

Futurs possibles, Impacts sur les territoires

Cahier 1 – La démarche prospective

Cahier 2 – Devenir de l'agriculture

Cahier 3 – Hausse du coût de l'énergie

Cahier 4 – Evolution des finances publiques

Cahier 5 – La prospective en Languedoc-Roussillon,

Actes du séminaire du 29 mars 2007.

Cahier 6 – Perspectives pour un territoire métropolitain

Alès Nîmes Montpellier Sète (ANMS).

Cahier 7 – Habiter demain en Languedoc-Roussillon.

Mars 2009

Prospective des territoires en Languedoc-Roussillon
Maintenir l'attractivité des territoires urbains

Cahier 7

« Habiter demain en Languedoc-Roussillon » .

L'avenir de l'habitat pavillonnaire

Sabine FABRE - CNRS/MTE - Université Montpellier III

Stéphane VILLEPONTOUX - CNRS/MTE - Université Montpellier III

Collaboration

Geneviève PRADY - DRE-Languedoc-Roussillon

Chantal Marc - DRE-Languedoc-Roussillon

Éléments de cadrage

Sabine FABRE - CNRS-FRE 3027 Université Montpellier III

Stéphane VILLEPONTOUX - CNRS-FRE 3027 Université Montpellier III

LANGUEDOC-ROUSSILLON : des territoires attractifs pour habiter.

Si le Languedoc-Roussillon ne déroge pas à la règle de mise en place de politiques de construction et de restructuration urbaine visant une modernisation de l'ensemble du territoire français, il n'en demeure pas moins que cette région connaît depuis les années soixante, une puissante croissance démographique qui a profondément modifié le visage de ses territoires.

L'arrivée continue de nouveaux habitants attirés par les aménités du cadre de vie a façonné les paysages et bouleversé l'organisation comme le fonctionnement des territoires. Aujourd'hui, ces populations et ces richesses venues d'ailleurs sont devenues les composantes dynamiques de l'économie régionale et constituent une véritable manne pour le développement. Pour autant, ce phénomène d'attractivité régionale à qui l'on prête tant de vertus est-il réellement sans conséquences pour les territoires ? Jusqu'où l'attractivité est-elle une ressource et à partir de quel moment risque-t-elle de produire des effets pervers ?

Principale traduction spatiale de ce modèle de croissance, l'extension périphérique des centres-urbains principaux, passés en 40 ans, d'un maillage de petits bourgs et de villes moyennes à un continuum urbain d'envergure métropolitaine. L'extension périurbaine et le desserrement progressif du bâti le long des axes ont ainsi progressivement redessiné les paysages et donné corps à une campagne résidentielle. Dans ce contexte hérité d'une conception de l'« habiter » pensée et vécue sur le mode d'un détachement progressif des contraintes de la ville, mais conservant un lien fort avec elle dans les pratiques et les représentations, un modèle dominant d'occupation du sol s'est alors peu à peu imposé jusqu'à profondément marquer les territoires : il s'agit de l'habitat pavillonnaire en lotissement.

Le principe du pavillon avec son garage, sa piscine et son bout de jardin s'est imposé comme le canon de l'habitat moderne. La maison est ainsi devenue un symbole de réussite sociale, l'espace de la famille et surtout un patrimoine de tranquillité. Or aujourd'hui, plus que jamais dans un contexte de crise et d'incertitude, ce modèle d'habitat individuel semble s'affirmer comme un idéal de vie, la maison restant l'objet de désirs numéro un des ménages français. Mais qu'en sera-t-il demain ? Ce modèle d'habiter consumériste interroge prestement l'avenir.

Comment le pavillonnaire va-t-il évoluer dans les vingt ans à venir ? Ce modèle est-il toujours viable ? Est-il durable ? Quel(s) choix d'habiter s'offriront demain aux habitants de la région ? Ces questionnement renvoient aux problématiques du logement et du foncier accessible à tous, mais aussi à l'impact d'un modèle unique d'habiter sur le développement des territoires : tous les territoires peuvent-ils (doivent-ils) être habiter de la même manière ?

L'objectif de ce document de cadrage est de rassembler les éléments de connaissances qui permettent de mieux comprendre sur quoi repose cette empreinte résidentielle en Languedoc-Roussillon, d'expliquer quelles en sont les principales conséquences et de tenter de dégager les signaux faibles des nouvelles tendances à l'œuvre.

Sommaire du document de cadrage

I. le Languedoc-Roussillon, un Eldorado résidentiel

1. la dynamique démographique comme moteur : un rythme de peuplement qui ne faiblit pas
2. Une impression d'espace disponible. Des territoires plus prisés que d'autres
3. Quels modes d'habitat en Languedoc-Roussillon
3. L'explosion des périphéries

II. : La ruée pavillonnaire et ses conséquences

1. Le pavillon : traduction(s) spatiale(s) du rêve individuel
2. L'accession à la propriété, le sésame ?
3. Des modes vies et des espaces périurbains
4. Un modèle d'habiter en contre pied du développement urbain durable

III. Habiter demain : nouvelles tendances

1. L'action publique : maîtrise foncière et densité
2. Nouveaux produits de l'aménagement privé
3. La crise immobilière et nouvelles stratégies des ménages

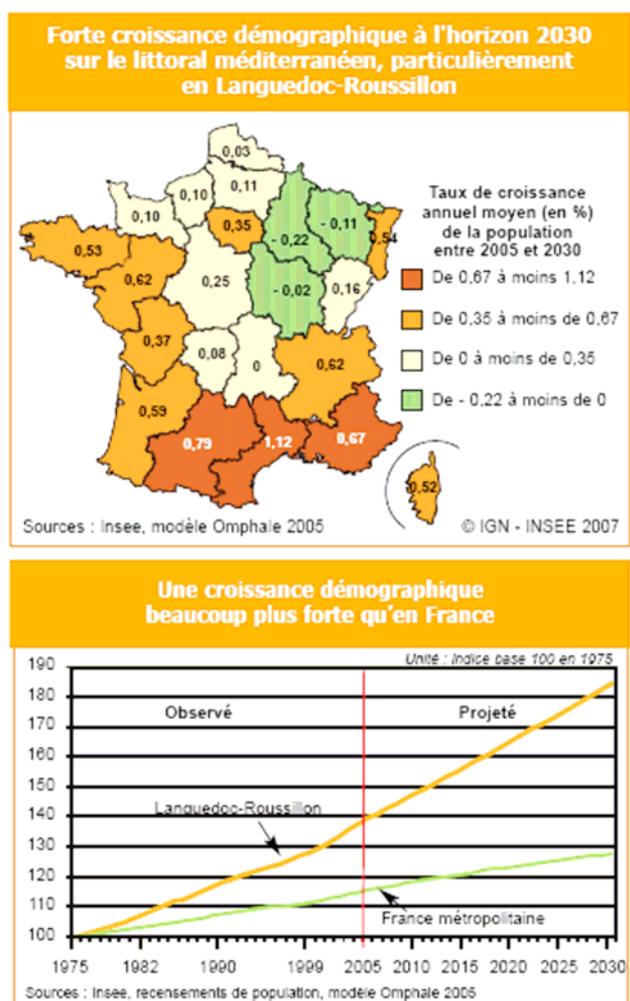
RESSOURCES BIBLIOGRAPHIQUES

I. le Languedoc-Roussillon, un Eldorado résidentiel

1. La dynamique démographique comme moteur : un rythme de peuplement qui ne faiblit pas

En 2005, le Languedoc-Roussillon compte 2,5 millions d'habitants. Si les tendances récemment observées se prolongeaient, le Languedoc-Roussillon compterait 3,3 millions d'habitants en 2030¹. D'ici là, la croissance de la population régionale restera une des plus fortes de France. L'excédent des arrivées sur les départs explique l'essentiel (91 %) de cette croissance entre 1990 et 2005.

D'après les projections de l'INSEE, l'augmentation de la population languedocienne à l'horizon 2030 serait la plus élevée de France, pour toutes les tranches d'âge, à l'exception des plus de 80 ans.



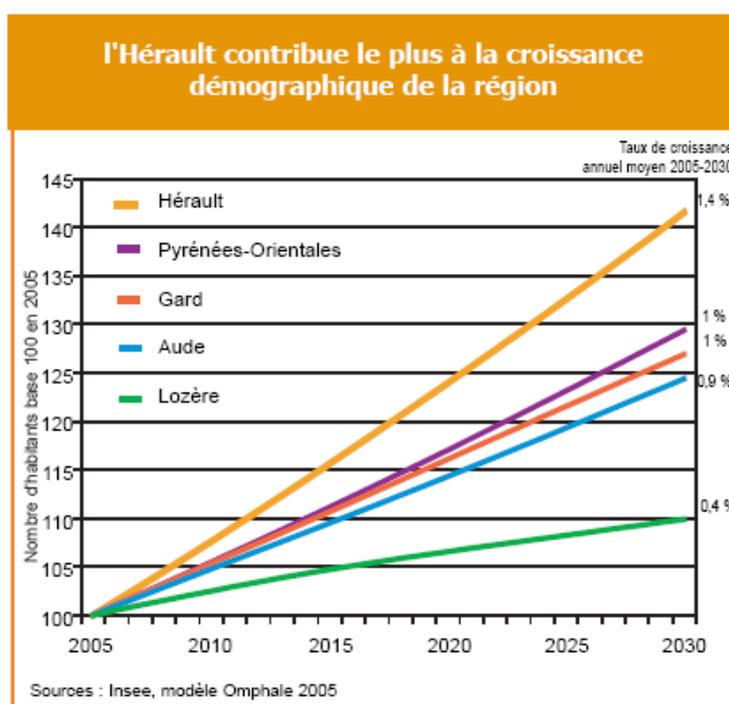
¹ Source Repère, Sophie AUDRIC, Projection de population à l'horizon 2030 en Languedoc-Roussillon, synthèse INSEE LR, N° 9 - Octobre 2007

L'allongement de l'espérance de vie, associé à l'arrivée aux âges élevés des générations nombreuses du babyboom, entraîneraient une augmentation du nombre de personnes âgées de plus de 60 ans (de 602 000 en 2005, ils seraient plus de 1 million en 2030).

Associée à la baisse de la part des femmes en âge de féconder, la population régionale continuera de vieillir. Mais ce vieillissement sera moins marqué que dans les autres régions françaises. Parallèlement, la part des jeunes de moins de 20 ans verra leur effectif augmenter ces 25 prochaines années

L'Hérault continuerait d'être le moteur de la croissance démographique régionale. Il compterait 1,4 million d'habitants à cette date. Parallèlement, la population en âge de travailler, les 20-59 ans, baisserait relativement moins dans l'Hérault.

Le Gard, les Pyrénées-Orientales et l'Aude connaîtraient une croissance moindre, alors que la population lozérienne se stabiliserait et connaîtrait un vieillissement très marqué.



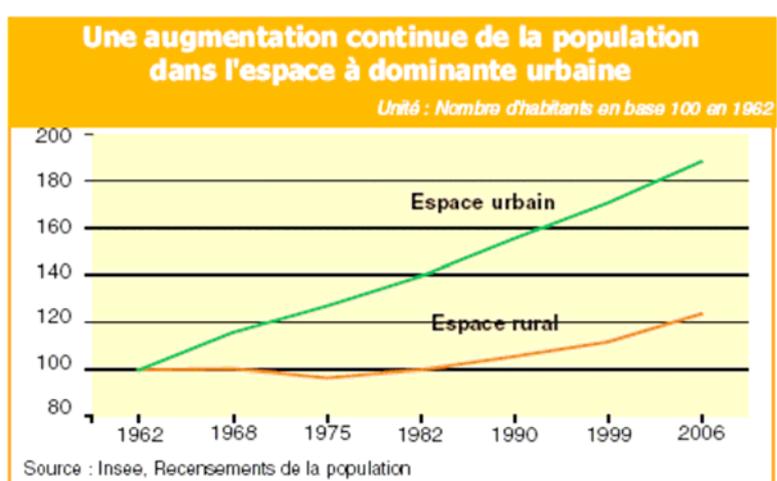
Entre 2005 et 2030, le nombre d'habitants augmenterait de 1 % par an dans le Gard et les Pyrénées-Orientales et de 0,9 % dans l'Aude, soit à un rythme légèrement au dessous de la moyenne régionale. Ainsi, en 2030, ces trois départements compteraient respectivement 861 000, 546 000 et 419 000 habitants. La croissance s'expliquerait essentiellement par l'augmentation de l'excédent migratoire

La croissance de la population en Lozère s'atténuerait au cours du temps et connaîtrait en 25 ans le vieillissement le plus important de la région. Les habitants de la Lozère seraient ainsi au nombre de 84 500 en 2030, contre 77 000 en 2005.

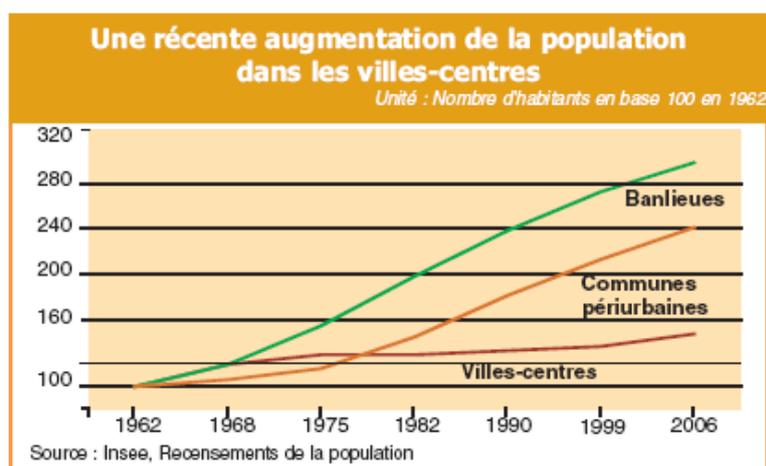
2. Une impression d'espace disponible. Des territoires plus prisés que d'autres

L'accroissement de la population régionale favorise une dynamique de consommation d'espace et l'ouverture de nouvelles zones constructibles dans les PLU des communes.

Cette croissance démographique ne se traduit pourtant pas par une homogénéisation de l'établissement des hommes dans l'espace. Les territoires urbains continuent d'être les plus attractifs. En Languedoc-Roussillon, c'est la population urbaine qui est en constante augmentation (+ 88 % depuis 1962). Le rythme de croissance des pôles urbains est ici trois fois plus élevé que dans les autres régions : 1,2 % par an entre 1999 à 2006 contre 0,4 % en province.



Pour autant à l'intérieur de l'espace à dominante urbaine, tous les territoires ne connaissent pas les mêmes évolutions. Lors des 40 dernières années, cette augmentation profitait essentiellement à la croissance des banlieues et des communes à la périphérie des villes. Aujourd'hui, si la population de l'espace périurbain continue de croître, le rythme de croissance est plus faible et, depuis le début des années 2000, ce mouvement semble ralentir.



À l'inverse, par le jeu migratoire, le nombre d'habitants des villes-centres, qui stagnait depuis 1975, connaît un regain de croissance depuis les années 2000 (1,1 % par an). L'Hérault a même enregistré un taux de croissance de 1,3 % par an entre 1999 et 2006, soit un rythme trois fois plus élevé qu'en France de province.

La population des zones rurales connaît également un taux de croissance en progression. Après une longue période de stagnation, depuis 1999, la campagne semble à nouveau attractive. Le nombre d'habitants de l'espace rural a en effet augmenté de 1,5 % par an entre 1999 et 2006 (soit un doublement par rapport à la période 1982-1999).

Globalement, on peut dire que la campagne et les villes-centres redeviennent attractives². L'apport de population se fait au détriment des banlieues et des communes périurbaines où on observe un ralentissement de la croissance démographique.

Depuis 1999, une croissance moins forte de la population dans les banlieues et les communes périurbaines Languedoc-Roussillon
Unités : nombre d'habitants et %

Catégorie d'espace	Population* 2006	Evolution annuelle (%)	
		1999-2006	1982-1999
Pôle urbain - ville centre	876 100	1,1	0,3
Pôle urbain - banlieue	262 500	1,3	1,9
Périurbain - monopolarisé	549 900	1,8	2,6
Périurbain - multipolarisé	101 900	1,9	1,3
Total espace à dominante urbaine	1 790 500	1,4	1,2
Espace rural - pôle d'emploi	258 200	1,4	0,8
Espace rural - couronne d'un pôle d'emploi	16 300	1,6	1,3
Espace rural - autres communes	469 200	1,5	0,6
Total espace à dominante rurale	743 700	1,5	0,7
Tous espaces Languedoc-Roussillon	2 534 100	1,4	1,0

* : Nombre arrondi à la centaine
Source : Insee, Recensements de la population

Là encore des nuances doivent être apportées selon les départements. Ainsi l'Hérault est le seul département de la région qui enregistre une baisse de la croissance du nombre d'habitants dans ses banlieues (2,7 % par an entre 1982 et 1999 à 1,7 % depuis 1999)³. À l'inverse, dans les Pyrénées-Orientales et l'Aude, le nombre d'habitants en banlieue a augmenté ces dernières années plus rapidement qu'auparavant.

A cette répartition différenciée de la croissance démographique des territoires fait écho une densification plus ou moins marquée. Les hommes ont tendance à se concentrer dans les villes et les villages de la plaine littorale.

² Source, Sophie AUDRIC, *La campagne et les villes-centres de plus en plus attractives en Languedoc-Roussillon*, Repère synthèse INSEE LR, N°1 - Janvier 2009

³ INSEE, Repère N°1, janvier 2009

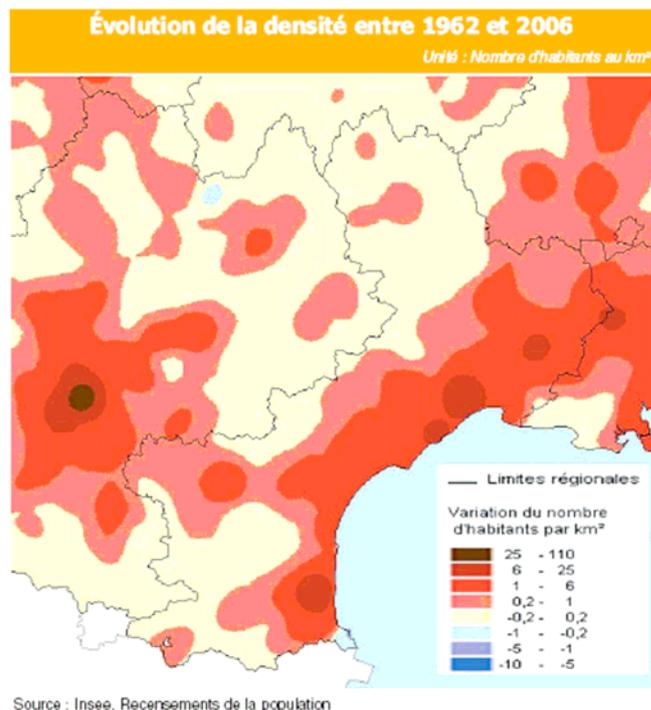
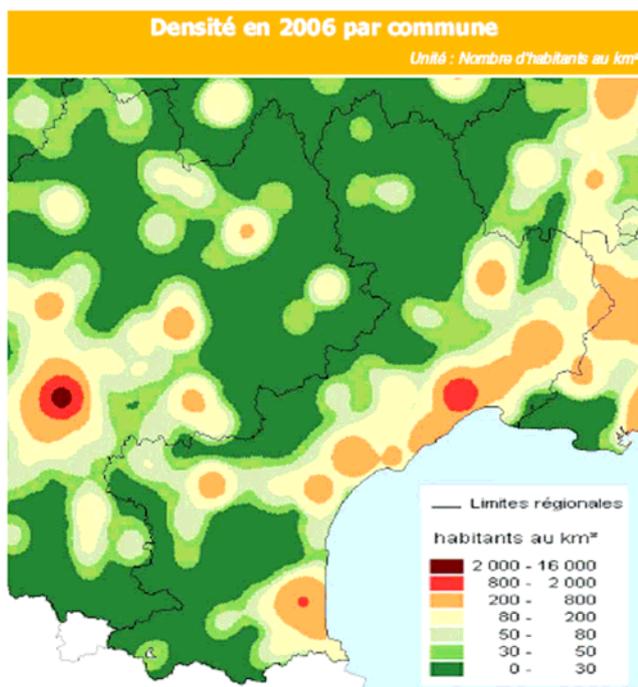
En 2006, la densité moyenne de la population en Languedoc-Roussillon est voisine de celle de la France de province : 93 habitants au km². Mais cela n'a pas toujours été le cas. La densification du territoire languedocien a été deux fois plus importante qu'en France de province : entre 1962 et 2006, la densité a crû de 63 % dans la région, contre 31 % pour l'ensemble de la province.

Depuis 1999, les villes-centres se redensifient en Languedoc-Roussillon. Le nombre d'habitants au km² y augmente plus vite qu'auparavant (9,8 habitants au km² de plus par an entre 1999 et 2006, contre 2,6 habitants entre 1982 et 1999).

On observe la même tendance pour les communes rurales. Leur contribution à la croissance régionale est plus élevée qu'auparavant : sur 100 habitants supplémentaires en Languedoc-Roussillon, 31 se sont installés dans une commune rurale entre 1999 et 2006, contre 19 sur la période 1982-1999. En revanche, la contribution des banlieues et de la couronne périurbaine a été divisée par deux entre les deux périodes (1982-1999 et 1999-2006).

Des disparités existent également entre les départements. Ainsi, l'Hérault et les Pyrénées-Orientales connaissent la plus forte densification depuis 1962, (respectivement + 94 % et + 72 %). En 2006, l'Hérault, le Gard et les Pyrénées-Orientales comptent un nombre d'habitants au km² supérieur à la moyenne nationale de province (respectivement 164, 117 et 105 hab. au km²).

Si l'essentiel de la population de la région se concentre dans des communes urbanisées, la majeure partie du territoire régional est encore occupé par des petites communes rurales : les trois-quarts de sa superficie recouvrent des communes de moins de 80 habitants au km². Cette inégalité dans la répartition de la population sur le territoire languedocien constitue une spécificité régionale.



4. L'explosion des périphéries en LR

Le développement démographique des trente dernières années, la montée en puissance du souhait d'accession au logement individuel et du besoin d'espace ont suscité une amplification des phénomènes de périurbanisation. Cette tendance n'est pas propre aux villes du Languedoc-Roussillon. Partout en France, les surfaces urbanisées augmentent bien plus vite que l'accroissement de la population.

En périphérie des grandes villes, de vastes espaces construits, étalés et relativement peu denses (comparés aux secteurs urbains stricts) se sont fortement développés. Ils remplissent essentiellement une fonction résidentielle. C'est ce qu'on appelle des zones périurbaines définies par Jacques Lévy comme étant des « *configurations émergentes, situées à la périphérie d'une agglomération, caractérisées par une densité (relativement) faible (bâti, population, emploi...), une faible diversité (ségrégation sociale et fonctionnelle) mais aussi par une bonne accessibilité au reste de l'espace urbain environnant* »⁴.

Le Languedoc-Roussillon se distingue par la rapidité de ce processus. Pour l'habitat, les tendances à l'étalement se maintiennent. Malgré quelques exceptions, les communes des périphéries urbaines continuent à se spécialiser dans l'habitat individuel.

Une étude de la DRE⁵ portant sur la période 1970-1990 dans la zone comprise entre Narbonne et Nîmes, précise que « pour 30 % d'augmentation de la population, la surface consacrée à l'urbanisation double ». L'analyse photographique de l'occupation du sol montre une progression de la tache urbaine de 60 % entre 1968 et 1990 dans le couloir languedocien.

En vingt-deux ans, la surface construite dans la région est passée de 260 m²/hab. à 420 m²/hab. On atteint 500 m²/hab. dans la partie gardoise du « couloir ». Si cette évolution se poursuivait, ce ratio atteindrait, en 2015, 600 m²/hab. (dont équipements et infrastructures). Mais la hausse du coût du foncier, la réglementation sur l'environnement et le nécessaire maintien des terres agricoles à forte valeur ajoutée, tendent à rendre ce scénario peu réaliste.

L'évolution de la tache urbaine de l'agglomération de Montpellier donne une bonne représentation de la poursuite du processus de production de logements dans les communes de la proche périphérie⁶.

En 1999, les territoires⁷ urbanisés concernaient 20,4 % de la superficie de l'agglomération contre 24,9 % en 2000, soit une augmentation de 21 %. 2 389 hectares ont ainsi été urbanisés en dix ans. Les postes d'occupation du sol affectés par cette évolution sont : les terres arables non inondées et les espaces de prairie (68 %), les espaces boisés et les garrigues (17 %), les cultures permanentes (9 %) et les marais et étendues d'eau (6 %).

4 LEVY, J. & LUSSAULT, M., 2003. Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés. Belin.

5 Etude sur la tache urbaine dans le couloir languedocien. ARTEA, Direction Régionale de l'Équipement Languedoc-Roussillon, 1995.

6 Source, L'état de l'environnement en Languedoc-Roussillon, cahier l'IFEN, 2003

7 L'agglomération est constituée de trente-huit communes, mais pour cinq d'entre elles (Beaulieu, Restinclières, Sussargues, Saint-Drezery, Montaud), les données Spot Thema ne sont pas disponibles.

Les effets induits par ce phénomène se traduisent très concrètement sur l'évolution de la tache urbaine⁸ sur les 31 communes d'application du SCOT⁹ :

- en 1960, 145.000 habitants sur 1.000 hectares urbanisés ;
- en 1980, la population a doublé et la consommation d'espace est passée à 9.000 hectares ;
- entre 2000 et 2004, 1.000 hectares en plus ont été urbanisés. C'est-à-dire qu'en 4 ans, nous avons utilisé ce que nos anciens avaient consommé en 2.000 ans d'histoire.



⁸ La représentation de la tache urbaine permet d'apprécier la quantité d'espace consommée sur un territoire durant une période de temps donnée

⁹ Nicolas ROUBIEU, « Sols Aménagement du Territoire en Milieu Périurbain : l'exemple du SCOT de l'Agglomération de Montpellier », Actes du Mardi de 4D Montpellier du mardi 31 janvier 2006.

D'après les projections, en 2020, l'agglomération comptera 100.000 habitants de plus, soit un besoin d'environ 50.000 logements supplémentaires. Si chaque habitant veut une maison individuelle sur un terrain de 500 à 700 m², il faudra urbaniser 20 000 à 30 000 hectares supplémentaires. A ce rythme, l'agglomération de Montpellier deviendra rapidement un vaste parc de logements composé principalement de maisons individuelles.

L'urbanisation du littoral se poursuit également à un rythme soutenu¹⁰. Les surfaces urbanisées ont augmenté au rythme de 8 % (période 60-77) et de 6% (période 77-90). L'habitat se propage de plus en plus vers l'intérieur des terres. On estime aujourd'hui que 56 % des nouvelles surfaces bâties se situent entre 4 et 8,5 km du trait de côte.

Ce mode de croissance urbaine opère par juxtaposition d'opérations de lotissements. On choisit d'habiter une petite commune située à quelques kilomètres de la ville, recherchant un cadre de verdure pour y implanter sa maison sachant que l'on dispose des équipements et des emplois à proximité.

L'adhésion massive des populations à ce modèle d'habiter génère un développement urbain par « paquets¹¹ », sur le principe du lotissement : c'est en effet la procédure la plus efficace permettant d'offrir le produit "terrain à bâtir" en quantités suffisantes afin de répondre à la demande soutenue.

Mais ce modèle atteint très vite ses limites. Fortement consommateur de sols, il grignote les terres arables, au grès des opportunités foncières, profitant des difficultés de l'économie viticole. Dans cette logique, la recherche d'un terrain constructible dans un cadre naturel bénéficiant d'une bonne accessibilité et d'un coût raisonnable, est une course en avant qui conduit à repousser toujours plus loin les limites de l'aire métropolitaine. La dispersion urbaine se révèle alors comme conséquence de la croissance démographique des villes

Le lotissement, forme urbaine de la croissance périphérique

Les lotissements constituent un mode d'urbanisation qui, ces dernières années, s'est distingué par des caractéristiques spécifiques d'utilisation du sol, de parcellaire, d'implantation et de gabarits des constructions. Souvent développé en périphérie des centres urbains, ce mode opérationnel d'urbanisation s'est largement diffusé à l'ensemble du territoire en contribuant à « l'étalement » de la ville.

Aujourd'hui remis en cause, il a pourtant connu un succès considérable auprès d'un large public désireux de construire rapidement « la maison de ses rêves ».

Réalisé par des professionnels, qui garantissent un certain savoir-faire, le produit séduit par son caractère « prêt à bâtir » et l'attire pour un espace « extérieur » de plein pied.

¹⁰ Christine Voiron-Canicio, Modélisation spatio-morphologique de l'urbanisation du littoral languedocien, Université de Nice – Sophia Antipolis / CNRS, UMR ESPACE, février 2007.

¹¹ Stéphane BOSCH, La ville par paquets. Le développement des lotissements dans l'aire urbaine de Montpellier ou la fable du village. Thèse de doctorat, Ecole d'Architecture de Barcelone, 2005.

Définition du lotissement

Un lotissement est la division d'un terrain en plusieurs propriétés destinées à être bâties. Cette opération nécessite la viabilisation de ces terrains¹².

C'est une opération d'urbanisme qui permet à une collectivité locale (le plus souvent une commune) d'urbaniser un secteur de son territoire en ayant recours à un promoteur privé (une collectivité peut également réaliser un lotissement, le "promoteur" est alors la puissance publique). C'est ce dernier qui construit les éléments de viabilité : routes et espaces verts, réseaux d'assainissement, d'éclairage public, d'adduction d'eau potable, etc. et qui se rémunère en vendant les parcelles aménagées. Cela évite à la collectivité de financer des investissements importants.

Par extension, on appelle souvent « lotissement » le quartier ainsi aménagé, souvent affublé d'une dénomination tirée de la toponymie locale et qui donne une certaine unité à un ensemble de maisons.

Quatre conditions doivent être réunies pour caractériser un lotissement :

- la propriété foncière doit être à l'origine d'un seul tenant ;
- elle doit être composée au minimum de deux lots ;
- la nécessité de construire, d'implanter des bâtiments ;
- un délai de 10 ans.

Bref historique

- à l'origine, il s'agit d'une procédure issue du droit de propriété. Cette opération obéit à une logique privée : le propriétaire a le droit de lotir son terrain.
- Loi du 19 Juillet 1924 : suite à de nombreux excès, l'Etat décide de réglementer les divisions de propriété par une obligation de créer des équipements collectifs avant commercialisation des parcelles. Le lotissement constitue donc une opération d'urbanisme privée effectuée sous le contrôle de la puissance publique.
- Le décret du 26 juillet 1977 confirme le caractère opérationnel du lotissement et son intégration dans l'aménagement global de la commune.
- La loi de décentralisation du 7 janvier 1983 et le décret du 29 mars 1984 instaurent le transfert de compétences de l'Etat au maire en matière de délivrance de l'autorisation de lotir. Le permis de construire est délivré au nom de la commune si celle-ci possède un Plan Local d'Urbanisme approuvé. Dans le cas contraire, le maire délivre le permis de construire au nom de l'Etat.

Le permis de construire fait ensuite l'objet de plusieurs réformes en 2002, 2004 et 2005 qui visent à simplifier les procédures d'obtention des permis et à diminuer les délais. La dernière réforme (octobre 2007) vise à clarifier et à favoriser la qualité de l'urbanisme. Si l'on s'en réfère à la loi qui encadre cette forme d'aménagement aujourd'hui largement pratiquée par les communes, le lotissement n'est pas une simple opération immobilière, il doit permettre de gérer également les conditions du cadre de vie et du vivre ensemble, or c'est souvent là que les efforts sont moindres.

¹² Cf. règlement d'urbanisme

II. la ruée pavillonnaire et ses conséquences

L'installation des ménages en périphérie des villes et le développement de la forme pavillonnaire s'explique au départ par les disponibilités foncières de la proche périphérie. Mais l'attrance pour ce modèle d'habiter relève certainement de considérations plus subtiles.

En effet, l'une des logiques implacables de l'étalement urbain, c'est la recherche toujours plus lointaine d'un foncier encore moins cher. Mais si ce facteur « coût » est déterminant, il est aussi combiné à une volonté forte d'accéder à la propriété.

Le « mythe » de la maison individuelle joue ici de manière prégnante sur les modes d'habiter. Il renvoie à l'idéologie de l'avoir comme traduction concrète de l'être alors enclin à marquer et à patrimonialiser son territoire de vie. La maison représente alors un acte fondateur central dans le projet de vie des ménages. Souvent projetée dans une temporalité transgénérationnelle, elle témoigne à la fois des aspirations et de la réussite sociale des individus et constitue en même temps un investissement sensé garantir l'assise familiale future.

Le produit immobilier qui concrétise le projet résidentiel propose de répondre à toutes ces attentes et principalement au sentiment de liberté que procure la sensation d'être « chez soi », dans « ses murs », sur « son morceau de terre ».

En France, 56 % des résidences principales sont des maisons individuelles. Après une forte augmentation entre 1982 et 1990, l'habitat individuel a peu progressé dans les années quatre-vingt dix, mais il représente néanmoins 58 % des logements occupés construits depuis 1990¹³. Aujourd'hui, d'après les sondages, la « maison individuelle isolée » reste plébiscitée par la majeure partie des français.

habitat occupé		habitat souhaité
29%	maison individuelle dans un ensemble pavillonnaire	20%
20%	maison individuelle isolée	56%
19%	petit habitat individuel en ville	11%
9%	grands ensembles d'habitat collectif	1%
9%	petit / moyen habitat collectif en ville	3%
6%	habitat haussmannien	5%
4%	grands immeubles	1%

source : sondage TNS/SOFRES -Observatoire de la Ville -2007: les Français et leur habitat

¹³ Rapport n°1 : Développement urbain, les nouvelles contraintes. Véolia environnement.

L'individualisation par le mode d'habitat est aussi relatif à des composantes culturelles et réfère à l'histoire sociale des territoires. Cependant, la généralisation de l'habitat pavillonnaire témoigne des évolutions de la société et des individus dans leur conception de l'ancrage territorial et leur rapport à la société locale.

Avant le développement du phénomène de périurbanisation, dans les années soixante, les villes et les agglomérations présentaient généralement une structure d'habitat « typique », parfois très différente selon les régions. Pour autant, la maison individuelle s'y est largement diffusée et généralisée par la suite, et ce même là où elle n'était pas particulièrement une forme « culturelle » d'habitat (notamment dans l'Est ou le Sud-Est). A l'inverse, dans le Nord et surtout l'Ouest, terre d'élection de la maison individuelle, on observe que malgré une moindre disponibilité foncière souvent liée aux emprises de la forêt et du vignoble (Bordelais), la tradition de la maison individuelle ne s'est jamais démentie.

Si ce modèle d'habitat est principalement recherché, ce n'est pas uniquement pour la maison en soi, signe distinctif de réussite sociale, c'est aussi pour tout l'environnement (à la fois social et paysagé) qui s'y rattache. La quête de l'habitat individuel répondrait ainsi d'abord au désir de quiétude, de tranquillité et d'isolement choisi : c'est l'image du havre de paix à l'abri des regards, d'une intimité sans vis à vis, loin de la promiscuité et du bouillonnement de la ville.

Cette volonté de l'habitat individuel révèle aussi une exigence accrue en matière de confort. Si le calme, la tranquillité, l'intimité dans le logement sont des raisons invoquées lors du départ de l'habitat collectif, cela n'est pas dissociable du besoin d'espace et de nature. Car c'est véritablement l'espace (entendu comme l'étendue disponible et son agencement possible) qui est en effet devenu le véritable déterminant de l'installation. Plus l'espace habitable est grand, large et spacieux, et plus il satisfait le désir d'habiter, et cela même s'il n'est pas pleinement utilisé (occupé). Pour mémoire, le nombre moyen de pièces par résidence principale est en effet passé de 3.08 en 1962 à 3.86 en 1999, alors que le nombre de personnes par ménage diminuait conjointement, passant de 3.1 personnes à 2.4.

La recherche de l'habitat individuel répond donc à des aspirations de plus en plus marquées pour l'espace, le confort et la proximité avec la nature. Ce idéal d'habiter a pu trouver sa traduction concrète dans la production d'un habitat pavillonnaire.

1 Le pavillon : traduction(s) spatiale(s) du rêve individuel

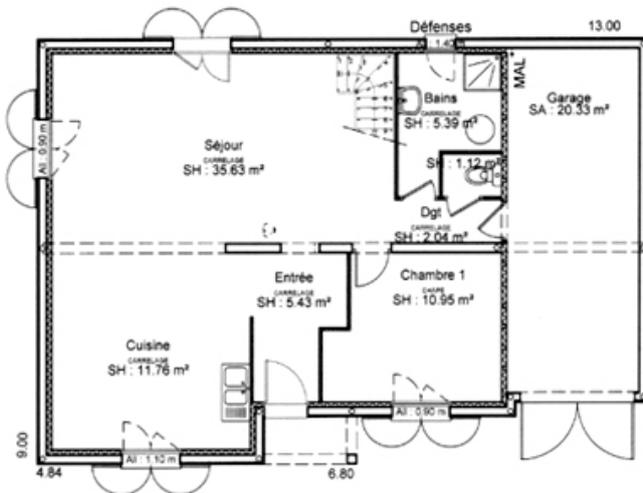
Dans le pavillon, on « se sent vraiment chez soi ». Ce slogan exprime l'idée selon laquelle l'individu, le couple ou les enfants peuvent s'isoler, et la famille se retrouver. Même si la composition architecturale des pièces a pu évoluer avec le temps, et s'adapter aux nouvelles pratiques, on retrouve toujours le principe de séparation et de spécialisation des espaces selon les différents usages. Au rez-de-chaussée, le salon-salle à manger, la cuisine et sa buanderie et la chambre des parents, avec dressing et salle de bains, puis à l'étage, les chambres d'enfants. L'organisation en plein pied conserve cette séparation entre les différentes pièces. Bien souvent le poste de télévision a remplacé l'âtre et marque le « centre de gravité » du foyer. L'espace extérieur se construit de la même façon : avec son coin jardin, son garage sa terrasse. L'ensemble devant être accessible afin de permettre de faire « le tour du

propriétaire ». Généralement, la surface du jardin est située à l'arrière du pavillon, pour, selon l'âge des occupants, jouer, planter, jardiner, et surtout... faire son barbecue à la belle saison !

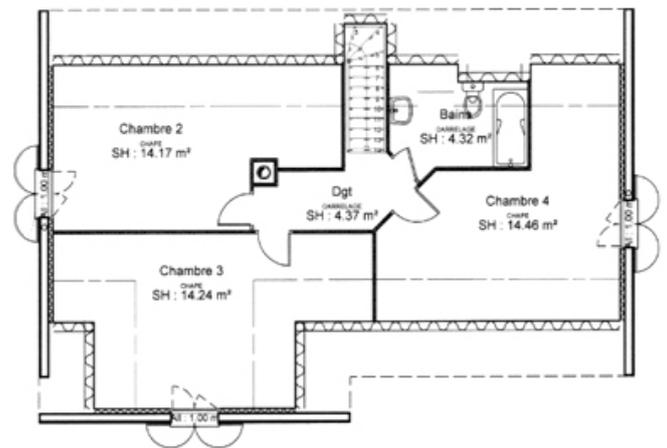
Cette description rapide, et pour le moins stéréotypée, n'est pas pour autant éloignée de la réalité de la production immobilière. Si les matériaux de construction et les technologies énergétiques ont évolué, les critères d'habitation restent les mêmes : le pavillon doit être confortable, fonctionnel, indépendant. Le projet résidentiel évolue ensuite tout au long de la vie. Mais, la plupart du temps, il traduit le désir d'un plus grand confort de vie et l'attrance pour de plus « grands espaces »¹⁴.

Photo d'un pavillon dans la banlieue de Dijon (année 80)

Source : Publicité sur le site Internet de l'agence Optim



Plan d'un pavillon type (année 80)
(ci-dessus le rez-de-chaussée)

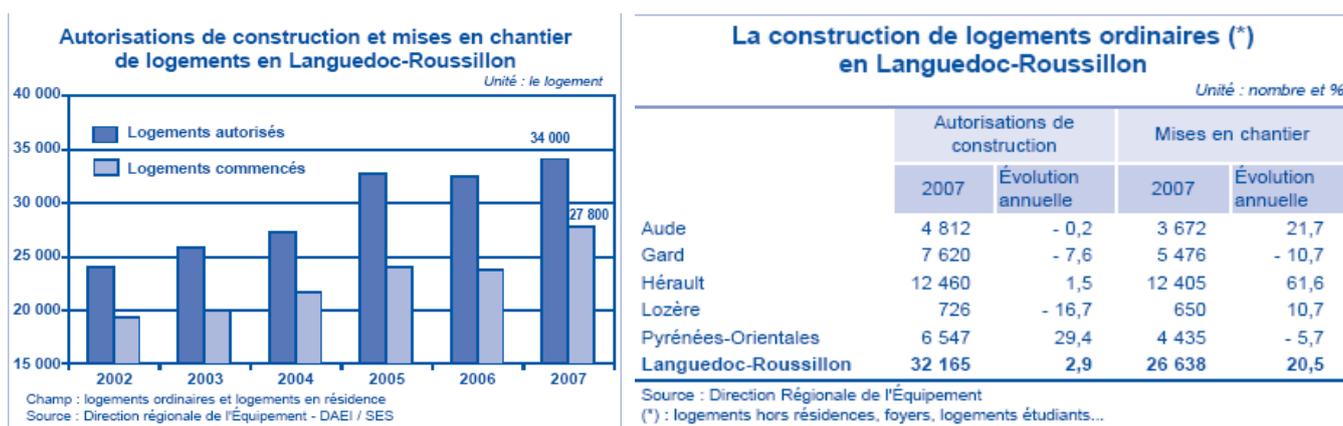


Plan de l'étage
Source : www.bâtir-ensemble.fr

La quête de l'accèsion à la propriété phénomène continue de porter les ménages à s'endetter sur 25 à 30 ans pour acquérir un bien immobilier. L'évolution du nombre de résidences principales (RP) permet de mesurer ce dynamisme. Avec 980 000 RP en 2000¹⁵, on évalue actuellement ce nombre à près d'un million en Languedoc-Roussillon aujourd'hui. Pour exemple, en 2007, ce sont quelques 34 000 nouveaux logements qui ont été autorisés à la construction. D'après les projections de l'INSEE, le nombre de résidences principales devrait approcher les 1,2 million en 2015¹⁶.

Si l'engouement pour la maison individuelle ne semble pas faiblir depuis quarante ans, on observe néanmoins que la part de l'habitat collectif s'accroît de manière sensible. Cela s'explique surtout par la volonté politique de plus en plus marquée de la part des collectivités en faveur du développement urbain durable et de la densification des espaces bâtis.

Globalement, si le nombre total de logements autorisés est en hausse de 5 % par rapport à celui de 2006 qui atteignait 32 480 unités, le nombre de logements individuels autorisés (15 715) a baissé entre 2005 et 2006, alors qu'au contraire, le nombre de logements collectifs autorisés (16 450) connaît une forte hausse (+ 9,6 % entre 2006 et 2007. Avec 27 800 logements commencés, toutes catégories confondues, la région dépasse largement le niveau constaté en 2005¹⁷.



Parallèlement, la rareté de l'offre foncière, la baisse des taux d'intérêts, la hausse des loyers, l'influence (plus ou moins grande) de la région parisienne, et une pression démographique permanente tendent à accroître la spéculation pour le sol urbain, et contribuent à la flamber des prix de l'immobilier en Languedoc-Roussillon (depuis la fin de l'année 2001). Toutefois, depuis 2007, la plupart des professionnels constatent un «tassement» des prix, comme si les acquéreurs n'étaient plus prêts à accepter toutes les surcôtes du marché¹⁸.

15 INSEE LR, Repères N°6, décembre 2004

16 L'accroissement de la demande de logements tient également à des facteurs socio-démographiques tels que le vieillissement de la population et les phénomènes de décohabitations.

17 L'année économique et sociale 2007 en Languedoc-Roussillon - GSTAT

18 Les feuillets de l'Oïse, novembre 2005, Le rêve de la maison individuelle

2 L'accession à la propriété, le sésame ¹⁹ ?

La progression de l'accession à la propriété depuis 30 ans est sans précédent. Elle est due à la croissance économique de la France durant cette période. Pour autant, l'accession à la propriété, si elle reste une attente forte de la part des familles en demande d'espaces habitables et de maisons individuelles, semble de plus en plus contraignante. Cela s'explique notamment en raison des difficultés de plus en plus grandes des ménages à trouver un terrain « bien situé » mais surtout à présenter les garanties suffisantes pour accéder au prêt bancaire.

Les trente glorieuses de l'accession à la propriété sont terminées.

Jusque dans les années 1990, le taux de propriétaires a connu une progression rapide. Il est passé de 41,8 % en 1962 à 54,7 % en 1999, soit + 0,35 point par an. L'accélération a duré jusqu'au seuil des années 1990. Depuis, on observe un ralentissement général. De 1962 à 1990, la progression du taux de propriétaires été de 0,45 point par an en France. Puis, entre 1990 et 1999, elle n'était plus que de 0,04 point par an, soit 10 fois moins.

Le ralentissement de l'accès à la propriété est plus sensible en Languedoc-Roussillon.

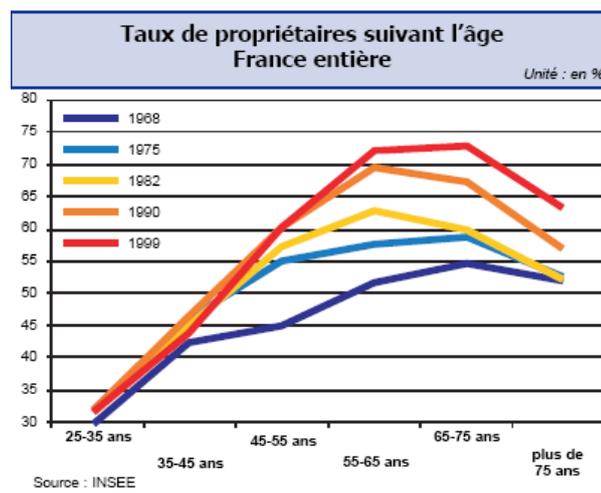
En Languedoc-Roussillon, le taux de propriétaires a connu une chute brutale entre 1990 et 1999 (de + 0,47 point à - 0,17). La conquête périurbaine des années 80 qui avait permis à beaucoup de ménages d'acquérir une maison individuelle trouverait-elle ses limites ? cela s'explique en partie par le fait que les espaces périurbains proches sont devenus plus denses, et donc plus chers, et également aussi du fait que l'implantation dans des communes périphériques plus éloignées augmente le poids des frais de transport dans le budget des ménages.

En Languedoc-Roussillon, dans les années 1990, ce sont surtout les jeunes ménages qui connaissent des difficultés d'accession à la propriété.

Les plus de 45 ans ont bénéficié plus que les autres classe d'âge de la progression du taux de propriétaires entre 1962 et 1999. Pour cette catégorie, le taux de propriétaires a augmenté de 17,8 points (50 à 68 %), alors que, pour les moins de 45 ans, la progression n'a été que de 14,7 points (France entière). En Languedoc-Roussillon, ces taux sont plus élevés qu'ailleurs pour les deux classes d'âge, mais la progression reste moindre : de 58,6 à 70,4 %, soit +11,8 points pour les plus de 45 ans, et de 34 % à 45,5 % soit + 11,6 points pour les moins de 45 ans. L'accession à la propriété apparaît plus difficile pour les jeunes générations et ce phénomène se révèle plus aigu en Languedoc-Roussillon qu'ailleurs en France.

L'accession à la propriété suit le cycle de vie.

Le besoin d'accéder à la propriété se fait sentir particulièrement lorsque la famille s'agrandit. Il n'est donc pas étonnant de voir le taux de propriétaires augmenter régulièrement avec l'âge : de 41 % pour les 25 à 35 ans, le taux de ménages propriétaires de leur logement passait à 72 % pour les 65 à 75 ans en 1999 pour la France métropolitaine. Au fil des années, le profil d'âge des propriétaires s'est modifié (le taux de propriétaires a fortement augmenté pour les 45 à 55 ans). La bancarisation²⁰ de la société qui a accompagné la croissance économique d'après-guerre a favorisé fortement l'accession à la propriété pour les jeunes ménages. Alors qu'en 1968, la proportion de propriétaires progressait avec l'âge de façon à peu près linéaire, en 1999 la progression est plus rapide, puis elle marque un fléchissement pour les plus de 65 ans.



Alors que la situation des plus âgés s'est améliorée, celle des jeunes s'est détériorée.

La courbe d'effet d'âge entre 1968 et 1999 confirme le décalage entre les classes d'âges les plus âgées et les plus jeunes (moins de 35 ans). En 1968, l'effet d'âge pour les 25 à 35 ans était de -13 points, en 1999 il est de -21 points. Pour les 65 à 75 ans, c'est l'inverse : en 1968 il était de +12 points et en 1999 il atteint +21 points. Cet accroissement important des inégalités intergénérationnelles tient sans doute en partie à la montée du chômage et du travail à temps partiel qui empêche nombre de jeunes ménages de fournir les garanties nécessaires lors de l'établissement d'un dossier de prêt pour l'achat d'une résidence.

Les jeunes Languedociens ont du mal à devenir propriétaires.

Le chômage est plus élevé en L-R qu'en France, tout particulièrement chez les plus jeunes. En France, en 1968, le nombre de chômeurs de moins de 35 ans était 4 fois plus élevé que celui des plus de 35 ans. En Languedoc-Roussillon, où le chômage est

²⁰ Les banques ont fortement développé les formules d'accès au crédit, mais aussi leurs implantations au plus près de leurs clientèles.

habituellement plus élevé, le ratio, qui était de 6 en 1968, passe à 9 en 1982 (contre 6 France Entière), mettant en évidence la plus grande fragilité des jeunes sur le marché du travail en Languedoc-Roussillon. Si la part des chômeurs parmi les moins de 35 ans a augmenté moins vite depuis 1982, elle augmente pourtant : elle atteint plus de 16 % en Languedoc-Roussillon contre 12 % France Entière.

Cette difficulté de pouvoir stabiliser des ressources financières pérennes explique le recours à des solutions fiscales inédites, comme l'allongement de la durée des prêts, ou le soutien de la famille. L'examen des taux de propriétaires suivant la situation sur le marché de l'emploi confirme la surreprésentation des actifs parmi les propriétaires. Toutefois, en 1968, leur avantage n'était important qu'entre 50 et 60 ans où il atteignait 15 à 20 points. En 1999, la situation a sensiblement changé et l'écart entre chômeurs et non-chômeurs est devenu plus marqué entre 30 et 60 ans où il oscille désormais entre 10 à 20 points²¹.

L'accession à la propriété est fortement marquée par le cycle de vie qui se manifeste sous deux aspects : d'une part les moyens financiers qui augmentent avec l'activité professionnelle, donc avec les années et de l'autre l'agrandissement de la famille, notamment avec l'arrivée des enfants.

L'accession à la propriété a connu ses meilleurs moments avec les jeunes actifs des années 1960.

Les différentes générations ont connu des fortunes diverses dans l'accession à la propriété. Les écarts entre les générations sont forts, mais sont de même nature en Languedoc-Roussillon et France Entière. La génération née au tout début du 20^e siècle qui avait déjà 50 à 60 ans en 1960, n'a pas été concernée par l'amélioration de l'offre qu'a connue la France à partir des années 1960 avec l'extension périurbaine. Pour ceux qui sont nés entre 1920 et 1930 et qui avaient donc entre 30 et 40 ans en 1960, le débordement des villes a coïncidé avec le début de leur vie active. Cette cohorte, en Languedoc-Roussillon, de 35 % de propriétaires en 1962 (32 à 42 ans) a atteint 75 % en 1990 (62 à 72 ans) pour se stabiliser ensuite. Les natifs du baby-boom, nés entre 1940 et 1950, ont connu une progression de leur taux de propriétaires encore plus précoce que celle de la génération précédente : à 50 ans (âge médian) elles connaissent un taux de propriétaires de 10 points plus élevé France Entière et 20 en Languedoc-Roussillon. La génération née vingt ans plus tard (1960 à 1970) connaît quant à elle un arrêt brutale de la progression du taux de propriétaires : à 35 ans leur taux est le même que la génération précédente France Entière et inférieur en Languedoc-Roussillon.

Les propriétaires anciens au centre, les jeunes à la périphérie

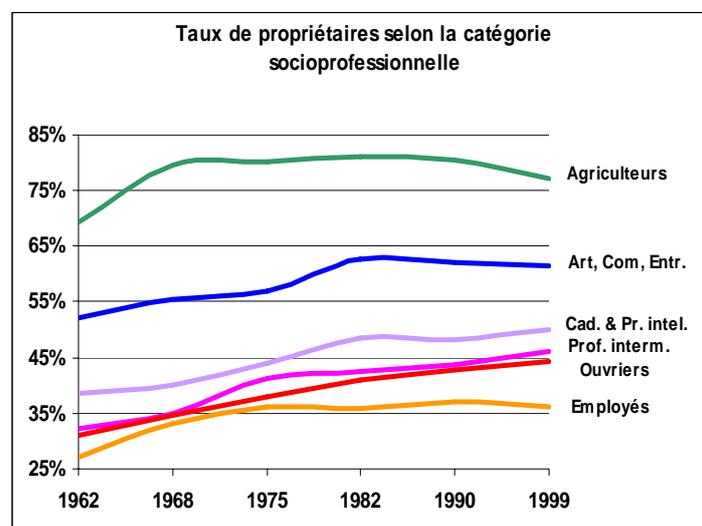
En 1999, les propriétaires nés entre 1900 et 1910, demeuraient pour 43 % dans une ville-centre contre 22 % seulement pour les natifs de la décennie 1980-1990. Les plus anciens ont vu au fil des années leur position dans les villes-centre se renforcer. Le mouvement est plus complexe pour les autres groupes dont l'évasion de la ville-centre est confirmée par les recensements successifs : ils étaient 39 % en 1962 à

²¹ Les taux de propriétaires chez les chômeurs ne sont pas nuls car ils n'ont pas forcément été chômeurs toute leur vie, et ils ont pu par ailleurs bénéficier d'apports familiaux pour accéder à la propriété.

habiter dans une ville-centre et cette proportion a diminué régulièrement jusqu'à 30 % en 1999, niveau qui est celui de la génération suivante. Les jeunes ménages sont alors devenus économiquement plus fragiles et leurs projets d'accession plus difficiles à financer malgré les efforts des banques et des pouvoirs publics (augmentation des durées de prêt, allègement des taux). Mais l'engagement dans des crédits de longue durée n'est pas possible pour les ménages en situation précaire. A cette fragilité économique vient s'ajouter un élément plus sociologique, la durée de vie des familles se raccourcit, provoquant un changement structurel de la demande qui n'est plus limitée à la maison familiale définitive. Les familles en cours de recomposition passent à tout âge par des phases d'adaptation dans lesquelles la location s'impose comme une solution plus pertinente.

Une segmentation sociale de l'accès à la propriété

Contrairement à ce qu'on pourrait attendre, l'accession à la propriété ne reflète pas une séparation des groupes sociaux par le revenu. Si les agriculteurs sont les professions les mieux représentées (ancienne tradition de transmission du patrimoine foncier de père en fils), ce sont ensuite les artisans, commerçants et professions libérales qui travaillent dans les bourgs ou les villages périurbains qui constituent le plus gros des effectifs. Sociologiquement, être propriétaire pour ces catégories, relève aussi d'un rapport particulier à la ressource. Confronté à l'incertitude de la pérennisation de leur activité dans le temps, l'accession joue ici à la fois comme une garantie de sécurité et comme marqueur de la réussite sociale.

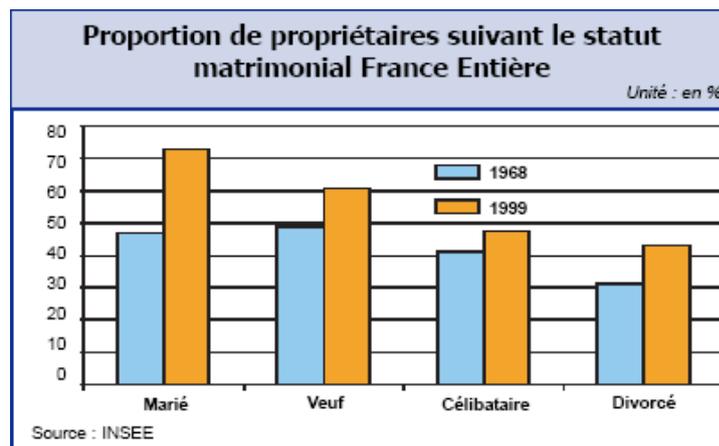


Bien que moins nombreux, les cadres et les professions intermédiaires sont au contraire dans une phase de décollage. Mais c'est véritablement la CSP des ouvriers qui présente la courbe la plus dynamique. Dans ces métiers souvent pénibles physiquement, l'employeur est obligé de proposer des contrats stables (en CDI) et des primes pour motiver les personnels. Cette relative stabilité financière du ménage satisfait les banques qui trouvent là des garanties suffisantes pour accorder des prêts. Voilà pourquoi beaucoup d'ouvriers profitent d'une diversification croissante de l'offre de biens immobiliers et de solutions fiscales pour investir dans la pierre.

A l'inverse, la CSP « employés » apparaît bien plus fragile économiquement. Souvent contraints par la précarisation de l'emploi salarié dans le commerce et les services, la catégorie des employés n'est pas suffisamment « solvable » et connaît le plus de difficultés pour accéder à la propriété.

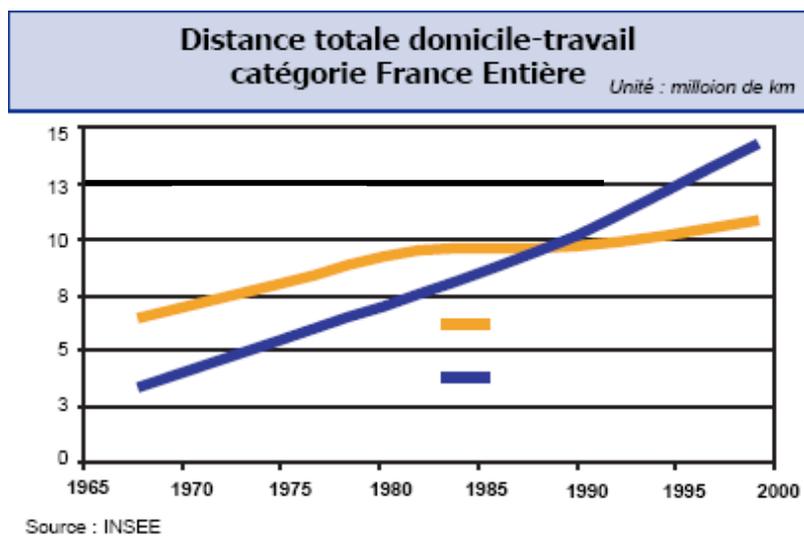
La fragilisation des structures familiales freine l'accèsion à la propriété.

Parmi les différentes catégories de situations matrimoniales (célibataire, marié, veuf, divorcé), ce sont les ménages mariés qui sont le plus demandeurs d'accèsion à la propriété (60 % du nombre des ménages en 1999 France Entière). Ils sont plus souvent propriétaires (72,9 %) et leur taux connaît la plus forte progression (+ 26,2 points entre 1968 et 1999). La catégorie des veufs compte ensuite 61 % de propriétaires (malgré de nombreux retours à la location après le décès du conjoint). Suivent les catégories « célibataires » (47,5 %) et les divorcés (42,9 %). Les différences sont influencées par deux phénomènes : d'abord la part des différentes classes d'âges dans ces catégories matrimoniales mais aussi la taille du ménage. On observe également que le divorce, comme le chômage, sont des situations de fragilisation du ménage qui ont des effets assez négatifs sur l'accèsion ou le maintien du statut de propriétaire en résidence principale.



Ralentissement de l'accèsion à la propriété avec l'éloignement du centre

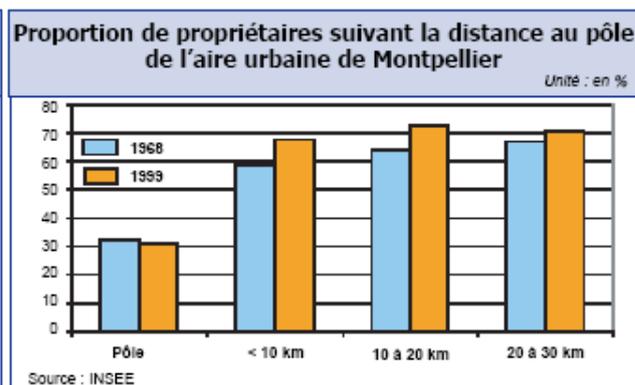
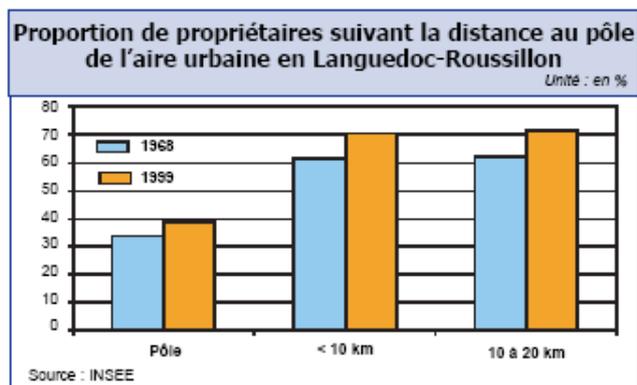
Le développement de la cellule familiale et l'arrivée de nouveaux enfants oblige les ménages à maintenir un espace habitable suffisant par personne. Il s'agit là d'une conception culturelle très occidentale de la vie de famille, où chacun doit pouvoir à la fois disposer de son espace intime et partager des espaces « à vivre ». L'achat d'une maison individuelle se révèle souvent comme la solution la plus économique. Au delà d'un certain seuil, le coût de la location n'est plus attractif et les ménages préfèrent opter pour l'accèsion à la propriété, souvent en lotissement à la périphérie de la ville où ils travaillent. Ce choix implique de trouver un compromis entre éloignement du pôle et confort de l'habitation.



L'essor de la demande d'accession à la propriété a ainsi largement contribué à allonger les trajets domicile-travail. Le trajet moyen domicile-travail des actifs de l'aire montpelliéraine s'est ainsi accru de 5 km par rapport à celui du début des années soixante. Aujourd'hui, le rythme de cette diffusion périurbaine s'est ralenti en France depuis la fin des années 1990. Mais l'attractivité des territoires du Languedoc-roussillon se poursuit. Face à l'augmentation croissante du coût de l'énergie, le transport (et notamment les déplacements domicile-travail) est devenu une variable d'ajustement dans le budget des ménages. Ce faisant, la demande d'accession des ménages tend à se reporter de plus en plus en premières couronnes des villes, ce qui contribue à accroître la pression foncière dans ces zones où les prix des biens opèrent une sélection sociale de plus en plus drastique.

Un contraste centre-périphérie relativement marqué dans les villes moyennes.

En Languedoc-Roussillon, au-delà de la première couronne des villes moyennes, l'augmentation du taux de propriétaires avec l'éloignement de la ville-centre ne varie plus beaucoup. Les aires urbaines peu importantes présentent ainsi une dichotomie assez marquée entre la ville-centre et l'ensemble des communes périphériques dans lesquelles les taux de propriétaires sont assez proches. Pour Montpellier, ville la plus peuplée de la région et qui continue de croître à un rythme soutenu, le taux de propriétaires augmente jusqu'à la deuxième couronne pour se stabiliser au-delà.



3. Des modes de vies et des espaces périurbains

Lorsque l'on s'interroge sur les espaces périurbains en général, ceux-ci peuvent apparaître peu diversifiés. Territoires des classes moyennes auquel répond la monotonie de la forme urbaine (lotissements pavillonnaire), les espaces périurbains constituent comme dit précédemment le territoire des familles engagés dans la réalisation d'un projet de vie porté par le désir patrimonial. Les modes de vies paraissent a priori homogènes : pavillon, jeux d'enfants, barbecues dans les jardins, fort investissement domestique, bi-motorisation, navettes quotidiennes vers la ville centre, pratique privilégiée des centres commerciaux périphériques, sociabilités néo-villageoises mythifiées, etc²².

En périurbain, les stratégies résidentielles développées par les ménages visent à la fois un statut d'occupation et un type de logement. Pour autant, le constat de l'accès à un type de logement ou à un statut d'occupation ne préjuge que partiellement du succès de la stratégie engagée. L'adéquation entre projet résidentiel et projet de vie est difficile à évaluer. Chaque ménage fait ses propres ajustements en fonction de ses propres contraintes. Selon les cas, on privilégiera plutôt le confort là où d'autres joueront la proximité d'un environnement adapté. Il est donc difficile de savoir réellement si l'objectif d'une famille s'installant dans le périurbain est l'achat d'un bien immobilier pour en faire sa résidence principale ou s'il s'agit véritablement d'une conception de l'habiter²³. La combinaison heureuse des deux aspects restant sans doute une affaire de moyens disponibles.

La voiture condition de la vie périurbaine²⁴.

Sur la période de croissance du fait périurbain qui débute dans les années 1960 et qui se poursuit encore actuellement, la mobilité des ménages ne cesse de s'étoffer. D'une part, en raison du nombre de plus en plus élevé de conducteurs. D'autre part, en raison du nombre de plus en plus élevé de motifs de déplacements. J.- P. Orfeuillat évoque les conséquences d'un « processus d'individuation des cultures et des modes de vie » (Orfeuillat, 1997). Phénomène qui toucherait de plus en plus les femmes et les personnes âgées.

Selon la dernière Enquête Globale Transport (Madre et Maffre, 1997), en 1994, les déplacements pour le motif "travail" baissent alors que les déplacements pour les motifs "études" et "affaires personnelles" augmentent. Par ailleurs, si le nombre de déplacements stagne, les rapports entre les différents motifs se sont transformés: nous nous déplaçons beaucoup moins pour des démarches et des achats (pratique des centres commerciaux) et beaucoup plus pour des loisirs et des visites. Ces modifications de la mobilité régulière et locale s'expliquent de façon non négligeable par la localisation d'une population toujours plus nombreuse dans les zones périphériques des agglomérations.

Interfère ensuite le choix du mode de déplacement et, là encore, l'extension périurbaine modifie la donne. Notons en premier lieu, la faible attraction auprès de

22 Rodolphe Dodier, Laurent Cailly, La diversité des modes d'habiter des périurbains dans les villes intermédiaires : différenciations sociales, démographiques et de genre, *Noréis* 4, 205 (2007).

23 Patricia Sajous, Habiter en espace périurbain et usages de la voiture, *ESO* n°21, mars 2004.

24 Patricia Sajous, Habiter en espace périurbain et usages de la voiture, *ESO* n°21, mars 2004.

ces populations du réseau de transport en commun, souvent peu structuré, et qui s'est traduit par une augmentation de 53 % du nombre de véhicules en 12 ans (soit 38 % du parc automobile français). Ce choix unique du mode de déplacement marque l'espace d'une certaine « spécialisation ». C'est-à-dire que les zones périphériques subissent vivent au rythme de la voiture et en subissent également les nuisances. Rappelons par ailleurs que l'utilisation d'un mode de transport, quel qu'il soit, n'est pas sans conséquence sur le vécu quotidien de l'individu lui-même. « L'appréciation de l'espace ne se construit pas indépendamment des manières de le parcourir » (Corbin, 2001). On ne vit pas l'espace de la même manière, ni avec les mêmes contraintes, selon que l'on utilise le train, le tram, le bus, la voiture, le vélo ou la marche à pied. La diversité du choix et l'intermodalité constituent des enjeux territoriaux majeurs.

D'après une enquête ménages-déplacements réalisée en 2003 sur l'agglomération de Montpellier (considéré avant la sortie de Palavas soit 445 000 habitants pour 385 000 pour la CAM²⁵ actuelle), si la mobilité totale des habitants du pôle est très proche de celle des habitants de la périphérie, c'est bien par l'usage des différents modes que les deux populations se distinguent : les actifs résidents dans le pôle utilisent 4 fois plus les transports en communs que ceux qui résident en périphérie, 2,5 fois plus la marche à pied et un quart de fois moins la voiture. Plus généralement l'usage des modes de transport dépendrait de la forme urbaine. C'est ainsi que l'usage de la voiture particulière passe de 17% dans les déplacements des résidents de l'hyper-centre à 75 % pour ceux des nouvelles communes de l'agglomération (le motif travail étant celui qui occasionne les plus longues distances).

Le périurbain, concentration des différenciations²⁶.

La diversité des contextes spatiaux, mais également celle des profils sociaux des populations résidentes expliquent en partie la différenciation des périurbains quant à leurs rapports au logement, à l'espace local (village périurbain) ou à la ville, et même certaine individualisation de la société périurbaine. De fait, on retrouve la même hétérogénéité en périphérie qu'en ville. La différenciation peut se lire à trois niveaux.

- Le gradient centre-périphérie : la première couronne périurbaine, la plus ancienne, est aussi mieux desservie et la mieux équipée en services de proximité. Elle est composée majoritairement de catégories moyennes supérieures cherchant à concilier maison individuelle, faibles densités urbaines et rapidité d'accès à la ville. De plus, le prix du foncier conduit à l'éloignement des catégories populaires solvables qui se retrouvent massivement dans le périurbain lointain (moins accessible, donc moins équipé).
- Le gradient périurbain-ancien et environnement : Ce second plan de différenciation est moins net. Il met en parallèle le périurbain ancien fortement équipé, et un périurbain plus récent disposant d'un capital environnemental et/ou paysager fort, où dominent les catégories moyennes supérieures.

25 Communauté d'Agglomération de Montpellier

26 Rodolphe Dodier, Laurent Cailly, La diversité des modes d'habiter des périurbains dans les villes intermédiaires : différenciations sociales, démographiques et de genre, Norois 4, 205 (2007).

- La segmentation immobilière : La composition des lotissements varie selon la taille des parcelles et l'ancienneté des constructions. Les maisons isolées accueillent des catégories sociales plus aisées, le bâti ancien du bourg est susceptible de loger les ménages plus modestes.

La différenciation sociale s'accompagne de fortes diversités des modes d'habiter. Par exemple ces différenciations apparaissent dans les manières d'utiliser les différentes pièces ainsi que les extérieurs. De même, le rapport à l'espace est très fortement individualisé, et varie entre la recherche d'un idéal communautaire, l'attraction/répulsion du rapport à la ville-centre, un détachement, voire un désenchantement face à un contrôle social trop ressenti.

Pour autant, il est intéressant de s'interroger sur les trajectoires spatiales, et donc les origines, des périurbains. En effet, il sera là encore facteur de différenciation des modes d'habiter que l'on soit tantôt d'origine rurale (rapport au jardin productif), originaire des alentours (forte inscription dans le réseau local), les périurbains d'origine citadine (rapport ludique et ornemental de l'environnement), enfin les natifs du périurbain attachés au pavillon et rompus aux déplacements automobiles.

Une ville vécue en boucles programmées et en réseaux ²⁷.

D'après Laurent Cailly, cette hégémonie de l'automobile explique par ailleurs que les périurbains, beaucoup plus fréquemment que les habitants du centre, tendent à organiser leurs parcours quotidiens en boucle, en circuit, à partir de leur lieu de résidence qui constitue le pivot de l'organisation de la vie quotidienne. Cette structuration s'oppose aux parcours majoritairement en étoile des habitants du centre pour lesquels le domicile constitue une « base » que l'on quitte et que l'on rejoint plusieurs fois dans la journée. Ce mode d'organisation en boucle correspond à une logique de rationalisation des trajets. Afin de limiter le nombre et l'ampleur des navettes, afin d'économiser du temps, de l'argent et parfois de la fatigue, les périurbains tendent à valoriser les lieux situés sur la route de leur travail, pour leurs achats, la gestion de la famille et parfois même pour leurs pratiques de loisirs. De la sorte, ils tentent de réaliser les meilleurs enchaînements : un rendez-vous chez le médecin « calé » à la sortie du travail, les enfants à « récupérer » à telle heure, le pain acheté en passant, l'idéal étant, une fois chez soi, de ne plus avoir à ressortir. Cette gestion rationnelle et circulaire de la mobilité — qui préside aux jours de travail — induit une forte programmation des déplacements, des pratiques spatiales, à l'échelle de la journée comme de la semaine. Les circuits automobiles laissent moins de place à l'imprévu, à la spontanéité.

En raison de la faible densité et diversité des espaces qu'ils habitent, les périurbains tendent à organiser leur espace de vie sous la forme d'un réseau. Ce dernier articule, par des « fils automobiles », des lieux de vie disjoints, éclatés, éloignés les uns des autres, séparés par des espaces faiblement identifiés. La forme réticulaire permet de rendre contigus des lieux éclatés et de recréer, par la mobilité, un espace de proximité. Cette organisation réticulaire n'exclut pas la territorialisation de

²⁷ Laurent Cailly, Existe-t-il un mode d'habiter spécifiquement périurbain ? L'exemple de l'aire urbaine d'une ville française (Tours), Revue espaces temps.net, mai 2008.

certaines espaces. Autour du domicile, du lieu de travail ou ailleurs dans l'agglomération, des fragments de l'aire urbaine sont densément et continûment parcourus, et parfois fortement identifiés. Contrairement à une certaine idée reçue, la configuration territoriale n'est donc pas absente des spatialités périurbaines. Ce mode d'organisation du quotidien est une forme d'adaptation à l'environnement imposée par les faibles densités et la séparation des fonctions dans l'espace. Les périurbains cherchent à valoriser des ressources urbaines dispersées, pour les achats, pour les activités de temps libre, pour les sociabilités (on parle de « zapping » territorial). L'automobile, qui, par certains aspects, apparaît comme une contrainte, est valorisée dans la mesure où elle permet d'augmenter la capacité de choix et de composer avec l'environnement. En quelque sorte, elle valorise l'injonction automobile et conduit à relativiser la figure périurbaine de la « ville au choix ».

Une citadinité polycentrique, sectorisée, multiscalair ²⁸.

L'espace périurbain n'est pas exempt de polarités. En premier lieu, les *centres locaux* (centre-ville de la commune de résidence ou voisine) qui concentrent des activités de commerce de base, l'école, le garage, les activités associatives et sportives. Puis des *centralités périphériques*, souvent mieux dotées et facilement accessibles, qui offrent des ressources qui font défaut aux communes périurbaines : commerces spécialisés, équipements sportifs (piscines, salles de sport), culturels (cinéma, salles de spectacle) et scolaires (lycées, sites universitaires). Enfin, le cœur de l'agglomération constitue un troisième niveau de centralité.

Les habitants des périphéries cherchent donc à concentrer leurs pratiques sociales dans le secteur de l'aire urbaine qui associe leurs différentes pôlarités d'intérêts (campagne résidentielle, une centralité périphérique et le centre historique de l'agglomération). Cette sectorisation des espaces de vie peut s'expliquer, à nouveau, par une logique de rationalisation des pratiques. La singularité tient plutôt à la manière dont les périurbains exploitent et articulent, chaque jour, des espaces de tailles variables.

D'après Laurent Cailly, on peut distinguer cinq échelles de référence :

- **Le domicile**, qui abrite une bonne part des sociabilités, des activités de temps libre (jardinage, bricolage, sport, sociabilité) et cristallise l'essentiel des valeurs pavillonnaires qui ont porté ces habitants vers la périphérie : le patrimoine, l'entre-soi familial, la nature privatisée, etc.
- **la commune**, référent institutionnel (code postal), lieu de la scolarisation des enfants, et des promenades à pied ou à vélo autour du domicile. Dans la plupart des cas, l'espace de proximité s'étend à une ou plusieurs communes voisines, pour former, avec elles, l'échelle du pays.
- **Le pays**, ce petit bassin de vie, qui organise la périphérie métropolitaine, est animé par des centres locaux dans lesquels se trouvent le supermarché, le collège, la banque, etc. Pour une part non négligeable des périurbains, c'est à cette échelle que se noue l'essentiel des sociabilités.

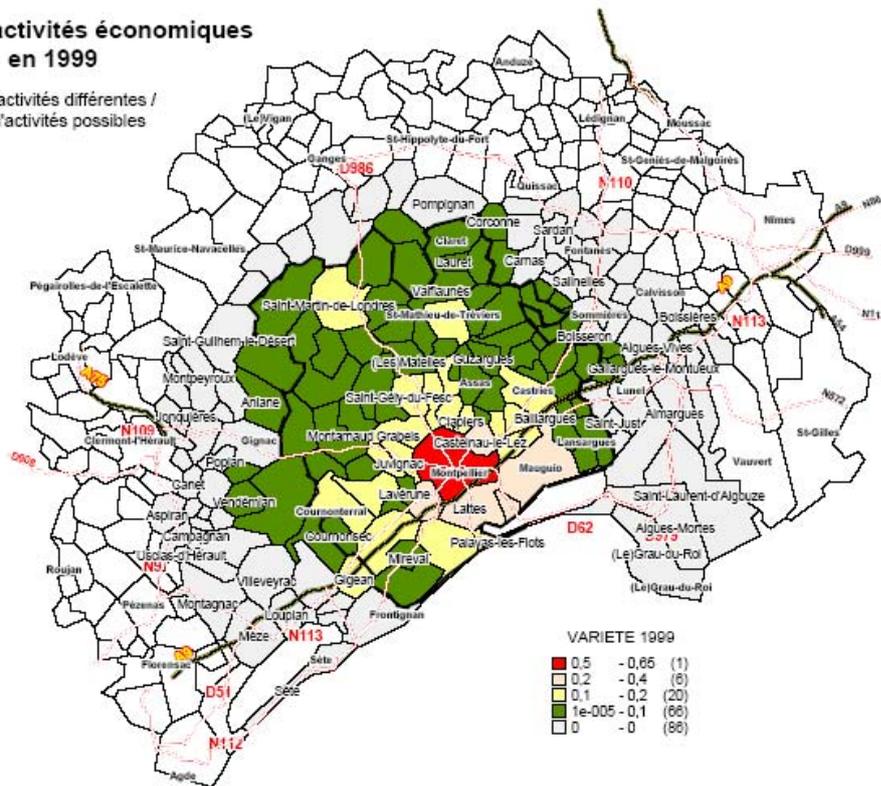
²⁸ Laurent Cailly, Existe-t-il un mode d'habiter spécifiquement périurbain ? Déjà cité.

- *Le « secteur »* est d'abord une réalité fonctionnelle, liée aux navettes domicile-travail ou à la mobilisation des ressources que propose la centralité périphérique la plus accessible depuis le lieu de résidence. Dans ce dernier cas, les « expéditions » en dehors du secteur relèvent de l'exceptionnel.
- Au delà, *l'aire urbaine* n'est investie quotidiennement que dans de rares cas, lorsque le ou les lieu(x) de travail, d'achats et de loisirs sont réellement éclatés dans la métropole.

Globalement à ces échelles de pratiques correspondent des modes de vie périurbains et, in fine, des modèles d'habiter plus ou moins contraints par l'environnement et les conditions de mobilité. La proximité généralisée restant la propriété première de la ville-centre qui concentre une très grande variété d'activités sur une périmètre relativement restreint, et permet donc d'autres formes d'organisation de la vie quotidienne.

Variété des activités économiques en 1999

Nombre d'activités différentes /
nombre d'activités possibles



Source : Recensements de la population

© IGN - INSEE RP99

— Aire Urbaine de Montpellier

Variété des activités économiques par communes dans l'aire urbaine montpellieraine en 1999 (source INSEE 2005)

4. Un modèle d'habiter en contre-pied du Développement Durable

Le modèle de la ville périphérique est aujourd'hui sérieusement mis en cause : on lui reproche la pénurie foncière, la destruction des paysages, la perte d'identité des territoires, l'assèchement des relations sociales, la congestion des trafics routiers, le gaspillage énergétique des transports et du bâti, le coût des réseaux pour la collectivité, la pollution générée par sa contribution excessive au réchauffement de la planète. Le développement pavillonnaire a effectivement démultiplié l'espace urbain. L'exemple des communes du bassin de Thau dans l'Hérault démontre que le modèle pavillonnaire a consommé trois fois plus d'espace que l'ensemble des autres modèles réunis sans même doubler le nombre d'habitants²⁹. Et aujourd'hui, ce mode de vie et d'habitat s'est généralisé, avec ses migrations quotidiennes massives de la périphérie au centre. L'accession au modèle du pavillon, toujours plébiscité par les trois quart des français demande d'aller toujours plus loin, engendrant toujours plus d'embouteillages et de difficultés pour la collectivité. Pour réaliser ce rêve, de nombreux ménages aujourd'hui s'endettent sur 30 ans et s'éloignent à plus de 30 kilomètres de leur emploi, là où l'on trouve encore des terrains abordables³⁰.

Une ville mobile, donc automobile.

Il est indéniable que périurbain et motorisation vont de pair, et que la population périurbaine, dans son ensemble, vit la mobilité comme la condition intrinsèque de la périurbanité³¹. Cela ne signifie pas, pour autant, que la mobilité soit toujours vécue positivement, qu'elle garantisse la liberté et l'épanouissement individuel, comme le laisse entendre, un peu hâtivement, la figure de « la ville au choix » (Chalas, 1997). Simplement, les périurbains peuvent difficilement vivre sans mobilité, sinon ils deviennent des « captifs » et prennent le chemin de la marginalisation sociale (Rougé, 2005).

La voiture reste donc un outil majeur de structuration de leurs spatialités. Cet attachement explique également que les périurbains valorisent préférentiellement les nouvelles centralités périphériques, dotées d'une très bonne accessibilité automobile externe, y compris lorsqu'ils revendiquent un fort attachement à la ville-centre³².

Un mitage de l'environnement ou un paysage « parpaingnisé »

Les effets directs de la périurbanisation - en tant que référant à des territoires de moindre densité - reste l'artificialisation des paysages et des milieux agricoles et forestiers. Ce phénomène ne remet toutefois pas en cause le caractère rural du territoire français. Puisqu'il demeure pour une grosse moitié tourné vers l'agriculture et pour 30 % vers la production forestière. Près de 10 % des sols sont consacrés à l'industrie, au tertiaire et au résidentiel. C'est l'essentiel du pays « artificialisé ». Le solde, soit 4 millions d'hectares, n'a pas de fonctions bien définies. Il s'agit des landes

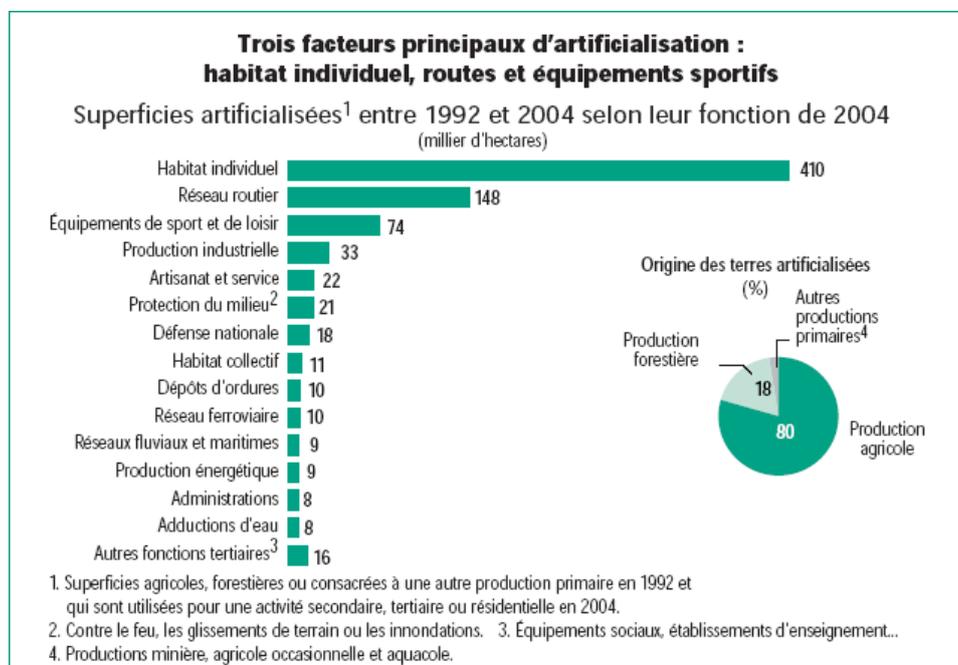
29 Exemple de l'agglomération de Sète, PLH, CETE Méditerranée, 2005

30 DIAS Dominique, LANGUMIER Julien et DEMANGE David, Mutabilité du périurbain, Le modèle pavillonnaire face à la crise énergétique. Contribution pour le colloque sur "La ville méditerranéenne face au changement climatique" organisé par l'Université d'Athènes, janvier 2008

31 Laurent Cailly, déjà cité.

32 Laurent Cailly, déjà cité.

et des friches, des zones humides et des roches, des espaces boisés sans exploitation forestière, et de quelques terrains vagues. La poussée de l'artificialisation aux dépens des espaces naturels consomme 800 000 hectares sur la période 1992-2004. Soit l'équivalent de la superficie de la Marne ou du Puy-de-Dôme, deux des plus vastes départements français³³.



Les facteurs d'artificialisation de l'espace naturel français.

(Source : Agreste - Enquêtes sur l'utilisation du territoire 1992 et 2004)

Cette consommation de surfaces pour l'habitat périphérique est particulièrement préoccupante en LR et notamment dans l'Hérault qui reste le département le plus attractif pour les populations nouvelles. D'après les travaux du CAUE de l'Hérault³⁴, de 1999 à 2004, la population du département est passée de 896 441 à 969 622 habitants. Cette augmentation se poursuit aujourd'hui à raison de 1000 à 1200 habitants supplémentaires chaque mois, concentrés majoritairement sur la plaine littorale. Si le plus grand nombre des logements s'est construit autour de Montpellier et dans l'est du département dans les années 90, depuis la fièvre résidentielle a gagné l'ouest. Plus récemment, c'est également au tour des communes dites rurales de connaître un essor démographique sensible.

Entre 2000 et 2004, la surface consommée par l'urbanisation a été évaluée à 3685 ha pour loger environ 36000 habitants, ce qui revient à une consommation d'environ 1 000 m² par habitant dans le département de l'Hérault (soit autant qu'en 2000 ans d'histoire). Si les flux migratoires expliquent l'essentiel de ces nouveaux besoins, les phénomènes de décohabitation, de séparation, de familles monoparentales ou recomposées contribuent bien évidemment à accentuer les besoins en logements.

³³ Des territoires de plus en plus artificialisés. La maison individuelle grignote les espaces naturels. Agreste Primeur, n°219 janvier 2009.

³⁴ CAUE de l'Hérault, Habiter sans s'étaler : l'habitat individuel autrement, pour une maîtrise du foncier dans l'Hérault, Carnet 1, mai 2008.

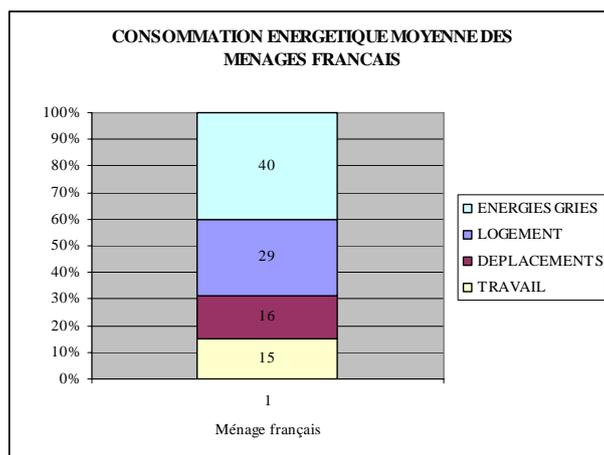
Le manque de qualité paysagère des extensions urbaines, souvent attribué à la seule médiocrité architecturale des constructions, est avant tout le résultat d'un aménagement modelé exclusivement pour la circulation automobile, que ce soit sur le plan de la desserte des parcelles, du traitement des espaces publics ou sur le plan des infrastructures routières. Les culs-de-sac bitumés qui se déploient autour des villages s'accompagnent de maisons pseudo-provençales posées sur des parcelles découpées sans aucun souci de composition urbaine. Le paysage de l'étalement résidentiel, relayé par celui des zones commerciales et des zones d'activités, devient peu à peu l'image la plus visible du département. Une forme de contradiction s'instaure avec l'image touristique mise en avant³⁵.

Pourtant, malgré la raréfaction du foncier et la flambée des coûts - entre 1999 et 2002, le prix moyen du m² est passé de 58 à 84 Euros - l'étalement urbain se poursuit. Pour le CAUE de l'Hérault, il y a urgence à trouver des solutions plus durables, surtout dans le sud de la France soumis à une pression spectaculaire du fait de l'héliotropisme.

Le pavillon, un mode d'habiter fortement « consommateur ».

Le mode de vie périurbain serait-il plus « consommateur » ? La réponse n'est pas aussi simple car tout dépend des niveaux de besoins et des capacités à les satisfaire. Mais, de prime abord, il semblerait que l'habitant en périurbain consomme plus d'espace, d'énergie, et de temps, que le citadin et que donc ce mode de vie requière plus de ressources mobilisables.

Au cœur des préoccupations, la question de l'énergie principalement pour l'habitation et le déplacement. Plus la maison est grande et la distance aux différents lieux d'activité élevée, plus le coût de l'énergie est important et plus ce poste est à même de grever le budget des ménages.



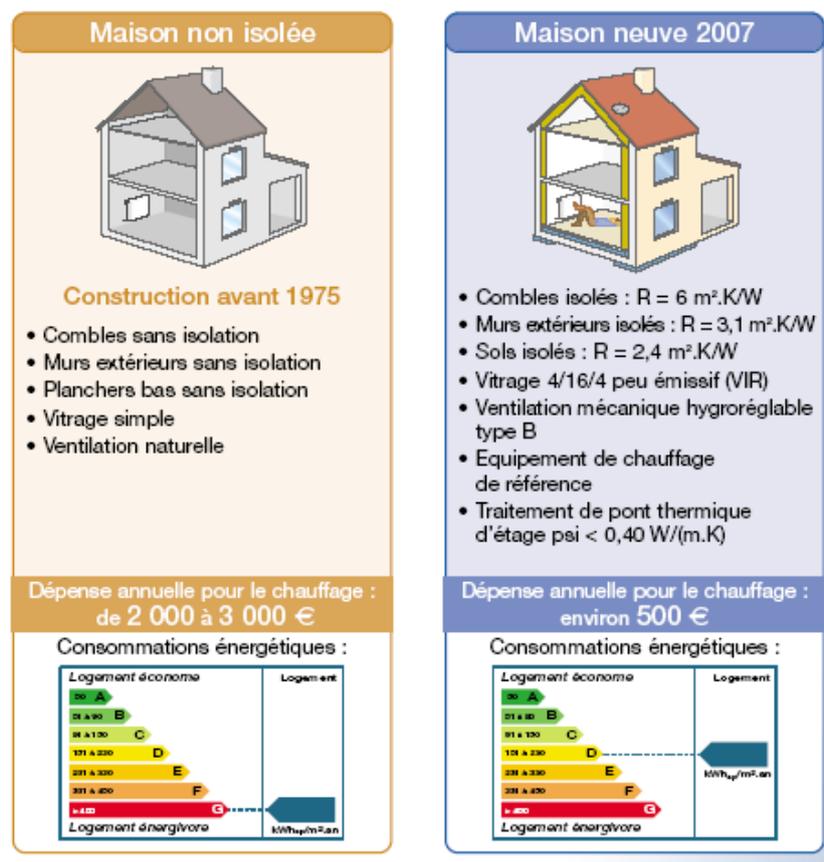
Consommation énergétique moyenne des ménages français en 2005

(source ADEME, livret info-énergie 2004)

35 CAUE de l'Hérault, Habiter sans s'étaler, déjà cité.

Si la production résidentielle périphérique continue de progresser (bien que moins rapidement du fait de la conjoncture actuelle), la difficulté majeure de l'habitat pavillonnaire tient au fait que les maisons construites depuis 40 ans, l'on été sans trop se soucier d'économie d'énergie ni de la qualité des matériaux. Pour les entreprises de promotion et les aménageur-lotisseur, il s'agit avant tout de construire vite et à moindre coût (exemple de la « Maison phénix » à moins de 100 000 €). C'est aussi la garanti de pouvoir entretenir la demande sociale pour l'accession à la propriété auprès d'un plus grand nombre de ménages.

Mais aujourd'hui les difficultés économiques des ménages et les préoccupations écologiques prennent le pas sur les désirs consuméristes. Dans ce nouveau contexte, le rêve de la maison individuelle doit répondre aussi au souci de préserver la planète et tout en faisant des économies. Habiter doit coûter moins sans pour autant perdre ses attributs de qualité. C'est toute la problématique du développement urbain durable qui pose la question d'un habitat économiquement viable, écologiquement viable, et socialement acceptable.



Comparatif des dépenses énergétiques entre des maisons construites avant 1975 et en 2007
(source : Plaquette de communication Effinergie 2007)

Pour les mêmes raisons qui en ont fait un idéal à atteindre, le joli pavillon en périurbain d'hier est devenue ces quelques dernières années l'anti-modèle du Développement Durable.

Confrontés au plus près des préoccupations environnementales, et encouragés par les diverses aides de l'Etat, les propriétaires de maisons individuelles en périurbains ont de quoi s'interroger sur leur mode de vie. Compte tenu des aspects différenciés de ces modes d'habiter et du contexte social actuel, force est de constater que certaines franges de la population des espaces périphériques pourraient se trouver en situation d'habitation difficile. Car faire des économies a un coût et l'autonomie totale n'est pas possible à moins d'accepter de se passer de nombreux services (combien de démarches administratives requièrent la présentation d'une quittance de gaz, de téléphone ou d'électricité ?).

Espaces vulnérables, confrontés demain à l'instabilité, les ensembles pavillonnaires de grande périphérie vont-ils entrer en crise ? Quels seront les mécanismes de cette *dépression périurbaine* ? Comment vont-ils y résister ? Leur mutation est-elle possible ? Considérant ces qualités urbaines, les caractéristiques de la crise annoncée et les faiblesses connues de ce modèle, on peut craindre un certain désordre ³⁶.

En France, les années qui ont suivi la seconde guerre mondiale ont été celles de l'expansion économique et de la migration vers les villes. L'étalement urbain a permis à des ménages modestes, souvent locataires dans la ville ancienne, de devenir propriétaires. Cette extension sociale a été facilitée par l'industrialisation de l'offre par les lotisseurs-constructeurs et banquiers. La phase d'accession à une maison standard construite en lotissement est devenue moins coûteuse et plus rapide.

Cette généralisation, qui a pu laisser croire à une démocratisation définitive de l'accession à la propriété pour les familles, se heurte pourtant au tournant du 21^e siècle à des obstacles inattendus. Le chômage et le divorce ne favorisent pas l'accession à la propriété ou, le cas échéant, le maintien du statut de propriétaire de sa résidence principale. Du point de vue de l'évolution de l'accession à la propriété, le Languedoc-Roussillon s'apparente aux autres régions de la France de province. Le ralentissement du débordement périurbain y est observable comme ailleurs. En particulier, après l'explosion du coût du foncier au cours de ces cinq dernières années, les prix atteints pourraient entraîner, comme c'est déjà le cas en région Provence-alpes-côte-d'azur, une moindre progression démographique par rapport aux décennies précédentes, moindre progression liée aux difficultés de se loger et d'accéder à la propriété. De plus, l'accroissement de population est réparti de manière très inégale sur le territoire régional, privilégiant la bande urbaine littorale.

Il est également à mettre en lumière le fait que bien plus qu'en PACA ou Midi-Pyrénées (régions à forte croissance démographique), les retards accumulés durant plusieurs décennies en termes de développement économique pèsent encore sur la richesse régionale. En témoigne le PIB par habitant du Languedoc-Roussillon qui la place en avant dernière position des régions françaises et dans le dernier quart des régions européennes. Cette moindre richesse limite les bases imposables, donc les ressources des collectivités. Alors qu'à l'inverse, les nouveaux besoins induits par la croissance démographique ont comme effet immédiat des charges de fonctionnement et surtout d'investissement supplémentaires. C'est notamment le cas pour les équipements urbains de transport, les équipements pour l'accueil scolaire, le logement social, les infrastructures de traitement des eaux usées et des déchets,...

36 DIAS Dominique, LANGUMIER Julien et DEMANGE David, Mutabilité du périurbain, Le modèle pavillonnaire face à la crise énergétique, déjà cité.

Devant la vivacité des migrations résidentielle vers les régions du sud de la France, le partage et l'aménagement de l'espace autour des villes ne va t'il pas devenir une question essentielle pour l'avenir et l'accession à la propriété un enjeu encore plus sensible qu'ailleurs ?

III. Alternatives pour un nouveau modèle d'habiter

Si l'on adopter l'idée selon laquelle les constructions d'hier ne seront pas celles de demain, alors l'avenir du périurbain est en question. En même temps, dans les ville-centre, l'héritage architectural et le bâti ont toujours évolué et connu de nombreuses formes d'aménagement. Est-ce à dire que l'habitat périphérique doit être repensé ? Si oui selon quels principes, suivant quel modèle ?

A l'heure où les tenants de la ville durable reprochent au périurbain son modèle consumériste de l'habiter, sommes-nous assurés que les questions de formes et de fonctionnement des territoires soient les principales difficultés ? N'y a t il pas d'abord une question sociale ? Un enjeu de société, ou pour le dire autrement, un problème de « vivre ensemble » ? N'est-ce pas d'ailleurs ce que les spécialistes reprochent souvent aux lotissements et à l'habitat pavillonnaire en général, à savoir le fait que cette forme urbaine ne semble pas générer les conditions du « vivre ensemble » ? Pourtant, il existe bel et bien un « espace commun » (voirie, éclairage, espaces verts,...) inscrit comme condition à la réalisation d'un lotissement. Mais ces espaces ne retiennent gère l'intérêt. Vus comme une contrainte, ils sont souvent traités de manière rapide, et délaissés au seul profit de l'habitation principale. Ce rapport du périurbain au collectif est sans doute une question de fond.

La réflexion sur comment construire autrement la périphérie a déjà fait coulé beaucoup d'encre. Concrètement les « lotissements » ont souvent mauvaise réputation : ils sont accusés de développer un habitat de mauvaise qualité et consommateur d'espace³⁷. Mais comment l'expliquer ? Sans donner de réponse toute faite on peut avancer plusieurs hypothèses plausibles qui renvoient toutes à une vision primant l'intérêt individuel sur la vie commune :

- par exemple rappelons que lors d'une procédure de lotissement, le propriétaire du terrain préfère souvent vendre en dehors de la procédure, pour ne pas avoir à équiper le terrain; L'espace collectif est vécu comme une charge.
- l'aménageur (qui est différent du constructeur) cherchera lui aussi à minimiser les coûts d'équipement du terrain ; l'espace collectif est donc réduit au strict minimum.
- le propriétaire du lot cherchera ensuite à maximiser son espace privé, et veut la plus grande liberté possible pour construire ; L'espace collectif freine l'extension privée.
- la collectivité qui accorde le permis de construire a souvent du mal à porter une vision claire de l'habiter durable et navigue entre l'intérêt général du code de

³⁷ Le lotissement un mal de ville ? CR des rencontres du Café de la Ville du 13 mars 2008, Pôle pluridisciplinaire de la MRSH de Caen

l'urbanisme (qui impose l'aménagement de parties communes) et l'intérêt général de la commune (se développer, accueillir de nouveaux habitants,...).

On mesure bien dans ce contexte qu'aucun acteur n'a d'intérêt à ce que la réglementation³⁸ soit trop contraignante.

Face aux enjeux de l'urbanisation galopante, si le lotissement n'est pas (ou plus) une réponse d'avenir, y a-t-il d'autres alternatives ?

Le conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de l'Hérault a porté une réflexion sur cet enjeu fort pour l'avenir du département le plus urbanisé du territoire régional.

D'après l'état des lieux³⁹, l'Hérault gagne 13 000 habitants par an, soit plus d'un millier chaque mois, ce qui constitue la plus forte progression démographique de France. Malgré les efforts consentis en faveur de la densification par du petit collectif, l'habitat individuel dominerait encore à 90 %. Conséquences directes de cette spécialisation d'usage, une forte consommation d'espace (3 685 ha entre 1999 et 2002, pour 36 000 habitants, soit 1 000 m² /hab.) et un prix du mètre carré qui a augmenté de plus de 50 % en trois ans, passant de 58 €/ m² à 84 €/ m².

La croissance démographique durable des agglomérations du Languedoc-Roussillon pose de manière aiguë le problème de l'espace périurbain, théâtre de conflits d'usage du sol aboutissant souvent à l'anarchie avec ses conséquences graves que sont le mitage, l'apparition de friches, une urbanisation désordonnée et coûteuse, une dégradation du paysage, la fragilisation de l'agriculture périphérique.

1. L'action publique : maîtrise foncière et densité ?

Les collectivités territoriales intègrent une réflexion au plus tôt dans la mise en oeuvre de projets alternatifs, répondant aux enjeux qui se posent aujourd'hui :

- Construire plus de logements pour faire face à des besoins croissants.
- Diversifier l'offre de logements, y compris de l'habitat individuel, pour répondre à l'hétérogénéité des demandes et permettre des parcours résidentiels adaptés à la situation de chacun.
- Maîtriser le développement urbain pour en assurer une meilleure gestion, pour éviter une consommation excessive de foncier ainsi que la privatisation progressive du territoire, pour limiter les expositions aux risques naturels et empêcher la destruction du patrimoine naturel.
- Construire de véritables quartiers de vie pour prendre en compte les aspirations des habitants, pour développer des modes de vie plus respectueux des lieux et de l'environnement et pour appliquer les principes de mixité sociale et de qualité environnementale.

³⁸ Lors de la procédure d'autorisation de lotissement, il est établi un règlement de lotissement qui précise les règles d'urbanisme applicables. Ce document est valable dix ans et reste soumis aux exigences du PLU. Le règlement précise notamment la destination des constructions, la hauteur et la largeur des façades autorisées, l'implantation de la construction par rapport à la voirie et aux limites séparatives, l'aspect extérieur des constructions, les couleurs autorisées, etc.

³⁹ CAUE de l'Hérault, Habiter sans s'étaler, déjà cité.

- Promouvoir un habitat individuel autre : favorable à l'épanouissement d'une vie collective, respectueux des soucis d'intimité, d'individualisation et d'appropriation de l'habitat, répondant au souhait de disposer d'une pièce annexe, intégrant le besoin de nature grâce à un jardin, une cour, une terrasse et organisé autour de véritables espaces publics, porteurs de qualité de vie.

D'autres formes d'habitat existent et répondent à ces critères : maisons de ville ou de village, habitat intermédiaire, habitat groupé. Garants d'une plus grande qualité de vie et de paysage que les lotissements, ils présentent une densité plus forte, prouvant que densité et qualité riment davantage qu'elles ne s'opposent⁴⁰.

Plusieurs « familles de projets » illustrent le concept d'habitat intermédiaire⁴¹ :

- l'habitat individuel superposé, imbriqué,
- les maisons plurifamiliales (une maison identifiable étant composée de plusieurs logements individuels),
- les maisons de ville et de village, mitoyennes et en relation directe avec la rue, parfois associées à des services ou des commerces,
- les maisons en bande dont les maisons à patio (une pièce à ciel ouvert autour de laquelle s'organise la maison et qui fait entrer l'air et la lumière dans celle-ci. Le patio ouvert est l'équivalent d'une petite cour-jardin clôturée sur deux ou trois côtés par la maison),
- les maisons jumelées ou accolées par trois ou quatre.

Tous ces dispositifs permettent des densités résidentielles brutes de 25 à 40 logements à l'hectare. Ils peuvent être mixés et associés, au sein d'une même opération, à des petits collectifs.



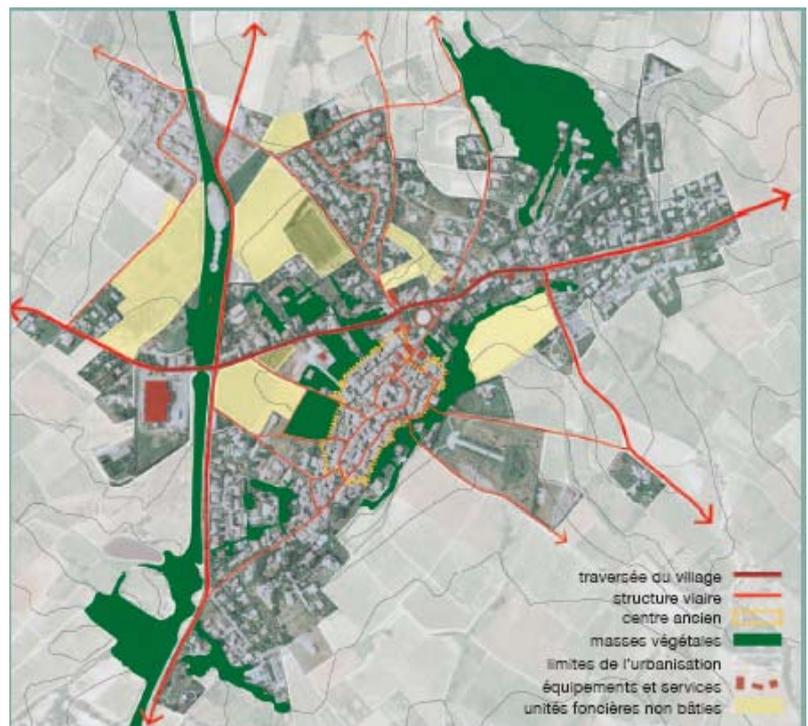
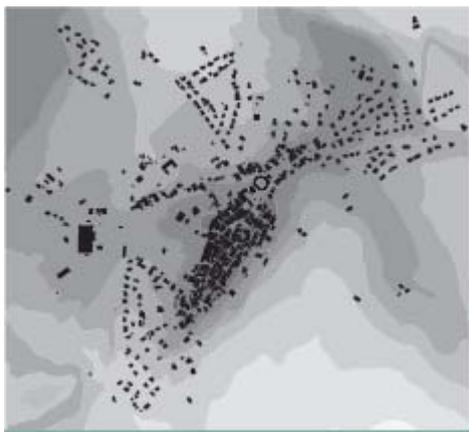
Concrètement, le développement doit être conçu pour répondre au premier impératif (au-delà du seul besoin de se loger). Il doit également permettre d'offrir aux populations

41 CAUE de l'Hérault, Habiter sans s'étaler, déjà cité.

et d'accueillir des activités. Il s'agit de poursuivre la construction d'un tissu urbain préexistant, mais aussi de le renouveler, de le transformer en l'adaptant aux contraintes contemporaines, sociales, culturelles, économiques et physiques. L'absence de réflexion préalable conduit à la juxtaposition de diverses opérations (habitat, activités, équipements, etc.) et, à plus ou moins long terme, au dysfonctionnement urbain, social, environnemental et économique du territoire.

La maîtrise du développement urbain nécessite donc de l'anticipation et de l'organisation. Toute commune doit s'interroger sur l'évolution de ses besoins en logements et en équipements, et sur ses capacités de développement, notamment dans un contexte de forte pression démographique. Mais la réflexion doit dépasser le seul niveau communal pour intégrer des réalités sociales, économiques et culturelles qui s'exercent, aujourd'hui, à d'autres échelles. La prise en compte des orientations définies par les SCOT sont ici essentielles lors de l'étude du document d'urbanisme communal. L'élaboration d'un PLU est l'occasion de mener cette réflexion, d'esquisser un programme d'équipement et de logements, de se pencher sur la question du renouvellement urbain et d'étudier le projet d'aménagement et de développement qu'elle veut se donner.

Un exemple de projet de maîtrise du développement urbain communal : Saint Cristol (34)



La commune de Saint-Christol, située entre Montpellier et Nîmes, compte 1350 habitants. Malgré un développement résidentiel diffus et (lotissements excentrés), le village conserve des caractéristiques rurales, une activité viticole bien présente, des services et des commerces. Bien que la vigne qui entoure le village conforte ici l'image rurale de la commune, les extensions urbaines se sont progressivement étalées en petites nappes sur les coteaux. **La maîtrise de la production de l'habitat, entre les lotissements et le centre ancien, devient l'enjeu majeur du développement urbain à venir.** Parmi les constats de dysfonctionnement mis en lumière: l'inexistence d'une offre de logements adaptés aux jeunes ou aux personnes âgées; une demande locative insatisfaite; une consommation d'espace, par l'habitat individuel isolé, qui atteint ses limites; un centre ancien dissocié de ses extensions; des commerces sont enclavés, l'image viticole fragilisée par la nature des extensions urbaines contemporaines et une banalisation de l'espace « village » en zone résidentielle sans caractère.

Des aides tournées vers la prise en compte d'un Développement Durable.

Depuis 1999, la région Languedoc-Roussillon s'est lancée dans la promotion des énergies renouvelables et en 2004, 22,5% de l'électricité produite dans cette région était d'origine renouvelable : 88% d'origine hydraulique, 18% provenait des éoliennes et 2% des installations d'incinération des déchets.

Mais la région dispose encore d'atouts importants et encore inexploités qui pourraient accentuer le développement de nouvelles filières. Elle dispose notamment d'un très bon gisement solaire (4,5 kWh/m²/ jour en moyenne) et d'un gisement éolien de premier ordre puisque 34% du territoire régional est balayé par des vents moyens de 6 m/s soit 21 km/h. La région possède également des surfaces forestières importantes représentant 34% de son territoire qui permettraient de développer la filière du bois-énergie c'est-à-dire l'utilisation du bois pour le chauffage en habitat individuel et collectif.

C'est pourquoi, la région vient de créer un fonds d'investissement dédié aux énergies renouvelables. Il est plus particulièrement destiné à promouvoir les énergies renouvelables dans le logement social et doit permettre d'augmenter fortement l'aide régionale pour le développement du solaire thermique. Les installations basées sur le solaire thermique consiste à produire de l'eau chaude à partir du rayonnement solaire par la mise en place d'un panneau solaire adapté. Ceci permettra par exemple aux habitants de logements collectifs de réduire le montant de leurs charges locatives. Pour sa première année, ce fonds se verra doté, en 2006, d'une enveloppe de 10 millions d'euros. Ainsi l'aide de la Région, plafonnée à 1000 € par m² de panneaux solaires installés, pourrait atteindre 80% du coût de l'investissement. Un parc HLM du Languedoc-Roussillon devrait être équipé d'ici cinq ans grâce à ce financement. Enfin, la Région explique qu'elle poursuivra son soutien au solaire thermique et photovoltaïque comme au bois-énergie dans l'habitat individuel et collectif, dans les structures touristiques, les établissements de santé et auprès des collectivités locales⁴².

De même, les collectivités, ainsi que les aménageurs sont amenés à inventer de nouveaux modes d'habiter. Ont ainsi émergés depuis quelques années les éco-quartiers, sortes de productions urbaines emblématiques du développement durable. Et les projets d'écoquartiers ne manquent pas. Montpellier, Perpignan, Alès, Frontignan, Pézenas, Fabrègues ont déjà affirmé leur volonté. D'autres collectivités ont sollicité l'ADEME et la Région pour une nouvelle « approche environnementale de l'urbanisme ».

Pour l'heure, l'avenir se dessine plus qu'il ne se construit. Rien n'est encore sorti de terre en Languedoc-Roussillon. « Un écoquartier - ou quartier durable - n'est pas quelque chose de normalisé. Il faut d'abord le penser comme un endroit où il fait bon vivre. Cela ne se définit pas seulement par des critères techniques⁴³. En clair, la démarche ne doit pas se limiter à une somme de bâtiments Haute qualité environnementale (HQE), avec des panneaux solaires, une grappe d'éoliennes et quelques voies cyclables. Gare aux effets de mode du marketing territorial.

42 <http://www.actu-environnement.com/ae/news/1355.php4>

43 Région Languedoc Roussillon : Des quartiers écologiques plein les cartons, Art. en ligne, site ANC Ingénierie, auteur Bourdaudhui, décembre 2008, <http://www.anc-ingenierie.fr/spip.php?article31>

D'après Camille Fabre de l'ADEME⁴⁴, il ne faut pas tomber dans le projet « Ecobidule ». Il y a nécessité d'établir une desserte efficace de transports en commun et d'adopter un système performant pour les ordures ménagères. Mais avant tout, il faut veiller à la mixité sociale : « Le mythe de la petite maison dans la prairie, c'est fini. Le renchérissement du coût du foncier a amené les gens à habiter de plus en plus loin. Mais gare à la nouvelle précarité : ceux qui résident à 50 km de leur travail auront-ils toujours (demain) les moyens de mettre de l'essence dans leur véhicule ? ».

Pour Dominique de Valicourt, gérante de l'Institut méditerranéen du bâtiment et de l'environnement (IMBE), à Agde, « la demande citoyenne en développement durable s'affirme. Mais, tant que les projets ne sont pas vivants, on ne peut rien dire. Un écoquartier signifie de profonds changements de comportement des résidents. Ce sera dur. En outre, cela demande une grande volonté politique et de la communication très ciblée ». Dominique de Valicourt craint aussi « la crise qui va ralentir l'élan ». Selon elle, la pression démographique qui s'exerce sur la région, avec des milliers d'habitants supplémentaires chaque année, n'arrange pas les choses : « Il y a urgence à loger les gens. Les aménageurs disent qu'ils n'ont pas le temps de figoler »⁴⁵.

Dans l'Hérault, Pézenas a la volonté de créer un quartier avec 650 logements pour 1800 habitants. « Ce sera porté par le privé et on mettra un cahier des charges en face », explique Michel Mas, élu en charge de l'environnement. Pézenas, dont le maire est à l'origine de la démarche européenne "Med-écoquartier", veut prioritairement veiller à la gestion de l'urbanisme (éviter l'étalement des constructions sans faire trop de vertical) et à la mixité du quartier, pour éviter le dortoir. « La difficulté que notre démarche pose, c'est auprès des aménageurs et des lotisseurs », concède Michel Mas.

Car il y a un surcoût généralement évalué pour les écoquartiers entre 13% et 17%. Mais d'importantes améliorations peuvent apporter sans bourse délier. L'optimisation de l'orientation d'un bâtiment ne coûte rien et peut déboucher sur d'importantes économies en terme de consommation énergétique. Devant un éventuel surcoût, les bailleurs sociaux sont septiques mais le jeu en vaut la chandelle. Quoiqu'il en soit, fin 2009, Pézenas aura arrêté son projet d'éco-quartier⁴⁶.

2. Nouveaux produits de l'aménagement privé

La mixité urbaine implique une offre diversifiée de logements, adaptée à une société en mutation. Les logements standard reproduits à l'identique sont révolus. Des familles recomposées nécessitent une chambre supplémentaire pour répondre à une garde alternée, des personnes âgées n'ont plus besoin d'un grand appartement lorsque les enfants sont partis, des personnes seules, des jeunes couples ont d'autres demandes. L'offre doit s'adapter aux modes vie, tout comme aux différentes périodes de la vie. Tous ces critères impliquent une plus grande attention à la conception et ce, à double titre. Tout d'abord pour sortir des aménagements stéréotypés et proposer des solutions originales, variées et inventives

44 Art. ANC Ingénierie, La région LR : des quartiers écologiques plein les cartons, déjà cité.

45 Art. ANC Ingénierie, La région LR : des quartiers écologiques plein les cartons, déjà cité.

46 Art. ANC Ingénierie, La région LR : des quartiers écologiques plein les cartons, déjà cité.

tout en respectant les critères économiques. Ensuite pour rechercher des économies d'énergies, car la manière de concevoir les logements joue un rôle essentiel, particulièrement dans nos régions où recherche du confort d'été et réduction du chauffage sont d'égale importance. C'est dire le rôle fondamental des concepteurs qui doivent mettre en oeuvre tout leur savoir-faire pour répondre à l'ensemble de ces contraintes. Ils ont, à leur disposition, de plus en plus d'outils et de moyens. Ainsi, on peut mesurer les incidences de tel ou tel phénomène climatique sur le bâtiment : l'effet du vent sur une paroi peut déterminer la constitution de cette paroi, son épaisseur, sa texture, sa couleur etc. Le travail du bureau d'étude TRIBU, aux côtés de l'architecte Pierre Tourre, illustre parfaitement ces principes, appliqués notamment dans la conception de la ZAC des Peilles à Frontignan⁴⁷

Le lotissement qualitatif repensé.

Durant plusieurs décennies, la question essentielle pour les lotisseurs n'était pas la *qualité*, mais la *quantité*. Or cette démarche a de plus en plus mauvaise presse aujourd'hui auprès des maires des communes périphériques et rurales, sensibles aux exigences du développement durable, et qui tendent à limiter l'ouverture de nouveaux terrains à lotir. La pénurie de terrains disponibles est ainsi devenu le problème majeur des lotisseurs. Pour relancer la production, il fallait pour cela casser l'image du lotissement traditionnel, le caractère uniforme et standardisé de l'habitat pavillonnaire. La *qualité* est alors apparue comme une issue pour surmonter la difficulté. Pour débloquer de nouvelles quantités de terrains, il faut pouvoir garantir désormais la qualité des futurs projets qui y seront implantés. Quantité et qualité ne s'opposent pas, elles se conjuguent. La qualité élargit le champ du possible, et ouvre ainsi des pistes pour un développement quantitatif impensable autrement⁴⁸.

La démarche « qualité » devient donc un impératif qui oblige les lotisseurs à proposer de nouveaux produits immobiliers mieux adaptés à une demande d'habiter en pleine mutation, sans pour autant dénaturer l'attente toujours très forte pour l'habitat individuel et la maison. L'enjeu est de réussir à rentabiliser l'espace disponible en proposant des produits offrant les mêmes caractéristiques que la maison individuelle (espaces privatifs et jardin) mais répondant aux exigences d'un habitat évolutif et bien intégrer dans son environnement (composantes de nature, de desserte, et de performances énergétiques et phoniques des bâtiment).

L'exemple des Villas Vanille à Montpellier reflète bien la possibilité de proposition d'un habitat intermédiaire, de type maisons de ville, montrant ainsi que le logement en bande peut posséder les mêmes qualités que la maison individuelle, grâce à des murs séparatifs en pierre massive, des patios intérieurs et des possibilités d'extension en hauteur. 11 maisons de 110 à 150m² ont ainsi été conçues pour valoriser l'espace intérieur, en associant une esthétique architecturale soignée (voir clichés ci-après).

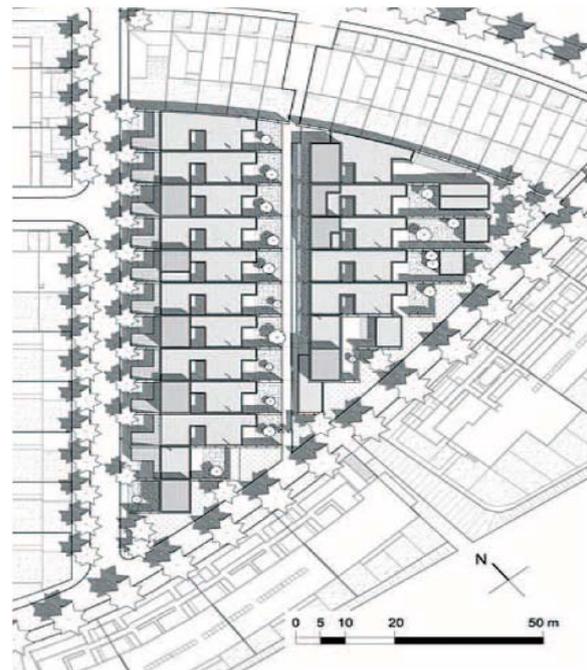
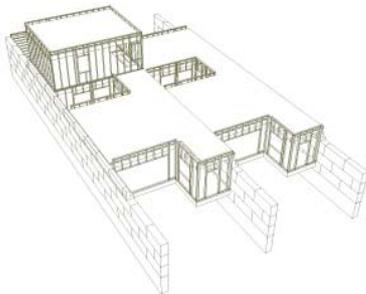
Pour les architectes concepteurs du projet (Gilles Cusy et Michel Maraval), il s'agissait de bien identifier dès le départ quels sont les avantages réellement perçus de la maison individuelle ? «En premier lieu dans l'absence de mitoyenneté, garantie d'intimité, et dans la possibilité de transformer et d'agrandir le logement : la maison individuelle est par définition beaucoup plus adaptable au fil du temps et des

47 Chicane, le journal d'information du CAUE de l'Hérault, n°82, décembre 2008, 24p.

48 Dominique Bidou, Lotissement, moniblogs.lemoniteur-expert.com, 2007

besoins que l'habitat collectif. » De fait, les maîtres d'ouvrage ont au début du projet exprimé des réserves sur sa validité, considérant qu'un habitat en mitoyen serait plus pertinent pour du logement social que pour de l'accession à la propriété. Or, « c'est justement la population qui accède à la propriété qui est à la source du problème de l'étalement urbain ». Il fallait donc un élément valorisant pour emporter la décision. Cet élément a été apporté par l'architecte Gilles Perraudin, qui a démontré par ses travaux qu'un bâtiment peut, dans certains cas, être construit en pierre massive, au prix du béton ou de l'agglomération : c'est donc la pierre adoptée pour la réalisation des murs séparatifs entre villas qui a permis de rendre acceptable au promoteur Pragma l'idée de mitoyenneté⁴⁹.

Exemple de nouveaux lotissements : les villas Vanille à Montpellier (source Pragma)



Situées au Nord-Ouest de Montpellier, entre le parc Euromédecine et le domaine du Château d'O, les Villas Vanille, en bordures d'espaces boisés classés, s'inscrivent dans l'un des secteurs les plus récents de la ville. Conçu sur l'idée d'une nature dominante et d'une combinaison d'aménagements paysagers et de différents types d'habitat, ce quartier est intimement rattaché au Parc Malbosq qui en est son prolongement, à la fois champêtre et urbain.

Les maisons sont disposées sous la forme de deux bandes de onze et six maisons, dans un terrain triangulaire. Les parcelles étroites de 200 à 250 m² bénéficient d'un double accès : desserte automobile depuis la rue et desserte piétonne grâce à l'impasse privée centrale qui relie les deux bandes de logements. Les maisons à ossature bois s'organisent autour d'un petit patio, et s'appuient latéralement sur des murs massifs en pierre de 50 cm d'épaisseur.

Ces derniers assurent la limite parcellaire et garantissent l'intimité du jardin et des maisons (isolation phonique et thermique). Ces maisons présentent la particularité d'être évolutives. Chacune peut recevoir à l'étage un bloc de 40 à 60 m². Cette possibilité d'extension est validée pour cinq ans.

Réalisation : 2005. Maîtrise d'ouvrage : Pragma & CML Maîtrise d'oeuvre : G.Cusy et M. Maraval, architectes Surface de l'opération : 5 600 m² Surface espace public : 920 m² SHON : 2 461 m² Garages individuels d.r.b. environ 30 logements/ha.

⁴⁹ A la recherche de nouvelles formes d'habitat. Comment renouveler l'habitat à l'heure du dev. urbain durable ? Actes du 3ème Atelier National « Villa urbaine durable » Châlon-sur-Saône, PUCA, janvier 2008

L'habitat groupé en autopromotion ⁵⁰.

Il n'est pas facile aujourd'hui de définir clairement le terme d'Habitat groupé. À l'origine il désigne une forme urbaine en opposition avec l'habitat peu dense des lotissements pavillonnaires. Aujourd'hui l'Habitat groupé est devenue une nébuleuse qui couvre des initiatives très diverses, comme des coopératives d'habitants, des écolivillages ou éco-hameaux, ou des projets que nous qualifions ici comme l'autopromotion.

Tous ces projets ont néanmoins des motivations communes:

- respect des principes démocratiques
- participation des habitants dans la phase de conception et dans la gestion de l'habitat
- recherche de la mixité sociale et fonctionnelle
- et généralement la recherche d'un habitat écologique

Une des déclinaisons de ces principes est l'autopromotion. C'est une idée simple : des particuliers se regroupent afin de concevoir, de financer et de réaliser ensemble un projet immobilier, conçu pour répondre à leurs besoins d'espace, aux attentes sociales ainsi qu'aux possibilités de financement de chacun.

Les avantages seraient nombreux :

- D'abord la possibilité de concevoir ses espaces individuellement. Cette possibilité n'existe pas sur le marché conventionnel avec une offre forcément standardisée.
- Les programmes prévoient souvent de mutualiser un certain nombre d'équipements et espaces afin de réduire les coûts (buanderie, salle polyvalente, chambres d'amis, potager, espace vert, aire de jeu...).
- Les rencontres entre futurs voisins qui se font bien avant l'emménagement permettent de s'assurer d'une vision partagée de la réalisation globale. C'est également valoriser un voisinage choisi au lieu d'un voisinage subi.
- L'autopromotion coûterait moins cher. Elle permettrait une économie de 15 à 20% par rapport à un logement du marché privé à qualité égale. La prise en charge de certains travaux de finition peut générer une économie supplémentaire allant jusqu'à 15%.

Voisinage choisi, économie d'échelle, richesse architecturale et coûts diminués, l'autopromotion permettrait de créer un habitat de qualité, humain et accessible pour ceux qui cherchent à se loger en ville et qui adhèrent aux principes du développement durable.

50 Cf. Site de l'association ecohabiter30.org qui valorise les projets d'Habitat Groupé Écologique en autopromotion dans le Gard. Elle accueille les particuliers intéressés, contribue à l'émergence de groupes de co-habitants et informe médias, professionnels et collectivités sur l'intérêt de ce principe.

« Promotion » versus « Autopromotion » : une alternative plus durable ?

Le néologisme « autopromotion » s'est construit en France en référence à celui de la « promotion » pour mieux se démarquer du modèle dominant et de sa production souvent critiquée. Le logement peut-il être une marchandise, un bien de consommation que l'on achète ou loue comme un autre ? Le logement est-il un produit financier que l'on loue pour bénéficier d'avantages fiscaux, un placement avec lequel on spéculé ? Le logement est-il un produit industriel standardisé, « une machine à habiter » comme le qualifiait en son temps Le Corbusier ?

Pour Stefan Singer⁵¹, il est tout cela pour la majorité du public contemporain mais il est bien plus encore pour une autre partie de la population. Le logement est une « troisième peau » de l'homme, il est abri et lieux de vie et d'épanouissement pour une famille et la micro société du « voisinage », il est l'ancrage dans un lieu, une culture, un réseau de relations sociales de proximité. Le logement et l'immeuble composent l'image du quartier et la ville. En s'identifiant au logement dont il est propriétaire, l'habitant s'inscrit dans un lieu et la durée.

Face aux impératifs de rentabilité et donc de standardisation de l'habitat généré par la promotion immobilière, l'autopromotion apparaît structurellement plus qualitative du fait que le concepteur du projet est à la fois propriétaire et usager final et qu'il conduit lui-même l'entreprise de construction de son habitation⁵². Sa perspective est naturellement la performance, la qualité d'usage et la valeur patrimoniale à long terme.

Pour l'association « Toit de Choix » qui promeut le renouveau de ce modèle d'habiter, l'autopromotion marquerait une heureuse évolution de la société civile vers plus de responsabilité et de durabilité. Plus éduquée et plus sensible aux problématiques urbaines et environnementales, il semble qu'une certaine frange de la population manifeste une nouvelle « conscience civique » et de nouvelles « exigences » en matière d'habitat.

Pourtant cette idée n'est pas nouvelle. Dans les années 1970, on a observé en France l'apparition d'habitats groupés constitués à l'initiative des habitants. Ces groupes avaient une démarche et des objectifs communs :

- Le groupe conçoit ensemble un habitat convivial et maîtrisé.
- Chaque foyer définit un logement correspondant à ses besoins et à ses capacités financières.
- Le groupe détermine les locaux communs et les espaces extérieurs pouvant accueillir des activités communes.
- La plupart ont intégré dans leur démarche des objectifs écologiques et bioclimatiques.

51 Conseiller technique en aménagement/rénovation, Stefan Singer anime l'association « Toits de Choix » (Gard) qui vise à mettre en œuvre la démarche du développement durable d'une manière ambitieuse et cohérente dans les domaines de la construction et de la rénovation.

52 Attention de ne pas confondre autopromotion et autoconstruction. Les principes de l'autopromotion n'imposent pas aux participants de devenir constructeurs de leur habitat. Si dans les projets de groupements d'habitats individuels l'autoconstruction est possible, dans des projets d'immeuble collectif, les participants ne peuvent prendre en charge que les travaux de finition n'exigeant pas de garantie décennale.

Des expériences en France et en Europe

A partir de 1977, né le M.H.G.A. (Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré) qui fédère les initiatives isolées. Aujourd'hui, on estime qu'une centaine de groupes en France ont réalisé leur projet.

Des expériences ont été réalisées depuis comme la Maison du Val à Medon (IdF) en 1980. Au départ dix familles, 18 adultes et 25 enfants, ont réalisé 10 logement différents dans une sorte d'aquarium sur trois étages fait de briques, de bois et de béton. Le moteur essentiel de la démarche est de vivre ensemble.



Autre expérience réussie, la Fonderie à Vanves en 1987. D'après les habitants, le but de La Fonderie n'était pas de se constituer en famille-cocon mais bien au contraire de s'ouvrir sur l'extérieur par exemple par la création d'ateliers de photos et de céramique ouverts à tous.



Plus récemment enfin, la ville de Strasbourg a lancé en 2008 le projet d'«Eco-Logis Strasbourg Neudorf», actuellement en cours d'étude opérationnelle. Il prévoit la construction de 11 logements (du studio au 6 pièces) par un groupe de citoyens souhaitant y habiter ou investir, ce projet étant fédéré par l'association « Eco-Quartier Strasbourg » pour en faire bénéficier le plus grand nombre.

En Allemagne, le concept d'autopromotion s'est développé depuis 20 ans. Pour exemple, dans la seule ville de Fribourg, plus de 150 projets de ce type ont été réalisés. Les grandes municipalités (Berlin) réservent aujourd'hui 15% à 25% du foncier destiné au logement pour des projets d'autopromoteurs. En pratique cela peut prendre deux formes juridiques, le collectif de construction (copropriété) ou la société coopérative de construction.

La méthode de l'autopromotion s'adapte ainsi à de nombreux projets et contextes :

- La construction de logements collectifs de 6 à 40 logements sous forme de petits immeubles ou d'habitat intermédiaire. On peut également envisager l'acquisition groupée d'un immeuble existant et sa rénovation.
- Dans des zones un peu moins denses on parle de groupements d'habitations individuelles, prévoyant sur un terrain suffisamment grand, des logements avec des petits jardins privatifs et un grand espace vert partagé, avec aire de jeux, lac de baignade ou un potager collectif...

L'autopromotion semblerait donc s'affirmer comme une alternative émergente dans la recherche d'un lieu de vie et d'un environnement choisis. Ceci étant, si les solutions en terme de formes et de production semblent innovantes, la généralisation de ce type de modèle sur la base d'un « voisinage choisi » peut porter à interrogation. N'y-a-t-il pas là aussi le risque de favoriser de nouvelles formes de ségrégations socio-spatiales répondant au désir de l'entre-soi à l'image des communautés fermées ? La question de la mixité sociale est ici reposée.

3. crise immobilière et nouvelles stratégies des ménages

La récente crise américaine des subprimes a des répercussions dans de nombreux pays européens. L'Espagne est particulièrement touchée par la crise immobilière avec un million de logements invendus, suivi par la Grande Bretagne et l'Irlande... La France n'est pas épargnée et connaît depuis le début de l'année 2008 un tassement dans la vente et l'achat des biens immobiliers.

Peur du surendettement, frilosité des banques, baisse du pouvoir d'achat, augmentation du prix du pétrole, la région LR n'échappe à la morosité du moment. Les constructeurs de maisons individuelles ont observé un ralentissement de leur activité avec une baisse de 9% pour le premier trimestre 2008. D'après Jean-Jacques Ciano, président régional de l'Union des Maisons Françaises, il se construit normalement entre 11 000 et 13 000 maisons par an sur la région et le ralentissement de 2008 n'a rien de catastrophique. Les constructeurs de maisons individuelles ne sont pas inquiets et attendent une embellie pour 2009. D'après les professionnels du BTP et de l'immobilier, le LR restera encore la 6ème région française en terme de mise en vente de maisons individuelles, et la 3ème au rang national si l'on considère le nombre d'habitants⁵³.

53 <http://www.partenaire-europeen.fr/Actualites-Conseils/actualite-de-l-immobilier/L-immobilier-des-regions-et-departements/marche-des-maisons-individuelles-en-Languedoc-Roussillon-20080902>



Les 5 régions les moins touchées par la crise en 2009⁵⁴.

Malgré ces discours d'optimisme, le marché de l'immobilier en Languedoc-Roussillon n'est pas épargné par la crise. Après sept années de hausse durant lesquelles les prix ont plus que doublé, l'immobilier est retombé au plus bas. En témoigne le nombre de transactions immobilières dont le volume a baissé d'environ 35% d'après les statistiques relatives aux actes notariés de la région. Malgré la légère baisse des taux d'intérêt depuis décembre 2008 et celle consentie par les vendeurs (frais intermédiaires immobiliers), le marché stagne. Alors que la croissance démographique du Languedoc-Roussillon se poursuit, les acheteurs se font rares et préfèrent se tourner momentanément vers la location. Aujourd'hui, l'offre locative régionale affiche des tarifs parmi les plus chers de France.

Ci-dessous, quelques exemples de tarifs (prix au m²) pour de la location :

(Source : Fnaim janvier 2009)

- 12.91€/m² à Montpellier,
- 11.21€/m² à Sète, 10.35€/m² à Nîmes,
- 9.33€/m² à Perpignan,
- 9.13€/m² à Béziers.

A l'inverse, toujours selon la FNAIM, dans le secteur de la vente, le prix des biens, et notamment des maisons, a baissé de 8.3% en 2008. Le Languedoc-Roussillon se place ainsi parmi les régions françaises les plus touchées par la crise de l'immobilier après la Basse Normandie (-9.2%) et la Franche-Comté (-8.8%). Le prix moyen d'une maison se situe aujourd'hui autour de 2.160 €/m² (contre 2280 €/m² env. en 2007⁵⁵). Il varie également selon les villes et s'établit en moyenne à :

- 2.753€ à Montpellier (-7.4%)
- 2.085€ à Narbonne (-8.7%)
- 1.954€ à Béziers (-8.4%)

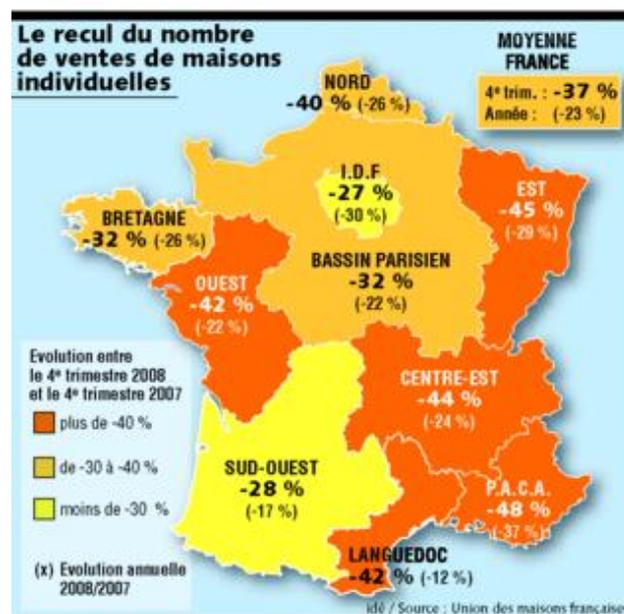
54 http://www.cfo-news.com/Asteres-previsions-de-croissance-par-regions_a8462.html

55 <http://www.languedoc-roussillon.equipement.gouv.fr>

Seule la ville de Frontignan, située à une vingtaine de kilomètres de Montpellier et jusqu'alors peu chère, enregistre une forte hausse des prix (+6.7%). Le prix moyen d'une maison se situant actuellement aux alentours de 2.820 €/m².

Globalement, si les ventes de maisons individuelles stagne, l'avenir reste incertain. Concernant les tendances pour 2009⁵⁶, les notaires estiment que le marché immobilier devrait se caractériser par «*la continuation d'une contraction des volumes dans l'ancien, ladite contraction devant être de plus de 30% en moyenne au premier trimestre*» par rapport à la même période de 2008.

Pour le neuf, la baisse des volumes devrait se stabiliser dans de nombreuses régions grâce notamment au doublement du prêt à taux zéro, aux nouvelles mesures fiscales de la loi Scellier et au dispositif Pass Foncier.



Entre location et achat, le regain d'intérêt pour les coopératives d'habitat ⁵⁷

Face aux difficultés rencontrées pour se loger (coût de la location) et la frilosité actuelle des banques à accorder des crédits immobiliers, les ménages se retrouvent de plus en plus « prisonnier » de leur désir d'habiter. Cette conjoncture est propice à l'émergence ou au renouveau de formes d'habitat alternatives comme l'autopromotion, ou la collocation.

Dans le même ordre d'idées, ressurgissent les systèmes de logements coopératifs. Il s'agit cette fois de logements « communautaires », ou partagés, sans toutefois en être propriétaire. Ce principe a l'avantage de diminuer le coût de 20% moins cher que les prix du marché. Une possible troisième voie pour qui ne veut ni louer, ni acheter...

⁵⁶ Note sur la conjoncture immobilière du Lr éditée en ligne sur le site du Plan d'Action « CONVERGENCE 2007/2010 » pour le développement durable territorial en Languedoc-Roussillon, mai 2009

⁵⁷ Bâti-actu – 20 janvier 2009. <http://www.convergence-lr.fr/blog/2009/01/>

Juridiquement, une société coopérative d'habitants regroupe des personnes qui veulent gérer et améliorer, ensemble, les logements qu'ils occupent dans un même immeuble ou sur un même terrain. Les valeurs fondamentales sont la propriété collective, la sortie du système spéculatif et la démocratie.

Le système de « location coopérative » telle que l'envisage des associations comme Habicoop⁵⁸ a existé en France, dans le logement social, jusqu'au début des années 1970. Actuellement encore, les coopératives existent sous la forme de coopératives et SCIC d'HLM.

L'objectif de ces coopératives est de créer des logements dont les prix n'obéissent pas aux fluctuations du marché. Ils doivent refléter leurs coûts réels. Cette perspective se pose en réaction aux prix élevés de l'immobilier privé qui rendent l'accès au logement de plus en plus difficile pour de nombreux ménages. Par ailleurs, les listes d'attente s'allongent également pour des logements sociaux avec des taux de rotation de plus en plus faibles. Ce faisant, une part croissante de ménages, disposant de revenus raisonnables, ne peuvent plus accéder ni aux logements sur le marché privé (à l'achat ou à la location) aux logements sociaux pour des raisons de plafonds de revenus.

Face à ce constat, la coopérative d'habitant offre :

- une alternative pour les personnes exclues du marché de l'immobilier
- un nouveau type de rapport à la propriété
- des solidarités de voisinage

Dans cette visée, le logement coopératif peut constituer une alternative plus qu'attrayante, à condition bien sûr d'avoir un goût pour la vie communautaire. Concrètement, c'est la coopérative qui va construire le logement et sera propriétaire. Toutes les décisions quant au projet global se prennent donc en commun avec les futurs associés. Une coopérative d'habitat a aussi une vocation sociale : un partenariat avec des bailleurs sociaux doit permettre de réserver des logements aux très bas revenus.

Les coopératives d'habitants reposent sur le principe de mixité sociale diffuse : contrairement aux quartiers ghettoïsés, elles visent à permettre un voisinage actif dans un même immeuble avec des personnes provenant de milieux sociaux divers, aux revenus disparates. Pour cela, les coopératives d'habitants s'inscrivent au cœur des projets de rénovation urbaine et des politiques sociales et de logement des collectivités. Par exemple, dans le cadre du Grand Projet de Ville de la Duchère à Lyon, des terrains sont réservés pour des coopératives qui intégreront des habitants actuels du quartier. Des expériences à l'étranger donnent également satisfaction (à Genève en Suisse, à Oslo en Norvège, ou au Québec), notamment dans les quartiers en difficulté où elles participent à leur revitalisation.

⁵⁸ Habicoop est une association de préfiguration d'une coopérative d'habitants dans le Grand Lyon créée en décembre 2005 pour promouvoir l'alternative coopérative aux côtés des solutions publiques et privées de logement. Elle a pour objectifs :

- d'aider à la création et au développement de projets immobiliers collectifs respectueux de l'environnement à vocation de logement appelés coopératives d'habitants ;
- de permettre qu'existe un réseau des coopératives d'habitants, à même d'assurer leur représentation et défense, de promouvoir ce nouveau mode d'habiter et de leur apporter conseil et service.

L'exemple pilote du Village Vertical à Villeurbanne, Grand Lyon.

A Villeurbanne, un projet pilote de coopérative d'habitants est en cours de réalisation. Le Village Vertical", devrait voir le jour en 2010 sur une parcelle de la ZAC des Maisons Neuves dont le foncier a été cédé au prix où l'achètent les bailleurs sociaux, soit autour de 150 euros le m² SHON (deux à trois fois moins cher que s'il avait été acheté par un promoteur privé).

Pour le collectif d'habitant engagé⁵⁹, le futur Village Vertical est un projet à taille humaine, qui comprendra 15 logements : une dizaine de logements sociaux, et au moins quatre logements très sociaux. Des espaces collectifs sont prévus : coursives, buanderie, salle commune avec cuisine, toit-terrasse végétalisé... La mutualisation d'espaces et de moyens permettra de vivre mieux à moindre coût.

Il s'agit également de modérer autant que possible l'impact sur l'environnement, et de faire baisser le coût de l'habitat. Les habitants, aidés par des architectes, ont ainsi choisi de concevoir un immeuble écologique urbain. La plupart des projets ambitionnent d'être extrêmement performants au niveau énergétique, ce qui a un prix. Ainsi, les coopérateurs de Villeurbanne projettent de construire un bâtiment basse consommation, de deux à quatre fois moins consommateur que les constructions actuelles. Le surcoût de ce type d'édifice est le plus souvent estimé à 15% du prix total. Au final, le prix devrait toutefois être inférieur à celui du marché. Pour cette opération, le coût a été estimé à 2.000 euros le m² hors taxe (autour de 2.110 euros le m² pour une TVA à 5,5%, 2.390 euros le m² pour une TVA à 19,6%). A titre d'exemple, la résidence "Avant-garde", un programme neuf situé non loin, a été lancée en novembre 2008 au prix de 3.130 euros du m² TTC.

Dans ce type de coopérative, les habitants ont une double qualité d'habitant et de coopérateur :

- Ils sont *coopérateurs* : c'est à dire qu'ils souscrivent un certain nombre de parts sociales et bénéficient en échange du droit de participer aux décisions de gestion de la coopérative. Ils élisent les personnes qui gèrent la coopérative au quotidien, s'organisent pour la gestion et l'entretien des espaces communs. Ils sont copropriétaires de la société coopérative.
- Ils sont *locataires* : ils paient chaque mois un loyer à la société coopérative, propriétaire de l'immeuble dans lequel ils vivent. Ils ont un bail et peuvent prétendre à certaines aides au logement.

D'autres exemples ailleurs :

En Suisse :

les SC 8 % du parc immobilier

Jusqu'à 20 % dans les grandes villes (Zurich)

130 000 logements

L'accompagnement et le soutien au financement des coopératives sont assurés par l'ASH (Association Suisse pour l'Habitat).

⁵⁹ Cf. Site Internet de la coopérative d'habitants : <http://www.village-vertical.org/>

En Norvège :

15 % du parc immobilier

40 % des logements à Oslo

650 000 habitants

L'accompagnement à la création et au développement de ces coopératives est assuré par des associations de coopératives, financées par l'Etat.

Au Québec :

50 000 habitants

L'accompagnement des coopératives est assuré par des Groupes de Ressources Techniques (GRT) fédérées au sein de l'association des GRT du Québec.

(...)

RESSOURCES BIBLIOGRAPHIQUES

Parutions institutionnelles, rapports, bilans statistiques.

Fiche N°VII-1 GSTAT, 2007. L'habitat en Languedoc-Roussillon, 7p.

Repères Documents de travail pour l'économie du Languedoc-Roussillon n°2-Septembre 2007, 12p.

Repères Documents de travail pour l'économie du Languedoc-Roussillon n°8-Septembre 2004, 7p.

Repères Synthèse pour l'économie du Languedoc-Roussillon n°6-juillet 2005, 6p.

Chicane, le journal d'information du CAUE de l'Hérault, n°82, décembre 2008, 24p.

Bâti-actu – 20 janvier 2009.

Rapport n°1 : Développement urbain, les nouvelles contraintes. Véolia environnement.

Les feuillets de l'Oise, novembre 2005, Le rêve de la maison individuelle

L'année économique et sociale 2007 en Languedoc-Roussillon - GSTAT

Des territoires de plus en plus artificialisés. La maison individuelle grignote les espaces naturels. Agreste Primeur, n°219 janvier 2009.

Les processus structurants des marchés fonciers en PACA et LR, étude et analyse des déterminants des marchés fonciers (INRA+CNRS+INSEE LR), OTM, séminaire de recherche des 17 et 18 décembre 2008, INRA Avignon.

CAUE de l'Hérault, Habiter sans s'étaler, carnet 1L'habitat individuel autrement, pour une maîtrise du foncier dans l'Hérault, 32p.

Dominique Bidou, Lotissement, moniblogs.lemoniteur-expert.com, 2007

Note sur la conjoncture immobilière du Lr éditée en ligne sur le site du Plan d'Action « CONVERGENCE 2007/2010 » pour le développement durable territorial en Languedoc-Roussillon, mai 2009

A la recherche de nouvelles formes d'habitat. Comment renouveler l'habitat à l'heure du dév. urbain durable ? Actes du 3ème Atelier National « Villa urbaine durable » Châlon-sur-Saône, PUCA, janvier 2008

Articles scientifiques

Patricia Sajous, Habiter en espace périurbain et usages de la voiture, ESO n°21, mars 2004, pp 129-134.

Rodolphe Dodier, Laurent Cailly, La diversité des modes d'habiter des périurbains dans les villes intermédiaires :différenciations sociales, démographiques et de genre, Norois 4, 205 (2007), pp67-80.

Laurent Cailly, Existe-t-il un mode d'habiter spécifiquement périurbain ? L'exemple de l'aire urbaine d'une ville française (Tours), espaces temps.net, mai 2008.

DIAS Dominique, LANGUMIER Julien et DEMANGE David, Mutabilité du périurbain, Le modèle pavillonnaire face à la crise énergétique, Annales de la recherche urbaine, N° 104 juin 2008.

Pôle pluridisciplinaire de la MRSH de Caen , Le lotissement un mal de ville ? CR des rencontres du Café de la Ville du 13 mars 2008

Sites web

<http://www.convergence-lr.fr/blog/2009/01/>

<http://www.lesechos.fr/patrimoine/immobilier/300329250-les-ventes-de-maisons-individuelles-ont-baisse-de-23-en-2008.htm>

http://www.cfo-news.com/Asteres-previsions-de-croissance-par-regions_a8462.html

<http://www.convergence-lr.fr/>

<http://www.partenaire-europeen.fr/Actualites-Conseils/actualite-de-l-immobilier/L-immobilier-des-regions-et-departements/marche-des-maisons-individuelles-en-Languedoc-Roussillon-20080902>

<http://www.partenaire-europeen.fr/Actualites-Conseils/actualite-de-l-immobilier/L-immobilier-des-regions-et-departements/Immobilier-Languedoc-Roussillon-prix-maisons-prix-appartements-20090126>

<http://www.actu-environnement.com/ae/news/1355.php4>

http://www.ecohabiter30.org/pages/LHabitat_Groupe_ecologique_en_Autopromotion_comment_ca_marche-1067042.html

<http://www.village-vertical.org/>

<http://www.languedoc-roussillon.equipement.gouv.fr>

<http://www.toitsdechoix.com>

PROGRAMME ATELIER 7 :

« Habiter demain en Languedoc-Roussillon : l'avenir de l'habitat pavillonnaire ».

Atelier thématique de prospective territoriale

**« Habiter demain en LR-
Le devenir du périurbain pavillonnaire »**

Jeudi 5 mars 2009

9H15 à 17h

Salle Camproux- Maison des étudiants

Université Paul Valéry – Montpellier 3

Route de Mende

34 199 Montpellier cedex 5

(entrée principale: place de la voie domitienne)

arrêt de tramway le plus proche: Saint Eloi - ligne1

PROBLEMATIQUE GENERALE DE L'ATELIER

L'économie résidentielle représente le mode dominant de développement économique du LR. Elle est générée par des ressources venues d'ailleurs (nouveaux arrivants) qui alimentent à leur tour une dynamique commerciale locale notamment de services aux ménages et aux entreprises.

Ce modèle de développement territorial repose sur les facteurs d'attractivité du LR, qui offre tout à la fois qualité de l'espace naturel, proximité de la nature et proximité de la ville et de ses équipements.

L'habitat pavillonnaire a été et reste la forme largement associée à cette orientation, notamment en périphérie des villes quelle que soit leur taille. L'habitat collectif de loisir sur le littoral constitue une exception majeure, sans pour autant exclure l'habitat individuel qui y a progressé ces dernières années.

Dans un contexte où l'espace était disponible à des coûts fonciers encore relativement faibles, où les faibles coûts de l'énergie, et la réduction des temps de transport permis par les investissements routiers permettaient un accès facile aux services urbains, l'habitat pavillonnaire périurbain a pu répondre à diverses attentes des habitants (c'était aussi la seule offre sur le marché offerte par les professionnels, pour des raisons économiques ou urbanistiques).

Les tendances d'aujourd'hui initient de nouvelles façons de penser et de produire l'espace urbain : tensions sélectives sur l'habitat individuel neuf en périphérie de plus en plus réservé à une clientèle aisée, affirmation d'un habitat collectif qui gagne les espaces de centralité périphériques, renouvellement de la ville sur la ville, etc.

Demain, les évolutions sociologiques, économiques et écologiques risquent de modifier à la fois la demande et l'offre, compte tenu des évolutions des revenus, des contraintes environnementales et énergétiques, de la relation à la ville et à l'habitat.

Habiter demain en LR soulève de nombreuses interrogations notamment au regard de la croissance démographique qui se poursuit et de la fragilisation de l'économie qui tend à multiplier les situations de précarité sociale. La notion d'« habiter » sera prise ici au sens large, c'est-à-dire en considérant tous les rapports et les usages du territoire qu'il donne à lire (le logement, le quartier et ses équipements, l'accessibilité, mais aussi les relations sociales et les liens au territoire).

A des fins pratiques, l'atelier, qui ne durera qu'une journée, se concentrera plus spécifiquement sur la question du devenir de l'habitat périphérique pavillonnaire existant. Cette restriction du champ d'analyse a d'abord pour but d'éviter la dispersion des réflexions ce qui n'empêche pas d'élargir les débats s'il y a lieu. D'autres sujets mériteront sans doute d'être traités par la suite, notamment aux problématiques du logement social qui constitue un des enjeux forts sur nos territoires.

Demain, l'habitat pavillonnaire périphérique construit jusqu'à aujourd'hui représentera encore la majeure partie du parc de logements. Plusieurs interrogations peuvent être soulevées.

Comment cette forme d'habitat va-t-elle évoluer ? Que deviendront les zones d'habitat pavillonnaire périphériques construites jusqu'à aujourd'hui, d'un point de vue sociologique, économique, environnemental ? Cet habitat sera-t-il encore adapté à la demande, aux aspirations et aux possibilités économiques des populations (celles qui sont déjà là et celles qui vont arriver) ? Les changements dans les modes d'habiter auront-ils un impact sur le développement de ce modèle d'habitat, et donc sur l'organisation des territoires ? A quelles conditions l'habitat pavillonnaire d'aujourd'hui pourrait-il rester un moteur d'attractivité pour les territoires du LR ?

L'atelier permettra de croiser les regards de différents professionnels, acteurs urbains, chercheurs, sur le devenir de l'habitat individuel périurbain en Languedoc -Roussillon. De leur point de vue, faudra-t-il adapter le pavillonnaire périurbain d'aujourd'hui à de nouvelles attentes pour demain ? Et si oui comment ?

(...)

PROGRAMME

MATINEE: aspirations, trajectoires sociales et logiques résidentielles

9 h 15 Accueil

9 h30-9h45 Habiter demain en Languedoc Roussillon, questions pour la prospective

Catherine BERNIE- BOISSARD- CNRS – FRE 3027 Mutations des territoires en Europe
Nello CHAUVETIERE - Service Aménagement Transports Prospective (DRE-LR)
Geneviève PRADY - Service Aménagement Transports Prospective (DRE-LR)

9h45-10h30 Les aspirations en matière d'habitat, trajectoires sociales et évolutions de la demande

Antoine HAUMONT - CNRS - UMR LOUEST- (laboratoire des organisations urbaines: espaces, sociétés, temporalités)
Réactions/débat

10h40-11h00 Les aspirations sont-elles le moteur du modèle urbain? Quelles prises en compte par l'urbaniste des évolutions de la demande?

Frédéric CHAMBON - Architecte urbaniste (Cabinet Chambon&Nègre)
Réactions/débat

11h10- 11h30 Identité sociale et sociétale du périurbain : Quelques points de problématique

Sophie LOUARGANT - Institut d'Urbanisme de Grenoble

11h30-12h15 Débat avec la salle

12h15 Repas

APRES-MIDI: L'avenir de l'habitat pavillonnaire périurbain

14h00 -14h20 Les lotissements périurbains demain : lieux privilégiés ou lieux de future pauvreté ?

Sandra THOMANN – Institut d'Aménagement Régional d'Aix en Provence
Réactions/débat

14h30- 14h50 Évolutions de l'habitat pavillonnaire périurbain: quels enjeux pour une collectivité locale?

Vivian MAYOR - adjoint à l'urbanisme – Commune de Maguerittes (30)
Réactions/débat

15h- 16h00 Table ronde: l'habitat pavillonnaire d'aujourd'hui face aux évolutions prévisibles de la demande d'habiter

Jean François GRANIER - président service inter- agences- FNAIM
Sylvaine GLAIZOL – chargée de mission CAUE de l'Hérault
Thierry LAFFONT – chargé de mission ADEME
Jean Louis DUCHIER – Architecte conseil de la DDE de l'Hérault

16h- 16h45 Débat avec la salle

17h – conclusions et fin de journée

Rapport de synthèse

Atelier du 5 mars 2009

« Habiter demain en LR. L'avenir de l'habitat pavillonnaire »

Stéphane VILLEPONTOUX CNRS-FRE 3027 Université Montpellier III

Note méthodologique

Le présent travail est un compte-rendu de synthèse réalisé à partir des séries de notes prises par l'équipe du Pôle Prospective LR lors de la journée d'atelier du 5 mars 2009. Le compte-rendu intègre également les contributions des intervenants qui ont souhaité nous faire parvenir un texte.

Lors de la retranscription des échanges qui ont eu lieu, nous avons voulu respecter le plus fidèlement possible le déroulé des discussions et le fil des idées en précisant, chaque fois que nécessaire, l'origine des propos mais sans citer directement les personnes.

A la suite des principaux éléments d'expertise avancés par chaque intervenant, une synthèse des débats rapporte les principales interrogations soulevées ainsi que les premiers éléments de prospective. Loin d'être exhaustif sur le sujet, ce document de synthèse n'a pas d'autre ambition que celle de continuer à stimuler la réflexion sur le futur des territoires.

Sommaire du document de synthèse

1. Introduction de l'atelier

Catherine BERNIE-BOISSARD, Nello CHAUVETIERE, Jean-Paul VOLLE

2. Habitants et Habitats. Apports d'enquêtes et de recherches.

Antoine HAUMONT – CNRS UMR LOUEST

2.1. Synthèse des réactions et premiers éléments de prospective

3. Les aspirations des ménages sont-elles le moteur du modèle périurbain ?

Frédéric Chambon – Architecte Urbaniste

3.1. Synthèse des réactions et premiers éléments de prospective

4. Identité sociale et sociétale du périurbain : quelques points de problématique.

Sophie LOUARGUANT – Institut d'urbanisme de Grenoble

4.1. Synthèse des réactions et premiers éléments de prospective

5. Les lotissements périurbains demain : lieux privilégiés ou lieux de future pauvreté ?

Sandra THOMANN, Institut Urbanisme Aménagement Régional – Université d'Aix en Provence

5.1. Synthèse des réactions et premiers éléments de prospective

6. Evolution de l'habitat pavillonnaire périurbain : quels enjeux pour une collectivité locale ?

Alain GAS – Maire de Maruejols-Les-Gardons

6.1. Synthèse des réactions et premiers éléments de prospective

7. Table ronde : « *Quel avenir pour le pavillonnaire ?* »

Intervenants : FNAIM, CAUE, ARCHITECTE, ADEME

Modérateurs : Equipe Pôle Prospective LR (DRE – CNRS)

1. Introduction de l'atelier :

Catherine BERNIE-BOISSARD, Nello CHAUVETIERE, Jean-Paul VOLLE

Le périurbain est un sujet de controverses, dont « on entend dire tout et son contraire »⁶⁰, comme le montrent les auteurs d'une publication récente sur le sujet. Que le processus est derrière nous, ou au contraire qu'il se généralise, qu'il marque une urbanisation généralisée, ou, à l'inverse, une nouvelle dynamique du rural, qu'il accueille les ménages le plus fragiles ou plutôt les catégories sociales disposant des revenus les plus élevés ... Ce discours, constitué d'affirmations à la fois contradictoires et acceptables, est, au fond, assez identique à celui qui est tenu sur la ville elle-même et l'urbanité, depuis le XIXe siècle. Témoignant sans doute de la complexité de la périurbanisation et de la diversité des habitants du périurbain, à l'image de l'urbain.

Le devenir de ces « pavillonnaires », caractérisés de « citadins parcellaires » dans les années 1960-70, comme celui des lotissements périphériques et de leurs habitants est mal connu. Le choix de l'atelier de prospective était d'en éclairer quelques aspects, à partir d'un regard sur les évolutions de l'habitat et de l'habiter et de la confrontation entre chercheurs et praticiens, dans une région soumise à une forte attractivité. Les tensions liées au maintien de l'attractivité, moteur du développement économique, accentuent les contradictions d'une périurbanisation désirée autant que redoutée pour ses effets sur l'environnement, dans la zone littorale, anticipée et tout autant mal maîtrisée en matière d'aménagement.

Le périurbain et ses habitants ne sont pas, ou plus, des problématiques « périphériques », ils sont au cœur de la réflexion sur l'habitat et l'habiter demain en Languedoc-Roussillon.

(...)

⁶⁰ Roux, E., Vanier, M., *La périurbanisation : problématiques et perspectives*, Documentation française, DIACT, 2008

2. Habitants et Habitats. Apports d'enquêtes et de recherches.

Antoine HAUMONT – CNRS UMR LOUEST

Après que les propos introductifs à la journée aient montré la dynamique régionale de l'habitat individuel périurbain et les formes de son enracinement, il me revient de verser au dossier des pièces qui portent sur les pratiques de l'habitat dans la France contemporaine.

Je présenterai des résultats d'enquêtes et de recherches menées dans les dernières années et dont le Programme Urbanisme, Construction, Architecture (PUCA) des Ministères de l'Ecologie et du Logement m'a aidé à faire l'inventaire.

J'ai distingué trois thèmes :

— **les habitants dans leur logement**, où les pratiques quotidiennes dépendent des formes actuelles de la sociabilité domestique et des relations de voisinage. Cependant que l'occupation des logements s'inscrit dans les étapes du cycle de vie ;

— **les habitants dans la ville**, où les investigations évaluent comment l'habitat intervient dans la vie urbaine, en particulier lorsque les sociabilités résidentielles contribuent à la diversité des quartiers ;

— **les habitants et le développement durable**, où les observateurs cherchent à comprendre comment les modes de vie pourraient contribuer à l'économie des ressources naturelles.

A. Les habitants dans leur logement

Trois domaines de pratiques et d'actions retiennent particulièrement l'attention : la vie domestique, les voisinages, les cycles de vie.

Dans les logements au sens strict, les éléments de la sociabilité domestique évoluent. Les rôles sont plus autonomes, lorsque l'activité professionnelle féminine augmente et lorsque les identités adolescentes sont mieux reconnues ; chacun établit sa propre relation avec l'extérieur. Mais les échanges et l'attention à l'autre sont importants : « Libres ensemble » écrit le sociologue F. de Singly (Paris, A. Colin, 2005).

Dans l'organisation de l'espace, les appropriations personnelles se sont affirmées (chambres, bureau et autres annexes) mais les espaces communs sont remaniés par des transversalités, des décroissements et des mises en scène (notamment dans l'axe cuisine-repas-séjour). Les ouvertures sont valorisées et contrôlées (jardins, terrasses, balcons, vérandas).

Nourrie par les partages et les appropriations, la construction du chez-soi est un processus central, qui privilégie la maison individuelle mais qui peut trouver sa place dans des types d'habitat différents.

Dans les voisinages, les situations sont variées, comme le montrent les résultats d'un programme de recherche du Ministère de la culture, édités en 2005 par B. Haumont et A. Morel (« La société des voisins », Paris, Maison des Sciences de l'Homme). Des tendances générales s'expriment cependant dans la contractualisation des proximités, dans la recherche d'un ordre garanti et dans les projets d'échanger plus avec les voisins. L'ambition d'enrichir les liens entre les individus mérite toujours d'être considérée avec attention (comme le font, par exemple, M.H. Bacqué et S. Vermeersch, en 2005, dans l'étude d'un petit lotissement d'habitat social à Angers, « Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de Mai 1968 », Ivry, L'Atelier).

Dans les cycles de vie, la diversification de la structure des ménages (nucléaire, recomposée, monoparentale, individuelle) entraîne plus de mouvements et de changements relationnels que de bouleversements dans les pratiques du logement (Voir les articles rassemblés par la revue *Urbanisme*, en 2007, numéro 356, sur le thème « Familles »). D'autres événements surviennent, notamment des effets d'âge. On note, à ce propos, la forte proportion d'habitants qui occupent un logement indépendant jusqu'à un âge avancé (C. Bonvalet et al., 2007, « Vieillesse de la population et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales », Paris, La Documentation française).

B. Les habitants dans la ville

On sait que les tendances à une forte spécialisation sociale dans les peuplements sont fortes depuis plusieurs décennies : beaux quartiers et entre-soi choisi, quartiers sensibles et entre-soi contraint. Les chercheurs se sont souvent

attachés à reconstituer l'histoire et les étapes de ces types résidentiels : M. Pinçon et M. Pinçon-Charlot dans les beaux quartiers, C. Lelévrier dans les territoires des opérations de l'ANRU.

Ces scénarios intéressent, pour éclairer des évolutions et des éventualités, soit dans la gentrification, soit dans la dévalorisation sociale. Les processus peuvent toucher des quartiers périurbains d'habitat individuel, par exemple dans un site de la grande banlieue parisienne, étudié par M. Cartier et d'autres chercheurs dans « La France des petits-moyens », Paris, La Découverte, 2008.

C. Les habitants et le développement durable

Comment économiser les ressources naturelles dans l'habitat et dans les modes de vie ?

On relève parfois que les prescriptions des experts sur les bonnes manières d'habiter tiennent peu compte des pratiques et des références des habitants. On relève notamment que la perception de la densification est mal connue et que les recommandations sur le contrôle du desserrement sont schématiques, comme l'indique, en 2007, l'Observatoire de la ville (www.observatoiredelaville.com). Par ailleurs, l'évaluation des avantages et des coûts des écogestes commence à peine (par exemple dans la recherche commencée en 2008 sur « La consommation énergétique. De la résidence à la ville. » par J.P. Lévy, Centre de Recherche sur l'Habitat).

Conclusion

Un des apports importants des recherches contemporaines sur les pratiques de l'habitat porte sur une meilleure connaissance de la culture et des compétences des habitants. Ces informations sont utiles pour répondre aux demandes de surface, d'appropriation et de contrôle dans les logements du développement durable.

2.1. Synthèse des réactions et premiers éléments de prospective

Ce premier moment d'interrogation sur les aspirations des ménages et les trajectoires sociales met en lumière les différentes manières de voir et de comprendre la question de l'habiter. Pour le sociologue, « être à l'écoute des projets d'habitants » représente un enjeu décisif pour une approche prospective de l'habiter. Toutefois ce sont d'autres questions qui semblent préoccuper les acteurs en charge d'une compétence d'aménagement.

Parmi elles, la question du vieillissement (de la population comme du parc pavillonnaire). Ce phénomène d'avancement en âge des habitants serait particulièrement marqué en périphérie des villes. Le conseil général de l'Hérault conduit une réflexion sur cette tendance en s'interrogeant sur ses conséquences (domotique, assistantat social, lien inter-génération). Le logement et son aménagement reprennent ici le centre des débats. Pas d'habiter sans habitat adapté. Mais de quel « habiter » parle-t-on ?

Pour l'aménageur, c'est l'héritage du lotissement qui est cause. Cette forme juridique de production du logement a complètement délaissé l'espace public collectif au profit d'une logique privative de l'habiter. Pour autant ce mode de vie périurbain n'est pas déconnecté de tout. Il adopte une identité villageoise. L'ancrage communal du périurbain se marque par son attachement à une commune de référence. Le collectif reste donc une valeur intrinsèque de l'habiter. On vit dans une maison individuelle mais on se relie à une histoire sociale commune que l'on s'approprie. Se pose alors l'enjeu de la gestion de l'espace « en commun ».

Mieux gérer l'espace du collectif deviendrait le souci premier des communes périurbaines. Cette attention relèverait d'une vision de l'espace périphérique non plus uniquement comme espace résidentiel mais comme espace-ressource, fait de modes de vie urbains et de pratiques villageoises recomposées. S'y ajoutent des préoccupations agri-environnementales, avec notamment le souci de gestion des espaces agricoles encore exploités, la préservation des terres arables et d'un environnement naturel fragile. Réussir la cohabitation harmonieuse entre toutes ces composantes reste à inventer. Se profilent ici les vertus supposées du principe de densité comme garant d'une mixité souhaitable des fonctions et des hommes.

Mais la densité (ou densification) ne suffit pas. Elle est, de plus, une vision bien relative, différemment comprise, différemment perçue et vécue. Pour la collectivité, il s'agit d'abord d'intensifier le rapport hommes/logements. Mais pour l'habitant, il s'agit avant tout d'une représentation de la proximité sociale et du rapport à l'Autre.

Quoiqu'il en soit, il semble difficile de faire abstraction des héritages, ou de gommer l'histoire sociale des lieux. La mobilité sociale et résidentielle a contribué, par apports successifs, à façonner le territoire, à lui conférer son caractère propre et son originalité. La mobilité repose la question de la reliance : pour le périurbain, il existe un cordon ombilical avec la ville.

(...)

3. Les aspirations des ménages sont-elles le moteur du modèle périurbain ? Frédéric Chambon – Architecte Urbaniste

Le moteur du développement de l'urbanisation périphérique est lié à la demande des ménages. Depuis 40 ans, les aspirations n'ont pas changé : l'habitat individuel et le modèle de la maison avec jardin restent fortement ancrés dans les représentations.

Cette demande trouve de surcroît une réponse aisée en terme de support foncier car en Languedoc, hors zones protégées et/ou réglementées, la terre est largement disponible, soit par transfert d'usage des terres agricoles (la loi de la valeur s'établit en faveur de l'urbanisation), soit par simple conquête des espaces non productifs.

À partir de là, l'acquéreur a le choix de son implantation, celle-ci relevant des disponibilités foncières et des contraintes réglementaires d'une part, des capacités financières de l'acquéreur d'autre part. Deux critères sont alors prédominants : la localisation et le prix. La forme de l'habitat n'intervient pas (ou peu) dans l'ordonnance des choix : la maison individuelle s'impose, sa forme et sa composition sont secondaires.

Ce processus n'a semble-t-il pas beaucoup évolué en 40 ans d'urbanisation. On retrouve ainsi dans les lotissements d'aujourd'hui la même mixité de formes (maisons simples/maisons plus cossues) et de populations. Sortent de l'ordinaire les lotissements plus « sélectifs », marqués par des constructions plus élaborées, souvent « fermés » ou sécurisés.

Dans les lotissements « ordinaires », on observe cependant certaines variations dans la structure sociale des ménages. Si les primo-accédants et les jeunes ménages avec enfants constituent les plus gros effectifs de demandeurs, des distinctions s'opèrent dans les conditions d'accès aux prêts (droit/ou pas au prêt à taux zéro). Pour l'architecte, l'observation montrerait une tendance d'évolution récente : celle de l'installation, en périphérie, de ménages appartenant aux 2èmes ou 3èmes générations de familles d'origine immigrée.

Par ailleurs, si la standardisation des formes d'habitat continue de marquer le paysage périurbain, le phénomène d'auto-construction, longtemps qualifié par le mécanisme dit « des castors » semble prendre de l'ampleur sous des formes différentes, correspondant aux travaux de finition du pavillon, à l'aménagement du jardin, à la réalisation de la clôture. Cette tendance exprime un double souci : celui de gérer au plus juste un budget déjà serré et le souhait d'une plus grande implication dans l'aménagement de son habitation.

En Languedoc, l'évolution est surtout marquée par le déplacement de l'espace habité de la plaine viticole vers la garrigue et ses sites faisant l'objet de choix fort sélectifs. De manière simple, on peut dire que hier, les lotissements se faisaient dans la plaine, là où l'espace était disponible, près des centres urbains, des routes et autoroutes et des stations d'épuration. Aujourd'hui, l'appel des garrigues répond à une demande de nature, en apparence plus libre, plus « choisie », moins dépendante des services urbains. Mais il faut dire que les zones commerciales qui ont accompagné le mouvement en se déplaçant des centres vers les périphéries restent faciles d'accès.

Ce jeu de l'offre et de la demande (une demande soutenue, à peine bridée par les prix d'une offre qui ne manque pas de diversité) donne à penser que le pavillonnaire a encore de beaux jours devant lui. Si la taille des parcelles semble diminuer, la recherche de la « bonne surface au bon endroit » devient un critère déterminant pour des ménages qui veulent pouvoir continuer à choisir leur lieu de vie.

3.1. Synthèse des réactions et premiers éléments de prospective

L'analyse prend ici le parti de défendre l'idée selon laquelle c'est la demande des ménages qui continue d'expliquer l'offre résidentielle périurbaine (et non le contraire comme on aurait pu le supposer). Ainsi la périurbanisation serait le résultat d'une aspiration de masse dont une des conséquences majeures, du point de vue de la collectivité, serait la surconsommation d'espaces et l'étalement urbain.

Pourtant, pour l'architecte, périurbanisation et étalement ne recouvrent pas la même réalité. Il s'agit de deux visions différentes du développement territorial. Dans un cas, on pense la globalité du phénomène, celui de la ville qui se développe et du besoin légitime d'espaces nouveaux. Alors que dans l'autre, on mesure une conséquence que l'on impute à une décision individuelle (et individualiste), celle de l'habitant qui fait le choix de quitter la « ville constituée » pour « vivre une ville à la campagne ».

On peut toutefois s'interroger sur la réalité de cette figure de la « ville choisie » dont le cliché reste fortement ancré dans les discours. Et si finalement, le périurbain c'était bien autre chose, comme par exemple la fuite d'un habitat refusé plus que la quête d'un pseudo horizon de vie urbaine nouvelle ?

Bien évidemment, la recherche d'un habitat individuel alliant proximité urbaine et proximité de nature n'est pas accessible à chacun dans les mêmes conditions. Dans l'image de « la ville qui déménage », si certains ont le choix de leur lieu de vie (à bonne distance des pôles) d'autres se trouvent obligés de s'éloigner de plus en plus loin des centres. On retrouve ici le rôle clé du transport qui joue comme une condition sine qua non de l'habiter périurbain.

Il semblerait pourtant que « la fuite de la ville » se stabilise, voire s'inverse. Cela s'explique de par la raréfaction et le coût élevé de l'offre foncière, mais également par le jeu des collectivités et de leurs stratégies de gouvernance (SCOT). A travers le SCOT qui s'impose aux PLU, les élus se saisissent de l'urbanisme et on tend vers une normalisation juridique du processus : « le maire décide et l'aménageur exécute ». C'est, semble-t-il d'ailleurs, le choix du collectif qui commence à primer dans la construction aujourd'hui. On fait moins de lotissements et de plus en plus de ZAC dans une logique de mixité et de développement durable.

Finalement, pour le professionnel de l'aménagement, et en contre-point de la logique développée plus avant, maîtriser la périurbanisation supposerait de réussir à organiser l'offre résidentielle pour canaliser la demande d'habitat. Cette volonté est toutefois mise à mal par la mobilité. Tant que la mobilité des ménages ne diminuera

pas (et elle n'en donne pas les signes), on peut penser que le périurbain continuera de se développer.

Soulignons toutefois le rôle prépondérant de la production d'images (publicité) qui vise à stimuler la mécanique des représentations des individus et dont on ne peut nier qu'elle joue un rôle déterminant dans la construction du péri urbain.

A nouveau, l'enjeu se pose ici du point de vu de l'habitat et de ces conséquences (économiques, sociales et environnementales) et semble éluder totalement la question de l'habiter qui semble pourtant une dimension explicative majeure des rapports entre l'individuel et le collectif.

(...)

5. Identité sociale et sociétale du périurbain : quelques points de problématique. Sophie LOUARGUANT – Institut d'urbanisme de Grenoble

Parler de d'identités ou de « territorialités périurbaines » suppose de mettre en relief un certain nombre de particularités propres à la composition sociologique de ces espaces.

On peut tout d'abord noter que le périurbain correspond à l'espace désiré de la famille comme l'atteste la proportion de ménages de 4 personnes et plus. La figure du jeune ménage avec deux enfants ayant quitté la ville proche pour accéder à la propriété en périphérie reste dominante. Du point de vue des CSP, le périurbain est un espace relativement mixte bien que dominant les catégories intermédiaires et supérieures comme l'atteste la forte proportion des revenus élevés. Cela s'explique également par l'importante représentation de l'activité féminine salariée et des ménages à doubles revenus. Le profil bi-actif est également bi-motorisé ce qui traduit une forte automobilité.

Sur le plan de l'habitat, le périurbain apparaît comme un espace peu dense par rapport à la ville-centre. Mais si l'on compare le nombre d'habitants par logement, la densité se révèle alors relativement forte. Cette configuration qui présente de petits noyaux habités sur des parcelles relativement étendues participe certainement à l'expression d'un rapport à l'espace original.

Le périurbain est avant tout un urbain dans ses pratiques et à travers les liens privilégiés qu'il entretient avec la ville. Mais son mode de vie et d'habiter s'est singularisé à travers certains usages tels que l'intensité de l'automobilité et l'investissement dans la résidence. Or ce sont bien ces pratiques et ses représentations qui interrogent aujourd'hui l'avenir de ses espaces.

Mi-urbaine, mi-rurale, parler d'identité périurbaine est-ce poser ce type de territoires comme un « entre-deux » où s'inventent de nouvelles formes d'habiter ? Entre urbain et rural, comment peuvent évoluer ces espaces à l'avenir ?

Plusieurs scénarios sont possibles et peuvent être présentés sous la forme de quelques grandes figures d'aménagement.

Le corridor, où l'idée d'un périurbain digéré par l'urbain suivant le principe de diffusion et de reproduction de la ville.

La nébuleuse, qui marque au contraire l'organisation des territoires périurbains en réseaux de communautés et donc certaine affirmation identitaire.

Le rivage, vision péri-rurale visant à contenir l'avancée de la ville en tournant le regard vers l'espace rural et la préservation d'une agri/nature.

La synapse, décrit l'image d'une interconnexion entre les différents types d'espaces organisés et pose le périurbain comme une interface, un médiateur de l'inter-territorialité.

La réserve, pose enfin l'idée d'un espace périurbain saisi dans un nouvel ordre éco-technique, lieu d'éco-production réquisitionné par des villes-régions.

5.1. Synthèse des réactions et premiers éléments de prospective

L'avenir du péri-urbain comme extension des territoires de l'habiter urbain amène à rappeler l'enjeu de la prospective qui est de « vivre ensemble » au-delà des différences et des écarts qui se creusent. Peut-on dire pour autant que l'on assiste à une spécialisation fonctionnelle et sociale de ses territoires ? Les scénarios présentés plaident en faveur du destin pluriel de ces espaces et invitent les acteurs impliqués à bien peser les conséquences des choix qui pourraient être faits.

En interrogeant l'avenir de l'habiter périurbain, faut-il pour autant faire le procès de ce modèle territorial ? Du moins s'agit-il de désigner des « coupables » ou au contraire de se poser les bonnes questions ?

Que l'on fasse l'analyse des formes d'organisations de la vie sociale comme des formes de l'habitat, il ressort systématiquement un besoin de comparaison avec la réalité urbaine désignée par la ville-centre. Or le périurbain oblige à penser la ville à une autre échelle, voire dans l'articulation de plusieurs niveaux d'échelles (nouveaux rapports à la proximité spatiale et sociale).

Cette difficulté de lecture brouille semble-t-il la vision de la puissance publique et pose la question de son rôle régulateur dans la production comme dans la gestion de ces territoires. Que devient le collectif dans les territoires de l'individuel ? N'est-il pas complètement occulté derrière des logiques privées ?

Une réponse peut-elle venir de l'évolution des pratiques de mobilité ? Non pas que l'on se déplace moins dans le périurbain mais en considérant une demande croissante des populations pour accéder à une offre de transport alternative à la voiture individuelle. Les communes et leurs groupements ne peuvent ignorer ce besoin de transport collectif qui peut permettre, s'il trouve des réponses adaptées, de peser sur le choix des ménages en matière de localisation résidentielle.

Face au scénario plausible de voir se poursuivre le phénomène d'étalement et de dissémination de l'habitat en périphérie (risque auquel s'ajoute celui d'une différenciation croissante des modes d'habiter), la vision de l'aménageur consiste à plaider en faveur d'un « recentrage » de l'organisation spatiale autour des polarités existantes (villages, bourgs ruraux) qui sont pressentis pour jouer le rôle de pôles d'équilibre locaux. Ce besoin de structuration et de hiérarchisation du maillage des centralités péri-urbaines réintroduit aussi l'idée d'un nécessaire contrôle du développement des périphéries et donc la possibilité de peser sur les décisions des communes d'ouvrir ou non de nouveaux espaces à l'urbanisation.

On voit ici que deux discours s'affrontent : l'un très régulateur et l'autre favorable au libre jeu du marché de l'offre et de la demande. Ce hiatus dans les discours comme dans les pratiques invite à son tour à considérer deux scénarios possibles pour le futur des territoires périurbains. L'un très libéral : « laissons faire et on verra bien », et l'autre très interventionniste « on doit maîtriser ».

Ces deux options très radicales offrent-elles un espace pour une troisième voie ? Pour une pensée renouvelée sur la ville et le besoin de ville ? Ne manque-t-il pas un discours sur la « ville souhaitée » qui prendrait en compte les aspirations multiples de l'habiter demain ?

Immédiatement, ressurgit et s'impose alors la vision de la « ville durable » fondée sur les principes écologistes de préservation et de précaution. Le spectre de la ville éclatée servant d'anti- modèle, pour désigner l'anti-ville.

(...)

5. Les lotissements périurbains demain : lieux privilégiés ou lieux de future pauvreté ? Sandra THOMANN, Institut Urbanisme Aménagement Régional – Université d'Aix en Provence

La réponse apportée repose sur des travaux de recherches⁶¹ menés au Centre Interdisciplinaire de Recherche sur les Territoires et leur Aménagement (Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional, Université Paul Cézanne Aix-en-Provence) qui analysent les modes de vie des habitants périurbains, situés dans la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix. Ces travaux reposent sur une démarche qualitative d'entretiens semi directifs. Ils portent sur des terrains spécifiques, de première couronne périurbaine touchée par une ségrégation sociale par le haut. Ils éclairent le versant distinctif de la périurbanisation en interrogeant plus qu'une forme spécifique d'habitat, les processus de valorisation, les trajectoires résidentielles qui classent les individus. Les espaces périurbains sont en effet soumis à de perpétuelles transformations spatiales, qui affectent leur composition sociale par des effets de valorisation (ou de dévalorisation)⁶².

Ces effets s'inscrivent dans le temps long du mouvement de périurbanisation qui donne à voir une stratification sociale résultant de la superposition des différentes générations qui habitent sur ces espaces. Il s'agit donc de rendre compte du rapport que les différentes générations de familles installées entretiennent avec leur projet résidentiel.

Au fil des processus de valorisation des espaces observés, une substitution sociale impose un tri sélectif en faveur de familles, jeunes et aisées. Leur projet résidentiel prend une tout autre signification que ce qu'il avait pu être pour les familles aujourd'hui très âgées – familles seniors pionnières -(couple de plus de 80 ans) ou celle des baby-boomers (ou familles intermédiaires) aujourd'hui vieillissants. Alors que

⁶¹ Pinson D. Thomann S. (2001), La maison en ses territoires. De la villa à la ville diffuse. Paris : l'Harmattan.

Thomann S. (2009), Familles, femmes et générations exposées à l'étalement urbain. Thèse de doctorat en Aménagement de l'espace et urbanisme, IUAR, Université Paul Cézanne Aix-en-Provence.

⁶² Thomann S. (2009), Familles, femmes et générations exposées à l'étalement urbain. Thèse de doctorat en Aménagement de l'espace et urbanisme, IUAR, Université Paul Cézanne Aix-en-Provence.

les tout premiers habitants étaient à la recherche d'une résidence de villégiature (dans la logique des cabanons), le projet résidentiel des baby boomers fait masse par un effet de groupe pour lequel la dimension familiale prévaut, sans pour autant accorder d'importance aux individus qui composent la famille : aux logiques d'hommes et de villégiature des premières installations se chevauchent des stratégies résidentielles de baby boomers, pour lesquels la dimension patrimoniale domine aux dépens de la qualité de vie recherchée.

Les jeunes générations aisées vont, elles, saisir certains avantages d'habiter en périurbain comme celui de ne pas avoir à construire pour profiter pleinement du cadre de vie choisi, dans une recherche d'un placement social temporaire, essentiellement tourné vers l'éducation des enfants. Si, elles ne bâtissent pas leur maison, elles construisent à leur façon de nouvelles manières de continuer à concevoir l'urbain : cheminements piétons sont demandés, des pistes cyclables, des cheminements sécurisés, portant ainsi des demandes en termes non plus de cadre de vie mais de qualité de l'espace urbain.

En effet, la croissance démographique exponentielle a contribué à la poussée de villages dorts dans lesquels le baby boomer avait tout à construire. Dans certains secteurs, et c'est le cas des terrains sélectionnés⁶³, cette croissance s'est accompagnée d'équipements structurants en matière d'éducation, de loisirs, mais aussi de commerces. Ces équipements et les investissements réalisés par les collectivités territoriales profitent aujourd'hui à de jeunes familles plus désireuses de s'inscrire dans un espace social qui garantit, dans leur représentation, une qualité de vie pour leurs enfants. Pour ces familles, plus jeunes mais aussi plus cultivées, le choix résidentiel correspond à une stratégie de reproduction sociale visant à assurer la construction d'un capital social et culturel pour les enfants.

Il resterait à vérifier si ce processus de peuplement correspond à des effets de spécialisations socio spatiales car les communes étudiées se sont ainsi progressivement équipées notamment à destination des jeunes enfants renforçant ainsi leur attractivité pour les familles, mais diminuant leur possibilité de rotation et ou

⁶³ Rougé L. (2005), Accession à la propriété et modes de vie en maison individuelle des familles modestes installées en périurbain lointain toulousain. Les « captifs » du périurbain. Thèse de doctorat en géographie et aménagement du territoire. Université de Toulouse II le Mirail.

d'adaptation à l'arrivée de population vieillissante par exemple (dont on connaît encore mal les trajectoires résidentielles).

Des tensions en matière d'aménagement et des conflits intergénérationnels selon les espaces commencent à se deviner et les analyses récentes indiquent des déséquilibres au niveau des répartitions générationnelles, avec une ville des jeunes et une ville des vieux, et des espaces de premières couronnes qui deviennent des territoires à enjeux pour les catégories générationnelles⁴. Ces espaces voient désormais se côtoyer de jeunes familles aisées et des familles âgées, des retraités et des actifs, sans qu'on n'en connaisse encore les effets en termes de relations interpersonnelles, de cohabitation intergénérationnelle.

5.1. Synthèse des réactions et premiers éléments de prospective

L'image d'un périurbain homogène et immuable dans ses composantes sociales et résidentielles semble voler en éclat lorsque l'on veut bien inscrire l'analyse dans le temps long, celui des générations qui s'y succèdent et qui participent chacune à l'évolution des pratiques et des modes d'habiter. Les aspirations des premiers conquérant de la ville à la campagne laissent aujourd'hui la place à de nouvelles attentes, moins individualistes mais plutôt centrées sur les besoins d'un « groupe familial ». Désormais, c'est d'avantage la fonctionnalité de l'environnement résidentiel qui prévaut et moins les aspects de villégiature.

Cette évolution dans les modes d'habiter doit interroger les politiques publiques et invite à une meilleure prise en compte des rapports inter-générationnels (jeunes/séniors) dans les choix d'aménagement et d'équipements des communes. La question de la pérennité des services publics est notamment posée au regard du phénomène attendu de vieillissement de la population dans ces territoires.

Or, la réponse type des communes aux nouveaux besoins des ménages tendrait plutôt en une forme de « fuite en avant » qui consiste à combler les besoins en ouvrant de nouveaux espaces à la construction. Cela repose la question de la multi-fonctionnalité des équipements (surtout dans les petites communes) et de la modulabilité des bâtiments (exemple d'une maison de retraite reconvertie en halte-garderie).

Ces solutions techniquement possibles (cf des expériences de reconversion d'usage), constituent un premier champ de réponses pour permettre à la collectivité de s'adapter aux exigences nouvelles des habitants du périurbain.

Le trait dominant de ces jeunes ménages qui réinvestissent aujourd'hui les habitations conçues par leurs aînés, c'est leur forte propension à la mobilité, mobilité résidentielle et professionnelle. Cette mobilité accrue est surtout contrainte par l'évolution du rapport au travail dans un contexte où l'emploi est devenu plus temporaire, plus précaire et moins choisi, et que, ce faisant, il n'est plus le pivot central autour duquel s'organise et se structure toute la vie du ménage.

Ce rôle serait-il dévolu aujourd'hui au logement ? Possible, d'autant plus que, contrairement à ce que l'on pourrait penser, ce n'est pas parce qu'on perd son emploi que l'on déménage, bien au contraire, l'ancrage territorial n'en serait que renforcer, profitant des réseaux déjà acquis.

Ce que l'on peut dire, c'est que dans ce contexte d'incertitude, l'habitat devient une valeur refuge qui suscite des stratégies patrimoniales. Dans un monde en mouvement, la domos est réinvestie comme source et ressource territoriale pour assurer ce nécessaire besoin d'ancrage qui fonde quelque part l'identité des individus.

Autre phénomène explicatif de cette mobilité accrue des ménages dans l'espace périurbain, c'est la tendance à la décohabitation croissante des ménages pour cause essentiellement de séparation des couples. Ce phénomène contribue à des repositionnements résidentiels et bouleverse les stratégies patrimoniales des ménages. La séparation d'un couple avec enfants conduit par exemple souvent, l'un des deux parents à rechercher un nouveau logement situé dans une certaine proximité avec le domicile initialement commun et qui soit aussi adapté à l'accueil temporaire des enfants. Quant au parent qui reste, le coût d'une habitation devenue trop grande peut être parfois difficile à assumer et incite souvent à la vente du bien en faveur d'une relocalisation, soit plus proche des services de la ville centre, soit, si l'offre n'est pas suffisante, soit plus éloignée en périphérie augmentant alors rapidement la contrainte en terme de transports.

Quoiqu'il en soit, il se développe une culture du changement, le plus souvent par nécessité ou résignation plus que par choix. Et une des conséquences territoriales de cette évolution sociétale conduit à des repositionnements résidentiels à l'affût de contextes environnementaux plus favorables, délaissant par ailleurs d'anciennes localisations devenues inappropriées au vue des nouvelles contraintes. On peut alors envisager l'abandon de secteurs lotis qui, rapidement dégradés par le manque d'entretien, donneront lieu à l'apparition de friches périurbaines. Premiers signaux faibles de ce phénomène, les espaces collectifs qui ne sont plus entretenus et dont la dégradation accélère ensuite la dépréciation générale du lotissement.

La prise en charge de ces secteurs périurbains en voie de dépréciation territoriale devient une préoccupation forte pour l'avenir. Or, l'entretien de ce qui a été produit dans les années 70 risque de coûter de plus en plus cher à la collectivité et notamment aux petites communes qui n'ont pas les moyens d'assumer cet effort.

(...)

6. Evolution de l'habitat pavillonnaire périurbain : quels enjeux pour une collectivité locale ? Alain GAS – Maire de Maruejols-Les-Gardons

Pour le maire de cette petite commune rurale du Gard de moins de 200 habitants, située entre Alès et Nîmes, le processus de périurbanisation et les modes d'habiter qui s'y rapportent, interroge l'avenir des rapports ville-campagne.

Pour le politique, c'est la qualité même du paysage qui est en question. Un paysage qui, en LR, reposait sur un tissu de petits villages ruraux très rapprochés (moins de 2 Km) longtemps figé dans leur organisation – à bonne distance des villes - et qui sont devenus brutalement l'objet de convoitises résidentielles. On a prit conscience qu'il y avait de l'espace autour des centres. Le processus de périurbanisation a alors opéré en quarante ans de profondes mutations dans l'espace rural.

En plus d'une « catastrophe paysagère » liée à l'ouverture de nouvelles zones de constructions résidentielles, se superpose une « crise spirituelle » - ou humaniste - relative à la survalorisation de l'individualisation résidentielle, où la maison individuelle joue comme marqueur de la réussite du projet de vie des ménages. Une représentation semble-t-il remise en cause récemment par la crise du crédit immobilier.

Ce contexte de flottement de la construction n'est-il pas profitable à une réflexion nouvelle sur l'avenir de l'habiter en garrigues ? Quelle reconquête possible de ces espaces jusqu'ici livrés à une urbanisation désordonnée souvent au grès des opportunités foncières ?

Pour le politique, rien n'est possible sans une prise en compte de l'importance des projets d'acteurs. Parmi les tendances fortes structurant le territoire rural convoité, il faut considérer à la fois la fin du pastoralisme, le délaissement de l'activité viticole et la reconquête d'espaces naturels et sauvages. L'enjeu de l'aménagement de demain est de pouvoir bâtir sur les rocailles, là où l'on ne

dérange pas l'agriculture. Et permettre un éco-développement des territoires ruraux dont l'économie se recompose autour de nouvelles pratiques agro-pastorales, autour de la diversité des filières de production et du développement des énergies renouvelables.

Au cœur du propos, le concept de « nouveau village », entendue comme une nouvelle forme de centralité périphérique, capable d'organiser la vie collective, reposant sur une offre de qualité en matière de services de proximité et d'équipement culturels.

Cette vision d'aménagement n'occulte pas pour autant l'enjeu de gouvernance qui la porte à savoir, la nécessité pour les petites communes rurales convoitées, de pouvoir intégrer un groupement intercommunal suffisamment puissant, politiquement et économiquement, pour donner le change à ce nouveau modèle de développement.

6.1. Synthèse des réactions et premiers éléments de prospective

Le concept de « nouveau village » est-il pensable, est-il réalisable ?

Cette ouverture pose la question de la prise en compte, par la ville-centre, de l'importance de ses marges périphériques. Cela interroge sur les fondements d'une ruralité nouvelle, amenée à se réinventer pour redonner du sens aux rapports ville-campagne, une relation devenue largement dissymétrique et dont les agglomérations semblent aujourd'hui souffrir, face à la difficulté qu'elles ont, dans ce contexte de crise économique, de proposer d'autres alternatives de développement.

Le territoire rural semble au contraire plus malléable et donc propice à accompagner les nouvelles évolutions sociétales.

Cette pensée renouvelée sur les possibles complémentarités en tre urbain et rural sont certainement à placer au cœur des projets de la future métropole en

réseau d'Alès-Nîmes-Montpellier-Sète (cf. Pôle Prospective LR - Cahier N°6). La difficulté d'intégrer les nouvelles aspirations de la ruralité se jouera sur le terrain de l'aménagement, dans la qualité des greffes territoriales, des réseaux et du bâti, bref dans une forme réfléchie de renouvellement de l'étalement urbain.

7. Table ronde :

Intervenants : FNAIM, CAUE, ARCHITECTE, ADEME

Modérateurs : Equipe Pôle Prospective LR (DRE – CNRS)

*« Quel avenir pour le pavillonnaire ?
Restera-t-il un modèle dominant ? »*

FNAIM : Oui, il n'y a pas d'autre modèle possible car il répond aux aspirations de la norme sociale familiale.

DRE/CNRS : Ne faut-il pas pour autant se défier de la standardisation ?

ARCHITECTE : le pavillonnaire n'est pas un modèle unique. Il existe des formes multiples d'aménagement de l'habitat individuel qui font varier les composantes propres : plus ou moins groupé, avec plus ou moins d'espace vert, de voisinage d'espace public,...

On réaffirme ici l'idée que l'offre fait la demande suivant une logique marchande supposée vertueuse. Mais en précisant toutefois que, dans de nombreux cas, l'acquéreur subit l'offre.

Pôle Prospective : alors qu'est-ce que le développement durable apporte de nouveau ?

ARCHITECTE : *l'apport principal est lié à la prise en compte des enjeux de la mobilité et la nécessité de développer l'offre de transport en commun (réseaux urbains et inter-urbain).*

CAUE : *le développement durable est un concept qui permet de provoquer une diversité de regards et d'approches. Il invite à une plus grande cohérence dans les rapports entre l'individuel et le collectif. En matière d'habitat, cela se traduit par une plus grande intervention de la collectivité pour limiter le jeu du marché. Le développement durable permet de poser les questions et de mobiliser les acteurs autour des enjeux.*

Pôle Prospective : *si le modèle périurbain donne à voir la consécration d'une certaine vision de l'habiter, cette satisfaction de la demande est aussi un enjeu politique et électoral. Ce contexte est-il favorable pour faire passer de nouvelles valeurs d'habiter ?*

ADEME : *Mais la demande a déjà évolué. Notamment au regard du poids des dépenses énergétiques qui pèse de manière différenciée sur le budget des ménages. Les plus modestes étant les plus fragiles. Dans ce contexte, la maison propre et économe est une demande de plus en plus forte qui participe à modifier en aval, toute la chaîne de la production immobilière.*

CAUE : *pour accompagner ces évolutions culturelles sur les pratiques et les modes d'habiter, il faut aussi donner plus de souplesse aux outils de l'aménagement. Aujourd'hui la plupart des PLU sont « bloqués » et traduisent ainsi certaine prudence (réserve) de la part des communes.*

FNAIM : *qui plus est, pour changer le modèle d'habitat périurbain, il faut être d'abord en mesure de produire sur lui une expertise pointue. Or on manque encore aujourd'hui d'outils efficaces pour des diagnostics à la fois précis et intégrés. Il est difficile de dire quel est l'état réel de l'existant.*

Pôle Prospective : *finalement l'offre et la demande continuent de produire l'espace périurbain avec quelques ajustements à la marge (auto-entretien,*

renovation, techniques d'éco-construction,...) : le développement durable ne pose donc pas de problème. L'avenir du pavillonnaire est toujours devant lui... ?

FNAIM : si ce type d'habitat plaît aux ménages, il n'y a pas de raison de le lui faire un procès. Il s'agit aujourd'hui de répondre à cette demande avec plus de qualité dans la construction. Par ailleurs, du point de vu des ménages, il serait faux de dire qu'il existe une demande stéréotypée car les besoins de logement évoluent tout au long de la vie et appellent donc des réponses diversifiées.

ARCHITECTE : il faut bien distinguer deux stratégies dans cette production pavillonnaire. Celle de l'acquéreur qui souhaite avant tout faire un investissement durable en achetant une maison aux normes. Et de l'autre, la stratégie du vendeur qui consiste au contraire, à minimiser les problèmes de l'habitation, en contournant les normes pour limiter les surcoûts. Mais finalement, de ces deux stratégies, il ressort que l'intérêt pour l'habitation individuelle fait l'objet d'une préoccupation de plus en plus forte. Et le développement durable participe de cette évolution. En valorisant l'habitation propre, économe et verte, la maison reste plus que jamais un objet de désir, un projet de réalisation, presque un acte citoyen.

CAUE : effectivement, si rien ne change, l'avenir est en question. Face à la raréfaction du foncier, la tendance est à la hausse des coûts des terrains, mais également des éco-matériaux. Combien vaudra une maison écologique demain ? Qui pourra se la payer ? Si on tient compte aussi des besoins en matière de transport et de service de proximité, qui s'installe et qui paye ?

Le problème ne se pose pas tant pour les catégories les plus aisées mais pour les ménages les plus modestes : où aller ? Repli vers les centre-ville ? Oui, si l'offre de logement est suffisante. Isolement et retrait aux marges de la métropole, c'est en tout cas le schéma qui dure depuis plusieurs années déjà.

Pôle Prospective : *l'urbanisation périphérique a aussi permis l'aménagement et la salubrité des villages. Globalement on peut dire que le rapport ville-campagne se résout par la ville qui avance. Est-ce à dire que nous vivrons demain une plus*

grande sélection dans les conditions de l'habiter ? Comment l'anticiper ? Sait-on encore, par exemple, construire des étages à la campagne ?

ARCHITECTE : c'est reposer la question de la densification des périphéries. A priori, on a l'exemple, des centre-anciens des villages où la densité était parfois proche de certains quartiers péri-centraux des grandes-villes. Le situation de ces centre-anciens s'est fortement dégradée aujourd'hui et les opérations de rénovation coûtent chers aux petites communes. Il y a pourtant là certainement un enjeu, celui de refaire de la centralité villageoise.

Pôle Prospective : effectivement, on voit bien que la ville qui avance, intègre au fur et à mesure la périphérie et opère des reconfigurations territoriales. C'est l'exemple de la maison individuelle des années 50, devenue maison de ville aujourd'hui. Pourquoi pas demain, une dynamique inversée à partir du renouveau des villages ?

CAUE : pour impulser ces changements, il faudra des discours aptes à faire évoluer les mentalités et les représentations sociales. La sensibilisation aux démarches éco-environnementales et éco-habitat vont dans ce sens. On fait également des efforts pour penser les usages multiples des équipements et la modulabilité des habitations. Si l'on suit la logique actuelle de la périurbanisation, à l'avenir, il faudra sans doute être capable de poser dans tous projets, les conditions de l'évolution.

(...)