



UNIVERSITE PARIS 8

Formation Permanente

Mémoire de fin d'études

DIPLOME DE FORMATION SUPERIEURE SPECIALISEE (DFSSU)

En

**TECHNIQUES DE L'URBANISME, DE L'AMENAGEMENT
ET DU PAYSAGE (TUAP)**

Présenté et soutenu par

François QUEAU

LES MAISONS EN VILLE

Une réponse urbaine à une question durable ?

Directeur de mémoire : **M. Joseph SALAMON,**

Professeur des Universités Associé à l'Institut Français de Géopolitique - Université Paris 8 Responsable
scientifique et pédagogique DFSSU TUAP – Formation Permanente – Université Paris 8

26 Janvier 2013

SOMMAIRE

<u>REMERCIEMENTS</u>	p. 5
<u>INTRODUCTION</u>	p. 6 à 9
<u>CHAPITRE I : LA MAISON INDIVIDUELLE : UNE FORME D'HABITAT INCONTOURNABLE ?</u>	
<i>1^{ère} PARTIE : Le logement en France : analyse d'une situation paradoxale</i>	p. 10 à 24
1) <u>Survol historique : les origines ?</u>	p. 10 à 12
1-1) L'urbanisme sous l' Ancien Régime : la politique du Roi	p. 10-11
1-2) La révolution de 1789 et ses conséquences : la naissance du lotisseur	p. 11-12
1-3) La Restauration : la bourgeoisie et le lotissement de banlieue	p. 12
2) <u>De la mise en place au développement d'une politique du logement (1830-1945)</u>	p. 12 à 15
2-1) L'échec des philanthropes	p. 12
2-2) Le choix patronal : la maison individuelle	p. 13-14
2-3) Le législateur intervient et conforte ce choix	p. 14-15
3) <u>Les raisons du choix d'une politique pavillonnaire</u>	p. 15 à 18
3-1) Un choix idéologique : la maison et son jardin, un choix de société ?	p. 15 à 17
3-2) Une stratégie centrée d'intégration par le logement individuel	p. 17-18
4) <u>La politique des grands ensembles (1945-1970) : la France isolée en Europe</u>	p. 18-19
5) <u>Le retour de la maison individuelle : un développement massif</u>	p. 19-20
6) <u>La situation actuelle</u>	p. 20 à 24
6-1) Les besoins en logement : une demande forte des ménages	p. 21-22
6-2) Prospective - 500 000 logements neufs par an : une hypothèse réaliste ?	p. 23- 24
<i>2^{ème} PARTIE : LA MAISON INDIVIDUELLE : LES RAISONS DE L'ENGOUEMENT?</i>	p. 25 à 36
1) <u>Le choix des Français</u>	p. 26-27
1-1) Un choix constant depuis 1947	p. 26-27

1-2) Quelle évolution dans le temps ?	p. 27
2) <u>Psychosociologie de l'habitat, une étude de l'Institut de Sociologie Urbaine</u>	p. 28 à 30
3) <u>Les caractéristiques de la maison individuelle</u>	p. 30 à 33
3-1) Le point de vue des habitants	p. 30-31
3-2) Le point de vue des architectes	p. 31-32
3-3) Le point de vue des constructeurs et des lotisseurs	p. 32-33
4) <u>Maison individuelle et propriété : des relations étroites</u>	p. 34-35
5) <u>Politique de l'habitat et incidences budgétaires</u>	p. 35-36

CHAPITRE II : LA MAISON INDIVIDUELLE DANS LA VILLE COMPACTE : UN PROJET URBAIN ?

3^{ème} PARTIE – LE LOGEMENT INDIVIDUEL : TYPOLOGIE OBSOLETE ? p. 37 à 45

1) <u>Un modèle contesté depuis la charte d'Athènes</u>	p. 38-39
2) <u>La pauvreté urbaine des lotissements : une situation évolutive</u>	p. 39-40
3) <u>La ségrégation sociale : des idées reçues à la loi SRU</u>	p. 40-41
4) <u>L'étalement urbain : une conséquence du développement de l'habitat individuel ?</u>	p. 41 à 44
4-1) Mythe ou réalité : le département décennal	p. 41-42
4-2) La maison individuelle et l'étalement urbain : un faux coupable ?	p. 42-43
4-3) Les responsabilités : l'émiettement territorial et la décentralisation	p. 43-44
5) <u>Les particularismes bretons : polycentrisme et dispersion de l'habitat</u>	p. 44-45

4^{ème} PARTIE – L'URBANISME DURABLE : UN TOURNANT URBANISTIQUE MAJEUR ? p. 46 à 52

1) <u>La ville compacte : quelle densité souhaitable ou souhaitée ?</u>	p. 46 à 48
2) <u>L'habitat individuel dense : une réponse à l'émiettement ?</u>	p. 48 à 50
3) <u>Les quartiers durables et la demande sociale pour habiter autrement : tournant européen ?</u>	p. 50 à 52

5^{ème} PARTIE – ETUDE COMPARATIVE DE NEUF NOUVEAUX QUARTIERS DANS LE PAYS DE BREST p. 52 à 85

1) <u>Présentation générale</u>	p. 53
2) <u>Contexte démographique et habitat</u>	p. 54

3) <u>Objectifs urbains du Pays de Brest</u>	p. 55
4) <u>Présentation des opérations</u>	p. 56 à 82
- La Fontaine Margot – Brest	p. 56 à 58
- Kerlinou – Brest	p. 59 à 61
- Messioual – Brest	p. 62 à 64
- Marréguès – Brest	p. 65 à 67
- Vizac/Keryda – Guipavas	p. 68 à 70
- Goarem Vors – Guipavas	p. 71 à 73
- Penhoat – Gouesnou	p. 74 à 76
- Pen Ar Choat – Guilers	p. 77 à 79
- Landouardon – Plabennec	p. 80 à 82
5) <u>Tableau de Synthèse</u>	p. 83
6) <u>Discussion et analyse</u>	p. 84-85
6-1) Synthèse/analyse des résultats	p. 84-85
6-2) Réponse aux questions de recherche	p. 85
<u>CONCLUSION</u>	p. 86-87
<u>Bibliographie</u>	p. 88 à 90
<u>Annexes</u>	
1) Mise en chantier de logement neuf de 1953 à 2011	p.91
2) La demande potentielle de logements à l’horizon 2030	p. 92 à 95
3) Enquête CREDOC 2008 sur les locataires voulant acquérir une maison individuelle	p.96
4) Les terrains à bâtir en 2011	p.97 à 101
5) L’essentiel – la densité urbaine –CERTU – mai 2010	p.102 à 107
6) Analyse de la densité par le rythme de développement – Olivier Piron	p.108

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier Joseph Salamon pour la direction de ce travail, pour les remarques et les conseils qui l'ont guidé, pour son suivi et son intérêt malgré un calendrier et des délais peu confortables.

Un très grand merci à Bruno Cordat, Directeur de l'Aménagement Urbain de Brest Métropole Océane pour son accueil, sa disponibilité et l'accès aux projets de ZAC en cours d'études sur le territoire de BMO.

J'adresse également mes remerciements aux enseignants de l'Institut Français de Géopolitique, de Paris 8, à tous les intervenants extérieurs et aux étudiants du TUAP pour nos discussions et nos partages d'expériences. Et en particulier à Joseph Salamon, qui a été l'âme et la cheville ouvrière de cette formation enrichissante et passionnante !

Je remercie Grégoire et Sylvie, assistante ô combien compétente et efficace pour sa traduction d'un manuscrit parfois...illisible (!).

Merci enfin à Florence pour ses encouragements et sa patience à toute épreuve pendant ces soirées, ces week-ends et ces vacances un peu trop (?) ... studieux !

Introduction

La maison individuelle est un objet de désir pour une large majorité de Français (82 %) selon une enquête du C.R.E.D.O.C. de 2004¹ et constitue même un enjeu prioritaire pour 91 % d'entre eux d'après un sondage de C.E.T.E.L.E.M.² de 2006, juste derrière la famille (96 %).

Cependant, ce choix d'habitat est considéré par nombre d'urbanistes et de décideurs comme une mauvaise réponse car, pour eux, l'habitat individuel est générateur d'étalement urbain, d'espaces publics peu qualitatifs, de mobilité accrue et donc de pollution, de culture de l'entre soi...

On peut également, dans une société démocratique et évoluée comme l'est la France de 2012 constater comme François Ascher³ que « Certes, on ne peut pas construire ou gérer une société en additionnant les demandes des consommateurs, mais il serait temps que les urbanistes intègrent dans leurs rêves urbains, sous une forme ou sous une autre, les rêves des gens dont ils veulent construire les villes »

Au-delà de la controverse sur les avantages respectifs de l'individuel et du collectif, débat qui n'est pas né aujourd'hui, il nous faut constater que ce problème est un problème majeur qui concerne les urbanistes mais également l'ensemble de la société, tant il est vrai que le logement s'il est certes un besoin fondamental de l'être humain (« l'habiter » des philosophes) a également une incidence considérable sur le développement et le visage de nos villes et territoires. En 2008, selon des chiffres de l'O.N.U., 50 % de la population mondiale était constituée de citadins. Le logement n'est pas la fonction unique de la ville mais il en est l'un des constituants essentiels.

Et dans cette question du logement, des attentes de la population et de ses interactions avec le développement urbain et la protection des ressources, les apports et le rôle de l'urbaniste me semblent essentiels : le sociologue Alain Bourdin⁴ l'a parfaitement synthétisé : « l'urbanisme consiste à « travailler » avec les grandes attentes sociales, en allant au-delà de leurs manifestations conjoncturelles, très diverses et très instables, pour les cristalliser dans des produits urbains qui entraînent l'adhésion tout en répondant à des objectifs d'intérêt général ».

Nous allons dans cette étude aborder le sujet de l'habitat individuel, il est donc important de parfaitement définir ce terme afin de lever certaines ambiguïtés que l'on retrouve parfois dans les

¹ CREDOC : Centre de Recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie en 2004

² CETELEM : leader européen du crédit à la consommation

³ François ASCHER – Les nouveaux compromis urbains – Editions de l'Aube - 2008

⁴ Alain BOURDIN – Les attentes des habitants et la notion de « demande sociale ». Faire ville avec les lotissements sous la direction d'Ariella MASBOUNGI – Editions Le Moniteur – Paris 2008

statistiques et trop souvent dans les études consacrées aux « nouvelles » formes urbaines : il n'existe à mon sens que 2 typologies d'habitat : l'individuel et le collectif.

L'habitat dit « intermédiaire » n'a pas plus d'existence juridique ou administrative qu'il n'en a aux yeux du commun des mortels : il s'agit d'habitat collectif même si certains parlent « d'individuels superposés », souvent de petites dimensions, pouvant comporter des parties communes et ayant des logements coupés d'un contact direct avec le sol (excepté les logements du rez-de-chaussée).

A contrario, la maison individuelle se caractérise par un rapport au sol parfaitement identifié (une parcelle plus ou moins grande), l'absence totale de voisins au-dessus ou en dessous et l'existence d'une pièce extérieure : jardin, terrasse, de plus ou moins grande dimension (en rapport direct avec la taille de la parcelle).

Cette maison individuelle peut, par contre, être mitoyenne d'un côté ou de l'autre, des 2 côtés (c'est le cas des maisons dites « de ville ») et dispose obligatoirement d'un accès individuel direct sur le domaine public.

Nous ne faisons donc pas de distinguo entre les maisons du secteur dit « groupés » et les maisons du secteur « diffus » du moins pour la définition du terme « maison individuelle ». Cette distinction aura par contre son importance dans la suite de l'étude, notamment sur le sujet de l'étalement urbain et de l'émiettement de l'urbanisation.

En effet, on ne peut aborder le thème de l'habitat individuel sans inévitablement aboutir à celui de l'étalement urbain en France, problème très actuel et qui a connu un développement considérable ces 40 dernières années (50 000 ha annuel depuis 1970)⁵.

Un raisonnement simple permet de conclure que l'habitat collectif étant à priori plus dense que l'habitat individuel, celui-ci génère obligatoirement plus d'étalement urbain.

Quelle est la réalité de ce problème et quelles en sont les perspectives et les interactions avec l'avenir de la maison individuelle ?

L'étalement urbain associé à l'habitat nous amène forcément sur la question de la densité : densité perçue, ressentie, densité acceptée ou densité idéale, densité réelle : la différence est-elle si importante entre l'immeuble et la maison individuelle ? Peut-on arriver à concilier la notion de ville dense, compacte, ou intense, avec le désir largement majoritaire d'habitat individuel ? Et si oui, à quelles conditions ?

⁵ Bernard COLOOS – Habitat et ville – Villes et territoires – Editions de l'Aube - 2010

Les politiques menées en matière de logement en France depuis le milieu du 19^{ème} siècle ont toujours favorisé la maison individuelle au détriment du logement collectif, en dépit des discours officiels, et exception faite de l'intermède « grands ensembles » entre 1945 et 1970. On ne peut comprendre le « phénomène » habitat individuel sans aborder cet aspect politique de la question, en comprendre les raisons, les enjeux et les résultats. La période actuelle (avec l'évolution de la réglementation des lotissements) est également très révélatrice de cette contradiction entre un discours officiel prônant le développement de l'habitat collectif pour lutter contre l'étalement urbain et une pratique législative qui favorise le développement de la maison individuelle en dehors de tout projet urbain (réformes entrées en application les 1^{er} octobre 2007 et 1^{er} mars 2012).

L'intérêt principal de cette étude est de chercher à sortir du débat de nature quasi idéologique entre les partisans du logement individuel, *seul garant de nos libertés fondamentales*, et ceux du logement collectif, *le seul pouvant nous permettre de sauver la planète*, en recherchant des éléments de réponse objectifs de nature historique, sociologique, psychologique, politique, géographique, écologique... pour comprendre les raisons de cette préférence massive pour la maison individuelle.

L'objectif, en réinterrogeant l'histoire, le sens et la forme de l'habitat individuel est bien d'appréhender s'il est envisageable ou pas, souhaitable ou pas, de voir émerger un nouvel urbanisme, qui serait un urbanisme intermédiaire entre l'urbanisme fonctionnaliste de la charte d'Athènes et des grands ensembles des années d'après-guerre et l'urbanisme, ou du moins le développement urbain des 40 dernières années réalisé en grande partie à partir des lotissements pavillonnaires.

L'objectif de cet urbanisme, du moins s'il ne relève pas du domaine de l'utopie, serait d'assurer la production d'un habitat qui associerait les qualités du logement individuel sur les plans de l'usage, de la symbolique, de l'intimité avec les impératifs de rationalité foncière, économique et urbaine du logement collectif et peut-être ainsi répondre à l'interrogation de Martin Heidegger⁶ « Ya-t-il encore, en ce temps, quelque chose de tel qu'un « chez-soi », une habitation, une demeure ? Non il y a des machines à habiter, des concentrations urbaines, bref : le produit industrialisé et, non plus, une maison ».

L'étude de cas portant sur les nouveaux quartiers en pays de Brest repose en partie sur l'hypothèse que les réponses sont partiellement différentes selon la situation géographique :

- Vouloir résoudre la question du logement à Paris en construisant des maisons individuelles apparaît complètement irréaliste, Paris ayant une densité intramuros, de 21 000 habitants / km² ;

⁶ Benoît GOETZ – Théorie des Maisons – Editions Verdier 2011

- A Brest, dont la densité de l'aire urbaine est de 330 habitants / km², la réponse paraît davantage recevable (pour mémoire la densité française en 2008 était de 112 habitants / km²).

Le mémoire est divisé en 2 chapitres et 5 parties :

- **Le chapitre 1** traite le sujet de la maison individuelle en tant que logement et développe notre première hypothèse de travail : la maison comme typologie d'habitat est incontournable et constitue le choix des français. Ce chapitre se subdivise en 2 parties :
 - La première partie a pour objet de comprendre l'intérêt des français pour la maison individuelle à partir d'une analyse historique du logement en France, de la mise en œuvre et du développement d'une politique pavillonnaire par les pouvoirs publics, de l'échec de la politique des grands ensembles menée après la libération et les enjeux qui se posent aujourd'hui en matière de logement en France.
 - La deuxième partie vise à rechercher et mettre en évidence les caractéristiques du logement individuel qui expliquent cet engouement massif, ainsi que le point de vue des différents acteurs.
- **Le chapitre 2** traite le sujet de la maison individuelle dans le projet urbain et développe notre deuxième hypothèse de travail : la maison est conciliable avec la ville compacte à condition qu'elle s'inscrive dans un projet urbain plus vaste, à l'échelle d'un pays ou d'une aire urbaine. Ce chapitre se subdivise en 3 parties :
 - La troisième partie revient sur la mise en cause de ce type de logement et ses conséquences supposées ou réelles, en particulier l'étalement urbain et aborde la situation de la Bretagne en particulier.
 - La quatrième partie concerne l'étude et l'analyse d'éléments de réponse possibles, établis à partir d'une densité acceptée par les habitants, des évolutions fondamentales ou superficielles de l'urbanisme durable notamment aux Pays Bas.
 - La cinquième partie est une étude comparative de 9 nouveaux quartiers, situés dans le pays de Brest, réalisés, en cours de construction ou en projet, qui sont peut-être, dans un contexte géographique et économique donné, et avec chacun leurs caractéristiques propres, des réponses au paradoxe apparent maison individuelle / ville compacte.

CHAPITRE I : LA MAISON INDIVIDUELLE : UNE FORME D'HABITAT INCONTOURNABLE ?

Première partie : LE LOGEMENT EN FRANCE : ANALYSE D'UNE SITUATION PARADOXALE

La préférence des français pour la maison individuelle n'est pas quelque chose d'inné, surgit d'on ne sait où et arrivé on ne sait quand : la question qui se pose est de déterminer s'il y a un « début » précis, identifiable ou s'il s'agit au contraire du produit d'une lente évolution due à des causes extérieures ? Et quelles sont ces causes ? Pour ce faire, une étude de l'évolution du logement en France et des différentes politiques qui se sont succédées est incontournable.

L'étude du logement en général n'étant pas l'objet de ce mémoire, mais plus particulièrement un type de logement (l'individuel), nous procéderons à un survol historique rapide pour nous attarder sur la période qui a vu la mise en place d'une politique du logement à la fin du 19^{ème} siècle et la première partie du XX^{ème} siècle. Sur ce point, Marie-Geneviève DEZES et son ouvrage de recherche « La Politique Pavillonnaire »⁷ nous a été d'un précieux secours.

En effet, M.G. DEZES, à partir d'un travail de recherche de documents anciens dans la littérature philanthropique du XIX^{ème} siècle, les rapports officiels, les débats parlementaires, en dépouillant la documentation sur la construction dans les villes, les commissions d'enquêtes, a pu établir des radiographies de la construction en France sur un siècle environ : milieu 19^{ème} / milieu 20^{ème}. Ce travail est d'autant plus important qu'il n'existe pas de statistiques en France sur la construction des logements avant 1945.

1) SURVOL HISTORIQUE : LES ORIGINES ?

1-1) L'urbanisme sous l'Ancien Régime : la politique du Roi

La politique de l'urbanisme de cette époque se traduit surtout par une absence de politique et la prise en considération de préoccupations essentiellement militaires :

- Les villes romaines construites sous forme de damiers militaires.

⁷ Marie-Geneviève DEZES - La politique pavillonnaire – Editions L'Harmattan – Paris – 2001 – 1^{ère} édition :1965

- Les villes du moyen âge avec leurs enceintes circulaires et leurs réseaux de rues curvilignes dont le principe de base est la lutte contre l'envahisseur.
- Les villes de la période classique qui se développent autour d'ensembles monumentaux commandés par le Roi.

La politique du pouvoir royal en matière d'aménagement du territoire était exclusivement le développement et l'entretien de la grande voirie, pour assurer les communications et le contrôle sur les provinces, et le développement de l'architecture civile et militaire de monuments destinés à laisser une trace du passage du Roi pour la postérité : il est curieux à cet égard d'observer le parallèle avec notre époque contemporaine et la mise en œuvre par les présidents de la Vème République de grands projets : le Centre Pompidou, le musée d'Orsay par le Président Giscard d'Estaing, le Grand Louvre et la Bibliothèque de France du Président Mitterrand, le musée du quai Branly du Président Chirac, le Grand Paris du Président Sarkozy...

Il faut également noter, comme l'indique M.G. DEZES, que malgré l'absence de politique urbaine (et l'absence d'urbanistes), l'urbanisme spontané des villes pré-industrielles présente une remarquable harmonie. Elle explique cela par l'importance de la corporation des maçons qui jouaient à l'époque les rôles dévolus aujourd'hui à l'architecte, aux services d'urbanisme des Collectivités et aux constructeurs.

En matière de logements, les centres des villes des XVIIème et XVIIIème siècles sont occupés quasi-exclusivement par des hôtels aristocratiques ou bourgeois, les maisons individuelles avec jardins qui dominaient jusque 1600 en ayant été chassées par le développement urbain, phénomène que l'on retrouvera presque constamment dans l'histoire de logement de la fin du 19^{ème} siècle à nos jours.

1-2) La révolution de 1789 et ses conséquences : la naissance du lotisseur

La révolution française joue un rôle considérable sur l'évolution du logement en France jusqu'à nos jours car elle consacre, par la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen, le droit de propriété comme étant un des droits fondamentaux des êtres humains.

Nous verrons dans la deuxième partie l'importance des relations entre la propriété et le logement et, en particulier, la maison individuelle.

Mais la révolution a aussi un rôle majeur sur le logement par deux innovations fondamentales venant s'ajouter à la suppression de la vassalité :

- La suppression du droit d'aînesse qui va entraîner de par l'héritage, la division et le morcellement de la propriété en France, préalable à la naissance du désir de devenir propriétaire, désir facilité par la taille réduite de cette même propriété.

- Le morcellement des grandes propriétés de la noblesse et du clergé et la mise en œuvre d'une politique de Biens Nationaux avec la naissance d'une nouvelle profession d'une importance cruciale pour le développement de l'habitat individuel : l'acheteur de Biens Nationaux qui deviendra par la suite le « lotisseur ».

1-3) La Restauration : la bourgeoisie et le lotissement de banlieue

Cette période de l'histoire se caractérise socialement par la naissance d'une nouvelle bourgeoisie, en lien avec la poursuite et l'amplification du morcellement des grandes propriétés qui donnera naissance à un engouement pour l'habitat individuel urbain, sous forme (déjà) de lotissements de banlieue constitués, non pas de pavillons, mais de maisons dites de « plaisance » qui deviendront par la suite maisons de campagne, puis résidences secondaires, ce phénomène traduisant déjà un désir de retour à la campagne, à la terre.

Cette période est essentiellement marquée par les débuts de la civilisation industrielle, les besoins en main d'œuvre des nouvelles usines, l'immigration de la campagne vers les villes et la nécessité nouvelle de loger cette population.

2) DE LA MISE EN PLACE AU DEVELOPPEMENT D'UNE POLITIQUE DU LOGEMENT (1830-1945)

Le développement rapide de l'industrialisation du pays, de par la concentration de population qu'elle génère, va faire surgir de nouveaux problèmes comme l'insalubrité des logements et l'hygiène publique.

La prise en main du problème par l'échelon politique ne sera pas immédiate, mais précédée d'une période « philanthropique-utopiste » et d'une période « patronale-paternaliste ».

2-1) L'échec des philanthropes

La situation misérable d'une grande partie des salariés de l'industrie inspire l'appel à la « charité » des catholiques et la création d'institutions comme les sociétés de Saint Joseph ou Saint François Xavier à Paris.

Les théories de type communautaires ou socialistes utopistes comme celles de FOURIER et son célèbre Phalanstère ou sa Cité Ouvrière, OWEN en Angleterre puis CABET en France, et les

tentatives, et l'échec des colonies communistes aux Etats Unis, puis PROUDHON ouvrent le débat sur le propriété et le logement des salariés.

Marx et Engels, avec « Le Manifeste du Parti Communiste » publié en 1848, signent la fin de ces tentatives de révolution pacifique et de réconciliation entre les mondes ruraux et urbains.

2-2) Le choix patronal : la maison individuelle

Le développement⁸ de l'industrie à partir de 1830 provoque le regroupement et la concentration des salariés. Les employeurs vont faire le choix stratégique de loger leurs employés plutôt que de contribuer à une aide financière, et ce dans le but de « fixer » les salariés, et les « attacher » à leur usine.

Le choix patronal se porte sur le logement individuel plutôt que le logement collectif en réaction aux thèses des utopistes qui prônaient, pour leur part, comme FOURIER, le phalanstère assimilé par le mouvement patronal à des casernes communistes.

Le patronat de l'époque va donc faire étudier puis réaliser des modèles de maisons individuelles avec jardin. Ce sera notamment le cas de Jean DOLFUS⁹ pour la société industrielle de Mulhouse qui réalisera en 1852 une enquête sur les préférences des ouvriers en construisant et en testant en conditions réelles 4 modèles de maisons individuelles que l'on nommerait aujourd'hui des maisons de ville :

- . un modèle de plain-pied
- . un modèle où les maisons sont mitoyennes et dos à dos (une rue de part et d'autre)
- . un modèle de maisons en bande (mitoyennes)
- . un modèle où les maisons sont regroupées par 4 : mitoyenneté latérale et par l'arrière (une rue de part et d'autre)

C'est ce 4^{ème} modèle qui sera retenu par les ouvriers et donnera naissance au célèbre « carré mulhousien ».

⁸Marie-Geneviève DEZES – La politique pavillonnaire op. cité

⁹Jean DOLFUS - 1800-1888, industriel, économiste et homme politique, maire de Mulhouse de 1863 à 1869

Les maisons édifiées chacune sur un terrain de 120 m² sont constituées d'une cave, d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un grenier, et disposent toutes de 2 façades et d'une absence totale de prospect par rapport à leur voisin, en raison de leur mitoyenneté sur 2 côtés.

En 1877, Mulhouse comptera 1 millier de ces maisons, logeant 7 000 personnes¹⁰.

On trouve des réalisations similaires avec les compagnies minières du Nord après 1855 (les courrées devenues ensuite corons) ou Schneider au Creusot en 1860. Il s'agit d'une stratégie des employeurs et non pas, au départ, d'une demande des ouvriers. Le but poursuivi étant de rendre l'ouvrier nomade propriétaire pour l'attacher à son pays, de développer les valeurs d'épargne et de lui donner l'habitude de l'effort.

2-3) Le législateur intervient et conforte ce choix

Après 1870, la population urbaine continue d'augmenter. L'exemple parisien est édifiant : 500 000 habitants en 1801, 1 million en 1835, 2 millions en 1870 et 3 millions en 1900, soit une population multipliée par 6 en l'espace d'un siècle.

Cette augmentation de la population urbaine aggrave la crise du logement, celui-ci devenant rare, les prix grimpent et chassent du centre des villes la population la plus pauvre qui s'installe plus loin et l'on voit apparaître un phénomène nouveau : la banlieue qui va générer de nouveaux problèmes. Les logements sont en majorité de mauvaise qualité, sans confort, sans entretien et surpeuplés : l'exemple brestois cité par M.G. DEZES¹¹ est particulièrement saisissant :

« L'indice d'occupation atteignait, pour les ouvriers en métaux de la banlieue parisienne 1,31 personnes par pièce à St Denis, et 1,50 pour les manœuvres. Le surpeuplement le plus fort pour ces deux catégories se trouvait à Brest, où il atteignait ,probablement à cause de l'appel de main d'œuvre généré par l'Arsenal, des indices de 2,26 pour les ouvriers et de 2,99 pour les manœuvres, ces indices, dans la même ville tombant à 0,57 pour un médecin, 0,73 pour un instituteur, 0,83 pour un fonctionnaire. »

L'action des hygiénistes contre le logement insalubre va se heurter aux résistances des propriétaires. Très vite, la nécessité de la mise en place d'une politique publique du logement va apparaître. Le facteur déclenchant en sera certainement, en partie, les conclusions du Jury des Habitations Ouvrières de l'exposition universelle de 1889¹². « Le logement des ouvriers est un devoir social et condamne l'habitation collective ».

¹⁰ La politique pavillonnaire – op cité

¹¹ La politique pavillonnaire – op cité

¹² La politique pavillonnaire – op cité

E. MULLER et E. CACHEUX¹³, eux-mêmes architectes, écrivent un ouvrage qui va connaître un fort retentissement : « L'habitation ouvrière en tous pays » qui condamne aussi le logement collectif.

Tout cela va aboutir à la mise en place d'une législation qui va assurer le développement de la maison individuelle :

- 1894 : loi Siegfried qui accorde une aide aux sociétés de construction philanthropique et nettement en faveur de la maison individuelle.
- 1906 : loi Strauss qui impose un contrôle de l'état sur la qualité des logements.
- 1908 : loi Ribot qui étend l'aide aux régions rurales.
- 1912 : loi Bonnevey qui crée les offices publics d'HBM.
- 1919 : loi Siegfried qui impose les plans et programmes d'aménagement.
- 1924 : loi Le Cornudet qui renforce le contrôle des lotisseurs et rend obligatoire les plans communaux.
- 1928 : loi Sarraut qui prend en compte le réaménagement des lotissements défectueux.
- 1928 : loi Loucheur qui prévoit de créer en 5 ans 100 000 petits propriétaires par financement de l'Etat.

3) LES RAISONS DU CHOIX D'UNE POLITIQUE PAVILLONNAIRE

Ce choix est clairement un choix idéologique, comme le démontre M.G. DEZES¹⁴, c'est la doctrine de la dépolétarisation par l'habitat.

3-1) Un choix idéologique : la maison et son jardin, un choix de société ?

Le développement de la civilisation industrielle va engendrer des transformations sociales avec le renforcement considérable de la bourgeoisie, dont les bases de la richesse vont se déplacer des campagnes vers les villes et la naissance d'une nouvelle classe : le prolétariat industriel. C'est de l'opposition entre ces 2 classes sociales, de l'émergence d'une contestation idéologique du développement industriel avec la montée en puissance de la pensée socialiste que va se nourrir la réflexion sur le logement, qui fera partie d'une réflexion plus large concernant l'ensemble de la société et tous les courants politiques.

¹³ E. MULLER et E. CACHEUX – L'Habitation Ouvrière en tous pays – Paris – Baudry et Cie – 2^{ème} édition - 1889

¹⁴ La politique pavillonnaire – op cité

Et, dans ce domaine, la contribution théorique de Frédéric LE PLAY¹⁵ va se révéler déterminante. Frédéric LE PLAY, ingénieur des Mines, fait un voyage d'études en Europe, écrit plusieurs ouvrages, « Ouvriers Européens » en 1855, « La Réforme Sociale en France » en 1864. Le débat de l'époque est parfaitement résumé par H. RAYMOND, N. HAUMONT, M.G. DEZES et A. HAUMONT¹⁶ : « à travers la pensée de deux théoriciens de la société, qui sont en même temps des théoriciens du logement : Frédéric LE PLAY et Friedrich ENGELS ».

LE PLAY est un conservateur, mais aussi un catholique social. Il pense que la société repose sur une cellule sociale essentielle : la famille, et que, pour préserver cette cellule, il faut lui assurer la propriété d'un logement et d'un jardin. Ces 2 éléments doivent permettre de stabiliser la main d'œuvre, d'alléger les salaires (l'ouvrier disposant d'un revenu d'appoint avec les produits de son jardin), de donner le goût de l'épargne par la propriété et de permettre l'organisation de loisirs sains : bricolage, jardinage, jeux des enfants... Pour LE PLAY, le logement devient une arme dans la lutte des classes.

ENGELS est un théoricien du marxisme et considère les théories de LE PLAY comme une menace pour le développement du socialisme international. Il va écrire 3 articles dans le Volkstaadt de Leipzig en 1872¹⁷, articles qui resteront d'actualité pour le mouvement communiste pendant tout le XXème siècle et qui pèseront sur le débat français sur les mérites comparés du locatif et de la propriété, du collectif et de l'individuel.

Pour ENGELS, il est primordial de rompre le lien qui rattache le travailleur au sol pour favoriser la révolution qui doit mettre fin à l'exploitation de la classe ouvrière par l'appropriation des moyens de production.

Il pense (et là il rejoint LE PLAY) que la fourniture d'un logement aux salariés n'est qu'un moyen d'abaisser leur salaire et que le régime capitaliste ne règlera jamais le problème du logement.

On peut noter que si ENGELS condamne la propriété du logement pour les salariés et s'oppose en cela à LE PLAY, il ne met pas en cause, par contre, la maison individuelle en tant que type de logement, estimant que le prolétaire a intérêt à être locataire plutôt que propriétaire, mais ce loyer peut parfaitement porter sur une maison individuelle.

¹⁵ Frédéric LE PLAY 1806-1882 – Homme politique, ingénieur et sociologue, polytechnicien et ingénieur des Mines

¹⁶ Henri RAYMOND – Nicole HAUMONT – Marie-Geneviève DEZES – Antoine HAUMONT – L'habitat pavillonnaire – Habitat et Société – L'Harmattan – 4^{ème} édition 2010

¹⁷ La politique pavillonnaire – op cité

Cet aspect de la question est important car la pensée d'ENGELS sera reprise par la gauche française, et JAURES en particulier : « Ce serait faire fausse route que de chercher chez les fondateurs du socialisme la condamnation de la maison individuelle »¹⁸.

Ce débat entre les partisans du logement locatif et les partisans de l'accèsion à la propriété, en particulier par le biais de la maison individuelle avec jardin, a donc commencé en France dans les années 1870 et dure toujours, car ce fut un des thèmes de la dernière campagne présidentielle.

3-2) Une stratégie centriste d'intégration par le logement individuel

« Nous pouvons donc tenir pour acquis que l'intervention de l'Etat de 1894 à 1928 assure l'expansion de la maison individuelle en France et est directement à l'origine du développement énorme de l'habitat pavillonnaire »¹⁹.

Selon une enquête de l'INSEE de 1954, entre 1896 et 1911, le nombre de maisons à un étage augmente de 500 000 unités, tous les autres types de construction sont en baisse.

Dans « l'Habitat Pavillonnaire »²⁰, dont la première édition date de 1966, les auteurs identifient 2 grandes périodes de constructions de maisons individuelles :

La première, antérieure à 1870 et qui touche les départements du Nord et du Pas de Calais avec les agglomérations minières et l'évolution de Roubaix-Tourcoing, correspond dans notre étude à la période « patronale ».

La seconde s'étale entre 1915 et 1939 et touche toute la France : le rapport entre le nombre de maisons individuelles construites et le nombre d'immeubles collectifs construits est le plus favorable aux maisons individuelles pour 31 des 62 villes de plus de 50 000 habitants que compte la France en 1954.

Le rapport individuel/collectif semble avoir été profondément et largement modifié²¹. Des agglomérations où le collectif dominait dans les périodes précédentes renversèrent la tendance en 1915-1939 : Brest, Marseille, Nancy, Rennes, Toulon.

La période après 1945 sera moins favorable à l'individuel, mais nous le verrons au 4^{ème} paragraphe de ce chapitre.

En ce qui concerne le problème social, qui a été l'un des principaux facteurs déclenchant de la politique pavillonnaire, là aussi les résultats semblent confirmer la pertinence de la stratégie pour

¹⁸ L'habitat pavillonnaire – op cité

¹⁹ idem

²⁰ idem

²¹ La politique pavillonnaire – op cité

M.G. DEZES²² : « cette politique a permis l'intégration sociales des classes populaires par la modification des conditions d'habitat et l'accession à la propriété ». Elle parle également de « stratégie centriste réussie » correspondant parfaitement à la démocratie française qualifiée de « politique du juste milieu ».

Sur un plan historique, et pour revenir sur le débat LE PLAY/ENGELS, force est de constater que les tenants de l'idéologie libérale ont vu leurs efforts couronnés de succès par rapport aux propagateurs de l'idéologie socialiste révolutionnaire puisque la France est restée une démocratie libérale, mais la question du logement n'en est pas, bien entendu, la seule raison.

L'habitat pavillonnaire, pour ses défenseurs, devait permettre une réelle élévation du niveau de vie de la famille ouvrière, grâce au coût plus modique de la vie en zone suburbaine et aux économies réalisées de ce fait. Mais, pour les plus démunis, l'exil vers des zones de plus en plus éloignées de leur travail va devenir obligatoire, ce qui va entraîner l'apparition de nouveaux problèmes comme celui des lotissements défectueux qui fera l'objet d'une loi spécifique pour leur réaménagement : la loi Sarraut de 1928.

Et c'est sans doute sur cet aspect que les lois sur le logement votées de 1894 à 1928 ont leur point faible : ce sont bien des lois pour le logement mais ce ne sont pas des lois d'aménagement, exception faite des lois Siegfried en 1919 et Le Cornudet en 1924, mais qui seront peu respectées puisqu'il faudra la loi de 1928 pour venir en aide aux petits propriétaires face aux lotisseurs.

4) LA POLITIQUE DES GRANDS ENSEMBLES (1945-1970) : LA France ISOLEE EN EUROPE

Nous venons de voir que les lois votées de 1894 à 1928 ont provoqué le développement massif de l'habitat individuel, mais cet élan va être stoppé par la 2^{ème} guerre mondiale. A la libération, le pays va faire un choix radicalement opposé à celui qui a été en vigueur pendant quasiment les 100 années précédentes : le tout collectif vient remplacer le tout pavillonnaire.

Il est intéressant de s'interroger sur les raisons de ce choix car la France a été le seul pays (hormis les pays du bloc socialiste) à faire ce choix massif. La Belgique et l'Angleterre, qui ont également eu à subir les destructions de la guerre, ont reconstruit majoritairement des maisons individuelles.

²² idem

« Le grand ensemble, largement une spécificité à la française, représente plusieurs millions de logements. Il est le fruit d'une nouvelle façon de penser l'urbanisme, moderne et progressiste, dans les années 1930-1950 du siècle dernier, dans le prolongement de la charte d'Athènes »²³.

L'influence des théories de Gropius avec Le Bauhaus et de Le Corbusier avec la charte d'Athènes²⁴ : « Seules les constructions d'une certaine hauteur peuvent satisfaire heureusement à ces aspirations légitimes (vue, air, isolation, proximité des installations collectives) » pèse certainement d'un grand poids dans ce choix, mais ce ne sont pas les seules raisons.

M.G. DEZES²⁵ en identifie au moins 4 autres :

- La volonté de sortir d'un modèle pavillonnaire qui rappelle par certains aspects le gouvernement de Vichy (le modèle rural défendu par le Maréchal Pétain).
- Les besoins de relogement rapide suite aux destructions de la guerre.
- L'action de la technocratie d'Etat jacobine qui va prendre une place de plus en plus grande dans l'appareil de l'Etat et qui partage largement les thèses progressistes de l'époque.
- Les progrès techniques du bâtiment avec, notamment, la mise en place des chemins de grue qui vont faciliter la construction des barres d'immeubles.

Tous ces éléments vont militer en faveur du collectif, moins cher et plus rapide à construire, et aboutir à une construction de logements collectifs 2 fois plus importante en nombre que les logements individuels construits à cette époque. Cependant, à l'enthousiasme des premières années, ce type d'habitat va donner rapidement lieu à une certaine forme de rejet dans la population.

« Maintes casernes de la seconde moitié du XXème siècle sont aussi rébarbatives que devaient l'être celles du XIXème et portent en germe tous les problèmes de révolte contre l'exclusion par une construction urbaine mal conçue »²⁶. Ces lignes écrites en 1965 par M.G. DEZES paraissent aujourd'hui annoncer, 40 ans à l'avance, les graves problèmes des banlieues françaises des années 2005.

5) LE RETOUR A LA MAISON INDIVIDUELLE : UN DEVELOPPEMENT MASSIF

« Les gouvernements qui se succèdent ignorent les vœux de la population en matière de logements. En 1945, l'Institut National d'Etudes Démographiques constatait que les trois quarts des Français souhaitaient vivre dans une maison individuelle : quinze ans plus tard, un tiers seulement

²³ Bernard COLOOS – Habitat et Ville – op cité

²⁴ La charte d'Athènes – Le Corbusier - 1933

²⁵ La politique pavillonnaire – op cité

²⁶ La politique pavillonnaire – op cité

des habitations construites correspondaient à ce désir. Malgré l'abondance du terrain, la France était le pays le moins bien pourvu en maisons individuelles. Aujourd'hui, on reconnaît là une erreur²⁷ ». Ces lignes écrites en 1984 résument bien la situation à la fin des années 1960 lorsque le ministre de l'Équipement de l'époque, Albin CHALANDON, décide de lancer son programme de construction de maisons individuelles à bas prix.

L'enquête à laquelle se réfère Th. ZELDIN semble être celle d'A. GIRARD²⁸. On peut y rajouter celle de P. CLERC²⁹ en 1967 qui indique que 82,6 % des ménages sont partisans de la maison individuelle.

On peut donc dire sans crainte d'avancer une contre-vérité que les français de cette époque préfèrent l'habitat individuel. Ce qui va faire que le programme du ministre Chalandon va connaître un vif succès et ses petites maisons passeront même à la postérité sous le nom de « chalandonnettes ». C'est le début d'une nouvelle période de construction en masse de maisons individuelles, favorisée par les prix bas issus de la production en série : 300 000 maisons seront construites en 1976.

Il est vrai que la France présente à l'époque (fin des années 60) un retard important sur ses voisins : 30 % de maisons individuelles en France, contre 75 % au Royaume Unis, 70 % en Belgique, 62 % aux Etats-Unis et 50 % en Allemagne.

Quantitativement, la construction de maisons individuelles va connaître une période intense jusqu'en 1979 (281 000 constructions), avant de décliner entre 1980 et 1993 (122 000 constructions en 1993) et de reprendre fortement de 1994 à 2008 (240 000 constructions en 2005).

Au-delà du succès de ce type d'habitat et des problèmes de différentes natures qu'il va engendrer, on ne peut manquer de s'interroger sur ses moteurs. Nous reviendrons dans la 2^{ème} partie sur les raisons qui fondent cette préférence pour la maison individuelle par rapport au logement collectif. Il s'agit ici de faire le lien avec la stratégie intégratrice patronale, puis de l'Etat qui était fondée essentiellement sur des motifs idéologiques et que nous avons développé dans cette première partie. La France de 1970 est différente de la France de 1890 et l'intégration dans la société est un problème beaucoup moins aigu à la fin des 30 glorieuses. Une nouvelle fois, M.G. DEZES³⁰ nous fournit un élément de réponse : « La politique pavillonnaire n'a pas violé l'histoire mais s'est inscrite dans une tendance lourde de focalisation des préférences personnelles sur la maison individuelle à étage, qui n'était pas du reste le fait des seuls français ». Ecrites en 1965, ces lignes

²⁷ Théodore ZELDIN – Les Français - Points – 1984 – in Habitat et Ville – op cité

²⁸ Nicole HAUMONT – Les pavillonnaires – Habitat et Société – L'harmattan – 3^{ème} édition 2011

²⁹ idem

³⁰ La politique pavillonnaire – op cité

n'ont en rien perdu de leur actualité en 2012 et, en ce sens, on peut en effet parler de « tendance lourde ».

6) LA SITUATION ACTUELLE

On ne peut parler de préférence en matière de logements et de constructions neuves sans forcément aborder la question de la demande ou des besoins en logement car, in fine, si le nombre de logements existant en France en 2012 suffisaient aux besoins de la population, on n'aurait plus à se poser cette question.

Quels sont donc les besoins actuels en matière de logement et est-il possible de prévoir la demande future à l'échelle des 10, 20, 50 prochaines années ?

6-1) Les besoins en logement : une demande forte des ménages

Au-delà de la controverse sur le terme adéquat à utiliser : besoin ou demande (l'INSEE ayant en 1997 remplacé le mot « besoin » par « demande ») et qui n'est pas notre sujet, le logement est une matière cruciales pour les Français car il représente la principale dépense des ménages (18 % selon l'INSEE) et une dépense budgétaire importante : le total des aides publiques au logement représentait 35 milliards d'Euros en 2008.

Un point important à noter est qu'il existe une forte attente de la population vis-à-vis de l'Etat et des collectivités publiques en général malgré le fait que l'interventionnisme pratiqué depuis 1894 et la loi Siegfried n'ait pas résolu ce que l'on nomme couramment la crise du logement et qui correspond à la difficulté à trouver un logement dans certaines régions (ex. : Paris) et à ce que la Fondation Abbé Pierre, dans un rapport de 2007, nomme « ces situations de logement non ordinaire » (habitat de fortune, campings, hébergement par des tiers, structures d'insertion...). Ce rapport chiffre à 974 600 le total de cette population en 2007.

L'INSEE définit la demande en logements comme étant le nombre de logements qu'il faudrait construire pour maintenir une situation équivalente à celle du passé récent. Sa méthode repose sur 3 étapes :

. Evaluation du nombre de nouveaux ménages à partir de facteurs démographiques (variation de la population, répartition par sexe et âge) et socio-démographiques (décohabitation...) plus difficiles à prévoir. Cette évaluation repose sur 3 hypothèses fondamentales : les taux de fécondité et mortalité et le solde migratoire. A noter que l'INSEE a remonté le taux de fécondité utilisé de 1,9 à 1,95 (dernières projections août 2012), ce qui constitue une donnée importante.

. Estimation des parcs de résidences secondaires et de logements vacants à partir de taux également.

. Estimation de la construction souhaitable pour renouveler le parc vétuste et inconfortable.

La demande résultant du total des ces 3 éléments.

Cette méthode fait l'objet de critiques récurrentes basées sur le fait qu'elle ne prend pas en compte le rattrapage du retard, que les personnes en situation de logement non ordinaire sont considérées comme invariables et, surtout, qu'elle ne tient pas compte des facteurs régionaux : si une région quelconque dispose d'une offre supérieure à la demande, ce surplus ne peut compenser le déficit existant dans d'autres régions. Les besoins nationaux ne sont donc pas égaux à la somme arithmétique des besoins régionaux³¹.

Sur les bases décrites ci-dessus, l'INSEE a estimé la demande potentielle en logements neufs à 290 000 par an pour la période 2005-2010.

A titre de comparaison, une étude établie par A. JACQUOT³² en 2007 sur 15 scénarios, en faisant varier certaines hypothèses (mortalité-migration-cohabitation-taux de vacance) et en gardant fixes les taux de fécondité (1,9) et de renouvellement, aboutit à une fourchette allant de 350 à 400 000 logements pour la même période, ce qui représente tout de même une différence de 60 à 110 000 logements annuels sur la période considérée, ce qui paraît considérable.

Il est intéressant de rapprocher ces évaluations discordantes (de 290 à 400 000 logements) de la réalité observée sur cette période 2005-2010. Le tableau, en annexe 1 p.91, qui donne le total des mises en chantier de logements neufs de 1953 à 2011, indique un point haut de 425 200 en 2007 et un point bas de 322 814 en 2009 et une moyenne de 382 900 logements neufs pour ces 6 années.

Il faut également noter que la baisse notable des années 2009 et 2010 correspond à l'après-crise des subprimes et aux problèmes de crédits plus difficiles, dus aux difficultés bancaires davantage qu'à la demande en logements, problème qui est toujours récurrent en 2012 même si on peut observer une remontée des mises en chantier en 2011 où elles s'établissent à 400 182.

En résumé, la construction réelle a dépassé les prévisions de l'INSEE de 92 900 logements et s'avère plus proche des hypothèses d'A. JACQUOT.

³¹ Habitat et Ville – op cité

³² La demande potentielle de logements : un chiffre à l'horizon 2020, note de synthèse du SESP, n° 165 in « Habitat et Ville » op cité

6-2) Prospective : 500 000 logements neufs par an : une hypothèse réaliste ?

Dans les critiques envers la méthode INSEE de calcul de la demande potentielle de logements, nous avons vu que la non prise en compte des disparités régionales était un fait important. Cependant, une étude de juin 2009 du BIPE³³ indique qu'il n'y a en France aucun département où la croissance du nombre de ménages a été inférieure à 0,2 %/an sur la période 1999-2009 : les besoins sont différenciés dans l'espace mais nulle part on observe une décroissance.

Le BIPE, toujours, nous indique que dans 10 ans (en 2020), la France comptera 3 millions de ménages supplémentaires, et que les deux tiers des logements supplémentaires qu'il faudra construire vont se concentrer sur trente départements. Ceci nous semble renforcer l'intérêt du débat individuel/collectif pour les années qui viennent.

Dans une étude récente (août 2012), le Commissariat Général au Développement Durable se livre à un exercice de prospective (annexe 2 p.92 à 95) qui nous intéresse particulièrement : « La demande potentielle de logements à l'horizon 2030 : une estimation par la croissance attendue du nombre de ménages » par A. JACQUOT (SOeS).

Nous avons déjà signalé la prise en compte d'un taux de fécondité de 1,95 au lieu de 1,9, le solde migratoire annuel est conservé à + 100 000 annuels.

De 1975 à 2010, la population de la France Métropolitaine a progressé de 0,51 % par an en moyenne, le nombre de ménages de 1,23 % par an et le nombre de logements de 1,26 % par an. Selon l'INSEE, la population française devrait passer de 63 millions en 2010 à 68 millions en 2030 et 72 millions en 2050 (croissance de + de 0,43 % entre 2010 et 2030 et + 0,35 % entre 2010 et 2050).

La France va vieillir : de 22,9 % à 31,8 % de la population entre 2010 et 2050 pour les plus de 60 ans.

Le nombre moyen de personnes par ménage va continuer à baisser : 2,9 en 1975 – 2,4 en 1999 – 2,26 en 2010 – 2,10 en 2030 et 2,00 en 2050. Le nombre de ménages devrait s'accroître en moyenne de 235 000 par an jusqu'en 2030 et de 200 000 par an sur l'ensemble de la période allant jusqu'à 2050.

Sur ces bases, le SOeS évalue la demande potentielle de logements neufs à construire chaque année entre 300 et 400 000 unités et pour la période actuelle 2010-2014 à des taux variant de 313 000 à 391 000 logements par an suivant le scénario retenu.

³³ Etude de juin 2009 du Bipe, à la demande de la FPC sur les dynamiques régionales de la demande de logements neufs et leurs déterminants, in « Habitat et Ville » op cité

L'auteur de l'étude précise bien que les chiffres sont à utiliser avec prudence et qu'ils sont basés sur des hypothèses, mais également que ce chiffrage ne tient pas compte des constructions qui seraient nécessaires pour résorber les situations de non-logement, de mal-logement ou d'hébergement par des tiers.

Ces projections permettent néanmoins d'avoir une vue globale de la situation à venir et, si l'on y ajoute le rattrapage du « retard », chiffré aux alentours du million d'unités par la fondation Abbé Pierre, on se rapproche fortement du programme du nouveau Président de la République qui annonce la construction de 500 000 logements neufs par an de 2012 à 2017.

Il reste à répondre à une question peut-être plus délicate : où faut-il construire ces logements ? Et, subsidiairement, sous quelle forme : location ou accession et quelle typologie : appartements ou maisons ?

Deuxième partie : LA MAISON INDIVIDUELLE : LES RAISONS DE L'ENGOUEMENT ?

Nous avons donné en introduction la définition que nous souhaitons utiliser dans ce mémoire pour la « maison individuelle ». Nous ne reviendrons donc pas sur ce point.

Les philosophes ont une perception de la maison qui nous ramène instantanément à l'essence même de l'homme : « l'homme doit être au moins quelque part sur la terre, et même les nomades aiment planter leur tente dans un endroit connu ; il doit au moins construire une maison à l'abri du vent et de la pluie, où il peut se regarder, se reposer, s'isoler »³⁴ mais une maison qui, si elle doit protéger du vent et de la pluie, n'a pas pour rôle de protéger de l'autre ; d'être un abri dans un sens négatif, mais au contraire une signification positive dans son rapport au monde :

« Le rôle privilégié de la maison ne consiste par à être la fin de l'action humaine, mais à en être la condition et, dans ce sens, le commencement. L'homme se tient dans le monde comme venu vers lui à partir d'un domaine privé, d'un chez-soi où il peut à tout moment se retirer »³⁵.

Ce terme « maison » est largement passé dans le langage courant en sortant de son sens « type d'habitat ». On dira, en effet, « je reste à la maison » ou « passes donc prendre un verre à la maison » quelle que soit cette demeure, maison ou appartement. « A l'âge des mégapoles, il n'y aurait plus de demeures, de domus, mais seulement des logements et des domiciles, des abris décorés souvent nommés « appart(ement)s »³⁶.

Nous allons, dans cette deuxième partie, développer la maison individuelle en tant que choix d'habitat par les Français, en apprécier son importance et essayer d'en déceler les raisons, à partir d'une approche psychosociologique de l'habitat qui a été développée notamment par l'Institut de Sociologie Urbaine à la demande du Centre de Recherche d'Urbanisme dans les années 1965-1966³⁷. Nous essaierons d'en définir les caractéristiques à travers les regards croisés des habitants, des architectes, des constructeurs et des lotisseurs avant de revenir sur les rapports étroits entre la maison individuelle et la propriété. Nous terminerons cette deuxième partie par une analyse des politiques suivies ces dernières années en France en matière d'habitat et leurs incidences budgétaires.

³⁴ Bernard EDELMAN – La Maison de Kant – Christian BOURGOIS - 1984

³⁵ Emmanuel LEVINES – Totalité et Infini – 1961 – Le Livre de Poche Paris - 1990

³⁶ Benoît GOETZ – Théorie des maisons – Editions Verdier - 2011

³⁷ Nicole HAUMONT – Les pavillonnaires – L'harmattan Paris – 2001 (3^{ème} édition) et l'Habitat pavillonnaire – op cité

1) LE CHOIX DES FRANÇAIS

Dire que la maison individuelle constitue la préférence des français en matière d'habitat semble être de nos jours un lieu commun qui n'est guère contesté par les analyses scientifiques.

1-1) Un choix constant depuis 1947

La première étude réalisée en France sur les attentes de la population en matière d'habitat semble être celle de l'I.N.E.D. et A. GIRARD³⁸ en 1947, qui évaluait à 72 % le pourcentage de la population à se prononcer pour l'habitat individuel. Nous avons vu précédemment que ce choix massif n'a pas été suivi par le gouvernement pour les raisons évoquées.

L'I.N.E.D., toujours, et M. CLERC³⁹ en 1967 nous indiquent que si 62 % des habitants des grands ensembles sont satisfaits de leur logement, 82,6 % d'entre eux sont partisans de la maison individuelle.

Le Moniteur en 1990 (n° 4529) évalue le pourcentage à 78 %.

Le Moniteur, toujours, en 1999 (n° 5010), dans une enquête portant sur le logement en 2020, indique un pourcentage de 80 % avec des précisions intéressantes suivant l'âge :

- . 43 % des plus de 60 ans se prononcent pour l'appartement.
- . 87 % des moins de 35 ans se prononcent pour la maison individuelle.

Le CETELEM, en 2006, définit la maison comme un enjeu prioritaire pour 91 % des français.

Le CREDOC, dans une enquête « Conditions de vie et aspirations des français » de juillet 2008, réalisée à la demande du ministère du Logement et de la Ville (annexe 3 p.96), donne un éclairage intéressant sur le pourcentage de locataires voulant acquérir plutôt une maison individuelle suivant leur origine géographique, leur situation familiale, leur niveau d'études, l'âge, les revenus et la profession. Toutes les catégories se prononcent en faveur de l'habitat individuel (89 % en moyenne), les catégories les plus intéressées étant les 25-39 ans, les personnes peu diplômées, les ouvriers, femmes au foyer, les couples et ménages avec enfants.

Les moins intéressés (entre 64 et 71 %) sont les cadres supérieurs, les célibataires, diplômés du supérieur et les étudiants (64 %).

³⁸ A. GIRARD, I.N.E.D. – Désirs des français en matière d'habitation urbaine, Travaux et Documents, n° 3, Paris, P.U.F. 1947

³⁹ P. CLERC – Grands ensembles, banlieues nouvelles – Collection INED – Travaux et documents – Cahier n° 49 Paris – PUF 1967

Autre chiffre intéressant, seulement 62% des résidents de l'agglomération parisienne font le choix de la maison individuelle, contre 79 % des habitants d'une agglomération provinciale de plus de 100 000 habitants, 94 % pour les agglomérations de moins de 100 000 habitants, ce qui va dans le sens de notre observation en introduction sur le traitement différencié du problème de l'habitat entre Paris et Brest.

1-2) Quelle évolution dans le temps ?

S'il est acquis que la maison individuelle constitue un choix largement majoritaire, peut-on dire pour autant que cet attrait va en diminuant ou en augmentant. Les chiffres évoqués précédemment entre 1947 et 2008 semblent plaider pour une augmentation, du moins dans les souhaits.

Nous avons vu qu'à la Libération le choix d'une politique en faveur du logement collectif avait fait construire en France 2 fois plus d'appartements que de maisons sur 20 ans : en 1959 sur 300 000 logements construits, 73 % étaient en collectif (43 % avant-guerre).

Le nombre total de maisons individuelles construites a varié considérablement sur les 50 dernières années : 86 000 en 1960, 169 000 en 1968, 300 000 en 1976, 122 000 en 1993, 240 000 en 2005 (source Yann NUSSAUME⁴⁰), mais ces variations sont davantage les marques de crises économiques ou financières que d'une désaffection envers la maison.

Depuis 1970, plus de 7 millions de maisons individuelles ont été construites en France et constituent aujourd'hui le premier parc de logements du pays selon Ariella MASBOUNGI⁴¹, les deux-tiers des logements neufs construits en 2004 sont des maisons : 130 000 en diffus, 40 000 en lotissement, 30 000 par des promoteurs, toujours selon le même auteur.

Les maisons individuelles représentaient en France en 1996 56 % des résidences principales, contre 51 % en 1970, et constituent aujourd'hui en moyenne 60 % des logements neufs construits. Nous sommes donc revenus aux chiffres d'avant-guerre, à la grande époque de la Politique Pavillonnaire assumée, à ceci près que cette politique n'est pas vraiment assumée de nos jours, mais c'est l'objet du paragraphe 5 de cette deuxième partie.

⁴⁰ Yann NUSSAUME – La maison individuelle – Questions d'Architecture – Editions du Moniteur – Paris - 2006

⁴¹ Ariella MASBOUNGI (sous la direction de) – Faire ville avec les lotissements – Editions Le Moniteur – Collection Projet urbain - Meeddat - Paris - 2008

2) PSYCHOSOCIOLOGIE DE L'HABITAT : UNE ETUDE DE L'INSTITUT DE SOCIOLOGIE URBAINE

Le terme de psychosociologie de l'habitat est utilisé par Nicole HAUMONT⁴² dans son étude réalisée en 1965-1966 à partir de 265 entretiens non directifs auprès d'un panel représentatif de la population et habitant en maison individuelle pour 195 d'entre eux (propriétaires et locataires) et en appartement pour les 70 autres : 47 en HLM et 23 en copropriété privée. L'origine géographique couvre la diversité des situations : Aulnay et Enghien pour la région parisienne (une ville « riche » et une ville « pauvre »), Bron pour le grand Lyon, Ronce les Bains, lotissement balnéaire situé en Charente-Maritime, 4 communes de la Côte d'Azur représentatives des pavillons de retraités (2 à Antibes et 2 au Cannet), et enfin une ville « neutre » : Crépy en Valois.

Le débat de l'époque portait sur la conception du logement et sur une représentation idéologique des usages et la recherche a permis de comprendre que l'univers des pratiques et des représentations doit peu aux types de logements (qu'ils soient maisons individuelles, copropriété ou logements sociaux locatifs, partout le discours est le même), mais beaucoup à la société et que cet univers est fortement structuré et peu malléable.

En d'autres termes, « la question centrale n'est pas celle d'une opposition entre collectif et individuel, mais une conception architecturale donnant aux habitants la maîtrise de leur habitat »⁴³. L'intérêt principal de cette recherche est qu'elle a permis d'apporter une dimension supplémentaire à un débat qui, jusque-là, était uniquement idéologique : celle issue d'une observation rigoureuse des pratiques des habitants, ce qui ne paraissait pas aller de soi à l'époque car, ainsi que le précise Henri LEFEBVRE dans la préface de « L'Habitat Pavillonnaire » : « le premier mérite de l'équipe de l'I.S.U., ce fut de ne pas tomber dans le mépris des « pavillonnaires », de considérer leur habitat comme digne d'une étude sociologique exigeant un raffinement des méthodes et techniques d'approche. Ce qui semblait insignifiant ou dérisoire a révélé un sens. Ne serait-ce pas une voie de la découverte ? ».

Henri LEFEBVRE distingue deux actions de l'homme sur la nature : la domination qui, pour simplifier, ravage cette nature et l'appropriation qui transforme la nature et qui est le but, le sens, la finalité de la vie sociale : dans la maison, l'homme « habite en poète », l'habitat est son œuvre, il l'organise, l'aménage ; le groupe familial peut le modifier, ajouter ou retrancher des éléments, superposer... Par opposition, dans le collectif l'espace est rigide.

⁴² Nicole HAUMONT – Les pavillonnaires – op cité

⁴³ L'habitat pavillonnaire – op cité

Et c'est ce « marquage de l'espace » qui constitue l'une des caractéristiques de l'habitat individuel à travers notamment la clôture : l'étude de Nicole HAUMONT a montré que la clôture était conçue non comme un facteur de défense, mais comme un espace de transition entre le dedans et le dehors et qu'elle avait une double fonction : ritualiser les parcours de l'étranger vers l'intérieur et limiter les parcours de l'intérieur vers l'extérieur. La clôture fait entrer le marquage de l'espace dans un réseau de rapports sociaux et n'est pas posée pour édifier la « propriété-forteresse ».

La possibilité d'aménager, de transformer est également l'un des éléments les plus importants de la symbolique de l'espace dans la maison : elle permet de « fabriquer » un nouveau logement. Cet aménagement implique prévision, calendrier, cycle de vie en fonction de la croissance ou décroissance de la famille, alors que l'appartement est immuable, inscrit dans un projet architectural déterminé à l'avance.

L'espace de la maison (et du jardin) fait l'objet d'une appropriation qui s'opère par marquages : clôture, entretien, familiarisation, aménagements et, en ce sens, cet espace offre plus de possibles que l'appartement car, toujours selon Nicole HAUMONT, le fonctionnalisme architectural sature l'espace, le temps et réprime une pulsion. La maison possède des espaces de réserve qui offrent des temps de réserves, des possibles et permettent à l'habitant de structurer son cycle de vie.

Ces différentes parties de la maison ont différentes fonctions :

- . l'espace du devant sert à transmettre des informations (fonction décor pour les étrangers) et est le lieu des actes publics, de la relation avec la rue, espace de transition entre le dehors et le dedans.

- . l'espace de derrière est le domaine de la vie « privée ».

- . les différentes pièces ont chacune leur fonction mais qui diffère assez peu de l'appartement à l'exception, notable, des pièces annexes : buanderie, cellier, garage, sous-sol, abri de jardin, qui sont inexistantes (ou presque) en collectif.

- . le jardin est à la fois un espace de renvoi, où l'on peut placer des objets ou actions qui n'ont pas leur place dans la maison, un espace de transition pour les enfants par opposition à la rue, un espace montré qui revalorise la maison et surtout un espace libre, surtout pour le jardin de derrière, un espace dans lequel l'énergie peut se dépenser.

Nicole HAUMONT met en évidence l'opposition fondamentale entre « l'usine à habiter », produit des grands ensembles, et l'insertion de rites sociaux dans un espace différencié, et

nous démontre que l'habitat individuel est plus qu'une idéologie, c'est une pratique et la satisfaction d'un besoin très simple et fondamental car :

. il intègre dans la ville plus qu'il ne sépare.

. il représente une réponse, non au problème de l'urbanisation, mais aux phénomènes d'urbanisation.

. il repose sur un équilibre remarquable basé sur un apprentissage de l'espace qui correspond bien à ce qu'elle appelle la personnalité de base des Français.

Les auteurs de « L'Habitat Pavillonnaire » ajoutent que la maison individuelle est le lieu privilégié pour l'expression de tendances très profondes qui ne peuvent pas s'exprimer en logements collectifs, excepté dans le haut de gamme.

On pourrait se faire la réflexion que ces études datent des années 1965-1966, soit presque un demi-siècle et s'interroger sur la pérennité des résultats de ces recherches.

Un premier élément de réponse tient au fait que ces recherches ont été faites avant le développement spectaculaire de la construction de maisons individuelles, à partir de 1970, et que cette explosion a confirmé la justesse de ces analyses, en même temps qu'elle aggrave certains problèmes dus à la dispersion de l'habitat, l'éloignement grandissant et la consommation des sols.

Mais surtout, on ne peut que constater que les changements technologiques ou sociologiques (augmentation des divorces, familles recomposées) n'affectent pas les pratiques de l'habitat car les éléments fondamentaux de la maison individuelle ne sont pas les fruits du hasard ou des circonstances, mais résultent d'un équilibre entre la conception et l'usage. La flexibilité de l'espace de la maison individuelle s'accorde parfaitement aux transformations nécessitées par les modes de vie de nos contemporains (et nos cycles de vie).

3) LES CARACTERISTIQUES DE LA MAISON INDIVIDUELLE

3-1) Le point de vue des habitants

Dans La Politique Pavillonnaire, M.G. DEZES listait ainsi les avantages de l'habitat pavillonnaire ouvrier à la fin du XIXème, début du XXème siècle :

- 1) Vivre mieux, à meilleur prix.
- 2) Acquérir l'esprit d'économie.
- 3) Améliorer l'hygiène familiale.

4) Pratiquer des loisirs « sains » : bricolage, jardinage.

5) Rétablir la dignité du citoyen.

Autant d'objectifs louables qui ne correspondent pas forcément aux attentes des citoyens du XXIème siècle.

N. HAUMONT, H. RAYMOND, M.G. DEZES et A. HAUMONT ont de la même manière listé les caractéristiques de l'individuel à partir des entretiens avec les habitants :

- Présence d'un jardin.
- Possibilité d'aménager des espaces de rangement, buanderie, atelier de bricolage, espace de jeux pour les enfants.
- Possibilité de créer ou d'aménager des pièces supplémentaires.
- Recherche de santé, de bon air pour les enfants.
- Absence de bruit (les entretiens ont révélé que c'était là le principal reproche fait aux logements collectifs).
- Contrôle possible des fréquentations des enfants par opposition au collectif dans lequel le voisin est imposé et les relations plus hasardeuses.
- Séparation très nette entre l'espace du travail et l'espace du chez-soi, le collectif étant davantage vécu dans une symétrie travail/habitat.

3-2) Le point de vue des architectes

La place occupée par les architectes par rapport aux constructeurs de maisons individuelles est extrêmement réduite : entre 6 et 8 % selon les estimations et ce fait est une spécificité française que Yann NUSSAUME⁴⁴ estime dû à deux facteurs : le coût réel ou supposé de l'architecte et le décalage entre les envies du public et les convictions du professionnel, ce que Pierre LAJUS⁴⁵ confirme à sa manière : « Je suis de ceux qui pensent que le métier d'architecte est d'abord de mettre en forme et en espace avec art, efficacité et économie le rêve, exprimé ou latent, des utilisateurs et que nous n'avons pas à nous substituer à eux pour projeter dans l'espace qu'ils habiteront nos propres fantasmes ». Pierre LAJUS, architecte qui a conçu de nombreux programmes individuels et est coauteur du rapport de 1997 « L'architecture absente de la maison individuelle » ajoute qu'il ne faut pas négliger l'importance que les habitants attachent à la variété des maisons et

⁴⁴ Yann NUSSAUME – La maison individuelle – op cité

⁴⁵ Pierre LAJUS dans Faire ville avec les lotissements – op cité

à la singularité de la leur (le thème de l'appropriation de l'espace développé précédemment) et que l'évolutivité de l'habitat est quelque chose d'impératif : il fait rendre les logements adaptables à l'évolution des modes de vie des familles qui se font, se défont, se recomposent à une rapidité inconnue jusqu'ici. On retrouve ici un autre trait de l'habitat individuel mis en évidence dans les enquêtes de l'I.S.U. en 1965.

Shigeru BAN et Jean de GASTINES, architectes également, ont une opinion encore plus tranchée⁴⁶ ! : « la présence d'un architecte n'est pas toujours un gage de qualité car la plupart des architectes conçoivent avant tout pour flatter leur égo ».

Dans l'ouvrage de recherche « Habitat Pluriel, Densité, Urbanité, Intimité »⁴⁷, Sabri BENDIMERAD, à partir de croisements d'anthropologie, de sociologie et d'enquêtes d'opinion identifie 6 caractères constitutifs, selon lui, de la maison individuelle :

- 1) Posséder un jardin de pleine terre qui joue le rôle de représentation sociale en façade avant et de pièce extérieure ensoleillée et protégée des vues en façade arrière.
- 2) Affirmation d'un territoire en tant que point d'ancrage.
- 3) Avoir une spatialité importante : de l'espace à vivre.
- 4) Rôle primordial des annexes : pour le jardinage, le bricolage, la cuisine...
- 5) Evolutivité de l'espace : possibilité d'agrandir, de modifier les usages.
- 6) Avoir une image personnalisée et identifiable dans un ensemble plus vaste.

Ces caractéristiques, dans un langage plus actuel, sont finalement très proches de celles soulignées par les habitants.

3-3) Le point de vue des constructeurs et des lotisseurs

Nous avons vu précédemment que les architectes ne réalisaient en France que 6 à 8 % des maisons. On peut en déduire que les constructeurs de maisons individuelles, spécificité largement française également, construisent donc 92 à 94 % d'entre elles. Il faut y retrancher la part de maisons construites selon la méthode traditionnelle : maître d'œuvre (non architecte) et artisans des différents corps de métiers, mais qui représente une part très faible du marché aujourd'hui. Le constructeur est donc incontournable dans le paysage français et ce depuis 1955 environ qui constitue le point de départ des maisons sur catalogue. Les années 1960/1980 ont vu le

⁴⁶ Yann NUSSAUME – La maison individuelle – op cité

⁴⁷ Sabri BENDIMERAD (sous la direction de) – Habitat pluriel , densité , urbanité , intimité – PUCA - Mai 2010

développement des gros constructeurs (tels Phénix) qui ont développé des modèles industrialisés et livrés clés en mains à leurs clients et, surtout, à des prix très compétitifs (dus à l'industrialisation des processus). Les années qui ont suivi les années 80 ont vu le développement de petits constructeurs avec des procédés de construction plus traditionnels : on se souvient de la publicité des Maisons Bouygues : « une maison de maçons ».

Ces constructeurs, la plupart du temps régionaux, ont développé leur marché en s'appuyant sur des catalogues de plus en plus fournis avec le temps mais, surtout, en s'appuyant sur une garantie de livraison (date) et un prix ferme et définitif (hors modification du projet), chose que n'ont jamais réussi à faire les architectes, hormis le groupement des Architectes, créé en 1981 sous le nom d'Architectes-Bâtisseurs et qui pratiquent les mêmes types de contrats que les constructeurs mais pour des projets plus haut de gamme (200 000 € moyen).

Cette politique de prix garanti s'appuie bien sûr sur des procédés parfaitement au point et reproduits à grande échelle, sur des prix de matériaux tirés car commandés en grande quantité, sur une prise en main totale du projet pour le client, de la conception et, de plus en plus aujourd'hui de la recherche du terrain, au permis de construire, à la construction et à la livraison, mais aussi sur une recherche permanente d'innovations qui est, à mon sens, leur caractéristique principale. Ceci est d'autant plus vrai à l'heure de la maison BBC (basse consommation) et de la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) qui va contraindre chaque logement, à partir du 1^{er} janvier 2013, à consommer au maximum 50 kw/h/m²/annuel et qui va demander une maîtrise complète et globale du projet à chaque étape.

La qualification de spécificité française peut aussi s'appliquer aux aménageurs-lotisseurs, métier qui n'existe pas dans les autres pays européens (hormis la Belgique) et qui consiste à acquérir, aménager et revendre des lots de terrain à bâtir à des particuliers qui choisissent ensuite généralement un constructeur. Les lotissements ont souffert pendant des années de la médiocre qualité des opérations réalisées à grande échelle, notamment en banlieue parisienne, mais cette tendance semble aujourd'hui appartenir au passé, comme on peut s'en rendre compte en consultant l'ouvrage réalisé par le Ministère de l'Ecologie « Faire ville avec les lotissements »⁴⁸ qui présente un panel d'opérations de qualité sur l'ensemble du territoire et à toutes les échelles et, ainsi que l'écrit le ministre de l'époque, Jean-Louis Borloo, en préface de cet ouvrage : « Oui, il est possible de construire des lotissements de qualité, parfaitement intégrés dans leur environnement urbain et bien desservis par les transports publics ».

⁴⁸ Ariella MASBOUNGI – Faire ville avec les lotissements – op cité

4) MAISON INDIVIDUELLE ET PROPRIETE :DES RELATIONS ETROITES

Benoît GOETZ⁴⁹ nous le rappelle : habitation et appropriation sont très proches en grec : oilia : l'habitation, oileiras : ce qui est propre.

Même si la maison individuelle peut se concevoir en dehors de l'accession à la propriété (la part de maisons dans le parc locatif social ne cesse d'augmenter en France), il y a des rapports étroits en ces 2 notions, ne serait-ce que si l'on croise le pourcentage des Français faisant le choix de la maison (on a vu qu'il se situerait aux alentours de 80 %) et celui des Français souhaitant accéder à la propriété : 77 % des ménages de moins de 35 ans et 64 % chez les 35 ans et plus selon un sondage IPSOS de janvier 2009⁵⁰. Il paraît crédible qu'en cas d'accession, le choix se fera en fonction des préférences : selon une enquête du CREDOC⁵¹, les aspirants à la propriété expriment à 83 % un désir d'acquérir une maison individuelle.

La France ne semble pas être un cas particulier en la matière car, si l'on comptait en 2007 en France 57 % de propriétaires occupants (11 points de plus en 30 ans), la Belgique en comptait 68 %, l'Espagne 81, l'Italie 73, les Pays Bas 54 et le Royaume Uni 69⁵².

Les raisons généralement invoquées sont l'arrêt du versement d'un loyer considéré comme « à perte », un complément de revenu à la retraite (pas de loyer) et une garantie contre la précarité.

La rentabilité financière n'est pas forcément acquise⁵³ d'un strict point de vue financier et sauf plus-value immobilière importante (qu'on ne connaît qu'à la fin), si vous louez et placez le différentiel, vous ne serez pas nécessairement perdant. Le résultat est, bien sûr, fonction des taux d'intérêt d'emprunt et de placement de l'épargne, mais aussi de l'évolution des prix immobiliers et donc de la situation géographique. On peut citer à titre d'exemple le différentiel important existant entre les prix de la région parisienne et de la province, qui est déconnecté du différentiel des salaires et rend, de ce fait, l'accession très difficile en région parisienne. Ce qui explique sans doute en partie que le fait que c'est à Paris que l'on trouve les taux les plus bas de personnes intéressées à la fois par l'accession et par la maison.

⁴⁹ Benoît GOETZ – Théorie des maisons – op cité

⁵⁰ Les Français et l'accession à la propriété – IPSOS – Crédit Foncier – Janvier 2009

⁵¹ CREDOC – Enquête : Conditions de vie et aspirations en matière de logement – Document réalisé à la demande du Ministère du Logement et de la Ville – juillet 2008 – (voir annexe 3 p.96)

⁵² Statistiques sur le logement dans l'Union Européenne et rapports des pays – PLF 2009 – Analyse du parc de logement

⁵³ Bernard COLOOS – Habitat et ville – op cité

L'accession à la propriété correspond à un souhait largement majoritaire des français (de nos voisins aussi) et cette accession est également souhaitée sous la forme d'une maison individuelle plutôt que d'un appartement.

5) POLITIQUE DE L'HABITAT ET INCIDENCES BUDGETAIRES

On a vu dans la 1^{ère} partie que la politique menée par nos gouvernements successifs avait favorisé le développement de l'habitat individuel au détriment du collectif pendant le XX^{ème} siècle, excepté une période d'une vingtaine d'années après 1945.

Qu'en est-il au XXI^{ème} siècle ?

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000 est là pour montrer la voie de la lutte contre l'étalement urbain, les lois UH, Grenelle 1 et 2 qui ont suivi, ont confirmé l'engagement de l'Etat sur la voie du développement durable et de la maîtrise de l'urbanisation. Dans les faits, et excepté les nouvelles versions du Code de l'Urbanisme qu'il a fallu rééditer à chaque nouveau texte, on s'aperçoit que les grands principes semblent produire l'effet opposé à celui recherché.

J.C. CASTEL⁵⁴ le confirme : « Paradoxalement, plus les lois ont proclamé les vertus de l'urbanisme de projet, plus le développement immobilier se fait en dehors de l'aménagement ». Il explique que la lutte contre l'étalement urbain s'est essentiellement retournée contre les lotisseurs de maisons individuelles, qui sont des partenaires visibles du débat, alors qu'ils ne réalisent que le tiers des opérations de maisons individuelles., le reste relevant du diffus. Et c'est bien là que le bât blesse car, en restreignant les terrains à lotir dans les PLU, on a créé une raréfaction, une hausse des prix et une fuite vers le diffus, plus loin et sur des terrains beaucoup plus grands qu'en lotissement. « La lutte contre l'étalement urbain n'a fait qu'accentuer l'émiettement urbain »⁵⁵.

La superficie moyenne d'un terrain à bâtir en France en 2011 pour la construction d'une maison individuelle était de 1 095 m² (source SOeS, EPTB 2011, annexe 4 , p.97 à 101).

La maison individuelle isolée en diffus, en dehors de tout aménagement, est devenue, quantitativement, la principale production de logements du pays.

Pour revenir sur la surface des terrains et par comparaison, dans le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de SAINT-RENAN, dans le pays de BREST, la surface moyenne des terrains en lotissement ne peut excéder 500 m², soit plus de 2 fois moins que la surface moyenne des terrains à bâtir en 2011 en France.

⁵⁴ J.C. CASTEL – « De l'étalement à l'émiettement urbain de l'habitat – nouvelles données, nouvelles questions » - CERTU – 29 avril 2010

⁵⁵ J.C. CASTEL – op cité

Et c'est bien là que se situe le problème : la distinction entre diffus et lotissement, ou plutôt depuis la réforme de 2007 entre déclaration préalable (diffus) et permis d'aménager (projet urbain). Cette réforme, entrée en application le 1^{er} octobre 2007 ayant créé une forme de lotissement simplifié jusqu'à 2 lots et lorsqu'il n'y a pas de création d'équipements communs indépendamment du nombre de lots. La réforme, entrée en application le 1^{er} mars 2012, supprime la dérogation pour 2 lots en cas de réalisation d'équipements communs, mais « n'ose » pas systématiser le permis d'aménager à toute division de terrain non bâti, qui est pourtant la seule façon de lutter contre ce que J.C. CASTEL appelle l'émiettement urbain.

Autre point important de l'intervention de la puissance publique et de l'aide à la diffusion de la maison individuelle, l'impact sur la politique d'allègement des dépenses publiques, thème d'actualité s'il en est de nos jours, l'accession à la propriété, qui se traduit majoritairement en faveur de la maison, s'associe à un taux d'effort nettement plus élevé de la part des ménages, ce qui tend vers une diminution de l'effort public, comme l'indique Bernard COLOOS⁵⁶, citant lui-même un rapport de l'ENA : « Dans le contexte budgétaire actuellement courant, l'objectif d'allègement des dépenses publiques est particulièrement pertinent et justifie un fort encouragement à la politique de l'accession ».

⁵⁶ Bernard COLOOS – Habitat et ville – op cité

CHAPITRE II : LA MAISON INDIVIDUELLE DANS LA VILLE

COMPACTE : UN PROJET URBAIN ?

Les deux premières parties ont mis en exergue le fait que la maison individuelle en tant que type de logement est incontournable et constitue le choix largement majoritaire des français.

Dans la perspective d'un développement quantitatif de la construction de cette typologie de logements, nous posons comme hypothèse qu'un autre paramètre que la seule préférence des futurs habitants doit être pris en compte : c'est celui que l'on pourrait, par simplification, appeler l'intérêt général, sachant bien que la définition de cette notion justifierait à elle-seule un vaste débat, ce terme pouvant dans le cas présent être entendu comme l'insertion de la maison, projet individuel au sens où il s'agit de celui d'une famille, d'un ménage (ou d'un individu), dans un projet urbain beaucoup plus vaste qui doit être pensé à une échelle différente du seul terrain d'assiette de la maison, échelle qui doit assurer la cohérence entre projet urbain et projet politique.

Afin de clarifier le débat, nous allons, dans la 3^{ème} partie, revenir sur les critiques récurrentes qui sont faites au modèle de la maison individuelle, et ce depuis la charte d'Athènes, à travers le reproche sur la pauvreté urbaine des lotissements, sur la ségrégation sociale induite par ce type de développement et l'étalement urbain qui sont, pour ses détracteurs, la conséquence du développement de la maison individuelle. Enfin, nous reprendrons ces thèmes sur un cas particulier, celui de la Bretagne afin d'introduire l'étude de cas de la 5^{ème} partie.

La 4^{ème} partie abordera le sujet des réponses potentielles à notre hypothèse de travail en revenant sur le sujet de la ville compacte et de sa densité souhaitable ou densité de convergence et de la réponse que constitue l'Habitat Individuel Dense ou habitat dense individualisé et d'un exemple réussi aux Pays Bas. Nous terminerons cette 4^{ème} partie en recherchant la manière selon laquelle le projet individuel dense peut s'inscrire dans cette tendance urbanistique qui nous semble être un tournant en Europe : les quartiers durables.

La 5^{ème} partie permettra d'appliquer cette réflexion à une série de 9 projets de nouveaux quartiers dans le pays de Brest, pour certains déjà habités et pour d'autres en cours de travaux ou d'études, en analysant les densités de logements, densités humaines, densité bâtie, la typologie des logements et la consommation d'espace.

Troisième partie : LE LOGEMENT INDIVIDUEL : TYPOLOGIE OBSOLETE ?

1) UN MODELE CONTESTE DEPUIS LA CHARTE D'ATHENES

La dénonciation du modèle « pavillonnaire » est antérieure à la charte d'Athènes puisqu'on la retrouve, paradoxalement, chez HOWARD⁵⁷ qui, s'il ne s'oppose pas à la maison individuelle, à travers ses cités-jardins, s'insère dans une vision totale de l'espace à aménager, qui n'existe pas dans la doctrine pavillonnaire française⁵⁸.

La charte d'Athènes va, en quelque sorte, théoriser la doctrine anti-pavillonnaire : « Il doit être tenu compte des ressources des techniques modernes pour élever des constructions hautes... Maisonnets mal construits, baraques en planche, hangars ou s'amalgament tant bien que mal les matériaux les plus imprévus... Voilà la banlieue... Domaine des pauvres hères que ballottent les remous d'une vie sans discipline, voilà la banlieue... Siège d'une population indécise, vouée à de nombreuses misères, bouillon de culture des révoltes, la banlieue est dix fois, cent fois plus étendue que la ville »⁵⁹. A partir de ces critiques virulentes de la banlieue et, à travers elle, du logement pavillonnaire par Le Corbusier, l'idée que l'habitat collectif est supérieur à l'habitat individuel s'est peu à peu imposée auprès des architectes et des urbanistes. Et cette idée est toujours à la base de l'enseignement dans les écoles d'architecture française en 2012, ce qui explique aussi pour partie la faible intervention des architectes français dans la maison individuelle.

La critique est technique et sociale, mais repose avant tout sur une vision cohérente de la ville dans son ensemble : « Les hommes aiment à se grouper pour s'entraider, se défendre et économiser leurs efforts. S'ils se dispersent, comme c'est le cas aujourd'hui dans les lotissements, c'est que la ville est malade, hostile et qu'elle ne remplit plus ses devoirs »⁶⁰.

Quelles sont les bases de ce que l'on peut appeler une doctrine anti-pavillonnaire à cette époque : sans doute, en premier lieu, la recherche de la rationalité architecturale, thème récurrent chez Le Corbusier, condamne la maison en tant que projet individuel par rapport aux immeubles projet architectural. La question du contrôle de l'utilisation des sols par l'urbanisation est aussi un élément majeur : « L'idée que le développement urbain ne saurait plus être la résultante aveugle de centaines de milliers d'initiatives individuelles, insouciantes des intérêts généraux des collectivités locales, est admise partout »⁶¹.

⁵⁷ Ebenezer Howard – Garden Cities of Tomorrow – Swann Sommerschein – Londres - 1902

⁵⁸ L'habitat pavillonnaire – op cité

⁵⁹ Charte d'Athènes – op cité - 20, 22

⁶⁰ LE CORBUSIER- Manière de penser l'urbanisme – Gonthier – Genève - 1963 - p. 9 – In l'habitat pavillonnaires – op cité

⁶¹ P. GEORGES – Précis de géographie urbaine – Paris – P.U.F. - 1961 - p. 118 – in L'habitat pavillonnaire – op cité

Mais aussi une condamnation morale plus discutable, Le Corbusier condamne l'individualisme « malsain » du pavillon et développe l'idée que les rapports sociaux sont meilleurs dans le collectif. Nous reviendrons sur ce point dans le 3^{ème} paragraphe sur la ségrégation.

2) LA PAUVRETE URBAINE DES LOTISSEMENTS : UNE SITUATION EVOLUTIVE

« Souvent considérés comme parents pauvres de l'urbanisme, les lotissements faits de maisons individuelles sont rarement synonymes d'urbanité, de convivialité, de qualité architecturale et urbaine, d'insertion paysagère et d'identité »⁶².

Ces lignes sont écrites en introduction d'un ouvrage consacré à des opérations remarquables sur l'ensemble de notre territoire, mais, il faut le reconnaître, opérations relativement récentes.

Alors, le lotissement de médiocre qualité est-il un produit du passé, d'une époque où ni les responsables, ni les élus, ni les habitants ne se préoccupaient guère de leur environnement ?

En premier lieu, je pense qu'il faut faire la part des choses en ne pas retomber dans l'anathème de type « Le Corbusier » (voir ci-dessus) comme le numéro du 13 février 2010 du magazine Télérama⁶³ qui titrait « Halte à la France moche » et tirait à boulets rouges sur les lotissements. L'anthropologue Eric Chauvier⁶⁴ considère, à juste titre, qu'il s'agit-là d'un « jugement de classe déguisé en jugement esthétique émis par des journalistes bien pensants ».

Certes, la production des lotisseurs à certaines époques s'apparente à une production banalisée, répétitive, mono-fonctionnelle, en un mot manquant d'urbanité. Une production qui a, néanmoins, le mérite d'apporter une certaine organisation urbaine, contrairement à ce qui se passe ces dernières années avec le développement du diffus et l'extension complètement inorganisée des petites villes et bourgs ruraux, où les maisons viennent s'ajouter les unes après les autres sans le moindre schéma d'organisation. Certes, les lotissements ont souvent été construits suivant les préceptes de ce que l'on nomme l'urbanisme du camion-poubelle, ou camion pompier selon les régions : la dimension des places étant déterminée par les rayons de giration de ces véhicules. Mais ces quartiers sont construits suivant un plan d'ensemble, et si les espaces publics méritent, et c'est souvent le cas, un meilleur traitement, c'est toujours possible car cet « espace public » existe, ce qui n'est pas le cas en diffus où l'ensemble de l'espace est privatisé.

⁶² A. MASBOUNGI – Faire ville avec les lotissements – op cité

⁶³ Cité par Eric Hamelin et Olivier Razemon dans « La Tentation du Bitume-Ou s'arrêtera l'étalement urbain ? »- Editions Rue de l'échiquier-Paris-2012

⁶⁴ Eric Chauvier – Contre Télérama – Editions Allia - 2011

Tout se passe comme si les lotissements (en tant qu'outil d'aménagement) étaient victimes du même procès d'intention que la maison individuelle car, comme l'écrit J.C. Castel⁶⁵, « les lotisseurs ont le malheur d'être des partenaires visibles de ce débat ». Pourtant, les opérations de qualité en la matière ne manquent pas et pas seulement dans un passé récent, c'est plutôt la mise en évidence des réussites qui ferait défaut. Par contre, les habitants eux semblent se satisfaire de la situation : on ne note pas en France d'explosions sociales dans les quartiers pavillonnaires.

L'architecte Philippe Madec⁶⁶, dans l'ouvrage d'A. Masboungi⁶⁷, donne une définition intéressante de ce qu'est « un lotissement défendable, c'est-à-dire soutenable, viable, enviable, vivable : un lotissement de maisons n'est pas durable en soi, son rejet systématique non plus. Il le devient quand, en appui du projet politique et urbain d'une commune, il répond à ses attentes économiques, sociales, environnementales et culturelles, dans leur interdépendance irréductible. » Et, c'est bien-là que se situe l'enjeu véritable, et pas seulement dans l'appréciation des qualités intrinsèques de la maison individuelle ou des qualités urbaines des lotissements ou des ZAC, mais bien dans l'insertion de ces projets dans un ensemble plus vaste : un projet politique et urbain. Je ne suis pas certain, par contre, comme l'écrit P. Madec, que l'échelon pertinent de ce projet soit celui de la commune, mais nous aborderons cette question au 4^{ème} paragraphe sur l'étalement urbain.

3) LA SEGREGATION SOCIALE :DES IDEES RECUES A LA LOI SRU

L'un des reproches les plus communs qui est fait à la maison individuelle et aux quartiers pavillonnaires est bien celui du rejet de l'autre, de l'individualisme « petit bourgeois » qui semble attaché, selon ses détracteurs, au logement individuel. Nicole Haumont⁶⁸ a traité cette question dans ses recherches et en a conclu que le collectif n'offrait pas plus de possibilités à la multiplication des rapports sociaux car, dans les relations sociales, l'approche d'autrui est culturelle et doit s'effectuer dans un espace doté de significations bien déterminées.

Dans l'ouvrage de recherche du PUCA sur l'Habitat Pluriel⁶⁹, Sabri Bendimérad précise même que « contrairement à l'idée reçue, le mode de vie pavillonnaire est beaucoup moins individuel que celui de l'habitat collectif, parce que l'usager de la maison sollicite davantage le voisinage à travers le jardin et la situation de covisibilité de l'autre qu'il implique ». On peut observer ce phénomène également dans les nombreuses fêtes de quartier, moments de convivialité qui ont souvent pour origine les associations syndicales des lotissements.

⁶⁵ J.C. CASTEL – De l'étalement à l'émiettement urbain de l'habitat – op cité

⁶⁶ Philippe MADEC – Architecte et auteur de nombreux articles sur le développement durable

⁶⁷ A. MASBOUNGI – Faire ville avec les lotissements – op cité

⁶⁸ N. HAUMONT – Les pavillonnaires – op cité

⁶⁹ Habitat pluriel – op cité

On associe aussi ce phénomène de ségrégation dans les quartiers pavillonnaires à la volonté des classes moyennes de s'éloigner des lieux de résidence des classes dites populaires. Mais ce phénomène n'est pas nouveau et peut difficilement être imputé à une typologie de logements, il n'est que le prolongement du découpage de l'espace entre bourgeois et ouvriers au 19^{ème} siècle. On pourrait également citer l'auto-ségrégation des classes supérieures par le prix, par exemple.

Les choix de résidences hiérarchisés résultent certainement d'une stratégie d'investissement et peut-être d'une recherche de l'entre-soi, mais ce fait ne peut être imputé de façon exclusive à la maison individuelle. Ce raisonnement s'applique de la même façon en collectif.

Sur cet aspect, la loi SRU de 2000, en imposant un minimum de 20 % de logements sociaux dans les grandes agglomérations, a eu un effet très positif : la plupart des communes, y compris celles qui n'en avaient pas l'obligation, ont inscrit cette nécessité dans leurs PLH ou PLU et chaque nouveau projet (permis d'aménager ou ZAC) a dû la prendre en considération et par là-même introduire de la mixité sociale dans les nouveaux quartiers. C'est le cas de toutes les opérations analysées dans la cinquième partie.

4) L'ETALEMENT URBAIN :UNE CONSEQUENCE DU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT INDIVIDUEL ?

Un autre reproche majeur qui est fait à la maison individuelle est celui d'être en grande partie responsable de l'étalement urbain. Quelle est la part de réalité de cette critique et qu'en est-il en France en 2012 de ce problème et peut-on définir des responsabilités ?

4-1) Mythe ou réalité : le département décennal

Selon un ancien Président de la République (N. SARKOZY, le 25 janvier 2010,lors de l'émission télévisée « Paroles de Français »sur TF1), l'urbanisation consomme en France tous les ans l'équivalent d'un département ! Cette affirmation (fausse, mais non sans conséquences étant donné le poste occupé par son auteur) résume à elle-seule l'étendue du problème : tout le monde a un avis sur la question, mais peu de personnes en connaissent l'étendue réelle.

Ce problème, s'il en est un, est un problème mondial : Lors Angeles correspond aujourd'hui à 7 départements français et 17 fois la zone urbaine d'Ile de France. Les Allemands ont donné un nom évocateur au phénomène : la « speckgürtel », ceinture de lard, et dans l'Union Européenne 25 % du territoire est occupé par une utilisation urbaine⁷⁰. La ville se dilate partout.

⁷⁰ Chiffres cités par Eric HAMELIN et Olivier RAZEMON – La tentation du bitume – op.cité

On parle d'étalement urbain lorsque la croissance de l'espace occupé dépasse la croissance de la population ou lorsque chaque habitant supplémentaire consomme plus d'espace que ses prédécesseurs.

La référence au département perdu n'est pas arrivée par hasard dans les propos de l'ancien président : elle provient d'une étude dénommée « Teruti-Lucas »⁷¹ du Ministère de l'Agriculture menée de 1992 à 2004 et qui portait sur le devenir des terres agricoles. Cette étude a conclu qu'entre 1992 et 2004 l'agriculture avait perdu l'usage de 8 000 km² de terres agricoles, ce qui correspond sur 10 ans approximativement à la superficie d'un département moyen français : d'où la référence au département décennal et non annuel. Toujours selon le Ministère de l'Agriculture, le total des surfaces « artificialisées » représentait en France en 2010 49 000 km², soit 8,9 % du territoire national.

Selon une autre étude de l'Agence Européenne pour l'Environnement⁷² réalisée en 2006, et portant sur la période 1990-2000, 8 000 km² ont bien été consommés par l'urbanisation, ce qui correspond sur 10 ans à 1,25 département français, mais cela sur l'ensemble de l'Union Européenne et non uniquement la France.

Les différences (importantes) dans les chiffres semblent provenir de la définition exacte des termes utilisés, surfaces urbanisées ou artificialisées : les études françaises sont celles du Ministère de l'Agriculture et, à ce titre, identifient les surfaces qui échappent à l'agriculture, mais qui ne sont pas obligatoirement urbanisées : elles incluent par exemple les parcs et jardins.

Au-delà de la mesure précise du phénomène de l'étalement urbain, un fait incontestable ressort de ces différentes études : l'étalement des villes a augmenté fortement depuis un demi-siècle, représentant à l'heure actuelle environ 9 % de notre territoire et les questions majeures pour l'avenir sont poursuite, accélération ou diminution de l'étalement ?

4-2) La maison individuelle et l'étalement urbain : un faux coupable ?

L'étude du Ministère de l'Agriculture citée précédemment donne la répartition par nature des sols artificialisés : les bâtiments représentent 17 % du total, les routes bitumées et revêtements divers (infrastructures, aéroports...) représentent 47 %, les parkings 10 %, et les jardins privés 20 %. Si l'on cumule les surfaces occupées par les bâtiments et jardins privés, on arrive à 37 %, chiffre à rapprocher d'une autre étude du même ministère de 2006 qui donnait un total de 36 % pour les surfaces occupées par l'habitat, qu'il soit individuel ou collectif. Or, 37 % des 49 000 km² représentent 18 130 km², soit 3,3 % du territoire national occupé par la totalité des logements

⁷¹ Enquête TERUTI - LUCAS : UTILISATION du TERRitoire-Land Use/Cover Area frame Statistical survey

⁷² La tentation du bitume – op cité

français. Les maisons individuelles représentent, au 1^{er} janvier 2011, 55 % du parc de logements de 34 millions d'unités⁷³. On est donc très loin du cauchemar annoncé.

Nous avons vu précédemment que la demande en logements pour les vingt prochaines années était estimée par l'INSEE à 350 000 logements neufs annuels en moyenne soit, sur 20 ans, un total de 7 millions de logements supplémentaires. A titre de comparaison, les dix dernières années ont vu la construction de 3,4 millions de logements neufs sur la France métropolitaine et ces années sont considérées comme prolifiques pour la construction.

En partant de l'hypothèse extrême où ces 7 millions de logements seraient tous des maisons individuelles construites chacune sur un terrain de 1 000 m² et en y ajoutant les 25 % d'espaces publics nécessaires (chiffre constaté sur les opérations neuves), on aboutit à un total de 9 333 km², soit 1,7 % du territoire français. Là aussi, nous sommes loin du cauchemar. La réalité est que la France est l'un des pays les moins denses d'Europe : 112 habitants/km² pour 380 aux Pays Bas par exemple, et que le foncier disponible existe.

Certes, il n'est pas question de le brader ni de renforcer les conséquences néfastes de la périurbanisation, que sont la pollution ou les surcoûts générés par les équipements nécessaires. Nous voulions simplement indiquer que les arguments excessifs des détracteurs du logement individuel peuvent aboutir à des résultats opposés.

4-3) Les responsabilités : l'émiettement territorial et la décentralisation

Il n'est pas question ici d'identifier un coupable mais, plutôt, d'essayer d'analyser les causes principales et les relations avec le logement individuel.

La première chose qui vient à l'esprit est un constat élémentaire qui indique qu'il est toujours plus simple, plus rapide et moins coûteux de construire (quelque soit l'équipement) sur un terrain vierge que sur un terrain déjà urbanisé.

Le développement de la civilisation automobile n'a fait qu'accentuer le phénomène en permettant d'aller toujours plus loin et plus vite et cela sans augmenter le temps passé en transport. Différentes études, notamment celle du géographe Cyril Enault⁷⁴, ont démontré que l'augmentation des vitesses a entraîné une croissance des distances parcourues plutôt que des temps et, par voie de conséquence, l'éloignement de plus en plus grand des zones d'habitat et il est devenu possible de quasiment réaliser le rêve d'Alphonse Allais : vivre à la campagne en travaillant en ville.

⁷³ La structure du parc de logement en 2011 – SoeS – août 2012

⁷⁴ La tentation du bitume – op cité

Le problème que J.C. Castel⁷⁵ identifie à l'émiettement urbain est certainement à rapprocher de l'émiettement administratif ou politique de la France, qui compte 36 782 communes, davantage que l'ensemble de l'Europe des 15 d'avant 2004, et dont la moitié compte moins de 411 habitants. Depuis les lois de décentralisation de 1982, le pouvoir en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme appartient à ces 36 782 maires, qui ne peuvent pas tous être des spécialistes de l'urbanisme, et ne sont pas tous non plus de fervents partisans de l'intercommunalité prônée par les récentes évolutions législatives (Grenelle 1 et 2), et la mise en place des SCOT à une échelle supra communale : si les élus du pays de Brest, comme nous le verrons au chapitre 5, ont dans un bel ensemble voté le SCOT, il n'en va pas de même dans tout le pays. L'esprit de clocher est toujours très présent dans la France de 2012 et constitue le meilleur allié de l'émiettement urbain. La réponse ne peut passer que par l'échelle intercommunale : communautés de communes, communautés d'agglomérations, communautés urbaines et les outils correspondants : SCOT et P.LU intercommunaux.

L'église catholique est en train de réaliser cette fusion territoriale⁷⁶ en fusionnant les paroisses, qui sont les ancêtres de nos communes. En Lozère par exemple, 185 communes ont été regroupées en 5 paroisses. Exemple à méditer par nos gouvernements.

5) LES PARTICULARISMES BRETONS : POLYCENTRISME ET DISPERSION DE L'HABITAT

La Bretagne a doublé ses surfaces artificialisées en 20 ans⁷⁷ : de 1985 à 2005, elles ont augmenté de 4 000 ha par an pour atteindre 1 920 km² en 2005, soit près de 7 % du territoire régional : nous avons vu précédemment que le chiffre était de près de 9 % pour le territoire national. La Bretagne semble donc « raisonnable ».

Cependant, pendant la même période, la population régionale n'augmente que de 11,7 %, ce qui fait qu'en 2005 chaque résident breton occupait en moyenne 500 m² d'espace artificialisé pour se loger et travailler, contre 276 m² en 1982.

Cette consommation d'espace s'explique par le fait que la Bretagne a une structure urbaine caractérisée par un relatif polycentrisme et une importante dispersion de l'habitat. Le succès de la

⁷⁵ J.C. CASTEL – op cité

⁷⁶ La tentation du bitume – op cité

⁷⁷ Les données chiffrées de ce paragraphe proviennent d'une étude de juillet 2010 réalisée en collaboration par le réseau des agences d'urbanisme et de développement de Bretagne : ADEUPA de Brest, Quimper Cornouaille Développement, AUDELOR (Lorient), AUDIAR (Rennes), CAUE du Morbihan et CAD 22.

maison individuelle et de l'accession à la propriété y sont plus marqués que sur le reste du territoire national : 66 % de propriétaires contre 57 % et 71 % de logements individuels, contre 55 % sur l'ensemble de la France.

Les zones périurbaines s'artificialisent le plus mais leur population a augmenté, contrairement aux zones rurales du littoral et de l'intérieur (+ 97 % et + 154 % de surfaces artificialisées avec une croissance négative de la population) : nous retrouvons ici le problème déjà noté : l'émiettement des territoires ruraux, très dispersé et qui est masqué par l'étalement périurbain, malgré le fait que celui-ci connaît une évolution de la tâche urbaine modérée au regard de la croissance de la population.

Autre fait notable, selon SITADEL⁷⁸, sur la période 1987/2007, 49 % des surfaces urbanisées étaient destinées aux activités économiques, contre 51 % à la construction de logements.

Enfin, l'utilisation de formes urbaines peu denses est une constante sur la Bretagne : excepté les secteurs à forte densité urbaine que sont Rennes, Lorient et Brest, la majorité des pays affiche une densité d'occupation comprise entre 15 et 20 habitants et emplois par hectare urbanisé. Ces chiffres pourront être comparés à ceux issus de notre étude du chapitre 5.

⁷⁸ SITADEL : Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux – Données produites par le SOeS

Quatrième partie : L'URBANISME DURABLE : UN TOURNANT URBANISTIQUE

MAJEUR ?

Cette quatrième partie a pour objet d'étudier dans quelles conditions et sous quelles formes des réponses peuvent être apportées à notre deuxième hypothèse de travail : la maison individuelle est conciliable avec la ville compacte à condition qu'elle s'insère dans un projet urbain plus vaste, à l'échelle d'une aire urbaine. Dans un premier temps, nous allons essayer d'appréhender cette notion de ville compacte et de densité possible.

1) LA VILLE COMPACTE : QUELLE DENSITE SOUHAITABLE OU SOUHAITEE?

On peut observer un consensus général sur le fait qu'il faille limiter le développement spatial des villes, essentiellement pour des raisons environnementales mais, en même temps, le logement doit permettre de satisfaire les tendances profondes que nous avons analysées précédemment. Il me semble qu'il ne s'agit pas uniquement d'un problème de logement, mais d'aménagement des zones urbaines et que le choix entre logement collectif ou individuel n'est qu'une option dans un parti d'aménagement. L'étude du CERTU de mai 2010 (annexe 5 , p.102 à 107) sur la densité urbaine le confirme : « Il n'existe pas de rapport entre densité et types d'habitat, la densité ne détermine pas une forme urbaine. Aussi, sur une même surface, plusieurs formes urbaines peuvent rendre compte d'une même densité ».

Dans les faits, la différence de densité entre individuel et collectif s'avère souvent faible, la véritable cause de l'expansion irraisonnée des villes est bien la voiture qui a permis d'aller plus loin pour moins cher (en terme de logements) et plus grand (le terrain). Dans l'entre-deux guerres, on construisait sur des parcelles inférieures à 300 m². Exemple plus récent et personnel, lorsque j'ai passé mon examen final du DPLG de Géomètre-Expert en 1982, l'un des projets de mon mémoire de fin d'études était l'aménagement d'une zone NA (AU aujourd'hui) située en plein cœur d'une commune de la périphérie brestoise, GOUESNOU, zone destinée exclusivement à l'habitat individuel sous forme de lotissement ou permis groupé, en accession et en locatif social. Or, sur l'ensemble de ce secteur, les superficies individuelles de terrain de ce projet varient entre 150 et 350 m², ce qui correspond à une densité de logements de 32 à l'hectare, si l'on tient compte des surfaces destinées aux espaces publics nécessaires.

Nous avons vu précédemment qu'en 2011, la surface moyenne des terrains à bâtir pour maison individuelle en France était de 1 095 m², ce qui correspond à une densité de 7-8 logements/ha.

Autrement dit, en 30 ans on est passé de 32 à 8 logements à l'hectare (raccourci simplificateur certes, mais révélateur d'une réalité). Et 1982 est l'année de la décentralisation et du transfert aux élus locaux du pouvoir en matière d'urbanisme opérationnel. Il n'est, bien entendu, pas question ici de les rendre responsables de cette dérive, mais l'on doit bien admettre qu'il doit être très difficile pour le maire d'une petite commune de 411 habitants (la moitié des communes françaises ont une population inférieure à ce chiffre) de refuser un permis de construire une maison sur un terrain de 1 400 m² à un de ses administrés qu'il connaît souvent depuis toujours. Une nouvelle réforme s'impose sans doute dans le sens de l'intercommunalité.

Dans un ouvrage un peu provocateur, Christian Julienne⁷⁹ indique que les aires de développement actuelles sont de 20-25 km pour les agglomérations de plus 600 000 habitants et 10-15 km pour la grande majorité de l'espace urbain français, autour des villes de 100 à 400 000 habitants. Or, ces aires urbaines ont des espaces disponibles très importants (le simple fait d'augmenter le rayon de 2 km pour le passer, par exemple, de 15 à 17 augmente la surface de 29 % quand le rayon n'augmente que de 13 % : + 200 km²).

Autrement dit, le fait d'avoir laissé l'étalement urbain se faire de façon sans doute inconsidérée, nous permet de disposer aujourd'hui d'espaces disponibles considérables pour l'urbanisation, sans aggraver cet étalement, en construisant à l'intérieur des limites actuelles ou en remplissant les vides. Ce phénomène apparaît de façon très nette sur les cartes jointes à notre étude de cas de la 5^{ème} partie. Christian Julienne va jusqu'à prôner des densités de logements souhaitables : 15 en lotissement, 20 dans le périurbain et 30 à l'hectare en moyenne.

Je pense, pour ma part, que s'il est souhaitable de définir des densités moyennes de logement dans les documents cadres tels les SCOT ou PLU, la densité effective à l'intérieur d'un projet doit être justement issue de ce projet et être fonction du parti d'aménagement : c'est une question d'urbanisme, d'architecture et de paysage.

Pour revenir sur la question de la faisabilité des mesures de compaction, Gordon et Richardson⁸⁰ en 1997 précisent, qu'au-delà d'un certain seuil, la compaction se révélerait à plus ou moins long terme inefficace et perverse.

Olivier Piron⁸¹ a étudié l'évolution entre 1968 et 1999 des 300 communes de plus de 10 000 habitants définies comme les plus denses en 1990 en nombre d'habitants/km². Il constate deux choses (tableaux en annexe 6 p.108) :

⁷⁹ Christian JULIENNE – Etaler ou densifier les villes ? Critique d'un lieu commun -Héritage et Progrès - 2009

⁸⁰ P. GORDON, H.W. RICHARDSON – « Are compact cities a desirable Planning goal » Journal of the American Planning Association, 63, in Habitat et ville – op cité

- La quasi stabilité de la population sur 31 ans dans ces communes. La population urbaine supplémentaire a porté uniquement sur les communes les moins denses.
- Au sein de ces 300 communes, toutes s'orientent vers une densité moyenne de 4 000 habitants/km², soit par croissance, soit par décroissance.

Il appelle ce seuil de 4 000, densité de convergence, et le définit comme un élément structurant lourd (hors Paris) correspondant à une plage de COS 1 avec une densité résidentielle nette de 43 logements à l'hectare. « Les attentes des populations en matière de confort spatial ou, plus largement, d'exigences en termes de mode de vie, débouchent sur un modèle de ville dense autour de 4 000 habitants par km² et pas plus. Toute densification dans cette limite est acceptable, au-delà, elle est refusée, fût-elle habillée des nécessités du développement durable »⁸².

A titre comparatif, on peut citer l'exemple d'Amsterdam, ville principale d'un pays considéré comme dense (Pays Bas : 395 habitants/km²) et où l'habitat individuel est particulièrement développé : la densité d'Amsterdam est de 4 540 habitants au km² et relativement proche de la densité de convergence de 4 000 habitants/km².

2) L'HABITAT INDIVIDUEL DENSE : UNE REPONSE A L'EMIETTEMENT ?

Depuis 1998, le Plan Urbanisme, Construction, Architecture (PUCA) s'intéresse de près à l'habitat individuel, finançant recherches et expérimentations⁸³. Depuis 2005, ce plan est entré en phase d'évaluation, les opérations étudiées étant désormais habitées et soumises à l'observation des sociologues. Différents programmes d'expérimentation ont été menés avec l'association HQE, l'ADEME et la direction de l'Architecture. Les programmes « Ville urbaine durable » VUD1 et VUD2 s'interrogent sur les formes urbaines qui permettent à la fois une individualisation du logement, une recherche d'intimité et une densité plus forte.

Le PUCA a élargi ces thèmes dans le programme de recherche « Habitat Pluriel »⁸⁴ pour lequel 9 équipes de recherche ont travaillé sur le sujet en regroupant 25 personnes : architectes, urbanistes, paysagistes, sociologues, psychologues, environnementalistes, géographes, enseignants, chercheurs ont travaillé de concert pour identifier l'Habitat Individuel Dense et apprécier la réalité de l'intimité dans l'habitat, étudier les formes urbaines et les modes d'habiter correspondant, ainsi que les conditions de succès publics.

⁸¹ Olivier PIRON : « Le confort spatial des ménages » - Ponts et Chaussées Magazine n° 5 - 2008

⁸² Ibid.

⁸³ Guy TAPIE – Maison individuelle, architecture, urbanité – Conclusions de la recherche PUCA du même nom La Tour d'Aigues – Editions de l'Aube – 2005.

⁸⁴ Habitat pluriel – densité – urbanité – intimité – PUCA – op cité.

Une première réponse apparaît une constante : l'habitat individuel dense peut être une réponse adaptée à l'aspiration à l'intimité, avec un objectif raisonnable de densité et de consommation maîtrisée des sols, à condition de se doter d'une identité claire et lisible en tant que formule alternative au pavillon classique : une vraie maison inscrite dans le tissu urbain mais pas de morphologie hybride qui brouille l'identité et dévalorise in fine le projet. Ce que nous indiquions dans l'introduction de ce mémoire est confirmé par les habitants : il n'existe que 2 types d'habitat, individuel ou collectif, mais une fois admis ce principe, toutes les expérimentations restent possibles, leur pertinence étant validée (ou infirmée) par leur succès (ou leur échec).

Une deuxième observation à la lecture de ces recherches est leur proximité évidente avec l'étude de Nicole Haumont⁸⁵ de 1965 et analysée dans la deuxième partie de ce mémoire : on retrouve chez les habitants des pavillons de N. Haumont et de l'H.I.D. du PUCA les mêmes attentes sur l'identité, la relation avec le jardin qui reste l'attribut le plus attendu d'une maison, l'accès direct sur la rue, les relations de voisinage : le *vivre ensemble mais séparément*, qui impose une négociation constante avec les voisins, la séparation (clôture) qui rassure, sécurise, protège mais aussi relie.

Les qualités mises en avant par les habitants comparativement au logement collectif sont les mêmes : possibilité d'aménager différemment, disposer d'un jardin, sentiment de sécurité (surtout pour les enfants), calme, éloignement des nuisances et intimité, pouvoir affirmer sa différence, personnaliser son lieu de vie, avoir des maisons à côté ou derrière, mais pas dessus ni dessous.

L'habitat individuel dense peut certainement s'appuyer sur les préoccupations du développement durable et la tendance à l'éco-consommation qui peut parfaitement s'appliquer aux terrains à bâtir.

A cet égard, un exemple réussi d'habitat individuel dense à grande échelle a été mis en œuvre aux Pays-Bas à La Haye, dans le quartier d'YPENBURG.

Ce projet, réalisé sur la période 1998/2008, comporte 12 000 logements sur 340 ha, soit une moyenne de 35 logements à l'ha, avec des variations entre 14 et 48 logements/ha selon les secteurs.

L'opération comprend 30 % de logement social et seulement 18 % de logements collectifs et donc **82 % de logements individuels**. Elle a été menée par appels d'offres (européens) à promoteurs privés à partir d'un plan urbain et d'un cahier des charges définissant des secteurs et des typologies données, le risque financier étant porté par les promoteurs.

Cette opération réussie a mis en évidence 2 choses :

⁸⁵ Les pavillonnaires – op cité

- une forte demande pour l'accèsion à la propriété (en 1998, La Haye comptait seulement un tiers de son parc de logements en accession, contre 50 % au niveau national) ;
- - un véritable plébiscite de la maison individuelle (70 % des Néerlandais habitent une maison individuelle).

En conclusion de ce paragraphe sur l'Habitat Individuel Dense, on peut souligner qu'en reconnaissant les avantages de la maison individuelle dans une évaluation globale des coûts environnementaux, le PUCa incite désormais à favoriser la diversité des voies en faveur du développement urbain durable.

3) LES QUARTIERS DURABLES ET LE LA DEMANDE SOCIALE POUR HABITER AUTREMENT : TOURNANT EUROPEEN ?

Depuis une quinzaine d'années environ, des projets de quartiers durables ont vu le jour en Europe avec, comme finalité, d'offrir une forte qualité de vie et de freiner l'étalement urbain.

Tout le monde a entendu parler aujourd'hui du quartier Vauban à Fribourg ou de BedZed à Londres. Les Scandinaves ont mis l'accent essentiellement sur des préoccupations environnementales comme à Hammerby Sjöstad à Stockholm, véritable laboratoire de l'éco-ingénierie urbaine, et les expériences allemandes y ajoutent des exigences sociales telles que la mixité.

Ces quartiers cherchent à constituer de nouveaux morceaux de ville et à réhabiliter l'habitat urbain, qu'il soit collectif ou individuel, en le rendant attractif et socialement accessible. « Les urbanistes cherchent à modifier l'image et les représentations de la densité. La réinsertion d'un rapport de proximité à la nature devient un élément central pour faire accepter la densité. Ces quartiers tentent de déconstruire l'opposition entre densité et maison individuelle, densité et nature, densité et qualité de vie, en réconciliant des demandes jugées antinomiques Ils proposent la ville en somme, mais une ville plus écologique. »⁸⁶

Certes, on voit fleurir ici ou là des éco-quartiers qui n'ont d'écologique que la façade ou, pour citer un maire qui m'a commandé une étude pour réaliser un tel quartier il y a quelques mois : « l'éco, c'est de la réclame », de la « com », pour « commercialiser ».

Il n'empêche que ces quartiers correspondent à une demande profonde de nos concitoyens, une demande de retour à la nature et une demande pour « habiter autrement ». C'est une des conséquences les plus importantes du sommet de la Terre de Rio en 1992 : l'appropriation des

⁸⁶ Cyria EMELIANOFF « Les quartiers durables en Europe : un tournant urbanistique ? » Ecologie et Politique n° 29, Syllepse, Paris-2004

thèses du développement durable par les citoyens a entraîné cette même appropriation par les collectivités locales (bienfait de la « proximité » des élus et des électeurs !).

Il s'agit, à mon sens, de la fin de l'urbanisme moderne, celui de Le Corbusier, du fonctionnalisme et du zonage, celui du culte de l'automobile, de la motorisation individuelle et de sa conséquence directe : l'étalement urbain. L'urbanisme durable porte en lui à la fois du sens et du rêve, qui sont, selon moi, ses 2 critères de « durabilité ».

Je pense, comme Cyria Emelianoff ⁸⁷, que l'urbanisme durable est véritablement un tournant urbanistique, mais qu'il manque de figure emblématique classique, contrairement à l'urbanisme moderne. Il prend forme à partir de pratiques, d'expérimentations et de retour sur expériences. Il nécessite la mise en œuvre d'une véritable éco-ingénierie urbaine qui doit prendre ses distances avec l'urbanisme de réseaux : par exemple la gestion des eaux pluviales pratiquée directement au sol métamorphose les paysages et crée des biotopes. Autre exemple : la canalisation, voire la suppression pure et simple dans certains cas, du trafic routier permet de construire des quartiers très végétalisés et par là-même des espaces publics très qualitatifs.

L'émergence de l'urbanisme durable et de ces nouveaux éco-quartiers a une conséquence directe sur le potentiel de développement de l'habitat individuel : en effet, le facteur caractérisant les quartiers durables par rapport aux quartiers pavillonnaires traditionnels, hormis l'accent porté sur les modes de déplacements doux, sur les matériaux durables, sur le traitement du paysage et la qualité des espaces publics est certainement la mixité, ou plutôt les mixités :

- Mixité fonctionnelle qui permet de rendre le quartier vivant par ses multiples fonctions : logement, travail, culture, loisirs.
- Mixité sociale associant logement social et privé, locataires et propriétaires.
- Mixité générationnelle qui fait cohabiter jeunes travailleurs et étudiants, jeunes ménages, familles et retraités.
- Mixité urbaine mêlant logements collectifs et individuels et, entre les deux, l'indéfinissable « intermédiaire ». Comme l'a écrit Cyria Emelianoff (ci-dessus), ces quartiers tentent de déconstruire l'opposition entre densité et maison individuelle, et pour l'expérimenter depuis une dizaine d'années, je peux confirmer la justesse de son propos : la maison isolée au milieu de sa parcelle ne correspond plus à un idéal d'habitat majoritaire. La forme urbaine traditionnelle de nos villes, avec mitoyenneté et implantation en front de rue, est

⁸⁷ Cyria EMELIANOFF « Enjeux et figures d'un tournant urbanistique en Europe », Responsabilité et Environnement n° 52, Octobre 2008

parfaitement envisageable dans ces nouveaux quartiers. De nombreux ateliers participatifs que j'ai pu mener dans le cadre de gouvernances de projets alternatives ont établi la pertinence des objectifs de compacité et d'organisation de la forme urbaine auprès des futurs habitants.

Nous allons voir dans la 5^{ème} partie, à travers une étude comparative de 9 nouveaux quartiers dans le pays de Brest, que cette nouvelle approche urbaine permet peut-être de parvenir à ce que nous avons appelé densité de convergence au paragraphe 1 de cette 4^{ème} partie.

Cinquième partie : ETUDE COMPARATIVE DE NEUF NOUVEAUX QUARTIERS DANS LE PAYS DE BREST

Nous allons prolonger notre réflexion sur la ville compacte, sa densité souhaitable et la possibilité d'inscrire l'habitat individuel dans un projet urbain durable à travers une étude comparative des densités obtenues dans 9 nouveaux quartiers du Pays de Brest, quartiers qui sont, pour certains, entièrement terminés et habités, pour d'autres en cours de construction ou encore à l'état de projet.

Pour chaque opération, nous procéderons à une brève présentation du contexte, de la procédure, du programme de logements et des chiffres clés de leur densité : surface totale, rapport espace public/espace privé, densité de logements et de populations. Je précise ici que les chiffres de densité d'habitants utilisés dans cette étude sont ceux retenus par l'Agence d'Urbanisme (ADEUPA) dans le cadre de l'étude du SCOT du Pays de Brest et sont de 3,5 habitants/logements en individuel et 1,6 habitants/logement en collectif. Nous terminerons chaque étude par un bref diagnostic et un avis personnel, et subjectif, sur chaque nouveau quartier.

Enfin, un tableau de synthèse résumera les résultats obtenus et donnera lieu à une analyse et une discussion de ces résultats.

1) Présentation générale



- 1– ZAC de Fontaine Margot / Brest
- 2– ZAC de Kerlinou / Brest
- 3– ZAC de Messioual / Brest
- 4– Lotissement de Marregues / Brest
- 5– ZAC de Penhoat / Gouesnou
- 6– ZAC de Pen ar Choat / Guilers
- 7– Lotissement du Vizac-Keryda / Guipavas
- 8– Lotissement et zone d'activités de Goarem-Vors / Guipavas
- 9– Ecoquartier de Landouardon / Plabennec

Les projets présentés se localisent, pour l'essentiel, sur le territoire de Brest Métropole Océane. Cette Communauté Urbaine se compose de 8 communes: Brest, Bohars, Guilers, Gouesnou, Guipavas, Plougastel-Daoulas, Plouzané et Le Relecq-Kerhuon.

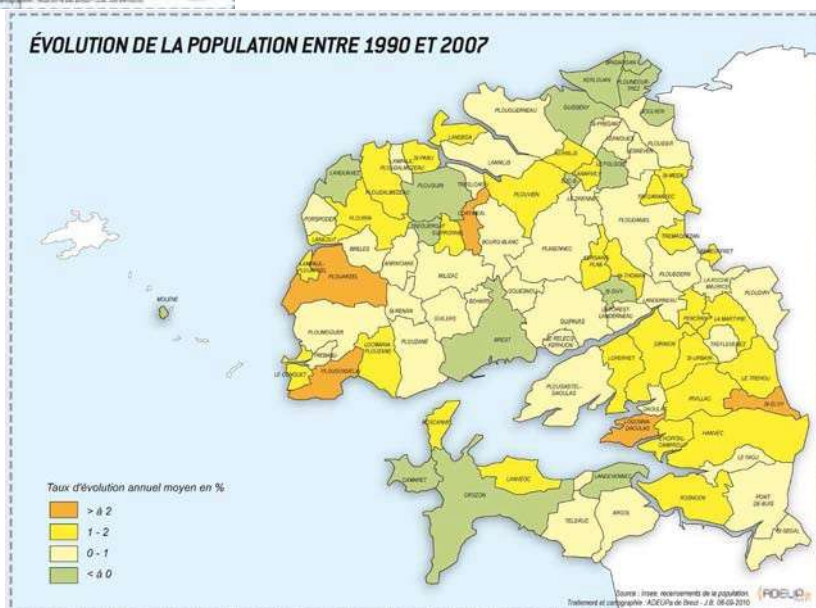
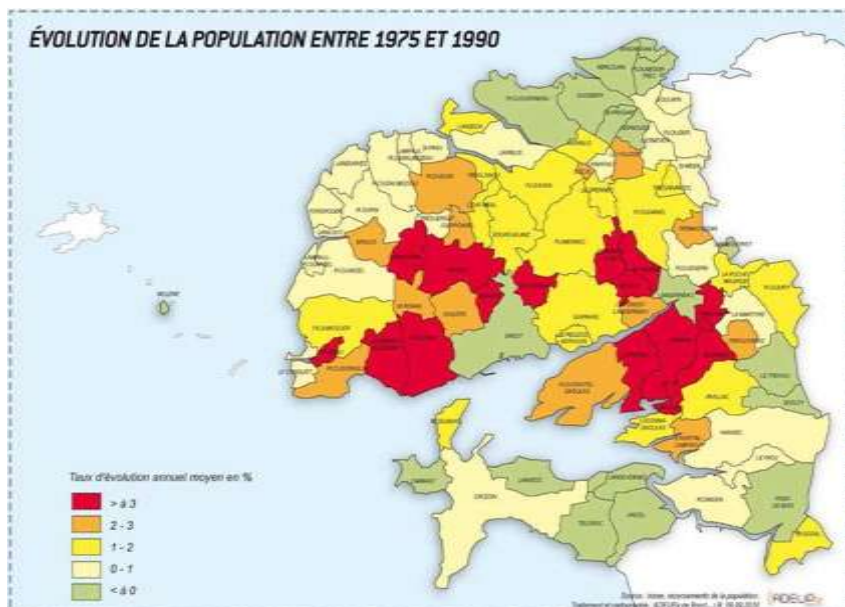
Située dans le Finistère, Brest Métropole Océane compte 214 000 habitants pour 220km² environ, soit 980 hab/km².

Depuis mars 2012, le pôle métropolitain du Pays de Brest intègre sept intercommunalités : la communauté urbaine Brest métropole Océane et les communautés de communes du Pays d'Iroise, du Pays des Abers, du Pays de Lesneven - Côte des légendes, du Pays de Landerneau-Daoulas, de l'Aulne maritime et de la Presqu'île de Crozon. Ce pôle est habité par 389 000 habitants environ pour un territoire de 1700km², qui se répartit sur 89 communes, dont Crozon, Saint-Renan, Ploudalmézeau, Plouguerneau, Lesneven, Landerneau

et Plabennec.



2) Contexte démographique et habitat



Depuis 30 ans, la population du Pays de Brest s'est accrue de 45 500 habitants, se fixant principalement dans l'agglomération brestoise. Toutefois, la ville de Brest voit sa population diminuer, au profit de ses communes périphériques.

Cette croissance démographique est essentiellement due au solde naturel, le solde migratoire étant quasi-nul et celui des actifs étant négatif. Ce déficit d'attractivité, mis en évidence par l'agence ADEUPa, est problématique dans le cadre d'une croissance démographique souhaitée par le Pays de Brest. En effet, dans un contexte de vieillissement de la population constaté, un solde migratoire positif est nécessaire pour pérenniser cette croissance.

La répartition actuelle de la population du Pays de Brest se présente sous une forme relativement dense, avec 230 hab/km², densité atteignant 330 hab/km² pour l'aire urbaine de Brest et 980 hab/km² pour BMO. En résulte un « espace

géographique compact resserré autour d'une agglomération importante » (SCOT Pays de Brest).

Cela illustre le poids de l'agglomération de Brest sur le territoire du Pays, malgré le fait que depuis les années 70, un phénomène de périurbanisation s'est développé fortement, la croissance démographique s'étant essentiellement localisée hors de l'agglomération: de 1999 à 2007, l'augmentation du nombre de ménage sur BMO est de 4% alors qu'elle est de 16% pour le reste du Pays de Brest.

Cette périurbanisation s'est principalement faite sous forme de pavillons en accession à la propriété: 5 logements neufs sur 10 entre 1990 et 1999 et 8 sur 10 depuis 1999. Au contraire, le locatif privé et social s'impose à Brest.

3) Objectifs urbains Pays de Brest

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE LONGUE			
	1954-2007	1954-1975	1975-2007
Ville de Brest	+ 32 000	+ 56 100	- 24 100
Communes périphériques	+ 40 400	+ 14 600	+ 25 800
Communauté urbaine	+ 72 400	+ 70 700	+ 1 700
Pays hors Brest métropole océane	44 300	1 100	43 200
PAYS DE BREST	+ 116 700	+ 71 800	+ 44 900

Source INSEE

Les analyses conduites dans le cadre du diagnostic du SCOT aboutissent à une hypothèse d'accroissement des ménages de 34000 en 15 ans, soit 2300 ménages supplémentaires par an.

Les objectifs de production annuelle de logements sur la période 2007/2020 ont été arrêtés à:

- 1450 pour les communes de BMO,
- 1050 pour les autres communautés de Communes du Pays de Brest.

Cela représente un total de logements neufs à produire de 2500 par an sur le pays de Brest.

La Fontaine Margot / Brest



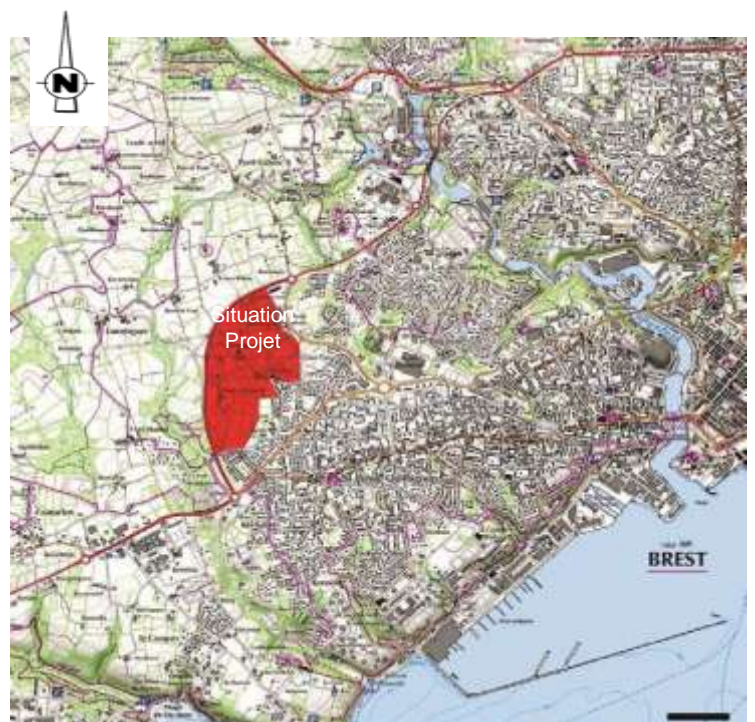
Illustration: Agence Nicolas Michelin et Associés

La ZAC de La Fontaine Margot se situe à l'ouest de Brest, en bordure de la rocade ouest, entre le Valy-hir et Saint-Pierre, à proximité de Kérourien-Kéranroux.

Le projet porte sur une surface de plus de 48 ha, pour environ 1700 logements, de la maison individuelle au collectif.

Cette opération s'inscrit dans une démarche de développement durable se traduisant par une approche environnementale de l'urbanisme. Les objectifs définis par ANMA sont les suivants:

- développer l'offre de logements par la mise sur le marché d'habitats adaptés aux différents besoins de la population brestoise
- rechercher une mixité urbaine dans le futur quartier et une intégration d'activités compatibles avec l'habitat
- faire du futur quartier une extension urbaine attractive par son ouverture sur les quartiers voisins
- maîtriser le trafic et le stationnement automobiles, en développant des alternatives en circulations douces et transports collectifs
- proposer des formes urbaines diversifiées pour une bonne qualité de vie au quotidien. Les trames vertes (maillage bocager) et bleues (vallon du Vern) ont orienté la composition du projet.



La Fontaine Margot / Brest



Plan d'épannelage: Agence Nicolas Michelin et Associés

Aménageur: Brest Métropole Aménagement (SEM)

Procédure: ZAC publique.

Programme de logements: 1728

- 22 logements individuels libres: 1%
- 608 logements individuels groupés: 35%
- 495 logements intermédiaires: 29%
- 603 logements collectifs: 35%

Chiffres-clés

- Surface totale: 48 ha (aménageable)
- Surface espace public: 12 ha (25%)
- Surface espace privé: 36 ha (75%)
- Surface espace naturel: 17 ha
- Nombre de logement: 1728
- Densité urbaine: 100 hab / ha
- Densité urbaine: 37 logements / ha
- Densité urbaine: 3434m² (surface de plancher) / ha

Desserte: bus et tramway

La Fontaine Margot / Brest



Plan d'aménagement:

Agence Nicolas Michelin et Associés



Points forts:

- Opération desservie par une ligne de bus et le nouveau tramway Brestois
- Organisation et hiérarchisation maillage viaire, dessertes piétonnes
- Orientations logements
- Qualité traitement des limites
- Qualité traitement paysager gestion des eaux pluviales et espace commun
- Suivi conceptions logements et objectifs énergétique
- Qualité contexte paysager
- Mixité urbaine équilibrée

Points faibles:

- Mixité fonctionnelle faible

Avis:

Les espaces naturels conservés dans le projet représentent près de 10ha et les bassins de rétention des eaux pluviales environ 2,5 ha. Ceci permettra aux futurs 4500 habitants de disposer d'un environnement naturel de qualité.

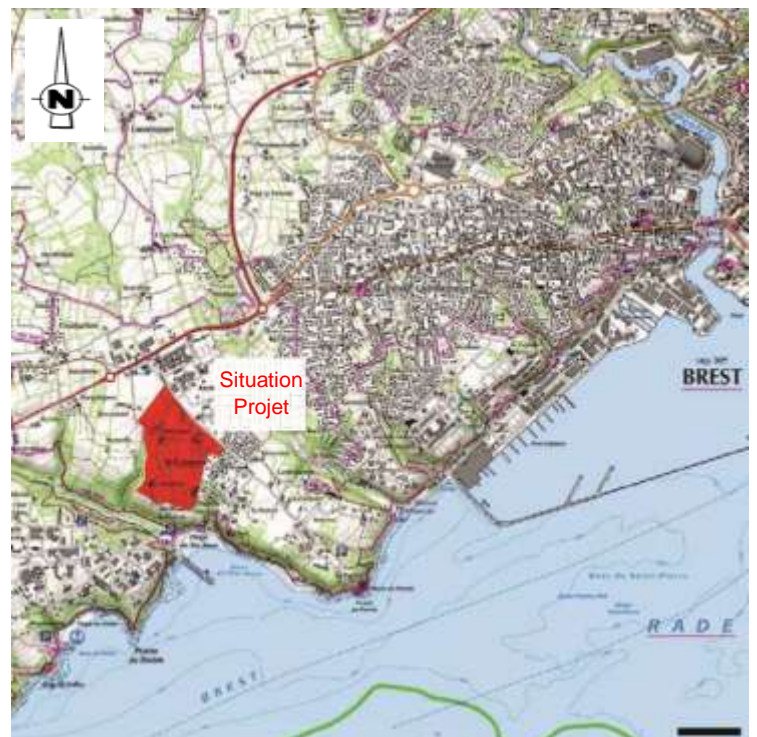
Le principal intérêt de ce projet, hors sa forte connotation environnementale, réside dans la mixité des types d'habitats: superposés, en bande, collectifs, libres, etc.

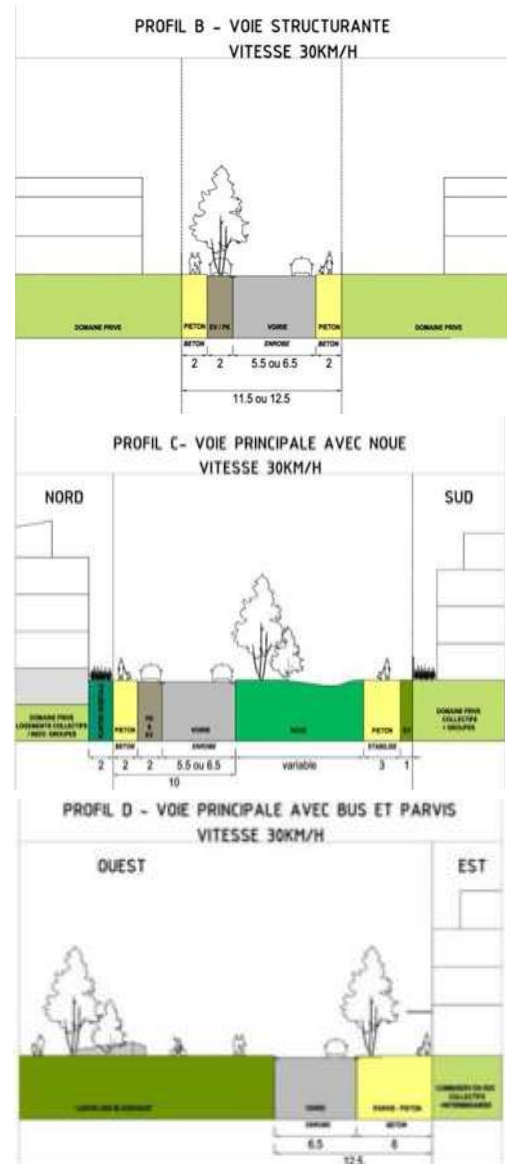


Illustration: Enet-Dolowy

La ZAC de Kerlinou se situe à l'Ouest de Brest, sur un replat dominant le vallon de Sainte-Anne du Portzic et le Goulet de Brest. Le projet s'inscrit dans un secteur récemment urbanisé, présentant de l'habitat et des zones d'activités et de recherches: Technopôle, Thalès, dépôt du tram, etc.

Le projet porte sur une surface de 36,4 ha. L'opération accueillera environ 1174 logements, de la maison individuelle au collectif. Sont également prévus des commerces, un CAT et une réserve pour équipements. Des parcelles déjà construites sont intégrées au projet.





Profils: Enet-Dolowy

Aménageur: Brest Métropole Aménagement (SEM)

Procédure: ZAC publique.

Programme de logements: 1174

- 250 logements individuels libres: 21%
- 194 logements individuels groupés: 17%
- 395 logements intermédiaires: 34%
- 335 logements collectifs: 29%

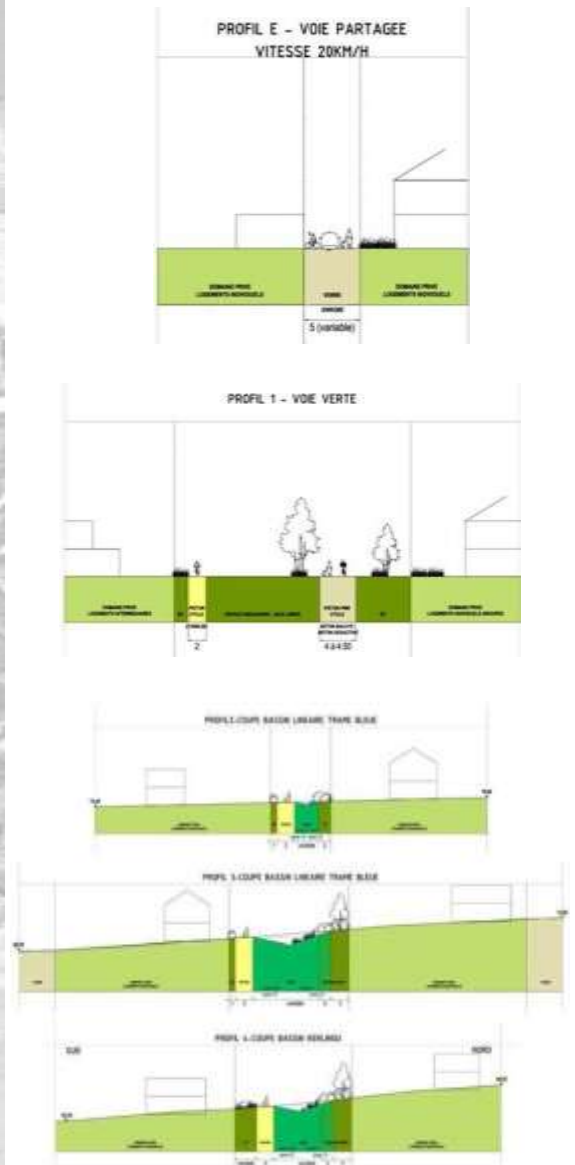
Programme d'équipements publics:

Des emplacements sont réservés pour de futurs équipements dont un CAT et des commerces.

Desserte: bus et tramway

Chiffres-clés

- Surface totale: 36,4 ha
- Surface espace public: 14,8 ha (41%)
- Surface espace privé: 21,6 ha (59%)
- Surface espace naturel: 4,6ha
- Nombre de logement: 1174
- Densités: 74 habs / ha
32 logements / ha
2964m² (surface de plancher) / ha



Profils: Enet-Dolowy

Points forts:

- Socle topographique idéalement orienté au Sud, avec perspective sur la rade de Brest
- Opération desservie par une ligne de bus
- Organisation et hiérarchisation maillage viaire, dessertes piétonnes
- Qualité traitement des limites
- Qualité traitement paysager adapté aux différents milieux existants
- Suivi conceptions logements et objectifs énergétique
- Mixité urbaine équilibrée

Points faibles:

- Mixité fonctionnelle faible malgré proximité zones d'emploi
- Orientations nombreux lots Est-Ouest

Avis:

Ce projet s'inscrit dans un site particulièrement intéressant:

- orientation plein Sud
- vues splendides sur la rade de Brest
- Desserte par les transports en commun
- Situation au cœur du Technopôle de Brest Iroise qui comprend Thalès, Ifremer et une palette de PME de hautes technologies ainsi qu'un pôle de recherche et d'enseignements de haut niveau (ENST Bretagne).

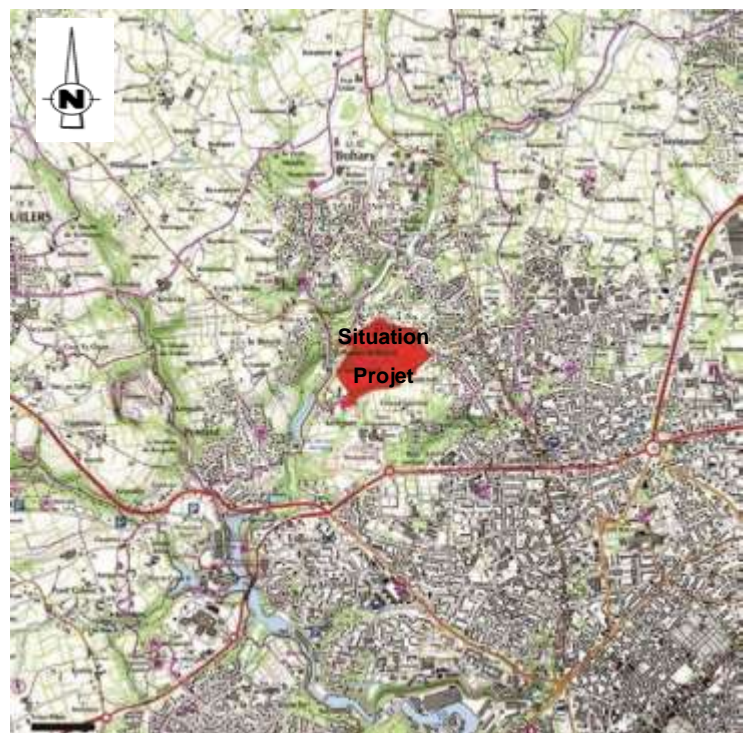


La ZAC de Messioual se situe au Nord de Brest, dans un secteur récemment urbanisée, à proximité de la commune de Bohars. Le terrain domine ainsi la vallée de la Penfeld, offrant un cadre paysager de qualité.

Le projet porte sur une surface de plus de 24,5 ha, pour environ 575 logements, de la maison individuelle au collectif. Il s'organise autour d'une zone naturelle de 4,5 ha environ.

L'objectif du projet est de créer un quartier innovant et écologique, dans une démarche de développement durable. Elle comporte deux secteurs aménagés autour d'une voie primaire future structurante (desserte du nord-ouest de Brest).

L'opération se fera en plusieurs tranches, dont la première va débuter au premier trimestre 2013.





Aménageurs: Nexity et Ataraxia

Procédure: ZAC concédée

Programme de logements : 575

- 220 logements individuels libres: 38%
- 70 logements individuels groupés: 12%
- 285 logements collectifs: 50%

Programme d'équipements publics

Un emplacement pour équipement public est réservé au Nord-Est de la ZAC (fonction non définie actuellement).

Desserte

Une ligne de bus traversera l'opération.

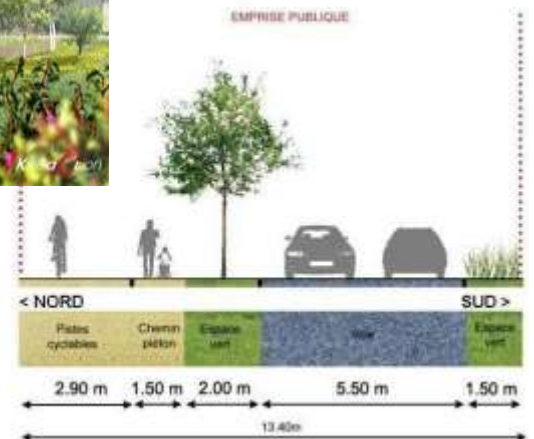
Chiffres-clés tranche

- Surface totale: 24,5 ha
- Surface espace public: 9,8 ha (40%)
- Surface espace privé: 14,7 ha (60%)
- Surface espace naturel: 4,5 ha
- Nombre de logement: 575
- Densités: 60 hab / ha
- 23 logements / ha
- 2195m² (surface de plancher) / ha

Illustration Nexity



Coupe de principe de la voie de Kerleguer



Coupe de principe de la voie de contournement



Points forts:

- Opération desservie par une ligne de bus
- Organisation et hiérarchisation maillage viaire
- Suivi conceptions logements et objectifs énergétiques
- Qualité traitement des limites
- Qualité contexte paysager (zone humide au Nord conservée en l'état)

Points faibles:

- Mixité urbaine déséquilibrée en faveur du logement collectif pour la tranche 1.
- Mixité fonctionnelle nulle
- Peu d'espaces de convivialité
- Lots orientés au Sud minoritaires
- Opération coupée en deux par la rocade reliant le CHU à la voie express Brest / Rennes

Avis:

Cette opération a une forte connotation en « habitat individuel » mais présente néanmoins une forte densité par ha et un nombre de logements en collectifs très important, notamment sur la première tranche.

Le mélange d'opérateurs publics (bailleurs sociaux) et privés (promoteurs) sur les collectifs avec des équipes architecturales différentes laisse présager une variété de réponses architecturales (projets en cours).

La partie individuelle libre est vendue directement par l'aménageur à des particuliers mais avec un cahier de prescriptions architecturales fort qui doit permettre d'éviter la « cacophonie » de certaines opérations récentes.

Marreguès / Brest



Illustration: Cabinet Quéau-L'Hénaff

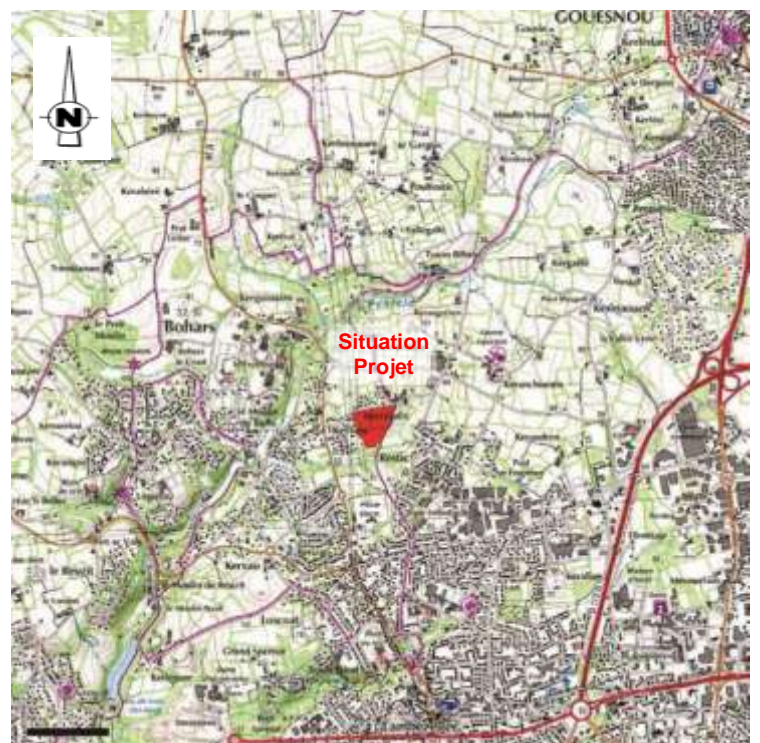


Illustration: Cabinet Quéau-L'Hénaff

L'opération de Marreguès se situe au Nord de Brest, dans un secteur en partie urbanisé, à proximité de la commune de Bohars. Le terrain bénéficie de larges perspectives et d'un cadre bocager maintenu. Toutefois, la présence de lignes haute tension a constitué une problématique, résolue par l'aménagement d'un espace libre accueillant une noue de traitement des eaux pluviales de l'opération.

Le projet porte sur une surface de plus de 4,7 ha, pour environ 102 logements, de la maison individuelle au collectif.

La composition du projet a également retenu la volonté de l'ouvrir sur l'extérieur par l'aménagement de deux liaisons douces en périphérie.





Plan d'aménagement
Cabinet Quéau-L'Hénaff



Plan masse maisons groupés du lot 44, Absys

Aménageur: AS Immobilier

Procédure: Permis d'aménager

Programme de logements:

- 41 logements individuels libres: 40%
- 18 logements individuels groupés: 18%
- 43 logements collectifs: 42%

Programme d'équipements publics:

Aucun équipement public n'est projeté.

Desserte: bus rue du Tromeur

Chiffres-clés

- Surface totale: 4,66 ha
- Surface espace public: 1,6 ha (34%)
- Surface espace privé: 3,1 ha (66%)
- Surface espace naturel: 1 ha
- Nombre de logement: 102
- Densités: 75,10hab / ha
28 logements / ha
5112m² (surface de plancher) / ha

Marreguès / Brest



Logements individuels



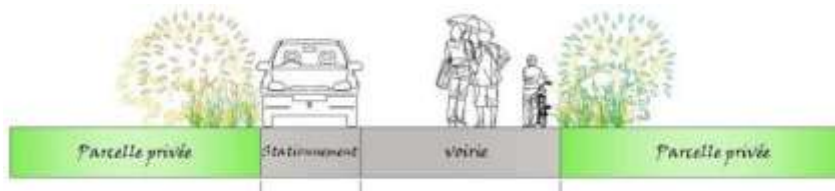
Logements groupés



Logements collectifs



Coulée verte



Exemple de profil d'une voirie

Points forts:

- Opération desservie par une ligne de bus
- Organisation et hiérarchisation maillage viaire, dessertes piétonnes
- Orientations logements au Sud
- Qualité traitement des limites
- Qualité traitement paysager gestion des eaux pluviales et espace commun
- Qualité contexte paysager
- Mixité urbaine équilibrée

Points faibles:

- Mixité fonctionnelle nulle
- Présence de la ligne électrique très impactante

Avis:

L'opération date de quelques années (terminée aujourd'hui) et présente déjà une densité relativement forte (28 logements / ha) et équilibrée entre l'individuel et le collectif (respectivement 41 et 43). La différence se situe sur l'individuel groupé, logements sociaux réalisés par Brest Métropole Habitat.

Les habitants des maisons ne perçoivent pas leur quartier comme un quartier plus dense que les lotissements pavillonnaires environnants plus anciens et qui présentent des densités deux fois plus faibles.

Vizac-Keryda / Guipavas

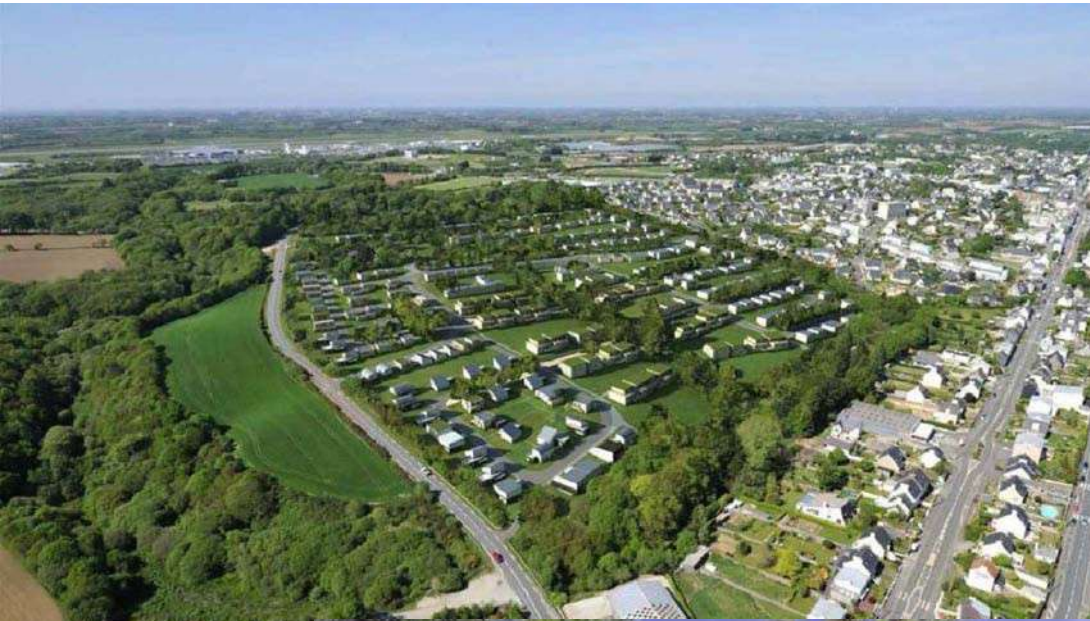


Illustration Collectif d'Architectes

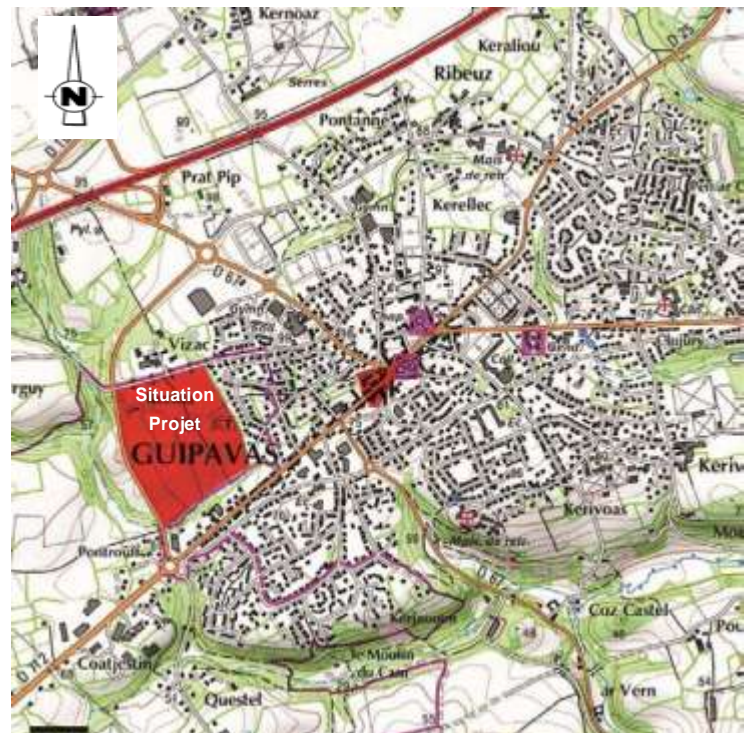


Illustration Collectif d'Architectes

Le lotissement du Vizac-Keryda se situe à l'Ouest de Guipavas dans un secteur récemment urbanisé. Il borde l'avenue de Barsbuttel, qui contourne la commune. Le terrain bénéficie d'un cadre paysager de qualité, composé de boisements, de haies bocagères et d'un petit vallon, qui sera maintenu pour devenir une coulée verte. Celui-ci, en position centrale, structure le projet et comportera deux passerelles pour assurer une liaison entre les deux parties.

Le projet porte sur une surface de plus de 16 ha, pour environ 536 logements, de la maison individuelle au collectif.

L'opération s'inscrit dans une démarche de développement durable: orientation des bâtiments, organisation viaire, espace de rencontre, coulée verte, etc.



Document Collectif d'Architectes



Aménageur: AXAM (privé)

Procédure: Permis d'aménager

Programme de logements: 536

- 134 logements individuels libres: 25%
- 76 logements individuels groupés: 14 %
- 326 logements collectifs: 61 %

Programme d'équipements publics:

Aucun équipement public n'est projeté.

Desserte: bus Rue de Brest

Chiffres-clés

- Surface totale: 16,1 ha
- Surface espace public: 4,6 ha (29%)
- Surface espace privé: 11,5 ha (71%)
- Surface espace naturel: 1.2 ha
- Nombre de logement: 536
- Densités: 78 hab / ha
33 logements / ha
7141m² (surface de plancher) / ha



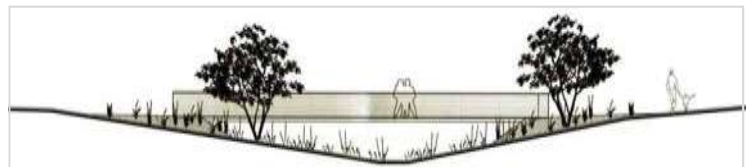
Illustration passerelle sur coulée verte
Document Collectif d'Architectes

Points forts:

- Opération desservie par une ligne de bus
- Organisation et hiérarchisation maillage viaire, dessertes piétonnes
- Orientations logements
- Qualité traitement des limites
- Qualité traitement paysager gestion des eaux pluviales et espace commun
- Suivi conceptions logements et objectifs énergétique
- Qualité contexte paysager
- Mixité urbaine équilibrée

Points faibles:

- Mixité fonctionnelle nulle
- Accessibilité PMR non assurée: tracé des voies Nord-Sud = pente maximale (10% environ)



Avis:

L'importance relative du collectif par rapport à l'individuel s'explique par le fait que la commune a un déficit en logements sociaux et subit de ce fait les pénalités de la loi SRU (et cherche de ce fait à rattraper son retard).

L'opération est traitée en aménagement opérationnel sous forme de permis d'aménager, plus rapide que la ZAC.

Le mélange des opérateurs est intéressant: bailleurs sociaux, promoteurs privés, constructeurs de maisons individuelles.



La zone à aménager se positionne à l'extrémité Sud-Ouest de la commune, située entre Le Relecq-Kerhuon et Brest. Les terrains sont au contact d'une zone agricole et naturelle (la vallée du Costour) à l'Ouest, d'une zone pavillonnaire descendant au Sud jusqu'à l'Elorn et l'anse du Moulin Blanc. Les pavillons au Sud, ceux situés à l'Est du terrain ainsi que le siège du Crédit Mutuel de Bretagne font partie de la commune du Relecq-Kerhuon.

Les terrains concernés par le projet présentent une situation en pente plein Sud-Ouest offrant un panorama remarquable sur l'anse du Moulin Blanc. Ils offrent également une vue imprenable sur la vallée du Costour où le regard porte jusqu'à la zone d'activités de Coataudon.

Le projet porte sur une surface de plus de 15 ha, attenant à une zone naturelle de 1,7 ha. Environ 240 logements sont attendus, de la maison individuelle au collectif, ainsi que des bâtiments pour bureaux et services sur plus de 6,3 ha.



Goarem-Vors / Guipavas



Plan d'aménagement, tranche 1
Cabinet Quéau-L'Hénaff



Vue 3D projet
Cabinet Quéau-L'Hénaff

Aménageur: FIMA (privé)

Procédure: Permis d'aménager

Programme de logements: 241

- 127 logements individuels libres: 53 %
- 17 logements individuels groupés: 7 %
- 97 logements collectifs: 40 %

Programme d'équipements publics:

Crèche et restaurant entreprise .
Important programme
tertiaire,représentant 800 emplois
à terme

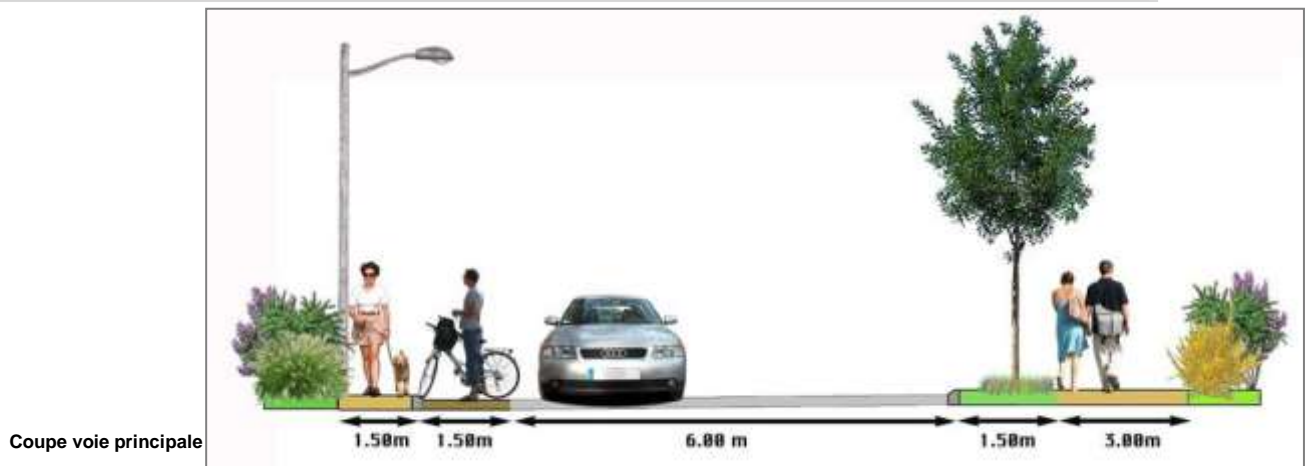
Desserte: bus Rue Louis Lichou, prévu à terme par la voie principale de l'opération.

Chiffres-clés

- Surface totale: 15,1 ha
- Surface espace public: 3.2 ha (22%)
- Surface espace privé: 11,8ha (78%)
- Surface espace naturel: 6,6 ha
- Nombre de logement: 241
- Densités : 78 hab / ha
28 logements / ha
4213m² (surface de plancher) / ha



Vue ouverte sur la rade



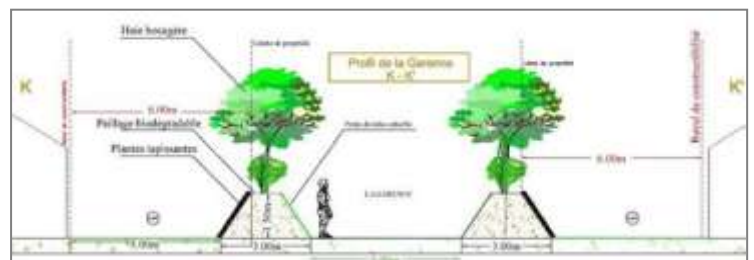
Coupe voie principale

Points forts:

- Organisation et hiérarchisation maillage viaire, dessertes piétonnes
- Orientations Sud des logements (presque 100%)
- Qualité traitement des limites
- Qualité traitement paysager gestion des eaux pluviales et espace commun
- Suivi conceptions logements et objectifs énergétique
- Qualité contexte paysager
- Mixité urbaine équilibrée
- Mixité fonctionnelle

Points faibles:

- Problème desserte Nord à régler (concertation difficile)



Avis:

L'opération est intéressante en terme de mixité fonctionnelle: 700 habitants et 800 emplois (700 pour les bureaux du CMB). L'importance de l'enjeu économique sur le Pays de Brest (maintien du Crédit Mutuel de Bretagne) a entraîné une mobilisation des acteurs et une réalisation en un temps record. L'aménagement est traité sous forme de permis d'aménager par un opérateur privé et construit par îlots promoteurs et lots individuels.



Plan de composition, Forma 6

La ZAC publique de Penhoat se situe en limite Est de l'urbanisation de la commune, à 1 km environ du centre. Il est bordé à l'Est par la déviation Est (RD788). Dominant la vallée de la Penfeld, le terrain bénéficie d'un cadre paysager de qualité, composé de boisements et d'un maillage bocager en partie Sud avec la présence de chemins creux.

Le projet porte sur une surface de plus de 23 ha, pour environ 450 logements, de la maison individuelle au collectif.

L'opération s'inscrit dans une démarche de développement durable: diversité et orientation des logements, organisation viaire, multimodalité des déplacements, espace de rencontre, espaces verts et paysagers





Aménageur : Brest Métropole Aménagement (SEM)

Procédure: ZAC publique

Programme de logements: 449

- 183 logements individuels libres: 41 %
- 103 logements individuels groupés: 23 %
- 68 logements intermédiaires: 15 %
- 95 logements collectifs: 21 %

Programme d'équipements publics:

Aucun équipement public n'est projeté.

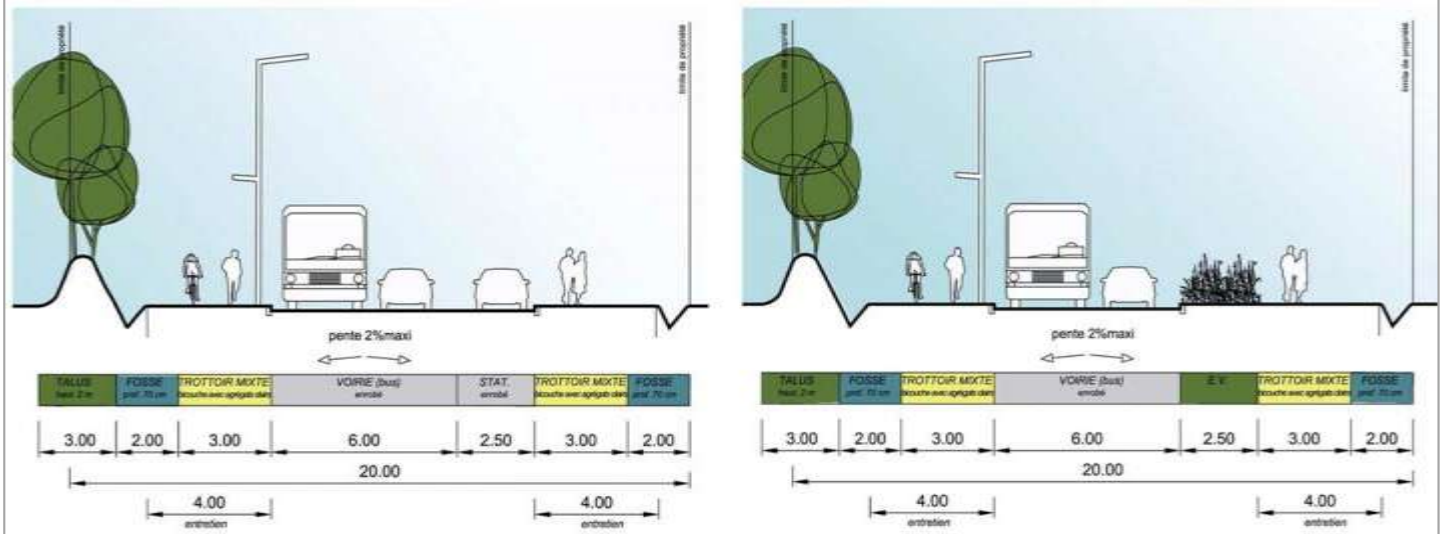
Desserte: une ligne de bus sera créée pour desservir le projet.

Chiffres-clés

- Surface totale: 23 ha
- Surface espace public: 10 ha (43%)
- Surface espace privé: 13 ha (57%)
- Surface espace naturel (Est de la RD): 2,4 ha
- Nombre de logement: 449
- Densités: 55 hab / ha
25 logements / ha
3078 m² (surface de plancher) / ha

Coupe voie structurante, Forma 6

VOIE VL (6 m - BUS) + stationnement / espace vert (+ talus existant)



Vue oblique depuis le Nord-Est de la ZAC

Document Forma 6



Vue oblique depuis le Sud de la ZAC

Document Forma 6

Points forts:

- Organisation et hiérarchisation maillage viaire, dessertes piétonnes
- Orientations logements
- Qualité traitement des limites
- Qualité traitement paysager gestion des eaux pluviales et espace commun
- Suivi conceptions logements et objectifs énergétique
- Qualité contexte paysager: préservation du bocage
- Greffe des itinéraires de randonnées sur les déplacements doux du quartier.
- Mixité urbaine équilibrée

Points faibles:

- Mixité fonctionnelle nulle

Avis:

L'importance des espaces publics (43%) dans l'opération interpelle quant aux ratios économiques de l'opération.

Pen Ar Choat / Guilers

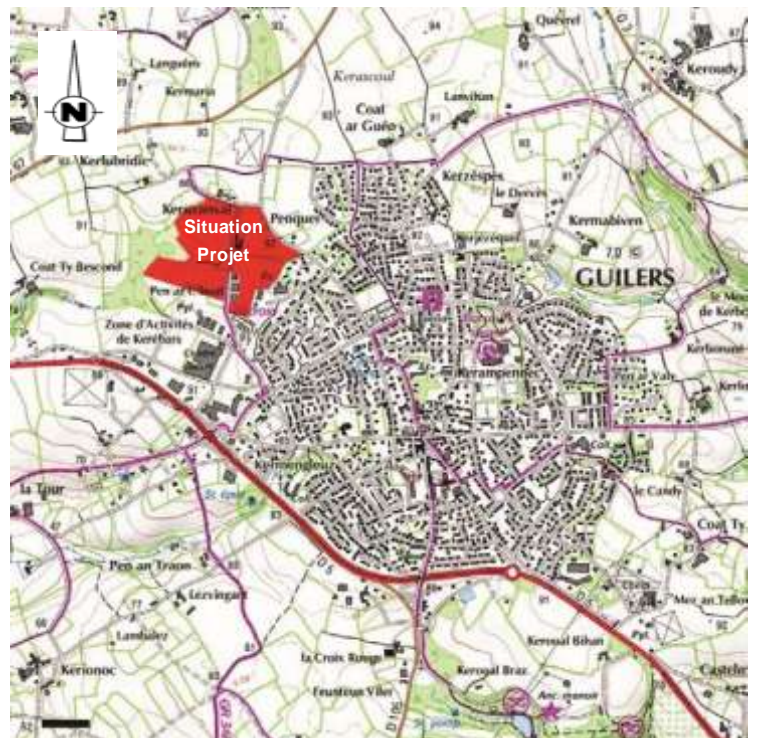


Pierre-Henri Argouarch—Architecte

La ZAC publique de Pen Ar Choat se situe au Nord-Ouest de Guilers dans un secteur en cours d'urbanisation. Ainsi, il borde la ZA de Kérébars, une zone pavillonnaire et des équipements publics (école et salle omnisports). Il est également en contact avec la zone agricole et une zone naturelle, boisée et humide, qui sera maintenue.

Le projet porte sur une surface de plus de 15 ha, pour environ 274 logements, de la maison individuelle au collectif, ainsi que des services: EHPAD, foyer Dom Bosco, extension école. La zone naturelle attenante (zones NZ et NZh) s'étend sur 2 ha environ.

L'opération s'inscrit dans une démarche de développement durable: orientation des bâtiments, organisation viaire, minimisation des terrassements, espace de rencontre, parc public, espace naturel, etc.





Aménageur: Brest Métropole Aménagement (SEM)

Procédure: ZAC publique

Programme de logements: 274

- 146 logements individuels libres: 53 %
- 53 logements individuels groupés: 19 %
- 29 logements intermédiaires: 11 %
- 46 logements collectifs: 17 %

Programme d'équipements publics:

Centre Dom Bosco (foyer/logements), extension école, EHPAD

Desserte : ligne de bus traversant l'opération

Chiffres-clés

- Surface totale: 15 ha
- Surface espace public: 4,6 ha (31%)
- Surface espace privé: 10,4 ha (69%)
- Surface espace vert: 1,3 ha
- Nombre de logement: 274
- Densités: 54 hab / ha
18 logements / ha
3000m² (surface de plancher) / ha



Points forts:

- Organisation et hiérarchisation maillage viaire, dessertes piétonnes
- Qualité traitement des limites
- Qualité traitement paysager gestion des eaux pluviales et espace commun
- Qualité contexte paysager
- Mixité urbaine adaptée à la commune
- Mixité fonctionnelle

Points faibles:

- Orientations logements: 8% de lots orientés au Sud et 25% au Sud-Ouest, contre 25% orientés Est / Ouest et 42% au Sud-Est.



Avis:

L'opération est peu dense en raison de sa situation en limite Nord-Ouest de Brest Métropole Océane (limite de la zone agricole séparant celles de Saint-Renan).

La présence d'un terrain d'accueil des gens du voyage au Nord-Ouest de la ZAC renforce la mixité de l'opération.

La conservation de la zone naturelle pour partie en parc urbain et pour partie en zone humide (utilisée également pour le traitement des eaux pluviales) est un des enjeux forts de cette opération.

Ecoquartier de Landouardon / Plabennec

Illustration: Cabinet Quéau-L'Hénaff



Vue aérienne depuis le Nord-Ouest

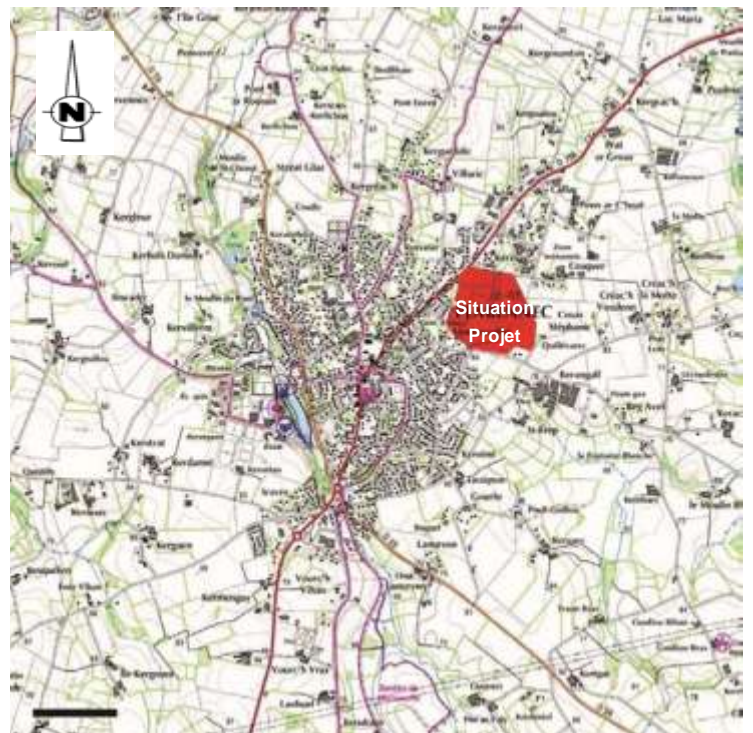


Illustration: Cabinet Quéau-L'Hénaff

Vue aérienne de la partie Sud-Est

Le site d'étude s'établit à Landouardon sur la commune de Plabennec. Situé au nord-est du bourg, le terrain bénéficie de la proximité immédiate des infrastructures de la commune. Le terrain se positionne entre deux flancs de vallon. Il est scindé en deux par une zone boisée et humide en partie basse de 5,7 ha environ.

Le projet porte sur une surface de plus de 13,3 ha. 340 logements environ sont projetés, de la maison individuelle au collectif. Sa conception tient compte de la future maison de retraite, pour l'intégrer à ce nouveau quartier, avec la mutualisation de stationnement par exemple. L'opération s'inscrit dans une démarche de développement durable et a fait l'objet d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme.



Ecoquartier de Landouardon / Plabennec



Schéma d'aménagement général—Cabinet Quéau-L'Hénaff

Aménageur: Finisterrains (privé)

Procédure: Permis d'Aménager

Programme de logements: 339

- 162 logements individuels libres: 48%
- 31 logements individuels groupés: 9 %
- 6 logements intermédiaires: 2 %
- 140 logements collectifs: 41 %

Programme d'équipements publics:

Maison de retraite attenante au projet.

Desserte: arrêt bus Pen Ar Bed rue Maréchal Leclerc con-



Illustration: Cabinet Quéau-L'Hénaff

necté au tramway brestois
Vue d'un chemin piéton bordé d'un fossé

Chiffres-clés

- Surface totale: 13.3 ha
- Surface espace public: 4,3 ha (32%)
- Surface espace privé: 9 ha (68%)
- Surface espace naturel: 5,7 ha
- Nombre de logement: 339
- Densités: 68 hab / ha
25 logements / ha
4650m² (surface de plancher) / ha

5) Tableau de synthèse

OPERATION	SURFACE TOTALE	SOMME LOGEMENTS	DENSITE			TYPOLOGIE							SURFACE INDIVIDUELLE				ORIENTATION SUD	% ESPACE PUBLIC
			Logement / ha	M² surface de plancher / ha	Habitants / ha	Collectif	Intermédiaire	Individuel groupé	Individuel Libre	< à 200m²	200 à 300m²	300 à 400m²	> à 400m²					
ZAC Fontaine Margot / Brest	65,2ha	1728	37	3434	100	603 34,90%	495 28,65%	608 35,18%	22 1,27%			24%	24%	36%	16%	Sud: 10% SO: 40% SE: 36% E-O: 14%	25%	
ZAC Kerlinou / Brest	36,4ha	1174	32	2964	74	335 29%	395 34%	194 17%	250 21%			0%	30%	44%	26%	Sud: 41% SO: 15% SE: 36% E-O: 18%	41%	
ZAC Messioual / Brest	24,5 ha	575	23	2195	60	285 49,57%	0	70 12,17%	220 38,26%			7%	18%	48%	27%	Sud: 1% SO: 53% SE: 43% E-O: 3%	40%	
Lotissement Marregues / Brest	4,7ha	102	28	5112	75	43 42%	0	18 18%	41 40%			25%	5%	7%	63%	Sud: 68% SE: 29% SO: 3%	34%	
Lotissement Vizac-Keryda / Guipavas	16,1ha	536	33	4076	78	326 60,82%	0	76 14,18%	134 25%			0%	31%	21%	48%	Sud: 47% SE: 53%	29%	
Lotissement et ZA Goarem Vors / Guipavas	15,1 ha	241	28	4213	78	97 40,25%	0	17 7,05%	127 52,70%			0%	42%	27%	31%	log indiv Sud: 63% SO: 21% SE: 14% EO: 2%	22%	
ZAC Penhoat / Gouesnou	23ha	449	25	3078	55	95 21,16%	68 15,15%	103 22,94%	183 40,76%			0%	moyenne lots groupés: 230m²		moyenne lot: 410m²	Sud: 28% SE: 42% SO: 20% EO: 10	43%	
ZAC Pen Ar Choat / Guilers	15 ha	274	18	3000	54	46 16,79%	29 10,58%	53 19,34%	146 53,28%			0%	58%	26%	16%	Sud: 8% SE: 42% SO: 25% EO: 25%	31%	
Ecoquartier Landouardon / Plabennec	13,3ha	339	25	4650	68	140 41,3%	6 1,77%	31 9,14%	162 47,79%			2%	36%	39%	42%	Sud: 41% SE: 42% SO: 17% EO: 0%	32%	
TOTAL	213,3ha	5418	28	3636	71	1970 36%	993 18%	1170 22%	1285 24%			7,5%	29,5%	30%	33%	Sud: 34%	33%	

6) DISCUSSION ET ANALYSE

6-1) Synthèse/Analyse des résultats

L'ensemble de ces 9 projets représente un total de 5 418 logements pour une superficie globale de 213,3 ha, soit une densité de logements à l'ha de **28**.

Cette densité moyenne est assez proche des densités par opération car, si l'on excepte les 2 opérations extrêmes Pen ar C'hoat (18) et Fontaine Margot (37), les 7 autres opérations ont des densités de logements comprises entre 23 et 33 : on peut ici également parler de densité de « convergence ».

La densité bâtie, exprimée en surface de plancher à l'ha, a une valeur moyenne de 3 636 m², correspondant à une surface moyenne de 130 m² par logement, surface importante mais qui correspond à un maximum potentiellement constructible et qui ne sera pas forcément entièrement utilisé. On peut supposer qu'une utilisation totale de ce potentiel se traduirait par une augmentation du nombre de logements et donc de la densité. Les 2 valeurs supérieures à la moyenne (Marregues et Landouardon) sont aussi les 2 opérations qui comptent le plus de lots individuels supérieurs à 400 m² et donc susceptibles d'accueillir des maisons plus vastes.

La densité humaine, exprimée en habitants à l'ha, ressort à 71 avec des valeurs variant quasiment du simple au double : 100 à La Fontaine Margot et 54 à Pen ar C'hoat, qui sont aussi les 2 opérations extrêmes en densité de logements. Les opérations du Vizac et de Goarem Vors ont des densités humaines identiques (78) mais axée sur le collectif pour Le Vizac (60 %) et l'individuel pour Goarem Vors (60 % également), autrement dit une opération qui privilégie le logement individuel peut avoir le même impact démographique qu'une opération privilégiant le logement collectif, ainsi qu'une typologie dirigée vers les ménages avec enfants. Les opérations de Marregues et Landouardon à prédominance logement individuel (58 %) confirment la justesse de cette observation.

En ce qui concerne la typologie des logements, il ressort du tableau que les opérations qui comptent le plus de logements collectifs (entre 61 et 64 %) sont aussi celles qui comptent le plus de logements/ha. La différence par rapport aux opérations favorisant l'individuel est de l'ordre de 5 logements/ha, ce qui n'est pas très significatif. Nous avons vu plus haut que la densité humaine n'était pas proportionnelle à la typologie des logements.

L'analyse fine du logement individuel entre le groupé et le libre révèle la raison de la densité supérieure de la Fontaine Margot (37 logements/ha) qui est due à un taux très faible d'individuel libre : seulement 22 logements sur 1 728, les autres opérations étant de facture plus classique.

L'analyse des surfaces des terrains indique une répartition équilibrée par tiers pour les tranches de superficie 200-300, 300-400 et supérieure à 400 m², et donc globalement une bonne maîtrise du foncier.

Les orientations des logements privilégiant le sud sont assez bien respectées, et ce dans la perspective des règles applicables à partir du 1^{er} janvier 2013 pour la RT 2012, qui va nécessiter une proportion d'ouverture minimale de 60 % vers le sud (ou sud/est, sud/ouest).

Enfin, l'indicateur du pourcentage d'espace public vise à une première approche (quantitative) de la qualité théorique des opérations et ressort avec un taux global de 33 %.

6-2) Réponse aux questions de recherche

Au-delà des caractéristiques propres à chacune de ces opérations, qui favorisent pour certaines le logement collectif et pour d'autres le logement individuel, il ressort néanmoins un partage à peu près équitable entre les 2 typologies : 54 % collectif et 46 % individuel en valeurs globales, soit pour simplifier moitié/moitié.

Nous avons vu également que ces taux peuvent être inversés sans incidence sur la densité démographique.

La densité de logements globale de 28 logements/ha est à rapprocher de la densité prescrite par l'établissement public Foncier de Bretagne qui apporte son concours aux collectivités à condition qu'elles respectent une densité minimale de 20 logements/ha. Le SCOT du Pays de Brest prescrit également une densité minimale de 25 logements/ha pour les nouvelles opérations, densité qui est également la densité minimale retenue pour le label « écoquartier » mis en place par le Ministère du Logement et présenté par Cécile Duflot le 14 décembre dernier. Nos neuf opérations s'inscrivent donc parfaitement dans ces objectifs, tout en permettant la production de logements individuels pour la moitié des logements construits et, ce, dans un projet urbain cohérent.

CONCLUSION

La maison individuelle, choix de logement préféré des français, est-elle conciliable avec les objectifs de compacité de la Ville Durable ? Cette question, qui amène forcément vers le sujet de la densité souhaitable ou acceptée ne peut être déconnectée du thème de l'étalement (ou de l'émiettement) urbain et des politiques du logement.

Nous avons vu dans le chapitre 1 que cet engouement massif (de l'ordre de 80 %) des Français pour la maison résulte à la fois de critères historiques, politiques et psychosociologiques qui ont, notamment, été étudiés et analysés en détail par l'Institut de Sociologie Urbaine au milieu des années 60, puis confirmés par des études plus récentes, comme celles du PUCA, suite au développement considérable de la maison individuelle sur la période 1970/2010.

Une réflexion sur le devenir de l'habitat individuel ne peut s'affranchir de l'insertion de la maison dans la ville, du changement d'échelle qui fait passer du projet individuel au projet collectif, du renoncement à ce que Jean-Charles Castel nomme « l'émiettement urbain », qui aboutit à ce qui est notre situation actuelle en France : la construction majoritaire de maisons individuelles dans le secteur diffus en dehors de tout projet urbain, et qui amène à une densité très faible de l'ordre de 7 logements/ha et à une consommation effrénée de foncier, nonobstant l'absence totale de réflexion urbanistique.

Notre étude de cas sur neuf projets dans le pays de Brest nous confirme que, à partir du moment où une réflexion préalable est engagée et un projet, à l'échelle du territoire, est mené, les densités (et par suite la compacité de la ville) augmentent considérablement. Les résultats de notre étude sur plus de 5 000 logements sont de 28 logements/ha et 71 habitants/ha soit 7 100 habitants au km². Pour mémoire, la densité de convergence d'Olivier Piron (cf 4^{ème} partie p.47-48 et annexe 6 p.108)) est de 4 000 habitants/km² et celle d'Amsterdam de 4 540 habitants/km². La densité obtenue pour nos neufs projets est très proche de ces valeurs, si l'on tient compte des autres fonctions de la ville, notre étude de cas portant essentiellement sur la fonction logement.

Ces opérations sont situées, pour 8 d'entre elles, sur la communauté urbaine de Brest, qui pratique en matière d'urbanisme une politique intercommunale, avec, certes, une délivrance des autorisations d'urbanisme par le maire, mais, aussi, toujours, une insertion dans une vision urbaine communautaire globale et une instruction des projets par

l'intercommunalité (Brest Métropole Océane). Le 9^{ème} projet, celui de Plabennec, s'inscrit également dans une démarche volontariste des élus, avec une densité imposée par le PLU (25 logements/ha) et une très forte sensibilité au développement durable. Cette densité de 25 logement/ha est celle qui a été retenue par le SCOT du Pays de Brest pour les nouvelles opérations avec, certes, une gradation tenant compte des spécificités locales, mais néanmoins un objectif très fort de densification, comparé aux 7 logements/ha, moyenne actuelle en France. Et ces valeurs permettent de produire des logements individuels comme l'a montré l'étude de cas, logements individuels et collectifs se répartissant en proportion identique dans un projet urbain cohérent.

Cet objectif de 25 logements/ha est par ailleurs parfaitement atteignable dans le cadre de ce que l'on nomme l'habitat individuel dense (paragraphe 2 de notre quatrième partie). Nous menons actuellement une étude dans ce sens pour Brest Métropole Océane sur la ville de Brest, sur un terrain ayant des contraintes topographiques très fortes (pentes allant jusqu'à 20 %) et une typologie maison individuelle à 100 % (choix effectué à l'issue d'une étude de programmation urbaine). Il est certain que dans ce cas, comme dans celui de notre étude de la 5^{ème} partie pour lequel les logements sont répartis entre individuels et collectifs, le lotissement pavillonnaire traditionnel avec la maison implantée au milieu de sa grande parcelle n'est plus la forme urbaine adéquate.

Il serait sans doute intéressant, dans le prolongement de notre étude, d'analyser la manière selon laquelle les nouveaux quartiers emblématiques de l'urbanisme durable du XXI^{ème} siècle arriveront à concilier cette opposition théorique entre densité et maison individuelle.

De la même façon, l'influence des SCOT et des PLU génération Grenelle, PLU Intercommunaux, devrait se faire sentir fortement sur les formes urbaines et l'avenir de l'habitat individuel en France.

Le traitement du millefeuille territorial français et les remèdes politiques qui seront apportés ne seront pas sans conséquences majeures sur l'évolution de l'habitat et l'intégration de la maison individuelle dans la ville durable.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages

François ASCHER – *Les nouveaux compromis urbains* – Editions de l’Aube – 2008

Sabri BENDIMERAD (sous la direction de) – *Habitat pluriel , densité , urbanité , intimité* – Plan Urbanisme Construction Architecture - Editions Lavoisier – Cachan - mai 2010

Eric CHAUVIER – *Contre Télérama* – Editions Allia – 2011

P. CLERC – *Grands ensembles, banlieues nouvelles* – Collection INED – Travaux et documents – Cahier n° 49 – Presses Universitaires de France - Paris – 1967

Bernard COLOOS – *Habitat et ville* – Villes et territoires – Editions de l’Aube – 2010

Marie-Geneviève DEZES - *La politique pavillonnaire* – Editions L’Harmattan – Paris – 2001
– 1^{ère} édition : 1965

Bernard EDELMAN – *La Maison de Kant* – Christian BOURGOIS – 1984

A.GIRARD, I.N.E.D. – *Désirs des français en matière d’habitation urbaine* - Travaux et Documents, n° 3 - Presses Universitaires de France – Paris - 1947

Benoît GOETZ – *Théorie des Maisons* – Editions Verdier - 2011

P. GEORGES – *Précis de géographie urbaine* – Presses Universitaires de France– Paris-1961

Eric HAMELIN et Olivier RAZEMON « *La Tentation du Bitume-Ou s’arrêtera l’étalement urbain ?* »-Editions Rue de l’échiquier-Paris-2012

Nicole HAUMONT – *Les pavillonnaires* – Habitat et Société – L’harmattan – 3^{ème} édition
2011

Ebenezer HOWARD - *Garden Cities of Tomorrow* – Swann Sonnenschein – Londres - 1902

LE CORBUSIER - *Manière de penser l'urbanisme* – Gonthier – Genève - 1963

Emmanuel LEVINES – *Totalité et Infini* – 1961 – Le Livre de Poche - Paris - 1990

Ariella MASBOUNGI (sous la direction de) – *Faire ville avec les lotissements* – Editions Le Moniteur – Collection Projet urbain - Meeddat - Paris – 2008

E. MULLER et E. CACHEUX– *L'Habitation Ouvrière en tous pays* – Paris – Baudry et Cie – Paris - 2^{ème} édition – 1889

Yann NUSSAUME – *La maison individuelle* - Questions d'Architecture – Editions du Moniteur – Paris - 2006

Henri RAYMOND – Nicole HAUMONT – Marie-Geneviève DEZES – Antoine HAUMONT – *L'habitat pavillonnaire* – Habitat et Société – L'Harmetton – 4^{ème} édition 2010

Guy TAPIE – *Maison individuelle, architecture, urbanité* – Editions de l'Aube - 2012

Théodore ZELDIN – *Les Français* - Points – 1984

Articles

J.C. CASTEL – « *De l'étalement à l'émiettement urbain de l'habitat* – nouvelles données, nouvelles questions » - CERTU – 29 avril 2010

Cyria EMELIANOFF « *Les quartiers durables en Europe : un tournant urbanistique ?* »
Ecologie et Politique n° 29, Syllepse, Paris-2004

Cyria EMELIANOFF « *Enjeux et figures d'un tournant urbanistique en Europe* »,
Responsabilité et Environnement n° 52, Octobre 2008

P. GORDON, H.W. RICHARDSON – « *Are compact cities a desirable Planning goal* »
Journal of the American Planning Association, 63,

Christian JULIENNE – *Etaler ou densifier les villes ? Critique d'un lieu commun* - Héritage
et Progrès – Paris - 2009

Olivier PIRON : « *Le confort spatial des ménages* » - Ponts et Chaussées Magazine n° 5 -
2008

ANNEXE 1

Mise en chantier de logements neufs (France métropolitaine jusqu'à 1990 et France entière depuis 1991)

(En nombre de logements)

ANNEES	MISES EN CHANTIER	ANNEES	MISES EN CHANTIER	
1953	191 800	1987	310 100	
1954	269 400	1988	327 100	
1955	282 400	1989	339 000	
1956	320 900	1990	309 500	
1957	305 700	1991	360 537	303 100
1958	307 600	1992	332 286	277 000
1959	318 400	1993	310 494	256 800
1960	337 600	1994	360 742	302 100
1961	339 300	1995	309 473	285 900
1962	343 900	1996	294 751	273 800
1963	377 700	1997	291 022	271 600
1964	429 400	1998	307 198	294 100
1965	444 900	1999	341 423	317 000
1966	425 100	2000	354 995	309 200
1967	435 800	2001	350 645	302 200
1968	434 300	2002	335 292	302 300
1969	499 300	2003	350 535	313 800
1970	481 700	2004	397 715	363 000
1971	516 700	2005	444 189	410 200
1972	555 100	2006	460 294	421 000
1973	556 000	2007	465 681	425 200
1974	549 300	2008	400 191	385 747
1975	516 200	2009	334 430	322 814
1976	492 400	2010	346 018	332 920
1977	475 200	2011	421 306	400 182
1978	440 100			
1979	430 500			
1980	397 400			
1981	399 500			
1982	343 800			
1983	332 700			
1984	295 000			
1985	295 500			
1986	295 500			

France métropolitaine
France entière Sit@de/2

(Source : Sic/one, CGDD/SOeS)

La demande potentielle de logements à l'horizon 2030 : une estimation par la croissance attendue du nombre des ménages

Sous les hypothèses d'une fécondité stable à 1,95 enfant par femme, d'un solde migratoire annuel de + 100 000 personnes, et d'une évolution tendancielle de la mortalité et des comportements de cohabitation, le nombre de ménages pourrait croître de 200 000 par an en moyenne d'ici 2050 et de 235 000 par an d'ici 2030. Outre la croissance du nombre de ménages, la demande potentielle de logements dépend de l'évolution de la proportion de logements vacants et des flux de renouvellement du parc. Elle diffère du nombre de logements à construire car elle ne prend pas en compte les besoins liés au mal-logement ou au non-logement. Quels que soient les scénarii retenus, qui couvrent un spectre large d'hypothèses, la demande potentielle est comprise entre 300 000 et 400 000 logements par an en moyenne d'ici 2030.

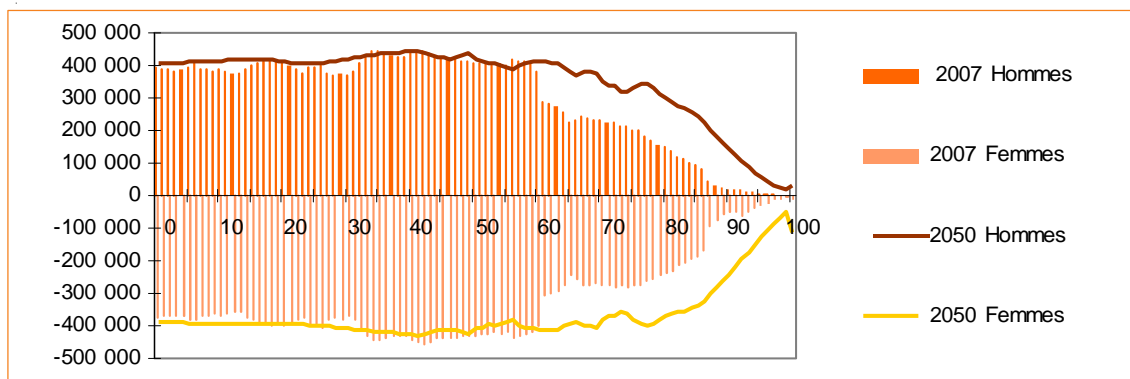
De 1975 à 2010, la population en France métropolitaine a progressé de 0,51 % par an en moyenne. Cet accroissement résulte à la fois d'un excédent des naissances sur les décès et d'un solde migratoire positif. Dans le même temps, le nombre de logements a augmenté de 1,26 % et le nombre de ménages a quant à lui progressé de 1,23 % par an, le nombre moyen de personnes par ménage ayant nettement baissé. L'objet de cette étude est de tenter de chiffrer la croissance prévisible du nombre de ménages au cours des prochaines décennies, si les tendances à l'œuvre en matière de fécondité, de mortalité, de migrations et de comportements de cohabitation devaient perdurer, ainsi que le nombre minimal de logements qu'il conviendrait en conséquence de construire, sans tenir compte notamment des situations de mal-logement (habitat indigne, surpeuplement...).

La France appelée à vieillir

Les générations les plus nombreuses, celles nées durant la période du baby-boom entre 1945 et 1965,

ne sont maintenant plus en âge d'avoir des enfants. De ce fait, les générations aujourd'hui en âge de procréer, moins nombreuses, représentent une fraction de plus en plus faible de la population totale, de sorte que celle-ci devrait croître à l'avenir un peu moins rapidement, même sous les hypothèses d'une stabilité de la fécondité et d'une évolution tendancielle de la mortalité. Selon l'Insee, avec un maintien de la fécondité à 1,95 enfant par femme à partir de 2015, un solde migratoire annuel de + 100 000 personnes, et une évolution annuelle moyenne de l'espérance de vie à la naissance de un an tous les 6,1 ans pour les hommes et tous les 7,7 ans pour les femmes, la population de la France métropolitaine, égale à 63 millions de personnes en 2010, pourrait dépasser 68 millions de personnes en 2030 et 72 millions en 2050. La croissance annuelle moyenne serait ainsi de + 0,43 % entre 2010 et 2030 et + 0,35 % entre 2010 et 2050 (*Pour en savoir plus 1 et 2*). Surtout, sous l'effet de l'arrivée aux âges élevés des générations nombreuses du baby-boom, la population est

Graphique 1 - Pyramide des âges



Champ : France métropolitaine.

Lecture : ce graphique représente la répartition de la population par sexe et par âge en 2007 d'une part, en 2050 d'autre part.

Source : Insee, Projections de population 2007-2060 pour la France métropolitaine : méthode et principaux résultats, Blanpain et Chardon, 2010

appelée à vieillir : les personnes âgées de soixante ans ou plus, qui représentent 22,9 % de la population en 2010, en représenteraient 31,8 % en 2050 (*graphique 1*).

Le nombre moyen de personnes par ménage tend à baisser

Deux facteurs principaux influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage : l'évolution de la structure par sexe et âge de la population, et les comportements de cohabitation (à sexe et âge donnés). La structure par âge importe car les ménages de personnes âgées, qui n'ont plus d'enfants à charge, sont des ménages plus petits que la moyenne (*Pour en savoir plus 5*). Depuis vingt ans, les déformations de la structure par âge expliquent une bonne moitié de l'évolution du nombre de personnes par ménage. Cumulées à la croissance de la population, elles expliquent selon les périodes entre les deux tiers et quatre cinquièmes de la croissance du nombre de ménages.

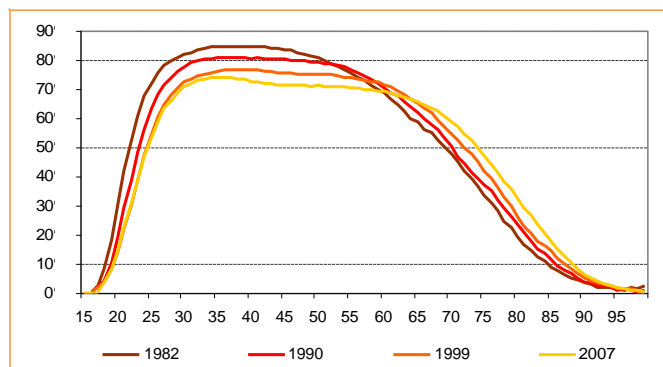
Le nombre moyen de personnes par ménage diminue aussi du fait de la relative désaffection dont souffrent les modes « traditionnels » de cohabitation. Depuis vingt ans, la vie en couple cède du terrain et de plus en plus de personnes vivent seules – excepté toutefois aux âges élevés, où les gains d'espérance de vie ont pour effet de retarder le veuvage. La tranche d'âge 25-50 ans est la plus concernée par ce phénomène. Les unions libres, en moyenne plus fragiles que les mariages, concernent une proportion croissante des couples. Si les taux de divorce observés actuellement en fonction de l'ancienneté dans le mariage devaient se maintenir, ce sont 45 % des mariages qui se termineraient par un divorce (*Pour en savoir plus 3*) et non plus 33 % comme au début des années quatre-vingt-dix. La vie en couple semble présenter également moins d'attrait pour les jeunes : quand ils quittent leurs parents, à un âge en moyenne guère plus élevé qu'il y a vingt ans, c'est plus souvent pour vivre seul que pour vivre en couple (au moins transitoirement).

À titre d'exemple, à l'âge de 35 ans, de 1982 à 2010, la proportion de personnes en couple a baissé de 13 points de pourcentage chez les hommes et de 12 points chez les femmes (*graphique 2*) ; corrélativement, chez celles-ci, dans le même temps, la proportion de personnes vivant seules ainsi que celle de mono-parents se sont accrues chacune d'un peu plus de cinq points.

Ainsi, le nombre moyen de personnes par ménage tend à baisser : égal à 2,9 en 1975, il n'est plus que de 2,4 en 1999 et

Graphique 2 - Proportion de femmes vivant en couple, selon l'âge

En %



Champ : France métropolitaine

Source : Insee, recensements

de 2,26 en 2010 et le nombre de ménages tend donc à croître plus vite que la population : + 1,23 % par an en moyenne pour le nombre de ménages entre 1975 et 2010, + 0,51 % pour la population.

La croissance du nombre de ménages restera soutenue

En l'absence de modifications brutales et/ou importantes de notre environnement économique et social, tout laisse à penser que ces tendances devraient se poursuivre à un rythme soutenu (*Pour en savoir plus 5*). Sous l'effet du vieillissement annoncé de la population, et sous l'hypothèse que la désaffection pour la vie en couple se poursuivra, le nombre de ménages s'accroîtrait en moyenne de 235 000 par an jusqu'en 2030, et de 200 000 par an en moyenne sur l'ensemble de la période allant jusqu'en 2050. Les rythmes d'accroissement annuels moyens seraient alors de + 0,80 % et + 0,65 % sur les périodes 2010-2030 et 2010-2050 respectivement (*tableau 1*). En 2050, le nombre de ménages serait ainsi supérieur de près de 30 % à son niveau actuel. La contribution des changements des comportements de cohabitation à l'évolution du nombre de ménages serait à peu près stable tout au long de la période de projection (de l'ordre de 40 000 à 50 000 ménages supplémentaires chaque année de ce fait) mais ne représenterait jamais qu'une faible partie de l'ensemble. La contribution de la croissance de la population faiblirait progressivement, du fait d'un ralentissement de celle-ci tout au long de la période considérée (*cf. supra*). Enfin, les déformations de la structure par âge de la population contribueraient considérablement moins à partir de 2035, l'ensemble des générations du baby-boom ayant à cet horizon dépassé l'âge de 70 ans. À cet âge, en effet, la taille moyenne du ménage est très faible et ne baisse plus.

Le nombre moyen de personnes par ménage ne serait plus que de 2,10 en 2030 et 2,00 en 2050, et à cet horizon, la proportion de personnes seules s'élèverait à 23,0 % contre 15,0 % en 2010. En 2050, près d'un ménage sur deux serait composé d'une personne seule.

Un solde migratoire plus faible, égal à + 50 000 personnes par an - chiffre davantage conforme à la moyenne des quarante dernières années - réduirait de 20 000 à 30 000 la croissance annuelle du nombre de ménages (*tableau 2*, scénario B). Une croissance annuelle plus forte de l'espérance de vie à la naissance, de 0,22 an pour les hommes et de 0,18 an pour les femmes, élèverait de 15 000 environ la croissance annuelle du nombre de ménages (scénario C). De manière symétrique, si la croissance annuelle de l'espérance de vie ne devait être que de 0,11 an pour les hommes et 0,08 an pour les femmes, la croissance annuelle du nombre de ménages s'en trouverait amoindrie de 15 000 environ (scénario D).

Construire a minima entre 300 000 et 400 000 logements chaque année

La demande potentielle de logements représente le flux de construction de logements neufs compatible avec la croissance projetée du nombre de ménages, sans tenir compte des situations de mal-logement ou de non-logement. Son estimation s'appuie sur des hypothèses d'évolution du parc des résidences secondaires et de logements vacants. Elle doit en outre prendre en considération l'ensemble des opérations affectant les logements existants : destructions, fusions, éclatement, transformations de logements en locaux non commerciaux et inversement.

Tableau 1 - Projection du nombre de ménages à l'horizon 2050 - scénario central

	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Effectifs au 1^{er} janvier (en milliers)								
Population totale	64 514	65 962	67 285	68 532	69 705	70 734	71 572	72 275
Population hors ménages	1 532	1 577	1 592	1 615	1 647	1 694	1 740	1 755
Nombre de ménages	28 439	29 613	30 736	31 901	33 020	33 924	34 612	35 177
Nombre de personnes par ménage	2,21	2,17	2,14	2,10	2,06	2,04	2,02	2,00
Répartition de la population (en %)								
Enfants	27,7	27,3	26,9	26,4	26,0	25,7	25,6	25,5
Adultes en couple	46,2	45,2	44,4	43,5	42,6	41,8	41,2	40,7
Parents famille monoparentale	3,8	3,9	4,0	4,0	4,1	4,2	4,3	4,3
Personnes seules	16,2	17,4	18,6	19,8	21,0	21,9	22,5	23,0
Hors famille dans un ménage de plus de 2 personnes	3,7	3,8	3,8	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0
Hors ménage ordinaire	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ménages par type (en %)								
Personne seule	36,8	38,9	40,7	42,5	44,3	45,6	46,6	47,3
En couple	52,1	50,1	48,3	46,5	44,7	43,4	42,3	41,5
Famille monoparentale	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,6	8,6	8,7
Pas de famille	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Variation annuelle moyenne du nombre de ménages	2010-2015	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045	2045-2050
Due à la croissance de la population	142	129	120	115	110	98	81	68
Due à la déformation de la structure par âge de la population	52	47	59	72	63	38	19	13
Due à l'évolution des comportements de cohabitation	54	59	46	46	51	44	38	32
Total	248	235	225	233	224	181	138	113

Champ : France métropolitaine

Source : calculs du SOeS

Le jeu d'hypothèses le plus simple consiste à supposer que la proportion de résidences secondaires et celle des logements vacants resteront constantes à leur niveau de 2010. La proportion de logements vacants est toutefois à un niveau faible au regard des valeurs observées au cours des quarante dernières années, de sorte qu'une remontée ne saurait être exclue. À titre d'illustration, nous étudierons le scénario d'une remontée de 0,1 point par an jusqu'en 2015, pour atteindre 7,5 % à cet horizon. Le renouvellement du parc pourrait quant à lui contribuer chaque année à l'évolution du stock de logements : à hauteur de - 30 000 si l'on se fonde sur les niveaux moyens observés depuis trente ans, ou à hauteur de - 50 000 si l'on table en outre sur la poursuite de l'effort de renouvellement urbain dans les quartiers de grands ensembles tel qu'il est mené depuis 2004. On étudie enfin des scénarii alternatifs de mortalité et de migrations.

Au total, suivant les scénarii retenus, la demande potentielle est en général comprise entre 300 000 et 350 000 logements à construire par an. Avec l'hypothèse centrale de mortalité, un solde migratoire annuel de + 100 000 personnes, une stabilité de la proportion de logements vacants et un renouvellement de 50 000 par an (scénario A), elle atteint 348 000 logements sur la période 2010-2015 et 332 000 sur la période 2015-2020. Sous les mêmes hypothèses mais avec une croissance un peu plus rapide de l'espérance de vie (scénario C), elle s'élève à 362 000 pour la présente période quinquennale. Elle ne dépasse significativement le seuil des 350 000 qu'en supposant une remontée de la proportion de logements vacants (scénario F), sans toutefois excéder 400 000 (tableau 2).

Les chiffres doivent toutefois être utilisés avec prudence. Il ne s'agit pas de prévisions mais de projections. Elles sont

basées sur des hypothèses sur lesquelles l'incertitude reste importante, et les divers scénarii inscrivent les chiffres dans une fourchette assez large.

Tableau 2 - Demande potentielle de logements

Scénario	A	B	C	D	E	F	G
Hypothèses							
Solde migratoire annuel (en milliers)	100	50	100	100	100	100	50
Croissance annuelle de l'espérance de vie à la naissance (en années)							
Hommes	0,17	0,17	0,22	0,11	0,17	0,17	0,17
Femmes	0,13	0,13	0,18	0,08	0,13	0,13	0,13
milliers) Évolution annuelle de la proportion de logements vacants de 2010 à 2015 (en points de %)	-50	-50	-50	-50	-30	-50	-30
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Résultats (en milliers)							
Variation annuelle moyenne du nombre de ménages							
- 2010-2014	248	235	260	238	248	248	235
- 2015-2019	235	211	246	219	235	235	211
- 2020-2024	225	203	249	211	225	225	203
- 2025-2029	233	205	253	207	233	233	205
Demande potentielle annuelle moyenne de logements							
- 2010-2014	348	333	362	335	328	391	313
- 2015-2019	332	303	346	313	312	335	283
- 2020-2024	320	293	349	303	300	322	273
- 2025-2029	330	297	354	299	310	332	277
Demande potentielle : écart au scénario A							
- 2010-2014	0	-15	14	-13	-20	43	-35
- 2015-2019	0	-29	14	-19	-20	3	-49
- 2020-2024	0	-27	29	-17	-20	2	-47
- 2025-2029	0	-33	24	-31	-20	2	-53

Champ : France métropolitaine

Source : calculs du SOeS

Révisions des hypothèses par rapport aux projections de 2006-2007

Les précédentes projections avaient été réalisées en 2006 et 2007, par l'Insee pour la projection de population (*Pour en savoir plus 7*) et de ménages (*Pour en savoir plus 5 et 6*) et par le SOeS pour ce qui est de la demande potentielle (*Pour en savoir plus 4*).

En matière de mortalité, l'Insee a revu à la hausse ses hypothèses de gains d'espérance de vie, surtout aux âges les plus élevés (*Pour en savoir plus 2*). Dans la précédente projection, les valeurs de l'espérance de vie à la naissance en 2050 étaient plus basses de 0,8 an pour les hommes et de 1,0 an pour les femmes. L'hypothèse de fécondité a été revue légèrement à la hausse (1,95 enfant par femme, soit le niveau de fécondité observé au cours des dernières années, au lieu de 1,90 dans l'exercice précédent), et l'hypothèse migratoire est inchangée. La projection de ménages de 2006 comprenait deux scénarii de comportements de cohabitation, un scénario dit « bas » (en terme de nombre de ménages, donc relativement élevé en termes de nombre de personnes par ménage) et un scénario « haut » moins probable (*Pour en savoir plus 4 et 6*). De fait, sur les années 2006 à 2008, il semble que même le scénario « bas » ait eu tendance à surestimer la baisse du nombre de personnes par ménage.

Nombre moyen de personnes par ménage, observé et projeté

	Observé	Projeté en 2006	
		Scénario bas	Scénario haut
2006	2,299	2,296	2,294
2007	2,289	2,284	2,281
2008	2,279	2,273	2,268

Sources : nouveau recensement (observé) et projection de ménages réalisée en 2006

Par sexe et âge détaillés, la projection 2006 (scénario bas) avait légèrement surestimé la proportion de personnes seules chez les hommes, et sous-estimé la proportion de monoparents (pour les deux sexes) au vu des dernières années de données disponibles. En conséquence, pour cet exercice d'actualisation de la projection de ménages, on a retenu un seul scénario de comportements de cohabitation, plus proche du scénario bas de 2006 que du scénario haut, tout en corrigeant les imperfections de ce dernier.

S'agissant du logement, ce chiffrage ne tient pas compte des constructions qui seraient nécessaires pour résorber les situations de non-logement, de mal-logement ou d'hébergement par des tiers. Dénombrer les personnes qui, à un instant donné, ne sont pas ou sont mal logées constitue un exercice tout à fait licite mais normatif (et de ce fait assez sensiblement différent de celui présenté dans cette publication), car l'appréciation de ce que devraient être des conditions de logement minimales est inévitablement empreinte d'une certaine subjectivité.

Définitions

Ménage et famille : un ménage est l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans être nécessairement unies par des liens de parenté. Le nombre de ménages et le nombre de résidences principales sont donc égaux. La notion de ménage est plus large que celle de famille, qui suppose l'existence d'un lien de couple ou de filiation.

Les personnes résidant en collectivité sont considérées comme vivant « hors ménages ordinaires » : étudiants en résidence universitaire, personnes en maison de retraite ou en foyers de travailleurs... Au nouveau recensement, c'est aussi le cas des élèves majeurs vivant en internat, des militaires vivant en caserne sans leur famille.

Couple : un homme (de 18 ans au moins) et une femme (de 15 ans au moins) qui vivent sous le même toit (i.e. qui partagent la même résidence principale), sont mariés ou déclarent vivre en couple.

Enfant : tous les individus - sans limite d'âge - célibataires, sans enfant, ne vivant pas en couple, et appartenant au même ménage que l'un au moins de leurs deux parents.

Potential housing demand to 2030: an estimate based on expected growth in numbers of households

Assuming a steady level of fertility, at 1.95 children per woman, a positive annual migration balance of 100,000 people, and an evolution of mortality and of cohabitation patterns in line with current trends, the number of households could rise, on average, by 200,000 per year between now and 2050 and by 235,000 per year by 2030. The potential housing demand depends, in addition to the increase in the number of households, on the evolution of the proportion of vacant dwellings and rate of renewal of the housing stock. It differs from the number of dwellings to be built as it does not include needs arising from bad housing or homelessness. Regardless of the scenarios adopted, which cover a wide range of hypotheses, the potential demand will be between 300,000 and 400,000 dwellings per year up to 2030.

Pour en savoir plus

- 1 *Projections de population à l'horizon 2060 – Un tiers de la population âgé de plus de 60 ans*, N. Blanpain et O. Chardon, *Insee-Première*, n° 1 320, 2010
- 2 *Projections de population 2007-2060 pour la France métropolitaine : méthode et principaux résultats*, N. Blanpain et O. Chardon, Insee, document de travail n° F1008, 2010
- 3 *L'évolution démographique récente en France*, M. Barbieri, M. Mazuy, F. Prioux, Ined, *Population*, n° 3, 2010
- 4 *La demande potentielle de logements : un chiffrage à l'horizon 2020*, A. Jacquot, Sesp, *Notes de synthèse*, n° 165, 2007
- 5 *Des ménages toujours plus petits projection de ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030*, A. Jacquot, *Insee-Première*, n° 1 106, 2006
- 6 *Projections de ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030 : méthode et résultats*, A. Jacquot, Insee, document de travail n° F0605, 2006
- 7 *Projections de population 2005-2050 pour la France métropolitaine : méthode et résultats*, I. Robert-Bobée, Insee, document de travail n° F0603, 2006

Alain Jacquot (SOeS)

le point sur

Commissariat général
au développement durable

Service de l'observation
et des statistiques

Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mel : diffusion.soes.cgdd@
developpement-
durable.gouv.fr
Fax : (33/0) 1 40 81 13 30

Directeur de la publication :
Sylvain Moreau

Rédacteur en chef :
Anne Bottin

Coordination éditoriale :
Patricia Repérant

Conception :
Catherine Grosset

Impression :
Bialec, Nancy (France)



ISSN : 2100-1634

Dépôt légal : Août 2012

Tableau 2. Le pourcentage de locataires voulant acquérir plutôt une maison individuelle.

Locataire actuel en maison individuelle	97%
<i>Travailleur indépendant</i>	95%
Réside dans un village, un bourg, en habitat dispersé	94%
Réside dans une agglomération de moins de 100 000 hab.	94%
A au moins un enfant de moins de 6 ans au foyer	93%
Marié, en ménage (y compris Pacs)	92%
Ouvrier	92%
Aucun diplôme	90%
BEPC, CAP, technique	87%
25 à 39 ans	87%
Reste au foyer	87%
Moyenne : 83%	
Réside dans une agglomération provinciale de plus de 100 000 hab.	79%
Réside en ville, en centre-ville	78%
Moins de 25 ans	77%
Réside actuellement en immeuble collectif	75%
Revenus inférieurs à moins de 900 € par mois	74%
<i>Cadre supérieur</i>	71%
Célibataire	70%
Diplômé du supérieur	70%
<i>Étudiant</i>	64%
Réside dans l'agglomération parisienne	62%

Les chiffres en italiques concernent des effectifs peu importants.

Exemple de lecture : 92% des ouvriers non propriétaires et désireux d'accéder à la propriété opteraient pour une maison individuelle.

Source : Crédoc, enquête « Conditions de vie et aspirations des Français », juillet 2008, réalisée à la demande du ministère du Logement et de la Ville.

Le prix des terrains à bâtir en 2011

Près de 93 % des ménages ayant reçu une autorisation de construire une maison individuelle, en 2011, veulent en faire leur résidence principale. Ils étaient, avant leur installation, majoritairement locataires hors HLM (51 %) ou propriétaires (25 %) de leur logement. Lorsque leur projet n'est pas la construction de leur résidence principale, ces particuliers sont à plus de 85 % propriétaires de leur logement actuel. Près d'un dixième des ménages édifie sa maison sur un terrain acquis par succession ou donation. Les neufs dixièmes restants procèdent à un achat. Parmi les terrains achetés, 72 % ont été acquis au cours de l'année 2011 ; le mètre carré de terrain s'est vendu en moyenne au prix de 63 euros, soit 7,6 % de plus qu'en 2010. La

superficie moyenne des terrains achetés est restée stable passant de 1 098 m² en 2010 à 1 095 m² en 2011. En définitive, la valeur moyenne des terrains a augmenté de 7,3 %. En 2011, la superficie et le coût moyen des maisons construites sont de 131 m² et de 140 200 euros, en progression respectivement de 0,3 % et de 3,2 % par rapport à 2010. Globalement, l'investissement total (terrain et maison) lié à l'acquisition d'une maison individuelle, lorsqu'il y a eu achat du terrain, s'élève en moyenne à 204 600 euros, soit une augmentation de 5,4 % par rapport à 2010. Comme les années précédentes, le terrain compte pour un tiers dans le coût total.

Augmentation sensible du prix moyen des terrains

En 2011, le prix du terrain au mètre-carré progresse de 7,6 %, après 4,3 % en 2010 et 3,7 % en 2009. C'est dans l'agglomération parisienne qu'il a le plus augmenté (+ 10,9 %). L'échelle de prix s'étale, en 2011, de 44 euros/m² dans les zones rurales à 264 euros/m² dans l'agglomération parisienne. Entre classes d'âge des acheteurs, les écarts de prix du terrain sont moins prononcés : 50 euros/m² pour les moins de 30 ans, 67 à 74 euros/m² pour les autres tranches d'âge. Les agriculteurs, dans leur ensemble, ont acheté leurs terrains 29 euros/m² et les cadres et professions intellectuelles supérieures, 83 euros/m². Les surfaces achetées qui avaient fortement diminué en

2009 (- 9,5 %) et en 2010 (- 3,8 %), restent stables en 2011 (- 0,3 %), si bien que le prix du terrain progresse en 2011 à un rythme proche du prix au mètre carré (+ 7,6 %).

Dans le même temps, le prix moyen au mètre carré des maisons augmente de 2,9 % (1 069 euros en 2011 contre 1 038 euros en 2010) et leur surface moyenne est quasiment stable (+ 0,3 %). In fine, l'investissement total progresse de 5,4 % pour atteindre 204 600 euros. La part de la valeur du terrain dans le coût total s'élève à 34 % ; il dépend de la taille de l'agglomération et varie de 30 % en zone rurale à 50 % dans l'agglomération parisienne.

Évolutions annuelles des différents indicateurs concernant les terrains achetés et des maisons construites en 2011

	Évolutions annuelles					Niveau 2011
	2007 / 2006	2008 / 2007	2009 / 2008	2010 / 2009	2011 / 2010	
Investissement						
Coût total moyen (terrain + maison)	5,7%	1,9%	-4,4%	0,4%	5,4%	204 600
Part du terrain dans le coût total (achat du terrain + construction)	0,9 pt	0,8 pt	-0,6 pt	0 pt	0,6 pt	34,0%
Terrains						
Valeur moyenne du terrain en euros	8,5%	4,4%	-6,1%	0,3%	7,3%	69 300
Prix moyen/m ² en euros	12,9%	5,9%	3,7%	4,3%	7,6%	64
Surface moyenne en m ²	-3,8%	-1,4%	-9,5%	-3,8%	-0,3%	1 095
Maisons						
Shon moyenne des maisons	-0,2%	-2,4%	-2,4%	0,1%	0,3%	131
Prix en euros/m ² de Shon	5,8%	3,5%	-0,6%	-0,5%	2,9%	1 069
Coût moyen des maisons en euros	5,6%	0,9%	-3,0%	-0,4%	3,2%	140 200

Champ des maisons : France entière, permis délivrés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Champ des terrains : France entière, terrains achetés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2011

Pt : point d'évolution

Source : SOeS, EPTB 2011

Prix, surface et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2011

	Répartition des terrains 2011 (en %)	Prix moyen des terrains (en euros par m ²)	Surface moyenne des terrains	Prix moyen des terrains (en euros)	Part du terrain dans le coût total (en %)	Investissement total moyen (terrains + maisons)
Catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur						
Agriculteurs exploitants	1%	28,5	1 739	50 000	25%	201 400
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	6%	62,0	1 323	82 300	36%	231 400
Cadres et professions intellectuelles supérieures	19%	83,0	1 150	95 500	36%	265 000
Professions intermédiaires	4%	68,0	1 091	74 400	34%	219 800
Employés	47%	61,0	1 030	63 200	34%	187 300
Ouvriers	16%	47,0	1 102	51 800	31%	166 700
Retraités	5%	65,5	1 074	70 500	32%	220 900
Autres	2%	54,0	1 190	64 600	33%	197 000
Âge de l'acheteur						
Moins de 30 ans	29%	50,0	1 134	56 700	32%	177 400
30 à 39 ans	40%	67,0	1 076	72 200	35%	209 000
40 à 49 ans	18%	74,0	1 076	79 400	35%	224 100
50 à 59 ans	8%	68,0	1 100	75 000	34%	220 400
60 ans ou plus	5%	68,0	1 082	73 300	32%	228 600
Taille d'agglomération						
Rural	48%	43,5	1 265	55 000	30%	185 700
Unités urbaines de 2 000 à 4 999 habitants	13%	74,0	942	69 700	34%	202 100
Unités urbaines de 5 000 à 9 999 habitants	8%	75,0	960	72 200	35%	207 800
Unités urbaines de 10 000 à 19 999 habitants	5%	71,5	986	70 400	35%	203 200
Unités urbaines de 20 000 à 49 999 habitants	6%	80,5	894	71 800	34%	209 700
Unités urbaines de 50 000 à 99 999 habitants	6%	71,5	1 032	73 800	36%	207 600
Unités urbaines de 100 000 à 199 999 habitants	4%	100,0	870	86 900	38%	230 800
Unités urbaines de 200 000 à 1 999 999 habitants	9%	121,0	927	112 200	42%	266 500
Agglomération de Paris	1%	264,0	676	178 800	50%	357 000
Total	100%	63,5	1 095	69 300	34%	204 600

Champ : France entière, terrains achetés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2011.

Source : SOeS, EPTB 2011

Prix moyen et surface moyenne (Shon) des maisons en 2011 selon le degré de finition, le mode de chauffage et le professionnel en charge de la construction

	Répartition des maisons 2011 (en %)	Prix des maisons en euros/m ² de Shon				Shon moyenne des maisons	Prix moyen des maisons (en euros)	Surface moyenne des terrains
		Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile			
Finition								
Totalement terminé	33%	1 104	884	1 076	1 305	135	148 500	1 517
Prêt à décorer	60%	1 059	893	1 038	1 215	130	137 400	1 298
Clos et couvert	7%	976	777	966	1 171	128	125 300	1 489
Chauffage								
Gaz	6%	1 148	979	1 142	1 314	143	163 900	864
Électricité seule	36%	1 023	873	1 009	1 169	121	124 200	1 161
Électricité et bois d'appoint	19%	1 051	879	1 028	1 210	130	136 700	1 400
Énergies renouvelables seules et combinées	20%	1 109	891	1 102	1 318	145	161 000	1 692
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	12%	1 067	868	1 039	1 250	137	145 900	1 469
Autres modes de chauffage	7%	1 131	888	1 102	1 367	123	139 200	1 885
Maitre d'œuvre								
Architecte	4%	1 293	1 035	1 250	1 524	155	200 400	1 566
Constructeur de maisons individuelles	58%	1 092	923	1 062	1 238	123	134 300	1 179
Entrepreneur ou artisan	9%	1 109	904	1 079	1 290	134	148 900	1 604
Particulier lui-même	27%	970	743	940	1 171	143	138 900	1 722
Autres cas	3%	1 140	940	1 104	1 303	140	159 900	1 373
Total	100%	1 069	882	1 043	1 239	131	140 200	1 384

Champ : France entière, permis délivrés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Source : SOeS, EPTB 2011

Stabilité des énergies renouvelables pour le chauffage mais augmentation du nombre de labels énergétiques

Le mode de chauffage le plus souvent retenu en 2011 est le chauffage « tout électrique » : 36 % des ménages qui font construire en sont équipés. Vient ensuite le chauffage par énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur, solaire thermique) seules ou combinées entre elles, mode choisi par 20 % des particuliers. Si on ajoute les cas où les énergies renouvelables sont associées à un autre mode de chauffage, celles-ci sont présentes dans 33 % des projets, proportion stable comparée à 2010. En 2011, 25 % des maisons construites ont un label énergétique, soit 5 % de plus qu'en 2010. Pour 67 % d'entre elles, il s'agit d'un label « BBC - Effinergie », visant les bâtiments à basse consommation (*voir sources*).

Près de trois maisons sur cinq sont construites par un constructeur de maisons individuelles et plus d'un quart le sont par les particuliers eux-mêmes.

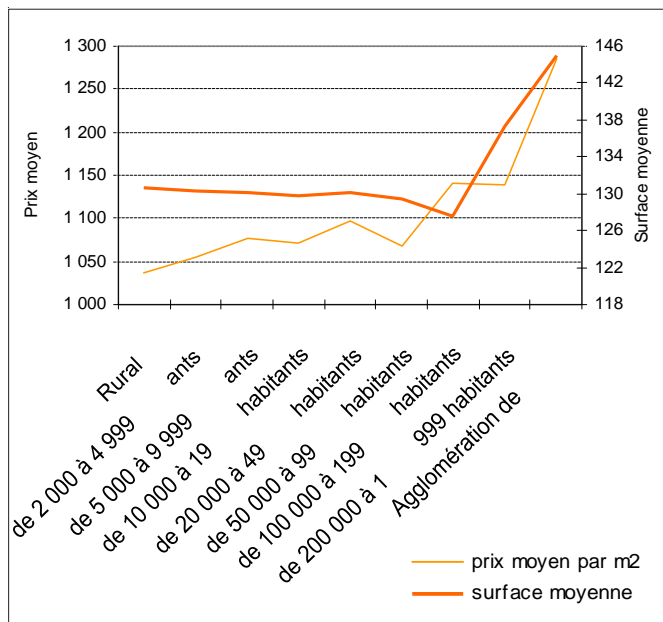
Le prix moyen par mètre carré et la surface (Shon) de la maison varient selon le professionnel en charge de la construction. Le coût s'échelonne de 970 euros par mètre carré si le particulier prend lui-même en charge la maîtrise d'œuvre à 1 293 euros s'il s'agit d'un architecte et reste proche du prix moyen dans les autres cas (1 100€/m²). La surface, elle, varie de 123 mètres carrés dans le cas d'un constructeur de maisons individuelles à 155 mètres carrés en cas de recours à un architecte.

Les prix des terrains et des maisons par région

En 2011, le prix moyen des terrains au mètre carré est supérieur à 100 euros/m² en Île-de-France (179 euros/m²), en Provence-Alpes-Côte d'Azur (116,5 euros/m²), en Languedoc-Roussillon (105,5 euros/m²) et en Alsace (104 euros/m²). Il est inférieur à 35 euros/m² en Auvergne (32 euros/m²) et Limousin

(18 euros/m²). En métropole, la part du terrain dans le coût total lié à l'acquisition d'une maison individuelle varie de 20 % pour le Limousin à 49 % pour Provence-Alpes-Côte d'Azur et 47 % pour l'Île-de-France.

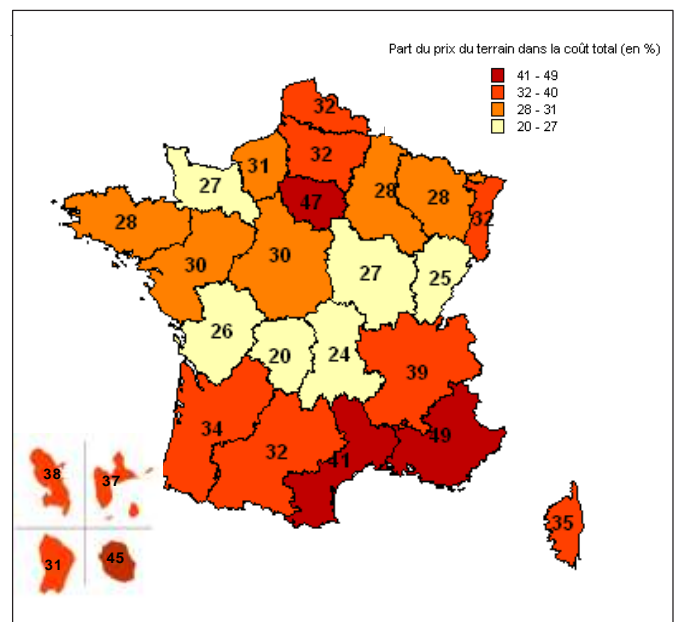
Prix moyen des maisons (en euros/m² de Shon) et surface moyenne (Shon en m²) en 2011 selon la taille d'agglomération



Champ : France entière, permis délivrés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
Source : SOeS, EPTB 2011

Les prix moyens par région des maisons (en euros par mètre carré) sont moins dispersés que les terrains, ils varient de 968 euros/m² dans le Centre à 1 227 euros/m² en Corse (l'écart

Part du prix du terrain dans le coût total (achat du terrain + construction) - (en %) selon les régions en 2011



Champ : France entière, terrains achetés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2011.
Source : SOeS, EPTB 2011

se réduit comparé à 2010). La surface (Shon) est en moyenne de 107 m² dans les départements d'outre-mer. En métropole, elle varie de 125 m² en Poitou-Charentes à 156 m² en Alsace.

Prix et surface des terrains en 2011 selon la région

Région	Répartition des terrains 2011 (en %)	Prix en euros/m ²				Surface moyenne (en m ²)	Prix moyen (en euros)
		Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile		
Alsace	2%	104,0	93	135	170	827	85 900
Aquitaine	8%	47,0	23	52	100	1 404	65 700
Auvergne	3%	32,0	17	33	61	1 318	41 900
Basse-Normandie	4%	38,0	20	41	82	1 269	48 100
Bourgogne	3%	37,5	20	43	73	1 248	46 700
Bretagne	9%	63,0	42	80	116	836	52 700
Centre	5%	48,0	30	54	91	1 121	53 800
Champagne-Ardenne	2%	48,5	27	53	93	1 027	49 700
Corse	1%	52,0	36	56	74	1 665	86 300
DOM	3%	97,5	75	103	164	912	89 000
Franche-Comté	2%	45,0	30	48	75	1 128	50 700
Haute-Normandie	4%	45,5	33	49	75	1 260	57 300
Île-de-France	3%	179,0	129	189	312	819	146 400
Languedoc-Roussillon	6%	105,5	79	130	189	808	85 200
Limousin	2%	18,0	11	18	31	1 812	32 800
Lorraine	3%	54,0	29	60	117	1 080	58 200
Midi-Pyrénées	7%	41,5	25	47	90	1 491	62 100
Nord-Pas-de-Calais	4%	67,0	49	88	110	966	64 600
Pays de la Loire	10%	67,0	45	70	111	826	55 100
Picardie	3%	62,0	37	62	106	946	58 800
Poitou-Charentes	5%	38,5	21	42	79	1 114	42 700
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5%	116,5	88	136	207	1 265	147 400
Rhône-Alpes	11%	87,5	61	96	141	1 038	90 600
France métropolitaine	97%	62,5	35	70	118	1 101	68 700
France entière	100%	63,5	36	71	119	1 095	69 300

Champ : France entière, terrains achetés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2011.

Source : SOeS, EPTB 2011

Prix et surface (Shon) des maisons en 2011 selon la région

Région	Répartition des maisons 2011 (en %)	Prix des maisons en euros/m ² de Shon				Shon moyenne (en m ²)	Prix moyen (en euros)	Surface moyenne du terrain d'assise
		Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile			
Alsace	2%	1 187	995	1 190	1 402	156	185 600	934
Aquitaine	8%	1 013	841	996	1 181	130	131 300	1 633
Auvergne	3%	1 036	855	1 034	1 221	131	136 200	1 655
Basse-Normandie	3%	1 037	877	1 023	1 186	129	134 000	1 424
Bourgogne	3%	1 018	866	1 002	1 181	130	132 100	1 543
Bretagne	9%	1 084	931	1 081	1 250	133	143 700	988
Centre	4%	968	826	960	1 111	131	126 800	1 358
Champagne-Ardenne	2%	1 002	854	997	1 157	135	135 600	1 298
Corse	1%	1 227	980	1 227	1 573	134	164 700	2 841
DOM	4%	1 225	927	1 196	1 529	107	131 100	2 673
Franche-Comté	2%	1 152	950	1 150	1 350	139	159 600	1 373
Haute-Normandie	3%	1 010	866	993	1 145	127	127 900	1 384
Île-de-France	3%	1 213	976	1 163	1 390	141	171 300	972
Languedoc-Roussillon	6%	976	795	949	1 130	128	124 500	1 068
Limousin	2%	1 042	883	1 050	1 215	128	133 700	2 161
Lorraine	3%	1 050	877	1 044	1 233	150	157 600	1 446
Midi-Pyrénées	7%	1 035	859	1 024	1 220	130	134 700	1 762
Nord-Pas-de-Calais	4%	1 038	870	1 020	1 199	137	142 200	1 100
Pays de la Loire	9%	1 080	924	1 075	1 237	126	136 400	1 024
Picardie	3%	1 014	856	1 006	1 171	128	129 700	1 100
Poitou-Charentes	5%	1 029	876	1 012	1 181	125	128 300	1 395
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5%	1 186	917	1 124	1 395	134	158 800	1 709
Rhône-Alpes	10%	1 100	895	1 055	1 273	134	147 500	1 211
France métropolitaine	96%	1 064	882	1 040	1 230	132	140 500	1 334
France entière	100%	1 069	882	1 043	1 239	131	140 200	1 384

Champ : France entière, permis délivrés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Source : SOeS, EPTB 2011

Méthodologie

Source

L'enquête sur le prix du terrain à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2011 pour la construction d'une seule et unique maison individuelle en secteur diffus. Elle est exhaustive sur ce champ. Les questions posées portent sur le terrain, la maison édifée sur celui-ci et les caractéristiques du ménage. L'enquête est exploitée annuellement.

Méthodologie

Les données recueillies sont redressées annuellement. Les permis ayant fait l'objet d'une annulation au cours de l'année sont exclus. Les résultats redressés « bruts » sont remis en cohérence (« recalage ») annuellement avec les séries en date réelle sur l'ensemble des permis autorisés, (Sit@del2).

Permis enquêtés en 2011 : données issues de Sit@del2, résultats en date réelle ; sélection des permis selon leur date de prise en compte sous condition d'un délai de prise en compte inférieur à six mois.

Définitions

Label de performance énergétique : par défaut, toutes les nouvelles constructions sont soumises à la réglementation thermique 2005. À cette réglementation, s'ajoute pour certains projets, un label qui pouvait être selon le questionnement 2011 : bâtiment à énergie positive, maison passive, BBC-Effinergie ou HPE/THPE.

Unité urbaine : une unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Shon : Surface hors oeuvre nette habitation.

Prix moyens en euros par m² : rapport entre la somme des coûts des terrains ou maisons et la somme des surfaces des terrains ou maisons.

Prix : les prix des terrains et maisons sont TTC ; pour les terrains, ils sont hors frais de notaire et frais d'agence.

Médiane : valeur qui sépare la série observée en deux groupes de taille identique.

1^{er} quartile : valeur telle que 25 % des données lui sont inférieures.

3^e quartile : valeur telle que 25 % des données lui sont supérieures.

Diffusion

Pour plus de précisions sur la méthodologie, la modification du questionnaire ainsi que les résultats détaillés depuis 2006, consulter le site <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/>, rubrique Logement-construction / Marchés du logement / Maisons individuelles neuves.



Chiffres & statistiques

Commissariat général au développement durable

Service
de l'observation
et des statistiques
Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mel :
diffusion.soes.cgdd@
developpement-
durable.gouv.fr
Télécopie :
(33/0) 1 40 81 13 30

**Directeur
de la publication**
Sylvain MOREAU
ISSN : 2102-6378

© SOeS 2012



Claire DE KERMADEC

L'essentiel

ANNEXE 5

La densité urbaine



La prise de conscience des dysfonctionnements générés par l'étalement urbain a ramené la question de la densité au centre du débat sur la ville et ses formes urbaines.

De nombreux facteurs amènent, aujourd'hui, à poser le débat sur la densité, en termes renouvelés : la mise en oeuvre du Grenelle de l'Environnement avec le plan «ville durable», la lutte contre le réchauffement climatique et la recherche d'un nouveau modèle de déplacements à substituer au «tout voiture», ainsi que l'idée d'un nouveau «contrat social» reposant sur la mixité de l'habitat et la diversité des fonctions urbaines sont des objectifs à poursuivre dans le cadre de l'action publique. Enfin la hausse vertigineuse des prix des terrains pousse à optimiser les ressources foncières.

Refaire la ville sur la ville suppose un certain niveau de densité. Comment alors surmonter les obstacles d'ordre psychologique pour arriver à définir une densité « désirable » et rendre acceptable l'idée qu'une ville dense peut aussi correspondre à un cadre de vie de qualité ?

La densité a mauvaise presse car elle fait référence à l'urbanisme des grands ensembles. Les tours et les barres sont souvent dénoncées par les habitants comme appartenant à des quartiers trop denses, sans qu'ils le soient en réalité. Cette densité urbaine est ressentie comme oppressante, alors qu'elle est nettement inférieure à la densité bien réelle des centres historiques.

D'autres facteurs de perception sociaux, culturels, contextuels, ... comme l'image de la ville ou du quartier, la mixité fonctionnelle, la place du végétal, le climat social local, l'animation et l'ambiance urbaine, ... sont déterminants dans l'appréciation d'un lieu et de son urbanité.

Il convient donc de dépasser ces préjugés et les idées reçues pour réfléchir aux vertus de la densité. Tel est l'objectif de cette fiche synthétique et pédagogique qui redéfinit le terme de « densité » et argumente sur les principaux avantages d'une ville dense.

Un projet urbain adapté au territoire



Un plan de composition urbaine bien inséré

La qualité du traitement des espaces publics ...



La densité urbaine est un rapport entre un indicateur statistique et une surface, qui peut se mesurer, selon :

la densité humaine
nombre d'habitants au kilomètre carré

la densité de logements
nombre de logements à l'hectare

la densité du bâti
nombre de mètres carrés de surface construite par hectare

À contexte donné, densités adaptées. Il n'y a pas de densité urbaine idéale mais des densités adaptées selon les contextes et, par là même, acceptées par les habitants et les futurs acquéreurs au regard des fonctions, des formes et des ambiances urbaines proposées.

Pas de qualité urbaine sans densité minimale. La densité est mesurable mais elle ne doit pas être abordée comme une donnée quantitative. Toujours associée à des objectifs de qualité en matière de formes urbaines, elle s'inscrit nécessairement dans une démarche de projet qui sait proposer la «bonne» mesure entre espace bâti et non bâti.

À contextes urbains divers, densités diverses. Il n'existe pas de ville idéale. Il ne saurait donc être question de modèles. Un projet urbain de qualité tient d'abord compte du contexte. La relation entre les pleins et les vides, la question de la place du végétal, l'organisation des circulations, la localisation des espaces de rencontre, sont autant d'éléments à lier au contexte, qu'il convient d'intégrer dans le projet de composition urbaine, et qui demandent à être réalisés par des professionnels compétents.

Pas de densité sans espace public de qualité. Espaces publics, espaces privés, espaces de transitions, ... le tissu urbain est riche de la diversité des statuts des espaces qui le compose. Plus les espaces sont définis, plus il sera possible d'obtenir une utilisation optimale de l'espace. Aussi il existe bien un seuil de densité autorisée qui justifie des coûts d'équipements et de services urbains performants.

Habitat individuel et urbanité, un objectif accessible par la densité. Faire dense, ce n'est pas nécessairement faire du collectif : maison de ville, immeuble-villa, habitat intermédiaire, maison superposée, ... constituent un large panel de formes urbaines dont les qualités urbaines et résidentielles avérées offrent une densité significative. Face au rêve pavillonnaire, ces produits se doivent d'être attractifs. Pour cela, il y a nécessité d'innover dans la conception même des logements, mais aussi dans la capacité à agencer différents produits au sein d'une même opération. Il ne s'agit pas de s'opposer à la maison individuelle, mais seulement d'étendre la liberté de choix pour des familles dont les modes de vie évoluent rapidement, et qui faute de choix vont dans le péri-urbain.

Densité urbaine
nombre de logts/hectare

5



Pavillonnaire diffus

20



Lotissement pavillonnaire

40



Cité jardin
Maison de ville

La densité nécessaire à la qualité urbaine ...



... mais aussi la qualité du traitement des espaces de transition



Des alternatives de déplacements possibles au «tout voiture» ...

Des politiques publiques qui luttent contre les excès de la dédensification.

Les pouvoirs publics ont toujours combattu la tendance naturelle des constructions à se regrouper, pour mieux lutter contre les incendies, faciliter la circulation ou améliorer les conditions d'hygiène. A la fin du XIX^e et au XX^e siècle, la dynamique s'est inversée. Les villes se sont étalées rapidement, avec le développement des infrastructures et l'accès à l'automobile. De fait aujourd'hui les politiques publiques essaient de lutter contre les excès de cette dédensification.

Des communes périphériques dominées par le modèle de la maison individuelle.

Soucieuses de construire davantage en harmonie avec le centre-bourg, pour préserver leur identité locale, ces communes cherchent à nouveau à requalifier leur centre, attirer les commerces et diversifier l'offre de logements, pour prendre en compte les besoins des jeunes, des personnes âgées et des familles monoparentales par exemple. Elles souhaitent que l'urbanisme n'oblige pas les habitants à prendre leur voiture pour le moindre déplacement et favorise la desserte par les transports en commun, voire de nouveaux services (covoiturage, autopartage, transport à la demande, etc). L'idée de redensifier les villes et villages peut s'imposer pour répondre aux nouveaux be-

soins et problèmes engendrés par la périurbanisation. Cette densification s'aborde avec prudence, pour éviter les erreurs du passé et essayer de garder les avantages du cadre de vie de la maison individuelle à laquelle aspirent 80% des ménages français. Mais jusqu'où peuvent aller les effets d'une politique locale d'habitat plus dense ? Peut-elle vraiment modifier la façon de se déplacer, limiter l'étalement urbain, économiser l'énergie, et renforcer les liens sociaux ? Au-delà des effets locaux et ponctuels, la densité évoque aussi des interrogations implicites qui font débat.

La densification ne doit pas être un but en soi.

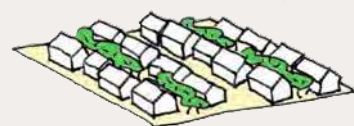
Il faut bien déterminer au service de quel objectif on veut densifier une opération de construction et se dire que cela ne règlera pas tout. Les objectifs relatifs à l'économie du foncier, la sauvegarde du paysage ou l'équilibre démographique sont plus consensuels parce qu'ils peuvent assez facilement être mis en œuvre. Ceux relatifs aux émissions de CO2, aux déplacements, aux économies ou à l'étalement urbain sont beaucoup plus complexes et dépendent de chaque cas particulier.

Concilier les aspirations individuelles et les préoccupations collectives.

Une maison avec un jardin, un accès rapide aux pôles d'emploi, une qualité de

Il n'existe pas de rapport entre densité et types d'habitat

La densité ne détermine pas la forme urbaine. Ainsi sur une même surface, plusieurs formes urbaines peuvent rendre compte d'une même densité.



70



120



Maison en bande



Grand ensemble



Habitat intermédiaire



Centre bourg

L'habitat dense individualisé



Vers une diversité des formes d'habitat dense individualisé ...

Une conception qui pousse à l'innovation ...



La densité n'est pas synonyme de tours et de barres ...

La densité n'est pas toujours là où l'on pourrait l'attendre. Les tours et les barres souvent dénoncées par les habitants comme appartenant à des quartiers trop denses, en réalité ne le sont pas.

En effet, la conjonction de plusieurs facteurs : parti pris d'aménagement, expression architecturale, forme identique et standardisée de l'habitat, absence de réseau viaire structurant, non qualification et traitement indistinct des espaces libres, abandon des services de proximité, concentration d'une même catégorie de population, ... génèrent un sentiment de «mal-être».

Oppressés par la hauteur des bâtiments et le regroupement important de logements par immeuble, les habitants ont un sentiment de resserrement imposé et dénoncent une densité excessive, qui dans les faits n'existe pas ...

vie alliant services et commerces de proximité, mais aussi la possibilité de personnaliser et de faire évoluer sa maison, tels sont les critères recherchés, par des familles qui font le choix d'acquérir une maison dans le péri-urbain. La question de la densité est difficilement appréciable pour des communes qui ont bâti leur développement sur le seul mode de la maison individuelle. Or passer simplement de maisons individuelles R+1 à des constructions en R+2 alignées sur des limites parcellaires, permettrait de produire trois à cinq fois plus dense que le modèle pavillonnaire. Face à ce constat, il ne s'agit pas de parler de quantité de logements, mais simplement d'évaluer les contreparties que peut offrir la densité, en terme de qualité de cadre de vie pour les habitants.

Densifier pour préserver la qualité de vie. La densité doit s'envisager avec une qualité plus grande de l'aménagement et de l'architecture. La production standardisée de pavillons est rarement compatible avec plus de densité. En revanche un aménagement des espaces collectifs et une conception des logements adaptés à un contexte, permettent d'élever la densité tout en valorisant le cadre de vie. Faire dense, c'est possible, à la condition de s'inscrire dans la logique du territoire d'accueil, et de se donner les moyens de créer une offre variée d'habitat.

Des moyens et des pistes d'actions ...

Vers un habitat dense individualisé : loin des solutions répétitives du modèle pavillonnaire du péri-urbain, les opérations d'habitat groupé sont l'opportunité de faire plus dense. A densité plus élevée, habitat intermédiaire, maisons de ville ou maisons groupées répondent à la fois au désir d'autonomie et de confort individuel, tout en favorisant une optimisation foncière et un rapprochement des pôles de vie existants. Le développement de cet habitat suscite de nouvelles possibilités d'optimisation foncière et de densification en renouvellement urbain.

Vers un traitement qualitatif des «vides» : le traitement des espaces extérieurs, publics ou privés, permet d'atténuer l'impression de densité. Places, promenades, jardins, rues, venelles, ... constituent l'armature qui assure les continuités urbaines avec l'environnement existant, confortant ainsi ce sentiment d'urbanité.

Vers une attention portée aux prolongements des logements : patio, terrasse, rez-de-jardin, logias, ... participent au sentiment de confort et de polyvalence de l'habitat. Cette dilatation de l'espace privé, au sein d'une densité urbaine, agrémente la vie quotidienne et permet de mieux accepter la proximité d'un voisinage, tout en préservant le désir d'intimité et d'individualité tant recherché.



230



500 ...



Centre ville d'agglomération

Habitat collectif

La densité n'est ni une norme, ni un outil de projet, mais une valeur fondamentalement liée aux contextes, qu'il faut défendre.

0,51 ha surface du terrain
68 logements
133 nbre de logts/ha
5 650 m² SHON densité
1,1 bâtie nbre de
R+3 niveaux

1,8 ha surface du terrain
118 logements
65 nbre de logts/ha
11 500 m² SHON densité
0,63 bâtie nbre de
R+2 niveaux

10 ha surface du terrain
573 logements
58 nbre de logts/ha
41 000 m² SHON densité
0,41 bâtie nbre de
R+5 niveaux

3,5 ha surface du terrain
38 logements
11 nbre de logts/ha
4 200 m² SHON densité
0,12 bâtie nbre de
R+1 niveaux

centre d'agglomération



habitat intermédiaire



centre bourg



habitat individuel groupé



grand ensemble



habitat collectif



péri-urbain



habitat individuel



10 chiffres repères + Quizz en annexe

10 000 hab

Nombre d'habitants en dessous duquel se situent les trois quarts des agglomérations françaises.

55/45

Proportion de surface construite chaque année en logements d'un côté et en activités de l'autre. C'est aussi approximativement la proportion des ménages français qui habitent soit en maison individuelle, soit en collectif.

20 %

Proportion d'habitants qui vivent en France dans des communes périurbaines.

70 %

Part de la production de maisons individuelles isolées qui se situent dans des communes rurales. Part conséquent, 30 % se construisent dans des communes urbaines.

3/4

Proportion de la production de maisons individuelles isolées construites en diffus, en dehors de toute procédure d'aménagement, pas même en lotissement.

1/6

Part de logements individuels groupés dans l'ensemble de la construction récente de logements individuels.

2 000 €

Revenu mensuel moyen d'un ménage accédant à la maison individuelle, hors prestations familiales.

1 200 m²

Surface moyenne des terrains vendus pour réaliser des maisons individuelles. 1400 m² pour les maisons isolées (conçues une par une avec chaque acquéreur), 800 m² pour les maisons groupées (conçues par un promoteur).

130 000 €

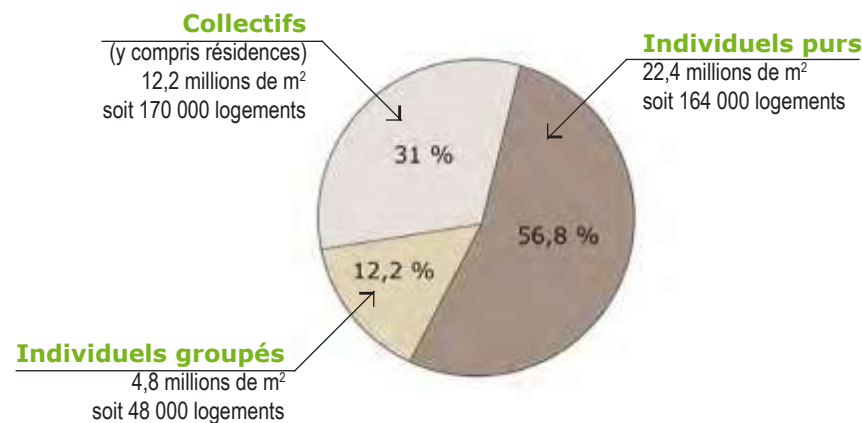
Prix de vente moyen TTC d'une maison individuelle neuve de 120 m² en moyenne, hors terrain. La moitié de ces maisons se vendent aux alentours de 100 000 euros.

15 000 €

Coût d'aménagement moyen, en équipement (voirie et réseaux) jusqu'à l'entrée de chaque parcelle, dans un lotissement.

La construction de logements en 2008 (en millions de m² SHON)

source : Soes



Certu

Centre d'Études
sur les réseaux,
les transports,
l'urbanisme et
les constructions publiques
9, rue Juliette Récamier
69456 Lyon
Cedex 06
Tél. : 04 72 74 58 00
Fax : 04 72 74 59 00
www.certu.fr

Accompagner les territoires, habitats et villages
Énergie et Climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir

Annexe 6 : Analyse de la densité par le rythme de développement

Olivier PIRON – Le confort spatial des ménages – Ponts et Chaussées Magazine N° 5 - 2008

	1968	1990	1999
<i>Échantillon 300 communes</i>			
Population en millions	16,6	16,7	16,9
Densité: hab./km ²	4 722	4 736	4 796
<i>Ensemble des communes urbaines</i>			
Population en millions	34,8	41,9	44,2
Densité: hab./km ²	505	467	442

Source: Olivier Piron, *op. cit.*, p. 10.

Nombre de communes concernées	Population 1968	Population 1999	Augmentation annuelle	Densité 1968	Densité 1999
13	25 628	334 394	> 5,3%	309	4 026
29	389 484	789 222	de 1,6 à 5,3%	2 093	4 242
63	1 818 500	2 363 703	de 0,53 à 1,6%	3 138	4 079
75	4 262 878	4 543 896	de 0 à 0,53%	3 825	4 077
119	7 536 438	6 729 067	négatif	5 191	4 627
(Paris)	2 590 771	2 125 246	négatif	24 580	20 163
Total: 300	16 623 699	16 885 528		4 722	4 796

Source: Olivier Piron, *op. cit.*, p. 11.