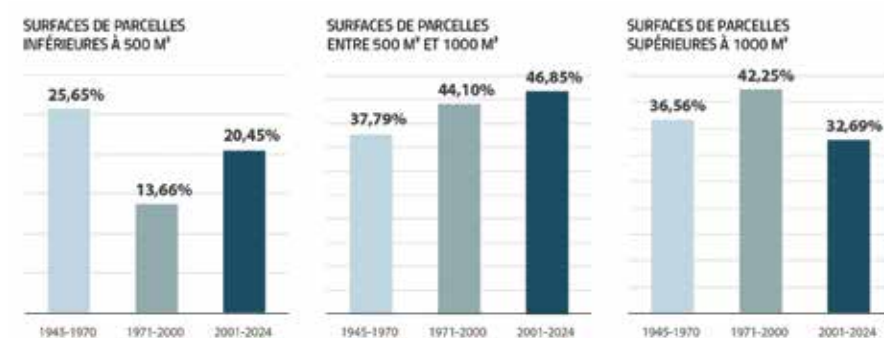
Zoom sur Montbrison

SOURCES : DÉVELOPPEMENT DU TISSU PAVILLONNAIRE EN 3 PAS DE TEMPS - EPURES 2026



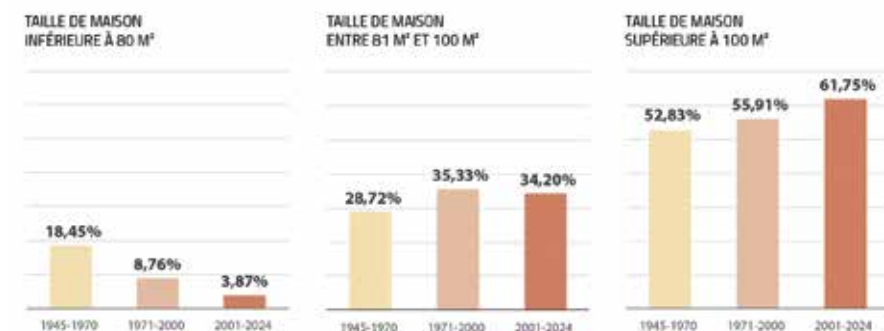
Datation des pavillons du SCoT Sud Loire

SOURCES : EPURES



Surface moyenne des parcelles bâties

SOURCES : BASE DE DONNÉES TYPO-MORPHOLOGIQUE - EPURES 2026



Taille moyenne des maisons

SOURCES : BASE DE DONNÉES TYPO-MORPHOLOGIQUE - EPURES 2026

pavillonnaire avec 25% de ce parc occupé par des personnes de 60 ans et plus. Les acteurs et habitants interrogés au cours de l'enquête indiquent un âge pivot aux alentours de 75 ans afin d'envisager un déménagement (appartement en centre, résidence senior...) On peut retrouver dans les secteurs pavillonnaires étudiés une population relativement « âgée » dans laquelle on retrouve une part notable de propriétaires d'origine (10%). Ces propriétaires très stables, sont quant à eux, âgés en moyenne de 61 ans.

Des propriétaires occupants âgés en moyenne de 60 ans et plus

« Il y a une augmentation sensible du nombre de successions à traiter dans les études notariales, avec l'arrivée de la génération issue du « baby-boom ». Extrait d'un entretien avec un Notaire de la Loire - 2024.

Rester ou non dans sa maison ?

« L'abandon de sa maison en secteur pavillonnaire commence à se poser dès l'âge de 74 ans. C'est à ce moment-là qu'on s'interroge sur un retour dans les centres dotés de services, mais beaucoup restent jusqu'à leur départ en EHPAD, soit plutôt vers l'âge de 90 ans. ». Extrait d'un entretien avec un habitant et président de l'association du lotissement dans lequel il habite - 2024

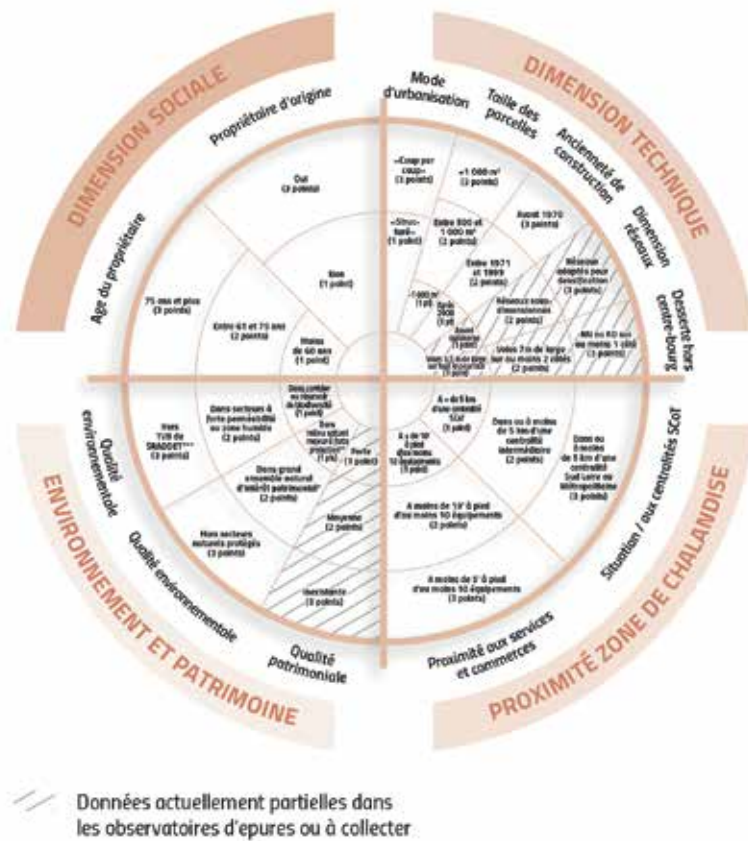
La sociologie du pavillonnaire en Sud Loire nous enseigne que des évolutions importantes sont en cours et vont s'accélérer dans les dix prochaines années.

● EXPÉRIMENTER UNE MÉTHODE : ÉVALUER LE POTENTIEL DE MUTATION DU PAVILLONNAIRE

Fort de ce premier recensement, l'Agence d'urbanisme teste une méthode de croisement de données capable d'identifier les secteurs pavillonnaires avec une forte probabilité de mutation, favorisant l'intensification urbaine d'une part, et les secteurs pavillonnaires moins soumis aux pressions immobilières et démographiques, mais qui pourront néanmoins muter (turn-over dans l'existant, rénovations, valorisation de la biodiversité existante, dédensification...). Dans les deux cas, et dans un souci d'équilibre sociétal et de sobriété foncière, l'anticipation sera toujours préférable.

La démarche en cours d'expérimentation doit permettre d'approfondir les critères permettant de déceler les secteurs mutables plus ou moins rapidement. Nombre de facteurs interviennent dans cette mutabilité :

- l'âge des ménages est un facteur important, nous l'avons vu. Une partie importante du parc pavillonnaire est habitée par des primo-occupants qui ont vieilli dans leur maison. Une partie du parc pourra être libérée dans les



L'exemple de Marlihes, commune du Pilat. En bleu, les secteurs pavillonnaires avec propriétaires occupants, âgés en moyenne de 60 ans ou plus

SOURCES : BASE DE DONNÉES TYPO-MORPHOLOGIES. TRAITEMENT EPURES 2026

dix années à venir ;

- la tension du marché permet de supposer une mutabilité possible vers une plus grande densification des secteurs pavillonnaires. Les abords des centralités urbaines, notamment dans la plaine et dans la couronne nord stéphanoise, sont considérés par les professionnels de l'immobilier comme des secteurs tendus et attractifs. Ce critère est délicat à territorialiser mais il devra être pris en compte pour déterminer les capacités de densification, plus propices en secteurs tendus

où les demandes sont fortes ;

- la proximité géographique des services et équipements intervient dans la possibilité d'une mutabilité à contrôler... Epures a cartographié ces secteurs sous forme d'accessibilité à des paniers de services situés à moins de 10' à pied ou à moins de 5' en voiture. L'éloignement ou la proximité aux services dessine ainsi une carte contrastée du territoire et l'on peut anticiper que les mutations se feront davantage dans les secteurs bien desservis et bien équipés.

BORDEAUX Anticiper la libération des logements occupés par des ménages âgés

STELLA MANNING, CHARGÉE D'ÉTUDES
HABITAT ET POPULATIONS, AGENCE
D'URBANISME DE BORDEAUX

Alors que le vieillissement va s'accroître de manière notable ces prochaines années, l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine (a'urba) s'est posé la question du devenir des logements aujourd'hui habités par des personnes âgées et qui vont être libérés dans les prochaines années. Quel va être leur rôle et leur positionnement dans le marché du logement ? Y a-t-il des points de vigilance particuliers pouvant alerter les décideurs publics en termes de politique de l'habitat ou de politique foncière ?

Réalisée dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et des modes de vie de l'a-urba, l'étude Vieillissement et logements¹, publiée fin 2025, porte sur l'ensemble du territoire girondin. En termes méthodologiques, elle s'appuie sur les données détaillées du

recensement de la population en se focalisant sur les ménages dont la personne de référence a au moins 80 ans.

Elle rappelle dans un premier temps les spécificités de l'habitat de ces ménages, en confirmant que les ménages âgés vivent préférentiellement dans des logements dont ils sont propriétaires, et qui sont majoritairement des maisons individuelles. L'ancienneté moyenne dans le logement est de 33 ans (contre 12 ans pour les moins de 80 ans). La moitié des logements a été construite avant 1971 et on observe une dépendance plus forte aux énergies fossiles, gaz et fioul. Ce dernier y est notamment trois fois plus fréquent que chez les ménages plus jeunes. Un autre point saillant du diagnostic est la sous-occupation : 8 logements sur 10 occupés par des aînés sont considérés comme sous-occupés, contre un sur deux chez les ménages plus jeunes, et il s'agit souvent de maisons de 4 pièces ou plus occupées par une seule personne.

Grâce à un partenariat avec Christophe Bergouignan, chercheur en démographie à l'université de Bordeaux, il a pu être estimé qu'à terme, cette libération devrait entraîner une croissance de la population dans ces mêmes logements, la population passant de 90 000 à 139 000 habitants en quinze ans. En effet, les grands logements libérés seront réoccupés par des ménages plus jeunes et plus grands. Ce processus ne fera que s'amplifier avec l'arrivée à l'âge de 80 ans des générations nombreuses issues du baby-boom. Parmi ces logements, les 38 900 logements occupés par des personnes seules, qui représentant 5,3% des résidences principales du département, ont une probabilité plus forte d'être libérés à court ou moyen terme.

Pour autant, bien que cette libération représente environ 5 000 logements par an, elle ne répond que très partiellement aux besoins globaux de la Gironde, département dans lequel s'observent environ 100 000 emmê-



nagements par an.

Le devenir de ces logements libérés par les ménages âgés dépendra de plusieurs facteurs. En premier lieu, le statut d'occupation. Dans le cas des logements locatifs, privés ou sociaux, l'occupation future du logement dépendra d'abord de la stratégie patrimoniale du propriétaire. Lorsque l'occupant âgé était propriétaire de son logement, ce dernier va entrer dans les actifs de la succession, dont les héritiers seront maîtres du futur du logement. À ce moment-là, l'état du marché immobilier local sera aussi déterminant que la nature du logement ou son état.

C'est pour cela qu'on peut distinguer plusieurs catégories de territoires en Gironde.

- **Les marchés détendus**, situés dans les zones rurales isolées ou certains centres-bourgs, dans lesquels les risques de vacance durable ou de dégradation du bâti sont importants, avec notamment la menace que les logements anciens sans jardin puissent être captés par des marchands de sommeil exploitant la précarité, en particulier celle des travailleurs saisonniers, nombreux dans ces territoires agricoles et viticoles.

- **Les marchés intermédiaires** des secteurs périurbains dominés par le pavillonnaire devraient attirer de jeunes ménages familiaux. Ici, l'un des enjeux sera la mise aux normes énergétiques de maisons des années 1970-1980 et également l'adaptation des services publics (écoles, petite enfance) aux demandes d'une population nouvelle et rajeunie.

- **Les secteurs littoraux** dans lesquels, sous l'effet d'une forte pression, les logements libérés risquent d'être rachetés par d'autres retraités aisés ou transformés en résidences secondaires et meublés touristiques. Cela pose un risque d'éviction des actifs locaux et des ménages plus jeunes.

- **Les marchés tendus**, qui concernent en premier lieu la métropole bordelaise et ses environs et où les prix élevés favoriseront les ménages aisés. Ces zones sont les plus enclines à voir des mutations urbaines les affecter : divisions parcellaires, divisions de maisons de ville en plusieurs appartements, opérations de promotion immobilière... Dans ces secteurs, ce sont la forme urbaine et le règlement du PLU qui ouvriront le champ des possibilités. Un bien non contigu, dans un tissu mixte et dont l'assiette foncière permet des droits à construire importants pourra être capté par un constructeur. Un logement occupé par une personne seule pourra être acheté par un ménage familial ou aura la capacité de muter en une petite résidence de plusieurs petits logements, ce qui apportera un renouvellement de la population aux caractéristiques très différentes. Dans les tissus constitués qui présentent une forme bâtie homogène (échoppes bordelaises, maisons de ville), la probabilité de transformation sera en revanche plus limitée et le ménage sera vraisemblablement de type familial. Le nombre d'habitants à terme des biens libérés dépend donc de plusieurs facteurs et la composition des ménages pourra engendrer des besoins très divers en termes d'équipements et de services. Les biens mieux placés, en meilleur état et plus grands pourront être acquis par des ménages aux meilleures ressources, souvent plus âgés. De ce fait, la pression sera moins sur les services de la petite enfance que sur les collèges et le parascolaire (sports, loisirs, culture).

L'étude conclut sur plusieurs enjeux cruciaux pour les politiques publiques :

- **La lutte contre la précarité énergétique** : le parc ancien nécessite des travaux de mise aux normes importants lors des ventes pour

éviter de fragiliser les nouveaux acquéreurs aux revenus modestes.

- **La revitalisation des centres-bourgs** : dans les zones moins attractives, il faut veiller à éviter le développement d'un parc en déshérence ou capté par des propriétaires indécidés.

- **L'anticipation des équipements** : le rajeunissement des occupants dans certains secteurs pavillonnaires créera une demande pour des services scolaires et périscolaires, même si les chiffres récents de la natalité freineront ce phénomène.

- **La régulation urbaine** : l'usage d'outils d'urbanisme (PLU, permis de louer/diviser) est suggéré pour accompagner la mutation des tissus urbains centraux et limiter l'éviction des résidents permanents en zone touristique.

L'étude plaide pour une anticipation au cas par cas, en combinant l'analyse des biens au regard du marché immobilier mais également de l'urbanisme réglementaire. Elle pourrait être déclinée à des analyses de cas sur des échelles fines où l'avenir des quartiers pourrait être envisagé de manière quasiment pré-opérationnelle.

D'une approche au départ statistique, notre étude permet de tirer de nombreux fils en fonction des types de territoires et les différentes situations urbaines. Même si l'effet quantitatif de la mise sur le marché des logements actuellement occupés par des ménages âgés est tenu au regard des besoins en logements girondins, il est amené à perdurer quelques décennies étant donnée la structure par âges de la population, jusqu'à la disparition des générations nombreuses nées de 1945 à 1975.

1. www.aurba.org



LES OUTILS POUR AGIR SUR LE VIEILLISSEMENT DU ET DANS LE PAVILLONNAIRE



ÎLE-DE-FRANCE Accompagner le vieillissement des habitants du pavillonnaire : quels enjeux pour les territoires franciliens ?

ANNE-CLAIRE DAVY AVEC
LA CONTRIBUTION DE LUCILE METTETAL
ET ALIENOR HEIL-SELIMANOVSKI,
INSTITUT PARIS RÉGION

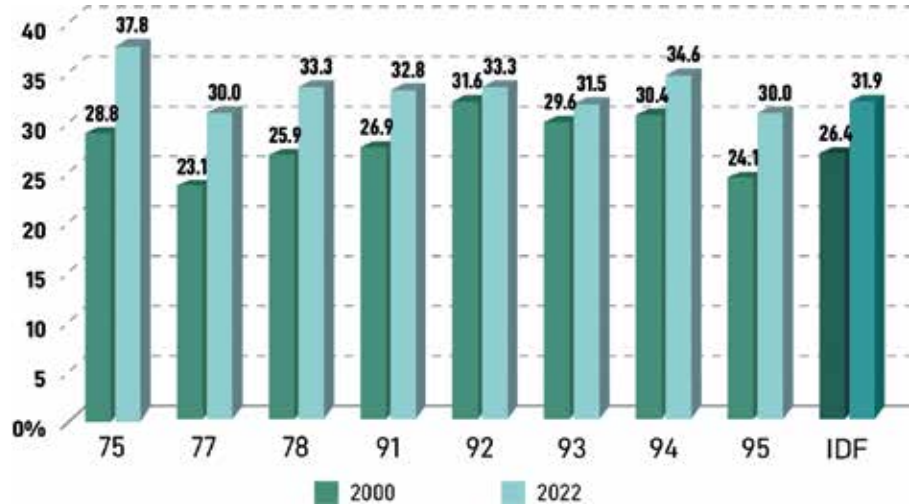
Le vieillissement de la population, s'il reste moins important en Île-de-France qu'à l'échelle nationale, s'intensifie désormais dans de nombreux territoires franciliens, en particulier dans les communes rurales et périurbaines qui connaissent un vieillissement nettement plus rapide (en dix ans, le nombre de seniors y a augmenté de 30% contre 17% dans les communes non rurales). Cette dynamique se manifeste particulièrement dans les tissus pavillonnaires, où une part croissante de maisons individuelles est occupée par des ménages âgés, souvent installés de très longue date. Héritage des grandes vagues de périurbanisation des décennies passées, ces quartiers sont aujourd'hui confrontés à un double vieillissement : celui de leurs habitants et celui du bâti. Cette situation soulève des enjeux déterminants en matière d'adaptation des logements, de renouvellement générationnel et d'évolution des marchés résidentiels de nombreux territoires de la région.

● UN VIEILLISSEMENT MARQUÉ DES OCCUPANTS DU PAVILLONNAIRE

En 2022, près d'un tiers des propriétaires occupants de maisons individuelles en Île-de-France étaient âgés de 65 ans et plus, une part en forte progression depuis le milieu des années 2000. Cette tendance est encore plus prononcée dans le cœur de l'agglomération : 38% des rares propriétaires de maisons parisiennes ont désormais passé cet âge. Parallèlement, la part des ménages de moins de 40 ans parmi les propriétaires de maisons recule nettement sur l'ensemble de la région (de 16,6% en 2006 à 12,4% en 2022, avec un recul de 3 à 7 points selon les départements).

Le phénomène est particulièrement prononcé dans les pavillons construits pendant la période d'apogée de la périurbanisation (1970-1990). Les projections démographiques à l'horizon 2035 indiquent que le vieillissement de l'occupation devrait ainsi s'accroître en particulier en grande couronne et dans les territoires périurbains où les baby-boomers ont massivement accédé à la propriété.

Les stratégies résidentielles et patrimoniales des ménages seniors ces prochaines années vont alors rebattre de nombreuses cartes. Les impacts de leurs futurs choix individuels sur

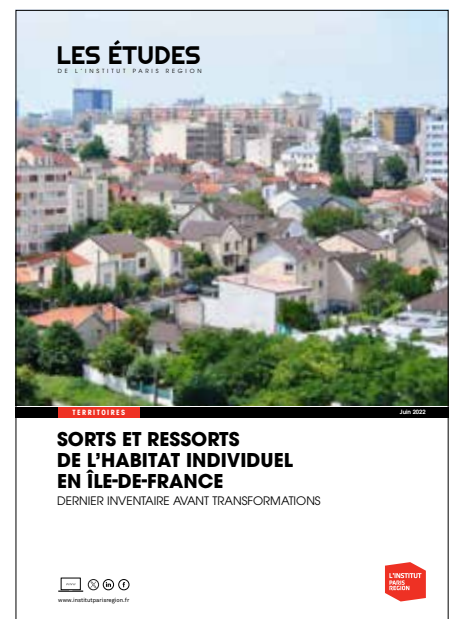


Part des plus de 65 ans parmi les propriétaires occupants de maisons individuelles en Île-de-France



les dynamiques démographiques et l'évolution de l'offre de logements sont encore difficiles à anticiper à l'échelle des territoires franciliens en charge d'accompagner les mutations à venir de ces tissus.

Afin de commencer à cerner les enjeux locaux et de donner aux collectivités et aux acteurs de l'aménagement des clés pour accompagner la transformation du parc pavillonnaire, l'Institut Paris Region a engagé un tour d'horizon des enjeux de l'habitat individuel francilien. En croisant les éléments de connaissance de leurs enjeux sociaux, bâtis et urbains, il a distingué cinq trajectoires simplifiées à l'œuvre dans les tissus pavillonnaires de la région¹,



parmi lesquelles plusieurs sont marquées par des enjeux de vieillissement prégnants.

● L'HABITAT IMMOBILE : VIEILLIR CHEZ SOI ET DANS DES TISSUS ENCORE FIGÉS

La trajectoire de l'habitat immobile concerne les quartiers pavillonnaires franciliens, constitués de lotissements ou de secteurs faiblement transformés depuis leur construction (essentiellement au cours des années 1980 et 1990). Majoritairement occupés par des petits ménages âgés, issus de classes moyennes à intermédiaires et fréquemment primoaccédants restés dans leur maison tout au long



de leur parcours résidentiel, ils vivent désormais souvent en couples sans enfants ou seuls, en situation de sousoccupation croissante des logements. Avec l'avancée en âge, la capacité de ces ménages à engager la transformation de leur logement diminue. Les travaux d'adaptation ou de rénovation énergétique sont souvent perçus comme complexes, coûteux ou peu rentables à l'échelle individuelle, ce qui renforce l'inertie de ces tissus et accroît les risques d'obsolescence progressive du parc.

Les principaux enjeux identifiés de ces secteurs portent sur l'adaptation du bâti et sa rénovation, notamment dans les maisons les plus anciennes et énergivores, tant pour améliorer le confort des occupants que pour limiter leur précarité énergétique, particulièrement sensible s'agissant d'habitants âgés présents une grande partie de la journée à leur domicile.

Au-delà du bâti, la sousoccupation et le faible renouvellement générationnel de ces secteurs peut aussi favoriser l'isolement des personnes âgées. Dans ce contexte, la diversification des

propositions résidentielles – petites surfaces centrales, colocation intergénérationnelle, habitat partagé, divisions maîtrisées – apparaît comme une piste pour mieux adapter ces quartiers à leurs évolutions démographiques, en permettant aux seniors de se maintenir dans un secteur d'ancrage dont ils connaissent les ressources.

● L'HABITAT PATRIMONIALISÉ : VIEILLIR DANS UN CADRE PRÉSERVÉ, À L'ÉPREUVE DE LA SOUS-OCCUPATION ET DE L'EXCLUSION GÉNÉRATIONNELLE

Dans les tissus pavillonnaires anciens patrimonialisés, notamment de l'ouest francilien, caractérisés par une forte qualité architecturale ou paysagère et une bonne localisation, le vieillissement des occupants s'accompagne aussi d'une forte inertie résidentielle. Les ménages âgés occupent des logements devenus surdimensionnés par rapport à leurs besoins, tout en souhaitant préserver un cadre de vie auquel ils sont attachés et dans lequel ils ont les moyens de

se maintenir.

Cette situation s'accompagne d'une raréfaction de l'offre accessible, avec des biens dont les niveaux de prix et les caractéristiques (très grandes surfaces notamment) ne correspondent plus aux besoins et capacités actuels des ménages plus jeunes en quête d'accession. Il en résulte un risque d'exclusion progressive des classes moyennes et une difficulté à remettre ces logements sur le marché sans transformation significative.

Les enjeux identifiés sont multiples. Il s'agit de maintenir une diversité sociale et générationnelle dans des secteurs très convoités, sans remettre en cause leur valeur patrimoniale. La sous-occupation appelle alors des réponses fines, combinant incitations à l'évolution des usages et diversification des « possibles » résidentiels des ménages âgés. L'adaptation et la rénovation énergétique des logements de ces secteurs sont également essentielles pour permettre le maintien à domicile des occupants et l'amélioration de leur confort. La réalisation des travaux nécessaires est cependant compliquée dans

ce contexte par la difficulté de transformer et d'adapter des logements fortement appropriés. Elle suppose de proposer des dispositifs spécifiques, compatibles avec les contraintes patrimoniales et les protections urbaines importantes dans ces secteurs.

● L'HABITAT RÉINVESTI : QUAND LE VIEILLISSEMENT PEUT ÊTRE UNE OPPORTUNITÉ D'INNOVATION RÉSIDENTIELLE

La trajectoire de l'habitat réinvesti intègre, elle, pour partie, des réponses innovantes aux enjeux du vieillissement. Elle recouvre des situations où le pavillonnaire ancien fait l'objet de transformations permettant de nouveaux usages : extensions, divisions, surélévations ou formes d'habitat partagé. Si ces évolutions signent souvent le renouvellement générationnel des occupants, certaines favorisent aussi le maintien à domicile des personnes âgées, notamment à travers des dispositifs de colocation seniors, d'habitat participatif ou intergénérationnel. Ces formes émergentes offrent des alternatives à la fois à l'isolement et à la mobilité contrainte, en permettant aux seniors de rester dans leur logement ou leur quartier tout en partageant des espaces ou des services.

L'enjeu principal de ce tissu pavillonnaire relève de l'adaptation des logements aux besoins d'autonomie, tout en garantissant la qualité architecturale et l'acceptabilité locale de ces transformations. Par ailleurs, ces formes d'habitat constituent des leviers importants pour favoriser la mixité intergénérationnelle et renouveler les équilibres démographiques à l'échelle locale.

● L'HABITAT DÉGRADÉ : QUAND VIEILLISSEMENT ET PRÉCARITÉ SE CUMULENT

Certains secteurs pavillonnaire dégradés sont aussi impactés par le vieillissement de leurs occupants. Il demeure une part non négligeable de personnes âgées très modestes captives d'un habitat obsolète et en grave retard d'entretien, qu'elles en soient propriétaires sans les moyens de l'entretenir, ou captives d'une location qu'elles n'ont pas les moyens de quitter. Elles peuvent être aussi victimes de la dégradation de leur environnement, et voir remplacer leur ancien voisinage de maisons ouvrières et familiales par des concentrations de situations de divisions excessives des logements. Dans ces contextes,

le vieillissement s'accompagne souvent d'enjeux aigus de retard d'entretien des logements, voire de dégradation du bâti, et par de fréquentes situations de précarité énergétique accentuée.

Les leviers d'action des collectivités sur cet habitat rejoignent ici en partie ceux de la lutte contre l'habitat indigne et d'une réhabilitation accompagnée par des aides sociales importantes, avec une complexité accrue s'agissant de publics âgés fragiles. Une part de cet habitat, plus dense et central, peut même être destinée à être recyclée et à s'inscrire dans des projets de requalification urbaine de plus grande échelle.

● QUELS LEVIERS POUR LES COLLECTIVITÉS ?

Face à ces constats, les marges d'action des territoires se situent à plusieurs échelles².

À l'échelle du logement il s'agit en premier lieu de compléter, sécuriser et adapter les aides à la rénovation et à l'adaptation, à la fois en termes d'accompagnement technique, social et financier, aux projets et contraintes des ménages âgés. Les aides à la rénovation et à l'adaptation jouent en effet un rôle clé : dispositifs de l'Anah, MaPrimeRénov', ou programmes territorialisés de rénovation énergétique permettent de soutenir financièrement l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. L'accompagnement technique et social, via les CAUE ou les agences locales de l'énergie, apparaît déterminant pour lever les freins liés à la complexité des démarches.

Autre levier essentiel mobilisable : les incitations au développement de l'habitat partagé ou intergénérationnel comme réponse à la sous occupation et à l'isolement, à l'image des diverses expérimentations existantes, telles que :

- la colocation intergénérationnelle, associant étudiants ou jeunes actifs à des personnes âgées, nécessitant la mobilisation de tiers de confiance comme Ensemble2génération ;
- les projets d'habitat groupé ou partagé pour seniors, qui combinent logements privatifs et espaces communs ;
- le soutien à des projets d'habitat participatif spécifiquement conçus pour les seniors ou encore la rénovation groupée dans des ensembles pavillonnaires homogènes, permettant de mutualiser les coûts et de simplifier les processus de décision.

À l'échelle du quartier, la diversification des

services de proximité et la co-construction de projets avec les habitants peuvent contribuer à rompre l'isolement et à renforcer l'attractivité de certains cœurs de bourgs qui offrent un cadre favorable au vieillissement³. Leviers majeurs pour améliorer le cadre de vie des personnes âgées, commerces et services contribuent à limiter la dépendance aux déplacements motorisés. La mobilisation et la coconstruction avec les habitants favorisent des projets mieux adaptés aux besoins réels et renforcent l'adhésion locale. Enfin, à l'échelle territoriale, la mise en place d'observatoires de l'habitat permet de suivre finement les phénomènes de vieillissement et de sousoccupation et de mieux orienter les politiques locales de l'habitat. L'adaptation des documents d'urbanisme, par un assouplissement ciblé des règles, peut faciliter la division de logements, la densification douce ou l'implantation de services adaptés aux seniors.

● CONCLUSION

Le vieillissement dans les tissus pavillonnaires franciliens ne constitue pas seulement un défi social ou démographique : il interroge en profondeur les modèles résidentiels hérités de la périurbanisation, ainsi que la capacité des territoires à se renouveler sans renier leur identité. Les réponses à apporter ne peuvent être uniformes : elles doivent articuler adaptation du bâti et de l'espace public, accompagnement des ménages, diversification des formes d'habitat et évolution des politiques locales. En s'appuyant sur une lecture fine des trajectoires de ces tissus, les collectivités disposent de leviers pour transformer progressivement les quartiers pavillonnaires en espaces plus inclusifs, adaptés aux parcours de vie, capables d'accueillir une plus grande mixité générationnelle et de répondre durablement aux aspirations des habitants.

1. Anne-Claire Davy, Damien Delaville, Alienor Heil-Selimanovski, Lucile Mettetal, Yann Watkin, Sorts et ressorts de l'habitat individuel en Île-de-France, dernier inventaire avant transformations, juin 2022.

2. Damien Delaville, Alienor Heil-Selimanovski, Anne-Claire Davy, Lucile Mettetal, Yann Watkin, Reyhaneh Yeganeh, Agir sur les trajectoires du pavillonnaire, sorts et ressorts de l'habitat individuel en Île-de-France, stratégie et outils, Les études de l'Institut Paris Region septembre 2024.

3. Anton Paumelle, Vieillesse et attractivité des bourgs ruraux en France, Cahier 182, Vieillir et alors ? 2025.

RÉSEAU VILLES AMIES DES AÎNÉS Accompagner le vieillissement dans les quartiers pavillonnaires en conciliant maintien à domicile, mobilités et adaptation du cadre de vie

PIERRE OLIVIER LEFEBVRE, DÉLÉGUÉ GÉNÉRAL ET **CLÉMENCE-AGATHE BLANC**, CHARGÉE DE DÉVELOPPEMENT, RÉSEAU FRANCOPHONE DES VILLES AMIES DES AÎNÉS

Dans les années 1960 notamment grâce à une « standardisation des méthodes de production et de l'application des procédés de préfabrication »¹, l'habitat pavillonnaire se développe alors et devient un phénomène de société. Les aides étatiques, à la suite de l'après-guerre et du Baby-boom, pour encourager ce modèle ont permis à de nombreux français de se loger plus rapidement dans des habitats adaptés à la famille et plus éloignés du lieu de travail grâce à l'explosion de l'automobile. Devenir propriétaire d'un pavillon devient alors un symbole de réussite sociale et familiale et n'est pas qu'un simple choix, c'est un projet de vie.

Un projet de vie qui devient un prolongement de soi. Le lieu possède alors une dimension affective et identitaire de l'espace² mais elle est aussi vue comme un témoin de vie et un héritage. Ainsi, avec l'avancée en âge, les personnes mettent en place des stratégies d'adaptation qui passent régulièrement par un abandon progressif de certaines pratiques, une réduction volontaire des besoins et un réajustement des attentes. Il s'agit alors de la logique de renoncement³. Dans les habitations pavillonnaires, cela peut se matérialiser par l'abandon de certaines pièces, la réduction de l'entretien ou encore la limitation des déplacements extérieurs.

La zone géographique de ces quartiers pavillonnaires entraîne le départ de la jeune génération vers les villes qui concentrent les études et les emplois⁴ et contribue alors à un éloignement familial durable et à la fragilisation des liens intergénérationnels. Ainsi, l'isolement chez les personnes âgées devient un enjeu majeur et recréer des liens de sociabilité devient une nécessité. Cela étant, il est important aussi de se dire qu'il faut différencier les quartiers pavillonnaires proches des centralités dans lesquelles il existe plus de leviers d'action que dans du pavillonnaire lointain où l'adaptation du logement ou le déménagement devient presque inévitable.

À l'image de ses propriétaires âgés, les pavillons vieillissent et deviennent moins adaptés aux normes énergétiques mais aussi aux besoins de ses habitants. Et là est tout le paradoxe. Le pavillon est choisi pour son confort et son statut social, est gardé pour

son ancrage et sa stabilité mais devient au fur et à mesure un espace de captivité résidentielle⁵.

Trois enjeux viennent se révéler sur ces espaces : le besoin accru en mobilité alternative, l'adaptation du parcours résidentiel et la valorisation des seniors dans ces tissus pavillonnaires.

La mobilité est un pilier fondamental pour un vieillissement actif. La diversifier permet aux seniors de continuer d'avoir une retraite active sans craindre un isolement forcé. La perte en autonomie peut progressivement engendrer un arrêt de la conduite de sa voiture. Il faut ainsi anticiper les pertes de permis de conduire et donc trouver des solutions alternatives. À Meaulne-Vitray (03) ou encore à Saumur (49)⁶, un service de transport à la demande a été mis en place.

Si ce service a eu des retours très positifs sur ce territoire, il faut tout de même apporter une nuance et ne pas tomber dans un outil clé en main. En effet, il a été démontré que les seniors n'utilisaient pas forcément ces services pour diverses raisons. Célia Broussard les décline en trois arguments : le manque d'information (supports pas forcément adaptés), l'habitude (un public habitué à la liberté que procure la voiture individuelle) et une mauvaise image d'un transport en commun dédié qu'aux seniors⁷.

Il est nécessaire de travailler avant la perte d'autonomie. Des sessions de remise à niveau du code de la route organisées par les collectivités peuvent être un premier levier comme à Louhans-Châteaurenaud (71) ou Dunkerque (59)⁸.

Si le moyen principal de locomotion est la voiture, la marche à pied devient aussi avec le temps un moyen important pour le déplacement. De fait, il devient primordial d'aménager les cheminements piétons mais aussi des pistes cyclables afin qu'ils soient sécurisés et lisibles (les éclairages, le revêtement de la voirie, trottoirs élargis...). Ces aménagements sont notamment mis en avant dans le quatrième Baromètre du RFVAA : sur plus de 10 000 participants lors des ateliers organisés par les collectivités Amis des Aînés, 29% souhaitent des pistes cyclables sécurisées et 51% des trottoirs larges et accessibles⁹.

De plus, si le sentiment de sécurité tient à la qualité technique du parcours, il tient aussi à la possibilité de ralentir. « L'espace public est un lieu où on circule mais aussi où on

séjourne » comme le rappelait l'urbaniste danois Jan Gehl. Ainsi, l'installation de mobiliers urbains et de toilettes publiques adaptés sur le parcours est indispensable pour favoriser une halte sans qu'elle soit stigmatisée. Néanmoins, le positionnement de ces mobiliers doit être réfléchi. Impliquer les aînés en tant qu'expert d'usage est une force pour la collectivité afin d'être pertinente dans son installation, son utilisation future et sans perdre d'argent inutilement. Le RFVAA préconise en ce sens des parcours en marchant avec la présence conjointe d'élus, d'experts municipaux et d'habitants.

S'ajoutant à la mobilité, de nombreuses personnes âgées occupent seules de grandes maisons, ce qui accentue le décalage entre les besoins en logements et la disponibilité du foncier, d'où la nécessité d'imaginer des solutions d'habitat diversifiées au sein des quartiers.

Ainsi, l'idée serait de développer des formes d'habitats intermédiaires et intergénérationnels au sein même des quartiers pavillonnaires comme la construction d'habitat inclusif en cœur de quartier, avoir une réflexion sur la cohabitation intergénérationnelle dans le pavillonnaire, voire de la colocation pavillonnaire entre retraités. Ce développement d'offre d'habitats au sein même du quartier permettrait de réduire la « violence » que pourrait procurer un déménagement forcé notamment en dehors de son environnement de vie.

La clé est d'inclure les seniors dans la réflexion en favorisant leur implication sociale par la participation, qui permet de prendre en compte leur besoins et leurs habitudes, mais aussi de développer le sentiment d'appartenance.

1. Géoconfluence, « L'habitat pavillonnaire », novembre 2023.

2. Irwin Altman et Setha Low, « Place Attachment », 1992.

3. Paul B. Baltes et Margret M. Baltes, « Successful Ageing : Perspectives from the Behavioral Sciences », 1990.

4. Pierre Veltz, « La métropolisation du monde », 2014.

5. Lionel Rougé. Accession à la propriété et modes de vie en maison individuelle des familles modestes installées en périurbain lointain toulousain.

Les « captifs » du périurbain ?, 2005.

6. Village et ville labellisés Ami des Aînés.

7. Célia Broussard, « Comment prendre en compte l'évolution de la mobilité locale confrontés à des difficultés », Les Essentiels, RFVAA.

8. Villes labellisées Ami des Aînés.

9. Quatrième Baromètre, Réseau Francophone des Villes Amies des Aînés, villesamiesdesaines-rf.fr

10. Réseau Francophone des Villes Amies des Aînés, « La participation citoyenne des aînés », Les Essentiels.

ANAH L'action de l'Anah sur les tissus pavillonnaires

ANAH (AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT)

36% du parc de logements en France métropolitaine est constitué d'habitat pavillonnaire, soit plus de la moitié des logements individuels en France. Ces logements sont également concernés par des enjeux de réhabilitation et d'adaptation aux besoins actuels des ménages. L'accompagnement des transformations de ce parc de logements représente donc un enjeu prioritaire de politiques publiques auquel l'Anah contribue sur quatre aspects :

- se doter d'une vision partagée des quartiers pavillonnaires ;
- accompagner le vieillissement de la population occupant ces pavillons ;
- réhabiliter les logements concernés par des dégradations ou de l'habitat indigne ;
- remettre au niveau énergétique ce parc de logements vieillissant (car construit après 1945 selon trois grandes périodes : 10,6% entre 1946 et 1974, 11,4% entre 1975 et 1989 et 14% après 1990).

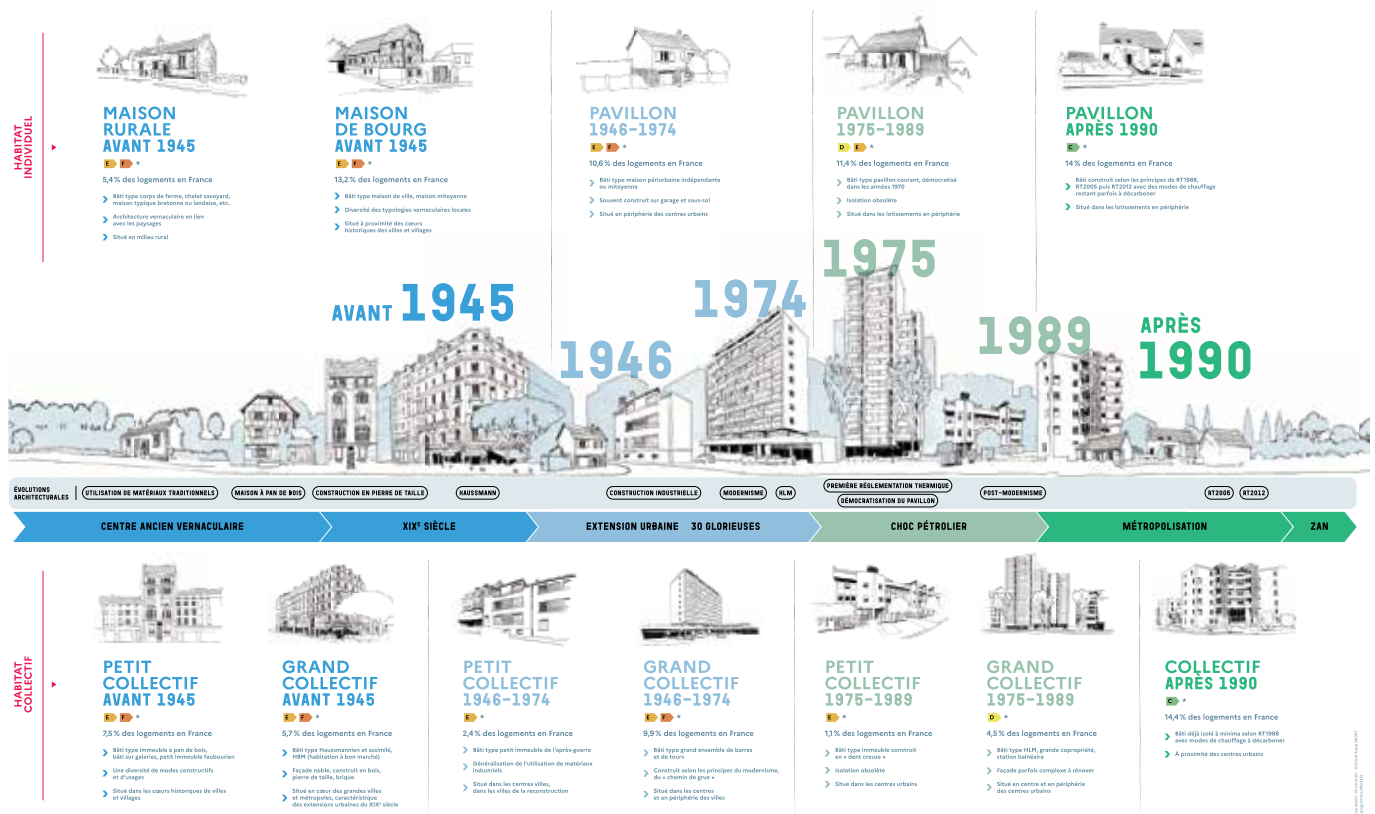
Comme pour l'ensemble du parc, l'adaptation des logements est un enjeu de société pour

répondre au vieillissement de la population. Les Français aspirent à rester vivre le plus longtemps chez eux, dans le logement où ils ont vécu une grande partie de leur vie active, où ils ont leurs habitudes et leurs repères¹. Une politique nationale répond à ce souhait du maintien au domicile grâce à l'adaptation des logements : MaPrimeAdapt' (MPA'). Cette aide permet le financement de travaux d'adaptation des logements face à la perte d'autonomie de ces personnes âgées². À l'image de nombreux dispositifs de l'Anah, cette aide est au croisement des politiques sociales et de l'habitat. Cette politique répond aux besoins des personnes en perte d'autonomie en leur redonnant un sentiment de sécurité au quotidien. Elle soulage également les aidants et les aides à domicile qui voient leur accompagnement facilité par ces travaux. Si MPA' s'adresse à tout l'habitat privé, cette aide est très majoritairement mobilisée par des ménages vivant en maison individuelle ; à hauteur de 87% des dossiers³. Ce dispositif a la particularité de s'adresser aux ménages les plus modestes. Ainsi, parmi les bénéficiaires de 2025, 70% sont des ménages aux revenus

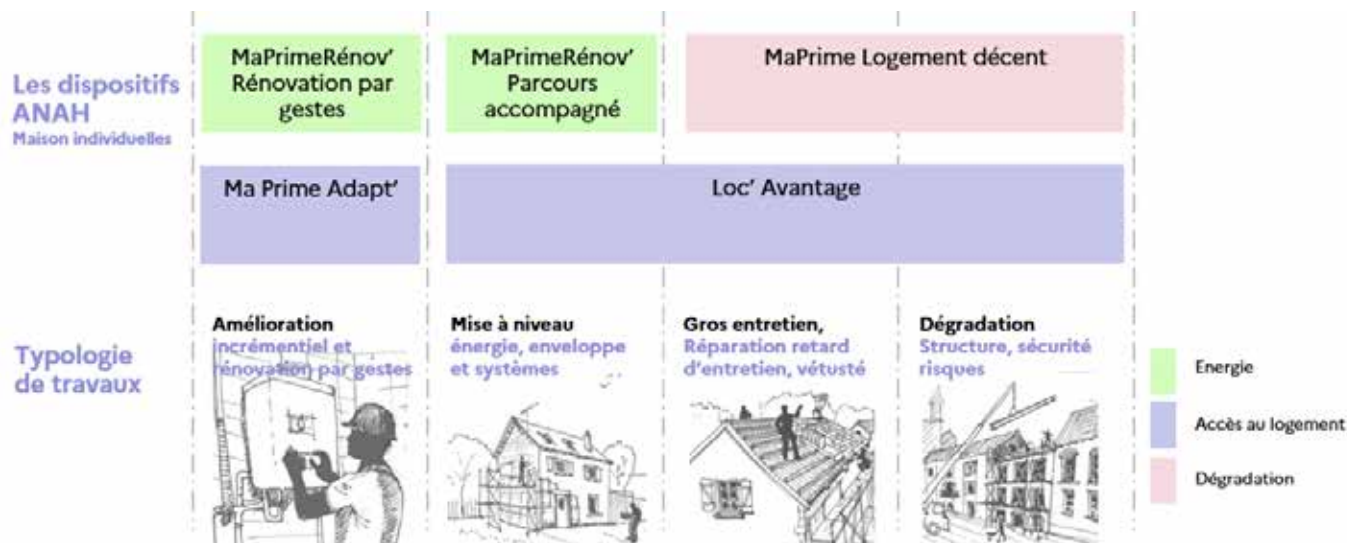
très modestes⁴. Cette aide pilotée au niveau national se cumule dans de nombreux territoires avec des aides locales portées par les différents échelons de collectivités territoriales. Ce cumul d'aides permet de réduire d'autant plus le reste à charge des ménages bénéficiaires. En s'intéressant à l'âge des logements des bénéficiaires de MPA' en 2025, on observe que seuls 10% datent d'après 1995 contre 64% pour les logements construits entre 1950 et 1994⁵. Il convient donc de s'intéresser aussi à l'âge du bâti.

Le bâti aussi vieillit et se dégrade naturellement avec l'usure des matériaux. Le tassement des isolants fait baisser encore la performance énergétique de ce parc vieillissant. Or, s'agissant de bâti ancien, l'enjeu n'est pas simplement la remise en l'état puisque les réglementations en vigueur lors de la construction ne sont plus au niveau des objectifs actuels. Ces rénovations doivent s'inscrire dans les objectifs de transition écologique. Il convient donc d'avoir une analyse globale de l'état du bâti afin de choisir le dispositif le plus opportun à chaque cas d'espèce. Il peut s'agir d'une simple

► MIEUX CONNAÎTRE SON LOGEMENT POUR MIEUX LE RÉNOVER



* Étiquette estimée avant travaux



remise à niveau de l'isolation, du mode de chauffage ou des ventilations.

Dans des cas de dégradation plus avancés, le bâti peut demander une intervention plus lourde, portant sur la structure lorsque celle-ci pose également des enjeux de sécurité et les propriétaires peuvent bénéficier de l'aide Ma Prime Logement Décent pour des travaux de réhabilitation lourde qui pourront intégrer également des travaux de rénovation énergétique. Ce parc de logement peut également être confronté à des situations de sur occupation parfois renforcées par des effets de division des logements. Dans ces situations, les dispositifs de l'Anah peuvent également appuyer les collectivités pour intervenir en matière de lutte contre l'habitat indigne et contre les marchands de sommeil. À titre d'exemple, en Île-de-France la Sifae, filiale de l'Epfi, intervient aux côtés des collectivités pour la requalifier des secteurs pavillonnaires dégradés par le développement d'une offre de logement correspondant aux besoins locaux.

Le panorama des aides portées par l'Anah a vocation à répondre à ces différents besoins, comme le précise le schéma ci-dessous. En revenant spécifiquement sur la mise à

niveau énergétique, cette dernière s'incarne principalement par MaPrimeRénov' (MPR) qui est d'ailleurs très majoritairement mobilisée par les propriétaires de maisons individuelles. Ainsi, sur les ménages modestes et très modestes ayant bénéficié de MPR par parcours accompagnés, 97% vivaient en maison individuelle⁶. Les travaux financés par cette aide permettent de répondre, en particulier par l'isolation thermique, à l'enjeu de la rénovation énergétique. En 2025, les maisons restent sur-représentées parmi les passoires thermiques, avec 15,1% de passoires thermiques parmi les maisons contre 9,7% pour les appartements. De même, les logements anciens sont plus souvent des passoires énergétiques avec 11,7% des logements d'avant 1948 et 6,3% des logements entre 1948 et 1974 ayant un DPE G contre 4,8% sur l'ensemble des résidences principales⁷. Les passoires énergétiques sont donc sur-représentées à la fois parmi les maisons individuelles et parmi les logements les plus anciens. On perçoit donc l'intérêt d'un dispositif comme MPR qui touche principalement ces maisons individuelles vieillissantes.

Quels que soient les enjeux auxquels il faut répondre, l'expérience des dispositifs

nationaux portés par l'Anah rappelle l'importance de l'ingénierie portée sur les territoires dans l'accompagnement des ménages et des collectivités dans leurs réflexions sur l'avenir de l'habitat, avec comme condition de réussite le croisement d'une ingénierie technique du bâti avec une ingénierie sociale permettant de répondre à ces enjeux du vieillissement du bâti comme de ses habitants.

1. Trois quarts des Français préféreraient rester à domicile en cas de perte d'autonomie (drees.solidarites-sante.gouv.fr).
2. Il est à noter que MPA s'adresse également aux personnes de tout âge en situation de handicap.
3. Chiffre reporting Anah à partir des 79% des dossiers ayant renseignés l'information, 87% sont des maisons, 12% des copropriété, 1% de la monopropriété.
4. La notion de « très modeste » fait référence au premier échelon du barème des plafonds de ressources de l'Anah (anah.gouv.fr).
5. Chiffres Anah du bilan MPA' 2025.
6. Chiffre reporting Anah à partir des 79% des dossiers ayant renseignés l'information.
7. Chiffre du SDES « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2025 ».

SIFAE REQUALIFIER LES PAVILLONS DÉGRADÉS

LÉA MAKAREM, PRÉSIDENTE EXÉCUTIVE,
DIRECTRICE GÉNÉRALE, SIFAE

La dégradation des tissus pavillonnaires est une problématique émergente en Ile de France depuis une dizaine d'années. Les communes d'Aulnay-sous-bois, Clichy-sous-bois et Montfermeil en Seine-Saint-Denis, ont été les premières à constater la présence de marchands de sommeil dans des quartiers pavillonnaires, jusqu'alors très peu concernés par la politique de la ville. Ce phénomène se révèle alors être le signe d'une détérioration du tissu urbain multifactorielle et d'un état avancé de fragilité socio-économique : des bâtis anciens dégradés datant pour la plupart de la deuxième partie du XIX^{ème} siècle, des auto-constructions et extensions réalisées avec des matériaux très peu qualitatifs parfois sans autorisation administrative, un vieillissement et un appauvrissement d'une population qui n'a pas les moyens de réaliser des travaux lourds de rénovation pourtant nécessaires. Progressivement, des propriétaires occupants quittent leur logement au profit d'investisseurs qui exploitent cet habitat dégradé pour y loger des ménages pauvres ou exclus du marché classique. Les collectivités touchées voient alors leurs quartiers pavillonnaires se déprécier et perdre les atouts qui avaient autrefois fait leur richesse.

En 2021, après une expérimentation portée par la Région Ile de France et l'Établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), une société est créée pour accompagner les collectivités dans la lutte contre la dégradation des tissus pavil-

lonnaires : SIFAE (Société Immobilière et Foncière d'Action Logement Immobilier et de l'EPFIF). L'EPFIF apporte son savoir-faire en matière de mutation foncière et de lutte contre l'habitat indigne, Action Logement Immobilier et ses filiales ESH permettent de proposer aux collectivités des projets de logements abordables. Le modèle se structure ainsi autour de deux missions : l'acquisition d'habitat privé dégradé et la transformation de bâti pour créer une nouvelle offre de logements à destination de populations modestes et de salariés.

Le repérage des bâtis dégradés nécessitant une intervention publique est mené avec les services des villes, l'acquisition est faite à l'amiable directement par SIFAE ou par voie de préemption par la collectivité compétente. La requalification et la production de logements est réalisée avec des bailleurs sociaux, selon les besoins du territoire. En 2026, SIFAE accompagne 25 communes franciliennes et 5 Établissements Publics Territoriaux (EPT) dans leur démarche de lutte contre l'habitat dégradé. 120 pavillons ont été acquis pour créer 250 logements dans l'existant ou en neuf. 55 pavillons entrent en phase travaux, et les premiers logements seront livrés en fin d'année.

Ce modèle vertueux permet le recyclage d'habitat privé dégradé en logements diversifiés, principalement en transformation de l'existant, les démolitions ne représentant que 13% des projets et concernant des bâtis trop vétustes pour être conservés. En s'inscrivant dans les règles des PLU en vigueur, les projets respectent les gabaris et

les marqueurs propres aux quartiers pavillonnaires : petites unités résidentielles, accès et circulations individualisées, jouissance d'un jardin et de parkings privatifs ou partagés. Alliant performances thermiques et maîtrise des charges, ces logements vont constituer une offre très qualitative à proximité des transports et des équipements publics. Toutefois, ces travaux de recyclage ont un coût non négligeable : entre 900€/m² pour les simples réhabilitations thermiques pouvant aller jusqu'à 2 000€/m² en transformation lourde de l'existant. L'intervention de SIFAE reposant jusqu'ici sur une intervention de droit commun sans subvention, le modèle est réinterrogé au vu des besoins en Ile de France. Une nouvelle expérimentation est en cours en partenariat avec l'EPFIF, la DRIHL et l'Anah pour définir les modes d'interventions sur ces quartiers pavillonnaires fragiles : un outil opérationnel d'amélioration de l'habitat pourrait être nécessaire sur certains territoires afin d'assurer une requalification d'ensemble à l'échelle du quartier.

SIFAE : Société Immobilière et Foncière d'Action Logement Immobilier et de l'EPFIF. SAS de 40 000 000 € de capital. Présidence exécutive : Léa Makarem. Conseil de surveillance : Olivier Frard, Président (MEDEF), Gilles Battail, Vice-Président (Conseiller régional et Maire), Bruno Beschizza (Conseiller régional et Maire), Benoit Jiménez (Conseiller régional et Maire), Laurent Bresson (DRIHL), Michel Terrioux (CPME), Samuel Bargas (CFDT), Kamel Brahmi (CGT).



MARSEILLE Anticiper, diversifier, adapter : accompagner le vieillissement dans les espaces pavillonnaires

LAURE VIDAL, CHARGÉE D'ÉTUDES
PRINCIPALE, AGENCE D'URBANISME
DE MARSEILLE

Le vieillissement de la population, loin d'être un phénomène homogène, renvoie à une pluralité de situations qui s'expriment différemment selon les trajectoires de vie, les ressources, l'état de santé, mais aussi les contextes territoriaux. L'entrée dans l'avancée en âge ne se résume plus à un seuil chronologique : entre retraite active, premières fragilités puis perte d'autonomie, les besoins évoluent rapidement et renouvellent les questions posées au logement, aux mobilités et à l'environnement de proximité.

Si l'on sait que la très grande majorité des personnes âgées souhaite rester chez elle, cette volonté se heurte souvent aux conditions réelles de leur habitat et de leur cadre de vie. La notion de « chez soi » dépasse en effet largement le seul logement : elle englobe les espaces publics, les commerces accessibles, les services du quotidien, les possibilités de se déplacer à pied ou en transport. Or ces environnements se révèlent encore insuffisamment adaptés. La marche devient pourtant l'activité physique principale avec l'âge, et constitue un levier essentiel de santé autant que de lien social. Lorsque les cheminements manquent de continuité, que les arrêts de bus ne sont pas accessibles, que les trottoirs sont étroits ou encombrés, que les espaces de repos disparaissent, la « ville » se referme et limite peu à peu la capacité à sortir, fragilisant l'autonomie.

Ces enjeux deviennent particulièrement tangibles dans les territoires périurbains et les zones pavillonnaires, où le vieillissement s'accélère. Construits à une époque de forte motorisation, ces espaces accueillent aujourd'hui des générations qui y ont élevé leurs enfants, y ont consolidé leurs sociabilités et souhaitent y demeurer. Les recherches menées sur les espaces résidentiels en logement individuel montrent combien l'attachement à la maison, à la propriété et au voisinage est fort, et comment ces ancrages structurent la volonté de rester dans un habitat devenu, au fil du temps, un repère central de stabilité.

Mais l'avancée en âge confronte à des limites que ces territoires absorbent mal : dépendance à la voiture, éloignement des commerces et des soins, habitat peu adaptable, risque d'isolement lorsque la mobilité se restreint et enfin, rupture de continuité des espaces publics. Plusieurs travaux mettent en évidence l'apparition d'une forme de « captivité rési-

dentielle », dans laquelle la maison reste un refuge mais peut devenir une contrainte lorsque les déplacements se compliquent ou que les parcours de santé exigent une proximité qui n'existe pas toujours.

Ce vieillissement pavillonnaire n'est pas anecdotique : il structure désormais l'évolution démographique de nombreux territoires. Ces espaces, longtemps perçus comme les lieux des jeunes familles, sont appelés à connaître, et connaissent déjà pour certains, un vieillissement marqué avec des enjeux croissants d'accessibilité aux services, de reconfiguration du parc de logements et d'adaptation des mobilités. À cela s'ajoutent des fragilités socio-économiques ou d'accès aux infrastructures qui renforcent la nécessité d'une anticipation à l'échelle locale.

Cette mutation interroge directement les parcours résidentiels. Malgré une prise de conscience nationale, l'offre reste encore peu diversifiée entre le domicile individuel peu adaptable et les établissements médicalisés. Pour beaucoup de ménages âgés vivant en maison individuelle, la question n'est pas seulement de pouvoir rester chez soi, mais de pouvoir vieillir dans un environnement qui soutient la vie quotidienne : un habitat confortable, des distances raisonnables, des services accessibles et un espace public accueillant. Les logements sous-occupés, majoritaires parmi les propriétaires âgés, posent également des défis de rénovation, d'adaptation et parfois de transmission ou de division.

Dans ce contexte, les réponses doivent désormais être pensées à une échelle plus fine, capable de tenir compte de la morphologie et des usages propres à chaque territoire.

• **Anticiper** revient à identifier les secteurs les plus vulnérables : lotissements éloignés

des services, logements difficiles à adapter, quartiers concentrant déjà une population très âgée, afin d'éviter les situations où rester chez soi devient difficile malgré la volonté de s'y maintenir.

• **Diversifier** l'habitat constitue un autre levier : proposer des solutions intermédiaires insérées dans les tissus existants, comme des logements évolutifs, des formes d'habitat partagé ou accompagné, permet d'offrir de véritables alternatives à la contrainte binaire entre domicile isolé et entrée en établissement, tout en respectant l'attachement fort à la maison individuelle observé dans ces espaces.

• **Adapter**, enfin, concerne autant les logements que l'environnement immédiat : améliorer les cheminements, rapprocher les services, développer des solutions de mobilité et créer des points d'appui dans l'espace public prolonge concrètement l'autonomie dans des territoires où la dépendance à la voiture fragilise les parcours résidentiels.

Ces trois axes – anticiper, diversifier, adapter – dessinent une manière d'accompagner la transition démographique des espaces pavillonnaires sans en dénaturer l'identité.

Les trajectoires résidentielles des seniors, qu'elles soient urbaines ou périurbaines, révèlent ainsi un même enjeu : permettre de vivre chez soi, mais dans un chez-soi élargi et soutenant. Face au vieillissement des générations installées dans les espaces individuels et périurbains, l'avenir de l'habitat des seniors dépendra de la capacité des territoires à conjuguer adaptation du parc, renouvellement résidentiel, services de proximité et qualité des environnements quotidiens. C'est dans cette articulation entre habitat, mobilités, services et sociabilités que se joue la possibilité d'un vieillissement choisi plutôt que subi.



SERVICE CIVIQUE SOLIDARITÉ SENIORS (SC2S) LA SOLIDARITÉ INTERGÉNÉRATIONNELLE : UNE RÉPONSE À L'ISOLEMENT DES SENIORS DES ZONES PAVILLONNAIRES

OLIVIER RIT, RESPONSABLE DÉVELOPPEMENT DE SERVICE CIVIQUE SOLIDARITÉ SENIORS

Partout en France l'isolement social des seniors et le sentiment de solitude sont une réalité. D'après le Baromètre 2025 des Petits Frères des Pauvres, 4% des 60 ans et plus sont en mort sociale (+ 42% en 4 ans), 13% se sentent seuls tous les jours ou presque, 36% n'ont personne pour aller se promener. C'est le fait de la transition démographique certainement, et peut être de l'évolution des rapports sociétaux.

L'épisode COVID a mis en lumière ce phénomène, et l'importance des relations entre générations. Il y a pourtant des raisons d'espérer, comme le montre le Baromètre des Relations Intergénérationnelles du Service Civique Solidarité Seniors (2^e édition avril 2024) : jeunes et vieux éprouvent de façon similaire un besoin commun de se sentir utile à la société (autour de 40%), le sentiment de souffrir de la solitude (entre 65% et 40%), l'absence d'occasions de rencontrer l'autre génération (autour de 70%), mais ils se retrouvent

aussi dans la conviction que le renforcement des relations entre générations permet de changer le regard sur l'autre (près de 90%).

Le vieillissement des zones pavillonnaires cumule ces phénomènes :

- vieillissement plus marqué de la population et absence de renouvellement générationnel ;
- éloignement familial et relations de voisinage moins actives ;
- éloignement des services et dépendance automobile, qui s'accroît avec l'avancée en âge et reposent la question des mobilités.

Dans une France unanime pour privilégier le vieillissement à domicile, ces problématiques vont en s'accroissant.

Ce défi est perçu et relevé par les communes et leurs CCAS, les associations citoyennes : portages de repas, animations collectives, aide à la mobilité, actions d'aller vers (porte à porte, visites à domicile), activités sociales et culturelles.

Dans ce cadre, elles se heurtent souvent à la question des moyens, que la diffusion dans les zones pavillonnaires rend plus difficile : comment

toucher un à un les habitants, toucher ceux qui ne viennent jamais ou ne sortent plus de chez eux, leur proposer de les accompagner pour venir participer aux activités collectives, les faire bénéficier de la bibliothèque, réintroduire de la jeunesse et du lien social dans ces quartiers ? Ils ont à leur disposition une ressource facile d'accès pour cela : le Service Civique Solidarité Seniors (SC2S). Depuis cinq ans, 26 500 volontaires en SC2S ont été déployés auprès d'environ 3 400 structures pour accompagner 508 000 seniors sur tout le territoire national.

Tutorés par les équipes de la commune ou du CCAS, les jeunes volontaires démultiplient alors les politiques de lien social, comme à l'Union (31) avec son plan "Plus jamais seul", à Lillebonne (76) avec des visites à domicile, l'accompagnement du portage de repas et l'animation collective, ou à Givors (69) avec l'inclusion numérique, le recueil des avis, ou le programme évènementiel.

Le relâchement du tissu pavillonnaire et des relations intergénérationnelles n'est pas une fatalité.



LE SC2S EN BREF

Cette mobilisation nationale vise à :

- lutter contre l'isolement et maintenir l'autonomie des personnes âgées, qu'elles vivent à domicile ou en établissement ;
- renforcer le lien intergénérationnel ;
- faire découvrir aux jeunes les métiers du soin et de l'autonomie.

Grâce au Service Civique, les jeunes de 16 à 25 ans (jusqu'à 30 ans pour les personnes en situation de handicap) s'engagent auprès des personnes âgées pendant 6 à 12 mois, à raison de 24 à 28 heures par semaine. Ils perçoivent une indemnité mensuelle d'environ 620€ prise en charge à 80% par l'État et bénéficient d'un programme de formation initial et d'échanges de pratiques durant leur mission. Le dispositif est co-piloté par l'Agirc-Arrco, le ministère des Solidarités et le ministère chargé de la Jeunesse. Il mobilise un large réseau d'acteurs associatifs, mutualistes et publics.

COLOC 55 RÉHABILITER UN BÂTI VIEILLISSANT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES SENIORS : L'EXEMPLE DE COLOC55

ÉLODIE AMILHAT, DIRECTRICE DE COLOC 55

Le projet Coloc55 s'inscrit dans une démarche de revalorisation du bâti existant face au vieillissement du parc pavillonnaire et de ses habitants. Il repose sur la transformation d'une ancienne maison de retraite laissée à l'abandon, acquise par un entrepreneur unique ayant cédé ses activités pour porter ce projet, à La Mothe-Saint-Héray. Le site a été entièrement réhabilité afin de proposer une offre de logements adaptée aux plus de 55 ans, allant de la chambre au T3. Chaque colocataire dispose d'un espace privatif, tout en ayant accès à des espaces communs mutualisés (cuisines, salle de jeux, salle de cinéma, salle de sport). L'organisation repose sur un équilibre entre vie collective et indépendance, sans obligation de participation. Les colocataires de Coloc55 ont entre 57 et 97 ans. Certains ont choisi de quitter une maison devenue trop contraignante à entretenir, tandis que d'autres, ne conduisant plus et vivant en zone isolée, ont souhaité se rapprocher des commerces et services accessibles à pied. Pour les personnes veuves, ce mode de vie offre également l'opportunité de recréer du lien social. Pour tous, l'objectif est le même : sortir de l'isolement et retrouver une vie plus entourée.

L'enceinte des bâtiments intègre également un parc privatif comprenant terrain de pétanque, espace barbecue et parc animalier, favorisant les interactions

sociales tout en offrant un cadre de vie qualitatif. Les logements permettent néanmoins à chacun de préserver son intimité. Afin de simplifier le quotidien, notre association propose un loyer intégrant l'ensemble des charges (eau, chauffage, électricité, assurance habitation, wifi), limitant les démarches administratives et assurant une meilleure lisibilité des dépenses.

Le dispositif se distingue par son ouverture sur l'extérieur. Un second parc, accessible au public, favorise les échanges intergénérationnels et l'ancrage territorial. Un restaurant, déjà ouvert à tous, propose des tarifs préférentiels aux colocataires, facilitant le partage de repas sans contrainte de préparation et maintenant un lien avec l'extérieur. D'autres services de proximité sont en développement, notamment un hôtel, un bar-bier et une laverie.

Enfin, nous veillons à préserver l'autonomie des habitants. Les colocataires peuvent, s'ils le souhaitent, faire appel à des services d'aide à domicile. L'ADMR (association d'aide à domicile), qui loue un espace dans la partie ouverte au public, permet un accès facilité à ces prestations, dans le respect du libre choix de chacun.

Coloc55 illustre ainsi le potentiel de réhabilitation de bâtiments existants pour proposer des formes d'habitat intermédiaires, conciliant autonomie, mutualisation des espaces et ouverture sur le territoire.



CONCLUSION

Vieillessement du pavillonnaire : anticiper plutôt que subir

Dans les quartiers pavillonnaires, le double vieillissement des habitants et des logements met en tension les conditions d'habiter des populations et d'évolution de ce tissu urbain.

Derrière une apparente stabilité, ces territoires cumulent plusieurs fragilités : importance de la sous-occupation des logements, mobilité résidentielle faible, adaptation au vieillissement faite dans l'urgence, dépendance à la voiture ou encore, plus grand isolement des populations âgées.

Parallèlement à ces fragilités, ces territoires constituent un potentiel majeur de transformation, mais dont la mobilisation suppose d'anticiper les évolutions plutôt que d'y répondre par à-coups et dans l'urgence. Quatre champs d'action, susceptibles d'être

investis par les acteurs publics, pourraient contribuer à mieux répondre à ces fragilités et à révéler le potentiel de ces territoires.

1 MIEUX CONNAÎTRE LES DYNAMIQUES POUR INTERVENIR AU BON ENDROIT

Le tissu pavillonnaire n'est, sociologiquement et urbanistiquement, pas homogène : certains quartiers amorcent des mutations rapides, alors que d'autres restent plus immobiles. L'observation fine de cette différenciation et de ces trajectoires est déterminante.

Il est nécessaire de :

► **produire des analyses croisées, portant à la fois sur les populations habitantes, les natures de logements et de foncier**

(âge des occupants, taille des parcelles, tension du marché, accessibilité aux services...) pour repérer les secteurs à renouvellement probable ou plus inertiels et ainsi anticiper les changements et les nécessaires accompagnements ;

► suivre concrètement les mutations existantes (divisions, reventes, vacance, dégradation) ;

► produire des **cartes opérationnelles** pour cibler les actions (où adapter le parc, où anticiper un turnover, où intervenir en prévention de la dégradation) et adapter les documents de planification ;

► mettre en œuvre des diagnostics vécus, notamment par des enquêtes auprès des habitants, des écoutes et observations sensibles pour comprendre les modes de vie des



habitants, mieux identifier leurs besoins, leurs envies (rester, adapter, partir) et les freins réels ou supposés

Il s'agit de se doter d'une connaissance fine des territoires et des habitants pour piloter les actions publiques et adapter les outils à la réalité des trajectoires locales.

2 AGIR SUR LE PARC EXISTANT ET LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

L'enjeu concernant l'adaptation des logements au vieillissement des populations porte moins sur la production neuve que sur **l'évolution d'un parc de plus en plus obsolète**. Aujourd'hui, les adaptations se réalisent souvent tardivement, lorsque surviennent des crises (chute, isolement, départ contraint).

Plusieurs leviers concrets pourraient être envisagés :

- ▶ **massifier l'adaptation des logements**, de façon anticipée notamment en couplant les projets de rénovation énergétique à une amélioration de l'accessibilité au sein même du logement (adaptation des équipements de salles de bain et positionnement en rez-de-chaussée ; suppression des obstacles tels les petites marches, seuil de porte... ; faciliter les usages en déplaçant les équipements en hauteur) ;
- ▶ mettre en place un **accompagnement des propriétaires** (diagnostic, aides, ingénierie) visant à dépasser les contraintes techniques et les blocages d'ordre psychologique
- ▶ développer, dans ou à proximité des quartiers, une **offre de relogement adaptée** : plus petits logements, habitat inclusif, colocations seniors permettant de rester dans le même environnement ;
- ▶ **encadrer les mutations** à venir (divisions, reventes) pour éviter des transformations subies (logements dégradés, divisions abusives).

L'objectif est de permettre aux populations de rester le plus longtemps possible dans son

logement avec une vraie qualité de vie, et de changer de logement sans rupture quand cela devient nécessaire.

En parallèle, il faut traiter la question sociale :

- ▶ **dispositifs d'aller vers** pour repérer et accompagner les personnes isolées ;
- ▶ soutien aux **initiatives locales et inter-générationnelles** ;
- ▶ valorisation du rôle des habitants âgés dans la vie de quartier.

L'objectif est simple : **éviter que le vieillissement ne se traduise par un enfermement progressif à domicile**.

3 ADAPTER LE CADRE DE VIE AU VIEILLESSEMENT

Le maintien à domicile dépend autant de la qualité et l'adéquation du logement aux usages que de l'environnement dans lequel il s'inscrit. Or, les espaces publics des quartiers pavillonnaires sont souvent mal adaptés aux personnes âgées et plus largement aux personnes à mobilité réduite.

Dès lors, des pistes d'action concrètes pourraient être envisagées pour faire évoluer ces situations :

- ▶ **porter une véritable attention à la qualité des espaces publics des quartiers pavillonnaires** en investissant sur des cheminements piétons continus et sécurisés ; en apportant un soin à la qualité paysagère ; en offrant de nombreux points de repos permettant à la fois des haltes et des moments de sociabilité...
- ▶ **développer des solutions de mobilité adaptées, sans recours à l'automobile individuelle**, avec notamment le développement de transport à la demande ;
- ▶ **rapprocher les services et équipements en développant des centralités au sein des quartiers pavillonnaire** et améliorer leur desserte (santé, commerces, services à domicile) ;
- ▶ intégrer systématiquement les **principes d'urbanisme favorable à la santé** dans les

projets (végétalisation, lutte contre les îlots de chaleur, facilitation des modes actifs et l'accessibilité PMR, lutte contre le bruit...).

4 ANTICIPER LA BASCULE DÉMOGRAPHIQUE DU PARC

Dans les dix à vingt ans à venir, une part importante des pavillons va être remise sur le marché immobilier. Dans certains territoires, une anticipation des pouvoirs publics est nécessaire pour éviter les effets négatifs, tels qu'une vacance, des dégradations, ou à l'inverse de la spéculation et des tensions.

Une stratégie foncière publique, doit être mise en place dans les territoires pavillonnaires afin de :

▶ intégrer ces flux à venir dans les politiques locales de l'habitat :

- s'appuyer sur les diagnostics quantitatifs et qualitatifs pour construire une vision politique et l'intégrer dans les documents de planification (PLU, PLH) et dans sa stratégie d'intervention opérationnelle.

▶ conditionner ou accompagner les mutations (rénovation, division maîtrisée) :

- cibler la densification pavillonnaire autour des polarités existantes et accessibles,
- déployer une densification douce, encadrée et qualitative,
- articuler densification, rénovation énergétique et valorisation paysagère,
- encourager l'émergence de nouvelles formes d'habitat à l'instar de l'habitat intergénérationnel ; l'habitat participatif ou l'habitat modulable.

▶ intervenir de manière ciblée (préemption, recyclage) dans les secteurs fragiles :

- organiser des plans guide de densification douce, travailler avec les opérateurs, les EPF, les bailleurs, pour transformer le pavillonnaire,
- mettre en place des dispositifs d'incitation financière ciblés comme des aides à la rénovation-densification,
- faire de l'accompagnement des projets un pilier de la stratégie d'action.

Avec le soutien de



DIRECTRICE DE LA PUBLICATION : Brigitte Bariol-Mathais, déléguée générale de la Fnau

PILOTAGE ÉDITORIAL : Florence Charlier (Fnau)

CONTRIBUTEUR-ICES : Élodie Amilhat (Colloc55, La Mothe-Saint-Héray), Clémence-Agathe Blanc (RFVAA, Paris), Chantal Constantin (Epures, Saint-Étienne), Anne-Claire Davy (IPR, Paris), Madeleine Fabre (UP3, DHUP/DGALN), Florian Havard (AUAT, Toulouse), Alienor Heil-Selimanovski (IPR, Paris), Léa Makarem (SIFAE, Paris), Stella Manning (A'urba, Bordeaux), Hervé Marchal (Université Bourgogne Europe), Lucile Mettetal (IPR, Paris), Laurence Moley-Josse (ADDRN, Saint-Nazaire), Pierre-Olivier Lefebvre (RFVAA, Paris), Laurane Ponsonnet (Epures, Saint-Étienne), Olivier Rit (Service Civique Solidarité Seniors, Marseille), Aurélie Soulier (AURH, Le Havre), Jean-Marc Stébé (Université de Lorraine), Gilles Verley (Cerema, Paris), Laure Vidal (Agam, Marseille), Martin Wolf (Apur, Paris)

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES DE LA COUVERTURE : © Agam, création assistée par IA, 2026

GRAPHISME : Héloïse Tissot – **IMPRESSION :** Imprimé avec des encres végétales par l'Imprimerie de la Centrale Lens, 62302 Lens, juin 2026 – **ISSN :** 1295-5760

Document téléchargeable sur www.fnau.org



22, RUE JOUBERT – 75009 PARIS – FRANCE
01 45 49 32 50 – FNAU© FNAU.ORG – WWW.FNAU.ORG