



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



ministère
des Transports
de l'Équipement
du Tourisme
et de la Mer

L'attrait des maisons individuelles, en milieu rural mais proches des villes

Claire Plateau et Josée Rakotomalala (SESP)

La maison individuelle en milieu rural ou dans une zone faiblement urbanisée est devenue le symbole de l'habitat idéal pour les ménages. La progression de la construction neuve depuis une dizaine d'années coïncide en effet avec un engouement pour les maisons individuelles. Depuis 2000, plus de 60 % des logements construits sont des maisons individuelles contre environ 50 % au début des années 90.

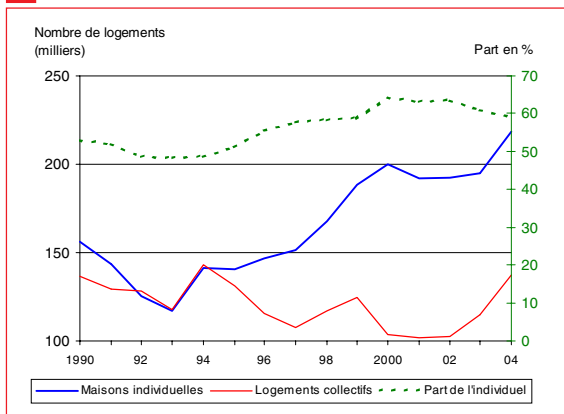
Les zones les plus prisées sont les communes rurales ou les petites unités urbaines dans la couronne d'une agglomération. Elles offrent à la fois un environnement maîtrisé et un emploi à la ville voisine. Ces nouveaux modes de vie marquent un arrêt dans la phase de concentration urbaine au profit d'une plus grande occupation de l'ensemble du territoire. De ce fait, le recul des espaces ruraux est stoppé. Mais ce résultat est aussi le corollaire du développement des résidences secondaires dans les zones touristiques.

La construction neuve s'inscrit depuis une dizaine d'années dans une tendance croissante. Depuis 1999, plus de 300 000 logements sont mis en chantier chaque année. La maison individuelle porte à elle seule cet essor (*figure 1*). En effet, la construction de logements collectifs est peu dynamique, bien que stimulée plus récemment par les dispositifs d'aide à l'investissement locatif, Périssol, puis Besson et Robien : le score de 150 000 logements collectifs construits en 2004 n'avait plus été atteint depuis 1994.

de plus de 100 000 habitants, un permis de construire sur cinq est délivré aujourd'hui pour un programme de plus de 100 logements, soit deux fois moins qu'il y a dix ans. Seuls 3 % des immeubles collectifs comptent plus de neuf étages en 2004 contre 6 % dix ans auparavant.

Les logements les plus récents sont aussi plus vastes : 113 m² et 3,9 pièces par logement pour ceux construits entre 1999 et 2004, contre 105 m² et 3,5 pièces pour ceux construits entre 1990 et 1998.

1 Évolution de la construction neuve



Source : MTETM, Sitadel

L'engouement pour la maison individuelle

61 % des logements construits entre 1999 et 2004 sont des maisons individuelles. L'engouement pour ce type d'habitat est un phénomène nouveau. Seulement 25 % des logements neufs étaient des maisons individuelles au début des années 60, mais déjà 50 % au début des années 90.

La préférence pour un voisinage moins densément peuplé se manifeste également par une réduction de la taille des immeubles. Ainsi, dans les agglomérations

Vivre dans une commune rurale et travailler à la ville voisine

L'envol de la construction neuve* (*voir définitions*) profite surtout aux communes rurales* et aux petites unités urbaines*. Les communes rurales ont accueilli 33 % des logements construits entre 1999 et 2004, alors qu'elles ne rassemblaient que 25 % des logements existants en 1999. Les logements construits annuellement entre 1999 et 2004 dans les communes rurales représentent en moyenne 1,4 % du parc de logements ruraux en début de période. Ce taux de croissance* est sensiblement supérieur à celui du parc métropolitain pris dans son ensemble, soit 1,1 % (*figure 2*). Le parc évolue à un rythme moins vif dans les grandes unités urbaines, à l'instar de celle de Paris où la construction neuve ne contribue que pour 0,7 % par an à l'extension du parc.

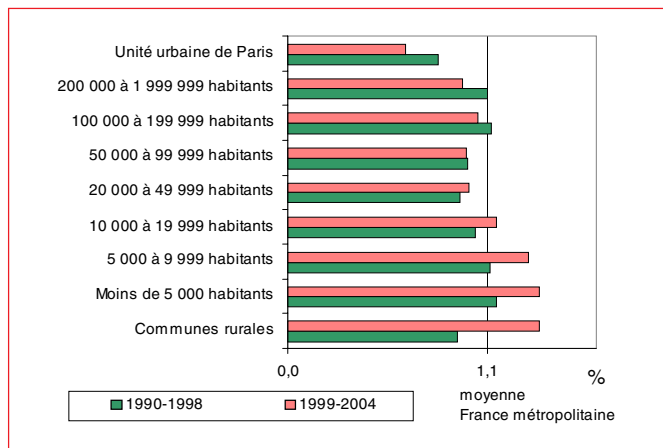
En fait, toutes les communes rurales ne sont pas également attractives. Dans les communes rurales situées en zone périurbaine, proches des pôles urbains* qui offrent des emplois, le parc de logements croît de 1,8 % en moyenne par an depuis 1999. Mais la croissance est plus modeste (1,1 %, juste la moyenne) pour les autres communes rurales, c'est-à-dire celles qui trouvent dans le contexte local le ressort de leur activité.

SESP en bref

N° 1
Juillet 2005



2 Croissance annuelle moyenne du parc selon la taille des unités urbaines



Sources : MTETM, Sitadel / Insee, recensements de la population

Les localisations rurales de la construction neuve résultent comme on l'a vu, des aspirations des ménages pour une meilleure « qualité de vie » ou simplement plus d'espace, mais aussi des contraintes économiques qui pèsent sur leurs choix. La hausse des prix du foncier, en rejetant les ménages moins aisés à la périphérie, a sans doute contribué au dynamisme de ces communes situées en périphérie.

Toujours plus loin du centre-ville

La zone d'influence des métropoles s'étend. Ce phénomène est frappant autour de Rennes, mais aussi pour de nombreuses agglomérations, Bordeaux, Toulouse, Nantes ou Clermont-Ferrand... où la distance moyenne des constructions neuves à la ville centre du pôle urbain s'accroît nettement. Ainsi à Rennes, elle est passée de 8,7 km entre 1990-1998 à 13,3 km en 1999-2004, à Bordeaux de 10,3 à 13,4 km.

Quelques exceptions confirment cette tendance générale. Dans la zone d'aire urbaine de Marseille, les constructions neuves se rapprochent du centre-ville (à une distance moyenne de 13,7 km aujourd'hui contre 17,7 km il y a une dizaine d'années), la ville se reconstruisant sur elle-même par réhabilitation de certains quartiers ou mobilisation de réserves foncières. La zone d'aire urbaine de Nice ne s'étend plus, limitée par les contraintes géographiques. L'étalement urbain de la zone d'aire urbaine de Paris semble avoir atteint ses limites (23 km environ), la distance au centre des constructions neuves augmentant à peine sur la dernière période.

Le renouveau du rural « authentique »

À côté des communes rurales dont le développement explose, situées dans la zone d'influence d'un pôle urbain et déjà absorbées dans la couronne périurbaine (ou en voie de l'être), le rural « pur », celui des espaces à dominante rurale*, a retrouvé un dynamisme perdu depuis longtemps. Entre 1990 et 1999, le parc des logements situés en espace à dominante urbaine* progressait encore de façon plus rapide que celui des espaces à dominante rurale (1,1 % contre 0,8 %). Depuis 1999, ces deux espaces se développent au même rythme de 1,1% (figure 3).

On peut penser que le développement de la construction dans un espace principalement rural repose largement sur la construction de résidences secondaires. Des territoires à

dominante rurale renaissent dans des zones traditionnellement touristiques comme la Savoie, le département des Hautes-Alpes ou près du littoral atlantique (Vendée) ou méditerranéen (Var), mais également dans des zones à vocation moins intensément touristique comme le Doubs ou l'Ardèche. Les achats immobiliers des étrangers à des fins de résidence secondaire ou principale traduisent eux aussi un regain d'intérêt pour les zones moins urbanisées.

Mais le phénomène de ruralisation va bien au-delà. Les espaces ruraux, dont la population était restée stable entre 1990 et 1999, gagnent maintenant des habitants permanents. Ils comptaient 10,7 millions d'habitants en 1999 et 260 000 supplémentaires en 2003. La population y croît désormais à 0,5 % en moyenne par an, au rythme moyen national, et presque deux fois plus vite que celle des pôles urbains. L'attrait du rural marque une rupture avec les évolutions des décennies précédentes et met fin à une urbanisation croissante de l'espace.

Des disparités importantes demeurent toutefois au sein de ces espaces ruraux. Certaines zones traditionnellement agricoles, avec une population vieillissante, voient leur déclin démographique stoppé, ces communes rurales bénéficiant à plein de la vogue du tourisme vert. Selon la source fiscale, leur population a augmenté de 0,6 % par an en moyenne entre 1999 et 2003.

En revanche, la population des petits bourgs de moins de 10 000 habitants, intégrés dans ces espaces ruraux et qui vivent d'activité locale non agricole, croît relativement peu (0,2 %). Il s'agit souvent de bourgs ruraux ouvriers, touchés parfois par la crise économique et les pertes d'emplois et qui, contrairement au rural dispersé, suscitent peu l'intérêt touristique des citadins.

3 Croissance du parc et de la population

Type d'aire urbaine	Taux de croissance* annuel moyen du parc		Taux de croissance de la population
	1990-1998	1999-2004	1999-2003
<i>Espace à dominante urbaine</i>	1,1	1,1	0,5
Pôle urbain	1,0	0,9	0,3
Couronne périurbaine	1,5	1,7	1,1
<i>Espace à dominante rurale</i>	0,8	1,1	0,5
Ensemble	1,0	1,1	0,5

Sources : MTETM, Sitadel / Insee, RP90 et RP99 / DGI, Filocom 1999 et 2003

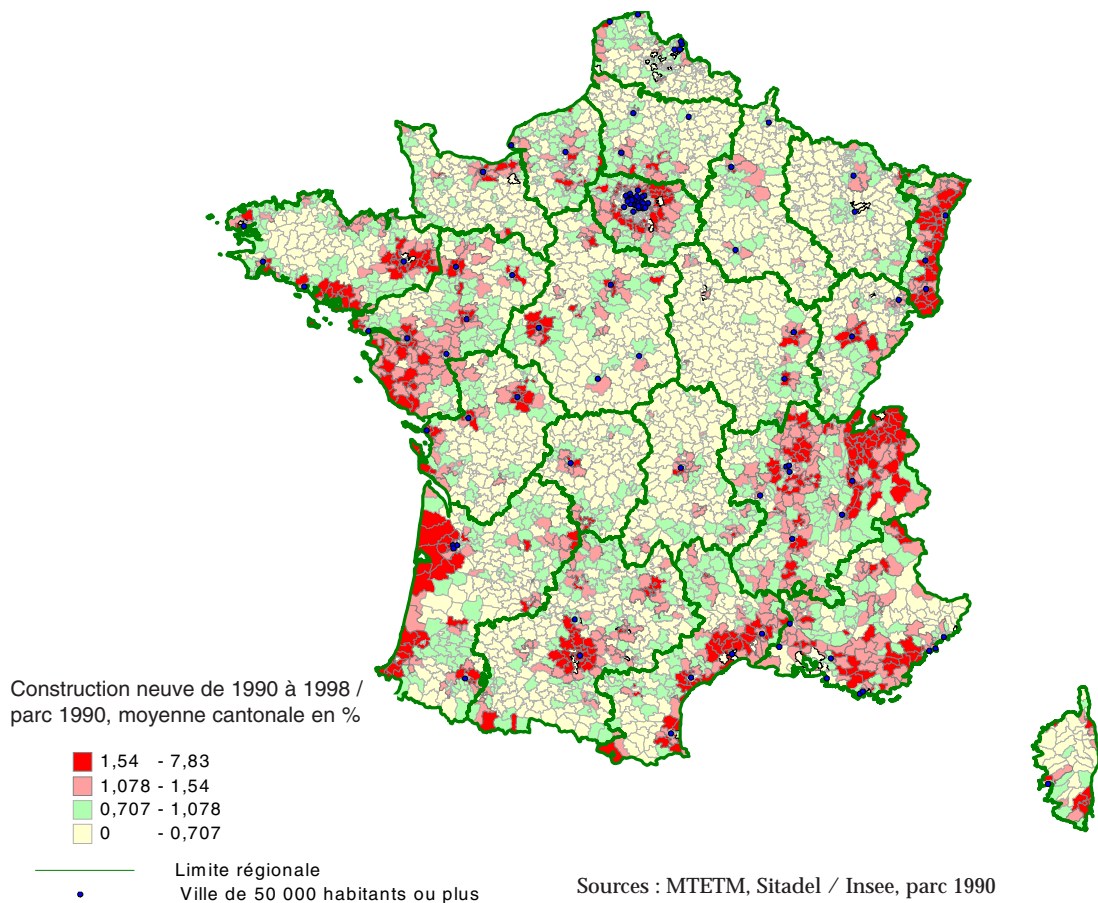
* construction neuve de la période / parc en début de période

Une plus grande occupation du territoire

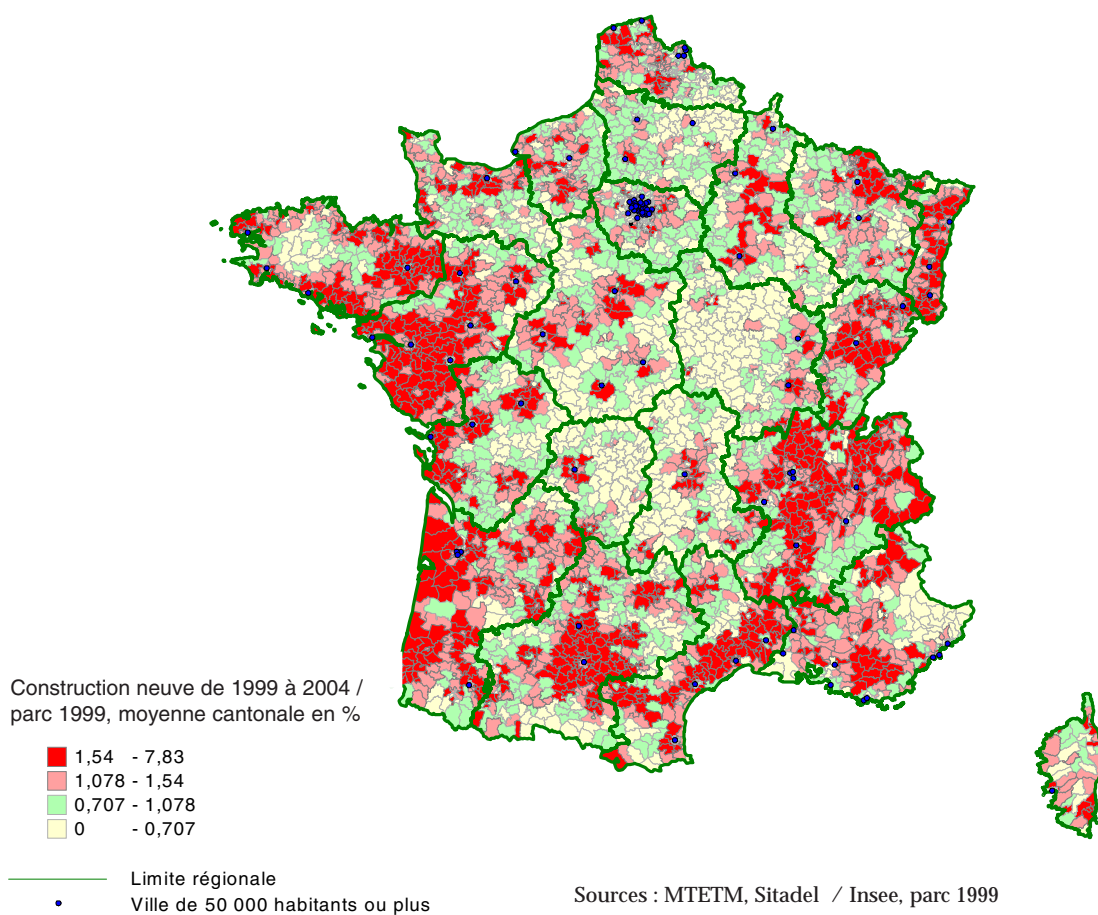
La construction neuve contribue depuis 1999 comme précédemment, pour environ 1% à la croissance annuelle moyenne du parc de logements. Mais on assiste depuis la fin des années 90 à un rééquilibrage de l'occupation du territoire avec une intensification de la construction dans les zones qui étaient les moins denses. Entre 1990 et 1998, la construction neuve était concentrée autour de quelques métropoles et dans quelques zones littorales (figure 4).

Entre 1999 et 2004, la croissance du parc de logements est devenue plus diffuse : désormais un canton sur deux dépasse

4 Croissance annuelle du parc de logements de 1990 à 1998



5 Croissance annuelle du parc de logements de 1999 à 2004



la moyenne ; c'était moins d'un canton sur trois entre 1990 et 1998 (figure 5). Elle a ralenti dans les grandes métropoles et concerne davantage les communes périurbaines, voire même certaines communes rurales isolées.

L'attrait du sud et de la façade atlantique

Mais les tropismes restent les mêmes. L'attrait du sud et, plus récemment, de la façade atlantique se renforce, que ce soit dans les zones à dominante urbaine ou à dominante rurale. La croissance du parc de logements est plus forte dans les régions du sud, notamment le Languedoc-Roussillon (1,6 %), la région Midi-Pyrénées (1,6 %) ou encore l'Aquitaine (1,5 %). L'augmentation du parc est également importante en Alsace et en Franche-Comté, mais plus limitée en Île-de-France ou encore en Picardie.

Seules quelques zones rurales restent en déclin, figurant une sorte de dépression centrale comprenant l'ouest de la Bourgogne (Nièvre), le sud de la région Centre (Indre), le nord de l'Auvergne (Allier) et le Limousin. ■

Cultiver son jardin...

Selon une enquête réalisée par le Crédoc en février 2004 auprès d'un échantillon d'un millier d'individus, 80 % des personnes interrogées déclarent préférer habiter en maison individuelle et presque toutes aimeraient en être propriétaire. L'élément le plus décisif dans ce choix est la présence d'un jardin pour 58 % des personnes interrogées, loin devant sa localisation (45 %) et sa surface (38 %). La quasi-totalité des personnes interrogées apprécie également de disposer d'un habitat sur mesure, qui peut être étendu, ou agrémenté d'éléments de confort (véranda, piscine...). La vie y est envisagée comme agréable car elle offre un voisinage à distance raisonnable : 85 % des personnes interrogées pensent que les problèmes de bruit se rencontrent davantage quand on vit dans un appartement, et 70 % que les conflits avec le voisinage sont plus fréquents quand on vit dans un immeuble.

Les ménages qui préfèrent les maisons individuelles se montrent sensibles au cadre de vie. La majorité déclare attacher de l'importance à l'insertion de la construction dans le paysage et à la qualité des matériaux utilisés. Les trois quarts accepteraient même de payer plus cher une maison dont la construction respecte les principes de développement durable (matériaux écologiques, récupération des eaux de pluie, capteurs solaires...).

Contrairement à ce que pensent leurs élus locaux, la maison individuelle est perçue par les Français comme un facteur d'intégration sociale : presque la moitié des personnes interrogées pense qu'il est plus facile de s'intégrer à la vie de la commune quand on vit dans une maison, et moins d'une sur cinq seulement quand on vit dans un appartement.

Pour deux tiers des personnes interrogées, la maison idéale serait située en périphérie d'une commune (de préférence petite ou moyenne), ou même dans un hameau pour 17 % d'entre elles. Cette opinion n'est pas partagée en revanche par les retraités qui sont 43 % à souhaiter s'installer en centre-ville pour bénéficier de services et d'équipements de proximité.

■ Définitions

Construction neuve

La construction neuve est estimée ici, chaque année, par le nombre d'ouvertures de chantier. C'est une approximation par anticipation de la construction neuve, c'est-à-dire du nombre de logements terminés.

Taux de croissance du parc

L'accroissement du parc de logements par la construction neuve (construction neuve rapportée au parc) étudié ici est voisin de l'accroissement net du parc de logements, aux démolitions, fusions et changements de destination près.

Unité urbaine

Cette notion repose sur la continuité de l'habitat. Une unité urbaine est un ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2 000 habitants.

Les communes rurales sont celles qui n'appartiennent pas à une unité urbaine, c'est-à-dire qui ont moins de 2 000 habitants agglomérés ou dont l'habitat est diffus.

Aire urbaine

Le zonage en aires urbaines, construit à partir des trajets domicile-travail, permet d'étudier l'organisation de l'espace autour des villes et dans leur zone d'influence immédiate.

Pôle urbain : unité urbaine offrant 5 000 emplois ou plus.

Aire urbaine : ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi, travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par lui. Il peut arriver qu'une aire urbaine se réduise à un pôle urbain.

Couronne périurbaine (d'un pôle urbain) : ensemble des communes de l'aire urbaine à l'exclusion de son pôle urbain.

Espace à dominante urbaine : ensemble des aires urbaines.

Espace à dominante rurale : ensemble des communes n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine. Cet espace comprend à la fois des petites unités urbaines et des communes rurales.

Les zonages utilisés pour étudier les périodes 1990-1998 et 1999-2004 sont ceux réalisés avec les informations issues respectivement des recensements de 1990 et de 1999.

■ Pour en savoir plus

Construction neuve : l'attrait des maisons individuelles en milieu rural à la périphérie, version plus complète de l'étude, disponible sur www.statistiques.equipement.gouv.fr, rubrique « Construction-logement/Données d'ensemble » puis « Comptes du logement, Les comptes en 2003 » puis « Les Dossiers ».

Les résidences secondaires possédées par les étrangers, Christian Calzada, Francis Le Blanc et Marc Vandendriessche, Notes de synthèse du SES n° 156, novembre-décembre 2004.

Localisation des logements neufs en Île-de-France, en habitat collectif et individuel, Alain Sauvart et Didier Rouchaud, Notes de synthèse du SES n° 149, septembre-octobre 2003.

Dynamique et diversités des territoires, Observatoire des territoires (Datar), à paraître.

La construction neuve en 2004 : une année exceptionnelle pour le logement, Cyrille Godonou, Insee Première n° 1021, juin 2005.

La maison individuelle : vision des élus et des Français, étude du Crédoc pour l'Union nationale des constructeurs de maisons individuelles, disponible sur www.uncmi.org.