

Un rapport sur une « vision renouvelée de l'habitat individuel » remis à Emmanuelle Wargon



Maisons individuelles groupées. © Adobe Stock

Le 16 décembre, un groupe de travail pluridisciplinaire*, constitué par le président du conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, a remis un rapport à Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement, compilant diagnostics et propositions afin de repenser, puis faire évoluer l'habitat individuel. En filigrane, une interrogation : « Comment concilier les enjeux de sobriété foncière, et les réponses aux besoins de logements des Français, souvent désireux d'accéder à l'habitat individuel ? ».

Le rapport articule un diagnostic de la production neuve d'habitat individuel, du parc existant et des aspirations résidentielles des Français, ainsi que des propositions portant autant sur l'intensification urbaine douce que sur le développement d'une offre nouvelle intégrant les enjeux de sobriété foncière.

« Ce qu'il faut retenir, c'est un écueil, celui qui voudrait nous voir mettre en concurrence l'habitat individuel face à l'habitat collectif. » Joseph Pascual, président du Conseil supérieur de l'ordre des géomètres-experts, l'a rappelé lors de la présentation du rapport : « Un parcours résidentiel serein et répondant aux besoins des Français ne peut se bâtir qu'en intégrant la diversité des typologies d'habitat proposées : on n'habite pas de la même façon pendant ses études, à l'arrivée du troisième enfant, ou en vieillissant lorsque l'on devient moins mobile. Toutes les offres résidentielles doivent être adaptées, contextualisées au regard des attentes des Français et des besoins spécifiques des territoires. Cette territorialisation de la trajectoire nationale de sobriété foncière sera nécessairement accompagnée par les experts du foncier que sont les géomètres-experts, les acteurs de l'aménagement, de la construction et du cadre de vie. »

Avec ce rapport, ces acteurs flèchent vers des réformes possibles et souhaitables. Ils font également le constat que l'habitat

individuel, par sa souplesse d'organisation spatiale, permet d'utiliser des emprises foncières de petite taille ou de configuration complexe et représente une réponse pertinente pour fabriquer une densité de proximité heureuse, traiter les discontinuités urbaines et territoriales, et recycler les friches urbaines et périurbaines des bourgs, petites villes et villes moyennes qui maillent le territoire.

Créer une incitation fiscale

Pour le tissu d'habitat individuel existant, une double opportunité d'amélioration et d'intensification ressort dès lors qu'il peut proposer des formes urbaines adaptées plus économes en foncier, dit le rapport. Trois axes de travail porteurs de solutions ont ainsi été identifiés : améliorer la qualité de l'existant avec des approches mutualisées à l'échelle du territoire ou du quartier ; lever les freins, notamment réglementaires, à la densification et créer une incitation fiscale ; renforcer l'approche opérationnelle et professionnelle de la densification, en favorisant l'innovation et acculturant les collectivités à un urbanisme de projet.

Le groupe de travail a également identifié trois champs d'intervention prioritaires pour le développement d'une offre nouvelle d'habitat individuel sobre en foncier : agir sur la fiscalité pour lutter contre la rétention foncière et encourager le développement de l'offre nouvelle à proximité des bassins d'emplois, de services et de transports et en secteur urbain constitué ; promouvoir le développement de formes plus denses, en redéfinissant la notion d'habitat individuel, groupé ou organisé ; renforcer la qualité de la planification et des documents d'urbanisme, et lutter contre les règles contraires à l'objectif de sobriété foncière.

** Ce groupe était composé de la Fédération des SCoT, l'Union nationale des aménageurs, le conseil national de l'Ordre des architectes, l'Office professionnel de qualification des urbanistes, le pôle habitat de la FFB, la FPI et la Fédération française des constructeurs de maisons individuelles*