

La densification douce, ou la miniaturisation de l'industrie immobilière à l'heure du ZAN

Société

Par [David Miet](#)

Publié le 6 mars 2024

Ingénieur & urbaniste, docteur en architecture, cofondateur et président de Villes Vivantes, le premier opérateur français de la densification douce.

La densification douce consiste à utiliser les espaces disponibles sur des parcelles déjà construites. Même si elle concerne toujours de petits projets, le potentiel à mobiliser apparaît considérable. Ces opérations menées avec les propriétaires permettent de valoriser leur patrimoine et de répondre au besoin de logements sans artificialiser de nouvelles terres ni renvoyer les nouveaux habitants à la périphérie des villes.



Permettre aux propriétaires de maisons de construire de nouveaux logements dans leur jardin est une idée simple, au potentiel extraordinaire. Être prêt pour la déployer à grande échelle aura nécessité dix années de recherche & développement. Après le coup manqué de la loi ALUR en 2014, trop précoce, 2024 pourrait être l'année du début de l'industrialisation de cette filière courte du renouvellement urbain, qui entend faire basculer l'urbanisme et l'immobilier dans le paradigme du sur mesure et de la miniaturisation des opérations. C'est ainsi, pensent les partisans de la densification douce, que nous redonnerons aux collectivités et aux habitants des marges de manœuvre importantes pour l'aménagement, vertueux, de leur territoire.

Industrialiser la densification douce pour produire massivement du logement abordable

La crise de l'immobilier s'installe et nous commençons, tout juste, à mieux comprendre ses répercussions sur l'emploi, les services de proximité, avec des places en crèche non pourvues bien qu'elles soient financées, par défaut de puéricultrices dans les grandes villes ; sur la natalité elle-même, au vu des difficultés à se loger confortablement pour les familles dans le cœur des agglomérations ; sur le creusement des inégalités, entre multipropriétaires et ceux qui n'auront jamais les moyens d'un projet d'acquisition de leur résidence principale. Des inégalités qui touchent en particulier les jeunes et qui s'ajoutent aux sombres perspectives auxquelles les nouvelles générations sont confrontées à leur entrée dans la vie d'adulte.

Il n'y a donc pas assez de logements pour loger dignement chacun là où il en a le besoin. Et ce sont les ménages à faibles revenus qui en subissent en premier les conséquences. Pour reprendre les mots d'Emmanuelle Cosse au colloque Organic Cities, qui s'est tenu en janvier 2024 : comment en irait-il autrement dans un pays où ce sont les « bien logés » qui décident des politiques censées subvenir aux besoins des « mal logés » ?^①

En cause, premièrement, la hausse du coût des matières premières, de l'énergie et des normes environnementales qui a fait grimper les coûts de construction. Ceux-ci ne baisseront sans doute pas, de façon significative, dans les années qui viennent.

En cause, deuxièmement, le coût de l'argent, lequel est revenu à des taux usuels, beaucoup plus élevés que ceux pratiqués par les banques ces dernières années. La perte de pouvoir d'achat de 25% des ménages français^②, due aux changements des conditions de financement des projets, est pérenne. Nous ne reviendrons pas non plus avant longtemps aux taux extrêmement bas (voire aux taux réels négatifs) qui ont caractérisé les politiques monétaires des banques centrales à la suite de la crise de 2008.

En cause, troisièmement, le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), promulgué par la loi Climat et Résilience en août 2021, qui continue de faire l'objet de décrets d'application visant à clarifier les modalités de sa délicate mise en œuvre³, et d'un travail de déclinaison territoriale. Le ZAN marque une rupture avec le ronronnement et les échecs qu'a connus la lutte contre l'étalement urbain dans les années 2000 et 2010⁴. Là encore, il n'y aura sans doute pas de retour en arrière.

En cause, enfin, les aspirations et la mobilité géographique des Français : les mêmes espaces, cœurs métropolitains, espaces littoraux et frontaliers, polarisent les désirs et les migrations, et donc l'économie du pays, jusqu'à la relance de la création d'emplois dans l'industrie. L'espoir d'un rééquilibrage spontané de l'occupation du territoire grâce à un exode urbain provoqué par la crise sanitaire et l'essor du télétravail s'est envolé⁵. Se poursuit, avec plus d'insistance encore, le double phénomène qui était déjà à l'œuvre avant la crise sanitaire : métropolisation et littoralisation de la population, qui n'ont de cesse de renforcer les disparités régionales.

Actifs, étudiants, retraités, touristes et entreprises sont entrés en compétition les uns avec les autres pour habiter⁶, résider, vivre et travailler dans les mêmes espaces, avec un effet de surchauffe des marchés immobiliers qui a pris certains territoires par surprise, comme la Bretagne et le Pays Basque⁷. La rareté foncière augmente, la spéculation également : le foncier constructible est devenu hors de prix dans les territoires où la demande est forte.

Dans ces mêmes territoires, et tandis que nous entendons les élus locaux partager la plainte de leurs administrés qui peinent à se loger, nous constatons avec effarement que les règlements locaux d'urbanisme luttent, non seulement, contre la construction de logements en extension urbaine, afin de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, mais également, et même surtout, contre les constructions de logements au sein des espaces déjà bâtis. Construire est en

passé de devenir interdit en extension urbaine, comme en intensification, au même moment où des milliers d'étudiants sont contraints de renoncer à leurs études faute de logement⁸.

La crise de l'immobilier est en réalité une crise de l'urbanisme, une crise des autorisations de construire, laquelle est elle-même une crise de l'aménagement du territoire. Nous assistons à un refus d'obstacle, à la fois politique et intellectuel. Comme si notre pays refusait d'admettre, avec quelque peu de condescendance, que ce qui se passe sur son territoire est de même nature que ce qui se passe sur tous les continents : le regroupement à la fois contraint et volontaire d'une importante partie de la population, des activités économiques et culturelles dans quelques vastes espaces métropolitains et littoraux, de plus en plus denses et concentrant emplois, équipements, services et opportunités.

Cette reconfiguration géographique est en premier lieu la conséquence d'une métamorphose du marché du travail, en ce début de XXI^e siècle : avec, en particulier, un taux de rotation de la main d'œuvre qui a quintuplé entre 1982 et 2011⁹ (pour 100 salariés présents à un moment donné, le nombre d'entrées et sorties dans l'emploi sur un an) poussant mécaniquement les employeurs à rechercher une implantation géographique de leurs établissements plus « centrale », c'est-à-dire offrant accès à un plus grand nombre d'employés potentiels.

Mais ce bouleversement provient également d'un double choix, profond, des individus. Nous souhaitons tout d'abord, en tant qu'employés, conserver nous aussi, par sécurité, une forme de liberté et d'autonomie vis-à-vis de notre employeur, qui n'est plus un employeur à vie, en nous donnant la possibilité de rebondir professionnellement en cas de besoin, ce qui n'est possible qu'en choisissant de vivre dans un lieu suffisamment dense en opportunités. Si le CDI ne fait plus rêver tout le monde¹⁰, c'est notamment que ce n'est plus l'employeur qui est garant de la sécurité économique des ménages, mais le grand bassin d'emploi dans lequel sont rassemblées les opportunités.

Parce que notre rapport au travail s'est transformé, les grands espaces urbains denses et connectés, qui concentrent une quantité suffisante d'emplois accessibles, doivent aujourd'hui être considérés comme des équipements à part entière d'un pays, au même titre que les infrastructures énergétiques, de communication et de transport. Chacun doit pouvoir – et pas seulement les populations les plus aisées, qui ont aujourd'hui le pouvoir d'achat immobilier leur permettant d'effectuer ce choix – vivre dans un lieu offrant un bouquet suffisamment large d'opportunités professionnelles. Donner accès à ces espaces au plus grand nombre est devenu vital pour l'économie du pays.

Enfin nous aspirons, de plus en plus, à vivre dans un cadre de vie donnant accès à l'exceptionnel : la vitalité des cœurs métropolitains, pour certains, la mer pour d'autres. Notre rapport aux territoires est devenu moins enraciné, plus hédoniste, et il nous conduit naturellement dans les mêmes lieux.

Deux voies s'offrent à nous aujourd'hui.

La première consiste à poursuivre dans ce refus d'obstacle en matière de géographie et d'aménagement du territoire en continuant, entre autres, à nier que la côte ouest française, peu dense aujourd'hui au regard des espaces littoraux de beaucoup d'autres pays, constitue un horizon de vie désiré pour nombre de Français, et d'entreprises françaises. En continuant à limiter les droits à bâtir des cœurs métropolitains et des premières couronnes périurbaines de Lyon, Bordeaux, Montpellier, Rennes, Toulouse, Nantes, Paris, et plus largement de tous territoires métropolitains dynamiques. En continuant à compter et recompter, avec une obsession certaine et depuis nos bureaux parisiens, les logements vacants réels et théoriques dans lesquels tous les mal-logés sont priés d'aller trouver leur bonheur, malgré l'absence criante de desserte et d'opportunités professionnelles. En continuant de dépenser des centaines de millions d'euros en acquisitions foncières publiques pour produire, au compte-goutte, quelques logements aux

vertus symboliques. En continuant à créer cette rareté foncière artificielle, réglementaire, administrative, qui alimente la spéculation, fait monter les prix du foncier, grève nos propres politiques foncières et nos budgets publics au seul profit de quelques propriétaires. En continuant finalement, de par notre incapacité à répondre quantitativement aux besoins, à choisir implicitement de ne bien loger, c'est-à-dire « au bon endroit », que les ménages aisés, au détriment de la majorité des plus modestes, relégués « plus loin ».

La seconde voie consiste à trouver une solution au problème nouveau qui nous est posé. Le regroupement géographique de l'activité humaine est une opportunité pour préserver la biodiversité¹¹ et protéger les terres agricoles, mais aussi pour réduire les distances parcourues au quotidien¹², notre bilan carbone¹³ et notre dépendance aux énergies fossiles. Trouvons la formule qui rende ce regroupement géographique vertueux, désirable, faisable, scalable. L'une des options sur la table, qu'il est possible de déployer à grande échelle sans qu'il soit nécessaire de recourir au « quoi qu'il en coûte » budgétaire, c'est la densification douce. Elle est déjà largement à l'œuvre, quoique de façon plus ou moins formelle et avec un manque certain de moyens, d'équipements et d'infrastructures, en Asie, en Afrique, en Amérique du Sud. Des pays qui doivent faire mieux avec moins et qui connaissent, de façon plus cruciale encore, ce problème de la fabrique, en quantité considérable, d'un espace urbain viable, vivant, de qualité. La densification douce débute timidement aux Etats-Unis¹⁴, au Canada, et peut-être de façon plus structurée, en France, avec les travaux de recherche & développement que nous conduisons depuis une dizaine d'années. Or, le premier enseignement que nous en avons tiré est le suivant : la densification douce pourrait être la clé pour rouvrir une voie d'abondance foncière et de possibilités d'accueillir dans les espaces en tension, elle a en outre le mérite de fonctionner aussi bien dans territoires ruraux, peu denses, dans les petites villes et villages qui connaissent, tout autant, des enjeux de transformation.

Vers un retour en force de la maison individuelle comme outil de densification ?

« *Oui, le pavillon fait partie du rêve français !* » C'est avec ces mots qu'à la surprise générale, le Premier Ministre Gabriel Attal, en déplacement le 14 février 2024 à Villejuif, annonce que la maison individuelle a, de nouveau, un avenir en France. Ne se contentant pas de contredire, sur ce point, les deux ministres du logement qui ont précédé Guillaume Kasbarian, fraîchement nommé, Gabriel Attal entend faire de la « densification douce » l'un des quatre axes du « choc d'offre » qu'il prône comme réponse à la crise du logement¹⁵.

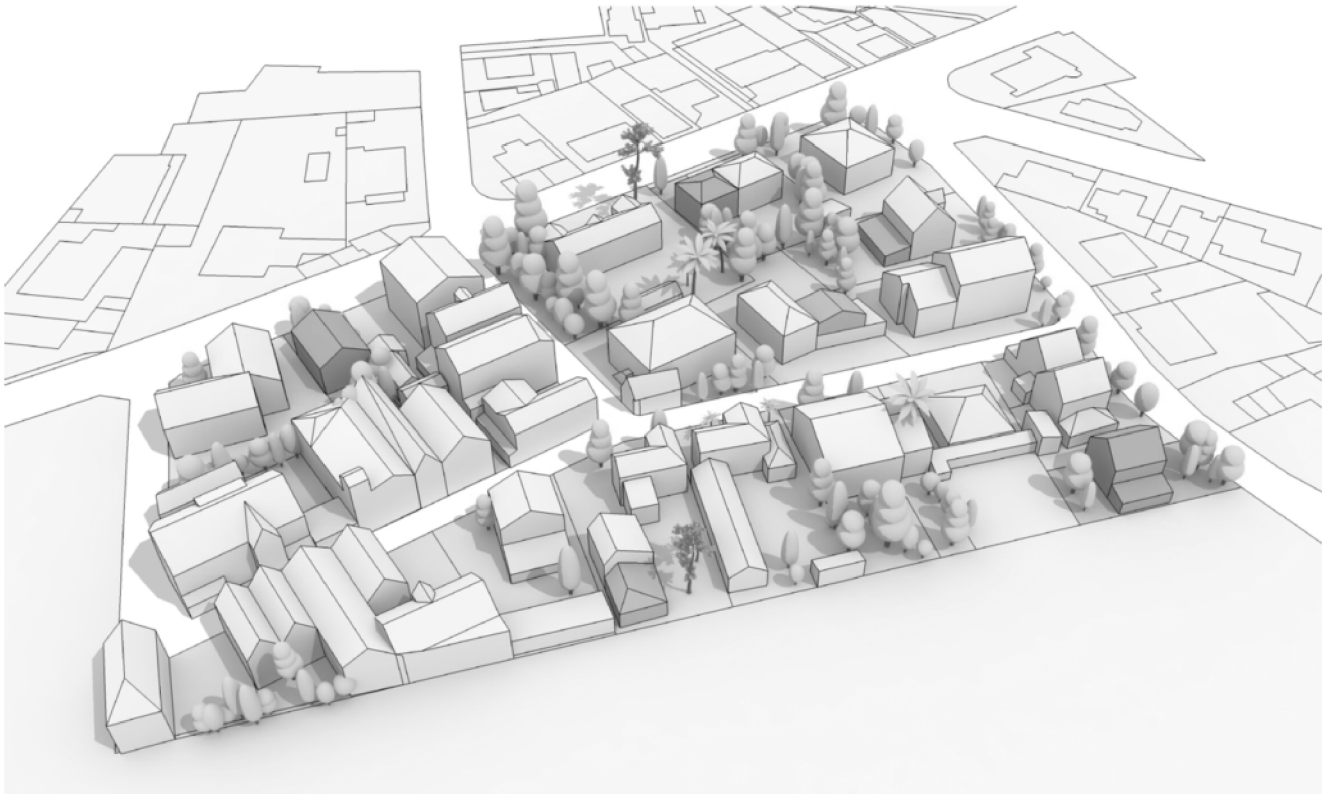
Si chaque année, 1% des Français se lancent dans un tel projet, « c'est un potentiel de 160 000 logements supplémentaires », poursuit-il, soit plus de la moitié des logements mis en chantiers en 2023¹⁶, sans étalement urbain. La France compte en effet 20 millions de maisons déjà bâties, dont 9 millions sont situées dans les communes de plus de 10 000 habitants et leurs communes limitrophes : un potentiel immense.

La veille de ces annonces, pourtant, le journal *Le Monde* titrait, plus pessimiste, que « le choc d'offre ne fait pas baisser les prix »¹⁷ : un résumé rapide d'une opinion qui se répand, de plus en plus, dans le milieu des professionnels de l'aménagement et de la construction. Construire plus – et a fortiori plus de maisons individuelles – ne serait pas la voie à suivre et n'aurait, notamment, pas d'impact positif sur le caractère abordable de l'immobilier pour les Français. De nombreux travaux scientifiques démontrent pourtant le contraire¹⁸.

Relancer la production de maisons individuelles, non plus sous forme de lotissements construits toujours plus loin, mais sous la forme d'une densification douce des espaces déjà urbanisés, et

des quartiers pavillonnaires en particulier, n'est donc ni une idée qui fait consensus chez les urbanistes, ni une idée neuve.

Je la défends depuis une quinzaine d'années, d'une part en tant que chercheur¹⁹, et d'autre part en tant qu'entrepreneur depuis la création de Villes Vivantes en 2013, une société qui a entrepris de faire du concept BIMBY (« Build In My Back Yard », « je construis dans mon jardin ») et d'autres concepts cousins, une réalité opérationnelle. Avec plus de 12 000 projets de logements conçus sur mesure avec leurs propriétaires, en densification ou reconfiguration de biens existants, dans le cadre d'une dizaine d'opérations pilotes, mais aussi la modélisation du potentiel de plus de 200 territoires partout en France, nous avons acquis un retour d'expérience significatif concernant les conditions de mise en œuvre de la densification douce sur le terrain.

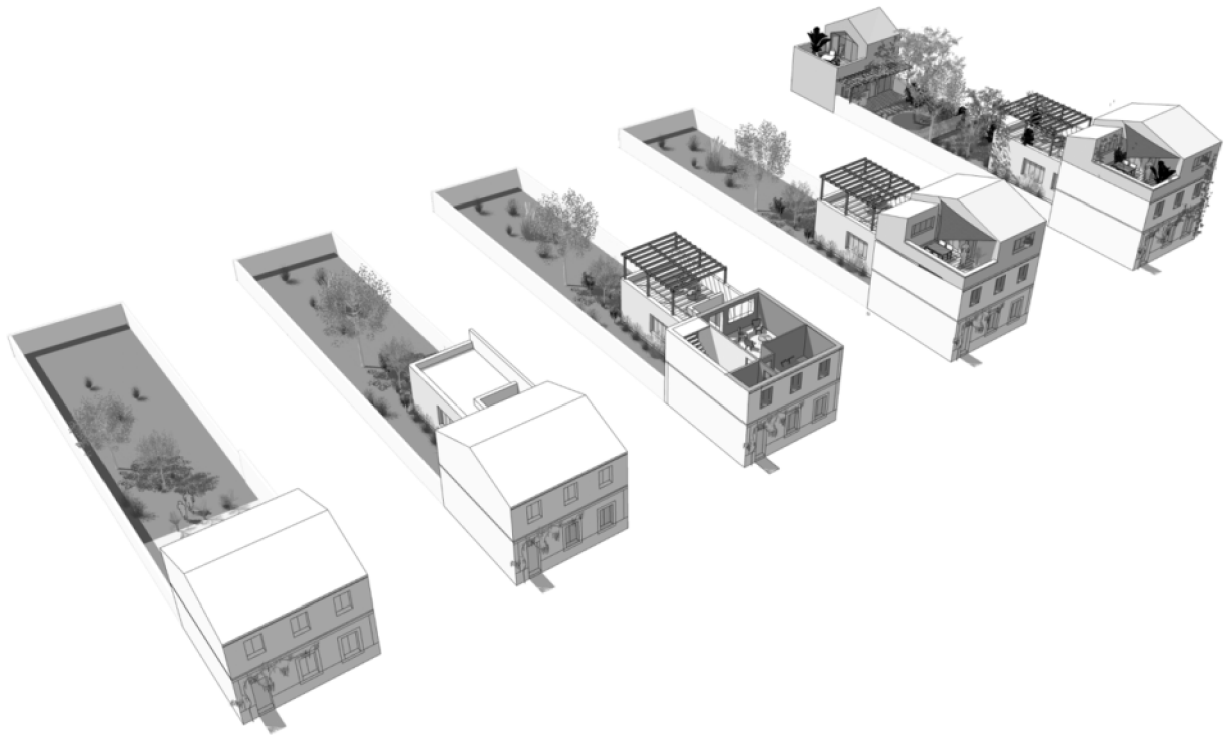


Scénario de densification douce d'un tissu urbain villageois à une vitesse de 2%/an pendant 10 ans : trois logements supplémentaires ont été créés sous forme de nouvelles maisons (en rose), et trois bâtiments ont été reconfigurés et agrandis afin de permettre la création d'un nouveau logement par subdivision interne (en jaune). A l'échelle de la France, si l'on applique cette vitesse de densification douce aux 9 millions de maisons qui sont situées dans les communes de plus de 10 000 habitants et leurs communes limitrophes, on aboutit à une production de 180 000 nouveaux logements/an situés à proximité des emplois, équipements et services.

La maison individuelle construite sur des lots libres denses a déjà eu l'occasion, notamment au moment de l'exode rural provoqué par la révolution industrielle, de loger les ouvriers et leurs familles dans les faubourgs des villes en expansion : citons la mancelle, au Mans, mais aussi l'échoppe bordelaise. Cette dernière a représenté les deux tiers des nouvelles constructions produites entre 1850 et 1880, tout en réussissant à former un habitat populaire et abordable, aujourd'hui plébiscité par les classes les plus aisées de la métropole.

150 ans plus tard, donc, il semble que la maison, non pas celle du XX^e siècle qui s'étale et se disperse, mais celle du XXI^e siècle, qui se love dans les jardins existants, s'épanouit sur les toits et se glisse entre deux maisons, soit aujourd'hui en mesure de jouer un rôle analogue : changer la donne en matière de

production de logements abordables et aider les collectivités françaises en tension à absorber, en douceur, une demande beaucoup plus importante qu'elles ne savent le faire aujourd'hui.



Scénarios de densification douce à l'échelle d'une échoppe bordelaise : habitée par une personne âgée vivant seule, cette propriété peut évoluer 1/ en aménageant, au RDC, une extension permettant d'accueillir chambre et salle de bain en plus des pièces de vie pour créer un plain-pied adapté aux vieux jours ; 2/ en aménageant à l'étage un T2 avec une terrasse construite au-dessus de l'extension ; 3/en ajoutant un étage pour construire un studio et sa terrasse côté rue ; 4/ en partageant et en plantant le jardin pour y bâtir, à l'arrière, une petite maison pour un jeune couple avec enfants. D'un logement inadapté, on passe à quatre logements répondant à des besoins sur mesure.

La maison, telle qu'elle se présente en 2024 en France, possède quatre attributs qui en font la candidate idéale pour constituer le bras armé opérationnel de la densification douce à grande échelle. D'abord, elle est plébiscitée par les Français ; Gabriel Attal ne se trompe pas en réaffirmant la nécessité d'offrir la possibilité, à ceux qui en font le choix, de vivre en maison avec jardin lorsque c'est possible, et vertueux. Ensuite, elle est produite à l'unité, sur de petits fonciers qui formeront, à l'heure du ZAN, la très grande majorité des fonciers dont nous disposerons à l'avenir pour organiser le renouvellement urbain. Elle est, également, produite en autopromotion, c'est-à-dire à

maîtrise d'ouvrage habitante, avec des coûts de sortie qui sont compatibles avec le budget d'une large part des Français, dans tous les territoires, tendus comme détendus. Enfin, bâties par des centaines de petites et moyenne entreprises implantées partout en France, à la fois constructeurs, maîtres d'œuvre, architectes et artisans capables de construire en milieu contraint selon des scénarios et des programmes sur mesure.

En un mot, la filière de la maison individuelle est, déjà, relativement miniaturisée, agile, légère. Mais elle est aussi économiquement fragile et demande à évoluer vers plus de robustesse, de finesse et de technicité. Il ne tient qu'à nous, élus, urbanistes et opérateurs, d'en faire un nouveau partenaire de choix.

Une crise de la planification et du droit à construire

A Mérignac (75 000 habitants), commune limitrophe de Bordeaux, les prix des maisons dans l'ancien avoisinent les 4 000€/m², quand ils se situent aux environs de 2 000€/m² à Périgueux, préfecture du Périgord, qui compte tout juste 30 000 habitants. Qu'est-ce qui explique cette différence du simple au double entre les maisons de Périgueux et de Mérignac ?

Les coûts de la construction sont peu ou prou les mêmes dans les deux villes. Mais habiter Mérignac permet d'accéder à une myriade d'opportunités culturelles, professionnelles, d'équipements et de services auxquels Périgueux ne donne pas accès. Surtout, le rapport entre offre et demande locales est plus déséquilibré à Mérignac (forte demande) qu'à Périgueux, où un relatif équilibre entre offre et demande permet aux prix de l'immobilier ancien de se situer en deçà de la médiane du budget des Français. Le marché de Mérignac est, quant à lui, beaucoup plus pauvre en offre, relativement à la demande : les

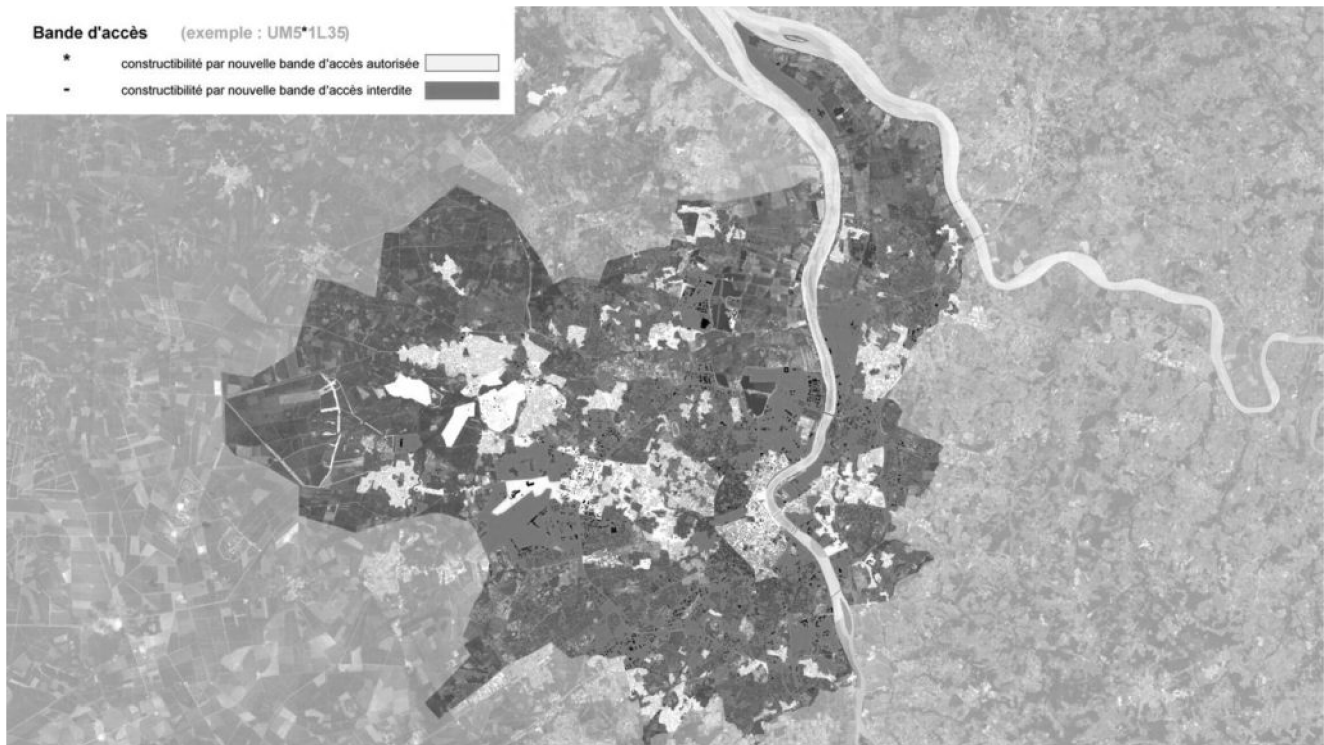
prix du foncier y sont donc 4 à 5 fois plus élevés qu'à Périgueux, et le prix des maisons dans l'ancien 2 fois plus élevé.

Pourtant, la densité de Périgueux (35 habitants/ha dans les espaces habités²⁰) est de 20% supérieure à celle de Mérignac (28 habitants/ha dans les espaces habités) : cela signifie qu'à Mérignac, deuxième pôle d'emploi du département de la Gironde, desservie par la rocade, le tramway, un réseau de lignes de bus performant et l'aéroport régional, est entretenue une rareté artificielle de l'offre en logements, à travers un règlement d'urbanisme excessivement restrictif.

A Pessac, 67 000 habitants, commune qui jouxte Bordeaux et Mérignac, et bénéficie, elle aussi, d'une desserte par la rocade, une ligne de tramway et de bonnes lignes de bus, la situation est plus ubuesque encore, avec une densité des espaces habités de 23 habitants/ha, soit 30% de moins qu'à Périgueux... pour un prix des maisons de 4200€/m², soit deux fois plus qu'à Périgueux.

Comme l'observe, chiffres à l'appui, John Burn-Murdoch, journaliste au *Financial Times*, dans une tribune publiée le 23 février 2024, à propos de la crise du logement américaine, certains États « se disent profondément préoccupés par la crise du logement et le sans-abrisme, mais ils continuent à bloquer la construction de logements, ce qui aggrave la situation ». D'autres « autorisent simplement la construction de nombreux logements et ne connaissent pas de crise du logement »²¹.

Murdoch plaide « pour que l'on arrête de parler de crise du logement, et que l'on commence à parler d'une crise de la planification et des autorisations de construire ». Un point de vue que je partage et développe depuis quelques années en France, constatant à quel point la pénurie de foncier constructible est artificielle, organisée de façon technique et presque invisible pour le citoyen, via l'écriture complexe et sophistiquée des règlements des plans locaux d'urbanisme.



Cartographies des zones urbaines mixtes du PLUi de Bordeaux Métropole (10^e modification approuvée par délibération du Conseil de la Métropole le 28 janvier 2022) : la création d'une bande d'accès ou servitude de passage est interdite dans les secteurs en rose, qui comptent 103 000 maisons, soit 60% des 171 000 maisons de la métropole, parmi lesquelles celles disposant du potentiel de densification douce le plus important. Cette disposition rend impossible la réalisation de nouveaux projets de logements en densification douce par la mobilisation des gisements fonciers situés à l'arrière des maisons existantes, qui sont pourtant les plus significatifs dans la mesure où les premières constructions sont le plus souvent implantées à l'avant des parcelles. La 11^e modification du PLU adoptée en Conseil de la Métropole le 2 février 2024 renforce encore davantage cette interdiction.

Ainsi, à Bordeaux, relate le journal *Sud-Ouest*, « malgré la demande et des places en crèches disponibles, une centaine de berceaux restent vides, faute de personnel. À ce jour, la municipalité compte 70 postes vacants dans la petite enfance »²². En réponse, la Ville lance une « opération séduction » à destination des candidats, sous la forme d'une campagne d'affichage, alors que se loger dans la métropole bordelaise, avec un salaire de puéricultrice, prend des allures de mission impossible, en première comme en seconde couronne, à Mérignac comme à Pessac, en location comme en accession. L'accès au logement devrait constituer le tout premier volet de cette « opération séduction », mais le maire de Bordeaux, Pierre Hurmic, revendique d'être un maire embellisseur plutôt que constructeur... A quand des places en ville pour accueillir les

salariés de la petite enfance ? En renforçant l'arsenal, déjà bien fourni, des obstacles à la construction dans Bordeaux et les 27 communes qui l'entourent, la 11^e modification du plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole, qui vient d'être adoptée le 2 février 2024 en conseil de Métropole, ne prend clairement pas le chemin de cet accueil.

Comment l'expliquer ?

La crise de la grande promotion et la nécessaire miniaturisation de l'immobilier

Le cœur des grandes métropoles françaises a connu, ces dernières années, de grands projets urbains qui ont laissé des traces dans le débat public. Ceux-ci ont eu un impact négatif sur l'acceptabilité sociale de la densité, de la densification, de la hauteur et, finalement, de la notion même d'accueil de nouvelles populations dans ces lieux métropolitains pourtant de plus en plus désirés et essentiels dans le fonctionnement social, culturel et économique du pays.

A Bordeaux, les candidats en lice pour prendre la suite d'Alain Juppé, Nicolas Florian, ancien adjoint et successeur désigné d'Alain Juppé, Vincent Feltesse, ancien maire de Blanquefort et Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux de 2007 à 2014, qui a copiloté, avec le maire de Bordeaux, les grandes transformations de la métropole girondine, et enfin Pierre Hurmic, alors élu de l'opposition, se sont rejoint, lors du débat télévisé, sur ce point de consensus inattendu : « le temps des grands projets est fini ».

Plus récemment, Charles-Antoine Depardon, architecte urbaniste et conseiller technique au cabinet d'Emmanuel

Grégoire, premier adjoint à la Ville de Paris, qui a coordonné la révision du PLU bioclimatique de la ville, explique peu ou prou la même chose dans la *Revue Sur-Mesure* : « le cycle précédent est caractérisé par de très grands projets contractuels, d'initiative publique, nous entrons aujourd'hui dans un cycle où la granularité des projets sera plus fine »²³.

Or, par réflexe, héritage culturel peut-être, et parce que les promoteurs sont devenus ces dernières décennies les partenaires privilégiés des élus et des urbanistes travaillant au développement des projets urbains, nous continuons de penser le développement des territoires par les grands projets, de construire les grands projets par de grandes opérations d'aménagement, et de réaliser ces grandes opérations d'aménagement, presque systématiquement, par la production de macro-lots destinés à la grande promotion immobilière, associés à de « grands » concepteurs architectes et urbanistes.

Ce modèle présente plusieurs limites sérieuses qui en font une solution inadaptée pour répondre aux besoins en logements actuels.

La première difficulté réside dans le coût de production des logements en promotion (entre 3 000€ et 3 500€/m² hors foncier, en 2023) qui contraint les promoteurs, d'une part à ne payer qu'une charge foncière limitée pour financer les aménagements et équipements de la zone, et d'autre part, à concentrer leurs efforts dans des portions de plus en plus réduites des territoires. Soit, les secteurs dans lesquels les prix de l'ancien sont suffisamment élevés pour que l'offre issue de l'opération de promotion ne soit pas trop en décalage par rapport au marché local²⁴. En France, seuls 6% du territoire connaît des prix médians supérieurs à 3 300€/m².

La seconde limite est la conséquence de la première : les logements produits en promotion immobilière sont trop chers pour la plupart des ménages. Le prix pour un appartement avec espace extérieur (3 300€/m², hors foncier) est supérieur à ce

que les primo-accédants sont capables de mettre pour une maison avec jardin (entre 2 500€ et 3 000€/m², avec foncier) : il y a donc une inadéquation très forte entre les aspirations et les capacités financières des ménages d'une part, et la nature et le prix de ce qui est proposé dans un immeuble d'habitat collectif produit en promotion d'autre part.

La troisième limite est conjoncturelle : la fin du dispositif PINEL et les prix trop élevés de l'ancien limitent encore les marges de manœuvre du modèle économique de la promotion immobilière, qui doit abandonner les logiques de volume pour se concentrer sur des segments spécifiques dont le modèle est encore viable. Par définition, la promotion a besoin de prix stables, ou en tendance haussière, pour produire avec des risques raisonnables : elle ne peut donc être l'instrument d'un choc de l'offre dont l'objectif serait de rendre le logement plus abordable²⁵.

En 2024, en effet, dans les territoires recherchés, les grandes emprises foncières se font de plus en plus rares. Les métropoles françaises ont accouché de leurs opérations d'aménagement structurantes qui ont marqué le début du phénomène de métropolisation qu'a connu la France depuis le début des années 2000. Désormais, et alors qu'il sera de plus en plus exceptionnel de recourir aux fonciers situés en extension urbaine dans le cadre du ZAN, mais également du fait d'une acceptabilité sociale des grands projets qui n'a jamais été aussi faible, les acteurs de la ville sont confrontés à une situation relativement inédite : la plupart des opportunités de construire la ville sur la ville seront, à l'avenir, de petite taille.

Ces microfonciers, terriens ou aériens, sont capables d'accueillir 1 ou 2 logements supplémentaires pour la plupart, 5 à 20 logements pour quelques-uns (sur les toits de certains immeubles, dans certaines dents creuses) et de façon plus exceptionnelle, quelques dizaines ou centaines de logements. Pour produire les logements abordables dont nous avons besoin dans les territoires détendus comme tendus, en quantité

suffisante au regard des besoins, tout en réalisant le ZAN, la densification douce est la seule option sur la table qui ne nécessite pas une infinité de financement public. Elle est complémentaire, en cela, du logement social qui doit constituer le deuxième pan structurant de la réponse aux besoins et qui devrait recevoir, au vu de sa vocation, l'essentiel de l'effort financier public en faveur du logement.

Si le segment du logement abordable doit couvrir entre 30% et 50% des besoins en logements en France selon les territoires, la puissance publique doit recourir à un outil dont le modèle économique est intrinsèquement viable, sans aide publique majeure, afin de concentrer ses efforts financiers en faveur du logement social et des nouveaux équipements qui doivent accompagner la progressive densification des espaces déjà urbanisés.

La filière de la construction de maison à l'unité, en autopromotion, peut-elle être le candidat qui permettra de donner une valeur et une utilité effective aux millions de microfonciers aujourd'hui disponibles et en attente d'un projet de densification douce ? Les travaux de recherche & développement que nous avons conduits depuis 10 ans nous disent que oui.



A Périgueux, dans le cadre de l'opération BIMBY conduite entre 2016 et 2021 par Villes Vivantes en partenariat avec la Ville, un espace résiduel de 75 m², qui servait de stationnement à la propriétaire de la maison située à gauche, accueille désormais 1/ une terrasse sur laquelle ouvre une baie vitrée qui apporte à la maison existante une lumière nouvelle et un espace extérieur avec vue, 2/ la place de stationnement conservée et 3/ deux studios loués à des étudiants en médecine, partageant un patio commun. 250 projets de nouveaux logements ont ainsi été autorisés en 5 ans.

Pourquoi ce qui a échoué avec la loi ALUR 2014 peut réussir en 2024 ?

En 2014, la loi ALUR portée par Cécile Duflot supprime les deux outils les plus utilisés, à l'époque, pour interdire les constructions au sein des espaces déjà bâtis. L'intention ? Lutter contre l'étalement urbain en favorisant l'intensification urbaine, quelle qu'en soit la filière, notamment dans les territoires entretenant artificiellement, et pour des raisons politiques, une certaine rareté foncière.

Cette suppression a engendré, en premier lieu, dans les secteurs très peu denses et qui étaient essentiellement protégés par les règles du minimum parcellaire et du coefficient d'occupation du sol, une explosion de divisions parcellaires anarchiques à partir de très grandes parcelles, pour la construction par des particuliers de nouvelles maisons, plutôt situées dans les périphéries les plus éloignées des agglomérations, et donc les moins pertinentes pour accueillir de nouveaux habitants, ainsi que des projets de promotion immobilière « surprise » que des promoteurs ont pu monter en démolissant quelques pavillons, et que les riverains ont découverts au fur et à mesure, dans des quartiers jusqu'ici réservés à la maison individuelle.

Elle a engendré par ailleurs, dans les secteurs où la densification de l'existant se révélait d'un haut niveau de complexité, des opportunités qui n'ont pas pu être saisies par les opérateurs urbains, en surélévation d'immeubles ou sur de petites parcelles urbaines, faute de modèle technique et opérationnel permettant de les exploiter.

Depuis, cependant, les opportunités ouvertes par la loi ALUR se sont refermées progressivement, sous l'effet de l'effondrement de l'acceptabilité sociale de la densification : douce mais

anarchique dans les espaces de faible densité et peu équipés ; forte mais trop forte dans les secteurs pavillonnaires ; très forte et massive dans les grandes opérations d'aménagement d'initiative publique.

Résultat : les règlements des PLU(i) sont souvent bien plus sévères en 2024 que ceux que combattait la loi ALUR en 2014, et la tendance se poursuit.

Gabriel Attal annonce, le 14 février 2024, vouloir « donner des autorisations aux maires sans avoir à modifier leur plan local d'urbanisme ». « Chaque mètre carré compte, poursuit-il, et on va considérablement simplifier les procédures pour que ceux qui le souhaitent puissent construire un logement supplémentaire sur leur terrain ». Que se produirait-il, en 2024, si par une initiative gouvernementale, comme l'a été celle du ZAN, le législateur créait un desserrement de l'étau réglementaire qui s'est aujourd'hui refermé sur le potentiel de densification douce dans les secteurs tendus ?

10 ans plus tard, les choses ont bien changé : des acteurs comme Villes Vivantes (densification horizontale) et Upfactor (densification verticale) sont, après avoir investi pendant années en recherche & développement, sur la rampe de lancement pour aider les propriétaires fonciers et les acteurs de la construction à transformer ces opportunités en offre de logements. Ils ont mis en place de nouveaux services qui ont connu leurs premiers tests grandeur nature, et sont aujourd'hui prêt à les déployer à grande échelle.

insatisfaits de leur habitat actuel et à aspirer à plus de confort. Les sondages réalisés ces dernières années indiquent que 30 à 40% des personnes seraient prêtes à réfléchir à l'option de céder une partie de leur jardin comme terrain à bâtir²⁶, ce qui constitue entre 6 et 8 millions d'opportunités à l'échelle du pays. Ces chiffres sont confirmés sur le terrain, les habitants sont prêts et partants.

La seconde, c'est que l'accompagnement architectural et patrimonial, à la fois technique et humain, est la clé d'entrée pour gagner la confiance des habitants et les aider à passer de l'idée au potentiel, du potentiel à la faisabilité, de la faisabilité à la décision de faire, de la décision de faire à l'obtention de l'autorisation de faire, et de cette autorisation à la réalisation, confiée à un constructeur, un architecte ou un maître d'œuvre local.

La troisième, c'est que ce service de co-conception et d'assistance à maîtrise d'ouvrage, payé au résultat soit par la collectivité (en territoires détendus) soit par les particuliers eux-mêmes (en territoires tendus) nécessite la constitution d'un métier nouveau mêlant capacités d'analyse et de conception, de conception architecturale et de gestion patrimoniale, de modélisation et d'expression des options, d'exploitation des potentiels résultant des règles d'urbanisme comme du code civil.

La quatrième, c'est que ces nouveaux opérateurs sont interfaçables avec les acteurs actuels de l'immobilier et de la construction : maîtres d'œuvre, constructeurs, architectes, géomètres, notaires, agents immobiliers et bureaux d'étude sont mobilisés pour réaliser leur mission dans le cadre d'un projet bien conçu, viable et solide, bénéficiant d'une maîtrise d'ouvrage habitante préparée et accompagnée de bout en bout.

Ces opérateurs de la densification douce, sortes de super urbanistes opérationnels, partagent des savoir-faire, des

connaissances théoriques et pratiques, des outils et des méthodes qui ont été constitués, formalisés, testés et modélisés, aujourd'hui prêts à être transmis. Pour déployer la densification douce à plus grande échelle, il faudra former une dizaine de milliers d'opérateurs de la densification douce dans la perspective de produire 200 000 nouveaux logements chaque année. Si l'on s'appuie sur le même procédé pour reconfigurer les bâtiments existants en même temps qu'on les isole et rénove, c'est une dizaine de milliers de professionnels supplémentaires qu'il faudra former.

Que peut-on attendre de la collectivité ? Quel rôle peut-elle jouer dans le développement de cette filière et de cette « technologie » de la densification douce ?

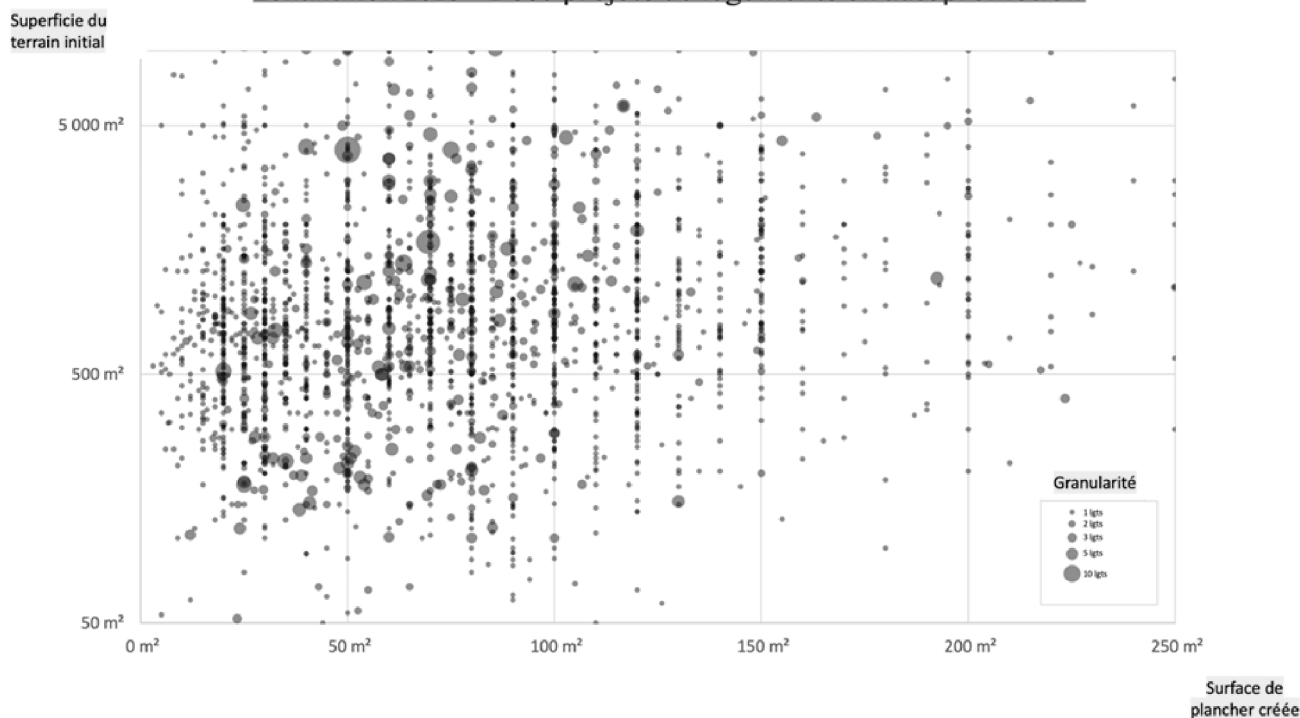
Voici nos conclusions provisoires, à date. D'abord, nous avons besoin d'une prise de conscience politique et institutionnelle du problème monumental que constituent les documents d'urbanisme interdisant le renouvellement de la ville sur la ville dans les espaces où la demande est forte, afin qu'un aggiornamento réglementaire et procédural puisse s'opérer, qui prenne la suite de la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols et du Minimum parcellaire décidé par la loi ALUR en 2014 et qui fut, malheureusement, un coup d'épée dans l'eau.

Ensuite, nous avons besoin d'un soutien fort en direction des acteurs de la construction à l'unité et à maîtrise d'ouvrage habitante. Ces acteurs connaissent une période trouble liée à la triple crise de la solvabilité de la demande, de la hausse des coûts de construction et de la raréfaction des droits à bâtir, alors qu'ils doivent s'engager dans d'importants travaux de R&D pour renouveler leur offre et s'adapter à la nouvelle donne écologique. Laisser les entreprises qui permettent aujourd'hui de donner une réalité à la filière de l'autopromotion en France, faire faillite, n'est pas une option²⁷. Parmi les leviers dont nous disposons pour aider ces acteurs, celui d'un réexamen de l'ensemble des normes techniques applicables, pour étudier si, dans le cas de petits projets (construction d'un logement à

maîtrise d'ouvrage habitante), il est utile et nécessaire d'appliquer des normes qui ont été conçues pour des projets de taille beaucoup plus importante²⁸, paraît essentiel.

Enfin, les collectivités territoriales qui prendront la décision de bâtir et d'accueillir à bras ouverts, doivent pouvoir investir, équiper, mieux organiser et aménager les territoires clés de demain, grâce à une fiscalité qui valorise les maires densificateurs.

Échantillon 2023 – 2 000 projets de logements en autopromotion



En 2023, les équipes de Villes Vivantes ont accompagné des projets d'autopromotion portés par des particuliers pour un volume total de 2000 logements créés et reconfigurés, dans le cadre d'opérations pilotes BIMBY et BUNTI conduites en partenariat avec une dizaine de collectivités françaises. Cet échantillon de projets montre l'extrême diversité des terrains d'assiette initiaux, entre 50m² et plus de 5 000 m², mais aussi la grande diversité de la surface des logements produits in fine, sans corrélation avec les surfaces des terrains initiaux. Cette diversité est le produit du protocole de conception et de production sur mesure mis en place, qui s'adapte au contexte, aux droits à bâtir octroyés par le plan local d'urbanisme mais aussi aux besoins, souhaits et capacités des ménages dont les projets créent ou reconfigurent le plus souvent 1 à 2 logements et, exceptionnellement, jusqu'à une dizaine de logements.

Une fiscalité qui valorise les efforts de densification des maires volontaires, une proportion de logement sociaux qui augmente dans les opérations de promotion courantes²⁹, un soutien solide aux entreprises qui font vivre la filière de l'autopromotion en

France avec un allègement ciblé des normes s'appliquant aux petits projets, et enfin un ensemble de mesures techniques visant à autoriser les projets d'un logement supplémentaire à déroger à un certain nombre de règles bloquantes, pourraient constituer des axes structurants d'une « loi ALUR 2 » qui apporterait le pendant positif du ZAN.

Notes

- ① Intervention d'Emmanuelle Cosse au colloque Organic Cities, le 19 janvier 2024, Sciences Po Paris : « Arrêter de construire : une politique anti-sociale ? ». Les actes sont disponibles ici : www.organiccities.co
- ② [Les Echos, 21 août 2023, « Crédits : en un an, l'acheteur a perdu entre 15% et 25% de pouvoir d'achat immobilier ».](#)
- ③ Les derniers décrets datent de novembre 2023 : <https://www.ecologie.gouv.fr/communique-presse-zero-artificialisation-nette-publication-decrets-dapplication>
- ④ Le rythme d'artificialisation des sols est stable depuis 2015 : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr>
- ⑤ « L'exode urbain » vers les campagnes n'a pas eu lieu, Le Monde, https://www.lemonde.fr/societe/article/2023/02/17/l-exode-urbain-vers-les-campagnes-n-a-pas-eu-lieu_6162191_3224.html.
- ⑥ Et si habiter, ce n'était pas seulement résider, mais aussi séjourner, passer, visiter, aller et venir, se promener, stationner ? En se fondant sur des données téléphoniques, l'équipe de chercheurs La France

habitée, co-animée par Jacques Lévy, propose une vision totalement renouvelée du peuplement et de l'usage du territoire d'où il ressort que les villes et les lieux n'appartiennent pas seulement à ceux qui y dorment. Certains espaces comptent plus de deux, trois, voire quatre fois plus « d'habitants.années » que de résidents.

<https://www.lagrandeconversation.com/societe/la-france-enfin-habitee/>

- ⑦ « Il n'y a pas assez de logement mais il ne faut pas construire : le paradoxe basque », Le guide des villes vivantes, <https://vv.guide/pas-assez-de-logements-le-paradoxe-basque-2703/>
- ⑧ 87 000 étudiants ont entamé leur année universitaire 2023-2024 sans logement. Et plus d'un étudiant sur deux (soit plus d'1,5 millions de jeunes) est mal logé. <https://union-etudiante.fr/enquete-sur-le-mal-logement/>
- ⑨ INSEE, 2014, « Une rotation de la main-d'œuvre presque quintuplée en 30 ans : plus qu'un essor des formes particulières d'emploi, un profond changement de leur usage » ; <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1373547?sommaire=1373556>
- ⑩ « Pourquoi le CDI ne fait plus rêver certains jeunes », https://www.challenges.fr/emploi/pourquoi-le-cdi-ne-fait-plus-rever-certains-jeunes_778757
- ⑪ Thomas Hanss, David Miet, « La densification peut-elle être un levier pour améliorer la biodiversité ? », janvier 2024, vv.energy. <https://publications.vv.energy/densification-biodiversite.html>
- ⑫ Parodi M., Timbeau X. (2024a). « La ville compacte : une solution pour réduire les émissions de gaz à effet de serre ? », Document de travail de l'OFCE, n° 5-2024.

- ⑬ Vincent Viguiier fait une analyse compréhensive des travaux scientifiques sur la question, dans un format accessible au grand public : « Faut-il vivre en ville ou à la campagne pour être écolo? », dans le magazine en ligne Bon Pote, <https://bonpote.com/faut-il-vivre-en-ville-ou-a-la-campagne-pour-etre-ecolo>
- ⑭ <https://www.buildinganadu.com/about>
- ⑮ « Je ne crois pas à la densification à la hache, je crois à la densification douce », a précisé le Premier ministre. Grâce à la surélévation d'immeubles, la densification des zones pavillonnaires, la transformation de bureaux en logements ou le développement de la construction hors site. <https://www.lesechos.fr/politique-societe/societe/gabriel-attal-pret-a-aller-chercher-du-logement-pour-les-francais-avec-les-dents-2076302>
- ⑯ 295 000 logements mis en chantier en 2023, données SITADEL.
- ⑰ Crise du logement : « Le choc d'offre ne fait pas baisser les prix », Dans un entretien au « Monde », le socio-économiste Alexandre Coulonde revient sur le modèle économique actuel dans l'immobilier et liste des pistes pour que se loger redevienne abordable. https://www.lemonde.fr/societe/article/2024/02/13/crise-du-logement-le-choc-d-offre-ne-fait-pas-baisser-les-prix_6216305_3224.html
- ⑱ Voir par exemple Andreas Mense « Secondary Housing Supply », Paper No. 40, Geography and Environment Discussion Paper Series, April 2023, London School of Economics.
- ⑲ J'ai été, de 2009 à 2012, l'initiateur et le coordonnateur du projet de recherche BIMBY, soutenu par l'Agence Nationale de la Recherche. Après avoir soutenu un doctorat en Architecture à l'ENSA de Marseille et créé

Villes Vivantes en 2013, je poursuis des travaux de modélisation et de développement expérimental au sein du laboratoire vv.energy, le laboratoire de recherche de Villes Vivantes, partenaire de la Chaire Dynamiques Urbaines créée par l'OFCE et Sciences Po Paris.

<https://www.vv.energy/>

- ⑳ INSEE 2017, carreaux 200m x 200m
- ㉑ <https://www.ft.com/content/de34dfc7-c506-4a81-b63d-41d994efaa89>
- ㉒ <https://www.revuesurmesure.fr/contributions/un-urbanisme-de-synergies-le-pari-du-plu-bioclimatique>
- ㉓ Pour l'ensemble des éléments qui suivent, on peut consulter l'article de Lucas Pouvreau, « L'auto-promotion accompagnée : un modèle économique pour la production massive de logements abordables en France », janvier 2024, Le guide des villes vivantes. <https://vv.guide/lauto-promotion-accompagnee-produit-des-logements-abordables-17061/>
- ㉔ Yan Gérard, « Promotion immobilière : le mirage du choc d'offre », <https://media.adequation.fr/immo/filiere-et-ecosysteme/promotion-immobiliere-le-mirage-du-choc-doffre>.
- ㉕ Sondage Ifop réalisé pour SeLoger.com en 2014, à l'occasion des élections municipales, sur le sujet de la surélévation et de du partage des terrains : <https://www.lesechos.fr/2014/03/un-propretaire-sur-deux-favorable-a-la-surelevation-pour-creer-des-logements-275945>
- ㉖ « Pourquoi il ne faut pas laisser mourir les entreprises qui construisent nos maisons », *Le guide des villes vivantes*, octobre 2023. <https://vv.guide/pourquoi->

soutenir-les-entreprises-qui-construisent-nos-maisons-12957/

- ②⑦ Dans le cas de la RE2020, la norme s'appliquant aux maisons individuelles est même plus contraignante que celle s'appliquant à l'habitat collectif.
- ②⑧ Dans la mesure où la production de logements en densification douce ne produira qu'une très faible proportion de logements labélisés SRU, la montée en puissance des opérations de densification douce nécessite, dans les communes qui peinent à atteindre leurs objectifs, que dans les opérations de promotion immobilière courantes, la proportion de logements sociaux soit revue à la hausse afin de permettre un développement concomitant des 3 segments d'offre que sont le locatif social, l'autopromotion abordable et la promotion libre.
- ②⑨ <https://www.sudouest.fr/bordeaux/a-bordeaux-operation-seduction-pour-recruter-dans-les-creches-18656434.php#:~:text=Publi%C3%A9%20le%2022%2F02%2F2024,%2F02%2F2024%20%C3%A0%209h28.&text=Pour%20la%20rentr%C3%A9e%20de,en%20mars%20et%20en%20juin.>