

Urbanisation dispersée : motivations et perceptions



PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE

CERUR_
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

Mieux comprendre pour mieux agir au service de la revitalisation des centralités et de la protection des espaces naturels et agricoles

Mai 2019

Depuis de nombreuses années, s'affirme une prise de conscience collective et forte des impacts irréversibles d'une consommation excessive d'espaces agricoles et naturels sur l'érosion de la biodiversité, les paysages et le changement climatique. Le Plan biodiversité présenté par le ministre de la transition écologique et solidaire le 4 juillet 2018 rappelle la nécessité de "définir avec les parties prenantes l'horizon temporel pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette et la trajectoire pour y parvenir progressivement".

Cette ambition collective conforte les actions déjà engagées en faveur du renouvellement urbain, notamment la dynamisation et la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, sujet dans lequel les partenaires publics sont particulièrement impliqués en Bretagne, à travers plusieurs appels à projets régionaux.

Elle répond, enfin, à une attente forte des citoyens et pouvoirs publics, de plus en plus sensibles aux impacts sur le budget des ménages et de la collectivité, ainsi que sur la qualité de l'air, de la dépendance de certains territoires à l'automobile.

Faisant le constat de la permanence d'une offre et d'une demande de logements au sein des espaces d'urbanisation dispersés, singulièrement nombreux dans une région marquée de très longue date par ce phénomène, la DREAL et les DDTM en Bretagne ont souhaité mieux comprendre ce phénomène, en s'attachant aux motivations et perceptions des habitants et des élus.

L'approche très qualitative mise ici en oeuvre avec l'appui du cabinet CERUR, à travers une centaine d'entretiens, met en lumière un ensemble très contrasté de stratégies, personnelles ou collectives, assumées ou subies, ne répondant parfois que très partiellement aux besoins des habitants, en particulier des plus fragiles.

La présentation des résultats de cette étude aux territoires et institutions rencontrées, en fin d'année 2018, a pris la forme d'ateliers de solutions. Ces échanges ont permis de réfléchir ensemble à des réponses aux besoins en logement autres que l'habitat dispersé. Certaines solutions existent déjà, mais d'autres restent à inventer afin de changer le regard des ménages en attente d'un logement et d'orienter leurs recherches vers les centres-bourgs et centres-villes, plutôt que vers l'habitat dispersé.

Au coeur de ces réflexions exploratoires, trois dimensions sont apparues.

La première concerne l'offre de logements dans les centralités, qui pourrait évoluer vers une meilleure réponse aux attentes et besoins exprimés notamment dans cette étude, en matière de confort, d'accessibilité et de services de voisinage. Ceci implique la définition de nouveaux modèles, de type "éco-bourgs" par exemple (démarche écoquartier à l'échelle d'un bourg), mobilisant les acteurs publics et privés.

La deuxième dimension, plus sociologique, s'applique à l'accompagnement "prospectif" des parcours résidentiels. L'achat d'un logement constitue dans de nombreux cas un projet à l'échelle d'une vie, dont les changements potentiels et leurs conséquences pourraient être plus largement discutés en amont, à travers, par exemple, un conseil local aux démarches d'acquisition.

La troisième dimension, enfin, recouvre l'ensemble des dispositifs publics existants en matière de logement (acquisition ou rénovation) ou en matière d'urbanisme et d'aménagement (de la planification à l'opérationnel). Ces dispositifs de nature diverse (subventions, prêts, appels à projets, etc) pourraient ainsi évoluer en faveur d'un renforcement de leur conditionnalité à un projet de territoire répondant durablement aux attentes et besoins exprimés, notamment, dans cette étude, en matière de maîtrise des mobilités contraintes, à travers le développement d'un "urbanisme de proximité".

Ces réflexions constituent autant de pistes de travail à développer entre partenaires à l'avenir, au service d'un aménagement du territoire respectueux du double impératif de transition écologique et de cohésion sociale. A l'image de cette étude, le citoyen devra être au centre de cette nouvelle approche.

Marc Navez

Directeur régional de l'environnement, de
l'aménagement et du logement

Urbanisation dispersée : motivations et perceptions

Étude réalisée à partir
d'une centaine
d'entretiens d'élus et
d'habitants de Bretagne



PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE

CÉRUR_
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

La Méthode



Pour répondre aux enjeux de l'étude, le choix a été fait de développer **une approche très qualitative**. Une enquête approfondie a ainsi été conduite sur **10 communes** : 2 ou 3 communes par département et par typologie de territoire (péri-urbain, littoral, rural).

Le choix des communes a été co-construit avec les DDTM bretonnes et intègre un certain nombre de critères : nombre d'habitants, surface de la commune, typologie de la commune – périurbaine, rurale, littorale-, morphologie urbaine (taille du centre bourg, nombre d'écarts – hameaux et villages-, spécificités de l'habitat, dynamique d'urbanisation, type de document d'urbanisme). Les 10 communes finalement retenues sont les suivantes : Guichen, Saint-Méloir-des-Ondes, Caulnes, Méllionec, Tredrez-Locquémeau, Cléden-Cap-Sizun, Ergué-Gabéric, Plouguerneau, Languidic, Berric.

Rencontre avec les maires

Un premier temps de rencontre avec les maires a permis de retracer l'histoire de l'urbanisation résidentielle et économique de chaque commune depuis l'après-guerre, puis de saisir dans une visée plus prospective les enjeux et la stratégie du développement de la commune. Une visite sur site a ensuite permis de commenter en direct les différents lieux de l'urbanisation dispersée et de repérer les différents types de ménages ayant fait le choix de s'y installer.

Entretiens avec les habitants

Une cinquantaine d'entretiens qualitatifs ont été réalisés au domicile des habitants. L'échantillon a été construit avec les maires avec le souci d'interroger une diversité de profils de ménages du point de vue de : l'ancienneté de l'installation, l'origine géographique, la composition familiale, l'âge, la profession et le type d'habitat (reprise d'un habitat ancien dans un hameau, construction neuve sur une parcelle isolée, acquisition d'une maison plus ou moins récente (depuis les années 60), etc.).

Ces entretiens devaient permettre de comprendre les significations plurielles que peuvent recouvrir l'acte d'habiter ou de travailler dans l'habitat dispersé. Ils devaient en second lieu permettre d'en appréhender le fonctionnement et les impacts pour le territoire. Ces entretiens ont ainsi permis de traiter les questions suivantes :

- Les raisons du choix résidentiel en resituant le ménage dans son parcours et son mode de vie
- Les formes d'appropriation du logement et de l'habitat
- Les pratiques du territoire local pour le travail et l'organisation des activités
- Les adaptations du mode de vie auxquelles conduit cette forme d'habitat a priori plus isolé
- Le bilan de ce choix et les projections pour l'avenir

Entretiens avec les acteurs

Des entretiens auprès d'acteurs régionaux ont été réalisés afin de nourrir la réflexion d'apports d'expertise. Le choix des acteurs a été défini en concertation avec la maîtrise d'ouvrage : EPFR, Conseil Régional, Chambre d'agriculture, agences d'urbanisme – Adeupa, Aurelor. Quel regard ces acteurs portent-ils sur la confrontation entre termes de la loi et réalités locales : quelles difficultés, points de tension, quelles approches alternatives repérées ou suggérées ?



La construction des profils



Ces portraits ne sont pas des « photographies » des habitants rencontrés au cours de cette étude, mais **des « constructions » qui agrègent les propos de plusieurs personnes présentant des points de convergence** (modèle de l'idéal type). Les profils permettent d'exprimer le sens que revêt le choix de la campagne et à travers celui-ci les représentations qui lui sont attachées.

Les déterminants

La recherche des déterminants conduit les personnes à replacer **leur choix de la « campagne »** dans leur parcours à la fois personnel et résidentiel. Une première grille de lecture permet à l'ensemble des ménages de donner sens à leur choix et un premier grand classement s'opère entre :

- Des parcours qui s'inscrivent en **rupture**
- Des parcours qui s'inscrivent en **retour**
- De manière médiane, des parcours qui s'inscrivent en **continuité**

Au prisme d'une seconde grille de lecture, on peut repérer quatre grands registres d'argumentaires (« rationalités ») qui donnent sens au choix de la « campagne », mais également au choix d'un habitat singulier (pourquoi cette maison dans ce hameau et cette commune ?) :

- **Un registre économique** : le ménage évalue l'accessibilité financière de son choix résidentiel
- **Un registre sensible** : le ménage apprécie d'abord les qualités sensibles de l'habitat (registre d'évocations, d'affects, d'imaginaire, de souvenirs, d'un coup de cœur...)
- **Un registre politique** : l'habitat à la campagne est un « terrain de jeu » pour expérimenter et mettre en acte des valeurs (développement durable, développement culturel, humain, local...)
- **Un registre fonctionnel** : le ménage évalue le caractère raisonnable de son choix résidentiel en intégrant l'accessibilité au territoire et les qualités ergonomiques de l'habitat

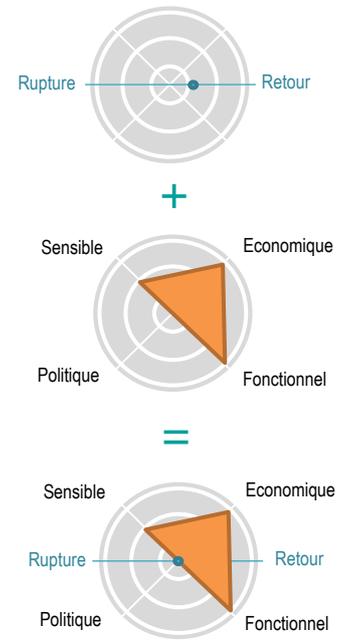
Les choix résultent donc d'équations, de combinaisons ou de compromis mais les profils sont identifiables à partir d'un registre dominant qui doit nécessairement être satisfait pour emporter le choix.

Les impacts

Les impacts des choix résidentiels sont analysés sur quatre dimensions :

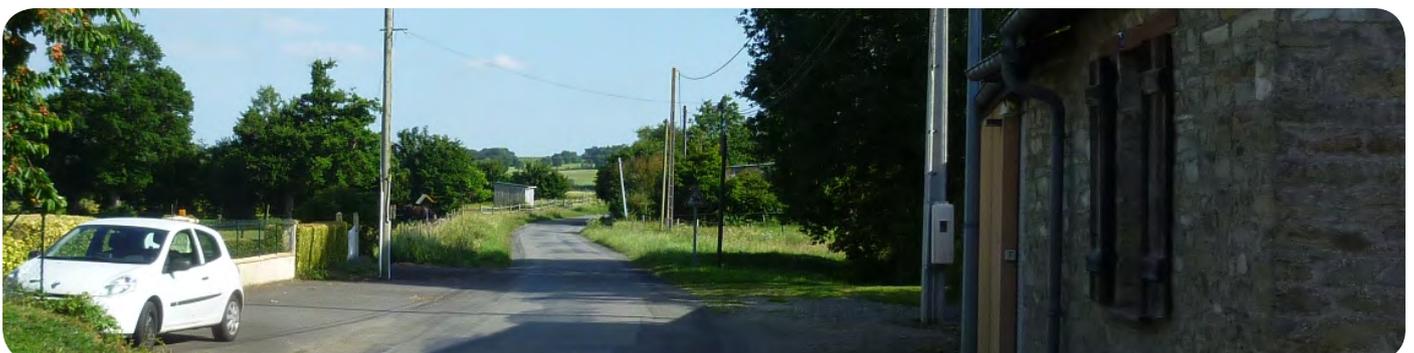
- **La démarche de rénovation** : le sens de la rénovation (accomplissement personnel, recherche de performance, moyen de s'intégrer dans un environnement rural...), les buts recherchés par rapport aux représentations d'un habitat idéal, le temps et les moyens consacrés...
- **Les pratiques du territoire**, en particulier sous l'angle des mobilités, entre hameau, commune et grand territoire...
- **Les socialités de voisinage** : les modes d'intégration dans le hameau, les solidarités de proximité, les relations au monde agricole...
- **L'intégration dans la commune**, les formes de participation à travers les pratiques ordinaires d'achat, de scolarisation des enfants, d'implication associative...
- **L'ancrage et les projections** pour l'avenir.

Les radars des déterminants



Les profils identifiés

- **PROFILS EN CONTINUITÉ**
 - « Campagne » - Refuge
 - « Campagne » - modeler sa filiation
- **PROFILS EN RUPTURE**
 - « Campagne » - Sas de décompression
 - « Campagne » - Terrain de jeu alternatif
 - « Campagne » - Nouvelle vie
- **PROFILS EN RETOUR**
 - « Campagne » - Cadre de vie



1 «Campagne» refuge

Ce profil rassemble ici des personnes qui à des degrés divers voient à travers l'habitat à la campagne une possibilité de vivre à moindre coût (campagne accessible – ménages modestes) voire de survivre (campagne survie). Ce portrait semble plutôt repéré dans les territoires ruraux où les prix fonciers et immobiliers sont les plus accessibles ou dans les territoires périurbains élargis qui offrent des possibilités de cumuler auto subsistance et petits boulots.

Les déterminants

Campagne survie

Après un accident de la vie, les personnes recherchent un cadre permettant de subsister : un habitat pas cher, un jardin à cultiver, la possibilité d'exercer de petits emplois. La recherche porte sur un territoire proche, mais plus accessible financièrement et donc plus en retrait – de la ville, du littoral... On repère également d'anciens agriculteurs à la retraite avec de faibles moyens qui poursuivent une petite activité d'élevage et de jardinage.

Campagne accessible

La campagne représente pour ces ménages modestes le seul moyen d'accéder à la propriété. Le choix peut porter sur une **maison récente** - compromis acceptable entre la solution préférée du lotissement inaccessible et le logement HLM repoussoir-, ou sur **de l'ancien à rénover**.

Les impacts

Campagne survie

Lorsqu'il y a acquisition, des travaux d'**auto rénovation** sont engagés de manière progressive, sur du temps long en fonction des ressources disponibles. Les **mobilités** sont très réduites, limitées aux besoins spécifiques. On vit à l'échelle de la proximité. Le cercle d'interconnaissances est réduit, la proximité de **voisinage** n'est pas appréhendée comme une ressource et l'on semble un peu « flotter » dans son environnement. **L'implication dans la vie de la commune** est limitée et la fréquentation

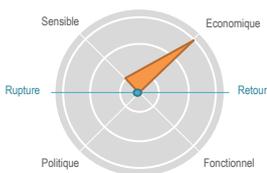


du bourg doit répondre à une utilité. **L'ancrage existe de fait** et le ménage restera dans sa maison tant qu'il le pourra.

Campagne accessible

Les travaux de **rénovation** sont appréhendés dans une perspective économique, pour créer des ressources : vente d'une partie de parcelle, rénovation pour mise en location... **L'implication dans le hameau ou le bourg** n'est pas nécessairement recherchée. Les pratiques de voisinage sont distantes. **Le monde agricole** est relativement absent des représentations. On peut évoquer une forme de vie « hors sol ». Les **mobilités** sont contraintes, liées à l'activité professionnelle. Les pratiques de courses sont plus tournées vers les supermarchés les moins chers du territoire local. **L'ancrage est faible**, la perspective de partir un jour est présente sans pour autant que ce choix résidentiel soit regretté.

Dominante de la dimension économique





Dimensions économique et sensible du territoire



2 «Campagne» modeler sa filiation

Un profil qui concerne des fils d'agriculteurs, seuls ou en couple, plus rarement avec des enfants. Lorsqu'ils ne reprennent pas un bien familial, ils s'installent dans une longère plutôt isolée ou dans un petit hameau sur un territoire plutôt rural, mais qui dépend du secteur d'installation des parents.

Les déterminants

Les ménages ont ici repris une ferme familiale qu'ils ont restaurée pour une activité agricole (ou pas) ou acheté une ferme dans le secteur de l'exploitation familiale. Ils se disent profondément attachés à la campagne, au calme, à la nature. Ils expriment la volonté de s'inscrire dans une continuité, mais en modelant leur filiation (ne pas habiter chez les parents, avoir sa ferme, son habitat à soi).

Les impacts

Ils engagent de lourds travaux de **rénovation**. Les transformations sont réalisées progressivement dans le temps en fonction des ressources disponibles. Ils ressentent les nouveaux arrivants souvent en rupture avec le **monde agricole**. Ils évoquent la confrontation de deux univers et ont le sentiment que les nouveaux arrivants ne s'intéressent pas à l'histoire des lieux, et notamment à l'histoire agricole de ces anciens bâtiments de ferme. Leur **réseau de connaissance et de sociabilité** est essentiellement lié au monde agricole et au monde associatif local par la pratique d'activités sportives. Ces ménages ont le sentiment que la vie des hameaux s'est appauvrie, et portent souvent un regard nostalgique sur une époque où les relations de voisinage et d'entraide étaient plus intenses. Pour autant, certains considèrent comme une opportunité la reprise des bâtis anciens par de nouvelles populations, reprises qui témoignent



de l'attractivité résidentielle de la campagne et les confortent dans leurs propres choix. Même s'ils ont grandi sur ce territoire, les temps ont changé et ils éprouvent lourdement les contraintes de déplacements, en particulier pour les enfants. En effet, leur temps de travail les rend peu disponibles pour les trajets (école, activités) que les femmes prennent souvent en charge. Il paraît aujourd'hui plus difficile de vivre sur un territoire de proximité : les enfants et les jeunes ont des attentes nouvelles et moins d'autonomie dans leurs déplacements. Le choix résidentiel s'inscrit **dans la durée**. Seules les difficultés d'autonomie pourraient conduire à partir pour habiter le centre bourg.

3 «Campagne» sas de décompression

Un profil qui concerne des urbains, de milieu socioprofessionnel aisé – cadres d’entreprises, intellectuels. Plutôt présents sur les communes périurbaines proches d’une « boîte de vitesse » (gare, 4 voies), mais en hameau isolé composé de vieilles longères, niché au creux d’un vallon ou offrant de belles perspectives sur le grand paysage.

Les déterminants

Vivre à la campagne : un choix de **rupture mesurée** avec un mode de vie urbain. Un travail en ville, un lieu d’habitat à la campagne : la possibilité de **se ressourcer**, de décompresser, mais en même temps, la possibilité de **faire de son lieu d’habitat un lieu de prolongement du travail**. Un choix qui répond à l’équation : un cadre de vie et un bien de qualité, une commune connectée.

Les impacts

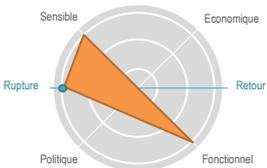
La **restauration** vise à concilier normes contemporaines de confort et respect de l’esprit d’origine. Elle peut s’appuyer sur des conseils et vise à faire travailler de bons artisans. Vivre à la campagne relève plus ou moins d’une **expérience inédite**. On ne tient pas particulièrement à nouer des relations avec le monde agricole sans pour autant chercher à s’en isoler. On s’installe plutôt dans des relations individuelles qui s’appuient sur de petits échanges réciproques. Le monde agricole a ses propres contraintes que l’on respecte. Les relations se nouent plutôt avec des personnes sociologiquement proches qui habitent le même hameau. Dans cette sphère de proximité se créent des relations d’entraide. On maintient des **pratiques urbaines** par le travail, les activités, mais dans la mesure du possible, on essaie de faire vivre le **centre bourg**. Si la démarche de rupture existe



au départ, les personnes s’inscrivent progressivement dans des relations sociales à échelle du hameau et de la commune. **Les mobilités** liées à ce choix résidentiel sont bien anticipées et assumées. Elles sont organisées pour ne pas peser sur l’organisation personnelle mais deviennent fortement contraignantes au moment de l’entrée des enfants au collège. Il faut alors construire des solutions parfois complexes.

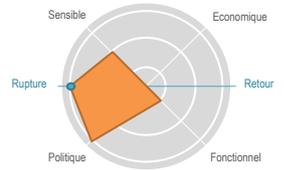
A noter : dans le périurbain, ce type de profil peut se rencontrer dans des villages d’habitat plus récent. Des personnes en rupture de la région parisienne trouvent dans cet habitat un compromis entre le lotissement pavillonnaire trop dense et l’habitat ancien isolé.

Dimension fonctionnelle de la commune et dimension sensible de l’habitat





Dominante du registre politique



4 «Campagne» terrain de jeu alternatif

Un profil qui concerne des ménages – seuls, en couple, avec de jeunes enfants-, jeunes - primo accession- ou plus âgés – première ou seconde accession. Ils sont dotés d'un faible capital économique (activités peu rémunératrices), mais d'un fort capital culturel.

Les déterminants

Le projet habitat est support de mise en œuvre de convictions et de valeurs. **Le rural est d'abord un terrain de jeu**, d'expérimentation et d'accomplissement qui offre des opportunités immobilières accessibles et permet d'accomplir des choses plus « authentiques ».

Les impacts

La **rénovation** est au cœur du projet. Il s'agit de tester, d'expérimenter des méthodes, matériaux permettant de réduire fortement l'impact écologique du projet. Par ailleurs, c'est un travail que l'on accomplit par **soi-même** (gagner en compétences, accomplir une œuvre) ou qui peut passer par des réseaux solidaires conférant au chantier une utilité sociale. Les personnes développent une **culture de l'autosubsistance** afin de limiter les pratiques de consommation (faire du miel, du fromage, jardiner, tisser du chanvre, de la laine) et les déplacements. **S'intégrer dans le territoire** constitue une dimension du projet, même si le manque d'expérience du monde rural et agricole conduit parfois à des incompréhensions, voire des conflits d'usage. Les personnes s'efforcent de comprendre les codes pour **ajuster leurs comportements aux attendus**. Réciproquement, elles déploient des efforts pour se faire reconnaître et attendent du monde agricole une approche plus respectueuse de l'environ-



nement. Au-delà, elles tentent de **s'investir dans la vie du bourg** et du territoire. Elles sont souvent **force d'initiative sur des projets culturels ou de développement local** et sont à la recherche de lieux de convivialité – un bar, un marché, un événement... Certaines renoncent, découragées, déçues de ne pas être « bien vues des locaux » et se replient sur la vie du hameau. **Les projections pour l'avenir sont très diverses**. La rénovation s'inscrit dans la durée. Au-delà, l'envie de s'ancre sur le territoire dépend de la réceptivité des habitants à leur désir d'intégration.

5 « Campagne » nouvelle vie

Ce profil regroupe des ménages diversifiés d'un point de vue sociologique – âge et CSP. Ils sont urbains, mais peuvent avoir des liens plus ou moins forts et anciens avec la campagne. Cette rupture est plutôt engagée par des couples sans enfants. Pour répondre aux nécessités du projet, l'habitat est plutôt isolé ou situé dans un petit hameau sans vis-à-vis.

Les déterminants

Le choix de la « campagne » renvoie à la nécessité d'une **rupture profonde avec un mode de vie urbain**, une activité stressante, des longueurs de trajet, une perte de sens. La « campagne » est associée à la possibilité de réinventer sa vie et de créer une nouvelle activité. Des souvenirs de vacances, des attaches sentimentales guident le ciblage du secteur de recherche, mais on ne peut pas réellement parler d'un « retour » aux sources. **L'approche sensible** est ici incontournable, car il s'agit de changer de vie dans un cadre où l'on va se sentir bien. En outre, il s'agit de vérifier le potentiel économique d'un territoire propice à l'activité nouvelle. Le choix du bien relève du « coup de cœur » : c'est là que l'on est prêt à poser ses valises. Il doit par ailleurs présenter des potentialités et des fonctionnalités cohérentes avec le projet ; c'est un habitat entreprise

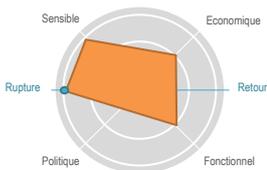


de comprendre qui est qui, et comment se comporter. Un regard plutôt bienveillant est porté sur le **monde agricole**. On a conscience que l'activité agricole précédait et qu'il faut faire avec. On a le sentiment de participer à la **vie du territoire**, au développement local et à la mise en valeur du patrimoine local. L'intégration par la fréquentation des lieux de sociabilité est source de plaisir, et les réseaux d'interconnaissance participent à **valoriser l'activité**. Une proximité peut s'installer qui incite à franchir le pas et à rejoindre une équipe municipale. **On se projette à l'avenir dans cette continuité**, tant que la santé et l'autonomie le permettent.

Les impacts

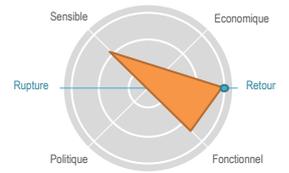
La **rénovation** est déléguée à des professionnels, garantie de qualité, ce qui n'empêche pas d'intervenir personnellement pour finaliser, personnaliser la maison et alléger les coûts. Le budget temps est étudié et maîtrisé. Lieux d'habitat et de travail ne faisant qu'un, **les mobilités sont limitées**. Elles s'inscrivent dans le rayon de la commune ou de ses environs en fonction des nécessités. **Les relations de voisinage** sont variables, en fonction du hameau. On se donne le temps de prendre ses marques,

Qualités sensibles, fonctionnelles et économiques du territoire et de l'habitat





Renouer avec le monde rural de l'enfance (dimension sensible de l'habitat) dans une commune accessible (dimension fonctionnelle du territoire)



6 « Campagne » cadre de vie

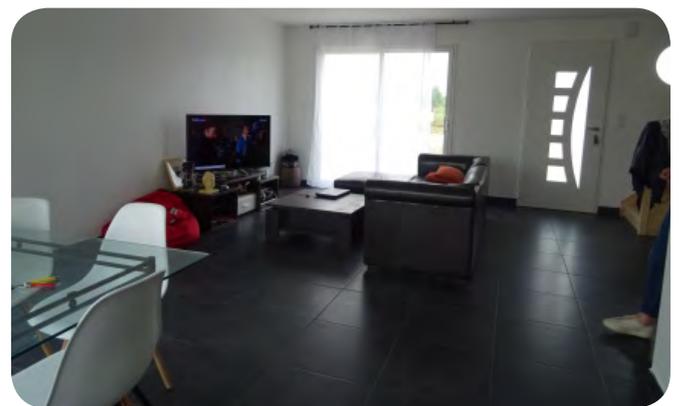
Un profil rencontré dans le grand périurbain, plutôt de jeunes ménages avec de jeunes enfants qui font construire - première ou seconde acquisition. L'opportunité d'un grand terrain se présente au sein de villages mixtes – mutations d'anciens hameaux agricoles entamées depuis 40 ans.

Les déterminants

Après une expérience de logement collectif ou de lotissement, ces ménages veulent « faire construire » sur un « grand terrain » avec l'idée de **renouer avec un mode de vie en milieu rural connu lors de l'enfance**. Ils présentent leur choix comme celui d'un **retour incontournable** et ils ne pourraient pas vivre ailleurs au moment de construire « l'étape décisive » de leur parcours résidentiel. Le grand terrain dans un hameau est une alternative au lotissement sans être totalement isolé. Il faut réussir l'équation du **grand terrain** dans une **commune accessible** par rapport aux lieux de travail.

Les impacts

Le **neuf** est préféré à l'ancien pour réaliser une maison à son image, bénéficier de normes de confort et d'ensoleillement. Si l'on fait appel à un maître d'œuvre, on se sent libre d'intervenir sans être contraint par le règlement d'un lotissement. Le projet implique de **fortes mobilités**, mais qui préexistaient dans le précédent logement. L'arrivée des enfants implique toutefois des temps contraints et des déplacements à optimiser. La taille des parcelles et l'absence de vis-à-vis permettent de rester maître des formes de **socialité de voisinage** à la différence d'un lotissement. Des formes d'organisation collective se mettent en place progressivement, en particulier avec les voisins d'une même



tranche d'âge. On peut avoir une expérience d'enfance du monde rural, les relations avec le **monde agricole** ne sont pas nécessairement positives en limite de terrain : la campagne est plus un cadre de vie qu'un support d'activité économique ! **L'intégration dans la vie de la commune** et du bourg se fait par les enfants même si l'école fréquentée n'est pas toujours celle de la commune, le choix étant celui de la proximité. De même, on peut s'affranchir des limites communales pour les pratiques d'achats et de loisirs. **On se projette à long terme** dans l'habitat que l'on a soi-même réalisé.

Les composantes de l'habitat dispersé

Les terrains réalisés permettent d'identifier des formes récurrentes de l'habitat dispersé en Bretagne, héritées de l'activité agricole ou issues de périodes de développement plus récentes.

En lien avec l'activité agricole



Les Longères isolées ou en hameau. Les premières vagues d'achat par des non agriculteurs ont aujourd'hui une trentaine d'années. Il reste peu d'habitat à rénover et les élus ne constatent pas de vacance. Au contraire, l'habitat « *traditionnel* », « *ancien* », « *patrimonial* » devient un bien rare.

Les hameaux « familiaux » : certains hameaux composés d'habitat ancien sont encore occupés pour de l'activité agricole, avec un souci de regroupement familial. Des renouvellements s'opèrent mais la vocation agricole du hameau demeure. Différents niveaux de réhabilitation.



Autour des corps de ferme, les maisons d'agriculteurs récentes. Dans les années 1970, agriculteurs ou leurs fils ont construit leur maison « *moderne* » sur des terrains qui ne devaient souvent pas être inférieurs à 5000 m².

Hameaux composites : au sein de hameaux composés (d'anciens) corps de ferme, des maisons neuves construites sur parcelles agricoles – familiales... Les liens existent encore alors avec le monde agricole, mais les mutations sont déjà engagées.

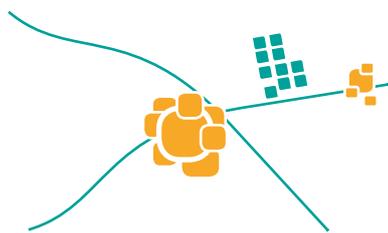
Globalement, cet habitat n'est pas un objet à enjeu pour les maires rencontrés. « Les hameaux se portent plutôt bien », l'absence de vacance témoigne de l'attractivité de ce parc, et la reprise des bâtis participe à « rendre la campagne vivante ».

Quelques points sont néanmoins levés :

- La surestimation des biens par les propriétaires vendeurs. « *Ces maisons ont été achetées et rénovées il y a 30 ans. Leurs propriétaires leur accordent une valeur. Le problème, c'est que ces rénovations datent et ne correspondent plus aux attentes contemporaines* ».
- Le devenir des bâtiments agricoles en friche qui constituent des « *verrues dans le paysage* ».
- Le devenir des fermes encore en activité : peut-on envisager des changements de destination ou faut-il préserver des possibilités d'installation pour de jeunes agriculteurs ?
- Des cohabitations parfois compliquées qui tiennent à des organisations d'origine : une cour de ferme partagée autour de bâtiments habités par une même famille, sans séparation.

En lien avec le développement d'activités industrielles

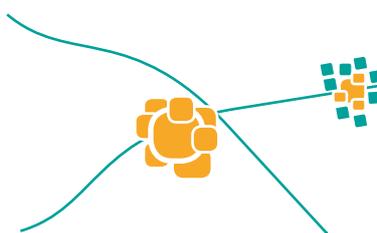
L'essor de l'habitat dispersé peut correspondre à des phases de développement d'une activité industrielle ou agroalimentaire forte consommatrice de main d'œuvre. Ces « villages » se sont développés à partir d'opportunités foncières sans être planifiés ou inscrits dans des projets d'ensemble.



La création de grands villages en extension à partir de la vente de grands terrains agricoles.

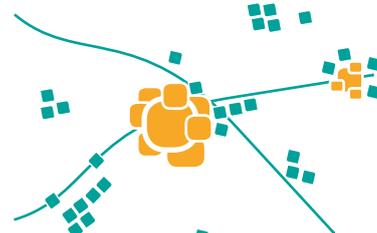
Ex : Guichen - Citroën « *les ruraux cherchaient de grands terrains à proximité de l'usine. La division parcellaire en grands terrains répondait aussi à une demande d'urbains* ».

Ex : Ergué-Gaberic - Bolloré « *Après 45, les gens ont construit là car ils étaient devenus de vrais ouvriers. Avant, il s'agissait de paysans-ouvriers qui gardaient leur habitat à la campagne* ».



La création de grands villages en extension de hameaux historiques comprenant des équipements et commerces.

Ex : Languidic - « *L'essor économique de la commune est lié à l'activité avicole. L'activité agroalimentaire a démarré très tôt. Dans les années 70, le développement des poulaillers a généré beaucoup d'emplois. Les gens ont gagné de l'argent et fait construire des maisons néo bretonnes* ».



Des opportunités de développement résidentiel « au fil de l'eau ».

Il est difficile d'imputer ces formes d'urbanisation à des besoins spécifiques. Il s'agit le plus souvent d'urbanisations dispersées et « ponctuelles », résultant de mises en vente privées de parcelles, le long d'une RD, sur un secteur déconnecté du bourg, au plus près du littoral. Elles ne répondent pas à une période particulière du développement du territoire.

La perception des impacts



Rendre la campagne vivante

Pour les maires rencontrés, la reprise de l'habitat ancien par de nouveaux habitants contribue à préserver et améliorer la qualité du patrimoine bâti : « *le patrimoine vit* ». Elle est la garantie d'un « *territoire vivant* », même sous des formes renouvelées. La rénovation des biens est en outre une source d'activité pour les artisans et entreprises locales. La qualité des réhabilitations peut être de « *niveau inégal en fonction des ressources des ménages* », mais sans que cela porte préjudice à la qualité architecturale et patrimoniale des biens – les travaux n'ayant pas de caractère irréversible. Pour les maires, il s'agit de trouver un équilibre dans un niveau d'exigence qui soit à la fois garant de qualité sans être source de découragement pour les propriétaires.

Vie sociale dans les hameaux

Les hameaux constituent les lieux privilégiés de la « mixité sociale ». Des pratiques d'entraide, de veille, de solidarité de proximité, d'organisation collective se mettent en place. « *Dans les villages on a une solidarité, on a l'œil. On surveille ce qui n'est pas habituel.* » La forme du hameau est un levier de socialité lorsque l'implantation des bâtiments permet des proximités sans promiscuité. Encore faut-il que les personnes partagent les mêmes codes : « *tous les habitants ne savent pas vivre en hameau* », « *tout est prétexte à chercher des histoires* ». Enfin, certains maires considèrent que la vie des hameaux a changé, empruntant aux pratiques et valeurs urbaines : « *aujourd'hui les mentalités ont changé les gens sont plus individualistes* ».

Conflits d'usage : mondes agricole et rural

Les choses semblent évoluer dans le bon sens : « *les agriculteurs sont plus attentifs à leurs pratiques et réciproquement, les « néo ruraux » sont plus tolérants* ». Dans certaines communes, les maires préviennent les nouveaux habitants des impacts de leur choix résidentiel. Des chartes sont parfois mises en place pour prévenir les conflits avec le monde agricole, faire œuvre de pédagogie. Pour autant, les maires constatent une augmentation des niveaux d'exigence en secteur périurbain et littoral : « *les gens achètent des services aujourd'hui. Ils viennent de la ville, ils pensent qu'on leur doit tout* ». Dans les communes plus rurales « *on sait* », la composante rurale et agricole de la commune est plus lisible d'emblée.

Participation à la vie de la commune

Les habitants « *de la campagne* » s'intègrent-ils dans la commune ? Pour les maires, la réponse est claire : « *Les habitants de l'habitat dispersé sont comme les autres habitants du centre bourg. Ils ne participent pas moins à la vie de la commune* ». L'intégration dans la commune tient plus au profil des ménages qu'au type d'habitat. Les enfants inscrivent les ménages dans la commune quel que soit leur lieu d'habitat (école, activités associatives). Des facteurs favorisent l'ancrage et la participation à la commune. L'achat d'un bien ancien implique des travaux de rénovation qui sont conduits dans la durée. Par ailleurs, les ménages qui rêvent d'un « *retour à la terre* » participent au développement d'une économie de proximité (circuits courts...). Inversement, l'opportunité d'une acquisition abordable conduit à ne pas anticiper les contraintes d'un mode de vie dépendant de la voiture, à « *atterrir* » dans un lieu sans attaches amicales et familiales. En outre, cet habitat n'est pas adapté pour vivre seul lors d'un accident de la vie rendant plus pesants le sentiment d'isolement, les contraintes de mobilités, l'éloignement des services...

Finances locales

Il est difficile pour les élus de faire un bilan financier de ce que représente l'habitat dispersé et de mettre ainsi en balance les coûts et les recettes pour la commune. L'habitat dispersé, ce sont des foyers fiscaux redevables d'une taxe d'habitation et d'une taxe foncière, et donc des recettes. De manière générale, les maires disent ne pas ressentir particulièrement de sollicitations et généralement n'y répondent pas faute de moyens. Seuls les grands villages posent cette problématique avec des « *néo ruraux qui ont des exigences d'urbains dans une zone agricole* ». « *Ils vivent en campagne mais ils veulent l'éclairage public, l'assainissement collectif, les transports, les trottoirs...* ». Mais c'est aux maires, disent-ils, de définir une ligne de conduite pour répondre aux sollicitations adressées à la commune et de prévenir les acquéreurs des conséquences et contraintes de leur choix résidentiel.



Habitat dispersé et stratégies urbaines

Comment les élus abordent-ils la question de l'habitat dispersé dans leur stratégie urbaine ? Peut-on parler de concurrence ou de complémentarité entre centres bourgs et lieux de l'urbanisation dispersée ? Le changement de destination est-il une opportunité pour accompagner la mutation du modèle économique agricole ou un risque pour celle-ci ?

Complémentarité ou concurrence entre centres bourgs et habitat dispersé ?

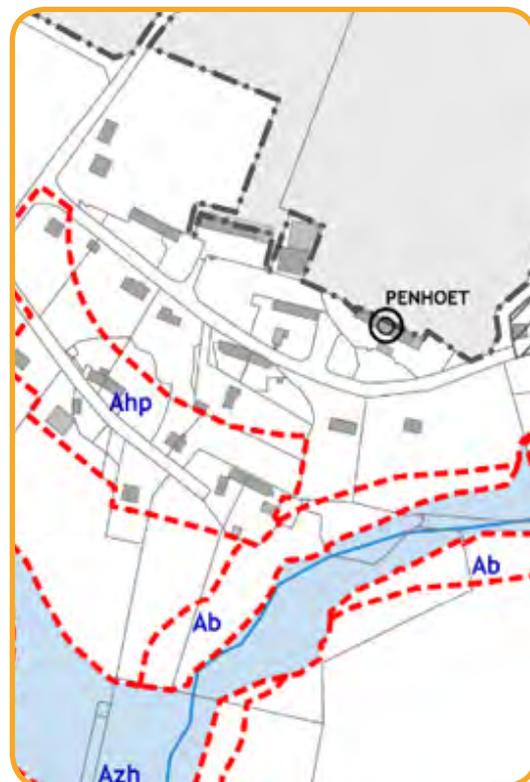
Deux problématiques différentes et sans liens pour les communes où l'habitat dispersé n'a pas de composantes « grands hameaux »

Lorsque l'urbanisation dispersée est d'abord composée d'habitats isolés ou en hameaux, elle n'entre pas en jeu dans la stratégie urbaine de la commune. Le constat est en effet celui d'une absence de vacance à la campagne avec des mouvements de reprise du bâti ancien au fil de l'eau. La stratégie de développement est appréhendée à partir du bourg. L'enjeu est de renforcer l'épaisseur du centre en urbanisant les dents creuses et en créant des lotissements en extension de celui-ci. L'habitat dispersé « ne pose pas de problème à la commune. Le document d'urbanisme et le cadre législatif posent le principe : pas de construction à la campagne ». Les maires rencontrés ont bien compris la « fin du pastillage » ; cette évolution n'est pas soulevée comme un problème, les extensions limitées restant autorisées.

Deux problématiques liées pour les communes ayant de « grands hameaux »

Deux stratégies sont identifiées et renvoient à la représentation du rôle des « grands hameaux » dans le développement urbain, dans une optique qui reste strictement communale :

- Les « grands hameaux » ont un rôle structurant dans l'armature urbaine de la commune et jouent un rôle de « pôle d'appui ». Ils sont des remparts pour éviter les fuites des habitants vers les communes voisines dans leur pratiques quotidiennes en particulier lorsqu'il s'agit de grands hameaux historiquement structurés. Les maires insistent alors sur « la nécessité de maintenir de la vie dans ces « villages » qui participent à l'attractivité résidentielle de la commune et rendent les campagnes vivantes ». Les renforcer, c'est renforcer le bourg. « Les « villages » sont importants pour faire vivre le centre-bourg ». Certains maires souhaitent « favoriser les rencontres et les relations intergénérationnelles dans les « villages » par la réhabilitation ou la création de lieux de vie communaux ». Les maires reconnaissent les difficultés d'agir à la fois sur les « grands hameaux » et le centre. Pour autant, l'extension urbaine et la périurbanisation sont selon eux des facteurs de dévitalisation du centre plus forts que la densification des hameaux. En outre, celle-ci ne risque pas « d'accentuer des conflits d'usages avec l'activité agricole puisque l'habitat agricole a déjà déserté ces lieux ». Lorsque ces « grands hameaux » sont appréhendés dans cette logique d'armature, la stratégie consiste à les rattacher progressivement entre eux et avec le centre et redéfinir ainsi les contours de l'enveloppe urbaine, à définir les vocations de différentes polarités et à stopper de manière claire toute évolution des habitats dispersés (isolés ou sous forme de hameaux).
- Le développement des « grands hameaux » (par division parcellaire) est perçu comme une problématique avec des risques de nuisances : dégradation de la qualité de vie, circulations, stationnement, gestion des ordures ménagères.... L'application de la loi permet d'y mettre fin. « Si on autorisait la construction sur des surfaces de moins de 500 m², on aurait 900 nouvelles habitations sur ces « villages » et on obérerait nos possibilités de construire de nouveaux lotissements en extension ». La loi constitue ainsi l'opportunité de mettre fin à un processus de densification non maîtrisée avec toutes ses conséquences en termes de gestion.



Une difficile appréhension de l'outil STECAL

De manière générale, le STECAL est difficilement appréhendé. Le caractère « à titre exceptionnel » est sujet d'incompréhension et les maires renoncent ainsi au STECAL pour ne pas avoir à justifier le choix d'une zone à urbaniser plus qu'une autre. Plusieurs font en outre le choix de réserver les STECAL pour une fonction économique. Rares sont les communes rencontrées à utiliser le STECAL pour réaliser un projet d'ensemble. Il faut combiner à la fois l'opportunité immobilière, l'identification de besoins de locaux et des pistes de projet qui ont du sens à la campagne...

Les questions autour du changement de destination

Les maires rencontrés sont plutôt favorables à rendre possibles les changements de destination pour éviter le risque de friches. Or, cette question n'est pas simple : les candidats à la reprise sont en effet plus nombreux que l'offre d'exploitations et le changement de destination entraîne une augmentation du référentiel coût. Le changement de destination a ainsi un caractère irréversible et obère les conditions de mutation du modèle agricole.