

Analyse du modèle “maison de ville/maison de bourg” en région Centre-Val de Loire

Promouvoir l’Habitat Dense Individuel (HDI) ou passer d’un urbanisme de pavillons à un urbanisme de maisons de bourg (Volet foncier)

Sommaire

Éléments fondateurs de l'étude

Historique des études sur l'habitat dense

Définitions

Finalités de l'étude

1. Enjeux de la densité horizontale

- a) Enjeu social
- b) Enjeu économique
- c) Enjeu sécuritaire
- d) Enjeu environnemental
- e) Enjeu énergétique et climatique
- f) Enjeu logement
- g) Enjeu urbain

2. Le foncier

- a) Analyse de la taille des terrains, fréquence de distribution
- b) La distribution dans les centres urbains
- c) Analyse des terrains dans les zones urbaines denses en Indre-et-Loire

Conclusion et recommandations

Éléments fondateurs de l'étude

«Le marketing immobilier est un marketing de l'offre et non de la demande»

❑ Pourquoi «oser l'architecture» pour des maisons?
Le marketing immobilier est d'abord un marketing de l'offre et non de la demande. Je suis convaincu que la demande ne fabrique pas d'évolution. Quand on interroge les consommateurs, ils décrivent ce à quoi ils sont habitués. Seule une offre volontariste peut répondre à des attentes rentrées. Il ne s'agit cependant que de diversifier l'offre, sans exclure des maisons plus classiques.

❑ Pourquoi n'avoir pas déterminé en amont les logements destinés à la location et ceux destinés à l'accession?
Cessons de ségréguer le logement géographiquement et socialement. Un logement n'a pas à l'avance un statut locatif ou d'accession. Son statut est défini par la demande, qui peut évoluer dans le temps. Les dossiers de financement devraient pouvoir être établis par opérateurs et non par logement, de façon à prolonger cette fluidité au-delà de l'appel d'offre, et éviter définitivement de stigmatiser les gens.

❑ Reconnaissez-vous ce type d'expérience?
Il s'agit d'une opération innovante mais non expérimentale, dont certains enseignements seront capitalisés. Par exemple, la façon très collégiale dont les architectes ont travaillé en l'absence d'architecte en chef et d'aménageur, et la façon dont ils sont intervenus au niveau des programmes nous incitera à l'avenir à moins formaliser nos demandes en amont, à laisser les choses plus ouvertes.

PROPOS RECUEILLIS PAR PASCALE JOFFROY



JEAN-LUC HOGUET
directeur général
de Domobanca

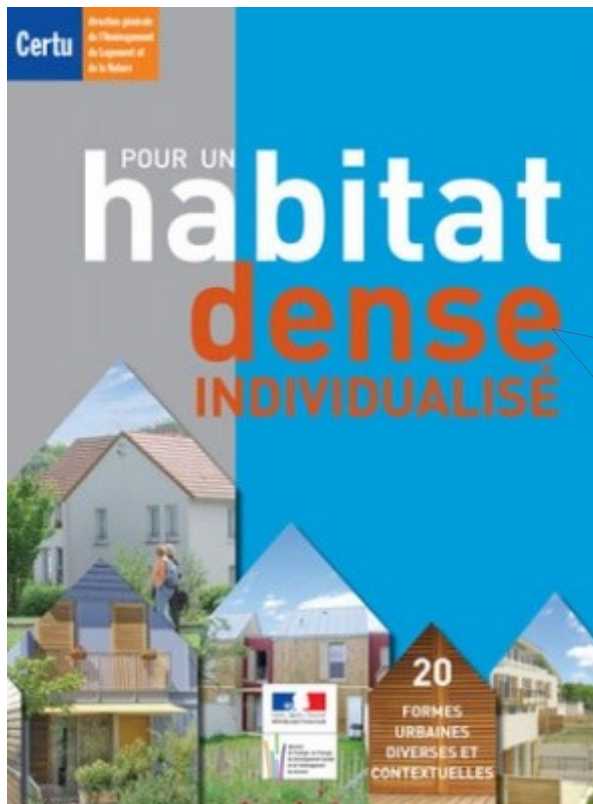
« Quand on interroge les consommateurs, ils demandent ce à quoi ils sont habitués »

« Seule une offre volontariste peut attendre à des attentes rentrées »

EMMANUELLE WARGON NE VEUT PAS METTRE FIN AUX MAISONS INDIVIDUELLES MAIS CRITIQUE LES LOTISSEMENTS

19/10/2021

Éléments fondateurs de l'étude



« De nouvelles formes d'habitat voient le jour et relèvent le défi de concilier à la fois :

- les aspirations **d'habitat individuel**,
- les aspirations de citoyens en quête de **nature**
- les **préoccupations collectives** liées à des formes d'habitat plus compactes et **localisées au plus près de services** » Guide CERTU 2009

-Volonté de performance énergétique »

Historique des études relatives à l'habitat consommant peu d'espace depuis la loi SRU (déc 2000)

-Le PUCA (Plan-Urbanisme-construction-Architecture) a commencé à développer le concept de **Villa Urbaine Durable** et a posé la question (journée du 20 juin 2002 « Villa urbaine durable, intermédiaire entre individuel et collectif ? ») du « *logement intermédiaire comme un logement collectif qui répond aux critères de la maison individuelle* »

Le SNAL (Syndicat national des aménageurs-lotisseurs) voyait déjà en 2004 « Le **lotissement dense**, une réponse à l'étalement urbain pour « *Réconcilier la maison avec la ville* » en faisant « *du règlement de lotissement une pièce essentielle de l'opération* », et dans « *la maison en ville, un choix politique* »

En 2005, le PUCA a lancé un appel d'offre de recherches intitulé « Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité ».

Celui-ci avait pour objet de « comprendre, d'expliciter, et de promouvoir les **formes les plus denses de l'habitat individuel** » et pour vocation « *d'identifier, d'évaluer et d'encourager une prise en compte des tendances sous-jacentes, changements de mentalité et modes de vie qui soutiennent la diversification du parc existant.*

Vivre dans une maison individuelle n'est plus synonyme de sédentarité ou d'ostentation, c'est aussi une étape dans un parcours résidentiel et patrimonial »

Définitions

l'habitat dense individualisé

Le CSTB* nomme **habitat dense individualisé** "les modèles de logement qui confère une dimension individuelle à l'habitat dans des opérations d'une certaine densité, concilier la dimension individuelle avec une dimension collective" (ex : collectif horizontal, logement superposé, maisons en bande, habitat dense individuel)

*Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, "Diversité des modes d'habiter et des formes urbaines et architecturales », juillet 2006

Le législateur incite à la **densification de l'habitat** pour moins consommer d'espaces naturels, réduire les besoins de déplacement, réduire l'artificialisation des sols, etc...
L'urbanisme peut faire appel à une gamme de logements entre immeubles collectifs et pavillons. On y trouve principalement les petits collectifs à dimension humaine et **l'habitat dense individualisé**

Définitions

L'habitat dense individuel

Le PUCA et l'USH* décrivent l'habitat dense individuel ainsi : "tout ensemble de logements qui ne se superposent pas mais qui forment un groupement urbain, continu ou fractionné, et qui s'inscrit dans une logique de conception d'ensemble."

*Plan Urbanisme Construction Architecture et Union sociale de l'Habitat : "Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire", juillet 2010

Les maisons de bourg et les maisons de ville sont les formes les plus **populaires** et les plus **courantes** du modèle « Habitat Dense Individuel » (HDI)

L'habitat dense individuel



HDI : cette étude réalisée porte **exclusivement sur les maisons de ville et les maisons de bourg**. Elles sont situées, pour la quasi-totalité, dans des tissus denses



Finalités de l'étude

-Démontrer l'**héritage** de l'Habitat Dense Individuel dans chaque département de la région Centre

-Parmi les **logements construits avant 1949**

(20% du parc), **environ 87% sont individuels** (INSEE 2021).

-Avant 1950, on construisait essentiellement des maisons individuelles dans les ensembles urbains, maisons parfois habitées collectivement

-contribuer à la bonne application des mesures d'urbanisme (**injonction de densité avec le VSD et les objectifs en PLU, injonction de compacité, préservation des espaces agricoles**) des lois SRU, Grenelle, ALUR, Climat&Résilience

-contribuer à la promotion d'un urbanisme durable et aux différents chantiers du ministère (**écoquartiers, densification douce, habitat participatif, zéro artificialisation nette, décarbonation de l'acte d'aménager**)

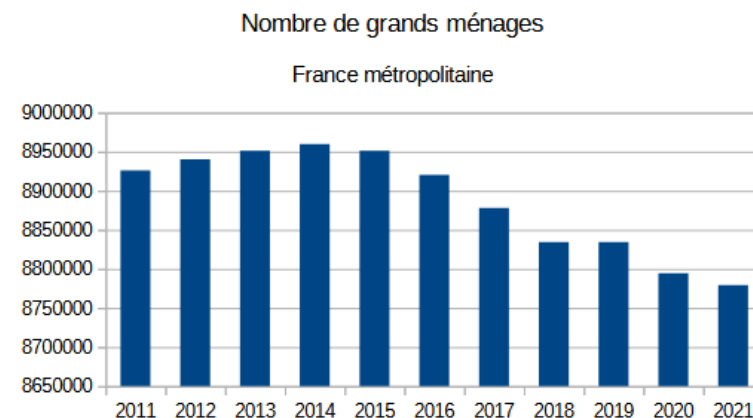
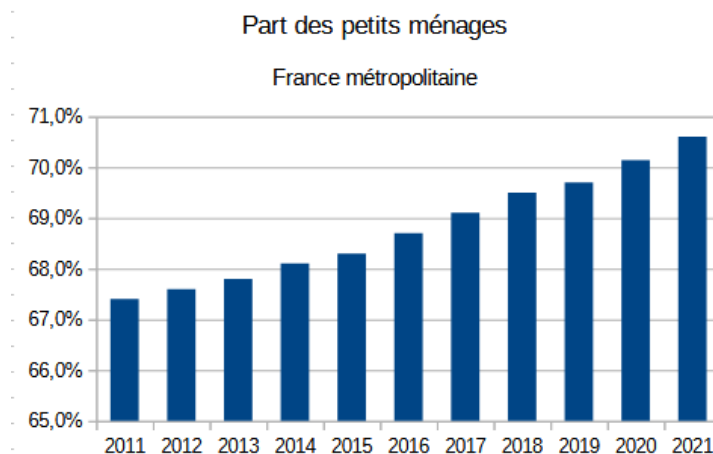
-convertir la chaîne de production de maisons à des **modèles qui consomment moins d'espace**

1. Enjeux de la densification

Question de la taille des logements :

-près de **70,1% des ménages** sont composés, à nombre égal, de **1 ou 2 personnes**, à quasi-parité

-augmentation de **3 921 000 petits ménages** entre **2006 et 2021** et baisse de **134000 ménages** de 3 personnes et plus sur la même période



Question du pouvoir d'achat des accédants :

-plus de **47,9% des ménages abritent un seul adulte** (38,2 % de personnes seules et 9,7 % familles mono-parentales) ; les ménages avec un seul revenu **sont encore plus nombreux**. La famille nucléaire (couple avec ou sans enfant) tend à devenir moins majoritaire

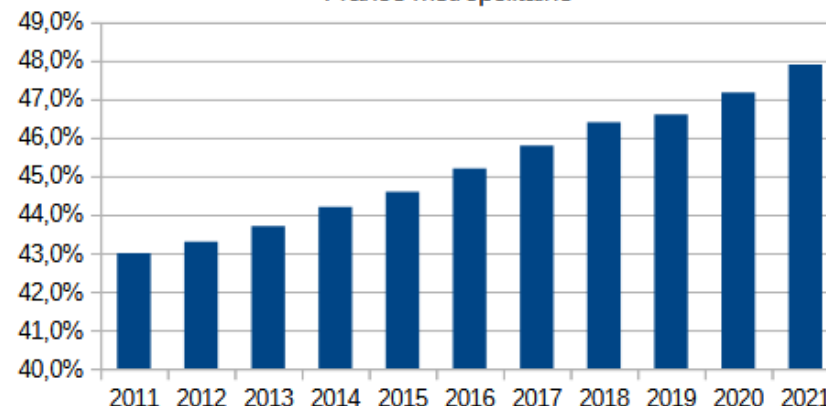
-L'augmentation des petits ménages est associée à une montée de la paupérisation.

Ainsi, la **réduction** de la primo-accession
Et de la rotation des locataires réduisent
la fluidité du marché du logement.

-Le marché du neuf manque d'offre de
biens individuels de petite taille
(maisons, terrains)

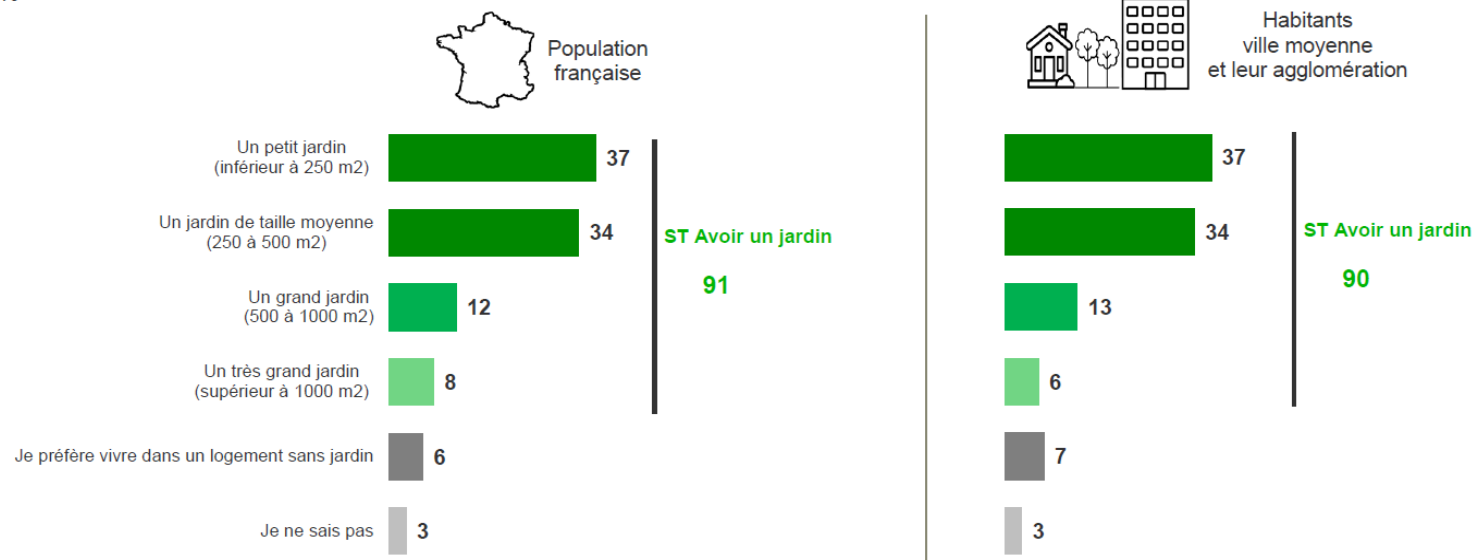
Part des ménages avec un seul adulte

France métropolitaine



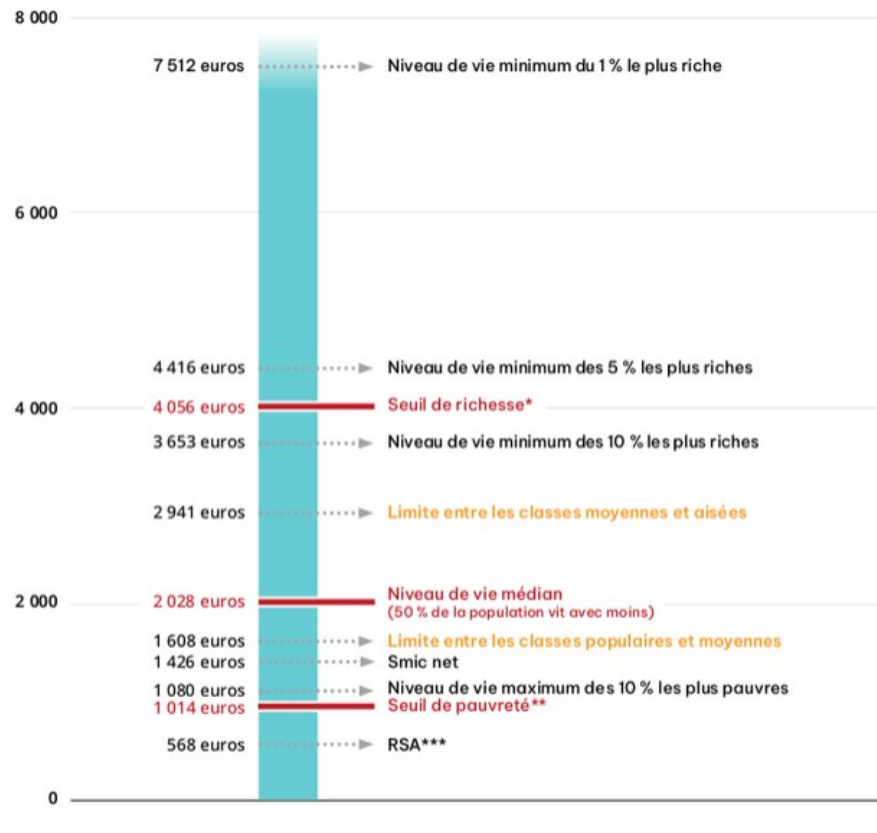
Si le logement avec jardin est l'idéal de 9 Français sur 10, la plupart d'entre eux se suffira d'un jardin petit voire de taille moyenne.

Dans votre logement idéal, il est pour vous suffisant d'avoir ...
En %



Source : «Etude Kantar Public pour la Fabrique de la Cité», 25 juillet 2022

L'échelle des revenus de l'Observatoire des inégalités



Montants mensuels pour une personne seule. *Seuil de richesse fixé au double du niveau de vie médian. **Seuil de pauvreté fixé à 50 % du niveau de vie médian. ***Forfait logement déduit.

Sources : Insee, ministère des Solidarités – Données 2022 pour les niveaux de vie et le seuil de pauvreté, sauf les seuils du 1 % et des 5 % les plus riches (données 2021). Données avril 2025 pour le RSA et le smic.

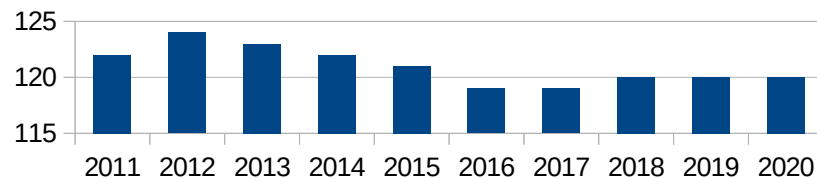
1. Enjeux de la densification

a. Enjeu social

Activité du bâtiment France entière entre 2011 et 2020 (sources : EPTB/CGDD, INSEE)

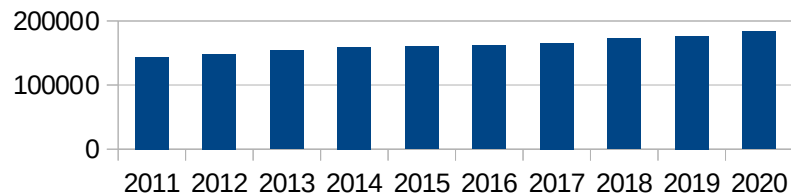
Surface moyenne de la maison en m²

France entière



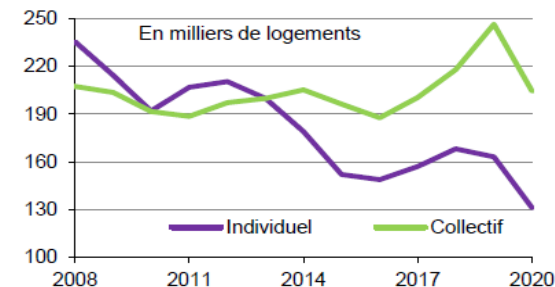
Prix moyen d'une maison

France entière



Coût environ 1528 €TTC/m² en 2020 hors foncier (1057 €TTC/m² en 2011)

Graphique 2 : logements individuels et collectifs terminés



Source : CSL 2020

« Le pic a été enregistré en 2006, avec près de 260 000 logements construits. Les volumes de maisons construites ont été divisés par 2,6 depuis 2006 » (FFB 10/2024)

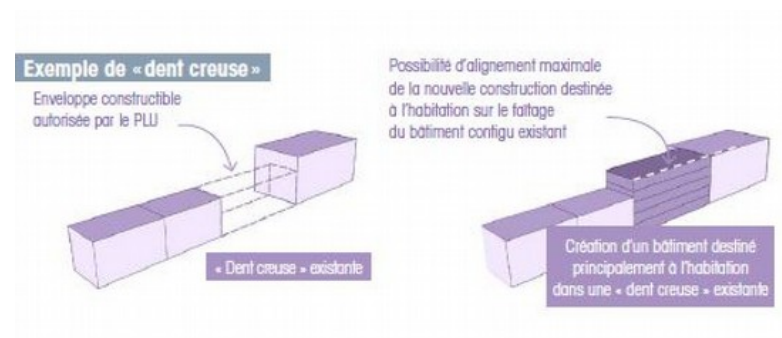
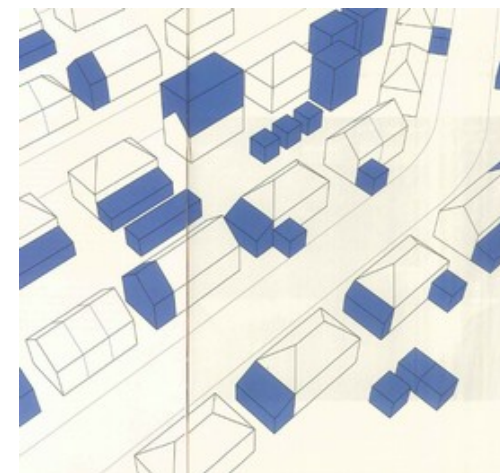
Faute d'avoir pu endiguer l'étalement urbain, en 2020, l'objectif de **densification du tissu existant** devient l'enjeu supérieur par la planification urbaine ; on distingue la densification dure (démolition-reconstruction) de la **densification douce** (construction sans bouleversement de la trame urbaine soit une forme de **renouvellement urbain**).

La **densification douce** demande une **petite maille**

L'HDI apporte une solution de **petite maille** en cas de :

- par division parcellaire
- par construction de logement sur la même parcelle

L'HDI, avec la faible largeur et sa capacité d'accolement qui le caractérisent, s'insère bien dans de nombreuses situations (foncier non bâti disponible, dent creuse, renouvellement, urbain en milieu peu dense, greffe urbaine)



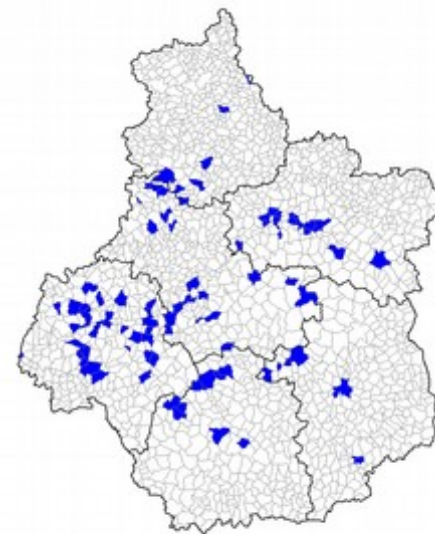
2. Le foncier

Dans le cadre de ce travail*, la DREAL a établi un premier recensement des formes d'Habitat Dense Individuel présentes en région Centre.

Le repérage de 620 logements dans 86 communes** des 6 départements*** a été effectué sur la base des critères suivants :

- logements individuels accolés sur une ou deux faces
- logements sans commerce (au-dessus d'un commerce, on parle d'appartement)
- maisons du 16^{ème} au 20^{ème} siècle

La taille des terrains d'implantation a été complétée ultérieurement grâce cadastre.gouv.fr

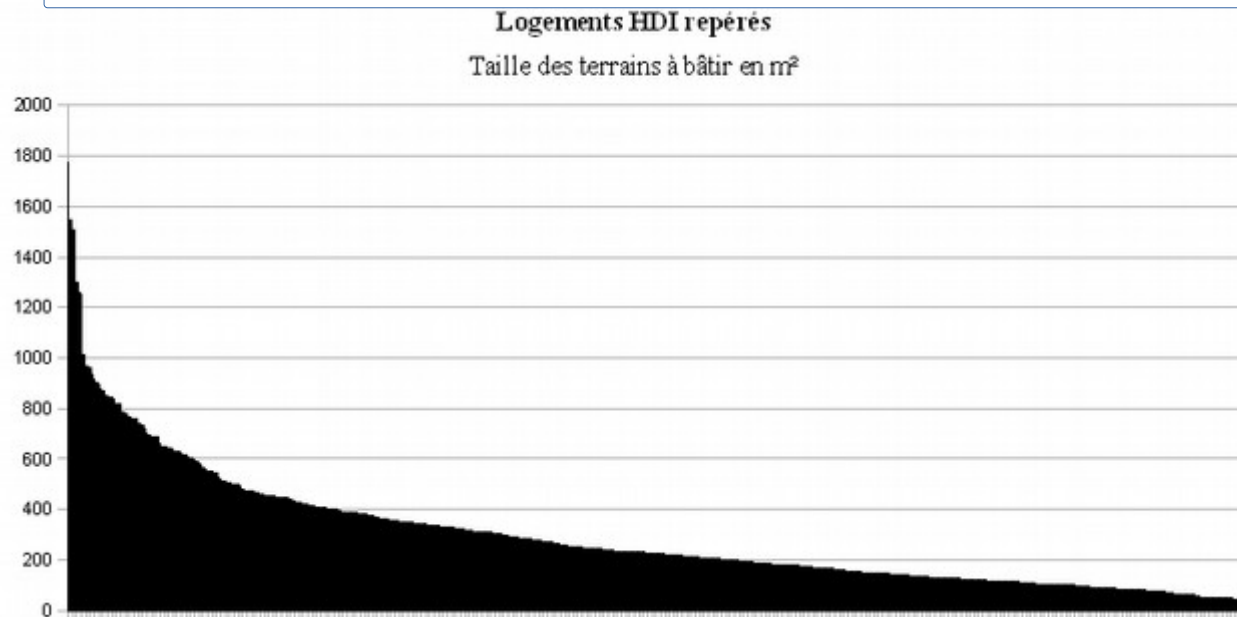


*DREAL Centre, « Analyse du modèle maison de ville/maison de bourg en région Centre », 2012-2014

** Les 6 villes centres, 4 sous-préfectures, 18 chefs-lieux de canton, 13 bourgs péri-urbains, 36 bourgs ruraux, 9 bourgs très ruraux (moins de 500 hab)

*** Nombre de photos proportionnel à leur population 2011

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI

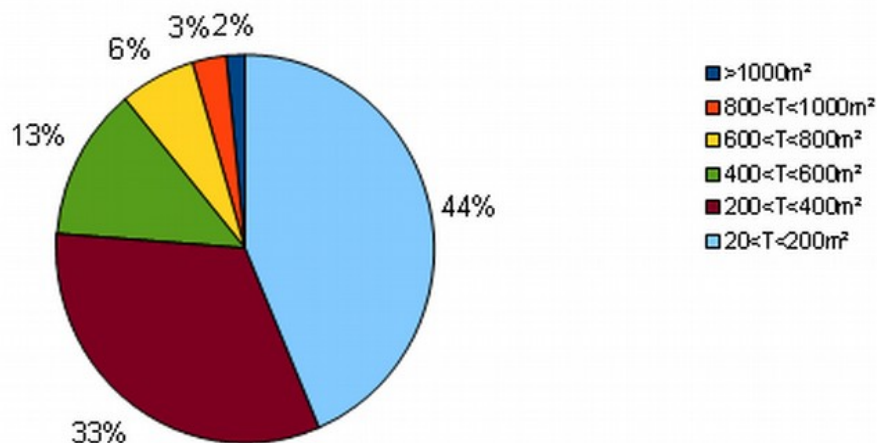


Les petits terrains sont **la règle**, les grands, l'exception

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI

Logements HDI repérés

Part des tailles de terrains à bâtir



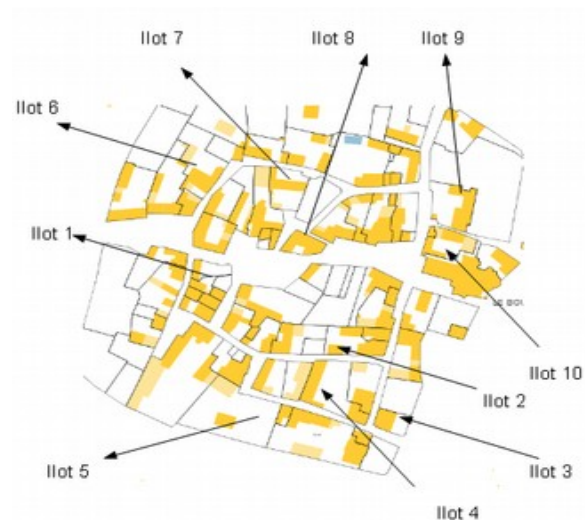
**-3 logements sur 4 sont
implantés sur un terrain de
moins de 400m²**

**-431m² : la moyenne masque
une grande amplitude**

**-20 : densité d'unités
foncières/ha**

**-20 : densité nette minimum de
logements/ha**

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI



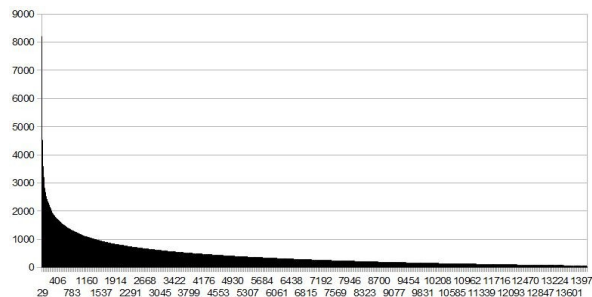
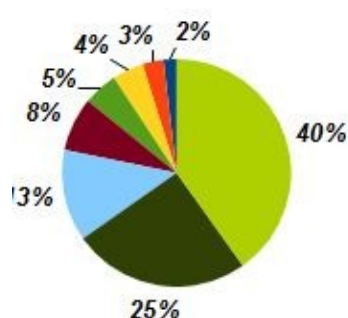
Exemple de projet d'éco-lotissement s'appuyant sur le maillage existant (voirie et espace public) mais **ignorant le découpage parcellaire existant**

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI

L'étude parcellaire réalisée sur 14 055 unités foncières (dans 67 tissus urbains denses de la région), montre que :

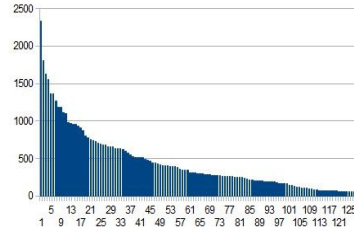
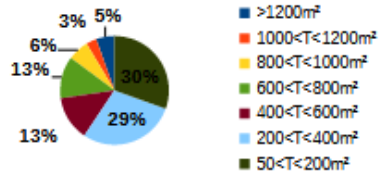
- plus les propriétés sont grandes, plus elles sont rares, à l'instar des revenus
- la diversité fait appel à une notion de moyenne

Tranches de parcelles

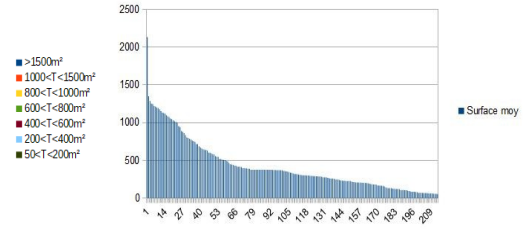
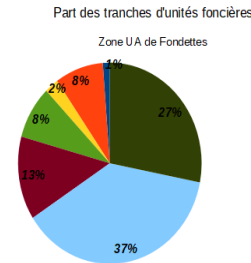


- 65 % des logements sont implantés sur une parcelle de moins de 400m²
- 80 % des logements sont implantés sur une parcelle de moins de 640m²
- densité de terrains/ha : 28
- densité nette de logements/ha : 28 minimum

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI

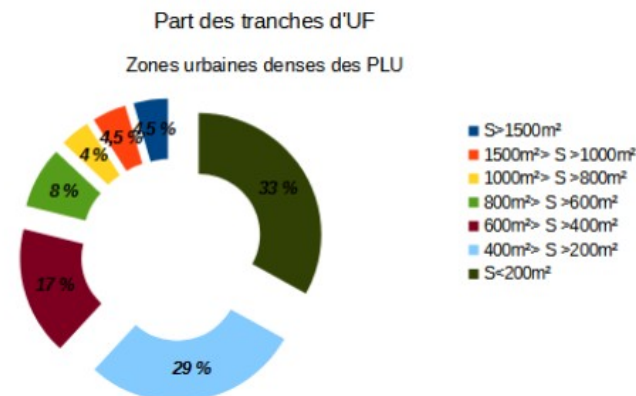


Méthode manuelle	Méthode MAJIC
Surface analysée (hors espaces publics)	
57 062 m²	62 042 m²
Unités foncières	
128	134
Unités foncières abritant de l'HDI	
128 supposées	84 abritant une maison individuelle (6,3%) 9 du collectif
Moyenne	
446m²	408m²
Médiane	
302m²	296m²



Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI

Taille des UF par classe	Nombre	Part
$>1\,500\text{ m}^2$	1 437	4,5 %
$1\,000 < T < 1\,500\text{ m}^2$	1 431	4,5 %
$800 < T < 1\,000\text{ m}^2$	1 249	4 %
$600 < T < 800\text{ m}^2$	2 601	8 %
$400 < T < 600\text{ m}^2$	5 460	17 %
$200 < T < 400\text{ m}^2$	9 139	29 %
$T < 200\text{ m}^2$	10 539	33 %
Ensemble	31 856	100 %



(Source : MAJIC 2021 – Geoportail de l'urbanisme)
 Traitement par le CEREMA/DterHdF (Romain Cadot)

La moyenne des unités foncières étudiées est de 572 m^2 (contre 431 m^2 dans l'HDI repéré) et la médiane de 304 m^2 (contre 262 m^2 dans l'HDI repéré). Mais la distribution reprend la même diversité que l'échantillon précédent. **Les UF de moins de 400 m^2 représentent 62 %** (contre 76 % parmi l'HDI repéré) soit 3/5 de l'ensemble des propriétés.

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI - conclusion

L'habitat dense individuel est un type d'habitat vernaculaire **présent traditionnellement dans tous les tissus urbains** de la région Centre

Le profil parcellaire repose sur une diversité de tailles de terrains, où les petits sont la majorité et les grands, l'exception en formant une **densité horizontale, acceptée et acceptable dans une forme contemporaine.**

Ce profil des parcelles a permis de répondre à la **diversité et à la complexité** des situations familiales. Cette diversité a traversé l'histoire. Deux siècles d'années de découpage, de fusion ou de division cadastrale ont enrichi cette diversité. **La densité horizontale est inclusive pour les familles modestes.**

Aujourd'hui l'habitat individuel standard, type pavillonnaire, s'est substitué à ce type d'habitat traditionnel et historique. Il modifie le paysage urbain, mais surtout **il ne permet plus de répondre à la diversité** des aspirations et situations sociales. Il contribue à maintenir une consommation d'espace excessive, non compatible avec l'enjeu actuel des villes et territoires durables

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI - Recommandations

1^{er} principe : permettre de renouer avec un modèle de logement existant ayant montré ses qualités

2^{ème} principe : fixer une **moyenne** de terrains à bâtir, et non une taille maximale, **entre 250 et 400 m²** (soit entre **30 et 20 terrains/ha** avec espaces publics) en fonction des territoires

3^{ème} principe : établir une **règle de majorité de petits terrains à bâtir et avec une exception pour les grands**, en usant de l'amplitude de la taille des terrains, pour tenir compte de la diversité de revenu/taille des ménages.