

Analyse du modèle maisons de bourg/maisons de ville

L'habitat dense individuel (HDI) en région
Centre-Val de Loire

Livret 1 : Les enjeux

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
Version 1	01/07/22	
Version 2	01/11/22	

Affaire suivie par

Éric PEIGNÉ – service Urbanisme et Démarches de Territoires
Tél. : 02 47 70 80 50
Courriel : eric.peigne@indre-et-loire.gouv.fr

Rédacteur

Éric PEIGNÉ – Service Urbanisme et Démarches de Territoires

Relecteur

Myriam REBIAI – Service Urbanisme et Démarches de Territoires

Thierry TRETON – Service Urbanisme et Démarches de Territoires

Référence(s) intranet

http://

SOMMAIRE

L'URBANISME DURABLE ET L'HABITAT DENSE INDIVIDUEL

- I. LA DEMANDE SOCIALE : QUEL HABITAT SOUHAITENT LES FRANÇAIS ?
 - 1) LA MAISON INDIVIDUELLE PURE
 - 2) L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE
- II. FINALITÉ DE L'ÉTUDE
 - 1) MODELE EN HERITAGE
 - 2) LES LOIS POUR UN URBANISME FRUGAL
 - 3) LES CHANTIERS DU MINISTERE
 - 3.A) LES ÉCOQUARTIERS
 - 3.B) LA DENSIFICATION DOUCE
 - 3.C) L'HABITAT PARTICIPATIF
- III. LES ENJEUX
 - 1) LA DEMANDE SOCIALE
 - 2) LES ENJEUX ECONOMIQUE
 - 2.A) ACTIVITÉ DU BÂTIMENT
 - 2.B) L'AGRICULTURE
 - 2.C) LE TOURISME
 - 2.D) LE COMMERCE DE PROXIMITE
 - 3) LES ENJEUX DE SECURITE
 - 4) LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
 - 4.A) LA MAITRISE DES EMISSIONS DE GES
 - 4.B) LA BIODIVERSITÉ, LE STOCKAGE DU CARBONE ET L'EAU

L'urbanisme durable et l'habitat dense individuel

I. La demande sociale : quel habitat souhaitent les Français ?

1) LA MAISON INDIVIDUELLE PURE

L'engouement pour le pavillon individuel tient à la massification de la classe moyenne après la seconde guerre mondiale. D'origine rurale, la population recrutée pour la main d'œuvre industrielle s'élève socialement et aspire à un habitat qui reprend les codes de la maison rurale : plan simple, isolement sur la parcelle, espace pour le jardinage. Ceux qui deviendront les plus aisés réinterprètent les codes de la maison bourgeoise, parfois sur un très grand terrain : tourelle, portail et arbres monumentaux... Pendant plusieurs décennies, l'augmentation de la productivité agricole et la réduction du nombre d'exploitations ont libéré de grandes masses de foncier qui ont accompagné la frénésie de consommation d'espace.

L'offre pavillonnaire ne satisfait que les deux premiers critères de la demande sociale (désirs d'individuel et de nature) et dans de très nombreux territoires, elle constitue l'offre unique.

En conséquence, la demande se reporte sur **'HDI ancien en milieu urbain**. Le renchérissement des énergies fossiles pour le chauffage et les déplacements valorisera partiellement ce concept d'habitat dont s'est éloigné le monde de la construction neuve.

Le marché de la construction neuve a toujours produit de l'HDI mais à l'heure actuelle, en petite quantité. Faute d'un savoir-faire aujourd'hui rare, l'HDI produit encore récemment est souvent de qualité urbaine médiocre : caractère répétitif, domination de l'espace dédié à la voiture, pauvreté des espaces publics, piètre insertion urbaine ou paysagère, médiocre valorisation du terrain, intimité mise à mal.

L'importance du parc HDI ancien en région Centre, la variété des modèles, l'intérêt qu'y portent les accédants doivent interroger les acteurs de la construction et de l'aménagement.

2) L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE

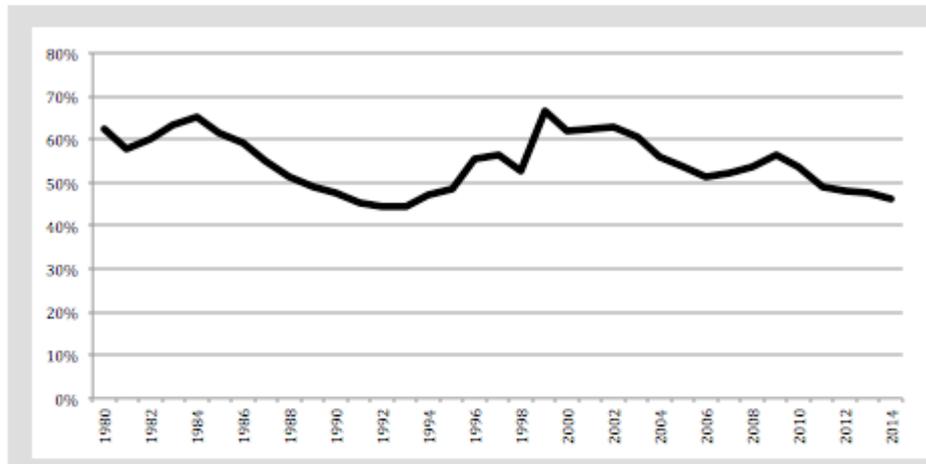
Les enquêtes d'opinion relatives à l'habitat souhaité comme le sondage IPSOS pour Le Moniteur « Ce que veulent les Français », juin 2006 et décembre 2010¹ et les enquêtes immobilières, suppléments Nouvelle République du Loir-et-Cher et de l'Indre-et-Loire, avril 2010 ou encore

1 D'après le sondage IPSOS pour Le Moniteur (décembre 2010) :

- Le Français rêve toujours d'être propriétaire (86%) d'une maison neuve située plutôt dans une petite ville (90%). Logiquement, ce désir est encore plus net chez les moins de 45 ans et les personnes ne vivant pas dans une grosse agglomération. L'ancien est plébiscité par les artisans, les diplômés et les plus hauts revenus tandis que le neuf est davantage désiré par les moins diplômés et les revenus modestes.
- **26%** des Français souhaitent que, dans dix ans, leur logement soit mieux isolé (33 % pour les plus de 45 ans). Un Français sur cinq privilégiera plutôt le volume des pièces (surtout les plus jeunes) et la lumière (surtout les plus âgés). Ces trois points sont les avantages privilégiés du logement idéal.
- 28 % des Français souhaiteraient, dans les dix ans à venir, avoir un jardin ou une terrasse (surtout les moins de 45 ans) et 18 % une chambre supplémentaire (surtout les plus de 45 ans et les moins diplômés). Les actuels locataires sont ceux qui rêvent le plus d'un jardin tandis que les propriétaires souhaiteraient plutôt avoir une chambre supplémentaire.

plus récemment² : fin 2013 plus de 14 millions de résidences principales sont des maisons individuelles. On peut expliquer cela par l'augmentation de nombre de permis de construire pour un logement individuel accordé :

Part des logements individuels par rapport au nombre annuel de logement autorisés.



Champ : France entière (Mayotte non compris) depuis 1980

Source : Ministère du logement, SOeS, Sit@del2

Lors d'enquête, lorsqu'on demande aux Français parmi 7 types d'habitations ce qu'ils préfèrent à 87 % des suffrages c'est le logement individuel (56 % pour la maison individuelle, 20 % pour le pavillon, 11 % pour de l'HDI). Les résultats sont confirmés par le CREDOC qui a montré plusieurs fois que pour la majorité des Français, la maison individuelle est le logement idéal. Ces enquêtes font émerger une demande sur les trois composantes évoquées dans la citation du CERTU :

- un logement individuel,
- une envie de nature : jardin privatif,
- un besoin de services publics et privés de proximité. Le transport en commun est intégré dans la demande de service public.

Les enquêtes montrent aussi une forte demande sur les questions énergétiques : en période d'envolée des prix de l'immobilier, l'augmentation a touché tous les biens mais, hausse des prix des carburants aidant, a aussi montré l'intérêt porté par les acheteurs, aux biens situés dans les quartiers urbains gagnés par la gentrification. Biens desservis par les transports en communs, construits à échelle humaine, proches de la plupart des services urbains (services publics, commerces), les quartiers où l'HDI domine sont sous pression de la demande.

A défaut, la demande d'habitat neuf se reporte sur l'offre du marché de la maison individuelle pure, marché qui fait l'objet « d'un marketing de l'offre et non de la demande ; la demande ne fabrique pas d'évolution et les consommateurs décrivent ce à quoi ils sont habitués »³.

² « Les Français et l'habitat individuel : préférences relevées et déclarées », Julien Damon, 2017 <https://journals.openedition.org/sociologies/5886>

³ J.-L. Hoguet, directeur de l'ESH Domofrance, Le Moniteur, 2004



Pavillon en renouvellement urbain d'un front bâti autrefois continu (Source : DDT41)

II. Finalités de l'étude

1) **MODÈLE EN HÉRITAGE**

Parmi les logements construits avant 1949 (29% du parc dans la région Centre-Val de Loire en 2018 selon l'INSEE), environ 87 % sont individuels. Cela signifie qu'avant 1949, on construisait essentiellement des maisons individuelles sur tout le territoire. Cela s'entend en milieu rural mais également dans les tissus urbains denses.

Le logement collectif est un objet technique né au 19^{ème} siècle dans les grandes villes et qui s'est répandu dans la 2^{ème} moitié du XX^{ème}. Avant cette invention, les maisons pouvaient parfois être habitées collectivement par plusieurs ménages d'une même famille.

L'HDI individuel était sur-représenté dans l'espace urbain.

2) **LES LOIS POUR UN URBANISME FRUGAL**

La taille moyenne des terrains à bâtir a été de 1007 m² en région Centre en 2018, (116 m² de moins qu'en 2011), 934 m² en France entière (173 m² de moins qu'en 2011)

Elle était de 828 m² dans les agglomérations françaises de plus de 200 000 habitants, 1187 m² en péri-urbain et 1534 m² en rural éloigné.

Les lois SRU (2000), Grenelle (2009 et 2010), ALUR (2014), LAAAF (2014) ont mis en place des mesures d'urbanisme pour juguler l'étalement urbain :

- création et évolution des PLU remplaçant les POS, avec un cadre en constante restriction : diagnostic des terres consommées, objectifs de croissance démographique réalistes, caducité des zones à urbaniser ;
- création des SCoT conçus avec des objectifs de densité et de préservation des espaces agricoles ;
- création de commissions départementales de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Au regard de la loi, l'HDI apparaît comme un modèle qui peut accompagner un processus de croissance urbaine plus sobre.

3) **LES CHANTIERS DU MINISTÈRE**

3.A) Les écoquartiers

Depuis 2009, l'État promeut un urbanisme durable, sous forme d'écoquartiers. Depuis 10 ans, des quartiers d'habitat durable ont été promus dans un cadre qui commence à se stabiliser. La labellisation qui s'impose depuis quelques années, ne différencie pas les territoires, de sorte que le label valorise des ensembles très disparates. L'HDI reste encore peu présent car les formes

collectives dominant les écoquartiers urbains et les maisons individuelles pures dominant les écoquartiers en milieu rural - Les écoquartiers, qui sont des morceaux de ville ou de bourg, devraient recourir plus fréquemment à l'HDI.

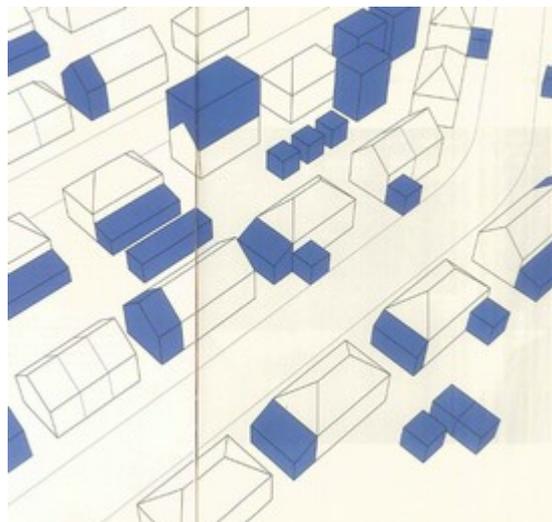
3.B) La densification douce

Depuis environ 2005, l'urbanisme pavillonnaire existant connaît une révolution de velours. Apparu à partir des années 60, occupé par des actifs, il a connu un processus de vieillissement massif de ces occupants. Avec un souci d'optimisation foncière, de réduction de contraintes d'entretien, des occupants ou des héritiers ont engagé un processus de division foncière qui a produit de nouveaux terrains à bâtir. Le CEREMA est à l'origine d'un concept fort astucieux avec le détournement de l'acronyme NIMBY (« *Not In My Back Yard* ») par BIMBY (« *Build In My Back Yard* »). NIMBY, traduit par « *pas dans mon jardin* » illustre le phénomène de rejet des projets qui pourraient altérer la valeur du patrimoine dont pensent être victimes des habitants. BIMBY traduit par « *construire dans mon jardin* » produit des logements par division foncière.

Les concepteurs du BIMBY ont souhaité mettre en place un conseil (urbanisme, architecture, gouvernance) aux collectivités afin d'améliorer cette forme de densification. La division foncière non guidée, générée à partir d'un urbanisme de qualité médiocre, ne produit pas un tissu meilleur : urbanisme en drapeau, maintien de la discontinuité bâtie. L'apport de BIMBY est essentiel.

Mais la division foncière dans les lotissements pavillonnaires n'est pas le seul phénomène qui alimente la densification. Une étude de l'IAURIF⁴ menée sur la décennie 2000 a révélé une « *croissance du parc de logement francilien surtout faite par la densification des espaces déjà urbanisés* »⁵. L'analyse du phénomène a constaté d'autres processus déconnectés de la volonté politique :

- la division pavillonnaire en 1 ou plusieurs logements,
- l'extension ou la surélévation des pavillons,
- la construction de nouveaux logements sur les parcelles.



Inventée par le PUCA en 2013, la notion de densification douce est une forme qui ne « *change pas la trame urbaine de façon significative et ne détruit pas l'existant* » (A. Touati, 2012). La densification douce regroupe toutes ces possibilités. Elle s'oppose à la densification dure qui repose sur le renouvellement complet d'un tissu en usant de la démolition.

⁴ Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de l'Île-de-France

⁵ « *La division des pavillons de banlieue* », Métropolitiques.eu 02/05/2014

Avec une utilisation intelligente, l'HDI pourrait être un outil pertinent de densification douce :

- construction entre pavillons,
- accollement à un pavillon,
- division par deux d'un pavillon et de son jardin ; les deux logements deviennent de l'HDI.

Ainsi, l'HDI permet de conserver la vocation d'habitat individuel d'un lotissement, d'amorcer un processus de continuité bâtie, d'introduire de la mixité sociale.

3.C) L'habitat participatif

L'habitat participatif (ou habitat partagé) repose sur la volonté de plusieurs ménages de mener un projet collectif. Le rassemblement de plusieurs ménages vise à unir les forces en marché tendu dans lequel l'accès au foncier est compliqué. L'habitat participatif est un mode de production de logement courant en Europe du Nord où le foncier est disputé. Généralement, la construction propose des logements et des espaces communs comme une chambre d'amis, un local pour l'électroménager partagé, un atelier de bricolage, une salle de rencontre...

Il existe plusieurs projets d'habitat participatif en France comme le « village vertical »⁶ (immeuble collectif) à Villeurbanne. Le projet « Econhome »⁷ dans l'écoquartier de Monconseil montre que l'HDI (maisons en bandes) peut être un modèle adéquat pour l'habitat participatif.

III. Les enjeux

1) LA DEMANDE SOCIALE

	Nbre	2006					2019				
		Ménages 1 personne (a)*	Ménages 2 personnes (b)*	Total ménages (c)	Ménages monoparentaux (g)**	Total ménages 1 adulte (i) a+g	Ménages 1 personne (a)*	Ménages 2 personnes (b)*	Total ménages (c)	Ménages monoparentaux (g)**	Total ménages 1 adulte (i) a+g
	Part	Part ménages 1 personne (d) a/c	Part ménages 2 personnes (e) b/c	Part ménages 1 ou 2 personnes (f) d+e	Part ménages monoparentaux (h)	Part ménages 1 adulte (j) d+f	Part ménages 1 personne (d) a/c	Part ménages 2 personnes (e) b/c	Part ménages 1 ou 2 personnes (f) d+e	Part ménages monoparentaux (h)	Part ménages 1 adulte (j) d+f
Indre-et-Loire	Nbre	88652	87056	255350	17733	106385	110371	96378	283881	23356	133727
	Part	34,7% 50,5%	34,1%	68,8%	6,9%	41,7%	38,9%	34,0%	72,8%	8,2%	47,1%
Région Centre-Val de Loire	Nbre	349065	378971	1080765	75926	424991	429507	404480	1167419	99500	529007
	Part	32,3% 47,9%	35,1% 72,8036	67,4% 352729	7,0%	39,3%	36,8%	34,6%	71,4%	8,5%	45,3%
France métropolitaine	Nbre	8615060	8540610	26069046	2157074	10772134	10815644	9548801	29198686	2780926	13596570
	Part	33,0%	32,8%	65,8%	8,3%	41,3%	37,0%	32,7%	69,7%	9,5%	46,6%

*Source : Ménages par taille du ménage et catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence, INSEE (MEN1)

** Source : Ménages par type de ménage et âge de la personne de référence (MEN5)

En 2018, sur 1 167 419 ménages de la région, 434 000 – soit plus de 71 % - n'étaient composés que d'une ou deux personnes avec une quasi parité entre les ménages d'une seule personne et ceux de deux personnes. Le taux est supérieur à celui de la France. Comme dans les territoires supra-départementaux, les valeurs ont progressé de 3 points sur presque 10 ans.

6 <https://www.village-vertical.org/>

7 <https://www.fiabitat.com/project/habitat-participatif-passif-a-tours-37/>

La croissance des petits ménages s'explique par diverses évolutions sociologiques :

- le célibat tardif et le célibat géographique,
- la lente réduction du nombre d'enfants par ménage,
- les séparations,
- le vieillissement,
- le veuvage.

De plus, sur la période de 2006 à 2019, parallèlement à la hausse des petits ménages représentant 106 000 unités de plus, les ménages de trois personnes et plus sont devenus moins nombreux (19 000 en moins).

Le marché de l'accession à la propriété ignore totalement ce phénomène. Or, il y a le même désir d'accession chez les petits ménages que dans le reste de la population, ainsi qu'une aspiration à l'individuel.

Par ailleurs, l'augmentation des personnes seules et des ménages monoparentaux, suit celle des petits ménages (croissance continue et sur tous les territoires). Avec 43,2 % de ménages avec un seul adulte (personnes seules et ménages mono-parentaux), donc un seul revenu, **la difficulté d'accomplir un parcours résidentiel en progression** (du locatif à la propriété) devient commune. La paupérisation et l'élévation des prix bloquent la fluidité du marché qui a besoin :

- de biens de petite taille : petites maisons, petits terrains. Le foncier est parfois tellement élevé qu'il appauvrit l'architecture. Le marché a aussi besoin de petits terrains sur lesquels on peut construire des maisons de toutes tailles.
- de petits prix : pour ne pas sacrifier à la qualité (la RE2020 et la loi « Climat et résilience en sont les garde-fous), réduire la taille des logements et des terrains favorise l'accession sociale.

La croissance du sentiment d'isolement change le rapport à la densité qui, lorsqu'elle est associée à la mixité (présence de commerces et de services) est même attractive.

Le renchérissement de l'accession à la propriété fait apparaître de nouveaux phénomènes :

- **demande d'habitat atypique** type yourte, tiny house,
- **caravanes et mobil-homes sédentarisés,**
- **cabanisation** : développement d'habitat illégal perenne, amplifié par la sédentarisation.
- **re-cohabitation** entre générations

2) LES ENJEUX ÉCONOMIQUES

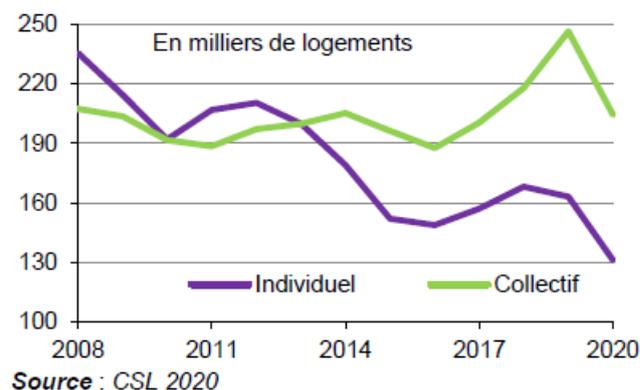
2.A) Activité du bâtiment

Le déficit de logements s'accumule en France (compris entre 1 et 1,7 million selon les sources) et il faudrait une dizaine d'années pour le rattraper en construisant 500 000 logements/an (objectif ministériel formulé en 2014). On a construit au-dessus de cet objectif (avec des barres et des tours) dans les années 60 sans jamais le retrouver depuis 50 ans. On a presque atteint ce niveau dans les années 2007 mais avec un étalement urbain non raisonnable.

En 2008, on a construit environ 205 000 maisons individuelles sur un total d'environ 435 000 logements. La région construit environ 4 % de la production nationale de maisons.

En 2020, si la production de logements collectifs est restée identique sur une douzaine d'années, la production de maisons individuelle a chuté de 43 % pour atteindre 130 000 logements.

Graphique 2 : logements individuels et collectifs terminés



Le prix du foncier est l'un des **obstacles à la production**. Les mécanismes actuels ne sont guère viables pour espérer rattraper ce déficit.

Le secteur économique du bâtiment s'est ajusté à cette crise mais l'augmentation de la production de logements lui serait structurellement salutaire. L'activité n'est pas délocalisable et induit la prospérité de beaucoup d'autres secteurs.

Pour le cabinet Adéquation⁸, le coût de construction du logement collectif avec sous-sol et ascenseur est supérieur de 30 % à celui de l'HDI (Assises de l'aménagement en Anjou, 27 juin 2013). L'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement affirme que le « coût de construction d'un appartement est plus élevé de 50 à 100 % à celui d'une maison individuelle »⁹.

L'HDI, avec ses capacités d'adaptation aux petites tailles (de terrain, de logement), avec son moindre cout au mètre carré, peut répondre à ces différentes injonctions.

2.B) L'agriculture

Le code de l'urbanisme affiche des « principes d'aménagement » (art. L102-1) dont les SCoT et les PLU doivent déterminer les conditions :

- développement urbain maîtrisé,
- protection des espaces naturels et des paysages,
- préservation des espaces affectés aux activités agricoles.

8 Bureau d'étude spécialisé en stratégies immobilières, Lyon

9 « La ville dense est-elle chère ? », la lettre du cadre territorial N°436, 01/02/2012

ÉVOLUTION DES ZONES ARTIFICIALISÉES



Notes : e = estimation ; p = données provisoires.

Champ : France métropolitaine.

Source : SSP, enquête Teruti-Lucas. Traitements : SOeS, 2016

« Les espaces artificialisés se sont étendus d'environ 590 000 hectares entre 2006 et 2015, en grande partie aux dépens des terres agricoles, mais aussi des milieux forestiers et des landes. Depuis 2006, la population a progressé deux fois moins vite que le nombre de logements, respectivement + 4 % et + 9 %. Le nombre de personnes par logement poursuit sa diminution, du fait du vieillissement de la population et de l'évolution des modes de vie.

La surface au sol occupée par l'habitat représente près de la moitié des surfaces artificialisées ; elle progresse plus vite que la population et le nombre de logements : + 11 % en 8 ans. »¹⁰.

L'artificialisation des sols est réversible. Mais la terre végétale est le fruit d'une dégradation physique et chimique, donc lente, des matières minérales (sous-sol) et des matières organiques sous l'effet conjugué de la température, de l'eau et des organismes vivants dans le sol.

Plusieurs phénomènes dont l'artificialisation, ont contribué à ce que, « en 2016, la valeur ajoutée agricole ait baissé de presque 12 % en France » (alternatives-economiques.fr 24/05/2017). Plusieurs lois agricoles (loi LMAP du 27/07/2010, loi d'avenir agricole du 11/09/2014) ont tenté de protéger les terres sans beaucoup de succès.

Plusieurs études (FNSAFER, DDE41) ont démontré, tant au niveau national qu'au niveau local, que l'artificialisation touchait en priorité des terres à forte valeur agronomique, historiquement privilégiées.



Source : chambre d'agriculture de l'Orne

Cette aggravation confirme la progression de tous les mécanismes que la loi SRU (décembre 2000) entendait combattre. La planification doit s'engager dans deux voies :

- la préservation des terres agricoles dont les outils s'étoffent ;
- la fixation d'objectifs de densité et de densification ambitieux auxquels l'HDI peut contribuer avec intelligence.

2.C) Le tourisme

L'impact de l'étalement urbain non maîtrisé sur le cadre de vie, sur les paysages ordinaires ou patrimoniaux (Val de Loire patrimoine mondial en région Centre-Val de Loire) représente une menace sur leur attractivité touristique.

2.D) Le commerce de proximité

Le commerce de centre-bourg et de centre-ville fait face à plusieurs dangers qui conduisent à son péril :

- la baisse du pouvoir d'achat de la population de proximité, dominée par les personnes âgées et la population jeunes. Les ménages avec pouvoir d'achat s'implantent en périphérie ;
- la concurrence des commerces de périphérie.
- le développement du commerce électronique

Les centres urbains ont besoin de plusieurs consolidations auxquelles l'HDI peut contribuer :

- démographique : les ménages doivent pouvoir trouver des maisons individuelles sur des petites terrains (HDI) à faible distance du centre. Selon l'ADIL 45, « *Le 1^{er} critère sur lequel les ménages sont prêts à faire des concessions (NDLR : pour être propriétaires) est la taille du terrain* »¹¹.
- urbaine : la zone de chalandise des centres urbains ne croît pas. Au quotidien, elle est souvent limitée à la zone dense. La population résidant dans la première frange peu dense se dirige plutôt vers le commerce de périphérie. Cette frange peut faire l'objet d'un renouvellement urbain au profit de la densification.

¹¹ Association Départementale d'Information sur le Logement du Loiret, « Le « logement idéal » vu par les consultants, 2012

- financière : la baisse du pouvoir d'achat des centres urbains tient à la part du budget-logement croissante. Des solutions de colocation pour le locatif et l'habitat partagé pour l'accession peuvent être envisagées avec de l'HDI qui offre du jardin.

3) LES ENJEUX DE SECURITÉ

Les surfaces artificialisées croissent depuis une soixantaine d'années et gagnent les zones à risques : zones inondables, zones à proximité d'installations à risque industriel

Le réchauffement climatique va vulnérabiliser des ensembles urbains situés dans les zones forestières.

Pour satisfaire la demande de maison et de nature, l'HDI apporte une réponse qui juggle le développement urbain.

4) LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

4.A) La maîtrise des émissions de GES

« La priorité est de parvenir à une réduction importante de la consommation d'énergie, dans tous les domaines, notamment les transports et le bâtiment qui, principalement pour le chauffage et l'eau chaude, est aujourd'hui le secteur le plus consommateur d'énergie ». ¹²

- transport : « **L'élément décisif de l'urbanisme du XX^{ème} siècle est la victoire de l'automobile** »¹³. Avec une énergie relativement bon marché, une déprise agricole importante depuis la seconde guerre mondiale, les conditions étaient réunies pour le développement de l'étalement urbain. La dépendance à la voiture est traduite par l'augmentation du nombre de foyers détenant deux automobiles ou plus (29 % en 1998 contre 39 % en 2019)¹⁴.
- Bioclimatisme et compacité: l'habitat accolé réduit les déperditions thermiques car chaque maison bénéficie de l'inertie thermique des logements voisins. Une maison exposée sur 2 façades consomme 20 % de moins qu'une maison exposée sur 4 façades (et 13 % de moins qu'une maison exposée sur 3 façades)¹⁵.

On ne conçoit pas un urbanisme durable avec la seule exposition des bâtiments au sud. L'architecture permet aussi d'apporter des réponses variées pour une bonne exposition pour des panneaux solaires.

4.B) La biodiversité, le stockage du carbone et l'eau

La loi « reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages » (du 08/08/2016) reconnaît la biodiversité (donc le sol) comme « **patrimoine commun de la nation** ». Le sol est reconnu pour être l'un des milieux les plus riches en biodiversité. Il fait l'objet de nombreuses attentions ; à la COP 23 (Bonn, novembre 2017), il a été souligné que les secteurs agricoles et forestiers contribuent à l'atteinte des objectifs de l'Accord de Paris et sont porteurs de solutions face au défi climatique.

Le ministère de l'agriculture français a renouvelé son engagement dans l'initiative « *4 pour 1000 : des sols pour la sécurité alimentaire et le climat* ». Ce projet proposé par la France à la COP 21 (Paris, décembre 2015) repose sur le taux de **4 % comme taux de croissance annuel du stock de carbone dans les sols permettant de stopper l'augmentation actuelle du CO2 dans l'atmosphère**.

¹² MEDDTL, synthèse du Grenelle de l'environnement, 2007

¹³ David Mangin, *Pour une ville passante et métissée*, intervention à l'École de Paris du management, 19 mai 2005

¹⁴ Source : Etude Parc Auto 2019, de la société d'études marketing Kantar

¹⁵ Source : CGDD, « *Coûts et avantages des différentes formes urbaines* », Mars 2010

Les zones pavillonnaires sont moins artificialisées que les espaces urbains mais elles abritent moins d'habitants. Le taux d'artificialisation par la voirie par habitants est donc très élevé..

Comme l'artificialisation des sols dirige les ruissellements d'eau pluviale vers des collecteurs, elle appauvrit l'alimentation des nappes phréatiques. L'urbanisme durable, par les surfaces qu'il ne consomme pas préserve les surfaces perméables.

Synthèse

De 3 personnes par ménage avant 1968, la situation démographique française métropolitaine est descendue à 2,2 en 2019. En corollaire, les courbes des ménages de plus 3 personnes et ceux de moins de 2 personnes se sont croisées. Les petits ménages représentent entre 2/3 et 3/4 selon les territoires. Les ménages avec un seul adulte (donc un seul revenu) dépassent les 2/5 de la population. Les foyers rencontrant des difficultés à accomplir un parcours résidentiel (quitter le domicile familial, passer du logement social au logement privé, devenir propriétaire) sont de plus en plus nombreux.

Malgré l'augmentation du coût de la construction entre 2011 et 2020 (+ 45%), la surface moyenne des terrains pour pavillon reste proche de 1000 m² en 2020 et celle des pavillons commercialisés est restée stable sur la même période autour de 120 m². Toutefois les ventes se sont effondrées de 44 % entre 2008 et 2020.

L'urbanisation pour l'habitat (la moitié du foncier consommé chaque année dont 95 % pour le pavillon) est l'une des activités humaines les plus prédatrices de l'environnement. Là où s'implantent les zones urbaines étalées, la nature est durablement altérée :

- perte considérable de biodiversité dans le sol et sur le sol
- fortes émissions de gaz à effet de serre
- réduction des capacités de stockage du gaz carbonique
- altération des capacités de renouvellement des nappes phréatiques
- plus grande exposition aux risques naturels et technologiques

L'habitat étalé, avec les autres fonctions urbaines consommatrices de foncier, font émerger les sujets de l'autonomie alimentaire, la dévitalisation des centres-bourgs, l'altération des paysages, l'inaccessibilité au foncier.

Or, en raison de leur histoire familiale, les Français restent viscéralement attachés à devenir propriétaires et plutôt d'une maison. Mais le modèle pavillonnaire n'est plus soutenable et les politiques publiques visent l'agrégation de tous les pôles urbains (du village à la métropole sans privilégier cette dernière). L'habitat dense individuel, connu sous la forme des maisons de bourg et maisons de ville, répond positivement à ces injonctions sociétales, environnementales et économiques.

Le marché du logement neuf ignore étrangement ce « produit », caricaturé avec la supposée promiscuité et simplifié avec l'exiguïté des jardins. L'habitat dense individuel demande, en moyenne une petite maille urbaine, adaptée aux enjeux urbains contemporains comme la lutte contre la consommation d'espace, le renouvellement urbain et la densification des tissus peu denses. L'habitat dense individuel est le chaînon manquant de la production de logements neufs



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*