



Logement : le gouvernement a-t-il signé l'arrêt de mort de la maison individuelle ?

« Le modèle du pavillon avec jardin n'est pas soutenable et nous mène à une impasse »

Le 14 octobre 2021, la ministre du Logement Emmanuelle Wargon a provoqué une vague de vives protestations pour avoir déclaré : « il faut en finir avec la maison individuelle ». Lors de la clôture de la conférence « Habiter la ville de demain », elle a longuement expliqué que « le pavillon avec jardin est un non-sens écologique, économique et social », « un modèle derrière nous ».

Selon une étude de son ministère, 75% des Français rêvent pourtant d'une maison individuelle. Visiblement, d'autres projets sont déjà prévus pour eux. Selon les mots de la ministre, le gouvernement préfère s'orienter vers une ville « plus intense qui ne transige pas avec la qualité et qui tient sa promesse en matière de services ». En d'autres termes, des logements collectifs proches des centres-villes. « C'est ce que j'appelle l'intensité "heureuse" : une densité d'habitat qui crée des quartiers dynamiques, vivants et chaleureux », a expliqué Emmanuelle Wargon.

La raison de ce choix politique serait surtout écologique. « Le modèle du pavillon avec jardin n'est pas soutenable et nous mène à une impasse ». Selon la ministre, la maison individuelle est en effet indissociable de l'utilisation de la voiture individuelle en plus d'être facteur d'artificialisation des sols.

Une levée de boucliers et un rétropédalage... en apparence

Aussitôt, le discours de la ministre a suscité d'intenses critiques. Damien Hereng, président de la Fédération française des constructeurs de maisons individuelles (FFC), se dit « révolté ». Il dénonce une « stigmatisation persistante de l'habitat individuel, à contresens des aspirations des Français ». Pointer la maison individuelle, c'est aussi s'immiscer dans les décisions des ménages quant à leur mode de vie. « Vouloir entasser les Français dans du logement collectif aux portes des métropoles fait peu de cas des envies de la majorité de nos concitoyens », explique-t-il.

Grégory Monod, président de Pôle Habitat-FFB, s'étonne que les politiques souhaitent imposer une nouvelle façon de vivre et d'être « heureux » aux Français, en les privant d'un choix individuel fondamental. « Quand 75% des Français plébiscitent la maison, il s'agit là d'une drôle de conception de l'habitat de demain et du bonheur des Français », selon ses mots.

Parmi les critiques, beaucoup se sont aussi étonnés du discours de la ministre, alors que celle-ci habite elle-même une maison individuelle d'après sa déclaration de patrimoine. De quoi éloigner un peu plus l'action politique des citoyens.

La polémique créée a été si vive que la ministre est revenue sur ses propos qualifiés de « dirigistes » quelques jours plus tard. Selon elle, ils ont été « caricaturés ».

« Il n'est pas question d'en finir avec la maison individuelle », a-t-elle expliqué sur BFMTV le 19 octobre. « Oui, de nombreux Français rêvent de la maison individuelle car c'est une promesse de confort, d'espace et de tranquillité. Personne ne veut les en empêcher ni les en dissuader. Ils sont aussi en demande de services de proximité. Pourtant, les lotissements en périphérie des villes ne permettent pas toujours d'accéder à ces services et contribuent à un sentiment d'exclusion. Il faut donc repenser nos modèles d'urbanisme ».

Ce rétropédalage n'est pourtant qu'une façon d'éteindre la polémique sur la forme tout en faisant oublier le fonds. Car les déclarations de la ministre ne sont pas une sortie de route. Elles reflètent l'exacte volonté politique du gouvernement, qui est déjà en partie retranscrite dans la loi.

La loi Climat a signé la fin de la construction de maisons individuelles

[Visualiser l'article](#)

Lors de sa campagne de 2017, Emmanuel Macron avait promis un « choc de l'offre » pour le logement. Si les résultats sont discutables, il est indéniable que sa politique a été principalement dirigée vers la densification des centres-villes. Même si depuis, la pandémie et le télétravail ont un peu changé le besoin des Français d'habiter à proximité des centres, l'orientation n'a pas changée.

Le mandat d'Emmanuel Macron a été marqué par l'engagement dans la lutte contre « l'étalement urbain ». En 2018, la loi ELAN est venue encourager les communes à « développer des projets locaux d'intensification urbaine » afin de diminuer les constructions en périphérie. Autrement dit, les maires sont invités à construire plus d'immeubles d'habitation et moins de maisons individuelles.

En 2019, la Loi Denormandie, du nom de l'ancien ministre du Logement, a mis en place une incitation fiscale pour la rénovation de logements au centre de villes moyennes. « J'ai fait un choix politique. La conséquence, c'est [que] vous avez une diminution de la construction de maisons individuelles », avait déclaré Julien Denormandie après la promulgation de la loi destinée aux investissements locatifs. Aujourd'hui, son bilan reste mitigé et son impact sur la demande en maisons difficilement mesurable.

Rénover ou construire plus en centres-villes n'est pas incompatible avec l'aspiration de 75% des Français de vivre dans une maison individuelle. Mais ce qu'il faut voir, c'est que ces lois prennent place dans une politique plus globale qui a pour but de réduire, puis quasiment d'interdire à terme la construction de maisons individuelles. Ce choix est d'ailleurs déjà entré en vigueur avec la promulgation de la loi Climat en août 2021, avec l'encadrement de l'artificialisation des sols.

L'artificialisation des sols est considérée comme le processus qui mène à transformer le sol naturel en sol imperméabilisé, par exemple lors de la construction d'un bâtiment, d'une route ou d'une voie ferrée. Selon le ministère de la Transition écologique, il s'agit de l'une des premières causes du changement climatique, le sol ne pouvant alors plus absorber le CO2. Toujours selon le ministère, entre 200 et 300 km² de terres seraient artificialisées en France chaque année (soit une surface équivalente au département du Val de Marne). L'étalement urbain par la construction de maisons individuelles et tout ce qui en découle en termes d'aménagement du territoire seraient notamment en cause.

La lutte contre l'artificialisation des sols est l'une des mesures principales de la loi Climat. L'objectif inscrit dans l'article 191 est de la réduire de moitié d'ici à 2030 et d'atteindre un solde de zéro d'ici à 2050. Autrement dit, à terme, plus aucune construction ne pourra avoir lieu si une surface au sol équivalente n'est pas démolie et végétalisée.

Concrètement, cela implique que les terrains à bâtir vont se faire de plus en plus rares. Et les lois de notre économie sont implacables : lorsque l'offre se raréfie face à la demande, les prix montent. Avec une population française qui pourrait atteindre 70 millions d'habitants en 2050 selon l'INSEE et l'impossibilité de construire, les Français pourront-ils encore se loger ?

Vers une explosion inexorable des prix ?

Si d'un côté la maison individuelle devient rare et chère, de l'autre, les centres-villes ne sont pas extensibles à l'infini. Dans les années à venir, les Français risquent d'avoir de plus en plus de mal à se loger face à une offre insuffisante et des prix toujours plus élevés. L'enjeu est particulièrement important au niveau économique et social : aujourd'hui, beaucoup de ménages sont déjà contraints de s'éloigner des centres pour des raisons financières.

Dans un communiqué, l'Union nationale des aménageurs (Unam) soulève la question de la « flambée des prix » de l'immobilier face à ces nouvelles contraintes. Selon François Rieussec, son Président « ce texte va aboutir à construire moins, plus cher et plus petit dans des endroits où il n'y a ni la demande ni l'acceptabilité des citoyens, dans un contexte où il faudrait construire plus, plus vite et plus vert ».

Pour Damien Hereng de la FFC, « le gouvernement laisse aux ménages modestes, comme seul espoir, le logement social puisque l'accession en logement collectif est inaccessible financièrement ».

www.ideal-investisseur.fr

Pays : France

Dynamisme : 0

[Visualiser l'article](#)

Pour les communes aussi, l'équation risque d'être compliquée. Un certain nombre d'entre elles devront trouver un équilibre pour favoriser l'attractivité de leur territoire et la création d'emplois sans pouvoir autoriser plus de constructions. Le risque de désertification des petites villes et des campagnes existe bel et bien. Sous les déclarations d'Emmanuelle Wargon, c'est tout un projet de société qui se dessine, dont une partie a déjà été entérinée sans que les Français n'en aient pris conscience.