

# LA DEMANDE CONTEMPORAINE D'HABITAT DANS LA PERSPECTIVE BIMBY

---

*David MIET & Benoit LE FOLL*

## **INTRODUCTION : A QUOI SERT LA NOTION DE « DEMANDE D'HABITAT » ?**

### *La notion de demande d'habitat remise en perspective*

Le texte qui va suivre est tiré d'une conférence donnée à Belleville en janvier 2013, lors d'une manifestation organisée par le CAUE (Conseil en architecture, urbanisme et environnement) du Rhône. Cette conférence, qui présente la démarche BIMBY (*Build in my back yard*, « Construire dans son jardin ») dans ses grandes lignes, nous avons aujourd'hui l'occasion de la donner près d'une fois par semaine, un peu partout en France, la plupart du temps à lors de journées d'échange organisées à l'attention des élus et des professionnels d'un territoire. En septembre 2012, nous avons ainsi été invités à participer à une manifestation organisée par l'ADUGA (Agence de développement et d'urbanisme du Grand Amiénois). Cette occasion avait ceci de particulier qu'il nous était donné de présenter nos travaux à la suite d'Yves Chalas, qui intervenait sur la « demande contemporaine d'habitat ». Écoutant avec attention sa présentation, et cherchant dans nos esprits la transition qui nous permettrait de rebondir, il nous est apparu progressivement quelque chose que nous avons eu du mal à percevoir jusqu'ici : l'essentiel de ce que nous avons à dire, à propos de la demande contemporaine d'habitat, tient en trois idées distinctes. Et c'est la façon dont Y. Chalas parvient à synthétiser, avec une grande clarté, la première de ces trois idées, qui nous a fait mieux apparaître les suivantes.

### *Les modes de vie ont évolué, donc la demande d'habitat a évolué*

Cette idée première, fondatrice, consiste à comprendre que les modes de vie des habitants ont évolué, et que ceci doit naturellement avoir une incidence sur la façon dont nous concevons les logements. La demande d'habitat s'est transformée. En cela, nous n'avons pas rencontré meilleure expression de la réalité à laquelle nous nous confrontons tous les jours que l'exposé qu'a pu en faire ce jour-là Y. Chalas : nous sommes entièrement d'accord avec lui et nous consacrons, comme lui, une part importante de notre énergie à expliquer, avec pédagogie, qu'un ménage en 2013 n'a pas les mêmes aspirations que les ménages pour lesquels nous travaillions par le passé. Ainsi un jeune ménage aura-t-il toutes les chances, en 2013, de préférer acquérir un terrain à bâtir de 300 m<sup>2</sup> situé plus proche des emplois, des commerces et des services plutôt qu'un terrain de 1000 m<sup>2</sup> situé 20 km plus loin. Du point de vue de nos travaux : *la demande contemporaine de terrains à bâtir* n'a rien à voir avec celle d'hier, et c'est tout un travail que de le faire comprendre. Si cette demande contemporaine d'habitat est si difficile à lire et à comprendre, pour les terrains à bâtir

comme pour les logements, c'est qu'elle est en réalité contrainte, dans son expression, à se « mouler » dans une offre qui :

- quantitativement, est maintenue en état de pénurie dans un grand nombre de territoires,
- qualitativement, demeure ancrée dans des standards qui ne correspondent plus à la demande contemporaine.

Mais à qui nous adressons-nous lorsque nous expliquons que les jeunes ménages se satisferont mieux d'un petit jardin sensuel que d'une grande pelouse ? Lorsque nous soulignons que le garage est une pièce essentielle de l'architecture d'un logement pour un ménage contemporain ? Lorsque nous pointons du doigt cette incapacité *globale* de l'offre à répondre, qualitativement, à la demande de logement, nous qui la percevons plus finement pour la travailler au quotidien ? Qui souhaitons-nous convaincre ?

Le caractère crucial de cette question apparaît plus clairement lorsque nous la repositionnons dans le contexte d'une « démarche BIMBY » : mettre en place un dispositif urbanistique qui permette à un ménage propriétaire d'une maison de diviser son terrain, puis d'en vendre une partie à un autre particulier qui y fera bâtir sa propre maison. Ou encore, qui permette à un autre ménage de se faire bâtir lui-même une autre maison, pour ses vieux jours, de plain pied, et vendre la première à un jeune couple. Et faire en sorte que ces projets entrent en synergie avec les politiques de renouvellement urbain portées par les communes. La nouvelle construction, qui s'implantera sur la parcelle existante, aura toutes les chances d'être mieux conçue et mieux habitée si l'on a fait attention à ces notions clés qu'Y. Chalas a pris le soin de dégager : placards, espaces extérieurs privatifs, garage... Qu'elle soit bâtie par le propriétaire actuel qui décide de changer de maison, ou par celui qui aura eu l'opportunité de trouver un terrain à bâtir dans un quartier plus ancien, nous serons sans doute toujours fondés de porter une attention toute particulière à ces « figures » de la demande contemporaine d'habitat.

Pourtant, et c'est ainsi que nous avons entamé notre intervention à la suite d'Y. Chalas, ce projet pourra tout aussi bien ne pas avoir de garage qu'il pourra en avoir un, deux, ou même trois si nous avons affaire à un collectionneur de véhicules anciens ! Pour quelle raison ? Parce que dans la situation que nous venons de décrire, *c'est l'habitant qui est le maître d'ouvrage de son habitat*. Ayant acheté un terrain à bâtir, ou ayant décidé de bâtir à nouveau sur le terrain qu'il possédait déjà, il ira chercher un constructeur, un maître d'œuvre ou un architecte pour servir ses besoins. La première idée est, qu'en matière d'habitat, les besoins et les modes de vie évoluent. La seconde idée, sur laquelle nous travaillons activement, consiste à découvrir ce qui devient envisageable lorsque l'on pose l'hypothèse d'un habitant qui soit réellement le maître d'ouvrage de son habitat.

### ***Satisfaire la demande par des standards mieux ajustés, ou par du « sur mesure » ?***

La maison aura peut être « une pièce en plus » ou pas du tout. A celui qui préférera disposer d'une grande suite parentale pour son usage, et limiter la taille des chambres de ses enfants, afin que ceux-ci soient plus dehors que dedans, le concepteur pourra proposer un projet adapté, comme à celui qui, au contraire, souhaitera donner à ses enfants de grandes chambres afin qu'elles servent aussi comme espaces de jeux. Evidemment, la notion de demande d'habitat ne revêt pas le même sens lorsque l'on se place dans une filière de production du logement en promotion immobilière, dans laquelle les logements sont produits à l'avance, puis mis en vente sur un marché, que

lorsque l'on se place dans la filière diffuse de production de maisons individuelles, qui assure chaque année la production d'un tiers des logements neufs en France en confiant la maîtrise d'ouvrage des opérations à l'habitant, qui fait bâtir pour son propre usage.

Le promoteur qui prévoit de mettre, dans trois ans, 100 logements sur le marché, est évidemment intéressé par ce qui sera « vendable ». Ce qui l'intéresse, dans la description que nous sommes capables de faire de la demande contemporaine d'habitat, c'est avant tout ce qui peut amener les ménages à acheter ses produits dans les meilleurs délais, ou son opération risque de capoter. La notion qui gouverne toutes les autres, c'est celle du *risque* de se retrouver avec des produits non vendus sur les bras. L'habitant de chaque logement n'est pas encore connu. Les logements seront mis sur le marché local. La question se résume à celle-ci : ici et maintenant, quels sont les *standards* de logement les moins risqués ?

Imaginons que pour produire ces 100 logements, nous décidions de ne pas recourir à un promoteur, mais plutôt à la filière de construction de maisons individuelles en diffus. Ces 100 logements seront produits un par un, chacun sur un terrain différent. A chaque fois, l'habitant sera là, déjà connu. Il aura trouvé un terrain et entrera en discussion avec un constructeur, un maître d'œuvre ou un architecte pour que celui-ci lui construise la maison de ses rêves. Quel est l'élément qui rassemble ces professionnels dans la situation que nous décrivons ? Leur capacité, chacun à leur façon, à réaliser des logements « sur mesure ». Une part importante de leur travail consiste à faire émerger puis cristalliser les besoins de leurs clients, les habitants maîtres d'ouvrage, dans un projet réalisable techniquement et financièrement. La question essentielle, ce n'est plus le risque de pas vendre, mais la difficulté de faire aboutir la réflexion du maître d'ouvrage, de réussir à l'amener à maturation, depuis le domaine du rêve jusqu'au domaine du projet réalisable.

Il est donc évident que la demande contemporaine d'habitat intéresse également ces acteurs de la construction de maisons en diffus, notamment pour faire évoluer leurs *modèles architecturaux*, qui sont leurs instruments de transaction avec leurs maîtres d'ouvrage. Mais elle les intéresse pour faire évoluer des modèles qu'ils mobiliseront dans un processus qui aboutira, *in fine*, à un projet de logement sur mesure. Les *modèles* doivent évoluer mais les *programmes* rester libres, adaptables, tant que le futur habitant de la maison n'est pas connu ! Si nous pouvions construire tous les logements dont nous avons besoin un par un, sur mesure, avec une maîtrise d'ouvrage habitante, très peu de personnes s'y opposeraient. Comment, en effet, mieux satisfaire la demande contemporaine d'habitat qu'en se donnant les moyens du sur mesure pour tous ?

***C'est parce que la demande d'habitat évolue très vite, au cours de la vie d'un ménage, que le sur mesure pour tous est possible***

Pour quelles raisons ne construit-on pas tous les logements dont nous avons besoin « sur mesure », pour chaque habitant ? Deux raisons sont couramment avancées. La première objection consiste à penser que la production de logements en série, en promotion, coûte moins cher que la production de maisons à l'unité, à maîtrise d'ouvrage habitante. On le verra dans la suite de ce texte et Jean-Charles Castel, économiste, l'a très bien montré : un mètre carré habitable de logement sur mesure coûte moins cher à produire qu'un mètre carré de logement en série. Et c'est précisément pour cette raison que cette filière de la maison individuelle en diffus reste dominante sur le marché de la maison neuve. La seconde objection consiste à condamner la production de maisons individuelles en diffus comme étant la plus

consommatrice d'espace, et donc le facteur majeur de l'étalement urbain imputable au logement. Cette objection est valable. Chaque année, on construit en France deux fois plus de maisons en diffus qu'en lotissement, et les terrains du diffus sont bien plus grands. Depuis que nous avons entamé nos travaux sur la démarche BIMBY, nous répondons par contre que nous pourrions facilement créer des lots à bâtir pour construire des nouvelles maisons en diffus *au sein des tissus existants*, sans étalement urbain, là où nous avons bâtis ces dernières décennies les maisons de nos parents et de nos grands-parents, sur des terrains qui sont plus grands et mieux placés que ce que nous pratiquons aujourd'hui. On nous répond alors que la grande majorité des habitants ne voudra pas d'un nouveau voisin dans son jardin. Nous répondons que si chaque année, 1% des habitants actuellement propriétaires d'une maison en France décidaient, pour une raison et pour une autre, de céder une partie de leur terrain, nous produirions ainsi, dans les tissus déjà bâtis, l'équivalent annuel de la production totale de maisons individuelles.

Que représentent ces 1% de propriétaires de maisons par an ? Et pour quelles raisons sommes-nous fondés de penser qu'ils seront effectivement prêts à accueillir la construction d'un second logement sur leur parcelle ? Parce qu'une part très importante des habitants vivant actuellement en maison individuelle est aujourd'hui dans un habitat qui lui est devenu inadapté. C'est là la troisième idée que nous essayons de communiquer dans nos travaux, et qui découle des deux premières : la vie de ces personnes évolue plus vite que la forme de leur habitat... Or ces propriétaires de maisons individuelles ont les ressources, sur leur parcelle, pour adapter leur habitat à leurs projets de vie ; des ressources qui sont aujourd'hui d'autant plus valorisables que la pénurie foncière a fait monter les prix des terrains. C'est ce que nous allons essayer de vous faire percevoir dans la suite de ce texte, qui reprend, dans le désordre, et en les reliant de multiples façons, ces 3 idées clés que nous venons d'introduire :

- la demande d'habitat a évolué ;
- du point de vue de la *construction neuve*, nous pourrions répondre à cette demande par des maisons « sur mesure » produites en diffus ;
- ces maisons sur mesure pourraient être réalisées sur des parcelles nouvelles produites par les habitants du *stock actuel* de maisons, à l'occasion de leurs projets d'adaptation de leur habitat à leurs nouveaux modes de vie.

Retrouvez la suite de cet article dans l'ouvrage « Émergences territoriales contemporaines. Réflexions autour des travaux d'Yves Chalas », à paraître (2016).