

## LA CONSTRUCTION DES MAISONS INDIVIDUELLES REDESSINE LE TERRITOIRE

Gregory BODET, Denis GAC\*

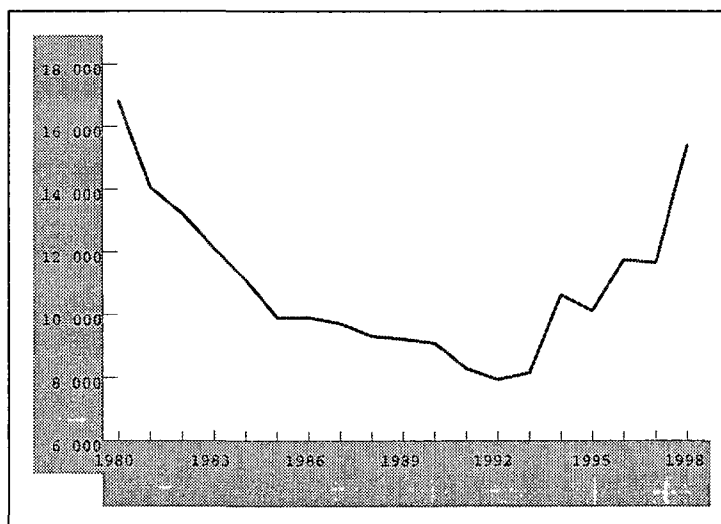
**L'essor de la maison individuelle neuve tend à modifier sensiblement l'équilibre spatial. Le dispositif d'aide à l'accession, en majorité tourné vers le neuf, favorise la construction de logements éloignés des centres-villes. L'étalement urbain qui en résulte autour des grands pôles redessine les territoires avec ses besoins en espace, en transport, en services.**

Les années quatre-vingt-dix ont connu, au niveau national, une forte progression du nombre de ménages. Entre 1992 et 1996, il y a eu 290 000 nouveaux ménages<sup>1</sup> par an. En Pays de la Loire, chaque année depuis 1990, environ 19 000 nouveaux foyers fiscaux sont dénombrés. L'explication est d'abord purement démographique puisque l'augmentation de la population adulte explique la moitié de cette croissance. D'autres causes sont liées aux bouleversements culturels et sociaux : accroissement de l'autonomie des étudiants du fait des aides au logement, multiplication des séparations de conjoints, possibilité pour les ménages âgés de rester plus longtemps autonomes...

Pour que l'adéquation entre ménage et logement privé en maison individuelle neuve puisse se réaliser, il faut que les conditions de la réalisation des logements destinés à héberger les ménages soient favorables. Dans les années quatre-vingt-dix, on a enregistré une baisse progressive et durable des taux d'intérêt, des conditions fiscales aptes à favoriser les investissements locatifs, des incitations fortes à l'accession à la propriété, surtout dans le neuf (relèvement des plafonds PAP<sup>2</sup> suivi de l'instauration du prêt à taux zéro).

Il n'en fallait pas plus pour obtenir un fort développement de la construction individuelle dans la région des Pays de la Loire, région caractérisée par un taux de propriétaires relativement élevé (62 % contre 54 % au niveau national) et un parc de maisons individuelles important (71 % des résidences principales contre 56 % au niveau national).

Évolution du nombre de maisons neuves autorisées



Source : DRE.

\* DRE des Pays de la Loire. Une précédente version de cet article a été publiée dans la revue d'étude de la direction régionale de l'INSEE des Pays de la Loire « Références ».

<sup>1</sup> D'après l'enquête logement de l'INSEE.

<sup>2</sup> Prêt aidé à l'accession à la propriété.

Le nombre de permis de construire de maisons individuelles a connu dans les Pays de la Loire un creux historique en 1992, avec moins de 8 000, et a atteint 15 500 six ans plus tard, en 1998. La construction de maisons individuelles est « grosse consommatrice » de territoire et distend durablement la ville au-delà de ses frontières traditionnelles.

**Un ménage  
sur deux  
faisant construire  
arrive d'une autre  
commune**

Seul un pétitionnaire<sup>3</sup> sur deux construit dans sa propre commune de résidence : « j'y habite, je m'y plais, je dispose d'un terrain à bâtir ou je peux m'en procurer à un prix convenable et je n'ai par ailleurs aucun projet de déplacement géographique ». L'autre moitié, celle qui change de commune, traduit les tendances lourdes d'une urbanisation en cours et peut modifier durablement la structure sociale des territoires.

À l'origine de ce mouvement, se trouvent un souhait d'accession à la propriété conjugué à une disponibilité foncière suffisante et, dans certains cas, un désir de fuir la ville ou de trouver un environnement différent. Les corollaires sont évidemment souvent l'extension de la ville, l'étalement urbain, la consommation croissante d'espace, l'accroissement et l'allongement des transports.

Les tendances centrifuges et la mobilité résidentielle ainsi mesurée sont d'autant plus fortes que le département est urbain ou fortement polarisé par un centre urbain puissant (57 % de « mobiles » en Sarthe et 54 % en Loire-Atlantique) alors qu'un département à l'urbanisation plus éparse le ressentira moins (36 % de mobiles seulement en Vendée).

**Une implantation  
proche  
du domicile  
antérieur**

Le choix de la destination n'est pas le fruit du hasard et chaque commune s'inscrit dans un profil particulier. L'analyse de chaque permis de construire a été réalisée selon l'« origine » (lieu de résidence antérieure du pétitionnaire) et la « destination » (commune du lieu des travaux). Cette approche a permis de mesurer, pour chaque commune, le nombre de postulants, en distinguant ceux qui restent dans la même commune de ceux qui en partent, et le nombre de constructions, en distinguant celles qui sont le fait de personnes résidant déjà dans la commune et celles qui sont le fait de personnes habitant ailleurs.

La combinaison de ces paramètres permet de caractériser chaque commune. Des communes attirent, d'autres repoussent. Des communes accueillent de nouveaux ménages tout en permettant aux populations en place d'y poursuivre leur parcours résidentiel. Dans d'autres communes, les politiques urbaines et foncières sont telles que la cohabitation des anciens et des nouveaux résidents est de moins en moins possible et la composition sociale de la commune s'en retrouve modifiée. Nous avons alors évoqué dans, ce cas, l'effet de « substitution » de population qui en découle. Ainsi, le classement établi rend compte de ces profils types.

Rares sont les ménages extérieurs à la commune qui décident de construire une maison individuelle dans les principales villes-centres : 25 nouveaux arrivants s'établissent chaque année à Nantes entre 1990 et 1997, 25 également au Mans, 20 à Angers. Par contre, des communes de périphérie sont fortement attractives : 70 nouveaux arrivants s'installent chaque année à Vertou, dans le sud de Nantes, record régional du développement exogène, devant Couëron et Château-d'Olonne. Le jeu des arrivées, des départs ainsi que la propension à demeurer dans sa commune dessine un nouveau profil urbain qui rend compte d'une nouvelle urbanisation en cours.

<sup>3</sup> Maître d'ouvrage, personne qui dépose le permis de construire pour son compte propre.

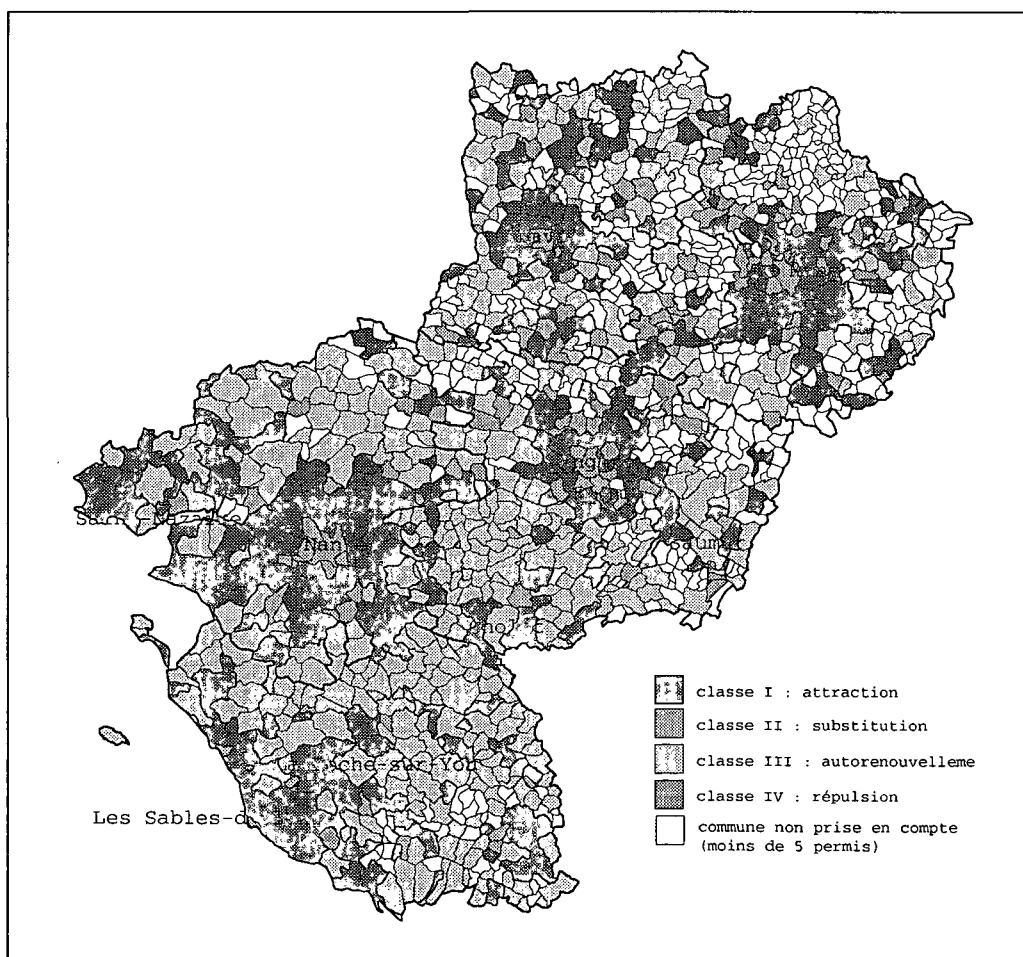
## CONSTRUCTION

Ce sont indéniablement les centres très urbanisés qui génèrent les mouvements de plus grande ampleur, entraînant un départ de nouveaux ménages vers leur périphérie. Si les flux de départs sont majoritaires à Nantes, Angers, Le Mans, Laval, Saint-Nazaire et La Roche-sur-Yon, on remarque une tendance identique à Orvault, Rezé et Saint-Herblain, autour de Nantes, mais aussi à Allonnes, dans la banlieue du Mans.

Les communes qui cumulent à la fois peu d'arrivées et beaucoup de départs ont été classées dans des communes du type « *répulsion* ». Ce terme s'entend, bien évidemment, dans le seul contexte urbain de la construction individuelle. Ces communes sont des viviers d'accédants qui vont réaliser leur souhait d'accession ailleurs, là où l'équilibre financier de leur opération est possible.

D'autres communes par contre cumulent à la fois des taux d'arrivées et de départs importants (Rezé, Saint-Herblain, Saint-Sébastien, près de Nantes, Avrillé, près d'Angers). Ces communes sont du type « *substitution* » car une modification progressive de leur population est à l'œuvre. C'est le cas, dans l'agglomération nantaise, des communes de Rezé ou Saint-Sébastien : il y a de moins en moins de foncier disponible, celui-ci se renchérit et contraint les populations à s'éloigner lorsqu'elles veulent accéder à la propriété et construire une maison. La composition sociale, fondée historiquement sur un habitat à dominante ouvrière, tend alors à se transformer.

### Répartition des communes selon les taux d'entrées et de sorties



## CONSTRUCTION

L'étalement est par contre tout à fait à son œuvre dans les communes classées en « *attraction* » : pas de refoulement des populations en place, mais installation d'une nouvelle couche d'arrivants qui vient cohabiter. La pression foncière est encore légère, elle n'éloigne pas les postulants locaux et demeure suffisamment attrayante pour inciter les urbains à y construire leur toit. Ce phénomène de superposition est typique de la péri-urbanisation mais aussi de l'urbanisation littorale. Son observation sur une période longue met en évidence le basculement de certaines communes parmi les nouveaux satellites de la ville-centre.

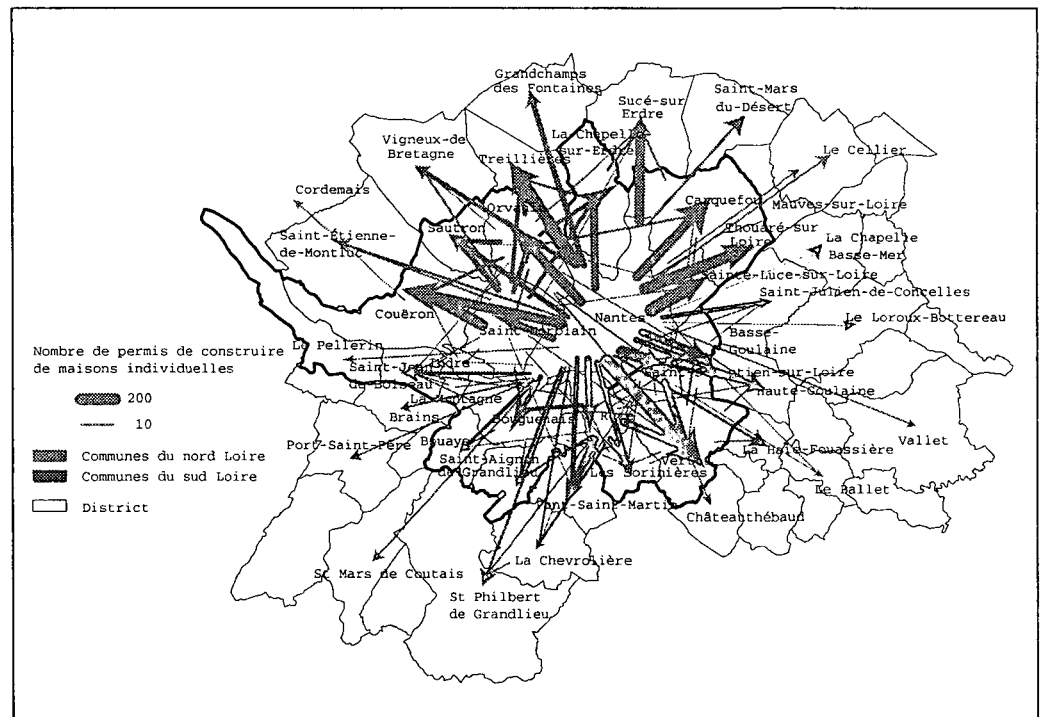
Parmi ces communes qui absorbent ainsi une grande part de ces « néo-périurbains », citons surtout, outre Couëron et Vertou déjà nommés, Sainte-Luce-sur-Loire, Basse-Goulaine et Les Sorinières près de Nantes, Saint-Sylvain-d'Anjou, Bouchemaine, Mûrs-Erigné près d'Angers, Yvré-l'Evêque et Rouillon près du Mans, L'Huisserie à proximité de Laval.

Le reste du territoire régional ne fait pas l'objet de pression urbanistique particulière, il a été regroupé sous le type « *autorenouvellement* ».

Les constructions individuelles sont en majorité le fait d'« indigènes » que les « allogènes » ne viennent pas perturber. Il y a bien sûr des zones rurales qui demeurent à l'écart des pressions urbaines.

Généralement trop loin des villes-centres pour les nouveaux accédants, des aménagements routiers peuvent rapidement faire basculer certaines communes. Ainsi en est-il des communes sur l'axe Nantes-Pornic qui sont passées dans l'aire d'attraction de la ville-centre à partir de 1995.

### Les flux des constructions neuves de 1990 à 1997 dans l'agglomération de Nantes



Source : DRE des Pays de la Loire/Siclone, IGN/BDcarto, 1997.

Les traits sont proportionnels aux mouvements « entrant » vers les communes de la région nantaise, hors arrivées vers Nantes et pour les communes comptant au moins 10 permis de construire.

Dans la même catégorie, on compte également les centres urbains des agglomérations de deuxième niveau qui, grâce à une superficie suffisante, se permettent un développement endogène sur leur propre territoire tels Cholet et La Roche-sur-Yon.

**Les bénéficiaires  
d'un financement  
aidé font  
construire dans  
certaines zones**

L'extension de la ville s'accompagne d'une spécialisation entretenue des territoires. Selon que l'on bénéficie ou non d'un prêt aidé, on ne construit pas dans les mêmes endroits. L'obtention d'un prêt aidé s'accompagne plus fréquemment d'une mobilité (trois fois sur quatre en moyenne) quand un financement libre s'accommode plus facilement de l'immobilité (une fois sur trois).

La destination s'en ressent. Ainsi, le sud-ouest de l'agglomération nantaise concentre davantage que le reste de l'agglomération des arrivants bénéficiant d'un financement social.

Il en va de même dans le nord-est et l'est de l'agglomération d'Angers alors que l'ouest reste réfractaire à toute incursion sociale. Au Mans, les financements aidés se retrouvent davantage au sud et à l'ouest.

**Vers  
un éloignement  
des centres-villes**

Pour ce qui est de la ville-centre, les mouvements sont à l'évidence centrifuges. Ils sont clairement dirigés vers l'est dans l'agglomération nantaise, selon un arc qui va de Treillières au nord jusqu'à Vertou au sud, en passant par Carquefou, Sainte-Luce et Saint-Sébastien-sur-Loire.

À Angers, la plus forte mobilité s'effectue vers l'ouest sur Avrillé, Beaucouzé et Bouchemaine.

Au Mans, les destinations principales des Manceaux sont orientées nord-ouest vers Sargé-lès-le-Mans, Yvré-l'Évêque et Changé.

À Laval, l'étalement prend davantage une forme stellaire avec des branches vers Bonchamp à l'est, Changé au nord et L'Huisserie au sud.

Pour les communes littorales, les axes de déplacement sont évidemment côtiers : les Nazairiens vont à Pornichet (20 par an) et les Sablais (Sables-d'Olonne), qui manquent d'espace, se dirigent à la fois vers Olonne-sur-Mer (23 par an) et Château-d'Olonne (25 par an).

Si les liens inter-agglomérations sont en général de faible ampleur, ce n'est pas le cas à Nantes où certaines communes périphériques ont une construction urbaine identique à celle de la ville-centre et sont donc également très génératrices de demandes de constructions individuelles.

Ces mouvements issus de communes périphériques ont également un caractère nettement centrifuge. Peu de candidats à la construction traversent l'agglomération de part en part. Rares sont les ménages qui passent du nord au sud, ou du sud au nord, comme si la Loire demeurait un obstacle culturel infranchissable : éloignement du centre donc, mais toujours vers une commune proche.

### Méthodes

Cette étude a été menée à partir de la base de données SICLONE de la direction régionale de l'équipement des Pays de la Loire pour les années 1990 à 1997. Celle-ci contient des renseignements sur tous les permis de construire délivrés pour des constructions réalisées dans la région, et en particulier le nom et le code géographique officiel de la commune où est réalisée la construction ainsi que l'adresse du pétitionnaire, c'est-à-dire de la personne qui a déposé la demande d'autorisation de construire. Dans la mesure où l'on s'est limité ici à la construction de maisons individuelles destinées à être utilisées comme résidence principale, on a considéré que le pétitionnaire était le ménage qui allait occuper le nouveau logement.

Une des difficultés de l'exercice est que l'adresse du pétitionnaire ne comprend pas le code géographique de sa commune de résidence mais le nom de la commune et son code postal. Or celui-ci ne permet pas de reconstituer de façon univoque le code géographique, un même code postal pouvant être attribué à plusieurs communes. Il faut donc, dans bon nombre de cas, effectuer une recodification à partir du nom de la commune elle-même, lequel n'est malheureusement pas normalisé dans la base de données SICLONE.

La classification des communes a été réalisée à partir du calcul des taux d'entrées et de sorties.

La classe 1, dite « attraction », regroupe les communes pour lesquelles le taux d'entrées est supérieur à 40 % et le taux de sorties inférieur à 60 %. Cette classe compte 460 communes.

La classe 2, dite « substitution », regroupe les communes pour lesquelles le taux d'entrées est supérieur à 40 % et le taux de sorties supérieur à 60 %. Cette classe compte 106 communes.

La classe 3, dite « autorenouvellement », regroupe les communes pour lesquelles le taux d'entrées est inférieur à 40 % et le taux de sorties inférieur à 60 %. Cette classe compte 411 communes.

La classe 4, dite « répulsion », regroupe les communes pour lesquelles le taux d'entrées est inférieur à 40 % et le taux de sorties supérieur à 60 %. Cette classe compte 34 communes.

□