

LA MAISON INDIVIDUELLE DANS LE DÉPARTEMENT DE LA MARNE

EXPLOITATION DES FICHIERS FONCIERS

CONTEXTE :

En France, 56 % des ménages choisissent la maison individuelle pour se loger. Le département de la Marne n'échappe pas à la règle avec 160 000 maisons sur près de 290 000 logements. Mode de résidence largement plébiscité, entre 1999 et 2010, deux tiers des logements neufs mis sur le marché, sont des maisons individuelles.

De toutes les formes d'habitat existantes, la maison individuelle est, foncièrement, la plus impactante. Alors que la forme pavillonnaire offre entre 5 et 20 logements pour du diffus et 25 à 40 logements à l'hectare en ville, l'immeuble propose entre 50 et 200 logements.

Coût du foncier, accessibilité aux services de proximité, contraintes d'aménagement, aspirations des ménages à un mode de vie idéal, nombreuses sont les règles qui orientent l'organisation du parc des maisons individuelles.

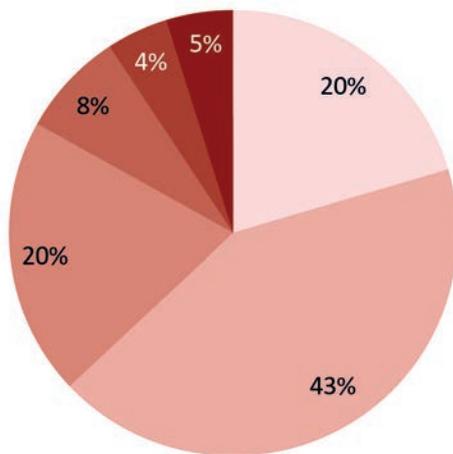
A quoi ressemble ce parc aujourd'hui ? Comment s'est-il organisé ces cinquante dernières années ? Nos besoins sont-ils les mêmes qu'hier en matière de logement individuel ? Avec le vieillissement du parc, et l'éloignement toujours plus marqué des ménages des polarités, commence-t-on à voir se profiler des vulnérabilités énergétiques ?

Le parc de maisons individuelles marnaises

63 % de parc construit avant 1975

Un peu moins de 2/3 des maisons marnaises datent d'avant 1975, avant les premières réglementations thermiques de construction, 20 % des maisons construites entre 1975 et 1989, 8 % entre 1990 et 2000, 9 % à partir de 2001. La vétusté du parc est davantage marquée que sur la moyenne nationale, où entre 55 et 60 % du parc français de maisons date d'avant 1975.

Part des périodes de construction de maisons individuelles dans le département de la Marne



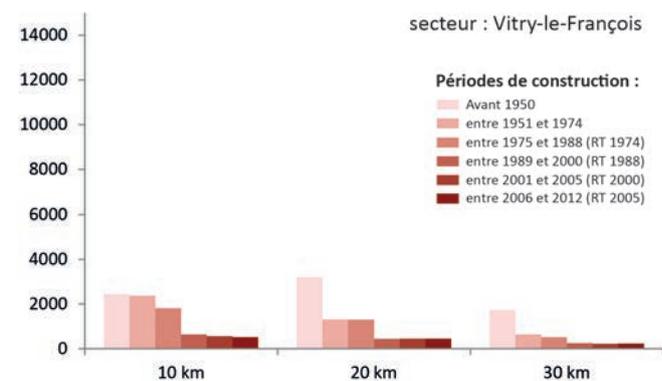
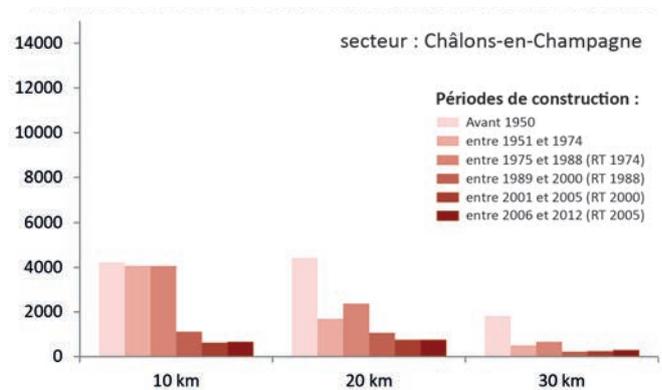
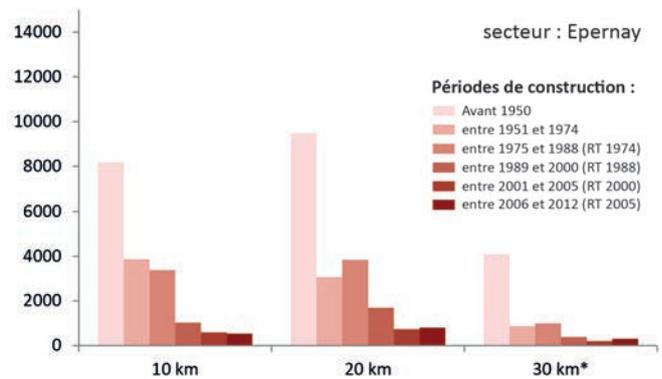
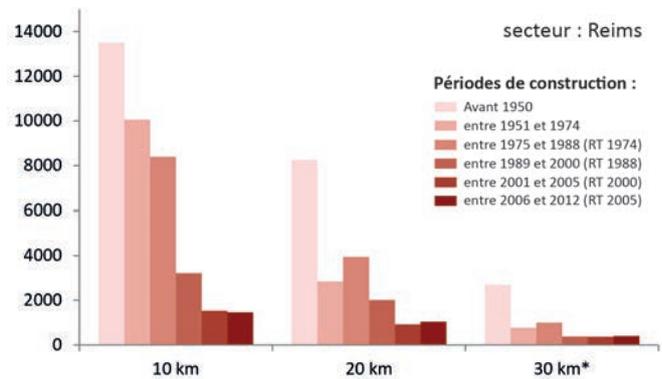
Périodes de construction :

- Avant 1950
- entre 1951 et 1974
- entre 1975 et 1988 (RT 1974)
- entre 1989 et 2000 (RT 1988)
- entre 2001 et 2005 (RT 2000)
- entre 2006 et 2012 (RT 2005)

Avertissement

Le volume de construction peut présenter des doublons. En effet, des zones de constructions en logements individuels peuvent appartenir simultanément à plusieurs couronnes. C'est le cas des dernières couronnes (20-30 km) de Reims et d'Épernay qui se superposent au niveau de la Montagne de Reims par exemple.

Volume de constructions de maisons individuelles par couronne

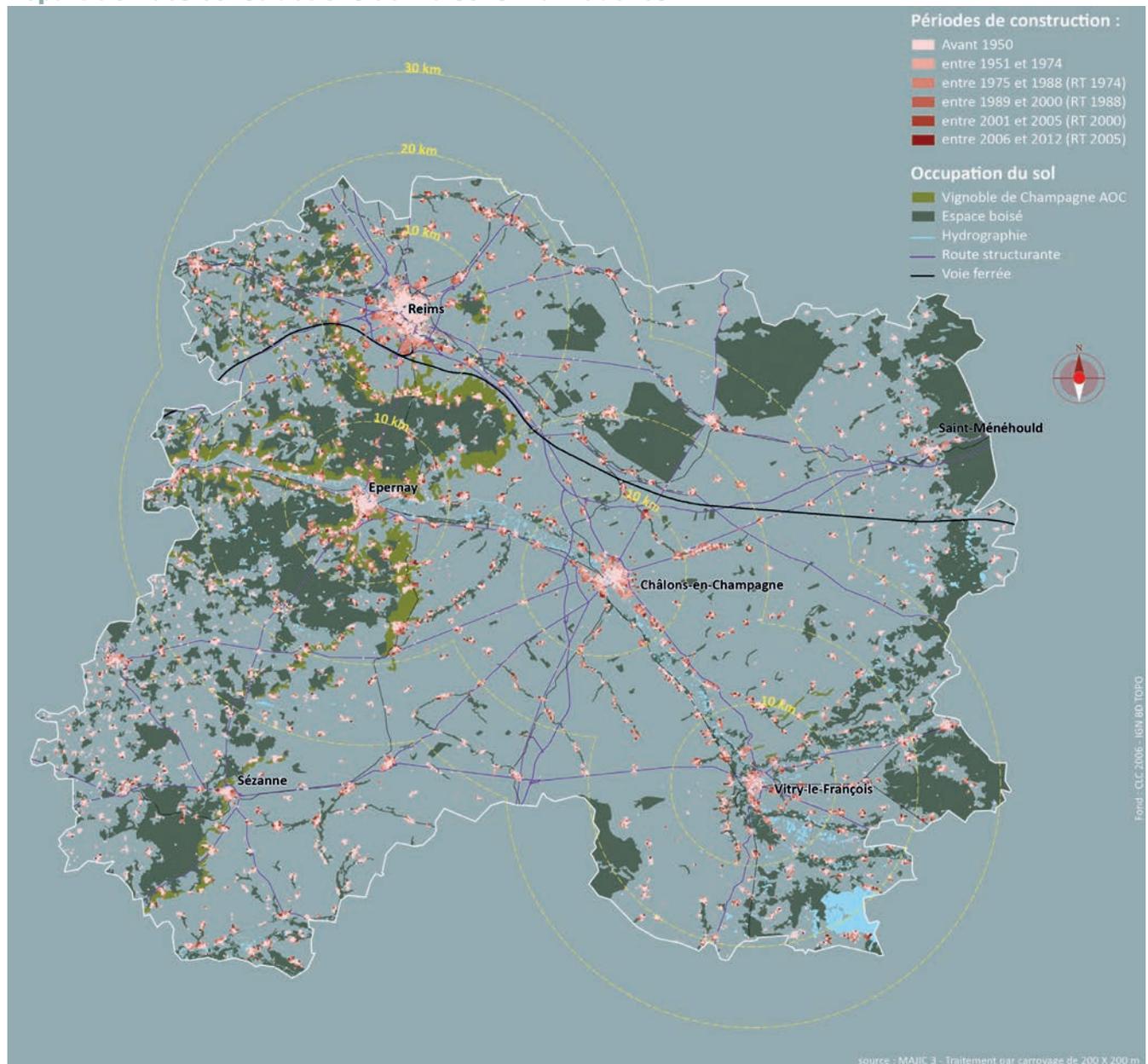


Un département en partie épargné par le mitage

La structuration du parc de maisons individuelles s'est faite en « tâche d'huile » au départ des grandes agglomérations, sur deux échelles différentes. Il s'appuie systématiquement sur un socle, le centre du bourg, ou de l'agglomération, pour s'étaler progressivement dans sa périphérie ou ses faubourgs. Ce sont les bourgs ruraux qui accueillent une grande partie de la construction de nouveaux logements individuels, adaptés aux ménages de plus grandes tailles. Hormis sur des parcelles agricoles, nous ne rencontrons quasiment pas de construction isolée de type hameaux, à quelques exceptions pour la Brie champenoise.

Contrairement à d'autres grandes agglomérations, Reims n'a pas connu d'étalement urbain continu, dû notamment à des contraintes d'aménagement, une pression démographique mesurée, contenue par une politique d'habitat concentré, et à la présence d'une activité agricole puissante. Epernay présente les mêmes caractéristiques, à son échelle, avec un parc ancien important de maisons individuelles et des constructions plus récentes dans sa périphérie. Châlons-en-Champagne et Vitry-le-François présentent, quant à elles, un parc de maisons en leur centre légèrement plus récent, même si la majeure partie des constructions de maisons individuelles de ces vingt dernières années se fait dans leur périphérie.

Répartition des constructions de maisons individuelles

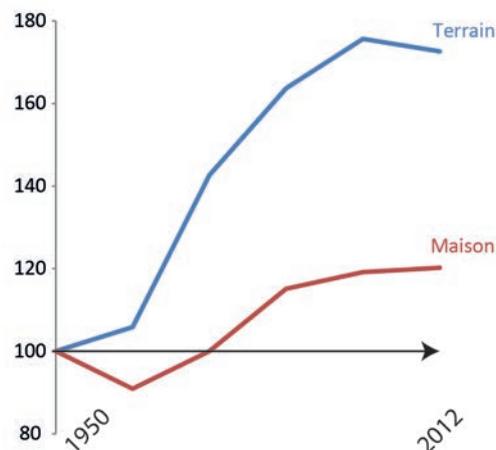


Caractéristiques de la construction de maisons

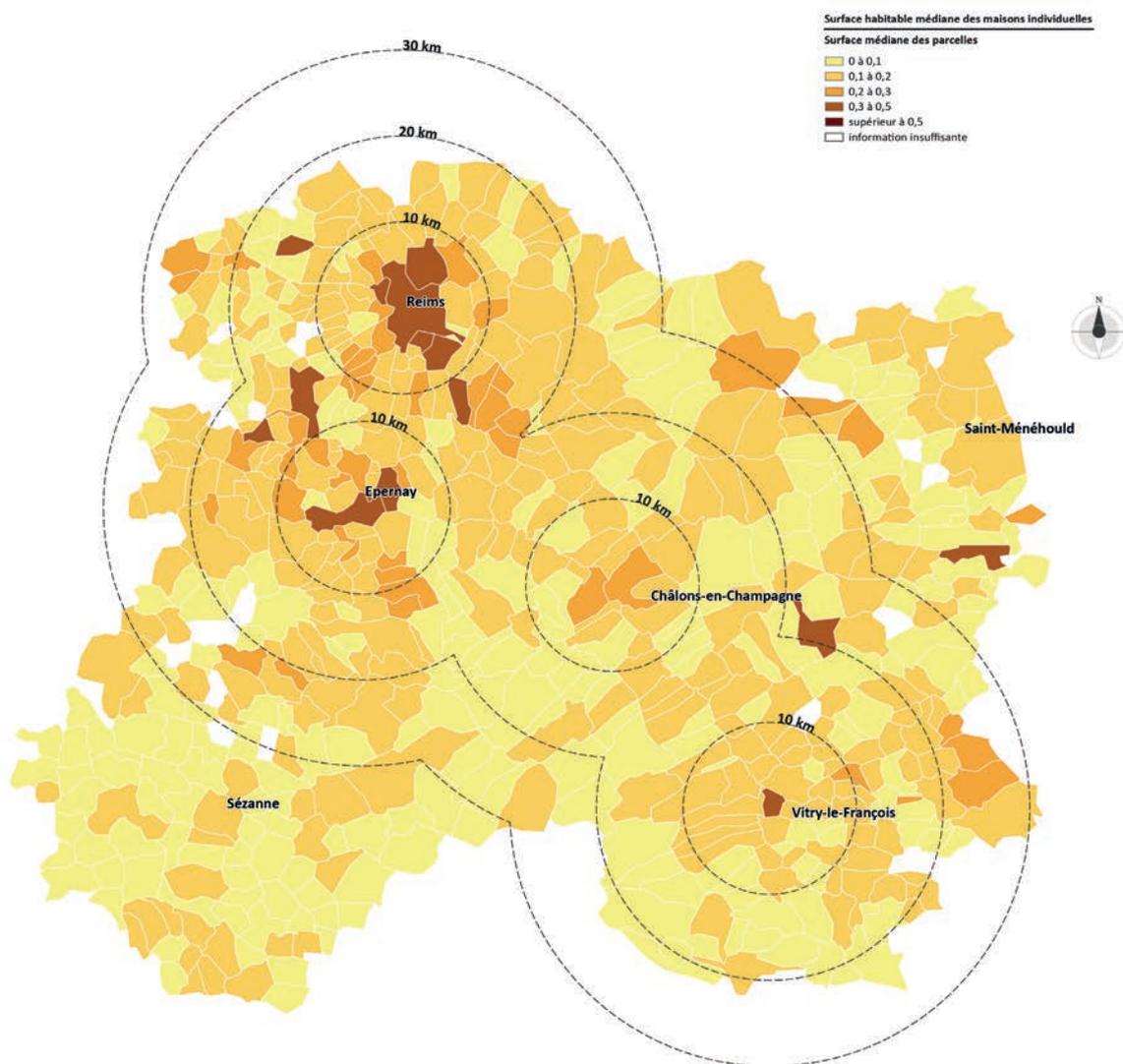
Des terrains et des maisons toujours plus grands

Dans la Marne, comme dans le reste de la France métropolitaine, la taille des maisons construites ne cessent d'augmenter tout comme les terrains qui les reçoivent. Avant 1975, une parcelle de 400 à 450 m² accueillait une maison de 90 à 100 m² de surface habitable. Aujourd'hui, on construit des maisons de 115 à 120 m² sur des parcelles de 700 à 750 m² en moyenne ; soit une augmentation de près de 85% de la taille des terrains et de 30 % de celle des maisons. Phénomène d'autant plus surprenant, que le nombre moyen de pièces par maison est quasiment stable (4,9 pièces avant 1950 et 5,2 pièces à partir de 2000). Ce phénomène est parfaitement lié à la périurbanisation, où les coûts et les disponibilités foncières rendent possible l'acquisition de terrains plus grands, associés de plus à des capacités d'emprunts plus accessibles pour les ménages.

Taille des maisons et des terrains à bâtir dans la Marne (base 100)



Indice de vertu de construction de maisons individuelles durant la période 1950-1975



Indice de vertu de construction de maisons individuelles durant la période 2000-2012



Vers une prise de conscience ?

Depuis 10 ans, en moyenne, la taille des parcelles recevant une maison individuelle n'augmente plus y compris dans le diffus. Plusieurs explications entrent en ligne de compte. Tout d'abord, moins de terrains « bon marché » de grandes tailles sont disponibles dans les secteurs prisés, en proche périphérie des grandes agglomérations. Deuxièmement, davantage de programmes d'habitats comprenant du logement individuel se créent en milieu urbain, immobilisant des parcelles moins grandes. Depuis une dizaine d'années, nous voyons apparaître sur certains secteurs, principalement les régions de Reims et d'Epernay, des programmes de construction de logements individuels, foncièrement plus vertueux, y compris dans leur périphérie. Voit-on les effets d'une politique d'aménagement foncièrement plus économe, passant par davantage de constructions individuelles aménagées et groupées ?

Avertissement :

L'indice de vertu de construction est le rapport entre la surface habitable d'une maison et la surface de la parcelle qu'elle occupe. Plus l'indice est proche de zéro, plus une parcelle est surdimensionnée par rapport à la maison qu'elle reçoit.

Des populations et des logements ciblés

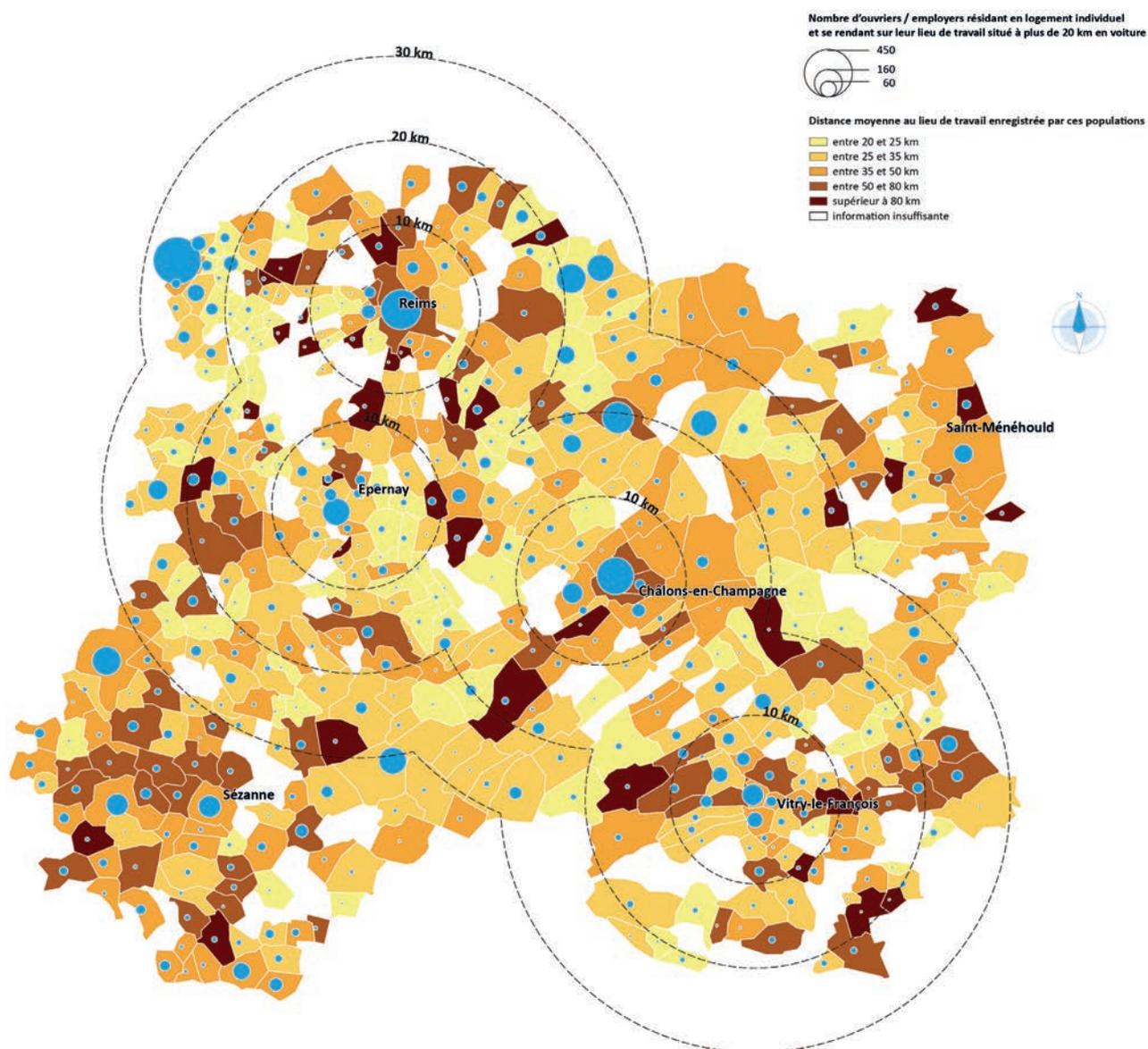
Précarité énergétique potentielle dans le département de la Marne

Ces cinquante dernières années ont vu s'éloigner les ménages des villes centres, pourvoies d'emplois, pour des raisons essentiellement de coût du foncier plus attractif. Aujourd'hui, l'augmentation des prix de l'énergie pour se déplacer et se chauffer alourdit davantage le budget des ménages, selon le mode de transport utilisé et les caractéristiques des logements qu'ils occupent (matériaux d'isolation, système de chauffage, etc.).

Le but ici est d'identifier des secteurs potentiels de vulnérabilité énergétique en analysant à la fois :

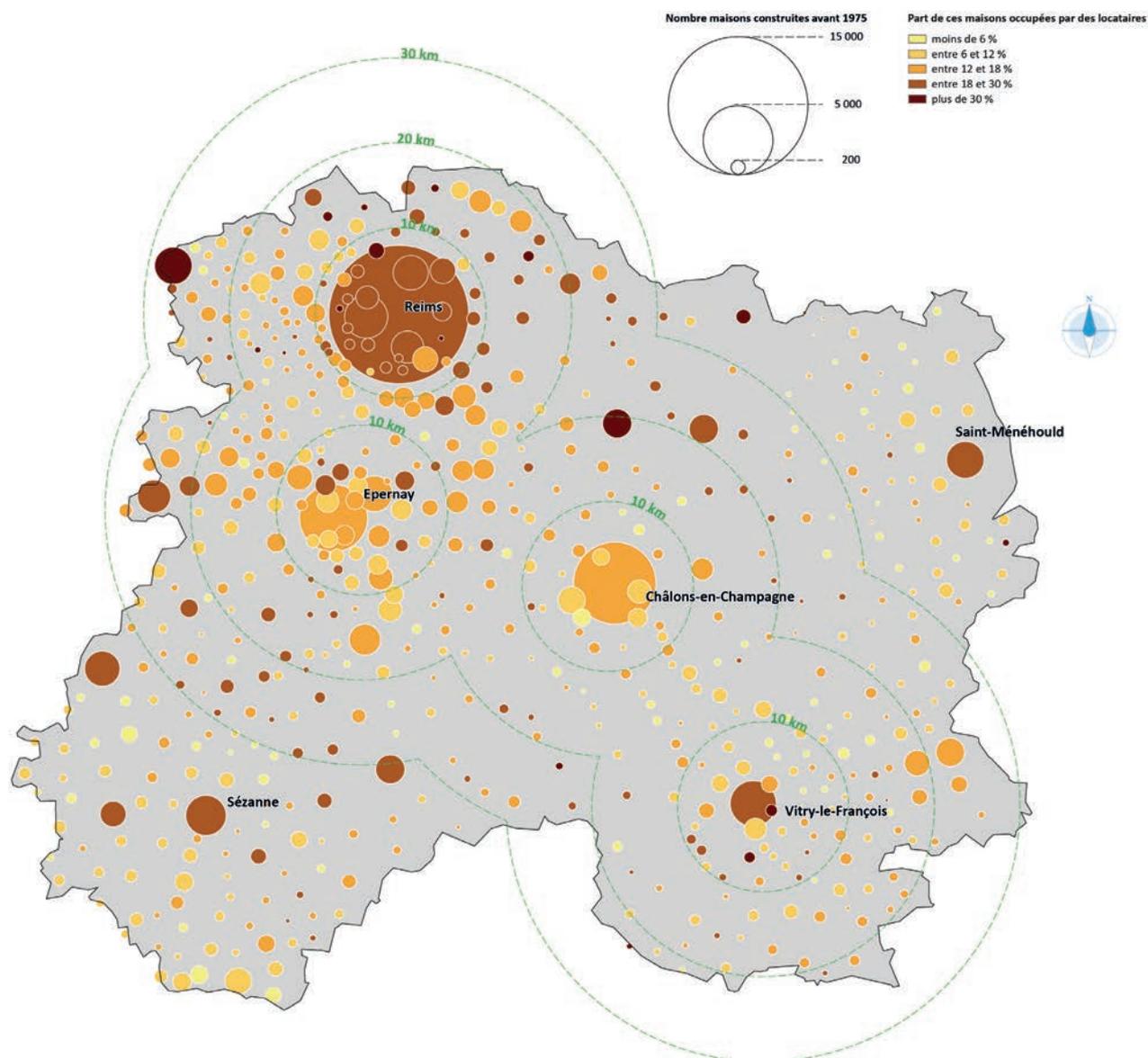
- Les catégories socioprofessionnelles ayant les revenus les plus modestes.
- Le nombre de ces catégories vivant en maison et faisant plus de 20 km en voiture pour se rendre sur leur lieu de travail.
- La part des logements construits avant 1975 (sans réglementation thermique), théoriquement consommatrice d'énergie (en l'absence de travaux de rénovation).
- La part de ces logements occupés par des locataires, population ne pouvant entamer de travaux de rénovation, n'étant pas propriétaires de leur bien.

Déplacements des ouvriers / employés vers leur lieu de travail en voiture



source : INSEE Mobilités Professionnelles 2010

Parc de maisons louées construites avant 1975



source : MAJIC 3

On relève certains secteurs marqués par une présence importante, d'ouvriers / employés effectuant plus de 20 km en voiture pour se rendre sur leur lieu de travail comme la Brie champenoise, la Vallée de la Suipe, la frange Est de l'Argonne champenoise, le Vitryat, le Fismois, le Châtillonnais, l'agglomération rémoise et châlonnaise.

Ces secteurs peuvent abriter des populations présentant une vulnérabilité énergétique, éventuellement renforcée par le type d'habitation qu'elles occupent. C'est principalement le parc de maisons anciennes, construites avant 1975, que nous ciblons. En effet, en se reportant sur le graphique relatif aux consommations énergétiques (cf. annexe), la majeure partie des maisons présentant des dépenses de chauffage importantes pour ses occupants est construite avant 1975, sans travaux de rénovation réalisés. On retrouve les mêmes secteurs évoqués précédemment

avec la CSP des ouvriers et employés qui nous permet d'établir une synthèse des zones de vulnérabilité sur le département de la Marne, appuyé de plus par les travaux réalisés dans le cadre de l'observatoire départemental de l'habitat de la Marne.

Trois catégories de vulnérabilités potentielles ressortent :

- Vulnérabilité multiple, sur les secteurs de Fismes, l'agglomération de Reims, la vallée de la Suipe et le Vitryat avec une part importante de locataires de maisons construites avant 1975 et une dépendance de la voiture.
- Vulnérabilité géographique, sur le Châtillonnais, la Brie Champenoise et l'Argonne très dépendantes de la voiture pour ses déplacements domicile-travail.
- Vulnérabilité domestique, sur les agglomérations de Châlons-en-Champagne et d'Epernay, marquées par la présence d'un parc de logements individuels anciens important.

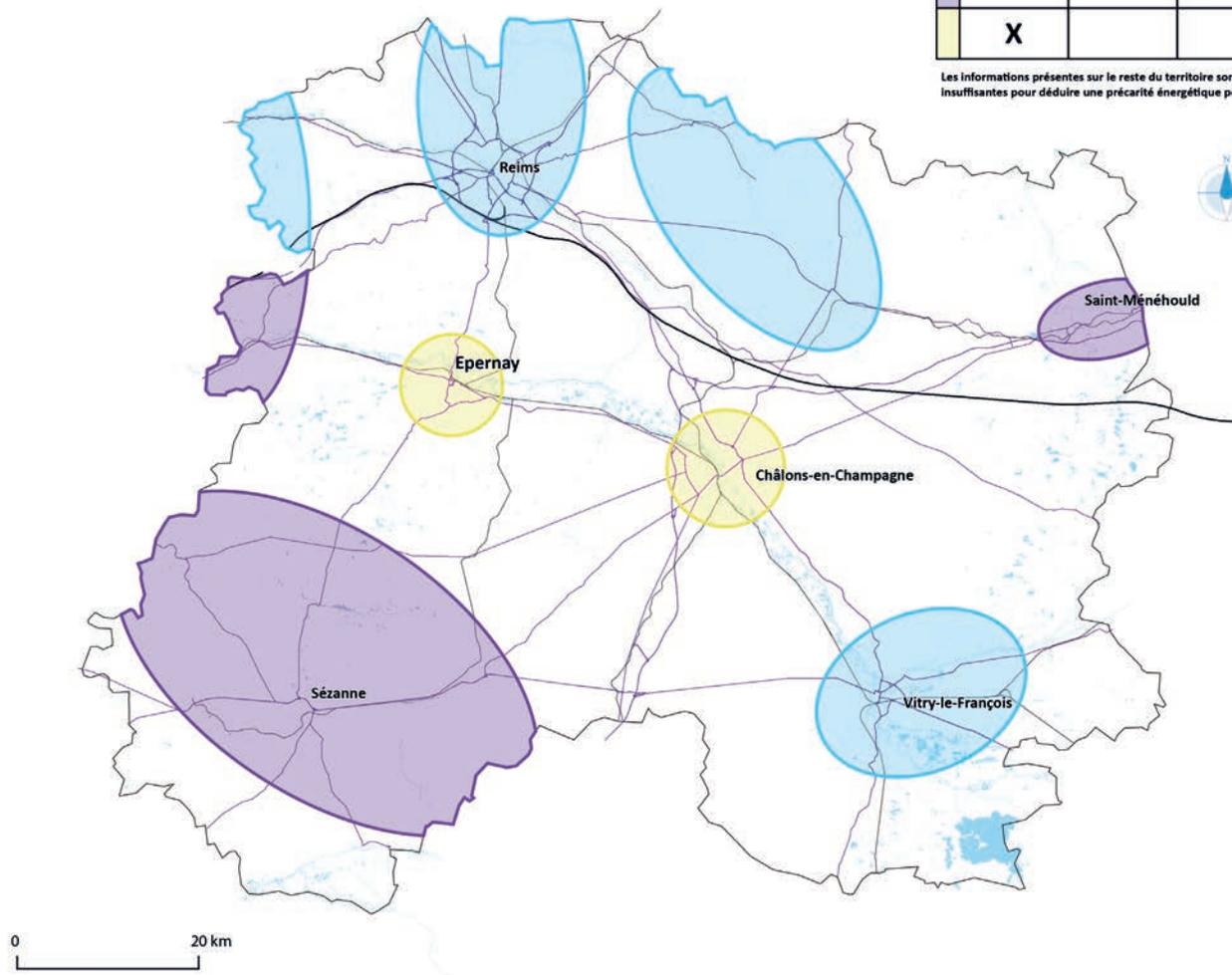
Des populations et des logements ciblés

Les zones identifiées ne doivent pas masquer les précarités des milieux ruraux, plus difficilement identifiables du fait de leur hétérogénéité. D'autres populations peuvent être concernées par une forme de vulnérabilité énergétique, comme une partie des retraités, des agriculteurs, des salariés à temps partiel, des chômeurs et de certains entrepreneurs, en fonction de la part qu'ils consacrent à leur dépense en énergie.

Zones de vulnérabilité énergétique potentielles identifiées

	Parc de maisons anciennes	Forte dépendance de la voiture	Part importante de locataires
Zone 1 (bleu clair)	X	X	X
Zone 2 (violet)	X	X	
Zone 3 (jaune)	X		

Les informations présentes sur le reste du territoire sont insuffisantes pour déduire une précarité énergétique potentielle



source : MAIIC 3

Conclusion

L'impact sur la consommation foncière des constructions de maisons individuelles est aujourd'hui bien identifié. Il permet de sensibiliser les aménageurs, les décideurs et les citoyens des conséquences des choix engagés ces dernières décennies en matière de mode d'habitation, notamment individuel. Si les surfaces consommées n'ont eu de cesse d'augmenter, une prise de conscience semble se profiler avec la multiplication de programmes de logements plus denses, restant adaptés aux souhaits des futurs occupants, grâce à des formes architecturales adaptées (exemple : l'éco-quartier).

L'éloignement opéré ces dernières années par nombre de ménages, n'est pas sans conséquence dans leur budget de dépenses énergétiques. Il touche particulièrement les familles dépendantes de l'automobile et résidant dans un logement énergivore. Des politiques d'amélioration de l'habitat émergent sous forme de primes, de prêts avantageux ou de crédits d'impôts. Ajouter à un nécessaire renouvellement du parc de logements individuels, encore difficile à quantifier, toutes ces mesures doivent amener à un recul global de la précarité énergétique.

NOMENCLATURES ET DEFINITIONS

Historique des réglementations thermiques

RT 1974 – première mesure visant à réduire de 25% la consommation énergétique des bâtiments neufs par rapport aux normes en vigueur des années 1950.

RT 1988 – s’applique à la fois aux bâtiments neufs résidentiels et non résidentiels, ne se limitant plus uniquement à la déperdition des matériaux, mais tenant compte de la performance des équipements consommateurs d’énergie pour la production de chauffage et d’eau chaude sanitaire.

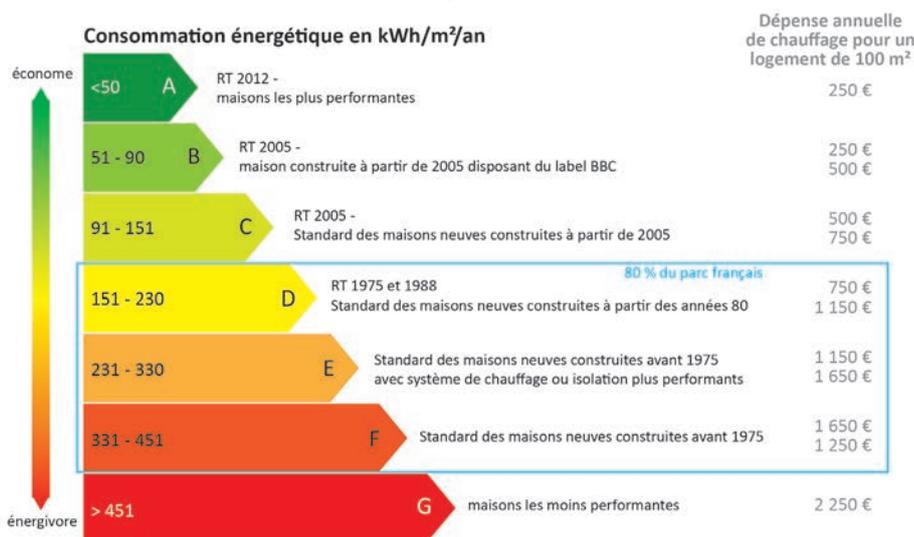
RT 2000 – mesure visant à réduire de 20 % les consommations énergétiques des bâtiments neufs résidentiels comparée à la RT 1988. Les bâtiments tertiaires se voient appliquées les mêmes contraintes. Le confort d’été est pris en considération avec les températures maximales à respecter, pour les bâtiments non climatisés.

RT 2005 - définition de caractéristiques thermiques de référence sur les isolants, la ventilation, le chauffage, l’orientation des bâtiments... En parallèle des labels sont créés comme HPE (Haute Performance Energétique), BBC (Bâtiment Basse Consommation) apportant des améliorations à la RT 2000 comme la réduction de la consommation énergétique de 10 à 50 %.

RT 2012 – oblige les habitations à ne consommer au maximum que 50 kWh/m²/an selon les régions en contraignant l’orientation de la nouvelle construction, sa perméabilité, sa surface vitrée, ainsi que l’installation d’un appareil consommateur d’énergie renouvelable pour la production d’eau chaude sanitaire ou de chauffage.

RT 2020 – tout bâtiment neuf produira plus d’énergie qu’il n’en consommera (BEPOS : bâtiment à énergie positive).

Etiquettes de performance énergétique



Fichier MAJIC

Mise à Jour des Informations Cadastreales, est une base de données à vocation fiscale (taxe d'habitation / taxe foncière). Les informations présentes sont donc déclarative. Elle est rendue anonyme et exploitable par le CETE Nord Picardie pour être notamment conforme aux exigences de la CNIL (Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés).

Croisement des informations MAJIC sur un carroyage de 200 x 200 m :

Pour cette étude, un croisement a été réalisé entre les données MAJIC et un carroyage de 200 x 200 m, dans le but d'établir, à échelle fine, une typologie, s'affranchissant des limites administratives. Le but étant d'afficher pour chaque maille, une dominante, en l'occurrence, l'âge médian des maisons construites. Pour cela sont retenus dans le fichier MAJIC les centroïdes de localisant de parcelles accueillant une maison (nlocmaison=1) et la date de construction du local le plus ancien (jannatmin <> -1). Cette méthode permet, entre autre, de discerner aisément l'étalement urbain sur plusieurs décennies. La même méthode est envisageable pour les locaux d'activités, avec des degrés de précision réduits du fait de caractère déclaratif de l'information (moins fiable pour une personne morale). D'autres informations peuvent-être retenues comme, la surface habitable, la taille de la parcelle, le nombre de pièces, le statut d'occupation déclaré (locataire, propriétaire), la vacance, etc.

Bibliographie

CERTU - La maison individuelle, une réponse au logement des français? ---2013

Les échos – Se chauffer coûte nettement plus cher en milieu rural. --- 8 mars 2013

EX'IM – La performance énergétique des logements français. --- 2012

AUCAM – Qu'en savons-nous ? La notion de densité --- 2008

DDT 51 – La vulnérabilité énergétique des ménages sur le département de la Marne ---2012

