

LE RAPPORT À LA MAISON INDIVIDUELLE

De quoi parlons-nous ?

La maison individuelle entourée d'un jardin, représente le rêve de beaucoup de Français. Elle est souvent associée au désir d'accession à la propriété, considérée comme l'aboutissement de tout parcours résidentiel ascendant.

La maison individuelle fait cependant l'objet de multiples critiques : au sein de lotissements pavillonnaires, elle est devenue symbole d'étalement urbain, d'artificialisation des sols, de pauvreté architecturale, de consommation d'énergie et de dépendance à la voiture. L'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) à traduire dans les nouveaux documents d'urbanisme laisse présager un affaiblissement de ce modèle par contrainte, et non par choix.



HISTORIQUE

L'essor de la maison individuelle a été porté par les diverses politiques gouvernementales de soutien à l'accession à la propriété, après-guerre, mais surtout à partir de 1977 (réforme des aides au logement et création du prêt PAP, relayé par le PTZ en 1995, puis par le pass-foncier, la « maison à 100 000 € », etc.) et accentué par la décentralisation de l'urbanisme aux communes. Le développement du périurbain toulousain, favorisé par une géographie peu contraignante et la dynamique démographique et économique de la métropole toulousaine, est emblématique de ce mouvement d'accession à la propriété dans l'habitat pavillonnaire.

Mais selon Marie-Christine Jaillet, le choix de la maison individuelle repose sur « des aspirations

sociales profondes », ce n'est pas un choix par défaut. « La maison individuelle présente des qualités qu'un appartement en ville offre plus rarement : son volume et son organisation sont plastiques. Elle peut s'adapter (...) » ; à la maison individuelle est associé le jardin qui assure le contact avec la « nature ». Cette recherche ne doit rien aux origines rurales des accédants comme on l'a trop rapidement affirmé dans le passé : la maison individuelle permet aussi de garder la maîtrise de ses rapports avec ses voisins. Ce n'est pas le refus, mais une volonté de contrôle. La maison individuelle permet aussi la « tranquillité sociale » à laquelle aspirent des ménages confrontés à des sociétés urbaines de plus en plus ouvertes, mobiles et cosmopolites.

SITUATION ACTUELLE



« Les défauts de la maison individuelle sont si bien tenus pour des évidences par ses contempteurs que la littérature sur le sujet s'attache d'emblée à définir les moyens d'y remédier ». Jean Bosvieux

La loi Climat et résilience a relancé les réflexions sur l'évolution du périurbain et de la maison individuelle dont elle est la forme d'habitat privilégiée. Rappelons nous la déclaration d'Emmanuelle Wargon – octobre 2021 : « Nous devons désormais l'affirmer de façon claire : le modèle du pavillon avec jardin n'est pas soutenable et nous mène à une impasse. L'histoire de l'urbanisme en France a été marquée par des évolutions culturelles, des idées, ancrées dans leur époque, dont les effets, visibles encore aujourd'hui, ont été plus ou moins heureux. Les professionnels, comme le grand public, ont depuis longtemps fait le constat que ce modèle d'urbanisation, qui consacre chaque espace à une unique fonction, et qui dépend de la voiture pour les relier, était largement dépassé, et constituait aujourd'hui un non-sens écologique, économique et social. Il faut donc l'affirmer, le partager, l'expliquer : l'idéal des Français, ce

rêve construit pour eux dans les années 70, n'est plus soutenable ».

Face à cette critique notamment de la consommation foncière engendrée, il faut aujourd'hui reconnaître que le modèle de la maison individuelle sur terrain nu, produit le logement en accession le moins cher du marché, pour peu que l'on s'éloigne suffisamment des zones les plus denses pour trouver le foncier abordable qui permettra à l'opération de rentrer dans le budget du projet.

Mais une fois cet arbitrage effectué, les habitants des communes pavillonnaires du périurbain proche ou lointain, sont aujourd'hui de plus en plus en demande de services de proximité, auxquels ils ne peuvent pas toujours accéder, ce qui a tendance à nourrir un sentiment d'exclusion (cf. mouvement des gilets jaunes).

Chez les urbanistes, les réflexions portent sur des formes urbaines permettant une densification, tout en restant attractives, soit un habitat désirable alternatif à la maison individuelle et offrant les qualités recherchées dans ce modèle.

QUALIFICATION DU FACTEUR



Tendance lourde

Tendance émergente

Signal faible

MATURITÉ DU FACTEUR



Naissant

Croissant

À maturité

Déclin

Disparition

MAÎTRISE DU FACTEUR PAR LES ACTEURS DU TERRITOIRE



Ce facteur est à la fois endogène et exogène car il s'agit d'une aspiration partagée à l'échelle nationale. Il est fortement ancré dans l'aire métropolitaine toulousaine comme partout ailleurs. Des

politiques nationales successives ont favorisé l'accession à la propriété. La planification locale a jusqu'ici facilité, voire encouragé le modèle pavillonnaire.



IMPACT DU FACTEUR SUR LE MODÈLE TERRITORIAL

Ce modèle est fortement ancré, ou supposé fortement ancré dans les mentalités, par les élus, décideurs en matière de planification urbaine. Il

constitue un frein à la limitation de l'étalement urbain et à l'atteinte de l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN).



IMPACT DU MODÈLE TERRITORIAL SUR LE FACTEUR

Le modèle territorial actuel, à travers la hiérarchie des coûts fonciers liés à la concentration de l'urbanisation dans certains secteurs, a généré une différenciation socio-spatiale entre territoires urbains, périurbains et ruraux, via le vecteur de l'accès à la maison individuelle. Le modèle territorial a un impact sur les exten-

sions de zones à urbaniser et les formes urbaines, et donc sur la capacité à poursuivre ou juguler le développement de la maison individuelle (sous une forme étalée ou plus compacte par exemple) à travers les densités d'urbanisation, que ses volets urbanisme ou aménagement de l'espace, peuvent imposer ou impliquer.



HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTION

HYPOTHÈSE 1 : les évolutions sociales et sociétales emportent une désaffection pour le modèle de la maison individuelle. L'habitat collectif, la densité, la proximité sont plébiscités.

En 2070, cela fait bientôt 30 ans que l'on ne construit plus que du collectif dans l'aire métropolitaine toulousaine. Les constructeurs de maisons individuelles se sont reconvertis depuis longtemps. L'impératif d'économie des ressources foncières s'est peu à peu imposé à tous. La maison individuelle, même dans ses formes les plus compactes, est devenue obsolète. Les lotissements, après un temps de résistance des élus et habitants, sont entrés dans le recyclage foncier, y compris dans les territoires périurbains et ruraux. La fin du modèle pavillonnaire a été favorisée par l'évolution des modes de vie qui ont intégré de fortes envies de mobilités géographique et professionnelle, par la régression considérable de la famille nucléaire (qui avait autrefois porté la maison individuelle) et surtout par des parcours de vie plus divers et fractionnés nécessitant une

adaptation rapide des cellules et lieux d'habitation : on n'investit plus affectivement dans le logement qui est perçu à partir des années 40, comme objet de satisfaction d'un besoin fonctionnel. La propriété immobilière, devenue une contrainte, est tombée en désuétude, finissant d'emporter avec elle le modèle de la maison individuelle. La densité, la proximité, le lien social sont recherchés en priorité et le logement collectif, en secteurs urbains ou ruraux, est la forme d'habitat qui satisfait le mieux ces aspirations. D'autant plus que la recherche et les investissements considérables dans la filière de production de la ville, des mobilités et du logement ont permis l'émergence d'immeubles collectifs confortables et fonctionnels, insérés dans un espace public apaisé, verdoyant et accessible pour tous.

HYPOTHÈSE 2 : la maison individuelle est progressivement abandonnée, sous la contrainte du ZAN fortement porté par les pouvoirs publics et d'outils de renouvellement urbain performants.

La densité urbaine et l'habitat collectif sont devenus le modèle unique depuis les années 2030. La tenue de l'objectif ZAN contre vents et marées par les pouvoirs publics, a permis

d'imposer le fameux changement de paradigme, qui occupait les débats d'experts des années 20. Au milieu de cette décennie, le PLUi-H de Toulouse métropole a fait figure de modèle vertueux

à l'échelle nationale et sa mise en application avec succès, a fini de convaincre que le changement de modèle était possible et le renouvellement urbain est devenu le seul moyen de produire de nouveaux logements.

Les lotissements pavillonnaires existants ont tout d'abord été préservés par les collectivités, au titre de la diversité de l'offre et du besoin de grands logements. Vers la fin des années 30, ces secteurs ont été l'objet de fortes tensions, avec des répercussions sur la cohésion sociale des territoires (les biens ont atteint des prix indécentes conduisant à la constitution de zones pavillonnaires fermées et réservées aux ultras riches, des filières spéculatives et mafieuses se sont structurées sur la propriété foncière...), du fait de la convoitise pour

ce produit devenu rare.

A partir de 2040, les pouvoirs publics ont dû se résoudre à organiser la mutation de ces secteurs pour en optimiser le foncier au profit d'autres logements ou d'équipements, aux moyens des outils de maîtrise et de fiscalité foncières très performants mis en place pour favoriser le renouvellement urbain.

En 2070, subsistent çà et là, notamment dans les PUR (parcs urbains régionaux) comme celui des Coteaux de Garonne, aux portes de Toulouse, d'anciens lotissements ou villages expo préservés, transformés en ethno-musées, témoignant de cette époque révolue où on pouvait acheter sur catalogue une maison individuelle et la poser au milieu d'un terrain de 2 000 m².

HYPOTHÈSE 3 : le modèle de la maison individuelle, très profondément ancré dans l'idéal résidentiel des ménages, en réaction à la densité bâtie et à la concentration des villes, se maintient en s'adaptant.

La lutte des pouvoirs publics contre le modèle de l'habitat individuel, pourtant jugé non soutenable dès les années 20, s'est avérée impossible. En 2070, l'idéal de l'habitat individuel, réponse à des aspirations sociales profondes à la tranquillité et au contrôle de son espace, s'est au contraire plus que jamais ancré, en réaction à la densité bâtie et à la concentration des villes.

La raréfaction de l'habitat individuel générée par la poursuite de l'objectif ZAN à 2050, a favorisé pendant un temps le repeuplement des secteurs pavillonnaires vieillissants. La cohabitation intergénérationnelle a progressé, les enfants et petits-enfants souhaitant eux aussi profiter des avantages de ce type d'habitat devenu rare et cher, ne décohabitent plus. Les actions ciblées pour organiser et développer les cohabitations entre seniors, favoriser la sous-location aux plus jeunes et aux aidants moyennant des avantages fiscaux généreux, ont également porté leur fruit pendant un temps.

Mais, au fil des gouvernements successifs, et sous la pression conjuguée des lotisseurs et constructeurs de maisons individuelles, soutenus par les partis populistes

parvenus sporadiquement au pouvoir, l'objectif ZAN a connu un premier moratoire en 2027, a ensuite été repoussé à 2060, puis finalement abandonné.

La tension sur le marché foncier et l'augmentation continue du prix des terrains à bâtir (soutenues par la spéculation d'une poignée de grands propriétaires terriens, dont des fonds de pensions étrangers) ont cependant conduit à une adaptation progressive du modèle : la maison individuelle consomme moins de foncier (en 2050, la taille moyenne des terrains à bâtir vendus est descendue à 300m² en Ariège et dans le Gers). Le vieillissement démographique et la diminution de la taille moyenne des ménages ont conduit les acquéreurs à se satisfaire de formes urbaines ultra compactes combinant atouts de l'individuel et sobriété foncière. Le déclin démographique de la région toulousaine a réduit les besoins en logements et permis un équilibre acceptable entre consommation des terres agricoles et réponses aux besoins alimentaires de la population.

RESSOURCES



- Immobilier : la maison individuelle est-elle encore un rêve accessible ? Les Echos, 2024. <https://videos.lesechos.fr/lesechos/sujet-actus/crise-de-limmobilier-climat-la-maison-individuelle-a-t-elle-encore-un-avenir/xqk50pr>
- « Ils interdisent la construction de maisons individuelles » Etienne Merle Médiacités, 2022. <https://www.mediacites.fr/veracites-2022/ils-interdisent-la-construction-de-maisons-individuelles/>
- L'habitat pavillonnaire : la prochaine cible de la rénovation urbaine ? Bernard Coloos, Politiquedulogement.com, 2017.
- Peut-on encore vivre en ville ? L'exemple de Toulouse. Esprit No. 393, Marie-Christine Jaillet, 2013.
- Une autre histoire de la maison individuelle. Fonciers-en-debat.com, interview d'Arnaud Bouteille, par Éric Charmes, 2024.