



PRÉFET DU MORBIHAN

Direction départementale des territoires et de la mer du Morbihan



Du lotissement à l'écoquartier Quel avenir pour l'habitat individuel ?

Restitution de la journée départementale « lotissements » 18 novembre 2015

Pour faire suite à la première journée sur les lotissements en Morbihan organisée par la DDTM le 20 juin 2014 à destination des acteurs publics et privés, une nouvelle rencontre a été proposée le 18 novembre 2015.

La thématique de cette journée était la maison individuelle, dont la place est prépondérante dans les opérations de lotissement.

Alors que la cellule familiale et le parcours résidentiel évoluent fortement (décohabitation, recomposition, inter-génération...),

que la disponibilité du foncier se complexifie (densification, renouvellement urbain...),

que le numérique bouleverse la notion de propriété (logements partagés, location chez le particulier, covoiturage...) ;

que le contexte économique fragilise le marché et les impératifs écologiques nécessitent des constructions performantes,

quel sera l'habitat individuel de demain?

Quelles formes d'urbanisation créera-t-il?

Pour explorer l'ensemble ces questions, la direction départementale des territoires et de la mer du Morbihan a organisé le 18 novembre 2015 une journée de rencontre destinée aux bureaux d'études, aménageurs, constructeurs et techniciens.

Présentations, débats et ateliers participatifs ont été proposés, dans l'objectif d'échanger les connaissances et points de vue sur le contexte actuel et l'évolution des lotissements, du marché, des formes et des défis qu'ils devront relever.

Sommaire

- **Introduction**

Yves LE MARECHAL - DDTM 56 adjoint

- **Les grandes tendances du marché du terrain à bâtir dans le Morbihan**

Cécile VELASCO chargée d'études Habitat - ADIL du Morbihan

- **Les lotissements, rappel des enjeux des politiques publiques**

Ludovic DEVERNAY délégué territorial - DDTM 56

- **L'habitat individuel de demain ? Demain quels habitats individuels ?
Approche socio-culturelle**

Stéphane CHEVRIER Sociologue

- **Maison individuelle et qualité urbaine**

Anne VIAL CEREMA Lyon

- **Travail en ateliers**

Echanges pour imaginer ce que pourraient être les futurs lotissements dans 10 ou 20 ans (travail en petits groupes)

- **Conclusion**

Eric HENNION chef du service urbanisme habitat DDTM 56

Les participants à cette journée

53 acteurs privés

23 constructeurs de maisons individuelles
10 aménageurs - lotisseurs
20 maîtres d'œuvre lotissements

5 autres organismes

SNAL
UMF
ADIL 56
CAUE 56
EPF Bretagne

76 personnes

4 intervenants

DDTM 56
ADIL 56
CEREMA
MANA

15 agents des services de l'Etat

10 agents de la DDTM du Morbihan
1 agent de la DREAL Bretagne
2 architectes conseils (Morbihan et Vendée)
2 agents des DDTM Côtes d'Armor et Ille et Vilaine

Ont contribué à la conception de cette journée :

- . Ludovic DEVERNAY et Jean-Luc LE ROHIC – DDTM 56
- . Flore BRINGAND Architecte conseil de l'Etat – DDTM 56
- . Lydie CHAUVAC Paysagiste conseil de l'Etat – DDTM 56
- . La DREAL et les autres DDTM Bretonnes avec comme objectif de partager cette expérience, voire de la démultiplier dans d'autres départements
- . Le syndicat des aménageurs lotisseurs (SNAL) et l'union des maisons françaises (UMF) ont apporté leur savoir faire et leurs préoccupations.
- . L'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) du Morbihan a apporté ses éléments de connaissances sur le marché du logement
- . Le CEREMA (Lyon) a partagé son récent travail sur la qualité urbaine des projets de maisons individuelles
- . Stéphane CHEVRIER du cabinet MANA a accompagné les réflexions de prospective sur l'évolution sociétale autour du produit « maison individuelle »

Introduction

Pourquoi la DDTM est-elle organisatrice de la journée ?

Suite aux transferts de la maîtrise d'œuvre puis de l'instruction des autorisations d'urbanisme, la DDTM se positionne en « animateur avisé » de l'aménagement du territoire.

- « Animer »... pour développer le partage de la connaissance, optimiser l'action
- « avisé » ... pour porter les politiques publiques de l'aménagement du territoire : développer la qualité et la « durabilité » dans toutes ses composantes.

Pourquoi organiser des journées sur le sujet des lotissements ?

L'outil « lotissement » reste une procédure très utilisée dans le Morbihan.

S'il est parfois associé à des formes urbaines décriées, il reste un outil pouvant répondre aux politiques publiques actuelles et potentiellement produire un urbanisme de qualité.

La question de la qualité des lotissements concerne la majorité des acteurs de la construction de logements individuels, il paraît de ce fait important de les associer à la réflexion.

Après avoir organisé une première journée en juin 2014 sur la qualité des lotissements, il est apparu nécessaire de rééditer cette initiative sur un sujet particulier : la maison individuelle (Sujet identifié notamment dans le questionnaire d'évaluation remis par les participants).

En effet, la maison individuelle représente le dernier maillon de la longue chaîne de construction des lotissements. L'amélioration de la qualité de ceux-ci ne peut s'envisager sans s'intéresser à la place et à la forme de l'habitat individuel.

L'esprit de cette journée :

En dehors des procédures réglementaires, l'idée est de quitter l'effervescence du quotidien, sortir « la tête du guidon », pour prendre le temps de la réflexion.

L'objectif n'est pas de diffuser simplement de l'information de l'État vers les acteurs de terrain mais d'échanger les savoirs et les pré-occupations entre acteurs du lotissement et de la maison individuelle.

L'idée est de prendre un moment pour explorer le temps long : « Quelle sera la maison individuelle dans 15 ou 20 ans ? »... pour mieux agir ensemble aujourd'hui et demain.

L'état du marché des lotissements et de l'habitat individuel dans le Morbihan

Intervention de Cécile VELASCO chargée d'études Habitat à l'Agence départementale d'information sur le logement du Morbihan



Observatoire de l'Habitat – ADIL

Cécile VELASCO – observ.adil56@orange.fr – 02.97.47.34.13
Elise DEMAY – observ.adil56@wanadoo.fr – 02.97.47.13.15

Les grandes tendances du marché du terrain à bâtir en Morbihan

Du lotissement
DDTM –

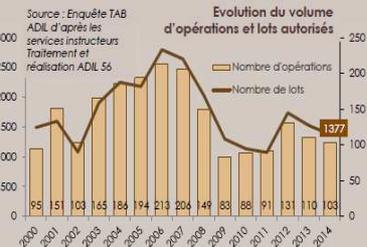
Lotissement/ZAC : production et ventes en berne

- Par rapport à 2007, un recul :
 - de la production (-48%)
 - des ventes de terrains à bâtir (-70%)

➤ Une correction du marché après la période faste des années 2000

Source : Enquête TAB ADIL d'après les services instructeurs Traitement et réalisation ADIL 56

Evolution du volume d'opérations et lots autorisés



Année	Nombre d'opérations	Nombre de lots
2000	95	100
2001	151	100
2002	103	100
2003	165	100
2004	184	100
2005	194	100
2006	213	100
2007	204	100
2008	149	100
2009	83	100
2010	88	100
2011	91	100
2012	131	100
2013	110	100
2014	103	100

Source : Enquête TAB ADIL auprès des commercialisateurs Traitement et réalisation ADIL 56

Evolution du volume de ventes de lots par année



Année	Volume de ventes de lots
2003	2000
2004	2500
2005	3000
2006	4500
2007	3000
2008	1500
2009	1000
2010	1628
2011	1063
2012	962
2013	893
2014	850

Du fait d'un stock toujours conséquent

- Plus de 4100 lots disponibles sur le marché au 31 décembre 2014 : un record absolu
- 4 années consécutives de progression du stock en dépit d'une production réajustée
- Un stock plus conséquent mais un marché plus dynamique sur la partie littorale

Source : Enquête TAB ADIL auprès des commercialisateurs Traitement et réalisation ADIL 56

Evolution du stock de lots disponibles en fin d'année et délai d'écoulement estimé



Données par secteur du département

	Stock en fin d'année 2014	Délai estimé d'écoulement
Pays littoraux / urbains <small>(Vannes / Auray / Lorient / CAF Atlantique 56)</small>	3003	50,8 mois
Pays ruraux <small>(Pontivy / Ploërmel / Redon / Centre Ouest Bretagne 56)</small>	1129	96,1 mois

Source : Enquête TAB ADIL auprès des commercialisateurs Traitement et réalisation ADIL 56

DDTM 56 – Du lotissement à l'écoquartier – Quel avenir pour l'habitat individuel ? Restitution journée d'échanges du 18 novembre 2015

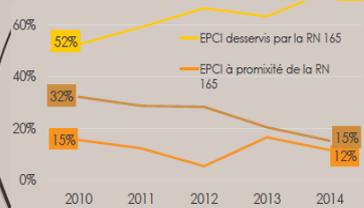
11

Une attention portée aux opérations...

- Un recentrage vers les secteurs les plus porteurs du département
- De petites opérations afin de minimiser le risque ?
- Une attention à la qualité urbaine des projets ?

Localisation de la production foncière sur les 5 dernières années

Source : Enquête TAB ADIL d'après les services instructeurs
Traitement et réalisation ADIL 56



Répartition des opérations selon le nombre de lots

Moins de 10 lots | 10 lots et +

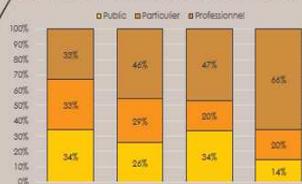


Source : Enquête TAB ADIL d'après les services instructeurs
Traitement et réalisation ADIL 56

...Mais des particuliers très présents

- Les particuliers maîtrisent 20% de la production de lots en 2013 et 2014
- Quel maîtrise des enjeux de l'aménagement de lotissements ?
- Quel accompagnement de ces lotisseurs « amateurs » ?

Répartition des lots produits par type de lotisseur



Source : Enquête TAB ADIL d'après les services instructeurs
Traitement et réalisation ADIL 56

Surface moyenne des lots produits en 2014



Source : Enquête TAB ADIL d'après les services instructeurs
Traitement et réalisation ADIL 56

Un critère déterminant : le prix

Prix médian 2014
120 € / m²
50 000 €

- Des prix de terrains à bâtir toujours élevés mais très disparates selon les secteurs
- 2/3 du marché : parcelles entre 25 000 € et 75 000 €
- Binôme prix attractif / localisation = gage de succès des opérations

Evolution du prix moyen au m² des lots vendus



Source : Enquête TAB ADIL auprès des commercialisateurs
Traitement et réalisation : ADIL 56

Répartition des ventes selon le prix du lot

Source : Enquête TAB ADIL auprès des commercialisateurs
Traitement et réalisation : ADIL 56



Prix élevés + RT 2012 : quelles conséquences pour les primo-accédants ?

- Une réduction de la surface habitable des projets
- Un volume d'opérations « terrain+maison » historiquement bas en 2013-2014
- Même constat pour la construction individuelle

Superficie habitable moyenne des maisons individuelles construites avec PTZ



Volume d'opérations PTZ « construction + terrain » en Morbihan et de mises en chantier en individuel pur



Prix élevés + RT 2012 : conséquences ?

- « Terrain + maison » à 185 000 € (moyenne départementale)
- Depuis 2000 : une progression de 70% (+24% pour les revenus)
- Des conditions de financement attractives (taux) qui permettent encore à certains ménages d'accéder

➤ Cette situation va-t-elle durer ?

➤ Quelles conséquences d'une remontée des taux ?

Evolution du coût moyen « terrain + maison » PTZ



Niveau d'effort des primo-accédants

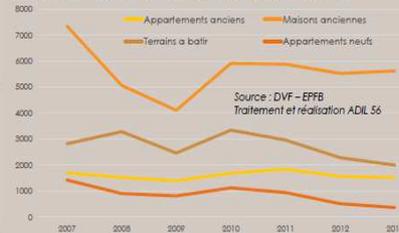
Source : PTZ - SGFGAS - ANIL Traitement et réalisation ADIL 56	2000	2014	Evolution
Coût moyen	108 000 €	185 000 €	+71%
Revenu moyen mensuel / ménage	2228 €	2763 €	+24%
Durée moyenne endettement	17,4 ans	24,3 ans	+7 ans
Taux moyen du prêt principal	5,8%	3,0%	Divisé par 2
Mensualité moyenne	630 €	558 €	-11%
Taux d'effort moyen	29,2%	21,0%	-28%

Le marché du neuf est-il toujours aussi attractif pour les primo-accédants ?

- Depuis 2007 : un marché immobilier morbihannais en crise
- Mais depuis 2010 : l'ancien s'en sort mieux que le neuf

➤ Un recentrage de la primo-accession vers l'ancien ?

Evolution du volume de transactions en Morbihan



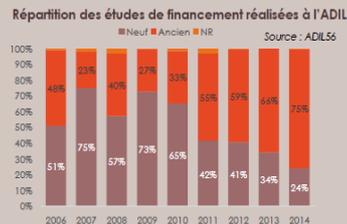
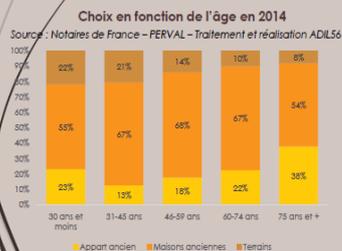
Synthèse des évolutions

	2007 / 2013	2010 / 2013
Terrains à bâtir	-29%	-40%
Appartements neufs	-75%	-68%
Maisons anciennes	-24%	-5%
Appartements anciens	-11%	-10%

Source : DVF - EPPB
Traitement et réalisation ADIL 56

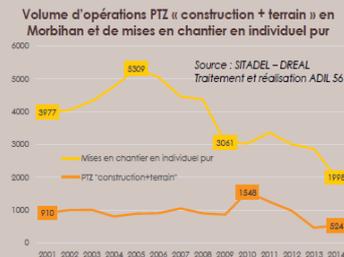
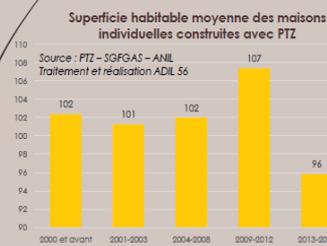
Le marché du neuf est-il toujours aussi attractif pour les primo-accédants ?

- Les accédants les plus jeunes choisissent plus aisément le terrain à bâtir (20%)
- Mais même pour les plus jeunes le choix maison ancienne reste majoritaire
- 3/4 des projets étudiés en 2014 par les juristes de l'ADIL concernent l'ancien
 - Effet RT 2012 ou phénomène plus profond ?



Prix élevés + RT 2012 : quelles conséquences pour les primo-accédants ?

- Une réduction de la surface habitable des projets
- Un volume d'opérations « terrain+maison » historiquement bas en 2013-2014
- Même constat pour la construction individuelle



Comment répondre aux enjeux d'aujourd'hui ?

- Baisse de la taille des ménages (vieillesse de la population, monoparentalité...)
- Evolution moins linéaire des parcours de vie et donc des parcours résidentiels ?
- Baisse de la taille des lots et préservation de l'intimité
- Contexte économique fragile qui pèse sur le moral des ménages et leur capacité à se lancer dans un achat immobilier



L'observatoire de l'habitat

- Des études sur :
 - La construction neuve
 - Les terrains à bâtir en lotissement et ZAC
 - L'accès aidé à la propriété
- A l'échelle du département et des 2 Communautés d'Agglomération
- Contacts
 - Cécile VELASCO – observ.j.adil56@orange.fr – 02.97.47.34.13
 - Elise DEMAY – observ.adil56@wanadoo.fr – 02.97.47.13.15

Les lotissements

rappel des enjeux des politiques publiques

Intervention de Ludovic DEVERNAY délégué territorial à la DDTM 56

Politiques publiques et lotissements, quelques rappels...

Les lotissements, comme toute procédure d'urbanisation, doivent répondre à un certain nombre d'objectifs de politiques publiques. Pour appréhender le sens des multiples lois, codes et règlements qui s'appliquent aux lotissements, je vous propose d'en rappeler les grandes orientations, en quelque sorte « l'esprit » et les motivations d'intérêt général portés par ces textes.

1 - Une urbanisation plus dense

La densité de l'urbanisation, à l'inverse de l'urbanisation diffuse, permet de répondre à différents objectifs de politique publique.

Densité et proximité



La densité rapproche les habitats, les services et les activités. En les rendant facilement accessibles, elle favorise la création de richesses et d'échanges. Les commerces et les services de proximité ne sont viables qu'avec une densité d'urbanisation suffisante.

La densité offre plus de liberté pour tous les citoyens, car elle permet l'accessibilité à tous et plus particulièrement aux personnes non motorisées comme les enfants, les populations ayant peu de moyens financiers ou les personnes à mobilité réduite. Elle offre plus de choix d'activités, économiques, sportives, sociales ou culturelles, plus d'opportunités de rencontres et d'échanges et favorise

ainsi le développement et l'innovation.

Elle offre aussi plus de sécurité, tant par la réduction des vitesses que par l'accessibilité aux services et à la solidarité. La proximité est aussi source d'économie pour tous, économies de transports, de temps, d'infrastructures et d'énergie, autant de facteurs favorables à l'épanouissement de chacun.

Densité, solidarité et convivialité



Si les formes d'urbanisation doivent permettre de respecter l'individualité de chacun et plus particulièrement son intimité, elles ne doivent pas conduire au repli sur soi, à l'isolement. Une urbanisation trop diluée n'a pas les moyens de créer de l'espace public propice aux solidarités et à la convivialité.

Une urbanisation intelligente et efficace doit à la fois respecter la liberté de chacun et créer les constituants de la solidarité et de la convivialité entre les habitants. Parce qu'elle rapproche les habitations et les services, qu'elle concentre et mutualise les moyens, la densité permet de construire un espace de qualité, fonctionnel et efficace. Elle permet de créer différents

degrés d'espaces, plus ou moins intimes (places, rues, parcs, sentiers...), elle génère des recoins, des formes d'espaces et de rencontre adaptées à différents usages, plus ou moins privés ou publics.

Densité et économie d'espace



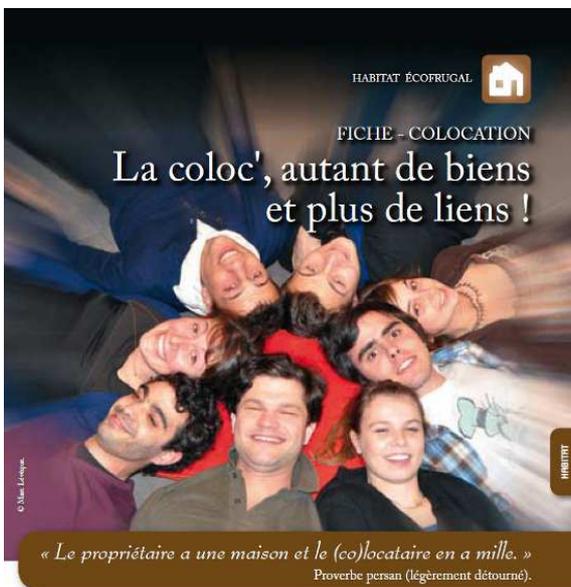
La densité, c'est aussi évidemment un moyen d'économiser le foncier, qu'il soit naturel ou productif (agriculture, entreprises...). Économiser le foncier permet de conserver un potentiel économique et de préserver les possibilités d'usages à venir. La densité réduit aussi les dimensions des infrastructures, notamment routières, très consommatrices de dépenses publiques et de foncier.

L'économie d'espaces naturels ainsi générée crée une offre de sites récréatifs attractifs et génère une valeur ajoutée pour le territoire, économique mais aussi écologique en préservant les fonctionnalités naturelles essentielles à la vie humaine comme le maintien de la biodiversité, de la qualité et de la quantité d'eau.

2 - Une urbanisation plus mixte

La mixité de l'urbanisation fait société, elle accueille et met en relation les différentes fonctions et personnes constitutifs d'une société.

Mixité sociale



La mixité sociale d'une urbanisation offre les moyens d'accueillir toute la diversité de la population constituant une société équilibrée, personnes d'âges et de savoirs différents, complémentaires les uns des autres. Elle crée le partage des valeurs, la rencontre des cultures et limite ainsi les risques de ségrégation et de communautarismes excessifs. La mixité apporte la diversité des compétences et des rôles nécessaire au fonctionnement économique d'un territoire et le consolide face aux situations de crise, apportant une solidarité de fait.

En offrant à toutes les composantes d'une population de vivre sur un même territoire tout au long de sa vie, elle contribue à créer une histoire commune, une base durable de développement et un caractère local, une culture.

Mixité fonctionnelle

En accueillant toutes les différentes fonctions nécessaires à la vie humaine, l'urbanisation joue pleinement son rôle d'être au service de la qualité de vie pour tous. Elle offre la multiplicité des choix, des possibilités et développe la créativité et l'innovation et devient le support du développement durable dans toutes ses composantes, social, économique, culturel et environnemental. En apportant l'accessibilité à toutes les fonctions urbaines (se loger, se former, se soigner, entreprendre, travailler, se détendre...), elle crée de la liberté pour tous et est économe en temps.



Une urbanisation multifonctionnelle, à l'inverse des zones monofonctionnelles (cités dortoirs, zones commerciales...) peut s'adapter rapidement aux évolutions de sociétés. Mais la mixité fonctionnelle pour être viable doit être suffisamment dense.

3 - Plus locale et moins banale



L'urbanisation s'inscrit dans le caractère de son environnement, sa topographie, son histoire, son climat, sa géologie, sa culture, ses savoirs faire et ses productions locales. Ainsi elle se distingue et se reconnaît. L'urbanisation porte la responsabilité de poursuivre cette histoire en apportant sa part d'innovation pour répondre aux besoins et aux moyens de son époque en résonance avec son patrimoine, sa mémoire collective.

Sa qualité doit donner à lire cette histoire au travers du paysage qu'elle crée pour que chaque habitant ou passager puisse en bénéficier.

4 – Une urbanisation adaptée aux besoins

L'urbanisation a pour mission première de répondre aux besoins de ses habitants dans toute leur diversité (jeunes, familles, âgées). Elle doit aussi pouvoir évoluer facilement pour répondre aussi aux besoins futurs e à l'évolution de chacun toute au long de sa vie.



Par exemple, les logements doivent pouvoir répondre à l'évolution de certaines familles (décohabitations, séparation, recomposition...) mais aussi à l'évolution des usages comme le développement de l'auto-entrepreneariat, des soins à domiciles ou du partage de logements. Elle doit aussi être disponible pour l'accueil de toutes les populations qui auraient à venir sur ce territoire, même de manière transitoire.

5- Une urbanisation performante et durable



Par sa propre construction ou son renouvellement, l'urbanisation joue un rôle prépondérant dans l'économie locale. Les choix de conception ont un impact fort, car ils peuvent favoriser le développement de filières de production locale.

L'urbanisation doit aussi permettre de maintenir une économie de production stable et ancrée localement et produire des constructions de qualité, durables et performantes qui répondent à l'ensemble des besoins tout en s'adaptant aux moyens de chacun.

A ce titre, l'urbanisation a besoin d'innover continuellement.

6 - Une urbanisation soutenable

L'urbanisation doit pouvoir répondre aux enjeux environnementaux de long terme. Elle doit protéger ses habitants et usagers contre les risques divers qu'ils soient liés aux inondations, à la circulation mais aussi à l'exclusion.



Elle doit contribuer à préserver la qualité et la disponibilité de l'eau, de la biodiversité et de l'air. Elle a aussi pour objectif de participer à limiter l'effet de serre de la planète et les besoins énergétiques tant par sa propre construction et son renouvellement, notamment en limitant les besoins de chauffage, mais aussi en réduisant les besoins de déplacement. Elle doit apporter des conditions de vie saine et confortable, dans ses constructions et ses espaces publics.

7 - Innover et expérimenter

Pour répondre à l'ensemble de ces objectifs de politique publique au service de l'intérêt général, l'urbanisation doit relever de nombreux défis.



Pour aider les acteurs de l'aménagement à trouver des solutions à ces enjeux, l'urbanisation doit favoriser l'expérimentation nécessaire à l'innovation. Par exemple, les opérations d'éco-quartiers ont pour but d'être des « projets école » pour expérimenter de nouvelles solutions et développer l'innovation, les savoirs faire et les nouvelles filières locales. Si elles n'ont pas pour objectif de relever tous les défis, ces opérations permettent d'explorer différentes innovations pour le bénéfice de tous les porteurs de projets.

Approche socio-culturelle de la maison individuelle

Stéphane CHEVRIER - Sociologue - Mana

En qualité de sociologue, j'essaie de comprendre les choix résidentiels, les choix immobiliers, du point de vue des gens, simples citoyens, habitants ou consommateurs. Pour comprendre ce qui se joue, je réalise des études, j'observe les tendances, les signaux faibles dans le domaine de la construction et de l'immobilier, mais aussi au-delà, dans le domaine du numérique notamment. Nous connaissons tous Air B&B. Tout un chacun en passant par le biais d'un site internet peut louer une chambre, un studio, une maison...



Tout le monde connaît Uber et le conflit qui l'oppose aux chauffeurs de taxi... Ces phénomènes posent des questions de nature sociologique dans la mesure où ils bouleversent les usages mais aussi les métiers et les services associés. Nous vivons une révolution qui ne peut être sans conséquence pour l'habitat. Le numérique n'introduit pas simplement une nouvelle couche dans un système technologique, il bouleverse ou bouleversera, nos manières d'habiter et de penser l'habitat.

I. De nouvelles frontières

La diffusion de codes venus de l'hôtellerie et du tourisme



Avec la révolution digitale, nous vivons une période de brouillage des frontières. Dans les années 50, les choses étaient relativement segmentées. Nous vivions dans un monde où les choses étaient plus claires. La division entre le secteur résidentiel et le secteur touristique était bien marquée. Le développement de plate-formes comme AirB&B modifie la donne et tend à

émietter l'activité touristique sur l'ensemble du territoire. En effet, chacun de nous peut devenir hôte et proposer une offre pouvant être qualifiée de touristique.

Chaque maison, chaque logement, peut devenir un lieu d'accueil pour partir à la découverte de richesses ou de curiosités insoupçonnées révélées par des hôtes devenus guides d'un jour. L'émiettement de l'activité touristique tend à diffuser dans le domaine résidentiel, sous l'impulsion de ces nouveaux acteurs, des codes venus du monde de l'hôtellerie.

A la recherche d'un dépaysement domestique

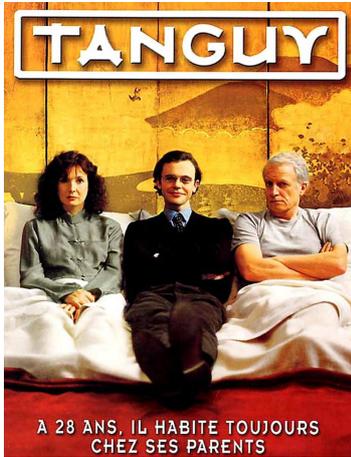


Le développement du *couchsurfing* (Littéralement : surfer de canapé en canapé) ou de mouvements tels que les *greeters* (habitants bénévoles qui guident gracieusement des touristes au cours de balades originales et authentiques) relèvent du même phénomène. La maison devient le point de départ d'une expérience sensible sous la conduite d'hôtes qui disposent d'une expertise d'usage. Ainsi les frontières se brouillent entre « amateurs » et « professionnels ». Ces expériences sensibles vécues le temps d'un

séjour touristique, l'habitant cherchera à les reproduire, à les revivre et à les partager dans son quotidien. Il recherche en quelque sorte une forme de dépaysement dans son « chez-soi ». La maison qui nous rappelle le temps heureux des vacances permet d'échapper au quotidien. Elle devient lieu de ressourcement. Elle est, pour emprunter un concept au philosophe Michel FOUCAULT, une *hétérotopie*, un *espace de secondarité*, qui permet de mettre le monde entre parenthèses. La maison bois, qui rappelle la cabane, le chalet de montagne ou de bord de mer, joue largement sur ce registre. Toutefois la maison n'est pas un hôtel ou un gîte d'étape, si on veut y trouver ce parfum de vacances, elle doit être, dans le même temps, pratique, sûre et fonctionnelle.

Les frontières de l'intimité

Avec les systèmes de location évoqués plus haut, les frontières du « chez-soi » se brouillent. Le chame de ce type de location, c'est précisément de vivre un peu chez les autres. Mais comment construire de l'intimité dans un espace partagé ? Que partager ou mutualiser ?



Une maison est par nature un espace de cohabitation entre personnes d'un même couple, entre parents et enfants... La chambre dite parentale exprime bien cette recherche d'une intimité conjugale au sein de la maison familiale. Ces frontières stabilisées sont renégociées lorsque les enfants grandissent. Le film « TANGUY » joue sur ce ressort comique. Tanguy, 28 ans, par sa présence quotidienne envahissante bouleverse l'équilibre familial et la santé mentale de ses parents.

L'affiche du film (Tanguy au milieu du lit conjugal entre son père et sa mère) dit bien le caractère intrusif de ce grand enfant qui par sa présence physique établit une frontière. Mais les enfants ne sont pas des *outsiders*. Ils appartiennent à la maison et les règles qui s'appliquent à eux ne sont pas celles que l'on réserve à des étrangers avec lesquels nous n'avons pas le même degré d'intimité.

Les amis, une seconde famille ?

Les plus jeunes pratiquent assez largement la cohabitation durant leurs années d'études. Ils vivent une expérience singulière que n'ont pas toujours connue leurs parents. Les amis deviennent une seconde famille. Certains sociologues parle à ce propos de *familialisation*. Quelle sera leur demande, demain, lorsqu'ils souhaiteront accéder à la propriété, eux qui ont fait l'expérience de la cohabitation entre potes, de la location chez l'habitant via internet, du *coach surfing* ou du *woofing* ? La *génération Z* souhaitera-t-elle accéder à la propriété ? Préfèra-t-elle après être rentrée dans le rang avoir un « petit chez soi plutôt qu'un grand chez les autres » ?



Mais pour cette génération qui fait l'expérience de l'économie du partage, devenir propriétaire, construire une maison autour du couple et des enfants aura-t-il du sens ? Ces expériences ne sont-elles que l'expression de la jeunesse ? S'épuiseront-elles avec le poids des années lorsque jeunesse se passera ?

Rien n'est moins sûr ! Elles témoignent plus certainement d'une évolution des représentations, des valeurs, des pratiques sociales et des modes de vie. Le coût d'accès à la propriété oblige à faire des arbitrages et des sacrifices qui conduiront certains à faire d'autres choix.

II. Repenser les maisons

Nos logements actuels sont largement construits autour du couple et de la famille traditionnelle. Sont-ils adaptés aux nouvelles formes familiales, aux nouvelles formes de cohabitation, aux nouvelles attentes ?

Libre ensemble

Ne faut-il pas imaginer différemment les maisons pour permettre de cohabiter ou d'être *libre ensemble*, selon l'expression du sociologue François DE SINGLY. Cette expression dit bien la quête contradictoire qui est la nôtre : être avec les autres au sein de collectifs choisis (famille, tribu, village...) et préserver une part d'intimité pour être soi-même. Nous sommes à la recherche de collectifs souples qui constituent des cadres affectifs non-contraignants.

Dans cette perspective, ne faut-il pas repenser ou réinventer l'esthétique et le programme des maisons pour tenir compte des évolutions qui se dessinent ? De nombreuses expériences existent déjà (ex. maison GEOXIA de Jacques FERRIER) pour répondre à ces attentes sous-jacentes. Ne faut-il pas concevoir des maisons à deux entrées ou des maisons « deux en un » qui permettent de faire cohabiter différentes



génération et différentes fonctions. Un studio pour un adolescent (qui prend un peu trop la maison pour un hôtel) qui pourra être loué pour accueillir des touristes qui font un break ou pour exercer une activité professionnelle...

Ce que nous décrivons n'est évidemment pas nouveau mais le développement de plate-formes numériques donne un formidable coup d'accélérateur à des initiatives individuelles qui peuvent déstabiliser les marchés locatifs de certaines métropoles (Paris, Barcelone, San Francisco...) ou de certains territoires.

L'analogie avec la voiture

Ces tendances que l'on observe dans le domaine de l'habitat sont déjà perceptibles dans le domaine de la mobilité. On parle de « voiture servicielle ». La voiture servicielle est un véhicule dont on n'a pas la propriété exclusive parce qu'on le partage ponctuellement (co-voiturage) ou plus durablement avec d'autres (voiture en libre service). Accéder à la propriété exclusive est aujourd'hui un luxe que de moins en moins de personnes peuvent s'offrir.

Les constructeurs automobiles commencent à intégrer ces évolutions de comportements. L'augmentation du prix du foncier, des matériaux, des coûts de construction... et l'évolution des représentations et des modes de vie nous autorisent à poser la question de l'émergence de nouveaux modèles dans le domaine de l'habitat. Si l'accès à la propriété nécessite de renoncer à certains services ou à sacrifier un mode de vie du fait de l'éloignement géographique... les plus jeunes feront-ils ce choix.



Ces réflexions posent la question du taux d'occupation de l'espace. L'espace peut être une voiture que l'on cherchera à remplir en pratiquant le co-voiturage ou une maison que l'on cherchera à remplir en co-habitant ou en diversifiant les fonctions. Quel sens cela a-t-il de posséder une maison de 150 m² lorsque l'on vit seul à la suite du départ des enfants et du décès du conjoint ?

La construction de la confiance

Les plate-formes évoquées plus haut posent aussi la question de la construction de la confiance dans un monde numérique. Lorsque vous voulez vous inscrire sur AirB&B pour louer une chambre, vous devez scanner votre carte d'identité, vous serez noté en qualité de voyageur et noterez votre hôte. Lorsque vous êtes hôte, vous avez tout intérêt à emprunter des codes venus de l'hôtellerie pour obtenir de bonnes notes et de bons commentaires (relation client, prestation de service, esthétique...). En effet, le nombre d'étoiles de votre offre et votre classement dans la longue liste des offreurs en dépendent.



Parler d'étoiles souligne bien que nous nous rapprochons d'une forme de labellisation qui repose essentiellement sur la capacité à évaluer une prestation ou un client. Ce client ou cet hôte familier de ce système d'évaluation sera tenté d'exercer sa capacité critique de jugement (au bon sens du terme) en direction des constructeurs de Maisons individuelles. Les plate-formes permettent de démultiplier la puissance du bouche-à-oreille.

Cette possibilité d'évaluation oblige à prendre en compte de manière plus sérieuse la relation client et la sensibilité de la clientèle. Le constructeur doit offrir un produit de qualité mais aussi une expérience de qualité pour établir la confiance et générer des avis positifs.

La salle de bains, la boîte aux lettres, le garage...

Les objets connectés permettent de mesurer et de monitorer notre poids, notre rythme cardiaque, la qualité de notre sommeil... Nous sommes à l'aire du *quantified self* : le corps est une machine à produire des datas qui peuvent être captées, analysées et modélisées par des algorithmes pour produire les courbes et les histogrammes de notre activité. L'imaginaire du corps est en train de se transformer. La transformation du plan de la maison et l'introduction de nouveaux équipements n'est pas sans lien avec l'évolution de nos représentations et de notre imaginaire. Il a fallu que notre relation et notre représentation de l'eau, de l'hygiène, de la santé évoluent pour qu'apparaisse la salle de bains. Dès lors, à quoi ressembleront les salles de bains à l'heure du tout numérique ?



Amazon (Amazonfresh) ou La Poste (Chronofresh) développent de nouveaux services. Ces sociétés peuvent vous livrer à domicile des colis frais. Le numérique impacte profondément cette dernière entreprise qui est désormais face à l'obligation de repenser le métier de facteur. Le facteur de « jour de fête » a vécu. L'évolution des métiers de la tournée et de la livraison s'accompagne d'une

nécessaire réflexion sur la forme, le design, la fonction de la boîte aux lettres. La boîte aux lettres deviendra-t-elle demain un frigo pour recevoir des colis frais ? Dans cette boîte aux lettres, je peux déjà déposer des colis que le facteur viendra relever. La taille, la forme, la localisation de cet objet à l'interface entre le dedans et le dehors sont-ils toujours adaptés ?

On voit apparaître dans le monde des constructeurs automobiles de nouveaux acteurs : les GAFAs (Google, Apple, Facebook, Amazon) qui développent et proposent de nouveaux services. La voiture est un capteur de données qui nous renseigne sur les usages des automobilistes. Par analogie, la maison équipée de capteurs (température, présence, fumée...) devient elle-même un capteur de données. La voiture servicielle évoquée plus haut sera probablement électrique, partagée, connectée et autonome, cette capsule mobile dans laquelle nous pouvons faire autre chose que conduire ne sera-t-elle pas une pièce mobile ?



Les termes habit, habitat et habitacle ont la même racine latine, cet habitacle ne sera-t-il pas une pièce constitutive de notre habitat ? Que deviendront ces garages qui servent à stocker notre bazar plus qu'à rentrer nos voitures ? A l'heure de la voiture servicielle on ne peut plus penser de la même manière le garage. En lotissement on peut se poser la question de la copropriété ou du partage de l'automobile. La voiture électrique ne sera-t-elle pas finalement une simple brique d'un nouvel écosystème électrique ? C'est une « batterie sur roulettes » dans laquelle il sera possible de puiser pour faire face à la demande d'électricité en période de pointe.

La voiture électrique pose la question plus générale de la maison comme lieu de production et de stockage de l'énergie. N'est-ce pas aussi une espèce de centrale électrique habitée et connectée à un vaste réseau.

Pour conclure

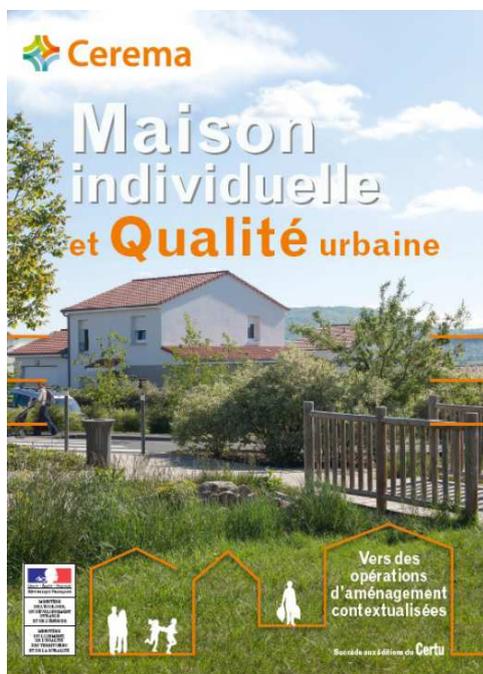
J'ai délibérément abordé la question par les acteurs extérieurs au monde de la construction. Le secteur de la construction ou de l'habitat ne peuvent faire l'économie d'une réflexion sur l'évolution des autres secteurs économiques qui participent à cette transformation. Cette offre nouvelle transforme les usages qui eux-mêmes participent à la transformation des imaginaires et de la demande.

Qu'en sera-t-il dans 10, 15, 20 ans ? Lorsque les générations nées avec un smartphone dans la main (génération Z, screenager, digital native) atteindront l'âge où l'on se pose la question de l'accès à la propriété ? Souhaiteront-elles accéder à la propriété compte tenu des coûts et des sacrifices que cela suppose ? A quels services souhaiteront-ils accéder ? Lorsque l'on regarde les courbes de pénétration des équipements (téléphone, ordinateur, tablette, smartphone...) qui permettent de se connecter à ce monde numérique, on mesure combien les choses évoluent rapidement. L'internet grand public a un peu plus de vingt ans ! Le smartphone n'a pas dix ans d'existence ! La vague des objets connectés arrive...

Ces évolutions nous obligent donc à repenser la maison en termes de services et d'expériences (clients et utilisateurs) dans une chaîne de valeur qui s'allonge en amont et en aval de la construction et de la livraison de la maison.

Maison individuelle et qualité urbaine

Intervention d'Anne VIAL du CEREMA -DtectTV Lyon



Le CEREMA (Centre d'Etudes et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement) a publié en 2015 un ouvrage intitulé « *Maison individuelle et qualité urbaine vers des opérations d'aménagement contextualisées* » en partenariat avec le SNAL et l'UMF.

Anne VIAL a présenté une analyse des mécanismes de production des logements individuels en France et des retours d'expériences de projets d'aménagements privés. L'objectif de la présentation est de décrire les enseignements et bonnes pratiques issus de ces expériences et les leviers d'action mobilisables pour améliorer la qualité urbaine des futurs quartiers pavillonnaires.

Deux projets d'aménagement issus de cet ouvrage sont présentés :

- GOVEN (35) ZAC de la Ruffaudière et de Plessix « Opération Elian »
- MONTANAY (69) « Les Balcons de la Vosne »

Le Contexte

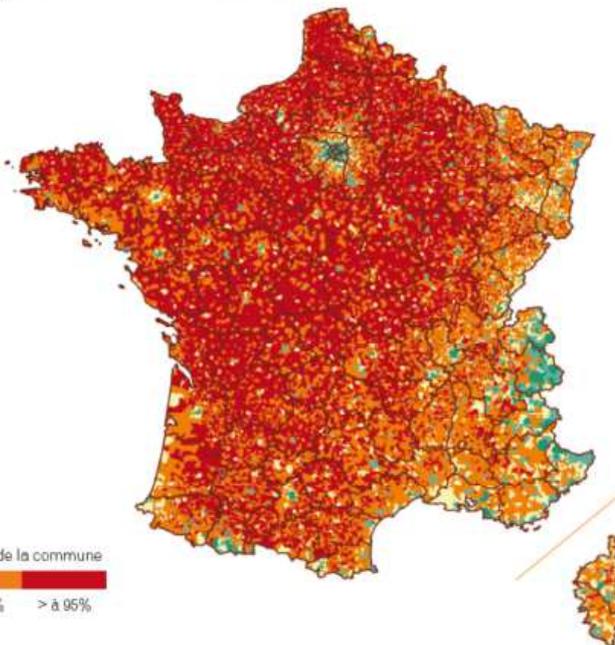
- Un modèle dominant qui interroge ?

Enjeu : s'intéresser à l'urbanisme du quotidien, à un marché de masse stigmatisé → dépasser la critique et retrouver des valeurs collectives et qualitatives



- Analyse du parc : une France dominée par la maison individuelle... mais une répartition territoriale nuancée

19 millions
de maisons dans un
parc de 34 millions
de logements



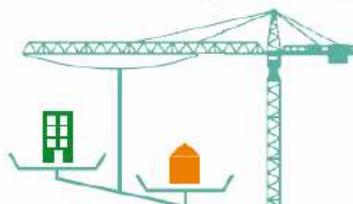
Le poids de la maison dans
le parc à l'échelle communale
Source : Insee, RP 2010



Près de la moitié des logements sont des maisons. On retrouve ces maisons surtout en milieu rural mais également dans certaines grandes agglomérations qui ont une tradition de construction de maisons de ville (Lille, Bordeaux).

- Regard sur la construction : plus de maisons construites que de collectifs

57 % de la construction
de logements des dix
dernières années sont
des maisons (2002-2012)

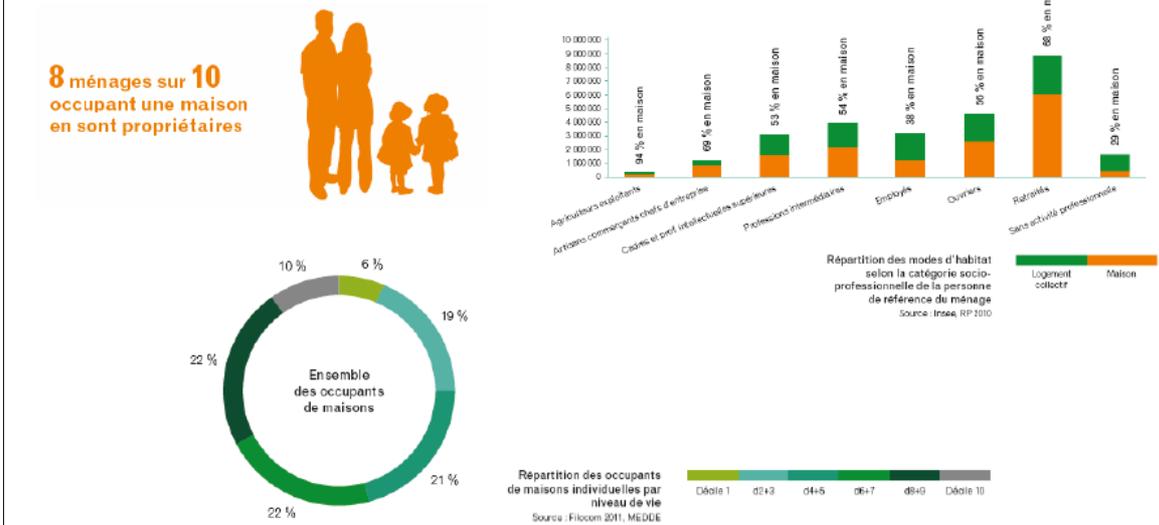


Construction de logements
individuels et collectifs en France
Source : Mises en chantier de logements
ordinaires / 1960-1974 : Insee, RP n°495 ;
1975-2011 : SHG&I2, MEDDE, SOeS



Depuis la fin des années 1990 la part des maisons individuelles dans la construction de logement est de 57 % et se maintient.

• Occupation du parc : un lien fort des français avec la propriété et des profils diversifiés



Le lien fort entre ménage et propriété est questionné ces derniers temps. Les profils sont toujours diversifiés mais de plus en plus de familles et de retraités. Il y a également **beaucoup de ménages modestes** propriétaires de maisons individuelles avec une sur-représentation de ménages assez pauvres dans les propriétaires de maisons individuelles. C'est assez variable selon les territoires avec une répartition pas toujours homogène. **La maison individuelle n'est plus toujours l'issue d'un parcours résidentiel**, comme cela pouvait être le cas il y a quelques années. **Aujourd'hui elle devient une séquence dans ce parcours.**

• Un système de production particulièrement efficace → des logements à des prix défiant toute concurrence

- prix du collectif neuf hors Île-de-France **3550€/m²**
- prix du collectif ancien hors Île-de-France **2300€/m²**
- Faire construire sa propre maison : un budget moyen de **221 000€** (terrain+maison de 130m²)

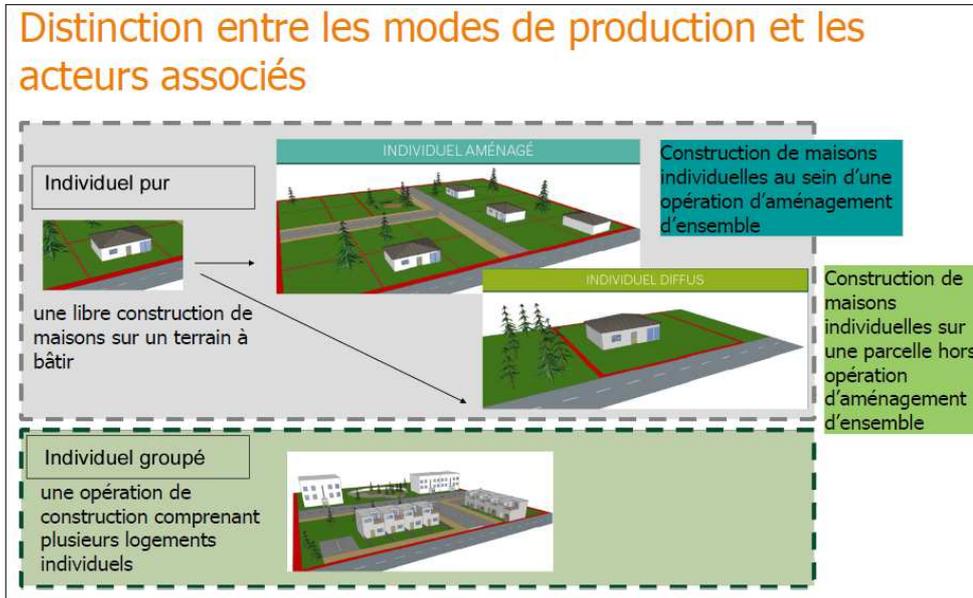
• Un modèle abordable ?



Même si les chiffres montrent une diminution de la production de maisons individuelles, celles-ci restent toujours des logements à des prix défiant toute concurrence. Leur succès vient donc aussi d'une raison économique et pas seulement d'un d'attrait sociologique. **Le coût de la construction individuelle reste un coût abordable** donc accessible aux petits budgets. **Cependant les coûts externes induits (déplacement, énergie, réseaux, environnement...) supportés par le ménage et la collectivité sont peu pris en compte.** Que peut-on faire pour réduire ces coûts à l'échelle de l'aménagement ? »

Analyse des modes de production

- Des modes de production variés : de la construction isolée à l'opération d'ensemble
- **Trois « marchés » de la maison individuelle, l'individuel diffus, l'individuel aménagé et l'individuel groupé, avec un déterminant majeur : la question foncière.**



Cette distinction engendre une distinction de forme, de typologie et de pourcentage de production.

- L'individuel diffus correspond à la majorité de la production ; les formes sont assez critiquables (mitage, constructions dispersées) au regard des politiques publiques et de ce qu'on recherche aujourd'hui mais elles correspondent aussi à des constructions en dents creuses dans des tissus plus constitués.
- L'individuel aménagé a une très grande variété de formes possibles, plus ou moins homogènes, selon la manière dont l'opération s'est construite dans le temps.
- L'individuel groupé a des typologies plus homogènes (car souvent des opérations de promotions) avec une uniformisation qui peut parfois interroger.



Distinction entre les modes de production et les acteurs associés

- **Différentes professions à l'échelle de l'aménagement et de la construction**
- le métier d'aménageur/lotisseur
- les métiers de la construction
- la double casquette du promoteur
- en milieu rural : le géomètre

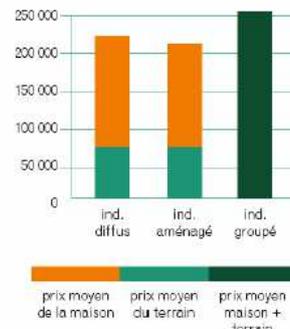
	INDIVIDUEL DIFFUS	INDIVIDUEL AMÉNAGÉ	INDIVIDUEL GROUPE
Échelle de l'aménagement	Professionnel référent		Promoteur ou autre aménageur
	Autres professionnels mobilisables	Géomètre (bornage)	Géomètre (bornage, division) BET (VRD, espaces publics) Urbaniste, architecte, paysagiste (conception urbaine)
Échelle de la construction	Professionnel référent	Constructeur, architecte, artisan, le particulier lui-même	
	Autres professionnels mobilisables	Architecte (conception architecturale) BET divers (économie, structure, etc.) Entreprises BTP (travaux)	

Zones tendues et détendues : les déterminants du marché qui s'imposent

- **Caractéristiques et différenciation de la production sur les prix de sortie**

- construction individuelle : une relative stabilité de la production
- individuel pur : des tailles de parcelles variables mais en voie de diminution (encore 1095m² en 2011)
- différenciation des prix de sortie entre les trois catégories de production

Prix moyens de vente des logements individuels (2006-2008)
Source : ECLN / SOeS Adequation 2012



Les mécanismes sont structurés par le marché immobilier mais aussi par le marché foncier avec une disparité territoriale forte. Le rôle de la collectivité est essentiel sur les territoires où règne le diffus.

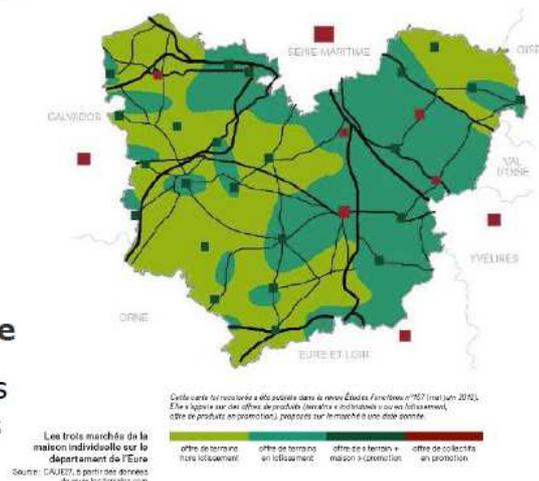
Zones tendues et détendues : les déterminants du marché qui s'imposent

- **Mécanismes structurés par le marché immobilier...**

- opérations de promotion : en zones tendues mais un portage plus risqué
- lotissements : marché de l'entre deux
- règne du diffus en marché peu tendu

- **...et foncier : cartographie des trois « marchés » de la maison individuelle**

→ mais réalité disparate sur les territoires (fonction notamment des pratiques et des politiques publiques)



Deux exemples d'opérations d'aménagement

Il s'agit de retour d'expérience de deux opérations parmi les 10 exemples analysés dans l'ouvrage pour identifier les évolutions des pratiques et les conséquences en terme d'aménagement.

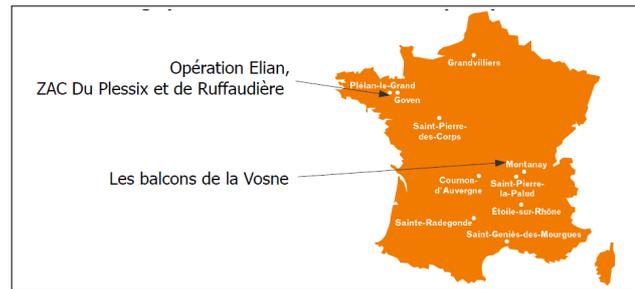
Opération ELIAN à GOVEN (35)



Opération Elian

- **Origine et principes du projet**
 - une ZAC communale pour maîtriser le développement urbain
 - un montage en lots libres sur un projet d'ensemble : un projet entre ville et campagne
 - un programme ajusté au contexte spatial et aux contraintes économiques
 - un forte densité mais des valeurs d'urbanité
- **Acteurs clés**
 - Aménageur : Nexity
 - Maîtrise d'œuvre urbaine : Atelier du Canal
 - Constructeur : Maisons Elian

Les orientations des maisons, plutôt nord/sud, correspondent au cahier des charges de la ZAC et ont aussi pris un petit peu de liberté. Les maisons sont homogènes mais avec des prestations individualisées en fonction de leur situation et des futurs acquéreurs.



Opération Elian

• Carte d'identité de la commune



- une commune d'Ille-et-Vilaine de plus de 4000 habitants avec une forte croissance démographique ces dernières années
- un territoire composé de 95 % de maisons avec une majorité de propriétaires

• La carte d'identité de l'opération en qq chiffres

- Programme : opération sur un terrain de 0,5ha
terrains à bâtir : 10 lots libres de 218 à 564 m²
- Procédure : ZAC et PC sur lots libres
- Calendrier : 2007 (réservation du terrain) - 2011 (livraison)
- Coûts de sortie (maisons hors terrain) : 123 600 € à 141 600€

La particularité du projet : Un constructeur est venu voir la collectivité et l'aménageur pour inscrire un montage en lots libres au sein de la ZAC.

Opération Elian

• A l'échelle du projet d'aménagement :

- une intégration des préconisations de la ZAC
- une placette centrale qui structure le projet



Opération Elian

- **A l'échelle de la parcelle :**

- une conception d'ensemble intégrant les espaces de transition
- des variations architecturales et des dispositions environnementales



Il y a eu un travail et des discussions avec les futurs acquéreurs en amont ce qui leur a peut être permis d'accepter cette densité, de voir qu'ils trouvaient un bénéfice avec d'autres types de prestations sur l'espace public.

Le constructeur a été au cœur du dispositif avec une entente entre les partenaires qui lui a permis d'élargir son champ d'actions : Il ne s'est pas focalisé uniquement sur ses produits, il a travaillé aussi sur la conception de l'ensemble de cette placette et du rapport à l'espace public, tout en respectant les préconisations de la ZAC et en accédant à des produits un peu individualisés.

Opération Elian

- **Les grands messages positifs**

- une entente entre partenaires privés avec un constructeur qui élargit son champ d'action
- un montage hybride entre lot libre et VEFA garantissant une qualité d'ensemble
- une place centrale accordée à l'espace public

- **Les pistes d'amélioration**

plus d'ambition sur l'espace public ...et sur l'architecture et la typologie des maisons ?



Opération LES BALCONS DE LA VOSNE à MONTANAY (69)

Les balcons de la Vosne

Un partenariat réussi entre concepteur,
aménageur et constructeur

Montanay (69)



Le plus intéressant dans cette opération, c'est le partenariat entre les acteurs.

Les balcons de la Vosne

- **Carte d'identité de la commune**



- une commune du Rhône (de l'agglomération lyonnaise) de 2700 habitants
- un territoire composé de 90 % de maisons avec une très grande majorité de propriétaires

- **La carte d'identité de l'opération en qq chiffres**

- Programme : opération sur un terrain de 8882m²
 - logements collectifs : 4 maisons accolées en location
 - terrains à bâtir : 7 lots libres de 730 à 790m²
- Procédure : Permis d'aménager
- Calendrier : 2007 (études)- 2010 (travaux)
- Coûts de sortie : terrains 150 000€ / maisons 250 000€ à 360 000€

L'opération est sur un territoire très privilégié, au nord de Lyon, dans un contexte paysagé très qualitatif et des coûts d'acquisitions très élevés.

Les balcons de la Vosne



• Origine et principes du projet

- une opération privée sur une opportunité foncière
- une gouvernance complémentaire et spécifique pour un projet partagé
- une mixité à petite échelle
- une composition intégrant la contrainte de la pente et l'avantage de la vue sur le paysage

• Acteurs clés

- Aménageur : Urba Concept
- Maîtrise d'œuvre urbaine et architecturale : Vahé Muradian
- Constructeur : Maisons Février

L'aménageur a pris à son compte la réalisation des clôtures et des limites ce qui a permis de trouver une certaine forme d'homogénéité. Les relatives petites parcelles ont été optimisées en fonction de la vue et de l'intimité. Les entrées individuelles sont aménagées de manière homogène plantations, placette de stationnement et clôtures.

Les balcons de la Vosne

• A l'échelle du projet d'aménagement :

- la gestion de la topographie par une pente centrale en « origami »
- une mise en œuvre soignée de chaque détail et des limites



Les balcons de la Vosne

• A l'échelle de la parcelle :

- l'optimisation des « petites » parcelles en fonction de la vue et de l'intimité
- une personnalisation des maisons respectueuses de l'environnement



On retiendra cette collaboration avec l'aménageur qui a impulsé la dynamique de projet et est au cœur d'un système global et fait qu'on a une "viabilité économique" adaptée au contexte avec une mixité sociale dans l'opération.

Il y avait un cahier des charges très précis et malgré tout cette opération reste dans le cadre d'une opération en lots libres avec un dialogue entre le constructeur et les acquéreurs.

Les balcons de la Vosne

• Les grands messages positifs

- une collaboration tripartite avec un aménageur qui impulse une dynamique de projet
- une viabilité économique adaptée au contexte
- une conception de projet qualitative qui répond à la contrainte du terrain

• Les pistes d'amélioration

vers une plus forte implication de la collectivité ...pour une opération d'aménagement plus contextualisée au delà de l'échelle de l'ilot



Enseignements et leviers d'action

- Remettre en cause le schéma classique de production
- Viser la qualité urbaine dans la conception
- Renouveler la gouvernance du projet
- Maîtriser les coûts : la question économique, un frein à la qualité ?

Un renouvellement dans les jeux d'acteurs



- des échanges fructueux entre aménageurs et constructeurs
- la nécessaire implication de la collectivité
- des opérateurs qui changent de casquette
- des montages en lots libres qui s'apparentent à de la promotion
- l'indispensable sensibilisation des nouveaux acquéreurs
- la clé d'une maîtrise d'œuvre qualifiée

La qualité urbaine

• Un enjeu central : miser sur la qualité urbaine à toutes les échelles

- contexte : un projet qui fait sens au regard de son territoire
- quartier : une composition urbaine qui anticipe sur la vie du futur quartier
- parcelle : une réflexion urbaine qui investit l'échelle parcellaire
- bâti : une orientation des constructions pour poursuivre les intentions du projet



Perspectives



• Rappel : opportunité de l'ouvrage

- Un défi : s'intéresser à l'urbanisme du quotidien
- Un objet d'étude : des projets d'aménagement portés par les acteurs privés (promoteurs, aménageurs, lotisseurs, constructeurs)
- Un enjeu :
 - sensibiliser les opérateurs privés à la question de la qualité urbaine pour déclencher l'envie de mieux faire
 - donner des clefs aux acteurs publics pour accompagner les acteurs privés dans leurs projets



Un travail en partenariat

• Commande de l'étude

- Une maîtrise d'ouvrage ministère
- Une publication qui s'inscrit dans la continuité de 2 ouvrages précédents

• Partenaires de l'étude



- L'Union des Maisons Françaises (UMF)
- Le Syndicat national des Aménageurs Lotisseurs (SNAL)

• Ouvrage réalisé en régie par le Cerema/DTecTV

- Approche théorique pour COMPRENDRE et EXPLIQUER
- Approche monographique pour DONNER A VOIR



Une diffusion en cours

- Plaquette
- Flyer numérique

à consulter sur <http://maison-individuelle-et-qualite-urbaine.certu.fr/>

Nouvelle Parution aux éditions du Cerema

Un ouvrage de référence sur la maison individuelle

Un contenu adapté aux professionnels de l'aménagement

En vente sur la boutique en ligne

Un aperçu de l'ouvrage ici

Repères historiques
« La fibre de la maison individuelle ne date pas seulement de la seconde guerre mondiale »
Monique Ebe

Chiffres clés
La construction
La persistance
Le modèle économique

3 mécanismes de production des maisons

10 projets en France

Enseignements et bonnes pratiques

Cerema
Partenaires

Les intervenants et participants de la matinée



Cécile VELASCO de l'ADIL



Stéphane CHEVRIER Sociologue



Anne VIAL du CEREMA
et Ludovic DEVERNAY de la DDTM 56



Travail en ateliers de l'après-midi

**Échanges pour imaginer ce que pourraient être
les futurs lotissements dans 10 ou 20 ans**



Nous attirons l'attention des futurs lecteurs de cette restitution :

- . Pour aider à agir aujourd'hui, il faut solliciter l'innovation, la créativité dans la conception de l'habitat mais aussi de l'urbanisme, des politiques publiques et de la gouvernance.***
- . L'objectif des ateliers était d'interroger l'avenir de la maison individuelle.***
- . Les résultats obtenus de ces réflexions collectives n'engagent en aucun cas les participants mais ouvrent des pistes sur l'évolution de l'habitat individuel que chacun pourra ensuite explorer.***

Fonctionnement des ateliers

Deux « fictions » ont été proposées à chacun des neuf groupes composés à partir des participants à cette journée.

Après échange sur ces fictions, l'objectif était, à partir de questions guides, d'imaginer les conséquences de ces fictions sur l'évolution de l'habitat individuel et l'urbanisation.

Exemple de la décomposition du travail avec le groupe 1

	Groupe A (3 à 5 personnes)	Groupe B (3 à 5 personnes)
14h35	<p>Fiction 2030 : les « éco-matériaux » sont devenus la norme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier quels sont ces « éco-matériaux », « bio-sourcés », « locaux », recyclables... • Quelles seraient les conséquences de l'utilisation systématique de ces matériaux sur la conception de l'habitat individuel ? • Comment seraient conçues les habitations individuelles si l'utilisation de ses « écomatériaux » était devenue la norme 	<p>Fiction 2030 : industrialisation et préfabrication de l'habitat individuel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier quelles pourraient être « l'industrialisation » et la « préfabrication » de l'habitat individuel. • Quelles seraient les conséquences de l'industrialisation sur la conception de l'habitat individuel ? • Quel urbanisme cela pourrait-il créer ?
15h	En 5 minutes, décrire vos réponses au groupe B	
15h05		En 5 minutes, décrire vos réponses au groupe A
15h10	<p>Industrialisation et éco-matériaux</p> <p>Décrire comment ces deux phénomènes pourraient coexister ?</p> <p>Quelles seraient les conséquences sur l'habitat individuel ?</p>	
15h25	Préparer une courte présentation (5 minutes) de vos échanges et conclusions.	
15h30	Présentation commune des conclusions des différents ateliers	

La DDTM du Morbihan remercie les participants à ces ateliers pour la qualité des débats et la richesse des résultats obtenus.

Thèmes

1 - Fiction 2030 : les « éco-matériaux » sont devenus la norme

- . Identifier quels sont ces « éco-matériaux », « bio-sourcés », « locaux », recyclables...
- . Quelles seraient les conséquences de l'utilisation systématique de ces matériaux sur la conception de l'habitat individuel ?
- . Comment seraient conçues les habitations individuelles si l'utilisation de ses « écomatériaux » était devenue la norme ?

2 - Fiction 2030 : industrialisation et préfabrication de l'habitat individuel

- . Identifier quelles pourraient être « l'industrialisation » et la « préfabrication » de l'habitat individuel.
- . Quelles seraient les conséquences de l'industrialisation sur la conception de l'habitat individuel ?
- . Quel urbanisme cela pourrait-il créer ?

Questionnement

Industrialisation et éco-matériaux

- . Décrire comment ces deux phénomènes pourraient coexister ?
- . Quelles seraient les conséquences sur l'habitat individuel ?

Les réponses

Les « éco-matériaux » sont devenus la norme

- **Identifier quels sont ces « éco-matériaux », « bio-sourcés », « locaux », recyclables...
Identification des matériaux utilisés en 2030 :**

« Du plastique recyclé à base végétale servirait pour les menuiseries et l'étanchéité, des matériaux issus de la déconstruction/démolition pour faire les bétons, travail sur les bois exclusivement issus des filières certifiées, des bétons de chanvre, des laines animales (mouton, plume de canard...), ouate de cellulose, paille, terres crues issues de l'extraction locale, des textiles recyclés... Objectif visé : **créer une éco-circulation, un recyclage de la chaîne qui nous servira à la construction des matériaux** »

- **Quelles seraient les conséquences de l'utilisation systématique de ces matériaux sur la conception de l'habitat individuel ?**

« Cela définira une nouvelle architecture, avec une identité locale encore plus forte, du fait de la proximité des matériaux qui serviront à réaliser ces constructions. **On va adapter la construction à la disponibilité locale.** La résistance des matériaux sera peut-être une difficulté dans un premier temps, mais la recherche et le développement permettront d'y répondre à long terme. »

- **Comment seraient conçues les habitations individuelles si l'utilisation de ses « éco-matériaux » était devenue la norme ?**

« Ce qui changera: **il faudra beaucoup de formation et d'apprentissage.** Dès la phase de conception on anticipera la déconstruction, les matériaux auront un impact sur la maison, le fait d'utiliser des éco-matériaux permettra de plus sensibiliser les utilisateurs finaux du fait qu'**on sera réceptif à l'écologie** et à un habitat sain, ça sera renforcé dans cet esprit. »

Industrialisation et préfabrication de l'habitat individuel

- **Identifier quelles pourraient être « l'industrialisation » et la « préfabrication » de l'habitat individuel ?**

« S'il y a industrialisation et préfabrication, **on pourra avoir une diminution des coûts**, entraînant plus de commandes de logements, plus de constructions et donc plus de besoins de matériaux et dans ceux-ci, les éco-matériaux devraient y trouver leur place. Toutes les notions de recyclage, de démolition, d'utilisation des sous-produits et de ce fait des filières régionales au niveau de ces éco-matériaux devraient s'organiser. Des produits existent déjà : containers, Algéco, maisons préfabriquées, maisons en bois...Donc ça pourrait être **un modèle économique viable et même intéressant** »

Quelles seraient les conséquences de l'industrialisation sur la conception de l'habitat individuel ? Quel urbanisme cela pourrait-il créer ?

« Si on utilise ces éco-matériaux avec ces filières régionales de préfabrication, il y aurait quand même **plus de constructions que de rénovations** ou reconstructions.

On est allé jusqu'au bout de la fiction en se disant qu'on pouvait aussi **construire une maison pour une durée de vie limitée** et réfléchir à un produit qui pourrait devenir un consommable, pourquoi pas jetable **donc recyclable**. Il serait aussi **modulable** puisque la préfabrication permettrait d'adapter facilement des espaces dédiés à des cohabitations inter-générationnelles, pouvant se poursuivre tout au long de la vie »

« La baisse des coûts entraînerait un marché plutôt en croissance de l'habitat individuel. On pourrait même remplacer les constructions par l'effet du recyclage : **On va démolir plus pour remplacer** puisque la réhabilitation écologique est trop onéreuse pour des performances énergétiques efficaces. **La rénovation sera remplacée par la déconstruction et l'habitat neuf préfabriqué.** »

« Dans les points un peu négatifs : **une certaine homogénéisation risque de poindre** avec l'industrialisation de modèles en séries, même si les nouvelles technologies telles que les imprimantes 3D pourraient peut-être contrecarrer ce côté uniforme. Ces imprimante permettrait peut-être de personnaliser davantage et donc de réussir à jongler entre un modèle économique très rentable (optimisé) notamment avec les matériaux, tout en gardant une personnalisation possible des habitats ».

« Il faudra faire aussi attention aux accès, on part sur quelque chose d'assemblé (aujourd'hui des blocs de béton ou autres), si demain on amène la maison toute assemblée pour la poser sur un terrain, cela supposera aussi des accès larges ce qui peut être un peu contradictoire avec la notion de densité. Il peut y avoir une exigence au niveau des accès, surtout pour les implantations en centre-bourg. De toute façon, tout le monde a réaffirmé **l'importance de la planification au départ, de la réflexion en amont pour que tout ça soit réalisable** »

« Conséquences pour la profession : **une mutation des compétences**, un peu moins de pénibilité au niveau du montage par rapport à la construction actuelle. Aujourd'hui, dans le bâtiment, on est confronté à cette évolution des compétences, la machine-outil va remplacer le travail manuel. Les compétences que l'on avait jusqu'alors, on n'est pas sûr de les conserver demain. Aujourd'hui on est sur des matériaux qu'on monte au fur et à mesure, qui nécessitent des compétences mais aussi de la pénibilité qu'on n'aurait pas demain. Le modèle économique global ne nous semble pas performant. On est déjà confronté actuellement à ce problème avec les générations arrivant dans le bâtiment. Il y a une grosse mutation pour les éco-matériaux, il y a de la recherche et développement et au niveau de la mise en place **on n'est plus sur de l'assemblage de panneaux préfabriqués.** »

« **Il y aura moins d'acteurs qu'aujourd'hui sur les chantiers. Il y aura un investissement fort lié à la préfabrication et à l'industrialisation. La question se pose sur l'échelle des filières de fabrication régionales, voire nationales.** »

Thèmes

1 - Fiction 2030 : on n'achète plus, on loue

- . Identifier ce que pourrait-être la « location avec option d'achat » systématisée de l'habitat individualisé
- . Définir comment et pourquoi ce type de location aurait pris la place de l'acquisition (contexte financier, durée d'habitation...)
- . Quelles seraient les conséquences de l'utilisation systématique de la location sur la conception de l'habitat individuel ?

2 - Fiction 2030 : la résidentialisation est devenue majoritaire

- . Définir « la résidentialisation », « gentrification », « club privé » ou « ville franchisée » comme mode d'urbanisation.
- . Quelles seraient les conséquences si la résidentialisation devenait le mode de d'urbanisation majoritaire de l'habitat individuel ?
- . Quel urbanisme cela pourrait-il créer ?

Questionnement

Crédit-bail et résidentialisation

- . Décrire comment ces deux phénomènes pourraient coexister
- . Quelles seraient les conséquences sur l'habitat individuel ?

Les réponses

On n'achète plus, on loue

« Le contexte en 2030 : selon les analystes on est encore dans un monde de pénurie (eau, pétrole, espace...) donc des solutions sont à trouver.

L'habitant devra financer son bien : il est probable que les banquiers lui demanderont des conditions pour le financer qui seront telles qu'il ne pourra pas les assumer (apport, garanties, stabilité dans l'activité professionnelle..).

L'emploi ne sera sans doute pas stable et on devra changer régulièrement de métier, voire peut être de s'engager comme auto-entrepreneur ou créer un métier qui n'existe pas. **D'où les difficultés à financer son accession à la propriété.** On aura donc inventé en 2030 un système de location avec option d'achat (LOA), avec une première phase de paiement par mensualités. **On sera donc locataire** et dans le meilleur des cas de figure on pourra s'acquitter à la fin de cette période de location, de la possibilité de payer une dernière mensualité nous permettant d'être propriétaire »

« **Pourquoi accepterions-nous ce système en 2030 ? On va nous donner l'envie de le faire** et c'est comme dans l'automobile, **on va nous associer des services à ce loyer.** Entretien, plaisir (ex. piscine), santé (assistance à domicile)... »

La résidentialisation

« On va créer un espace où finalement on se retrouvera entre-nous et forcément avec des points communs (catégorie sociale, âge, argent...) et quelque part, l'achat de l'habitat se faisant par un loyer, **on va finalement créer un espace entre-soi qui sera défini par le montant des loyers** : ainsi pour un loyer important, seules quelques personnes pourront s'en acquitter, on se retrouvera donc dans cette résidence de maisons individuelles avec des personnes présentant des profils identiques, mais en contre-partie on aura des services qui seront dignes de ce montant de loyer, donc conséquents.»

Conséquences sur l'habitat individuel

« **Points négatifs: on va finalement tuer la mixité sociale** et donc le lien humain ; on ne se retrouvera qu'entre gens qui se ressemblent. La sélection va se faire par les loyers (LOA) et prendra corps une notion de communautarisation, de ghettoïsation des résidences. On va diviser le lien urbain, **les résidences vont se fermer pour avoir des espaces sécuritaires** (fera partie des services inclus dans les loyers) »

« **Points positifs : on va pouvoir accéder à certains services qui ne sont pas présents dans la maison individuelle** (sécurité, piscine, médecin...). On voit aujourd'hui que les Français sont prêts à faire fi de leur liberté pour accéder à la sécurité, peut être que demain dans la maison individuelle on pourra accéder à ce service là, **on veut se sentir protégé** »

Conclusion

« Des situations existantes comme celles-ci **existent déjà**, par exemple au Brésil avec ses bidonvilles ou encore ses quartiers fermés (clôtures), avec gardiens où à l'intérieur on retrouve un "ghetto" mais de personnes disposant de moyens financiers ; demain, ce ghetto se fera par le loyer »

Thèmes

1 - Fiction 2030 : l'habitat individuel ne consomme plus, il « produit »

- . Identifier ce que l'habitat individuel pourrait produire (eau, énergie, services...).
- . Quelles seraient les conséquences socio-économiques si l'habitat individuel devenait systématiquement producteur ?
- . Comment cela ferait-il évoluer le « marché » de l'habitat individuel ?

2 - Fiction 2030 : l'habitat léger est devenu le mode de construction majoritaire

- . Définir « l'habitat léger », démontable et déplaçable, à quoi pourrait-il ressembler ?
- . Quelles seraient les conséquences si l'habitat léger devenait le mode de construction majoritaire de l'habitat individuel ?
- . Quel urbanisme cela pourrait-il créer ?

Questionnement

Auto-production et habitat léger

- . Décrire comment ces deux phénomènes pourraient coexister ?
- . Quelles seraient les conséquences sur l'habitat individuel ?

Les réponses

Ce que l'habitat individuel pourrait produire

« **L'eau potable** : mise en place de bâches en vide sanitaire avec récupération de l'eau, de pompes solaires, et de filtres UV pour la rendre potable.

L'électricité sera produite par des éoliennes un peu moins bruyantes et plus modernes dans chaque jardin, des panneaux solaires en matériaux beaucoup plus recyclables qu'actuellement, à la fois destiné à sa propre production mais également éventuellement à l'échelle d'un quartier par revente d'électricité.

L'assainissement pourrait être développé de manière individuelle, sous forme de mini-station.

Les services : la conception de la maison serait évolutive, ainsi dès la construction le projet intégrerait la modulation du logement. Au stade du permis de construire, figurerait l'espace nécessaire à un instant donné, mais également une extension éventuelle (ex : aménagement en étage desservi par un escalier extérieur, pour la location intergénérationnelle ou autre). »

Conséquences socio-économiques si l'habitat individuel devenait systématiquement producteur ?

« **Les missions des gestionnaires de réseaux seraient considérablement modifiées**, ils ne seraient plus simplement des fournisseurs (d'énergie, d'eau...) mais proposeraient d'autres services. »

Comment cela ferait-il évoluer le « marché » de l'habitat individuel ?

« Ce système ne serait pas adapté à l'ancien (difficultés à équiper un logement avec une autonomie), ce qui pourrait avoir pour conséquence **des déconstructions plus fréquentes et la libération de terrain foncier**.

Cela augmenterait également la capacité d'endettement des ménages qui se portent acquéreur d'un logement car ils seraient capables de présenter à leur banquier un budget quotidien réduit du fait de l'absence de certaines dépenses (eau, assainissement, électricité) »

L'habitat léger est devenu le mode de construction majoritaire

« L'habitat démontable donc déplaçable à quoi pourrait-il ressembler ?

En déplaçable, il y a les systèmes actuels de camping-car ou de van mais on peut se diriger vers les résidences mobiles d'un gabarit plus conséquent, exemple ce qui se fait au Canada avec les maisons en bois transportables. En habitat démontable on a le système de maison préfabriquée en panneaux de bois, la maison container, la maison carton pour les cités d'urgence, l'imprimante 3D permettant toutes formes possibles, et pourquoi pas la maison gonflable.

*On est dans une logique de la maison qui suit l'habitant, le travailleur, les couples à la recherche d'un emploi la maison sur le dos ou plutôt derrière sur la remorque du camion ; donc l'intérêt c'est que **seule la maison est à acheter** et celle-ci **on peut la garder, la refondre, voire la recycler. Seul reste à louer un emplacement pour l'y implanter**, ce qui facilite les déplacements et mutations notamment professionnels partout en France et en Europe. »*

Quel urbanisme cela pourrait-il créer, quelles conséquences sur ce mode de construction majoritaire ?

*« Si on se déplace avec sa maison, il faut des emplacements pour se poser. Il y aurait donc nécessité de trouver assez facilement des parcs, **des aires d'accueil pour des familles mobiles**. Les élus auraient surtout à se préoccuper, non plus de mettre des règles d'urbanisme pour assurer une certaine culture locale ou une intégration dans le milieu environnant, mais de s'assurer de la viabilité de certaines parcelles.*

Les promoteurs privés pourront offrir de vastes espaces pour poser sa maison mobile.

*La place du paysagiste dans les conceptions sera plus importante puisque finalement, **c'est la viabilisation et la fabrication d'espaces publics qui permettra d'absorber ces formes d'habitat** qui bien évidemment n'auront aucun lien l'une avec l'autre puisqu'on aura tout type de maison. **On aura des formes urbaines faites de diversités** de matériaux, de couleurs.»*

*« Autre conséquence, comme les gens seront de passage, de par cette **vie de nomade** ils seront moins investis dans le lieu. **Cela change la responsabilité que l'on a par rapport au site**. C'est tout le problème du comportement, de l'appropriation qui évidemment sera moins marquée et peut être que le lien social, **la vie associative s'en trouvera changée**. »*

*« Autre idée, **ça sera peut-être aussi la fin du marché locatif**, lequel permet de répondre aux gens qui arrivent, mutent. Seule la parcelle serait louée. »*

« Ça sera peut-être aussi un peu complexe pour ajuster les taxes foncières, d'habitation ou locatives, mais d'autres systèmes sont à trouver d'ici-là »

*« En résumé on a eu quelques difficultés à croiser les deux approches, mais on peut se dire que si on est capable de transporter sa maison, on est aussi capable de vivre de manière autonome car **ce n'est que de la technique et en 2030 elle sera au point**.»*

Thèmes

1 - Fiction 2030 : pénurie de foncier constructible

- . Identifier ce que pourrait être une très forte pénurie de foncier constructible.
- . Quelles seraient les conséquences en termes d'urbanisation ?
- . Sous quelles formes l'habitat individuel pourrait-il trouver sa place dans ce contexte de pénurie de foncier ?

2 - Fiction 2030 : l'identité locale devient une valeur fortement recherchée

- . Définir « l'identité locale », l'ancrage culturel, l'accès à la nature, l'esprit de quartier.
- . Comment l'habitat individuel pourrait-il répondre à une demande de la population à un ancrage territorial fort ?
- . Quel urbanisme cela pourrait-il créer ?

Questionnement

Pénurie de foncier et identité locale

- . Décrire comment ces deux phénomènes pourraient coexister ?
- . Quelles seraient les conséquences sur l'habitat individuel ?

Les réponses

Pénurie de foncier constructible

« L'idée en 2030... il n'y aura plus de terrain à bâtir.

Premier réflexe, on densifie, on remplit la ville existante.

Deux idées :

On complète les vides en divisant les parcelles encore un peu grandes et on les remplit avec d'autres constructions.

On démolit plus pour reconstruire plus dense mais on ne déconstruit pas n'importe quoi.

On densifie donc le vide mais également le plein, l'intérieur des logements car beaucoup de ceux existants sont sous-occupés ; donc l'idée. Remplir ces maisons et ces logements ramène au **partage de la maison et à la division à l'intérieur de celle-ci**. Les habitants vont se serrer, accueillir les enfants avec leur famille, les grands-parents...C'est à dire qu'après la période d'individualisme que nous connaissons aujourd'hui on va peut être revenir une situation où **on était davantage tournés sur la solidarité intergénérationnelle.** »

Oui c'est la pénurie mais en réalité il reste quand même un peu de foncier alors que fait-on de ces derniers terrains à construire ? Il faut sur-densifier, alors pourquoi ne pas **superposer des maisons les unes au-dessus des autres**, verticaliser la maison avec un appartement à chaque étage pour justement partager son logement, une partie serait en location Airbnb, l'autre pour l'adolescent... **en fait ça constituerait un immeuble. Où est donc la limite de la maison individuelle ? »**

« La maison individuelle devrait être plus grande, puisqu'elle allait avoir d'autres fonctions ? C'est l'idée de modularité, de densité et de partage dans la maison individuelle. »

« **Il y a plusieurs contextes.** On ne va pas densifier de la même façon une maison individuelle en milieu rural et en milieu urbain.

En urbain on pourrait peut-être imaginer une ville à plusieurs niveaux avec un premier où s'organise une ville presque ordinaire, avec des immeubles collectifs, des commerces et **au niveau supérieur s'intégreraient des maisons individuelles** qui, elles, prendraient directement la lumière naturelle. Ça voudrait vraiment dire développer des jardins hors-sols, en hauteur.

En milieu rural, l'urbanisme de bourg ne serait-il pas la meilleure réponse ? c'est pour cela qu'on n'avait pas l'impression d'un voyage vers 2030 mais plutôt vers 1930 curieusement. Finalement, l'urbanisme de bourg allie tout à la fois : l'individualité, l'hyper-densité de la maison individuelle et en même temps l'accès aux services mais aussi cette idée évoquée que finalement l'individualité c'était avant tout une question de réseau, de relations avec les autres et que celles-ci n'étaient pas identiques en maison individuelle qu'en collectif. C'était ça qu'on recherchait et finalement la forme elle peut, par contre, beaucoup évoluer. »

L'identité locale devient une valeur fortement recherchée

« Dans le Morbihan, les territoires ont généré deux types d'habitat : côté mer des villages assez concentrés et inversement, coté terre, un habitat très diffus. Donc deux espaces assez différents et pourtant un ancrage local qui s'est créé à chaque fois au sein des villages.

A partir de cette idée, comment l'habitat individuel pourrait-il répondre à une demande de la population d'un fort ancrage territorial ? L'école est en fait un des lieux majeurs de lien et d'ancrage et ensuite viennent s'y associer les services et les associations. **Pour avoir de l'ancrage local, les gens ne sont pas forcément demandeurs d'individuel pur mais plutôt d'un individuel en petits groupes.**

On est arrivé à dire mais alors pourquoi ne pas recréer des hameaux ? Mais ceux-ci ne sont pas des lieux d'ancrage parce qu'aujourd'hui les services y sont absents (écoles, boulangerie...). Les gens quittent leur hameau le matin et rentrent le soir. »

« On a fait des références à des structures existantes (médiéna, hameaux, villages) et en même temps si on se projette sur 2030, ce qui est intéressant c'est de dire que **l'individuel ce n'est pas forcément le jardin, on a évolué vers un espace extérieur attenant directement au logement. Donc on peut faire beaucoup de choses et pas forcément de la maison individuelle classique.** L'autre chose c'était l'idée de petite entité de vie, ça ne veut pas dire forcément la forme du lotissement, c'est-à-dire que dans un ensemble il faut **retrouver des petits groupes de vie** pour développer la vie associative qui elle est très importante »

Thèmes

1 - Fiction 2030 : la maison séparée de la voiture

- . Identifier ce que veut dire une séparation nette de la voiture avec la maison, du développement de la voiture autonome, sans chauffeur, en libre service, électrique...
- . Quelles seraient les conséquences en termes d'urbanisation ?
- . Quelles principales évolutions l'habitat individuel connaîtrait-il s'il était séparé de la voiture (forme, coût...) ?

2- Fiction 2030, l'habitant individuel majoritaire a plus de 70 ans.

- . Identifier quels seront les modes de vie des habitants âgés entre 70 et 110 ans ?
- . Comment l'habitat individuel pourrait-il répondre à ces modes de vie ?
- . Quel urbanisme cela pourrait-il créer ?

Questionnement

Maisons sans voiture pour personnes « âgées »

- . Décrire comment ces deux phénomènes pourraient coexister ?
- . Quelles seraient les conséquences sur l'habitat individuel ?

Les réponses

La maison séparée de la voiture

« Qu'est ce qu'une séparation nette entre la voiture et la maison ? on s'est imaginé plutôt la voiture déconnectée de la parcelle, ce qui nous amenait à réfléchir sur la place de cette voiture, les avantages et inconvénients que cela peut avoir. C'est déjà un modèle qu'on peut retrouver sur certains projets aujourd'hui. Se pose la question de l'accessibilité, on s'est dit que ce modèle là était intéressant en terme urbain puisqu'on crée du lien social, les gens se croisent pour aller chercher une voiture regroupée à 30 m de leur habitation.

Cela permet de limiter aussi les surfaces de voirie, de créer des cheminements piétons, d'améliorer également le confort sonore. **Ainsi se formeront des sous-quartiers très calmes, sans voiture, sécurisés pour les enfants avec davantage d'espaces verts** et moins d'imperméabilisation des sols. Assez positif globalement avec cependant un bémol, la notion d'accessibilité car si la voiture est à plus de 30 ou 40 m de la maison cela nous questionne pour l'accessibilité des personnes âgées, des handicapés... »

« S'est ensuite posée la question de savoir quelles seraient les conséquences par rapport à l'habitat d'un modèle de maison sans voiture ? On pourrait avoir des façades de maisons moins larges donc aussi des **maisons plus compactes et économiques** et du fait de ne pas avoir de garage dans la construction, un **gain de la surface habitable** pour des celliers ou des espaces de rangement, c'est donc plutôt positif »

« Se posait aussi le problème de **la voiture autonome**, sans chauffeur, en libre service, électrique... Qu'est ce que ça implique au niveau des aménagements ? Trop tôt pour le dire mais on imagine qu'il y aura, pour que ces voitures sans chauffeur puissent circuler dans les lotissements, **des aménagements spécifiques** à prévoir au niveau mobilier et routier. Pour les voitures électriques, il conviendra également de prévoir dans les projets des bornes électriques à grande échelle, dans les nouveaux quartiers on pourrait imaginer, comme les Vélib, avoir des voitures en libre service »

L'habitant individuel majoritaire a plus de 70 ans ?

Comment l'habitat individuel pourrait-il répondre à ces modes de vie ?

Identifier quels seront les modes de vie des habitants âgés entre 70 et 110 ans ?

« Le constat entre 70 et 110 ans : on n'a pas à priori le même niveau d'autonomie et d'indépendance. On a besoin d'**une habitation évolutive et pour les derniers temps, de dispositifs collectifs autour de services en commun**, moyens médicaux, cuisines, salles de télévision, voire des jardins. On a noté des pistes pour permettre le retour à la cohabitation familiale, au regroupement des familles des différentes générations. La création de **plusieurs accès individuels dans une même maison** pourrait être une solution. Concrètement c'est aussi une réduction de la surface pour les personnes les plus âgées et un « plain-pied » avec le respect des normes « personnes à mobilité réduite' ».

La domotique et la connectivité se développeraient avec une incidence sur les déplacements qui ont tendance à diminuer et également un développement des services à la personne. Se pose la question des contextes où on situe la problématique que se soit en milieu urbain ou rural. Se posent aussi les difficultés de l'accession à la propriété pour les personnes de plus de 70 ans en 2030. Finalement une **location** ne serait-elle pas une solution plus adaptée ? »

Quel urbanisme cela pourrait-il créer ?

« En termes d'urbanisme, on est bien d'accord pour dire que l'une des solutions tourne autour de la notion de centralité. On fait directement la transition sur le regroupement des deux sous- groupes : la maison sans voiture pour les personnes âgées. Deux solutions ont été envisagées :

La première consisterait à aménager des dents creuses au niveau **des centres-bourgs** et avec des logements partagés en imaginant **les personnes âgées en bas de plain-pied et les personnes plus jeunes dans les étages.**

La seconde, maintenir le lotissement avec des parkings regroupés mais dans reste le problème de l'accès aux services à la personne. »

Thèmes

1 - Fiction 2030 : l'auto-entrepreneuriat remplace progressivement le salariat

- . Identifier l'impact sur les modes de vie du remplacement du salariat par l'auto-entrepreneuriat.
- . Comment l'habitat individuel pourrait-il répondre à ces modes de vie ?
- . Quel urbanisme cela pourrait-il créer ?

2- Fiction 2030, l'habitat partagé devient majoritaire

- . Identifier quelles seraient les fonctions partagées entre foyers et inversement les fonctions restées privatives.
- . Quelles formes l'habitat individuel prendrait-il pour répondre à ce nouveau partage des fonctions ?
- . Quel urbanisme cela pourrait-il créer ?

Questionnement

Habitat partagé pour auto-entrepreneur

- . Décrire comment ces deux phénomènes pourraient coexister ?
- . Quelles seraient les conséquences sur l'habitat individuel ?

Les réponses

l'auto-entrepreneuriat remplace progressivement le salariat

« Conséquences sur **les déplacements** : une mutualisation, une réduction et une optimisation de ceux-ci qui **n'auront pas forcément lieu au même moment** à la différence des migrations pendulaires d'aujourd'hui. Il y aurait donc une autre forme de déplacements.

La question est aussi financière. Si l'auto-entrepreneuriat devient majoritaire, une forme d'insécurité financière des ménages apparaîtra, lesquels n'auront plus forcément accès aux crédits et **le phénomène locatif s'amplifiera**.

Où travaille-t-on si on est auto-entrepreneur? Cela a fait débat.

Soit dans **une partie de la maison dédiée à l'activité** (un garage, un petit local, un abri de jardin...) ou alors on peut imaginer aller un peu plus loin dans la prospective avec l'idée d'avoir quelque chose de plus mobile, c'est-à-dire que **l'on amène avec soi ce dont on a besoin pour travailler et on se déplace avec**.

On a abordé ensuite un point qui n'a pas fait l'unanimité dans le groupe : c'est la question de la mutualisation. Si on est auto-entrepreneur, il y a nécessité à certains moments de rencontrer les autres et de mutualiser. Par exemple avoir éventuellement **des locaux communs où l'on se retrouve**.

*Pour l'habitat individuel il y aura forcément des questions de regroupement de services publics avec une évolution de la ville et des mentalités nécessaire pour aller dans le sens du développement de la location et de la mutualisation, du partage et de la mixité fonctionnelle. Plutôt que d'avoir des fonctions très disparates dans l'espace, il faudra les regrouper et voir comment tout ça pourrait coexister puisque des auto-entrepreneurs seraient présents dans tous les domaines et pas uniquement dans le domaine du tertiaire. Ça voulait dire qu'**être auto-entrepreneur aurait un impact sur les fonctions dont on a besoin dans la ville.** »*

L'habitat partagé devient majoritaire

« Nous sommes donc en 2030 et l'habitat partagé devient prioritaire, on habite tous les uns auprès des autres.

Il nous fallait identifier les fonctions qu'on était prêt à partager ou qu'on souhaitait voir rester privées au sein de nos logements et quelles formes donnaient cet habitat à notre urbanisme ?

*Après discussion, on a vu qu'on souhaitait **garder privatives certaines pièces** de nos logements : les chambres, les toilettes et les salles de bains. Il nous semblait important de garder **un espace d'accueil familial**. Était-ce un salon, une salle à manger, une cuisine, enfin un espace réduit qui nous permette à petite échelle d'accueillir des proches et d'être dans notre « chez nous ».*

*A côté, on était prêt à **partager des espaces en commun** qui étaient une salle à manger commune plus généreuse, un local en partage qui lui pouvait être pour des usages différents, quand on a des amis qui viennent, une fête ou le cours de yoga... et aussi un espace de travail.*

*Mais travailler ce n'est pas forcément chez soi dans un bureau ou au bout du lit. Ça peut être travailler sur dans espace en sortant de chez soi dans lequel on partage quelques services. Mais ça veut dire **avoir des activités non bruyantes, non polluantes qui ne prennent pas trop de place** (juste le tertiaire?).*

*Il nous semble important d'avoir aussi des boxes à côté, des locaux qui permettent aux habitants d'**avoir des lieux de stockage proches de la maison pour pouvoir partir.***

*A nous grouper les uns les autres, à avoir des espaces communs, il y a aussi le risque de créer des groupes qui soient fermés sur eux-mêmes. **Il semblait donc important d'avoir des liens vers l'extérieur**, que ce soit pour le commerce ou autre. Cette façon d'habiter de manière partagée pourrait être **des maisons accolées les unes aux autres** mais petites ou sinon de manière plus collective, **en montant un petit peu en hauteur** comme le font les grandes villes qui travaillent sur ces sujets depuis longtemps pour pouvoir accéder rapidement à des espaces partagés. »*

Thèmes

1 - Fiction 2030 : l'auto-conception devient majoritaire

- . Identifier comment pourrait se développer l'auto-conception de l'habitat individuel (configuration en ligne, construction par imprimantes 3D géantes, livraison en kit...)
- . Comment les métiers de la conception - commercialisation – réalisation de l'habitat individuel pourraient-ils évoluer dans ces conditions ?
- . Quelles seraient les conséquences sur la forme de l'habitat individuel ?

2 - Fiction 2030 : pénurie de foncier constructible

- . Identifier ce que pourrait être une très forte pénurie de foncier constructible.
- . Quelles seraient les conséquences en termes d'urbanisation ?
- . Sous quelles formes l'habitat individuel pourrait-il trouver sa place dans ce contexte de pénurie de foncier ?

Questionnement

Auto-conception et pénurie de foncier

- . Décrire comment ces deux phénomènes pourraient coexister ?
- . Quelles seraient les conséquences sur l'habitat individuel ?

Les réponses

L'auto-conception devient majoritaire

« Dans un premier temps on a un peu douté entre l'auto-conception et l'auto-construction, l'un suit-il forcément l'autre ? **Au delà de l'auto-conception, c'est toujours le particulier qui gère sa maison.** »

« La première problématique qui est apparue, c'est celle du particulier non sachant et non expert. Il lui est **nécessaire d'avoir un intermédiaire** ni concepteur, ni constructeur mais qui aurait le métier de **conseil** et surtout de **coordonnateur**. D'où une révolution des métiers actuels de la production d'habitats individuels, ceux de la conception et de la construction évolueraient vers ceux de la coordination. »

« En parallèle **le permis de construire serait remplacé par un cadre réglementaire beaucoup plus maîtrisé et simplifié, basé sur celui du permis d'aménager ou de la ZAC**. Cela créerait une sorte d'unification des modèles avec un rôle de contrôle beaucoup plus assumé par les uns et les autres. Le risque ? **Un phénomène d'uniformité** avec des règles plus unifiées, avec des kits de construction proposés par des entreprises **type "IKEA"** ou « Maison Phénix ».

L'ensemble des métiers de l'habitat individuel, du conseil et de la coordination, de l'auto-conception, pourraient évoluer vers l'accompagnement de l'évolution du bâti. La mixité des usages serait intégrée dès l'amont de la conception pour les nouvelles formes des ménages, la décohabitation...

La notion d'habitat individuel intégrerait aussi la notion d'usage individuel et de services selon les besoins et les évolutions. **Un bâti global avec une possibilité de réaménager l'intérieur par les habitants eux-mêmes**, un produit qui serait beaucoup plus souple avec une évolution des usages également plus simple sur le plan réglementaire. On pourrait passer d'un habitat à une école dix ans plus tard et vice-versa, donc en termes de réglementation ça nécessiterait une simplification énorme. **Enfin, il ne s'agirait même plus de maison individuelle mais d'un habitat individuel au sein d'une structure plus souple dans le temps.**»

La pénurie de foncier constructible

« Plus qu'en renouvellement urbain, il est nécessaire d'optimiser au maximum le foncier en intégrant aussi **le recyclage et l'économie circulaire du foncier comme des matériaux** et les pratiques participatives qui peuvent aller avec.

Dans le même temps, on imagine tout de même qu'on pourra construire ailleurs que sur du foncier constructible. Ce serait en fait vernaculaire (propre à un pays, à ses habitants). C'est-à-dire qu'on n'aurait **la possibilité de construire sur des terres agricoles ou du terrain inondable de manière très réversible : sur pilotis, la maison flottante...** On peut imaginer un système déjà existant, non encore complètement approprié d'une manière globale par les particuliers, une nouvelle tendance de l'idéal de la maison individuelle.

En fait **une nouvelle forme de propriété qui ne serait peut-être pas la propriété du foncier mais une nouvelle manière de construire dessus**, de se l'approprier. On revient alors sur les questions du renouvellement urbain, du recyclage du foncier.

Cette nouvelle génération intégrerait la nécessité d'habiter ensemble et donc il y aurait **un apprentissage du partage, notamment des espaces** qui devrait être fait, de fait par nécessité.

Dès l'amont du projet de construction, d'auto-construction, on peut imaginer un projet comme évolutif et collaboratif avec des modalités individuelles, pensé par le collectif et par l'ensemble de tout un voisinage. Il s'agira de se retrouver entre voisins pour imaginer un projet dans lequel l'intimité de chacun sera préservée, la qualité des matériaux permettant de s'absoudre des nuisances du voisinage.

Pour conclure, c'est un peu idéal comme vision de 2030 : l'habitat individualiste sera mort et vive l'habitat individuel pur »

Thèmes

1 - Fiction 2030 : on n'achète plus, on loue

- . Identifier ce que pourrait être la « location avec option d'achat » systématisée de l'habitat individualisé
- . Définir comment et pourquoi ce type de location aurait pris la place de l'acquisition (contexte financier, durée d'habitation, mobilité des habitants...)
- . Quelles seraient les conséquences de l'utilisation systématique de la location sur la conception de l'habitat individuel ?

2 - Fiction 2030 : pénurie de foncier constructible

- . Identifier ce que pourrait être une très forte pénurie de foncier constructible.
- . Quelles seraient les conséquences en termes d'urbanisation ?
- . Sous quelles formes l'habitat individuel pourrait-il trouver sa place dans ce contexte de pénurie de foncier ?

Questionnement

L'habitat sans famille ni services domestiques

- . Décrire comment ces deux phénomènes pourraient coexister ?
- . Quelles seraient les conséquences sur l'habitat individuel ?

Les réponses

Pénurie de foncier constructible

« On avait une interrogation sur la pénurie de foncier, on s'est dit que finalement il existait beaucoup d'espaces disponibles et qu'avant qu'il y ait véritablement une pénurie, on pouvait s'interroger ? On est arrivé sur **des réponses relativement classiques, c'est-à-dire reconstruire la ville sur la ville, densifier, mettre en place des choses qui existent déjà comme le BIMBY, créer des surélévations avec des maisons individuelles...mais en tous cas travailler sur l'enveloppe bâti y compris en annexant le jardin. Pour protéger aussi les espaces agricoles, on n'urbaniserait plus en dehors des bourgs, on resterait dans l'enveloppe bâti et donc on ne creuserait que ce potentiel là.**

Mais par contre dans le groupe on pensait que ça ne pourrait vraiment jamais arriver qu'il n'y ait plus de foncier disponible du tout... **Il y aurait forcément quelques espaces quand même.** Ça nous a amené à nous interroger sur la forme de la l'habitat, de la maison et ce qui en est ressorti assez naturellement c'est **une forme d'élévation pour réduire l'emprise au sol le plus fortement possible et de réduire le jardin à ce qui pourrait être un patio.** Les médinas c'est un peu le même principe, des modèles urbanistiques qui viendraient d'une certaine manière d'ailleurs pour créer cette élévation autour d'un patio, cette idée d'habitat intermédiaire. La maison sur les toits on commence à la voir aussi et **le patio est un modèle qu'on a oublié mais qui crée une certaine intimité mais peut aussi créer un enfermement, peut être plus d'individualisme »**

On n'achète plus, on loue

« On n'achète plus et on devient **locataire mais avec une option d'accession à la propriété** ; ce qui a été rappelé c'est que cette pratique existante se systématiserait et irait au-delà peut être des acteurs traditionnels. **Qui porterait alors ces projets ?**, Des promoteurs de nouvelle génération ? On voit que c'est **un jeu d'acteurs nouveaux, peut être de taille plus conséquente pour supporter des investissements nettement plus élevés.**

La question qui se posait ensuite : on est dans le cas d'une pénurie de foncier, que proposerait-on comme logement d'abord à la location, puis à l'accession. Un peu naturellement, le premier intérêt pour l'acquéreur potentiel c'était **la sécurisation d'un parcours résidentiel**, mais aussi dans le même temps une plus grande fluidité de celui-ci. En réalité **on pourrait facilement changer de logement**, la fluidité appellerait la fluidité, ce qui entraînerait une évolution de l'offre. Elle serait **associée à des services**, voire éventuellement à des packs de services, c'est-à-dire maisons + cuisine + salle de bains aménagée + certains services associés, **voire l'option Premium** avec la location du véhicule électrique intégrée, un abonnement à un club de sports, la piscine...

Les niveaux d'offres créeront un risque de ségrégation sociale (niveaux de loyers). On s'est posé la question de la mixité sociale ? On s'apercevait qu'en poussant le raisonnement ça posait des questions d'ordre social et politique. Donc avec cette idée d'offre de service beaucoup plus riche, l'intérêt pour les locataires et acquéreurs potentiels serait en fait de **changer très souvent de logements. C'est un peu comme si on faisait des mises à jours des logiciels pour son logement** : c'est-à-dire j'habite 1 ou 2 ans dans un logement et on m'en propose un nouveau plus performant sur le plan thermique avec des solutions de services de nouvelle génération qui m'inviteraient à déménager peut-être d'une rue ou d'un quartier à l'autre. On serait dans une logique de la fluidité qui s'entretient elle-même.

Une question se pose : que définissons-nous, un modèle rural ou urbain ?

Ce modèle n'est viable que sur des formes urbaines très agglomérées, pour des communes au-delà de 5000 habitants. Finalement qu'on dessine un maillage territorial sans rapport avec ce qui existe aujourd'hui. Partant du principe que **les grands opérateurs de services auraient des réactions de marché, ils n'iraient pas sur certains secteurs du territoire** ; donc en même temps qu'on façonnerait un modèle urbain, on dessinerait implicitement une forme de maillage du territoire. Ce qui poserait un certain nombre de questions évidemment politiques.

Dernier élément en guise de conclusion : On avait un certain nombre d'interrogations mais également un certain scepticisme sur le fait qu'on ne puisse plus acheter. **On n'imaginait pas une société où ne pouvait plus du tout acheter** avec notamment la transmission du patrimoine. C'est un autre modèle en fait. »

Thèmes

1 - Fiction 2030 : la cellule familiale n'existe plus

- . Identifier en quoi la cellule familiale pourrait disparaître (décohabitation, séparation, vieillissement...).
- . Rechercher par quelle forme de « foyer » elle pourrait être remplacée (recomposition, multigénération, colocation...)
- . Quelles seraient les conséquences sur la forme de l'habitat individuel ?

2 - Fiction 2030 : l'habitat individuel ne consomme plus, il « produit »

- . Identifier ce que l'habitat individuel pourrait produire (eau, énergie, services...).
- . Quelles seraient les conséquences socio-économiques si l'habitat individuel devenait systématiquement producteur ?
- . Comment cela ferait-il évoluer le « marché » de l'habitat individuel ?

Questionnement

L'habitat sans famille mais auto-producteur

- . Décrire comment ces deux phénomènes pourraient coexister ?
- . Quelles seraient les conséquences sur l'habitat individuel ?

Les réponses

La cellule familiale n'existe plus

« C'est un constat qu'on connaît tous, Par quelle forme de foyer la famille pourrait-elle être remplacée ? Les recompositions, les multi-génération, les co-locations ? Quelles incidences sur les formes de l'habitat individuel? Jeune, la famille c'est une bande copains ensuite, on vit en couple avec des enfants puis éventuellement avec d'autres conjoints... avant de se retrouver souvent seul en vieillissant.

Même si la cellule familiale n'existe plus en tant que telle, elle évolue suivant la composition familiale. Nous sommes des sédentaires, on reste sur le même terrain parce qu'on y est accroché mais la forme urbaine évolue selon que nous sommes seuls ou à plusieurs. On a pensé que la forme, ça serait très souvent des modules cellulaires évoluant dans le temps. **L'individu a du mal à anticiper les choses. Il faudrait que la forme urbaine évolue en fonction de la composition de la famille et suivant des modules cellulaires en lien avec l'âge des occupants et avec leurs besoins de services.** »

Sur les conséquences socio-économiques, c'est une évolution, on est dans le cadre **d'habitants gestionnaires de leur quartier où la gestion du quartier devient un peu institutionnalisée**. C'est aussi **une gestion locale de la redistribution de l'énergie sur le site, voire le quartier élargi**, donc toujours avec cette double échelle. L'habitat est vécu comme une mini-usine de production et de services ce qui change un peu la donne. C'est **un modèle économique** qui est revu par rapport au rapport de l'investissement sur le fonctionnement. Dans ce cas effectivement l'investissement sera peut-être plus onéreux au départ lors de l'achat mais ensuite on n'aurait des dépenses limitées de fonctionnement. »

Evolution du marché de l'habitat individuel

« On s'oriente vers **un partenariat plus accru entre les aménageurs/lotisseurs et les constructeurs**, une redéfinition de leurs missions, de leurs compétences et une montée en ingénierie sur d'autres champs qu'ils n'ont pas aujourd'hui. On a pensé aussi pouvoir imaginer **d'autres métiers comme « manager de site »** (existe sur certaines zones d'activités qui est là dans le cadre de l'animation, de la gestion du suivi, un peu comme **un syndic de quartier**) qui suivrait les habitants à moyen voire long terme, y compris dans le cadre de cette production d'énergie et redistribuée à la communauté.

Pour fusionner les deux sujets qui ne sont pas antinomiques, la cellule familiale va en diminuant et on peut imaginer que la production en énergie va aller en augmentant. Donc **la consommation propre à l'habitant individuel va baisser de fait et il y aura une redistribution vers la collectivité de l'énergie ou des services produits**. On imaginait aussi que cette évolution de la cellule familiale décroissante poserait la question de **formes modulaires**, on imaginait aussi que l'évolution de la production de logements pouvait être réalisées peut-être en 2030 ou 2050 par des **imprimantes 3D de grande envergure**. »

Conclusion générale

Eric HENNION chef du service urbanisme habitat DDTM 56

« Merci d'être venu et surtout nombreux, nous avons même dû refuser des inscriptions. Merci à Ludovic.DEVERNAY et à tous ceux qui ont participé à l'organisation et l'animation de cette journée.

Nous sommes partis de la journée lotissements, pour explorer beaucoup plus loin, de la rénovation urbaine au développement rural en évoquant des notions d'économie et de sociologie. Nous n'abordons ainsi plus la question des lotissements de la même façon qu'il y a quelques années.

Prospective 2030, c'était un peu le leitmotiv des ateliers de cet après-midi, mais quand on sait que la ville se renouvelle de 1 à 2 % sur elle-même par an (taux de constructions neuves par rapport au parc existant), la perspective, ou la prospective, est en fait à l'horizon 2050 ou 2060 et fabriquer l'urbanisation de 2050 se conçoit dès à présent dans le cadre de politiques publiques fortes.

Ces politiques visent notamment à la préservation des milieux naturels et des espaces agricoles, mais aussi un objectif de logements qui doit prendre en compte le fait qu'une partie de la population est encore logée dans de mauvaises conditions ou des conditions de précarité énergétique. La prise en compte des risques, dans les politiques publiques comme par la société, est également un enjeu fort, on pense aux risques naturels, aux risques technologiques et les événements récents nous conduisent également à évoquer les questions de sécurité.

De tels enjeux, de telles préoccupations vont contribuer à la définition de la ville de demain, au mode d'habiter de demain.

Les changements de mode de vie également :

- le lien au travail a changé, en termes d'horaires, de possibilités de travailler chez soi (télétravail...) ou de ne pas avoir un unique lieu de travail (à l'exemple des expériences menées pour installer des bureaux itinérants pour l'organisation de rendez-vous),*
- le lien aux loisirs a également évolué : loisirs chez soi, nouvelles technologies favorisant des loisirs différents, etc.*

Tout cela a également conduit à changer le rapport à l'habitat ainsi que vous avez pu l'évoquer dans certains ateliers et notamment à la taille des parcelles d'implantation : hier, un jardin c'était minimum 300 m², il fallait de « l'espace ». Aujourd'hui, on voit des jardins de 40 m² dont les habitants se satisfont pleinement, à condition que l'intimité y soit préservée.

Enfin la nécessité de penser l'énergie, comme cité à plusieurs reprises aujourd'hui : dans les transports, dans les matériaux de construction utilisés, dans la façon de construire, dans la production d'énergie elle-même avec l'auto-production qui se développe et dans son partage, sa mutualisation.

Bien qu'individuels, on constate de plus en plus souvent que les habitats se regroupent pour favoriser une production d'énergie utile à tous. L'individuel n'est pas nécessairement de l'individualisme.

Si le taux de constructions neuves est de 1 à 2 % du parc existant par an, la rénovation du bâti ancien représente un enjeu fort pour nos villes et villages. L'enjeu sera d'autant plus fort qu'il nous faudra travailler à permettre ces rénovations, ou insertions de constructions nouvelles, en intégrant les changements et évolutions des modes de vie et des politiques précitées.

Les ateliers l'ont évoqué : nous allons vers de nouveaux modes d'habiter, des façons de vivre différentes, mais aussi vers de nouveaux modes de financement...

Vous avez avancé sur ces points des idées parfois innovantes, parfois utopiques, parfois cauchemardesques.

Les modes d'habiter, le rapport à l'habitat peuvent entraîner des changements importants dans les modes de financement. L'accès à la propriété, ainsi que vous l'avez pointé, évolue déjà et notamment dans la durée avec une moyenne de conservation d'un bien de 7 ans aujourd'hui alors qu'il y a encore une génération, « on achetait pour la vie ». Modification des modes de vie, des modes de travail, des conditions de transport font que la maison pour la vie est devenue rare.

Vous avez cité à plusieurs reprises la nécessité de penser l'avenir avec la modularité.

Les immeubles à construire ou à rénover devront en effet être modulaires, pour répondre à ces changements rapides (de mode de vie ou de propriétaire) mais aussi pour permettre d'assurer leur pérennité. Bon nombre d'immeubles, d'habitat ou de bureaux, que nous connaissons n'ont pas fait l'objet de « redistribution » pendant 100 ou 120 ans à l'exemple des immeubles des administrations du début du 19^{ème} ou du 20^{ème} qui ont aujourd'hui bien du mal à se transformer, leur conception ne l'ayant pas prévue.

La question de la densification a également été largement évoquée. S'il s'agit bien d'une orientation majeure, « densifier » n'est pas un objectif qui permettra seul de répondre aux enjeux de la ville de demain et des lotissements de demain.

La question de la densification pourrait se poser un peu différemment: la densification où? La densification comment ?

Vous avez cité à plusieurs reprises différentes composantes des territoires – la ville, la mer, la campagne – et vous avez évoqué les espaces denses, les espaces à densifier, les espaces urbains. La notion de densité devra être appréciée au regard de ces éléments et aura nécessairement des reflets différents en surfaces comme en formes. Vous avez commencé à y travailler en imaginant l'immeuble ou la maison sur elle-même ou encore le jardin sur la maison.

Enfin, ont été abordées les « réponses technologiques ». J'avoue rester un peu dubitatif sur le sujet. Il me semble que la technologie doit rester un outil pour atteindre les objectifs et non un objectif. Je suis impressionné par la technologie des imprimantes 3D en étant inquiet d'une utilisation qui pourrait conduire à une grande uniformité sans prise en compte des territoires, ni des modes de vie.

Pour conclure, je dirais que la journée d'aujourd'hui n'a apporté aucune réponse et tant mieux... Elle a apporté beaucoup plus : beaucoup de questions et de suggestions. En fait elle nous a aidé à définir les questions à se poser pour répondre aux enjeux de l'urbanisation de demain et à la place essentielle que doit prendre l'humain dans cette réflexion.

Une des conclusions d'un des groupes de travail était d'ailleurs très intéressante dans cet esprit: « on est individuel et on le reste ». Certes, mais les enjeux sociétaux montrent qu'il faudra préserver l'individuel dans un contexte où le partage est de plus en plus important : partage de l'espace, des espaces, de l'énergie, etc. tout en respectant l'intimité de chacun.

Le nombre et la diversité des participants à cette journée montrent l'intérêt de la réflexion mais aussi la nécessité de s'organiser, de partager, pour que nos travaux participent à définir des formes urbaines qui en 2050 ou en 2060 ne nous feront pas rougir.

Merci encore de votre participation et j'espère que nous pourrons à nouveau travailler ensemble sur ces sujets prochainement.

