

La première cause de l'étalement urbain en France reste la maison individuelle, soit près de la moitié des logements neufs.

*Les métropoles attirent de plus en plus les Français, sans proposer les logements individuels auxquels ils aspirent, les obligeant à s'installer en périphérie. Mais la loi Climat interdit désormais de s'étendre davantage sur les champs. Une nouvelle politique urbaine reste à inventer.*

## COMMENT SE LOGER SANS S'ÉTALER ?

Par Xavier de Jarcy  
Photos Nelly Monnier et Éric Tabuchi

**N**otre pays se vide d'un côté et se remplit de l'autre. Alors que sa population augmente, beaucoup de villes perdent des habitants. Saint-Étienne, Le Havre, Dunkerque, Mulhouse, Charleville-Mézières, Limoges, Montluçon, Douai, Pau, Saint-Dizier, Nevers... Sans compter les petits bourgs qui s'étiolent, et dont l'État s'est désengagé depuis une quinzaine d'années. Quand les citoyens voient se fermer maternité, tribunal, caserne, Banque de France, voire gare SNCF, le ressentiment s'installe. Où s'en vont les habitants ? En périphérie. Ou bien en région parisienne, sur la côte Atlantique, dans le Sud. Ils choisissent Nantes, Toulouse, Marseille... Dans ces zones qualifiées de « *tendues* » par les professionnels, le prix du logement explose. On trouve des appartements à moins de 800 euros le mètre carré dans les villes délaissées, quand il faut dépenser au minimum dix fois plus à Paris.

L'entrée des villes ne rend pas non plus euphorique. Même les communes qui se dépeuplent sont frappées par l'étalement urbain : 61% des espaces « artificialisés », c'est-à-dire bâtis et bitumés, sont pris sur des forêts ou des terres agricoles dans des secteurs où la population n'augmente pas. La France est le pays d'Europe qui consomme le plus de mètres carrés par personne. « *Toutes les métropoles françaises ont une zone commerciale en trop* », estime l'urbaniste Sylvain Grisot, auteur, avec Christine Leconte, présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes, d'un formidable petit livre, *Réparons la ville!* Et aux supermarchés s'ajoutent désormais les zones logistiques. Un peu partout, Amazon mais aussi des investisseurs australiens ou singapouriens montent d'immenses hangars. Avec l'essor des achats en ligne, de nombreux maires craignent de voir les derniers commerces de centre-ville fermer. « *L'économie de la logistique est en train de se transformer avec des impacts*

*phénoménaux sur nos paysages et notre production agricole. On n'a même pas de chiffres précis sur le nombre d'hectares consommés* », alerte Sylvain Grisot.

Mais la première cause de l'étalement urbain reste la maison individuelle, soit près de la moitié des logements neufs. Depuis 1945, tous les sondages l'assurent, elle est l'habitat préféré des Français. Comme le sol devient rare, les lotissements s'implantent de plus en plus loin des villes. « *On construit maintenant à 45 kilomètres de Lyon. Des ménages avec un ou deux enfants accèdent ainsi à la propriété en gagnant 2 500 euros à deux, avec un crédit sur vingt ans. Mais ils ne prennent pas en compte les coûts de transport, qui sont sous-estimés par tout le monde. Et c'est ce qui va les faire plonger. Cette situation est à l'origine des Gilets jaunes. Leur mouvement marque la fin d'un modèle d'urbanisation qui a duré quarante ans* », analyse le géographe Max Rousseau, qui a codirigé un livre au titre éloquent, *Déclin urbain*.

Il est plus que temps de réinvestir la ville pour préserver bois, champs et vergers. Emmanuel Hyest, président de la Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, le répète : « *Ce n'est pas du corporatisme agricole. Cela signifie conserver notre autonomie alimentaire, laisser l'eau de pluie s'infiltrer pour recharger les nappes phréatiques, lutter contre le changement climatique en captant le carbone* ». Gouvernement et Parlement en ont pris conscience. L'État a lancé en 2018 le programme Action cœur de ville pour revitaliser les centres urbains, suivi en 2020 du plan Petites villes de demain. La loi Climat et résilience votée en 2021 vise l'arrêt de l'« artificialisation » des sols en 2050, avec une diminution de 50% dès 2030. C'est un début. Mais pour bloquer l'extension des zones logistiques, il faudrait aller plus vite. « *Des dizaines d'hectares sont consommés en ce moment même. Le temps de réviser les documents d'urbanisme, la messe sera dite* », prévient Sylvain Grisot. »

Les photos des pages 24 et 26 sont extraites de l'Atlas des régions naturelles d'Éric Tabuchi et Nelly Monnier. Depuis cinq ans, le photographe et la plasticienne sillonnent la France et rassemblent, dans une gigantesque base, photos d'infrastructures, paysages, aménagements, monuments, zones pavillonnaires...

» Il manque à ces mesures une politique pour rééquilibrer la France qui se vide et celle qui s'entasse. Le télétravail n'y parviendra pas à lui seul. On n'évitera pas non plus une vraie réflexion sur l'habitat. Car logement et étalement urbain sont les deux faces d'une même question : les Français préfèrent la maison individuelle parce que l'offre collective est défaillante. Tous les spécialistes interrogés le confirment : la qualité de la construction s'est effondrée depuis vingt ans. On bâtit n'importe quoi, n'importe comment et n'importe où. Depuis de nombreuses années, gouvernement et professionnels estiment que pour répondre à la demande, il faut construire chaque année 400 000 logements neufs. Afin d'y arriver, l'État soutient, par des dispositifs de défiscalisation de type Pinel, la production d'appartements locatifs privés standardisés. L'immeuble type compte 16 mètres de large, car ce sont les plans des parkings qui dictent ceux des logements afin d'optimiser l'espace au maximum ! On empile ainsi les étages en alignant les trois-pièces de chaque côté d'un long couloir. Cela donne des appartements étroits, sombres, souvent mal orientés. Et de plus en plus petits.

« Ces bâtiments sont construits à la va-vite par des promoteurs dans une logique de très court terme, pour des investisseurs particuliers qui n'y habiteront jamais », regrette Sylvain

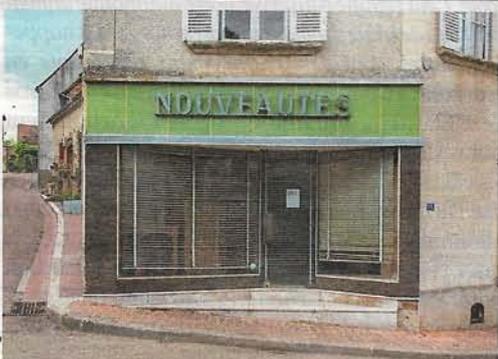
Dans l'Atlas des régions naturelles d'Éric Tabuchi et Nelly Monnier, des boutiques délaissées au profit des zones commerciales.

Grisot. Les toits-terrasses fuient, les cloisons se fissurent, les toilettes débordent... et les charges d'entretien explosent. Les contentieux s'accumulent, les occupants et les maires sont à bout de nerfs. Et cela tire aussi les HLM vers le bas, puisque depuis le début des années 2000 la loi permet aux bailleurs sociaux d'acheter sur plans des appartements édifiés par le privé, alors qu'autrefois ils les construisaient eux-mêmes. Tandis que le secteur du bâtiment est le plus gros émetteur de gaz à effet de serre, tout ce bétonnage de logements « jetables » aboutit à « une ville dont personne n'a envie ». Quel gâchis !

On peut améliorer le logement collectif en le dessinant avec les habitants, aujourd'hui quasiment exclus du processus de conception. Et en développant « une culture du partage ». L'architecte Christine Leconte y tient beaucoup : « Le jardin sur le toit, la buanderie, l'appartement en plus qu'on peut louer au copain de passage, la grande pièce dans laquelle on se retrouve. Tout cela demande une gestion qui a disparu en même temps que les concierges. » Mais l'urgence climatique pousse aussi à revoir la chaîne de financement et de production. En renonçant à l'obsession des 400 000 logements neufs, devenue incompatible avec la lutte contre l'étalement urbain : « C'est un choix philosophique. On ne peut plus considérer la ville comme le simple produit d'une

logique économique. » L'avenir est à la réparation, à la transformation, à l'adaptation de l'existant. Christine Leconte y voit une chance pour le secteur de la construction. « Là aussi, cela va faire naître d'autres métiers, qui s'adresseront davantage à l'intelligence. Autant celle de l'architecte que celle du compagnon sur le chantier. » Certains professionnels l'ont compris. Plutôt que de démolir des barres HLM, Aquitanis, l'office public d'habitat de la métropole bordelaise, les a rénovées avec les architectes Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal, Prix Pritzker 2021, qui ont ajouté sur la façade de vastes et agréables jardins d'hiver.

« 80 % de la ville de demain existe déjà », observe Sylvain Grisot, mais « tout un parc locatif a disparu avec la location saisonnière de type Airbnb ». Alors que plus de deux millions de demandeurs attendent une place en HLM, on compte aussi « trois millions de logements vacants » ! Leur nombre augmente sans cesse. « Il faudrait commencer par les recenser tous et comprendre pourquoi ils restent vides, dit Emmanuel Hyest. Beaucoup de propriétaires ont besoin d'être accompagnés pour faire évoluer leur bien. Nous le pratiquons à Gisors, où je suis élu. Au lieu de nous étendre, nous densifions, nous réhabilitons. La population de la commune augmente alors que nous avons rendu des terres à l'agriculture. » Jean-Luc Gorce, directeur général d'Aquitanis, partage cet avis : « L'inves-



## À LIRE

**Déclin urbain,**  
Max Rousseau,  
éd. du Croquant,  
2021, 480 p., 20€.

## Réparons la ville!

Christine Conte  
et Sylvain Grisot,  
éd. Apogée,  
2022, 90 p., 10€.

## Au marché des métropoles,

Antoine Guironnet,  
éd. Les Étaques,  
2022, 208 p., 12€.

## Leurs enfants dans la ville,

Clément Rivière,  
PUL, 2021,  
164 p., 18€.

## L'Urbanisme 1.0,

Dominique  
Lorrain,  
éd. Raisons d'agir,  
2018, 232 p., 8€.



tissement de type Pinel a tellement favorisé le neuf que certains appartements ne trouvent pas de locataire. L'État n'a pas à faire vivre artificiellement un secteur économique. Il devrait plutôt cibler ses aides sur la rénovation. On retrouvera ainsi très rapidement des logements disponibles tout en ayant moins d'impact sur l'environnement. C'est l'enjeu de notre siècle.» La France compte en outre des milliers de friches industrielles, sur lesquelles on peut rapatrier hangars et centres commerciaux, voire, osons le mot, réindustrialiser.

Faut-il en finir avec la maison individuelle? La réponse n'est pas évidente, car le pavillon revient moins cher qu'un logement de promoteur. Cet intermédiaire assume les risques, emprunte, s'assure, rémunère les entrepreneurs, se verse une marge, et cela a un coût. Le groupe d'architectes-urbanistes Villes vivantes propose plutôt aux particuliers de construire eux-mêmes, de façon coordonnée et avec leur aide, en s'inspirant des «échoppes bordelaises», ces maisons mitoyennes bâties autour de 1900, ou des bastides médiévales, ces «lotissements édifiés sur de petites parcelles autour de places bordées d'arcades». La Fédération française des constructeurs de maisons individuelles est d'accord pour économiser le sol, mais son président, Damien Hereng, se plaint du refus de certains maires de rétrécir les parcelles constructibles.

Un tiers de la population habite dans le périurbain. Y construire et planter en même temps ne peut se faire qu'avec subtilité. En prévoyant aussi transports, écoles... Bref, en faisant de l'urbanisme. Mais tout le monde n'est pas d'accord sur la manière de densifier en douceur: l'architecte David Miet, fondateur de Villes vivantes, accompagne les habitants qui veulent poser une maison au fond du jardin ou rajouter un étage. «À Périgueux, nous avons ainsi construit deux cent cinquante logements.» D'autres proposent au contraire de concentrer la construction dans des périmètres bien définis

À gauche: la façade d'un immeuble du quartier du Grand Parc, à Bordeaux, en cours de réhabilitation. À droite: après rénovation, les 530 logements ont gagné des jardins d'hiver.

en les densifiant modérément par un mélange de maisons, de petits immeubles et d'équipements collectifs.

Il faudrait aussi faire revenir les services publics jusque dans les quartiers populaires. Et empêcher la spéculation alors que la loi Climat, en limitant les surfaces constructibles, fait grimper le prix du foncier. Mais logement, urbanisme et aménagement du territoire restent trop peu présents dans la campagne présidentielle. Chaque candidate ou candidat propose quelques solutions techniques, parfois bien inspirées: aides à l'isolation thermique, plan d'urgence pour les sans-abri, baisse de la TVA sur les HLM... mais aucun n'a de vision globale. Un empilement de solutions ne fait pas un projet de société. C'est aussi ce que certains reprochent au gouvernement. «Il y a une déficience de la pensée urbaine et une surpuissance de l'approche administrative, constate François Rieussec, président de l'Union nationale des aménageurs. Au nom de la loi Climat, qui interdit l'étalement urbain, les préfets poussent désormais les maires à densifier leur commune, or ces derniers ont souvent été élus sur un programme promettant de ne pas construire davantage. Le préfet tord le bras du maire en lui disant de raser son quartier pour édifier des tours.» Ainsi, en région parisienne, de nombreuses zones pavillonnaires sont détruites pour laisser place à de grands ensembles de logements. «Il faudrait d'abord créer la confiance entre l'État, les collectivités, les opérateurs et les citoyens», plaide l'urbaniste.

Une ville dense mais pas trop, qui offre services et commerces, qui n'oublie pas les enfants, a tout pour être

agréable. L'urbanisation peut aussi être source de beauté et de poésie: Florence, Bruges ou le Paris de la place des Vosges sont là pour le montrer. «La ville, historiquement, c'est la cité, rappelle Max Rousseau. On forme des citoyens à partir du moment où ils se trouvent dans un espace public désirable. C'est là que vous vous confrontez à l'altérité. Moi, j'adore ça.» ●

**«Retrouver des logements disponibles tout en ayant moins d'impact sur l'environnement est l'enjeu de notre siècle.»**

Jean-Luc Gorce, directeur général d'Aquitanis