



**HAL**  
open science

# L'attribution des logements vacants : une politique écologique de rééquilibrage du territoire pour se déplacer en proximité

Dorian Bianco, Julien Bremme

## ► To cite this version:

Dorian Bianco, Julien Bremme. L'attribution des logements vacants : une politique écologique de rééquilibrage du territoire pour se déplacer en proximité. Forum vies mobiles. 2023. hal-04012433

**HAL Id: hal-04012433**

**<https://hal.science/hal-04012433v1>**

Submitted on 2 Mar 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## L'attribution des logements vacants : une politique écologique de rééquilibrage du territoire pour se déplacer autrement.

*Note pour le Forum Vies Mobiles*

par **Dorian Bianco**, directeur du Groupe d'aménagement volontaire et doctorant en histoire de l'architecture et de l'urbanisme au Centre André Chastel (Sorbonne Université) et **Julien Bremme**, secrétaire général du Groupe d'aménagement volontaire et responsable des financements territoriaux à la Banque publique d'investissement.



Centre-ville du Sap (Sap-en-Auge, Communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault, Orne), © Dorian Bianco, 14 mai 2022.

### Sommaire

Introduction, page 2

Plan, page 3

Note, page 4

Conclusion propositionnelle et annexes, page 26

## Introduction

En France, la répartition géographique de la population constitue un angle-mort des politiques du logement depuis le milieu du XXe siècle. Cette discordance entre la construction et l'aménagement du territoire repose en creux sur la conviction, largement entretenue par de nombreux acteurs de l'immobilier et du BTP, qu'il faudrait nécessairement construire toujours plus pour loger mieux et davantage, sans envisager au préalable la distribution de la population mal-logée dans des logements vacants devant faire l'objet d'une campagne de restauration.

Héritière du programme des « *grands ensembles* », la logique de massification de la construction, qu'elle soit soumise à un choc de l'offre ou de la demande, n'est guère adaptée aux enjeux de la France des années 2020. Elle risque d'accroître les déséquilibres territoriaux en favorisant la densification des centres métropolitains et de certaines zones littorales et touristiques en logements supplémentaires, ainsi que l'étalement de leurs zones périurbaines au détriment des espaces de marges.

Une politique nationale d'attribution des logements vacants constitue un instrument privilégié de rééquilibrage de l'implantation spatiale du peuplement. L'étude approfondie de la répartition géographique de ces logements révèle une double caractéristique : d'une part, à l'échelle régionale, un taux de vacance plus élevé que la moyenne nationale dans les zones rurales éloignées des grandes métropoles ; d'autre part, à l'échelle locale, un taux de vacance plus élevé dans les cœurs de bourgs ruraux et les centres des villes petites et moyennes que dans leurs périurbains. S'il faut démétropoliser et déconcentrer les métropoles françaises, il faut à l'inverse adopter une doctrine pro-urbaine de « reconcentration » modérée dans les petits centres-villes au-delà de l'opposition simplificatrice entre villes et campagnes. La politique du logement doit ainsi se transformer en une *géographie volontaire* de l'habitat.

L'attribution des logements vacants découle d'une vision écologique de l'aménagement du territoire : nous entendons le terme d'écologie non pas au sens fonctionnaliste auquel le réduit la logique de l'expertise technocratique comme seul instrument de réduction de l'empreinte carbone, mais au sens plus vaste d'une « écologie humaine » envisageant la réconciliation de l'homme avec son environnement culturel et naturel<sup>1</sup>. L'attribution des logements vacants suppose d'engager une réflexion sur l'existant par la restauration du patrimoine bâti, un impensé majeur de l'écologie politique, et sur la rétractation géographique des déplacements inhérente à la renaissance des terroirs et des petits territoires.

Au lieu de se déplacer loin pour rejoindre les métropoles, il s'agit de se déplacer à proximité pour accéder aux équipements locaux. La desserte plus fine de ces territoires suppose l'adoption d'une nouvelle hiérarchie spatiale qui sort la politique des transports d'une logique en silo. C'est l'organisation des déplacements de proximité qui est refondée comme un système à l'échelle des départements ou des pays, permettant par-là même de limiter la place de la voiture individuelle de plus d'une tonne.

En prenant l'exemple de la Normandie, notre travail analyse les enjeux géographiques, écologiques et patrimoniaux inhérents à l'attribution des logements vacants pour forger une doctrine en mesure d'orienter, dans un second temps, l'usage des outils juridiques et politiques.

---

<sup>1</sup> Maumi, Catherine. « Pour une *écologie humaine*, de Patrick Geddes à Benton MacKaye », *Espaces et sociétés*, vol. 167, no. 4, 2016, pp. 27-42.

## Plan

### *Analyse géographique*

#### **I. Répartition spatiale des logements vacants et métropolisation du territoire hexagonal.**

- a. Définition des logements vacants : outils d'analyse.
- b. La répartition géographique à plusieurs échelles : une nécessité de déconcentrer les grandes métropoles...
- c. ...concomitante à l'impératif de « reconcentration » modérée dans les centres anciens.

### *Problématique, enjeux*

#### **II. Mener une géographie volontaire de l'habitat : démétropoliser le territoire en attribuant les logements vacants.**

- a. Ni grande métropole, ni diffusion de la ville dans la campagne : la démétropolisation multipolaire.
- b. Définir une « géographie volontaire de l'habitat » pour révolutionner les politiques du logement.
- c. L'exode urbain post-covid 19 a-t-il vraiment eu lieu ?
- d. L'attribution des logements vacants au sein d'une démétropolisation systémique : de la logique du ruissellement territorial aux « vases communicants ».

### *Solutions pour l'habitat :*

#### **III. Une politique écologique d'aménagement du territoire pour renouveler les modèles d'habitat.**

- a. Construire plus et mieux à la fois : une illusion ?
- b. L'« écologie humaine » et la rénovation thermique des logements vacants.
- c. Vers un habitat enraciné dans son territoire.

### *Solutions pour les déplacements :*

#### **IV. Une nouvelle manière de se déplacer en rétractant les distances géographiques.**

- a. Aménager le territoire le long des axes de transport : des modèles historiques.
- b. Rétracter les déplacements par des plans régionaux et locaux de démétropolisation.

### **Abréviation :**

CDCVAM : Communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault.

## Note

### I. Répartition spatiale des logements vacants et métropolisation du territoire hexagonal.

#### a. Définition des logements vacants : outils d'analyse.

Un logement vacant est un local affecté à l'habitation humaine qui demeure inoccupé, sans attribution à un ménage quelconque. L'INSEE emploie plusieurs critères supplémentaires pour compléter cette définition et distinguer clairement le logement vacant de la résidence secondaire : le logement vacant doit être « *proposé à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.)* »<sup>2</sup> Ces critères sont ambigus car ils ne permettent pas de distinguer la **vacance de courte durée** (dite **frictionnelle**), qui ne peut pas faire l'objet d'une politique d'attribution puisqu'il s'agit généralement d'une période de transition entre deux occupations, de la **vacance de longue durée** (dite **structurelle**), constituant la catégorie ciblée par la présente note.

Pour l'évaluer, l'INSEE définit le taux de vacance comme la part de logements vacants parmi l'ensemble du parc existant<sup>3</sup>. Plusieurs outils ont récemment été mis en place pour mesurer le taux exact de la vacance de longue durée (au-delà de deux années), notamment dans le parc privé. Depuis 2020 et le *Plan national de lutte contre les logements vacants* initié par le ministère de la Transition écologique, le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) a lancé **la base de données LOVAC** visant à quantifier le taux de vacance, déterminer sa répartition spatiale et connaître sa durée pour mettre en exergue la vacance supérieure à deux années consécutives en combinant des documents fonciers détenus par la Direction générale des Finances publiques (DGFP). En 2021, il était estimé qu'environ 1,1 million de logements sur le territoire national faisaient l'objet d'une vacance de longue durée, alors que le taux de vacance global parmi l'ensemble du parc de logement était estimé à environ 3 millions (soit 8% du parc total)<sup>4</sup>. Toujours d'après la base LOVAC pour la tranche 2019-2021, 1 112 000 logements seraient vacants depuis plus de deux ans, soit 3,15% du parc total. Ce dernier taux concerne les logements devant faire l'objet d'une attribution prioritaire, et auquel nous nous référons pour toutes les analyses à suivre. Dépendante de l'Agence nationale de cohésion des territoires (ANCT), l'Observatoire des territoires compile également un ensemble de données ventilées par découpage territorial, démontrant bien que l'État n'est pas démuné pour connaître et lancer une **stratégie nationale d'attribution de ces logements vacants.**

#### b. La répartition géographique à plusieurs échelles : une nécessité de déconcentrer les grandes métropoles...

---

<sup>2</sup> INSEE, "Définitions - Logement vacant", mis à jour le 25 janvier 2021. URL : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1059>

<sup>3</sup> INSEE, "Définitions - Taux de vacance", mis à jour le 11 avril 2022. URL : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1590>

<sup>4</sup>Ministère de la Transition écologique, "Plan national de lutte contre les logements vacants", juillet 2021, URL : <https://www.ecologie.gouv.fr/plan-national-lutte-contre-logements-vacants>.



L'analyse de l'implantation géographique des logements vacants reflète un ensemble de dynamiques spatiales qu'il convient de décrire à plusieurs échelles grâce aux données LOVAC consacrées à la vacance de longue durée (**fig. 1**).

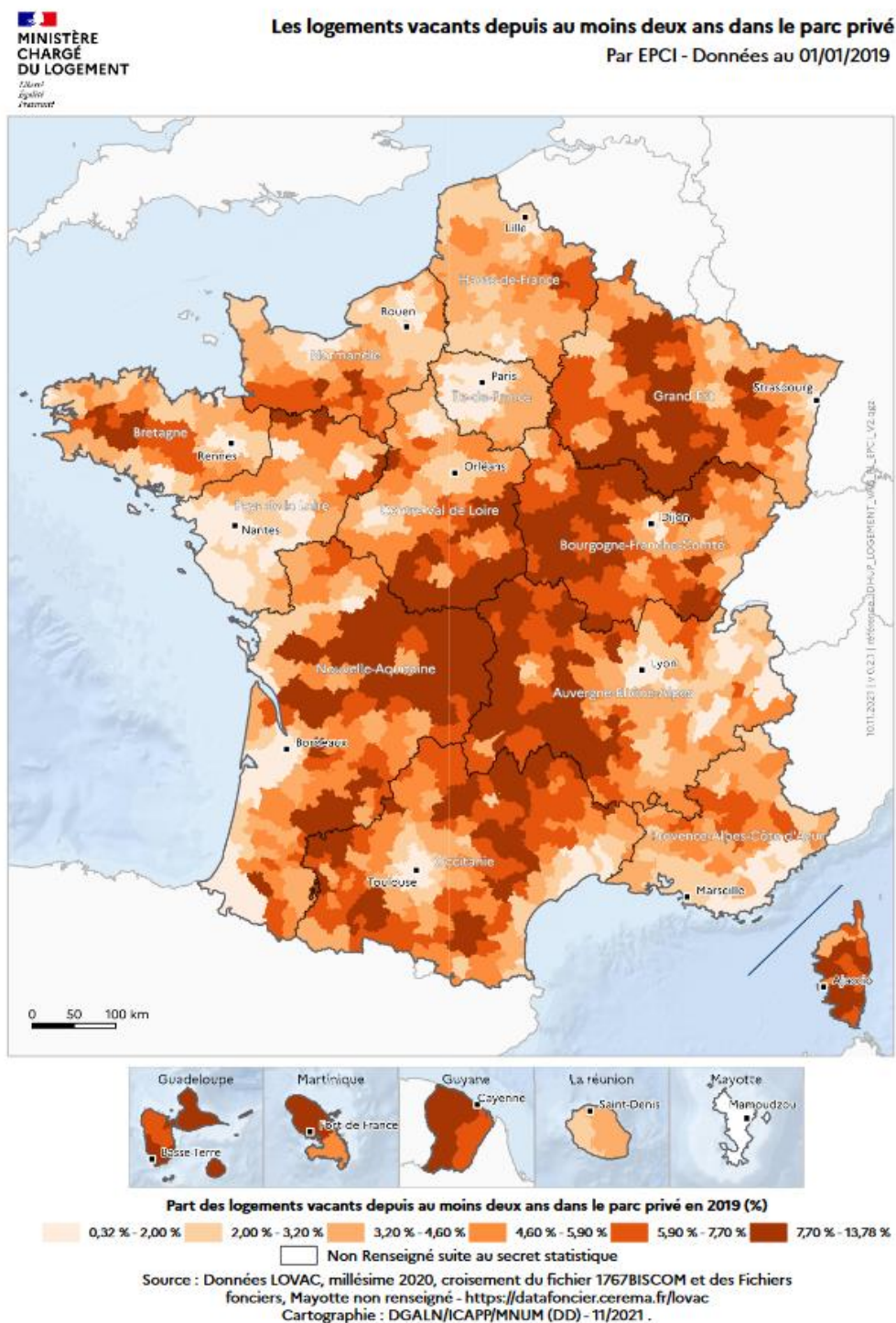


Figure 1 – Répartition géographique de la vacance de longue durée, base LOVAC.

À l'échelle nationale, la répartition de la vacance fait apparaître une forte disparité qui sépare le territoire en deux zones. D'une part, le faible taux de vacance de longue durée des **grands**

**centres urbains métropolisés** (dont les agglomérations constituées en métropoles par la loi NOTRe de 2015) et de **quelques régions littorales et touristiques** qui leur sont contiguës ; d'autre part, la vacance supérieure à la moyenne nationale des **régions rurales peu ou pas « polarisées » par un grand centre métropolitain**<sup>5</sup>. Ces espaces correspondent clairement à la « Diagonale du vide » de la Lorraine aux confins du Gers et des Pyrénées, mais s'y adjoignent également d'autres marges comme le nord de l'ancien Maine (départements de la Sarthe et de la Mayenne) et la Normandie continentale dans le département de l'Orne. À titre d'exemple, 13,6% des logements de la communauté de communes (CC) Creuse Confluence, située au cœur de la diagonale du vide, tombaient dans la catégorie « *Taux de logements du parc privé vacants depuis deux ans ou plus au 01/01/2019* » de la base LOVAC, contre 0,3% dans la CC Cannes Pays de Lérins, localisée dans l'espace touristique et urbanisé de l'axe Nice-Marseille.

La vacance élevée est géographiquement corrélée au faible degré de métropolisation territoriale, c'est-à-dire de polarisation économique autour d'un grand centre urbain dynamique ou d'un littoral attractif.



Illustration 1 – Logement à vendre, Le Sap, © Dorian Bianco, 14/05/2022.

La **métropolisation** se définit comme une dynamique spatiale de concentration des activités et des populations dans un grande centre urbain<sup>6</sup>. À l'échelle nationale, l'attribution des logements vacants questionne en creux ce modèle au profit d'un léger rééquilibrage démographique vers les régions peu denses et peu peuplées. Il n'y a de résolution de la vacance en logement qu'en vertu de la **démétropolisation**, que nous définissons comme un modèle

<sup>5</sup> L'INSEE définit la polarisation d'une commune par un centre par le critère socio-économique du taux d'emploi.

<sup>6</sup> « Métropolisation », Géoconfluences, mis à jour en juin 2020.



d'aménagement du territoire visant le rééquilibrage des populations et des activités entre les centres et leurs marges.

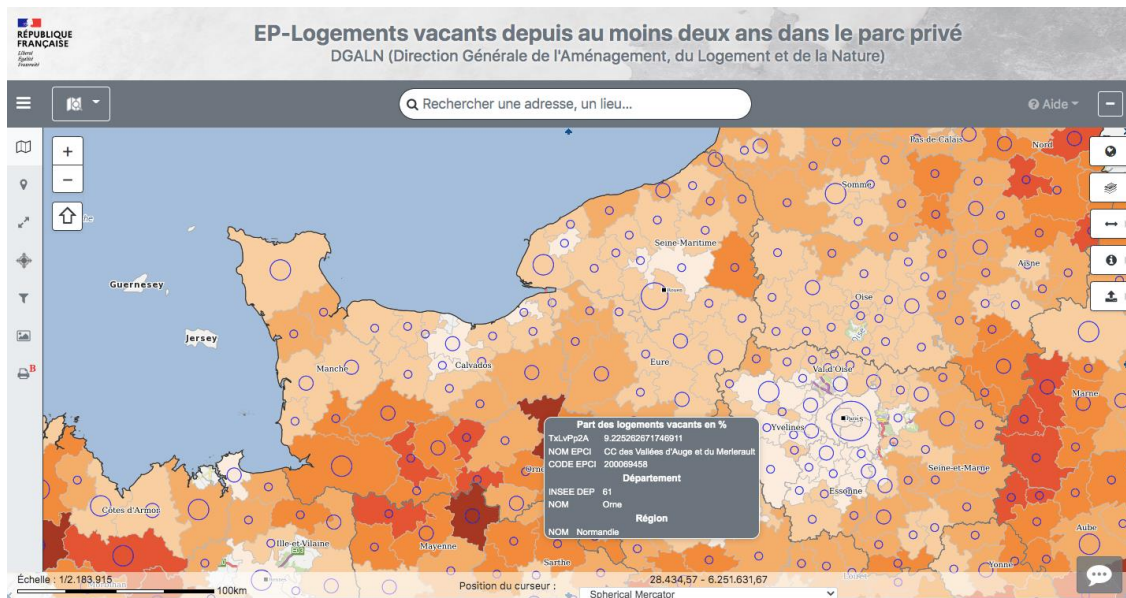


Figure 2 – répartition de la vacance immobilière de longue durée dans le parc privé en Normandie

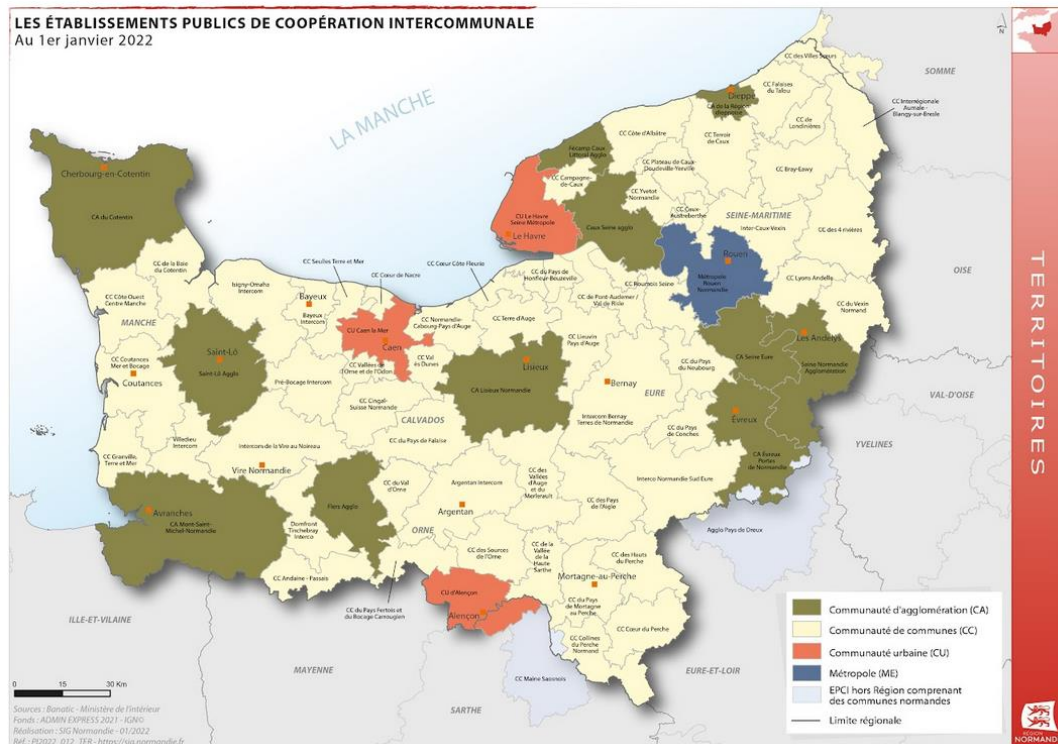


Figure 3 – Les établissements publics de coopération intercommunale - Au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Réalisation : SIG Normandie -01/2022 ; Sources : Banatic - ministère de l'intérieur ; Fonds : ADMIN EXPRESS 2021- IGN©



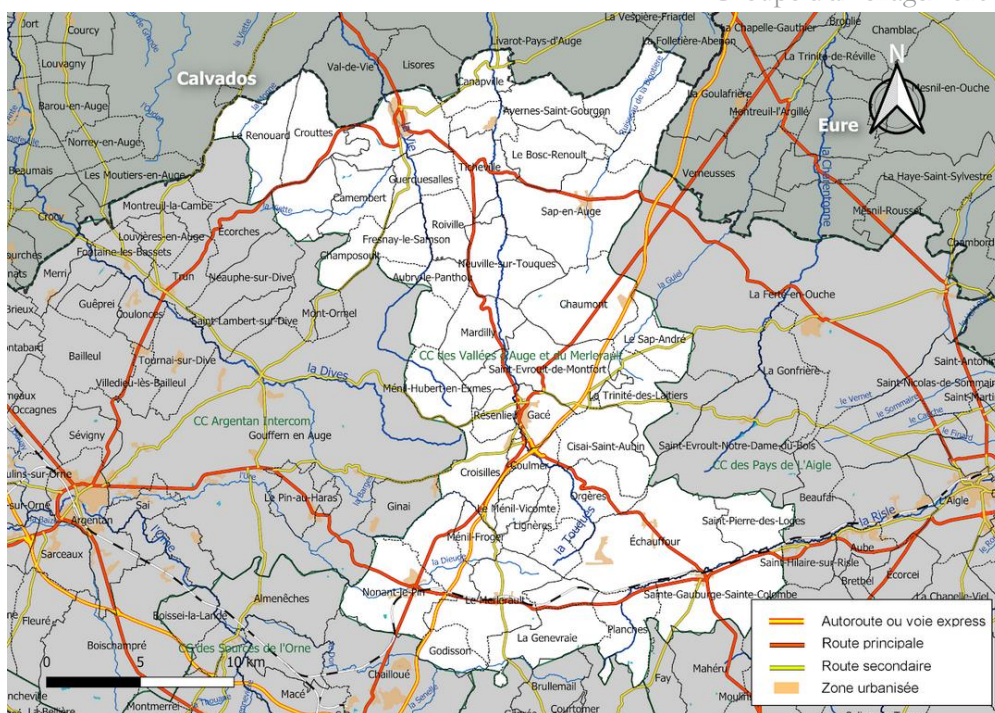


Figure 4 – Carte de la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault au 1er janvier 2019, ©Wikipedia, 6/12/2021

L'exemple de la région Normandie confirme cette hypothèse : les données de la base LOVAC dans la catégorie « *logement vacant depuis au moins deux ans dans le parc privé* », ventilée par intercommunalité, révèlent une forte disparité entre d'une part les régions métropolisées le long de la Basse-Seine autour de Rouen et du Havre ainsi que dans la plaine de Caen, et d'autre part le département de l'Orne, à la fois éloigné de l'espace ligérien au sud et de l'axe Caen-Le-Havre-Rouen au nord. Dans la Communauté de Communes des Vallées d'Auge et du Merlerault (CDCVAM), 9,2% des logements tombaient dans la catégorie « *Taux de logements du parc privé vacants depuis deux ans ou plus au 01/01/2019* », soit bien au-dessus des 3,5% nationaux, tandis que Caen-La Mer n'en possédait qu'1,6% pour la même catégorie<sup>7</sup>.

Le rééquilibrage spatial du territoire, à l'échelle régionale de la Normandie, supposerait d'attribuer des logements vacants en priorité dans les confins sud du pays d'Auge et de la campagne d'Argentan. Choisie comme cas d'étude principal, la Communauté de Commune des Vallées d'Auge et du Merlerault (CDCVAM, département de l'Orne, **fig. 3 & 4**) se caractérise par un faible maillage urbain : Vimoutiers, la seule « ville » au sens de l'INSEE avec une agglomération de 3119 habitants en 2019, est située en dehors de l'attraction d'un pôle urbain extérieur, tout comme pour Gacé (1811 habitants en 2019). Ces villes et bourgs sont tous situés en dehors des grands axes de transport (voie de chemin de fer, autoroute). Il s'agit de **déconcentrer**, et plus précisément de **desserrer** légèrement sur le plan démographique les grandes métropoles (Caen, Rouen, Le Havre), mais aussi un réseau de villes moyennes situées le long de ces axes métropolitains, dans des terroirs ruraux constitués de petites villes et de bourgs ruraux non polarisés.

<sup>7</sup>Ministère de la transition écologique, « Logements vacants du parc privé par ancienneté de vacance par commune et par EPCI », mis à jour le 13 mai 2022. URL : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/logements-vacants-du-parc-prive-par-anciennete-de-vacance-par-commune-et-par-epci/>

c. ...concomitante à l'impératif de « reconcentration » modérée dans les centres anciens.

Au-delà de la seule opposition entre grandes métropoles et territoires très ruraux, l'analyse du territoire aux échelles plus locales fait apparaître la nature complexe de cette répartition géographique où les centres-villes, qu'ils soient urbains ou ruraux, connaissent de façon générale une vacance de longue date plus élevée que leurs marges résidentielles ou les couronnes de communes périurbaines dans lesquelles s'implantent souvent des lotissements de maisons individuelles. L'**opposition métropole-marge rurale** aux niveaux national et régional se révèle partiellement en trompe-l'œil au regard d'une seconde **opposition centre ancien-périphérie nouvelle** au niveau local, voire communal et infra-communal.



Illustration 2 – Logement vacant à Saint-Aubin de Bonneval, © Dorian Bianco, 14/05/2022.

Un niveau plus détaillé de l'analyse révèle d'autres dynamiques territoriales : toujours selon les mêmes catégories, la vacance de longue durée était d'1,5% dans la Communauté de Communes Inter-Caux-Vexin, située au nord de l'agglomération rouennaise, un espace aux caractéristiques paysagères de type rural, tandis que la vacance de longue durée dans le parc privé était de 2,9% dans l'aire de Rouen-Métropole. La vacance plus faible en périphérie métropolitaine qu'au centre-ville s'explique par la périurbanisation et le dynamisme de leurs espaces résidentiels, où se sont construits depuis les années 1970 de nombreux lotissements pavillonnaires.

La ventilation des données par commune permet de mettre en lumière ce phénomène qui n'apparaît pas forcément par regroupement intercommunal (EPCI), révélant qu'il n'y a pas de corrélation géographique parfaite entre densité du maillage urbain et faiblesse du taux de vacance.

La ville de Rouen comporte une forte densité de 5 254 habitants au km<sup>2</sup>, marquée par un tissu urbain ancien, du centre-ville au parcellaire d'origine médiévale aux anciens faubourgs ouvriers et aux ensembles d'après-guerre. La vacance de longue durée s'élève à 3,9%, soit 0,4 point de plus que la moyenne nationale, tandis qu'à Saint-Jacques sur Darnétal, commune de la Métropole située à 9 kilomètres du centre de Rouen en voiture par la N31, la vacance n'était que de 1,1%. Bien que l'INSEE considère la commune comme étant rurale, elle est située dans « [l']aire d'attraction de Rouen » et ses caractéristiques parcellaires sont marquées par un étalement de maisons individuelles postérieures aux années 1970, implantées autour d'un centre ancien composé de quelques bâtiments lâches disposés le long d'une route principale. Même chose pour Montville, dans dans l'Inter-Caux-Vexin à 17 km au Nord de Rouen via la D47, avec 1,5% de vacance.

Alors que l'analyse à l'échelle nationale et régionale impose la déconcentration, l'étude de la corrélation entre taux de logement vacant et maillage urbain montre la nécessité d'attribuer des logements vacants en priorité dans le bâti ancien ou concentré des centres-bourgs pour contrer le dynamisme des zones pavillonnaires périurbaines. Mais pour connaître ce phénomène plus en détail, il faudrait analyser la vacance par quartier et voire par îlot avec la date de construction pour déterminer la part de logements vacants dans la catégorie du bâti ancien (antérieur à 1948)<sup>8</sup>. La répartition de la vacance entre communes centrales et communes périurbaines valide l'hypothèse selon laquelle la vacance la plus élevée concerne les maisons de ville anciennes des centres-villes, des centres-bourgs ruraux et quelques maisons rurales isolées<sup>9</sup>. La stratégie d'attribution rencontre ainsi à la fois un **enjeu d'aménagement du territoire** (la répartition spatiale des logements et la revitalisation des centres contre les périphéries) et de **protection du patrimoine architectural** (habiter dans le bâti ancien).

Les documents d'urbanisme des communes et des intercommunalités fournissent régulièrement des informations sur la vacance des logements, sans toutefois être toujours en mesure d'évaluer leur durée ou de les localiser sur les cartes communales comme la base LOVAC. Par exemple, la carte communale de Bransles (Seine-et-Marne) a comptabilisé avec précision ses logements vacants, qui constituaient en 2013 17% de son parc total<sup>10</sup>. Cependant, la plupart de ces documents d'urbanisme ne permettent pas de séparer courte et longue durée de vacance. Il faut donc croiser les données LOVAC avec les documents locaux d'urbanisme pour mieux comprendre le phénomène de la vacance. Établi en 2001 puis réévalué en 2019, le Site patrimonial remarquable (SPR) de Sap-en-Auge (Orne, CDCVAM) demeure assez vague : il constate une vacance élevée en centre-ville, notamment le long de la rue du Commerce par laquelle passe la D12<sup>11</sup>. Ces logements vacants se caractérisent par un bâti du 19<sup>e</sup> siècle, une promiscuité avec le bruit de la circulation et la présence d'un local commercial en rez-de-chaussée. Sébastien Gourdel, Président de la CDCVAM, nous a confirmé en entretien que la vacance était la plus forte dans les logements situés au premier étage des commerces de centre-ville, au Sap comme à Vimoutiers où la Reconstruction avait été pensée pour donner aux commerçants du centre-ville un logement à l'étage alors qu'ils

---

<sup>8</sup> Les données de la base LOVAC donnent les caractéristiques de chaque logement uniquement aux collectivités territoriales et aux organismes publics. Nous n'avons pas eu accès à ces données plus fines.

<sup>9</sup> De la même façon, le taux de logements vacants est plus élevé dans la diagonale du vide, là où se situent très peu de lotissements pavillonnaires à l'inverse des couronnes périurbaines des grandes métropoles.

<sup>10</sup> Carte communale de Bransles, I. Rivière, S. Letellier, date non renseignée.

<sup>11</sup> Un Site patrimonial remarquable (SPR) est un plan local d'urbanisme à visée patrimoniale qui remplace depuis la loi LCAP de 2016 l'AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine).



tendent aujourd'hui à s'installer dans le périurbain<sup>12</sup>. Il convient donc de réhabiliter ces logements de qualité de manière à les adapter à la demande de logement actuelle. L'inventaire photographique de l'*Atlas des régions naturelles* par Nelly Monnier et Éric Tabuchi en a montré l'aspect vétuste dans la catégorie « Pays d'Auge »<sup>13</sup>.



Illustration 3 – Bâti ancien à Pontchardon où certains logements apparaissent vacants, © Dorian Bianco, 14/05/22

## II. Mener une géographie volontaire de l'habitat : démétropoliser le territoire en attribuant les logements vacants.

- a. Ni métropolisation, ni diffusion de la ville dans la campagne : le modèle de la démétropolisation multipolaire.

Le desserrement des métropoles dans leurs marges éloignées – anciennement des *forelands* dans leurs *hinterlands* – associé à la compacité démographique des tissus anciens des centres-bourgs, correspond à une **conception multipolaire du territoire** que nous défendons dans la présente note. Cette vision s'oppose à la **conception métropolitaine du territoire**, dite en archipel, en flux ou en réseau, typiquement représentée par le géographe Jacques Lévy dans *Oser le désert*<sup>14</sup>. Fondée sur la croissance économique dans les grands pôles urbains, celle-ci aboutit à la formation dans ses

<sup>12</sup>Entretien avec Sébastien Gourdel, Président de la Communauté de Communes des Vallées d'Auge et du Merlerault, Vimoutiers, 14 mai 2022. *Disponible joint au dossier.*

<sup>13</sup>Atlas des Régions Naturelles, URL : <https://www.archive-arn.fr/>

<sup>14</sup> Jacques Lévy, « Oser le désert ? Des pays sans paysans », Sciences Humaines, hors série n° 4, pp. 6-9, 1994.



marges de « déserts » improductifs voués au tourisme. Mais notre conception multipolaire s'oppose également aux **doctrines « anti-urbaines »** qui promeuvent une déconcentration totale, voire une dissolution partielle du tissu continu des villes dans les territoires ruraux<sup>15</sup>. Dans l'essai *Les métropoles barbares* (2019), le géographe Guillaume Faburel réactualise ce courant anti-urbaniste<sup>16</sup> en se livrant à un réquisitoire contre les grandes villes, au point qu'il radicalise la critique – légitime – de la métropolisation et la fait basculer dans la défense implicite de la ville diffuse (*città diffusa*<sup>17</sup>). Ce modèle constitue un impensé de l'aménagement du territoire dans la mesure où il entraînerait un excès d'étalement urbain, coûteux sur le plan carbone, qui éloignerait des infrastructures “en diffusion” dans les zones rurales et motoriserait toujours davantage l'accès aux équipements de service et aux autres activités.

La dispersion de la ville dans la campagne renvoie à l'utopie de *Broadacre City* de l'architecte américain Frank Lloyd Wright, qui envisageait dès *The Disappearing City* (1932) l'attribution d'un acre de terrain à chaque ménage, en fidélité à l'idéal jeffersonien d'un peuple américain de petits propriétaires<sup>18</sup>. La faible densité du territoire américain (34 habitants au km<sup>2</sup>) autorise l'anti-urbanisme, alors que la finitude de l'espace français (105 h./km<sup>2</sup>) le rend inenvisageable. La dissolution de la ville dans la campagne aboutit à la disparition des espaces ruraux, selon le paradoxe qu'on dégrade les paysages à mesure qu'on y accède, un mécanisme au cœur de l'idéal pavillonnaire. À l'inverse de la démétropolisation anti-urbaine défendue par Faburel, nous défendons une « démétropolisation pro-urbaine » (ou multipolaire) inspirée des idées du géographe Jean-François Gravier dans la troisième édition de *Paris et le désert français* qui valorise en priorité la revitalisation du tissu existant des villes petites et moyennes, voire des villages<sup>19</sup>. Cette vision est portée par le mouvement des cités-jardins dès le début du XXe siècle, à l'image de l'urbaniste danois Alfred Råvad et de son concept de « décentralisation centralisée »<sup>20</sup>. L'attribution des logements vacants permet de réaliser la promesse, chère aux urbanistes de ce mouvement comme Sir Patrick Abercrombie, d'un accès aux espaces verts qui respecte les paysages ruraux. Elle constitue un instrument privilégié de la démétropolisation multipolaire grâce à la localisation de la vacance dans les maillages urbains et ruraux anciens. En d'autres termes, le **deserrement territorial** que nous appelons de nos vœux n'est pas un **deserrement urbain**.

b. De la politique du logement à la « géographie volontaire de l'habitat ».

La répartition spatiale de la vacance révèle ainsi la nature géographique des enjeux inhérents à la politique du logement. Mais cette articulation en creux renvoie à l'incapacité des pouvoirs publics depuis l'après-guerre à fondre le logement dans une politique d'aménagement du territoire, lequel était pourtant au cœur des réflexions préparatoires qu'Eugène Claudius-Petit, ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme, avait adressées au Conseil des ministres en 1950 : « *Il ne suffit*

---

<sup>15</sup> Le terme d'anti-urbanisme est employé par Françoise Choay dans *L'urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie*, Paris: Seuil, 1979.

<sup>16</sup> *ibidem*.

<sup>17</sup> La *città diffusa* est un concept de l'urbaniste italien Francesco Indovina qui promeut une dispersion non seulement de l'habitat, mais aussi des infrastructures dans un tissu rural-urbain en voie d'indifférenciation, ce qui n'est pas sans rappeler les dynamiques d'urbanisation de la vallée du Pô en Italie.

<sup>18</sup> Catherine Maumi, *Thomas Jefferson et le projet du Nouveau Monde*, Paris: Éditions de la Villette, 2007.

<sup>19</sup> Jean-François Gravier, *Paris et le désert français*, Paris: Flammarion, 1972, troisième édition.

<sup>20</sup> Hans Helge Madsen, *Chicago-København. Alfred Råvads Univers*, Copenhague: Gyldendal, 1990

*pas, en effet, de multiplier le nombre des logements et d'améliorer leur qualité ; il faut encore que ces logements soient édifiés aux emplacements les plus favorables, tant pour le bon rendement des activités productrices que pour le bien-être et l'épanouissement des individus.* »<sup>21</sup>. Claudius-Petit explique en substance que l'aménagement ne consiste pas à planifier un volume de production comme les pouvoirs publics le conçoivent usuellement à travers le seul objectif de la construction de logements. C'est en fait une répartition géographique harmonieuse des services et des fonctions productives et résidentielles. L'approche spatiale du logement renvoie à l'**habitat**, une notion dont la généalogie théorique et architecturale constitue un angle mort de l'écologie politique contemporaine comme des acteurs de l'immobilier, du BTP et des pouvoirs publics.

Synonyme de **biotope** dans les sciences de l'environnement, l'habitat désigne en géographie humaine le mode d'implantation des êtres humains dans l'espace pour se loger. Renvoyant aux typologies architecturales et urbaines (habitat collectif, individuel, etc) ainsi qu'aux manières culturelles de les habiter, l'usage de cette notion en urbanisme débute avec les recherches pionnières de l'Atelier des Bâisseurs (ATBAT, 1945) et à sa section africaine, fondée au Maroc en 1951 par Vladimir Bodiansky avec Georges Candilis et Shadrach Woods. Le 9e Congrès des *Congrès Internationaux d'Architecture Moderne* (CIAM, 1953) à Aix-en-Provence se consacre également à l'habitat<sup>22</sup>. Dans l'opération expérimentale des Grandes Carrières à Casablanca (1952) réalisées avec l'ingénieur Michel Ecochard, Candilis envisage le logement sous le prisme d'une approche spatiale de l'architecture qui articule le besoin d'un « habitat pour le plus grand nombre » avec le caractère vernaculaire de la maison à patio et du motif arabe de la Kasbah. Ainsi, alors que le logement renvoie aux seules politiques publiques, l'habitat engage une réflexion **typologique** et **morphologique** sur les formes architecturales et urbaines articulée à la question de l'aménagement du territoire (dimension spatiale) et des régionalismes architecturaux (dimension culturelle et historique)<sup>23</sup>.

Nous souhaitons entreprendre l'habitat sous le prisme d'une **géographie volontaire**. Le terme apparaît sous la plume des géographes Pierre George, Jacques Weulersse et Gabriel Dessus dans les *Matériaux pour une géographie volontaire de l'industrie française* (1949) indiquant la voie d'une distribution harmonieuse des unités de production industrielle sur le territoire. Comme Claudius-Petit, ils pensent que le Plan Monnet, n'ayant qu'un pur objectif quantitatif de relèvement du volume de production, provoquerait des congestions spatiales s'il n'est pas accompagné d'un plan d'aménagement de la réindustrialisation pour répartir les implantations d'usines. La géographie volontaire n'est pas tant une sous-discipline de la géographie économique et humaine qu'une recherche interdisciplinaire, appliquée et prescriptive souhaitant accorder à la puissance publique le pouvoir de maîtriser l'implantations des activités dans l'espace<sup>24</sup>. Les recherches appliquées de Jean-François Gravier au Commissariat Général du Plan et les programmes d'aménagement de la DATAR s'y rattachent.

---

<sup>21</sup> Eugène Claudius Petit, *Pour un plan national d'aménagement du territoire*, 1950.

<sup>22</sup> Dirk van den Heuvel, Janno Martens, Victor Munoz, *Habitat: Ecology thinking in architecture*, Delft: nai010, Het Nieuwe Instituut, TU Delft, 2020

<sup>23</sup> L'analyse typo-morphologique que nous adoptons n'est pas inventée par Georges Candilis, mais par les architectes italiens regroupées autour d'Aldo Rossi dans les années 1960 et les recherches pionnières menées par André Chastel au sein du Centre de recherche d'histoire de l'architecture moderne (CRHAM).

<sup>24</sup> Cupers, K 2016 Géographie Volontaire and the Territorial Logic of Architecture. *Architectural Histories*, 4(1): 3, pp. 1–13. URL :

[https://criticalurbanisms.philhist.unibas.ch/publications/geographie-volontaire/Geographie\\_Volontaire\\_and\\_the\\_Territoria.pdf](https://criticalurbanisms.philhist.unibas.ch/publications/geographie-volontaire/Geographie_Volontaire_and_the_Territoria.pdf)



Bâti de la Reconstruction dans le centre de Vimoutiers, présentant parfois une vacance au premier étage, © Dorian Bianco, 14/05/22.

La géographie volontaire de l'habitat comme nous la concevons consiste à moduler les objectifs purement quantitatifs de la politique du logement (construction de logements sociaux notamment) selon les implantations les plus profitables au rééquilibrage du territoire, les aspirations majoritaires des Français à vivre en maison individuelle et l'urgence de restaurer un patrimoine bâti en déshérence<sup>25</sup>. Les données de la base LOVAC indiquent qu'un vivier important de logements vacants se situe dans le bâti ancien des centres-bourgs et les cœurs des petites villes, là où se situent majoritairement une typologie d'habitat réconciliant la densité et l'individualité : la **maison de ville**. L'analyse des formes architecturales que nous avons menée par une enquête topographique sur *Google Maps*, puis sur place dans le Pays d'Auge autour de Vimoutiers, révèle la grande variété des volumes et la présence quasi systématique de jardins privés en cœur d'îlot, y compris au Sap et à Livarot, aux côtés de quelques appartements. Nous observons dans les bourgs ruraux auvergnats l'absence de densité et de mitoyenneté, grâce à une implantation lâche du bâti ancien disposé autour d'une église circonscrite par un cimetière, un type de communauté rurale typique de l'Europe du Nord-Ouest que l'on retrouve par exemple dans le Kent en Angleterre et au Danemark. Dans ces cas-là, il s'agit de maisons individuelles avec de grandes parcelles offrant un cadre végétal généreux. Dans la diagonale du vide, des typologies analogues peuvent s'observer au cœur du Massif central, dans le Cézallier notamment, avec des maisons rurales isolées dans un grand terrain. Les centres-villes de Vimoutiers et Gacé (Orne) présentent l'autre particularité, typique de la Normandie, d'avoir un tissu urbain reconstruit après les bombardements de la Seconde Guerre mondiale.

---

<sup>25</sup> Les Français plébiscitent l'habitat en maison individuelle depuis l'après-guerre: de la première enquête de l'INED en 1948 (80%) à celle de l'IFOP (80% également) en 2022.

Malgré la désaffection que l'architecture de la Reconstruction a subi durant la fin du XXe siècle, les reconstructions des petites villes normandes offrent l'avantage de comporter des maisons de ville avec un garage en cœur d'îlot, une organisation rationnelle de l'espace domestique issu des théories de l'architecture moderne (logement traversant, vaste, lumineux, mobilier intégré au mur, etc) et une architecture employant les matériaux traditionnels de la Normandie en parement (brique dans le pays d'Auge, granit à l'Ouest de la plaine de Caen, poudingue à Torigni, etc). Alors que la région Normandie a lancé en 2020 le label « Patrimoine de la Reconstruction » pour valoriser ces paysages urbains, Vimoutiers ne l'a pas saisi en dépit du rôle qu'il pourrait jouer dans une stratégie publicitaire de lutte contre la vacance des appartements de premier étage de ce bâti d'après-guerre.

c. L'exode urbain post-covid 19 a-t-il vraiment eu lieu ?

Largement relayée dans les médias, la désaffection supposée d'une part importante des Français envers les grandes métropoles à l'occasion du premier confinement de printemps 2020 a-t-il provoqué l'« exode urbain » susceptible de revitaliser le tissu multipolaire des régions françaises ? En d'autres termes, les finalités souhaitables pour l'équilibre territorial correspondent-elles aux désirs et aux comportements des Français ? Pour répondre à la question, il faut au préalable évaluer l'ampleur réelle ou supposée dudit **exode urbain**, un phénomène qui connut un précédent durant les années 1970 avec l'installation de communautés néo-rurales dans le Midi et l'amorce de la périurbanisation. L'économiste Olivier Bouba-Olga a récemment tenté d'évaluer ce phénomène, en dépit du manque de recul temporel. S'il n'est pas (encore) possible de parler d'un exode urbain massif, ce dernier observe la tendance d'un transfert démographique modéré des grandes métropoles aux villes petites et moyennes, voire au rural éloigné. Les inscriptions scolaires en fournissent la preuve : leur dynamique demeurerait supérieure à la moyenne dans les 22 métropoles avant la crise, tandis qu'elles sont devenues inférieures à cette même moyenne après le premier confinement, à la rentrée 2021<sup>26</sup>. Une forte poussée s'observe dans certaines intercommunalités rurales (**fig. 5**).

---

<sup>26</sup>Bouba-Olga, Olivier, "Assiste-t-on à un "exode urbain" au profit des villes moyennes et des territoires ruraux ?", In *Le Monde*, 10 janvier 2022, 1 p. URL : [https://www.lemonde.fr/idees/article/2022/01/08/assiste-t-on-a-un-exode-urbain-au-profit-des-villes-moyennes-et-des-territoires-ruraux\\_6108696\\_3232.html](https://www.lemonde.fr/idees/article/2022/01/08/assiste-t-on-a-un-exode-urbain-au-profit-des-villes-moyennes-et-des-territoires-ruraux_6108696_3232.html)



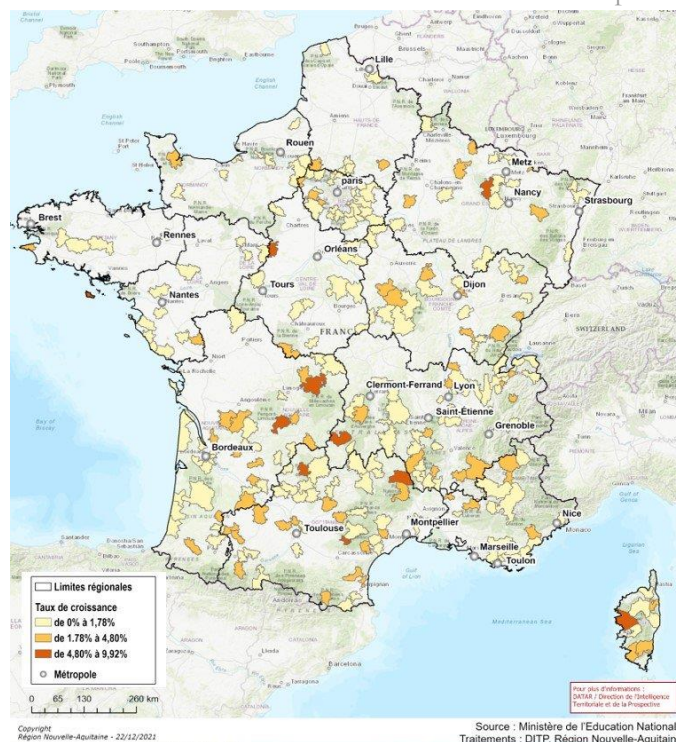


Figure 5 – Augmentation nette des inscriptions scolaires, rentrée 2021.

L'évolution des prix de l'immobilier et les mobilités résidentielles fourniraient également un indicateur solide pour évaluer l'ampleur réel d'un exode urbain. Le Réseau Rural Français et le PUCA ont publié en janvier 2022 l'étude « *Exode urbain : impacts de la pandémie de COVID-19 sur les mobilités résidentielles* », qui constate l'absence de rupture franche des dynamiques spatiales<sup>27</sup>. Profitant réellement aux villes moyennes ainsi qu'aux espaces touristiques et périurbains quand ils sont en dehors des grandes villes, le prétendu exode urbain n'a pas encore été observé dans les espaces plus retirés<sup>28</sup>. On observe la poursuite du desserrement des centres-villes aux périphéries urbaines et au rural proche avec un solde migratoire positif dans ces zones.

Plutôt qu'une démétropolisation spontanée du territoire, nous assistons à un ralentissement, voire un arrêt de la dynamique de concentration urbaine dans les grandes métropoles, sans pour autant voir s'enclencher une dispersion harmonieuse et aboutie dans les zones les plus reculées. Dans la mesure où la vacance de longue durée (2 ans au moins) n'a pu être calculée que sur la base de l'année 2019 pour 2021, la base LOVAC ne renseigne pas encore l'évolution en cours post-2020<sup>29</sup>. Cependant les déséquilibres déjà observés entre l'attractivité immobilière des zones touristiques hors grandes villes et le manque d'attractivité des zones peu touristiques indiquent que le laisser-faire du marché immobilier ne suffit pas à bien rééquilibrer le territoire. Nous ne pouvons en rester à l'observation des comportements des classes moyennes supérieures franciliennes à vouloir s'installer dans le Perche ou la façade littorale du pays d'Auge

<sup>27</sup> Programme «Plateforme d'Observation des Projets et Stratégies Urbaines (POPSU)», Territoires du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA).

<sup>28</sup>POPSU Territoires, «Exode urbain ? Petits flux, grands effets. - Les mobilités résidentielles à l'ère (Post-)Covid», février 2022, 12 p. URL : [https://popsu.archi.fr/sites/default/files/2022-02/PopsuTerritoires-exodeurbain\\_v12.pdf](https://popsu.archi.fr/sites/default/files/2022-02/PopsuTerritoires-exodeurbain_v12.pdf)

<sup>29</sup> Les données pour 2020 sont publiées en mai 2022, au moment où la présente note est achevée. Les données n'ont pas pu être intégrées.

sans conduire une géographie volontaire orchestrée par la puissance publique, destinée à satisfaire le désir des Français en harmonisant les dynamiques actuelles avec les autres territoires par la renaissance rurale : la Manche intérieure, le sud du pays d'Auge et le pays de Bray pour la Normandie, mais aussi le Nord-Est de la France et les zones les plus reculées de la diagonale du vide pour citer d'autres exemples. En outre, le souhait de quitter les grandes villes denses et polluées peut accélérer les déséquilibres spatiaux actuels en favorisant l'étalement urbain par la construction de maisons individuelles en bordure des villes. L'attractivité résidentielle de certaines petites villes et zones rurales tient toujours du dynamisme des zones périurbaines et non des centres-villes ou des cœurs de bourg, si bien que l'attractivité d'un territoire d'apparence rurale ou périphérique peut cacher des déséquilibres à l'échelle de la commune, voire du quartier, à laquelle il convient de remédier par un ensemble de politiques volontaristes<sup>30</sup>. Cependant, selon Sébastien Gourdel, même le rural éloigné comme l'Auge vimonastérien enregistre depuis le premier confinement une dynamique d'achat de résidences secondaires, sans qu'il s'agisse pour autant d'installations permanentes dans les maisons de ville. Le solde naturel de la Communauté de Communes demeure négatif du fait d'une population âgée, faisant que le territoire continue à perdre des habitants malgré un relatif regain d'attractivité à la suite de la pandémie de Covid-19. Cependant, le volontarisme de l'État n'y est pas absent, au moins dans les villes de Gacé et Vimoutiers, grâce au programme contractuel *Petites villes de demain* de l'Agence nationale de cohésion des territoires (ANCT). Lancé en 2018, ce programme vise à revitaliser les centres urbains en proposant aux communes un accompagnement en ingénierie de projet, par exemple pour restaurer le patrimoine bâti ou s'attaquer à la vacance commerciale.

- d. L'attribution des logements vacants au sein d'une démétropolisation systémique : de la logique du ruissellement territorial aux « vases communicants ».

Le rééquilibrage spatial n'aura pas lieu sans une géographie volontaire de l'habitat : encore faut-il se donner les moyens de mener à bien ces transferts démographiques en considérant tous les enjeux du développement social et économique, mais aussi l'offre culturelle à l'échelle départementale voire intercommunale. Il n'est pas envisageable d'emménager dans un logement vacant situé dans un territoire où les services et les équipements de tout ordre (commercial, hospitalier, culturel, industriel, administratif) sont absents. Leur démétropolisation constitue un objectif de politique publique à mener de concert avec la mobilisation de la vacance. Si cette politique n'est pas systémique, elle sera vouée à l'échec.

La démétropolisation vise l'autonomie économique des petites régions afin qu'elles ne dépendent plus entièrement de leurs métropoles. Plus on concentre les activités dans les métropoles, plus elles s'éloignent des petites villes et des régions de marge, et celles-ci deviennent alors dépendantes des métropoles. À l'inverse, il faut déconcentrer ces activités en transférant une part dans les petites régions : nous adoptons une lecture du territoire en **vases communicants** (transférer un peu des métropoles vers les autres territoires) que nous opposons au modèle du **ruissellement territorial**<sup>31</sup>. Défini comme un choc économique de création de richesses dans les métropoles dont le trop plein « ruissellerait » vers les périphéries, le ruissellement territorial repose

---

<sup>30</sup> Eric Charmes, *La revanche des villages. Essai sur la France périurbaine*, Paris, Seuil, 2019.

<sup>31</sup>[https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/2017-01-23-rapport\\_complet-metropoles-final.pdf](https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/2017-01-23-rapport_complet-metropoles-final.pdf)

sur le présupposé d'une croissance linéaire des richesses économiques là où l'image des vases communicants engage un partage équilibré entre elles, dans une perspective où l'objectif de croissance économique demeure incertain, voire hasardeux au regard des échéances climatiques.



Illustration 5 – Usine en ruine, Pontchardon, © Dorian Bianco, 14/05/22.

Dépassant le cadre de la présente note, nous ne suggérons que dans les grandes lignes ces actions à mener : il s'agit de relocaliser des unités de production industrielles pour augmenter et diversifier le volume d'emploi là où il est faible, ou encore de rouvrir les services publics récemment remplacés par des maisons France services sommaires<sup>32</sup>. La CDCVAM vise une politique de démétropolisation, mais n'ayant guère les moyens de réindustrialiser (moyens économiques, en termes d'attractivité ou de qualification de la population active), elle s'oriente vers le développement des services à la population – en s'appuyant notamment sur le réseau des Maisons France services –, et l'économie résidentielle. Son président affirme ainsi : « On a du logement vacant, on a du chômage, on a une population vieillissante, on n'est pas très cher comme territoire. À Paris, les maisons de retraite coûtent une fortune. [...] Il serait beaucoup plus intelligent de proposer d'aller un peu plus loin sur de l'accueil familial, une sorte de formule clé en main : un logement adapté, rénové, pour une famille qui voudrait faire de l'accueil familial [...] et d'accompagner en parallèle les personnes qui seraient prêtes à faire ce genre de démarche. Finalement, on aurait une offre très peu chère et qualitative pour le public. Cet effort est pour moi plus rentable que de faire venir une entreprise sur le territoire [...]. Quand on accueille un résident de l'extérieur, sa pension de retraite est dépensée localement (famille d'accueil, courses, achats du quotidien, etc.). »

---

<sup>32</sup> Jean Guiony, *Les services publics comme infrastructure : rétablir une politique immobilière de l'Etat*, note pour le Groupe d'aménagement volontaire, mars 2022. En ligne : <https://www.aménagementvolontaire.com/blog/les-services-publics-comme-infrastructure>

Concrètement, cette vision est en phase avec les travaux de Magali Talandier sur la consommation locale comme pilier de développement. Pour elle, « le développement économique d'un territoire repose à la fois sur la création de richesses, la captation de richesses et la consommation locale de ces richesses. »<sup>33</sup> Pour un territoire comme celui de la CDCVAM, la logique de l'« économie résidentielle » consiste alors à faire circuler des flux de revenus (pensions retraite, chômage, etc.) permettant d'alimenter l'économie locale et maintenant des emplois, des prestations de service, donc des résidents. Cela a d'autant plus de sens que la population du territoire est vieillissante et se compose déjà à 40% de retraités, le reste des actifs étant en grande partie des indépendants, des employés ou des ouvriers. Seule 3% de la population de 15 ans ou plus relève de la catégorie socio-professionnelle des cadres<sup>34</sup>.

Au-delà de la captation de flux d'argent qui ne suffira pas au rééquilibrage économique, l'autonomie économique des petites régions pourrait être accompagnée par un ensemble d'actions supplémentaires. Il s'agit de développer un équipement culturel non pas seulement au niveau régional, mais aussi départemental (par exemple, des maisons de la culture dans les préfectures et les sous-préfectures), voire dans les intercommunalités pour poursuivre la déconcentration de l'activité artistique initiée sous la présidence de Gaulle ; poursuivre la lutte contre la vacance commerciale en étendant les programmes contractuels de l'ANCT à tous les centres-bourgs du rural isolé ; enfin achever la couverture numérique pour faire disparaître les zones grises et permettre à un contingent de télétravailleurs du secteur tertiaire de s'installer dans le bâti ancien du rural isolé et créer une diversité de profils sociologiques à l'échelle d'un bassin de vie. Finalement, l'attribution des logements vacants apparaît comme un instrument parmi d'autres de la **renaissance rurale**.

Les conditions d'une telle réussite dépendent enfin de l'échelle à laquelle s'effectue l'accompagnement des transferts démographiques. L'échelle régionale est pertinente d'un point de vue géographique, social et culturel : identité d'une région ou d'un terroir, faible distance à la ville d'origine dont on conserve des attaches. De plus, les mobilités résidentielles des Français présentent la particularité d'être majoritairement inter-départementales<sup>35</sup>. Autrement dit, les Français se déplacent beaucoup, mais ils ne vont pas très loin. Plutôt qu'un transfert global de population entre les régions, il faut envisager d'équilibrer l'axe Rouen-Caen avec la Normandie intérieure (Orne et Manche) et le Pays de Bray au nord-est. La Bretagne offre un autre exemple significatif : la politique de surdensification des banlieues de Rennes avec des programmes de logement collectif à grande hauteur intensifie le déséquilibre du territoire régional alors que la Bretagne intérieure, des Monts d'Arrée de la Cornouaille au Porhoët, connaît des taux de vacance comparables à ceux de la Diagonale du vide. Il faut donc envisager une démétropolisation modérée des façades littorales et de l'agglomération de Rennes vers la Bretagne intérieure. Enfin, la vitalité de l'axe Beaune-Dijon en Côte-d'Or, l'attractivité de la région parisienne dans le nord de l'Yonne et de la métropole lyonnaise dans le sud de la Saône-et-Loire pourraient être contrebalancées par un transfert régional vers le Morvan où se situent de nombreux logements vacants, afin de revivifier la Bourgogne pour qu'elle ne subisse plus l'effet couloir de l'axe métropolitain Paris-Lyon.

---

<sup>33</sup> Magali Talandier, « Les villes moyennes, des espaces privilégiés de la consommation locale », In: Métropolitiques, 19 février 2014. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Les-villes-moyennes-des-espaces.html>.

<sup>34</sup> Ithéa, *Le Livret des habitants - CC des Vallées d'Age et du M.*, septembre 2020, p. 22. URL : <https://www.cdcvam.fr/sites/default/files/2020-11/CC%20des%20Vall%C3%A9es%20d%27Auge%20et%20du%20M. Livret-Habitants ITHEA 200069458.pdf>.

<sup>35</sup> Hervé Le Bras, Emmanuel Todd, *Le mystère français*, Paris, Seuil, 2007.



### III. Une politique écologique d'aménagement du territoire pour renouveler les modèles d'habitat

#### a. Construire plus et mieux à la fois : une illusion ?

L'attribution des logements vacants ne présente pas seulement un intérêt socio-économique, elle contribue à la **transition écologique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire**. La stratégie d'attribution des logements vacants rencontre l'adage de sobriété selon lequel le bâtiment le plus écologique est encore celui qu'on ne construit pas s'il ne présente pas de caractère de nécessité. Ce n'est qu'en fonction de cette stratégie préalable d'attribution qu'il est envisageable, dans un second temps, d'évaluer les besoins réels en construction de nouveaux logements pour les modérer ; or les données de la base LOVAC ne sont pas encore intégrées à l'objectif quantitatif de construction réaffirmé par les politiques actuelles de logement. Le BTP constitue le second secteur le plus émetteur de gaz à effets de serre en France et l'impact carbone de la construction d'un bâtiment, en prenant en compte son énergie grise, est largement négatif : la clinkérisation du béton, toujours largement employé dans les constructions neuves, représenterait 8% des émissions mondiales de CO<sub>2</sub> chaque année<sup>36</sup>. Même si le secteur du BTP s'oriente vers l'usage de matériaux d'origine végétale, la construction à grande échelle risquerait également de conduire à l'exploitation des ressources naturelles. Il ne s'agit pas tant – ou pas seulement – de remplacer des matériaux carbonés par des matériaux végétaux que de construire moins<sup>37</sup> au regard de la stagnation de la croissance démographique envisagée par l'INSEE<sup>38</sup>.

Nous touchons à la pierre angulaire des politiques françaises du logement depuis plusieurs décennies, qui maintiennent l'illusion selon laquelle la crise du logement se résout par une politique économique du choc de l'offre ou de la demande. L'adoption de la loi Elan en 2018<sup>39</sup> a exacerbé cette illusion en aggravant la séparation entre les objectifs quantitatifs de la construction et la mise en valeur du territoire. En souhaitant « faire mieux, plus vite et moins cher », la loi reconduit à notre époque une conviction forgée par la pénurie de logement de l'après-guerre. L'urgence de reconstruire les villes sinistrées par les bombardements nazis et alliés avait amplifié une crise latente depuis le début du siècle, justifiant une politique de construction à grande échelle grâce à l'industrialisation des chantiers, passant de la semi-préfabrication en béton banché du procédé Croizat-Angeli sur le chantier d'expérience d'Orléans<sup>40</sup> aux méthodes de préfabrication lourde en panneaux Camus utilisées au Havre<sup>41</sup>. Le Plan Courant (1953) a encouragé le passage à 240 000

---

<sup>36</sup> Chatham House, "Making Concrete Change: Innovation in Low-carbon Cement and Concrete", juin 2018, 138 p. URL : <https://www.chathamhouse.org/2018/06/making-concrete-change-innovation-low-carbon-cement-and-concrete>

<sup>37</sup> Stéphane Gaessler, *Sortir du tout béton signifie transformer l'industrie du béton*, note pour le Groupe d'aménagement volontaire, juin 2021. En ligne : <https://www.aménagementvolontaire.com/blog/sortir-du-tout-beton-signifie-transformer-l-industrie-du-beton>

<sup>38</sup> INSEE, "Projections de population pour la France - Méthodes et hypothèses", novembre 2021. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5893639>

<sup>39</sup> Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

<sup>40</sup> Bianco, Dorian, "Pol Abraham et la reconstruction d'Orléans : Un classicisme modernisé à la française ?", In: *L'Grand Continent*, 18 août 2021. URL : <https://legrandcontinent.eu/fr/2021/08/18/pol-abraham-et-la-reconstruction-dorleans-un-classicisme-modernise-a-la-francaise/>

<sup>41</sup> Yvan Delemontey. « Le béton assemblé. Formes et figures de la préfabrication en France, 1947-1952 », *Histoire urbaine*, vol. 20, no. 3, 2007, pp. 15-38.

logements par an, puis le programme Logement Million (1955) a visé l'abaissement des coûts de construction. La restructuration fordo-étatiste du secteur de la construction a abouti à la politique des « *grands ensembles* », qui désigne l'implantation en périphérie des villes d'urbanisme de logement collectif en barres et tours.

Mais cette « crise de pénurie » d'alors ne caractérise plus notre époque marquée par une « crise de la répartition », comme l'explique le sociologue Yankel Fijalkow<sup>42</sup>. Celui-ci pointe l'inadéquation entre l'objectif de démolition-reconstruction et les évolutions des structures sociales et familiales, en faisant le constat que le renouvellement d'1% par an du parc existant n'est guère en mesure de répondre à la fois aux besoins immédiats de 4 millions mal-logés et aux recompositions familiales qui modifient la structure des ménages alors qu'il existe un bâti vacant inutilisé. Cette inadéquation renvoie également à l'objectif de la loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU, 2020) d'atteindre 20% de logements sociaux par commune, dont le caractère quantitatif mène parfois à la construction de logements sans égard pour la distribution géographique du parc existant. Produit de l'imaginaire fordo-étatiste de l'après-guerre, la construction à grande échelle crée une coalition d'intérêts circonstancielle entre les pouvoirs publics, le BTP, divers organismes de logement et les bailleurs sociaux. Dans son rapport 2022, la Fondation Abbé Pierre elle-même évoque la nécessité de construire 150 000 logements sociaux par an, mais sans évaluer clairement la façon dont ce chiffre pourrait être modulé selon les réalités géographiques et la disponibilité du bâti existant<sup>43</sup>.

b. L'« écologie humaine » et la rénovation thermique des logements vacants.

L'attribution des logements vacants déplace les enjeux de construction vers la **réhabilitation** des logements, un terme trop général qui élude les divergences techniques (ravalement, restauration, transformation, isolation des murs, etc). Faire de la **politique du logement** une **géographie volontaire de l'habitat** dans sa dimension culturelle, comme nous le souhaitons, implique d'entreprendre la **rénovation thermique du bâtiment** comme une **campagne de restauration du patrimoine architectural**. Comme à Sap-en-Auge, les logements vacants sont généralement situés dans des bâtiments dégradés, énergivores, inadaptés en l'état aux besoins du marché et qui nécessitent une rénovation en urgence, mais dont les caractéristiques architecturales supposent une intervention conforme à leur caractère patrimonial<sup>44</sup>.

---

<sup>42</sup> Yankel Fijalkow, De Marseille aux « gilets jaunes » : l'échec de la politique du logement, The Conversation, Septembre 2021, en ligne : <https://theconversation.com/de-marseille-aux-gilets-jaunes-lechec-de-la-politique-du-logement-113724>

<sup>43</sup> Fondation Abbé Pierre, "L'état du mal-logement en France 2022 - Rapport annuel #27", janvier 2022, 366 p. URL : [https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/reml2022\\_web.pdf](https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/reml2022_web.pdf)

<sup>44</sup> Bianco, Dorian, Jouveau, Marie-Jeanne, "Pour une rénovation thermique adaptée aux réalités architecturales", In: *Le Moniteur*, 4 mai 2022. URL : <https://www.lemoniteur.fr/article/pour-une-renovation-thermique-adaptee-aux-realites-architecturales.2204907>



Illustration 6 – Démolition-reconstruction de parcelles insalubres, centre-ville du Sap, © Dorian Bianco, 14/05/2022.

En retirant l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur la démolition de l'habitat insalubre aux abords d'un monument historique, la loi Elan a favorisé la démolition-reconstruction des tissus urbains fragilisés, courant le risque d'un pourrissement volontaire des îlots.

La destruction programmée d'une rangée d'immeubles des XVIIe et XVIIIe siècles dans le centre-ville de Foix constitue l'un des premiers cas douloureux depuis le vote de la loi<sup>45</sup>. L'avis conforme de l'ABF constitue la servitude juridique la plus puissante pour éviter les démolitions inutiles et favoriser les rénovations, participant ainsi à la baisse immédiate de l'empreinte carbone du BTP, et attribuer des logements vacants. Mais en permettant de maintenir l'intégrité paysagère des centres-bourgs contre leur banalisation, l'avis conforme et les autres servitudes patrimoniales comme les Sites patrimoniaux remarquables (SPR) limitent la densification inter-urbaine, si bien qu'ils peuvent incidemment reporter la construction à l'extérieur des périmètres protégés, provoquant étalement urbain et motorisation des déplacements. Le SPR de Sap-en-Auge fait le constat d'une vacance élevée au sein de la commune et d'une pression immobilière plus forte dans les communes limitrophes. L'exigence des réglementations patrimoniales aurait découragé certains propriétaires qui choisissent d'aller habiter aux alentours où il est plus facile de construire ou de réhabiliter à moindre coût son logis. Le SPR constate également une perte démographique à Sap-

<sup>45</sup> Sites et Monuments, "Communiqué : La désastreuse loi ÉLAN mise en pratique à Foix", 22 février 2022. URL : <https://www.sitesetmonuments.org/communiqué-la-désastreuse-loi-elan-mise-en-pratique-a-foix>

en-Auge sur les deux dernières décennies, compensée par un gain dans les communes rurales limitrophes qui ne comportent pas un plan d'urbanisme aussi rigoureux sur le plan patrimonial.

Faut-il en conclure que le regain économique et démographique des zones rurales ne serait possible qu'au prix de l'abandon des mesures de protection du patrimoine ? C'est oublier que le dynamisme économique et démographique d'un territoire est lié à sa mise en valeur patrimoniale : site inscrit ou classé, abords des monuments historiques, SPR, comme sur la frange littorale du pays d'Auge (la Côte fleurie de Cabourg à Honfleur), dont le patrimoine bâti et paysager constitue l'un des principaux facteurs d'attractivité des classes moyennes supérieures pour l'achat de résidences secondaires.

Plus on étend les servitudes patrimoniales en constituant de nouvelles aires protégées, plus on réduit l'empreinte carbone du secteur de la construction sur le territoire. Alors que la modération de la construction nouvelle fait consensus entre l'*association négaWatt* et *The Shift project* selon un rapport récent<sup>46</sup>, le rôle réglementaire de l'ABF et la restauration du patrimoine bâti pour réduire l'empreinte carbone urbaine et territoriale sont ignorés par les acteurs administratifs et politiques qui s'imprègnent des idées de ces deux organismes (ADEME, Ministère de la transition écologique, partis politiques revendiquant l'application du scénario *négaWatt*). Fondateur d'Enertech et ancien directeur de l'association *négaWatt*, l'ingénieur Olivier Sidler demande même le retrait de l'avis conforme de l'ABF de tous les sites et abords entourant un monument historique, mettant fin à l'exception culturelle du modèle français de protection du patrimoine culturel, élaboré par la loi sur les Sites (1930), les abords des Monuments historiques (1943) et les secteurs sauvegardés d'André Malraux (1962).

La critique émise par Olivier Sidler s'explique par les divergences techniques entre les méthodes de restauration du patrimoine bâti, dont la diversité architecturale nécessite des interventions singulières et adaptées, et les techniques de la « rénovation globale », soutenues par négaWatt dans le volet « efficacité énergétique » de leur scénario. Ces dernières méthodes impliquent d'unifier les postes de rénovation en une seule phase de travaux grâce à l'uniformisation des savoir-faire (pose d'un isolant extérieur, changement du second œuvre et de la toiture) dans le cadre d'une opération *in situ* différentes des règles du ravalement traditionnel, ce qui risque de mener à l'industrialisation des composants d'isolation (souvent avec des matériaux de synthèse). Cette uniformisation des techniques peut se réaliser avec l'emploi de matériaux végétaux, mais l'urgence et l'ampleur des programmes de réhabilitation que suppose l'« efficacité énergétique » mèneraient dans les faits à l'adoption de solutions industrielles préfabriquées, comme le pratique aujourd'hui le bureau d'étude néerlandais Energisprong. Guidant les discours de l'écologie politique actuelle, la notion de « massification » demeure ambiguë car elle confond la nécessité d'augmenter le volume de logements à rénover avec l'industrialisation des méthodes de rénovation dont nous souhaitons remettre en cause le principe. Le flou sémantique brouille la compréhension des implications architecturales, paysagères et environnementales de la rénovation thermique industrielle du bâtiment : l'industrialisation suppose, dans la plupart des cas, la préfabrication hors-site des composants d'isolation par l'extérieur (ITE) à poser directement sur les façades, notamment ceux des bâtiments modernes après 1948 car ils comportent peu ou pas de

---

<sup>46</sup> The Shift Project, "Construction neuve et rénovation : les points communs des scénarios ADEME, négaWatt, Shift-PTEF et Pouget Consultants / Carbone 4", mars 2022. URL :/ <https://theshiftproject.org/article/logement-points-communs-scenarios/>



modénatures<sup>47</sup>. Le choix quasi-systématique de l'ITTE s'explique par sa capacité à supprimer les effets de pont thermique sur l'enveloppe pour atteindre le niveau Bâtiment Basse Consommation (BBC), un objectif que les organismes travaillant aux scénarios de décarbonation souhaitent souvent porter à hauteur de 80% du parc bâti. Le scénario « génération frugale » de l'étude Transition(s) 2050 de l'Ademe défend également cet objectif<sup>48</sup>.

Amplifiant les effets de la loi Élan, le passage de l'avis conforme à l'avis simple de l'ABF rendrait possible l'adoption de méthodes globales pour rénover par l'extérieur le bâti ancien en centre-ville, mais il aurait également pour effet de libérer la construction et l'urbanisation des sols dans les périmètres anciennement protégés car les élus locaux auraient les mains libres pour démolir et construire, risquant d'augmenter une empreinte carbone que le scénario négaWatt s'était pourtant proposé de réduire. Le patrimoine culturel constitue un impensé majeur de la réflexion sur l'existant et la vacance.

L'opposition au rôle réglementaire de l'ABF provoque une coalition d'intérêts hétéroclites entre élus locaux qui croient au choc de l'offre, acteurs du BTP et certains courants de l'écologie dont négaWatt, paradoxe d'autant plus fort que les travaux de cet organisme reconnaissent la faible empreinte carbone de la réhabilitation en comparaison avec la démolition-reconstruction.

Les méthodes industrielles de rénovation thermique du bâtiment par l'extérieur conduisent à l'uniformisation des paysages en faisant disparaître les traits régionaux et vernaculaires. La brique, l'essentage d'ardoise ou les bétons rainurés ou bouchardés qui caractérisent l'architecture du pays d'Auge disparaîtraient sous des couches d'isolants (enduits lisses, bardages métalliques). Les transitions paysagères des couleurs auvergnaises vers la pierre calcaire de la campagne de Caen et les bauges jaunes et ocres du Perche deviendraient moins perceptibles, effaçant les particularismes locaux. Fruit d'une critique des impacts environnementaux de l'urbanisme moderne des Trente Glorieuses, cette démarche industrielle risquerait paradoxalement de poursuivre et d'accroître la rupture instituée par l'industrialisation des chantiers d'après-guerre.

Ces paradoxes s'expliquent par le découplage potentiel entre la protection de l'environnement et la décarbonation comme outil des politiques climatiques, deux enjeux qu'il convient de ne jamais séparer. Nous employons le terme d'environnement pour désigner non seulement l'habitat des espèces animales et végétales en milieu naturel, mais aussi l'habitat au sens d'un **biotope humain** en milieu urbanisé, dans la tradition de l'**École de Chicago** en sociologie urbaine, qui décrit la ville comme un organisme, réhabilitant ainsi le courant de l'**écologie humaine**, initié par l'urbaniste écossais Patrick Geddes et développée par la *Regional Planning Association of America* (RPAA) de Benton MacKaye et Lewis Mumford<sup>49</sup>. Tributaire de cette généalogie intellectuelle, Jean-François Gravier définit l'aménagement du territoire comme une restauration écologique du lien entre l'habitation humaine et les espaces naturels selon une doctrine

---

<sup>47</sup> Dorian Bianco, Marie-Jeanne Jouveau, « Pour une rénovation thermique adaptée aux réalités architecturales », Tribune dans Le Moniteur, 4 mai 2022. En ligne:

<https://www.lemoniteur.fr/article/pour-une-renovation-thermique-adaptee-aux-realites-architecturales.2204907>

<sup>48</sup> Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME), « Transition(s) 2050 : Choisir maintenant, agir pour le climat », novembre 2021, 687 p. URL : <https://librairie.ademe.fr/cadic/6531/transitions2050-rapport-compresse.pdf?modal=false>

<sup>49</sup> Catherine Maumi. « Pour une écologie humaine, de Patrick Geddes à Benton MacKaye », *Espaces et sociétés*, vol. 167, no. 4, 2016, pp. 27-42. En ligne: <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2016-4-page-27.htm>

proche du **biorégionalisme** (sans en partager toutefois l'orientation libertaire)<sup>50</sup>. L'aménagement du territoire est une écologie de l'environnement humanisée par laquelle l'architecture doit s'harmoniser avec les paysages, mais cette notion d'environnement a été élaborée à une époque où le mécanisme du réchauffement climatique causé par les émissions carbonées n'était pas connu ; si bien que l'apparition de la décarbonation dans les années 1990 a introduit de nouvelles priorités technologiques, parmi lesquelles la rénovation en « Bâtiment Basse Consommation ». Réalisée de façon systématique sur tous les bâtiments sans prendre en considération leurs caractéristiques architecturales ou les modes de vie de leurs habitants, elle se ferait aux dépens de la qualité du cadre de vie et de la dimension culturelle de l'habitat (attrait pour l'authenticité du bâti ancien) c'est-à-dire du **biotope culturel** des terroirs dont l'architecture est une composante. Maintenir cet objectif de décarbonation sans penser à ses conséquences collatérales, comme l'altération des paysages culturels, illustre la tension entre une « écologie fonctionnaliste », à laquelle nous nous opposons, réduisant la transition écologique à de pures solutions techniques comme la « rénovation thermique du bâtiment », et l'écologie humaine que nous prônons, réconciliant l'impératif de décarbonation avec les aspirations sociales et les héritages culturels. Cette écologie fonctionnaliste risque de devenir **technocratique**, c'est-à-dire le produit de ce que l'économiste américain John Kenneth Galbraith appelle une **technostructure**<sup>51</sup>, qui associe une ingénierie d'État avec une restructuration des secteurs industriels concernés, soutenus par un ensemble d'acteurs institutionnels<sup>52</sup> pour aboutir à une production de normes juridiques à valeur objective et universelle.



Illustration 7: Cœur d'îlot de la Reconstruction à Vimoutiers, présentant une arrière-cour privée pour les logements, © Dorian Bianco, 14/05/22.

<sup>50</sup> Dorian Bianco, *In search of a French model of welfare planning. Jean-François Gravier's view of spatial planning in L'espace vital*, Colloque international *Planning as a Welfare Project*, Paris, Institut national d'histoire de l'art, 21-22 octobre 2021.  
URL : <https://www.canal-u.tv/chaines/cac/planning-as-a-welfare-project/planning-as-a-welfare-project-session-3-welfare-planning>

<sup>51</sup> John Kenneth Galbraith, *Le nouvel État industriel*, Boston: Houghton Mifflin Harcourt, 1967.

<sup>52</sup> Par exemple, la rénovation performante industrielle est soutenue aussi bien par le Shift project que le MEDEF, voire le Livre blanc pour le logement, MEDEF, 2015.

URL : <https://www.medef.com/fr/content/livre-blanc-pour-le-logement>

Pourtant, les réalités territoriales et culturelles invitent à adapter ces méthodes au bâti existant : la rénovation performante avec ITE préfabriquée ne doit pas être appliquée au bâti ancien à cause du comportement hygrométrique des matériaux traditionnels et de l'absence d'éléments standardisés dans la composition des typologies constructives et des volumes bâtis. Ignorant ces particularités, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) surestime les travaux de réhabilitation car il se fonde sur les caractéristiques techniques du bâtiment et non sur les émissions réelles et l'orientation du bâtiment, pressant les propriétaires peu fortunés à faire des travaux de mauvaise qualité, inadaptés et peu durables. De plus, il n'existe pas encore d'analyse fiable de la durabilité et du cycle de vie de ces composants dans la stratégie nationale bas carbone<sup>53</sup>. Or les logements vacants se caractérisent par un bâti ancien ou vétuste, complexe à rénover, souvent constitué de maisons mitoyennes en matériaux traditionnels. Une fois attribués, il convient d'employer des **méthodes artisanales**, et non industrielles, pour décarboner ces logements dans le processus de réhabilitation dont ils feront l'objet. Ces méthodes sont défendues par un ensemble d'acteurs de la rénovation thermique comme le **Centre de ressources pour la réhabilitation responsable du bâti ancien (CREBA)** qui visent à mettre en œuvre une approche complète (quand c'est possible) tout en respectant les critères patrimoniaux du bâti ancien : isolation des combles, changement des systèmes de chauffage (qui est le véritable levier de décarbonation), enduits perspirants traditionnels, voire isolation par l'intérieur en matériaux végétaux quand les volumes intérieurs le permettent<sup>54</sup>.

Ces méthodes sont particulièrement adaptées aux logements vacants de la CDCVAM, ce que révèle l'enquête photographique : maison mitoyenne de bourgs en brique ordinaire de la seconde moitié du XIXe siècle, bâties à pans de bois avec remplissage en torchis, mais aussi maisons art déco avec faux pans de bois, briques et béton, souvent en retrait de parcelle, comme on peut le voir dans le reportage photographique conduit sur place (voir notamment l'illustration 3 ci-dessus). Les centres des petites villes de l'Orne et du Calvados connaissent la particularité de présenter un patrimoine architectural d'après-guerre de grande qualité qu'il convient aussi de protéger : reconstructions régionalistes de Vimoutiers et Gacé (ossature en béton armé, briques de parement, panneaux rejointoyés en façade, bas-reliefs, lucarnes à la française sur toiture à deux pans, etc.)

Le SPR de Sap-en-Auge évoque lui-même la nécessité de mener des rénovations thermiques respectueuses du bâti ancien, fournissant des cas d'études concrets adaptés aux réalités architecturales, loin des solutions « universelles » ou « industrielles » qui, en dépit des qualités techniques présentées dans les projets pilotes, sont indifférentes à l'histoire de l'architecture locale et régionale. Néanmoins, la rénovation performante par l'extérieur en matériaux végétaux peut être pratiquée dans certains cas, par exemple pour une partie des lotissements périurbains postérieurs aux années 1970, aux faibles qualités architecturales et aux fortes défaillances techniques, où elle peut contribuer à embellir le bâtiment par l'isolation de l'enveloppe (isolation par l'extérieur avec pose d'essentage d'ardoise traditionnel) et éliminer entièrement les enduits blanchâtres qui n'existent pas dans l'architecture augeronne.

---

<sup>53</sup> Bianco Dorian, « 20th-Century Architectural Heritage and Thermal Rehabilitation of Buildings: Irreconcilable Issue or New Frontier? », in *Challenges and Perspectives for the Sustainable Rehabilitation and Renovation of Built Heritage*, Colloque international Heritage for the Future, Science for Heritage, Bibliothèque nationale de France, Paris, 16 mars 2022. En ligne: <https://app.wisembly.com/cicomtr3c#stream>

<sup>54</sup> Centre de Ressources pour la Réhabilitation Responsable du Bâti Ancien (CREBA), URL :: <https://www.rehabilitation-bati-ancien.fr/>

c. Vers un habitat enraciné dans son territoire.

La mise en valeur architecturale et patrimoniale des logements vacants est consubstantielle au caractère attractif des territoires de marge, qui poussera les futurs occupants à s'installer dans un cadre de vie désirable. Les classes moyennes supérieures manifesteront-elles l'envie de s'installer dans des paysages dégradés, ayant perdu leur typicité architecturale, alors que le dynamisme des zones touristiques s'explique notamment par la restauration patrimoniale du bâti ancien et à l'urbanisme réglementaire appliqué aux constructions nouvelles ? C'est le cas du site inscrit de Pont-L'Évêque dans le nord du pays d'Auge et du Perche pour citer deux exemples proches de Vimoutiers et Gacé, mais aussi de l'Île de Ré ou de l'arrière-pays provençal comme le Luberon. Lors de l'entretien, Sébastien Gourdel a affirmé que la présence de classes moyennes supérieures achetant des résidences secondaires (souvent des maisons à colombages) est essentielle pour le dynamisme économique d'un territoire comme la CDCVAM qui comporte un faible volume d'emplois et de recettes financières. Comme nous l'affirmons plus haut, la démétropolisation systémique consiste aussi à rééquilibrer sociologiquement les territoires de marge caractérisés par un faible taux d'emploi et un faible niveau de diplôme en introduisant un apport démographique de classes moyennes supérieures en provenance des métropoles voisines (Caen et Deauville pour les vallées d'Auge, Le Havre et Rouen pour le Pays de Bray) qui basculent dans le télétravail ou redynamisent des activités locales traditionnelles. Les classes moyennes supérieures se montrent très sensibles à la qualité du cadre de vie et aux critères patrimoniaux et architecturaux d'un territoire ; elles constituent une catégorie ciblée du rééquilibrage sociologique du territoire là où elles sont peu nombreuses. Cette diversité sociologique demeure primordiale pour développer un tourisme de proximité qui conscientise le caractère pittoresque des paysages augerons (bocage, vergers haute-tige, pans de bois, églises médiévales) et les produits de terroir (fromages de camembert et livarot, production cidricole). Pour Sébastien Gourdel, la CDCVAM doit poursuivre la mise en valeur touristique du territoire et aménager une voirie piétonne et cyclable qui donne accès aux espaces naturels depuis Vimoutiers. Cependant, les catégories supérieures ne doivent pas être les seules visées et la réindustrialisation peut fournir l'occasion d'attribuer des logements vacants à des secteurs employés ou ouvriers de la population.

Par conséquent, il est envisageable d'attribuer les logements vacants de plus de deux ans identifiés par la base LOVAC à un coût modique, voire gratuitement, en échange de la garantie d'une restauration du caractère patrimonial et de leur décarbonation, diminuant ainsi le poids financier par rapport aux coûts élevés d'un chantier de rénovation patrimoniale pour les collectivités locales. Pour faire connaître ces logements vacants et leur implantation géographique, la puissance publique doit contrôler la mise en place d'un marketing territorial ciblé vers les régions en stagnation économique où la vacance structurelle dépasse la moyenne nationale. Par exemple, il s'agirait de valoriser à Caen le sud du pays d'Auge et non plus le littoral entre Deauville et Honfleur, mais aussi, à une autre échelle, valoriser dans le Grand Paris les petites villes du Nord-Est de la France plutôt que des métropoles concurrentes (Toulouse, Montpellier, etc. ainsi que les Parisiens peuvent le constater quotidiennement à travers les publicités dans l'espace public) afin de soulager l'urbanisation pressante de l'Île-de-France.

Une géographie économique et sociale sous-tend les choix d'implantation : une partie du parc vacant de longue durée doit intégrer les règles d'attribution du logement social pour éviter



que la démétropolisation ne se transforme en une gentrification rurale en tache d'huile à partir des zones à haut revenu. Si l'attribution des logements vacants s'effectue sans tenir compte de critères sociaux, les prix de l'immobilier pourraient augmenter dans les communes limitrophes au sud du site inscrit de Pont-L'Évêque, situées près des zones littorales tendues autour de Deauville, car l'offre en logement y diminuerait. Une gentrification rurale en tache d'huile à partir de Deauville et Pont-L'Évêque ne descendrait pas jusqu'au centre et au sud du Pays d'Auge, ne réglant pas le problème de vacance localisée dans les communes plus lointaines autour de Vimoutiers et plus au sud encore vers Gacé. Il est nécessaire d'harmoniser spatialement cette répartition et d'attribuer notamment sur critères sociaux des logements dans les petites villes pourvues de pôles d'emploi locaux à redynamiser, visant à doter en logement abordable les ménages jeunes ou populaires travaillant sur place.

Mais l'attribution des logements ne sera pas suffisante pour mettre un terme aux déséquilibres d'accès au logement. Dépassant le cadre d'étude de la présente note, une part substantielle de bâtiments aux anciennes fonctions industrielles ou administratives peuvent être transformés en résidences, à trois conditions :

- les typologies architecturales l'autorisent ;
- l'aspect patrimonial est protégé ;
- les projets futurs n'entrent pas en conflit d'usage avec la réindustrialisation localisée ou la réouverture des services publics.

La mobilisation de la vacance grâce aux données de la base LOVAC de concert avec une évaluation nationale de la réaffectation du bâti non résidentiel vise à estimer à la baisse les besoins réels en construction de nouveaux logements ajustés avec les scénarios d'évolution démographique. Il s'agit aussi d'estimer le nombre précis des logements qu'il faudra construire au lieu de donner un chiffre de construction arrondi et arbitraire (200 000 logements par an par exemple), et enfin sortir du modèle productiviste du secteur de la construction. **En somme, il faudra construire moins pour construire mieux et périurbaniser autrement.** Passer de l'approche quantitative du bâtiment à une démarche architecturale et paysagère s'inscrit dans une logique à rebours de la loi Elan. Or nous constatons, à l'échelle de l'État comme des collectivités territoriales, l'absence de stratégie immobilière, foncière, urbaine et patrimoniale pour articuler de façon systémique l'équilibre de l'espace habité, la disponibilité du bâti existant et la mise en valeur du territoire.

Construire mieux implique la bonne localisation géographique des constructions nouvelles qui ne doivent pas s'implanter de façon diffuse en mitage des zones rurales par la mise en lot de parcelles individuelles. Elles doivent être aménagées de façon groupée par des résidences de maisons individuelles ou semi-individuelles en continuité des zones urbanisées, à proximité immédiate d'un mode de transport collectif à faible empreinte carbone, selon une situation favorable du point de vue environnemental : dans une vallée ensoleillée semi-urbanisée, sur des terres peu fertiles et non sur un plateau agricole, en dehors des sites protégés, des espaces naturels et des milieux humides à la biodiversité remarquable. La modulation des besoins réels de constructions conduira à choisir les petites villes susceptibles d'accueillir l'aménagement de ces résidences en faible nombre, notamment destinées au logement social : dans l'exemple normand, non pas l'axe métropolitain (Caen, Deauville, Rouen), mais le réseau des petites villes secondaires comme L'Aigle, Argentan, et des petites centralités comme Vimoutiers ou Le Merlerault. Les communes rurales doivent, elles, être sanctuarisées et exemptes de toute nouvelle construction.

Pour aménager ces résidences, il s'agit de renouer avec la tradition britannique de la **cité-jardin**, initiée par Ebenezer Howard en 1898<sup>55</sup> et développée dans la première moitié du XXe siècle jusqu'aux villes-modèles comme Le Rheu de Gaston Bardet en périphérie de Rennes, et suivre les recommandations des urbanistes du *New Towns movement* comme Patrick Abercrombie<sup>56</sup>. Les formes urbaines doivent s'inspirer des typologies du bâti rural et tout espace ni construit, ni viaire doit être verdi en pleine terre pour créer des parcs paysagers complantés de pommiers, à la façon de *green belts* normandes en sortie de ville qui reproduisent les caractères paysagers des structures agraires traditionnelles. La démarche architecturale doit s'émanciper des tendances **néo-traditionalistes** observées dans les développements suburbains collectifs postérieurs aux années 1970, dont l'écriture historiciste imite des formes anciennes avec des matériaux contemporains comme le béton, pour adopter l'**architecture régionaliste**<sup>57</sup>, qui donne une liberté formelle au dessin et à la composition tout en utilisant des matériaux traditionnels et locaux et en respectant un urbanisme réglementaire quant aux gabarits et à la volumétrie des édifices. La pierre, le granit, la bauge et la brique (cuite sans charbon) sont durables et n'émettent pas de CO2, ils participent à la décarbonation du secteur de la construction et doivent être utilisés selon leur aire historique, réduisant ainsi l'empreinte carbone de leur transport. Le modèle de la cité-jardin participe à la renaissance patrimoniale des terroirs et le régionalisme normand proposerait une voie médiane fondée sur l'idée écologique d'une **adaptation** des traditions à l'époque actuelle<sup>58</sup>, rejetant à la fois le **retour**   l'historicisme et la **rupture** ouverte par l'évolution contemporaine du BTP. Nous retrouvons ainsi l'idée de l'habitat développée par Georges Candilis associé à l'idéal britannique de la ville-jardin dont la Normandie devrait, pour des raisons historiques évidentes, se faire une courroie de transmission privilégiée.

#### IV. Une nouvelle manière de se déplacer en rétractant les distances géographiques.

- a. Aménager le territoire le long des axes de transport : des modèles historiques.

L'attribution des logements vacants dans les régions les plus éloignées des grands axes métropolitains court le risque d'augmenter la motorisation des déplacements sur le territoire, car les régions de marge comportent souvent moins de liaisons de transport collectif à faible empreinte carbone que les zones métropolitaines. Pourtant, comme l'ont suggéré les travaux du Forum Vies Mobiles, la métropolisation allonge les distances là où la démétropolisation les raccourcit<sup>59</sup>. La **proximité** augmente à mesure qu'on rouvre des services publics et qu'on implante des circulations ferroviaires et routières entre les centralités secondaires ; par conséquent, on se déplace de moins en moins pour accéder à l'emploi, aux biens et aux services essentiels.   l'inverse, la métropolisation crée des déserts car l'augmentation des prix de l'immobilier dans les centres et la raréfaction des biens et services dans les petites centralités diminuent la proximité géographique et

<sup>55</sup> Howard, Ebenezer, *To-morrow, a peaceful path to real reform*, London, Swan Sonnenschein & Co., 1898.

<sup>56</sup> Patrick Abercrombie, *Town and Country Planning*, London: Humphrey Milford, Oxford University Press, 1933.

<sup>57</sup> Le régionalisme architectural est parfois revendiqué par les architectes tenants du néo-traditionalisme. Voir : Stéphane Sadoux, Parham Susan, Matthew Hardy. *Repairing Suburbs: The socio-spatial dimension of the traditional urbanism discourse*. Wording Urban Diffusion, Nov 2018, Paris, France

<sup>58</sup> Jean-Claude Vigato, *L'architecture régionaliste en France 1890-1950*, Paris, Norma, 1993.

<sup>59</sup> Forum Vies Mobiles, *Enquête nationale mobilité et modes de vie 2020*, 2020, 48 p. URL : <https://forumviesmobiles.org/recherches/12796/enquete-nationale-mobilite-et-modes-de-vie>.

augmente la **distance** entre le lieu d'habitation périurbain et le lieu d'accès à l'emploi, aux équipements et aux services.

Passons en revue quelques modèles historiques de coordination entre la localisation de l'habitat et l'accès au transport. Dans les pays scandinaves, l'aménagement urbain est traditionnellement planifié en fonction des axes circulatoires. Le Danemark offre plusieurs modèles d'un aménagement orienté par la desserte ferroviaire. Inspiré du *New Towns Movement*, le plan d'aménagement et d'extension urbaine de la région de Copenhague (*Fingerplan*, 1947, **fig. 6**) vise à maîtriser l'urbanisation de la capitale danoise en implantant des infrastructures de services et les logements le long de cinq axes (d'où *finger*, « doigt ») structurés par un métro régional (*S-tog*, équivalent du RER francilien). Entre les couloirs urbains de ces cinq « doigts » reliant des centralités urbaines existantes (d'anciens bourgs ruraux destinés à se fondre dans l'agglomération), les espaces verts sont protégés à la façon des ceintures vertes (*green belts*), permettant de donner aux habitants un accès de proximité à la fois au train régional en direction de Copenhague et à un environnement naturel préservé ou réaménagé. Ce double accès à la ville et à la campagne applique le principe du **town-country magnet** d'Ebenzer Howard<sup>60</sup>. Ce modèle s'oppose à l'urbanisation par cercles concentriques qui caractérise l'agglomération parisienne.

Au cours des années 1960, l'ingénieur danois Erik Kaufmann a élaboré plusieurs modèles prospectifs d'aménagement du territoire national. Le *Store H* (Grand H, à droite sur la **figure 7**) imagine un développement territorial structuré par un réseau autoroutier reliant les grandes villes danoises, créant un H par la topographie contrariée du pays. C'est un modèle métropolitain, qui fixe la croissance urbaine le long des axes, créant des déserts entre chaque centralité mise en réseau. À l'inverse, le *Stjerneby* (plan en étoile, à gauche de la **figure 7**) répartit la croissance urbaine dans une constellation de petites centralités qui articulent elles-mêmes des points secondaires, équilibrant le territoire de sorte à prévenir la formation de déserts. Si le *Store-H* évoque volontiers la géographie métropolitaine de Jacques Lévy, le *Stjerneby* renvoie en miroir aux thèses de *Paris et le désert français* de Jean-François Gravier.



Figure 7 – *Stjerneby* et *Store-H*, plans d'aménagement du territoire danois par Eric Kaufmann.

L'observation du SRADDET de la région Normandie (2020) élaboré à l'occasion de la réunification, révèle une conception métropolitaine qui renforce l'axe structurant Rouen-Le Havre-Caen, proche en cela du *Store-H* qui crée un réseau Copenhague-Odense-Aarhus-Aalborg<sup>61</sup>. La démétropolisation impliquerait de basculer vers le modèle en petites étoiles, ce qui aboutirait

<sup>60</sup> Ebenezer Howard, *To-morrow, a peaceful path to real reform*, London, Swan Sonnenschein & Co., 1898.

<sup>61</sup> Région Normandie, "Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Normandie (SRADDET)", juillet 2020, 381 p. URL : <https://www.normandie.fr/le-sraddet#:~:text=Pr%C3%A9vue%20par%20la%20loi%20NOTRe,la%20R%C3%A9gion%20Normandie%20le%202.>

dans le cas normand à la réécriture complète du SRADDET. L'étude de la CDCVAM le confirme : son Président affirme lui-même que le territoire est victime d'une concentration de population et d'activités le long d'un axe métropolitain émanant de la région parisienne, affirmant que « [leur] évolution démographique est [...] directement imputable à des politiques d'aménagement du territoire en faveur des métropoles et de la métropolisation. ».

Le modèle du *Stjerneby* présente un modèle d'organisation spatiale analogue à la **théorie des lieux centraux** élaborée par le géographe allemand Walter Christaller en 1933 dans *Die zentralen Orte in Süddeutschland*<sup>62</sup>, qui analyse le rapport entre la hiérarchie des villes et la fonction économique qu'elles remplissent sur une aire géographique donnée (**fig. 8**).

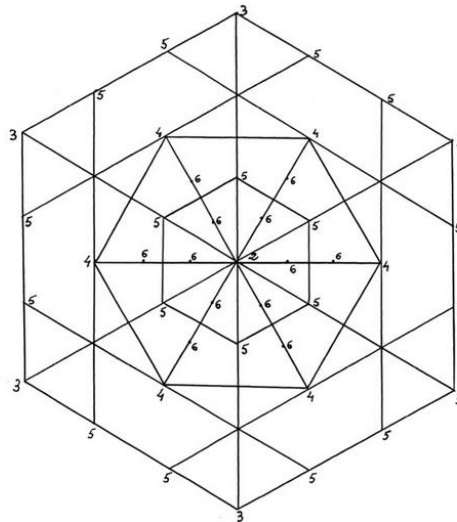


Figure 8 – Schéma christallérien issu de l'article de Claude Moindrot (voir la bibliographie).

Christaller définit une centralité (ou centre urbain) comme un lieu où l'échange de biens et l'offre de services est rendu possible par son accessibilité. Largement utilisée dans les modèles d'aménagement du territoire du XXe siècle en dépit du discrédit moral et politique qui a frappé Christaller (il fut membre du parti nazi), la théorie des lieux centraux pose en filigrane, par la notion d'accessibilité, le rôle des transports et des déplacements pour renforcer un maillage de petites centralités en dehors des centralités supérieures que sont les métropoles. Le géographe Claude Moindrot s'est attaché à transposer l'analyse christallérienne au département de la Sarthe autour du Mans (**fig. 9**), montrant qu'on pouvait trouver dans les années 1970 une offre optimale de biens et de services à l'échelle départementale<sup>63</sup>.

<sup>62</sup> Walter Christaller, *Die zentralen Orte in Süddeutschland*, Iéna, université d'Iéna, 1933.

<sup>63</sup> Claude Moindrot, Le système urbain du Mans, exemple de système christallérien. In: *Norois*, n°95 ter, Novembre 1977. Géographie rurale. pp. 179-192.



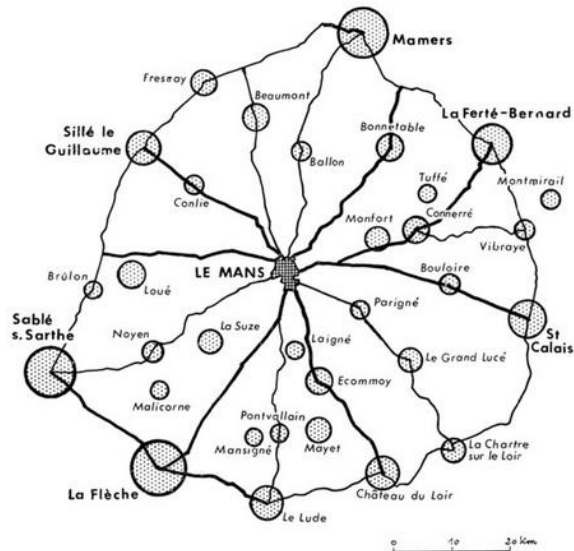


FIG. 2. — Indices fonctionnels de la région du Mans.  
La superficie des cercles est proportionnelle à l'indice fonctionnel : un point d'indice vaut 12 mm<sup>2</sup>.

Figure 9 – Les points centraux de la Sarthe issus de l'article de Claude Moindrot (voir la bibliographie).

Ces différents modèles d'aménagement du territoire posent la question de l'échelle pertinente d'organisation et de distribution des infrastructures sur le territoire : plus celle-ci est grande, plus on favorise la métropolisation, plus elle est rétractée localement, plus on favorise la démétropolisation.

b. Rétracter les déplacements par des plans régionaux et locaux de démétropolisation.

Pour de nombreuses régions françaises, la désindustrialisation a été un choc violent et non anticipé. En perdant ce qui faisait l'essentiel de leur économie, ces dernières ont vu disparaître leur attractivité économique et démographique. La diffusion des principes de la Nouvelle économie géographique a poussé certains responsables de politiques publiques à justifier la concentration métropolitaine par les économies d'échelles<sup>64</sup> et les rendements croissants<sup>65</sup> qu'elle permettrait. Ils ont en échange consenti à de très fortes disparités spatiales et à des externalités négatives désormais bien identifiées : surdensification et pollution de l'air, artificialisation des sols, prix du foncier prohibitifs, etc.

Établi en 2015, le SRADDET de la Région Normandie illustre cette volonté de concentration des activités et des populations le long de l'axe Paris-Rouen-Caen, créant par-là même une centralité économique incontournable pour les actifs et les entreprises<sup>66</sup>. Une remise en perspective historique montre comment les déplacements du quotidien se sont structurés par le travail, comme l'affirme le Forum Vies Mobiles : un Français se déplace en moyenne 10h par

<sup>64</sup> La relation entre le coût unitaire d'une production et les quantités produites. Il y a économies d'échelle si une augmentation des volumes produits entraîne une baisse du coût unitaire de la production.

<sup>65</sup> La variation de la quantité de produit fini suite à la variation des facteurs de production. Ils permettent de mesurer l'efficacité d'une production, soit si une entreprise arrive à produire plus mais pour un coût moyen de production moindre.

<sup>66</sup> Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

semaine, essentiellement pour se rendre à son travail. En 2010, on se déplaçait en moyenne 60 km par jour, contre 4 km par jour avant la première révolution industrielle<sup>67</sup>.

En s'inspirant de la théorie des lieux centraux, du *Stjerneby* d'Erik Kaufmann et des idées de Jean-François Gravier, il conviendrait d'élaborer un nouveau SRADDET pour la région Normandie visant la création de systèmes d'autonomie économique qui s'emboîtent aux échelles régionale, départementale et locale. L'échelle locale doit combiner les données des bassins de vie (espace économique vécu et serviciel), des intercommunalités (espace politique) et des pays (espace culturel et historique), qui est la plus petite échelle d'organisation de l'autonomie. Selon nous, le nouveau SRADDET doit avoir pour but de **décarboner les déplacements** et non pas uniquement les transports, ce qui implique de réfléchir à la (re)localisation des activités et des populations, tout en préservant les trames paysagères.

Les projets de la CDCVAM, que nous a exposés son président, offrent deux pistes de réflexion intéressantes. Tout d'abord, ils mènent un travail sur les relations qu'entretiennent l'aménagement du territoire, la localisation des populations et des activités, et les déplacements qui sont induits. Outre le développement de nouvelles formes de déplacement (marche à pied, vélo, transport collectif et partagé, etc.), il s'agit de réfléchir à l'accès aux services essentiels, notamment de santé ou administratifs. Des mots de son président, la Communauté de communes fait le choix de relocaliser des services essentiels à proximité des populations afin de limiter les déplacements et de maintenir leur niveau de vie. C'est là l'objectif du projet « Maison des VAM », qui s'appuie sur le réseau des Maisons France services et consiste à amener tous les services sociaux et administratifs à moins de 10 km de chaque habitant, selon une logique 'à la carte' suivant les besoins des communes (agence postale, crèche, etc.).

Cette analyse en termes d'accès aux services leur permettrait de fixer la population sur le territoire et d'attirer de nouveaux résidents, notamment des seniors ou des jeunes actifs, qui sont à la recherche d'une haute qualité de services, et ce d'autant plus qu'il s'agit de lutter contre un solde migratoire et un solde naturel négatifs (-0,7%), renforçant son statut de territoire peu attractif malgré une embellie des transactions immobilières liée au Covid<sup>68</sup>. Il s'agit en réalité d'un levier d'action important sur la mobilité : en ramenant les services au plus proche des populations, la CDCVAM travaille à la réduction des déplacements induits.

D'autre part, la CDCVAM conduit un travail de développement de déplacements variés, hiérarchisés et complémentaires. Étant donné que l'accès aux bassins de vie et d'emploi reste essentiel sur ce territoire peu dense, la question des déplacements est d'autant plus cruciale qu'ils sont le plus souvent contraints et ne se font qu'au moyen d'une voiture. Situé à l'écart de l'axe métropolitain Paris-Rouen-Caen, le sud du Pays d'Auge demeure éloigné du réseau routier de grande envergure – hormis l'autoroute A28 – et ferroviaire – la ligne Paris-Granville ne dessert plus la gare du Merlerault, fermée depuis décembre 2019. Il existait auparavant un maillage ferroviaire du nord-est de l'Orne, avec la ligne menant de Sainte-Gauburge (située à l'embranchement de la ligne Paris-Granville) à Mesnil-Mauger, et desservant Gacé, Mardilly, Neuville-sur-Touques, Ticheville-Le Sap, Vimoutiers, Sainte-Foy-de-Montgommery et Livarot.

---

<sup>67</sup>Méda, Dominique, "Quelles solutions pour décarboner notre économie ?", in Le Pourquoi du Comment, Radio France, 3 mai 2022, 4 min, URL : <https://www.radiofrance.fr/franceculture/podcasts/le-pourquoi-du-comment-economie-et-social/le-pourquoi-du-comment-economie-social-du-mardi-03-mai-2022-4150266>

<sup>68</sup>Ithéa, *Le Livret des habitants - CC des Vallées d'Auge et du M.*, septembre 2020, p. 9. URL :

<https://www.cdcvam.fr/sites/default/files/2020-11/CC%20des%20Vall%C3%A9es%20d%27Auge%20et%20du%20M. Livret-Habitants ITHEA 200069458.pdf>

Fermée aux voyageurs en 1938, un service de fret a survécu jusqu'en 1990. Or il serait impossible de la reconstituer aujourd'hui : les gares ont été démolies ou réhabilitées en logements et la voirie convertie en véloroute. À Mézidon Vallée d'Auge, le classement du Manoir de Coupesarte, situé face à l'ancienne ligne, créerait un conflit d'usage avec une réouverture à l'entrée du domaine. La CDCVAM cherche plutôt à développer des pistes cyclables sur des itinéraires empruntés quotidiennement par les actifs du territoire, comme entre le centre-ville de Gacé et sa zone industrielle.

Pour compléter cette approche, nous suggérons d'utiliser les infrastructures existantes pour apporter des alternatives viables à l'utilisation d'un véhicule personnel. Par exemple la réouverture de l'arrêt en gare du Merlerault sur le trajet Paris-Granville, avec l'utilisation du réseau viaire de haute qualité du territoire permettant de faire circuler à des fréquences régulières des lignes de bus rapides, destinées à desservir les petites villes entre elles. Afin de développer l'intermodalité en gare nous pourrions, grâce à la réouverture de la gare du Merlerault, tracer une ligne desservant Le Merlerault > Gacé > Vimoutiers > Livarot > Lisieux. Une seconde ligne de bus pourrait suivre le trajet Argentan > Trun > Vimoutiers > Orbec > Bernay. Un tel maillage transversal, structuré à la façon de villes-satellites howardiennes, permettrait de compléter la réouverture de certaines lignes de train par la modification du SRADDET, mais aussi de conforter Vimoutiers comme un pôle économique central dans la CDCVAM, conformément aux ambitions du PLUi<sup>69</sup>. La desserte routière (par bus) et ferroviaire permet enfin un accès plus aisé et moins carboné aux centre-bourgs qui maillent le territoire de la CDCVAM.

C'est la desserte le long de ces deux axes qui doit déterminer l'implantation des cités-jardins, et non l'inverse. Interdite dans les communes rurales, leur construction devient envisageable dans les petites centralités comme Le Merlerault, Gacé ou Vimoutiers en appliquant le principe de l'unité de voisinage (*neighborhood unit*) élaborée par l'urbaniste américain Clarence Perry, qui prescrit une distance maximale pour accéder aux infrastructures à pied<sup>70</sup>. Les cités-jardins doivent être implantées à proximité des stations et les parkings doivent y être limités pour favoriser la marche à pied et le vélo.

## Conclusion propositionnelle

### **L'attribution des logements vacants.**

- (1) Mener une politique nationale d'attribution des logements vacants identifiés par la base de données LOVAC en mettant la priorité sur le bâti ancien (avant 1948) et celui de l'immédiat après-guerre, situés dans les cœurs de bourgs et les zones rurales.
- (2) Attribuer gratuitement ou sur le modèle des maisons à 1€, expérimenté à Roubaix, une partie de ces logements vacants sous la garantie d'une restauration respectueuse de l'intégrité architecturale, d'une installation permanente et de l'amélioration des performances thermiques et d'un chauffage non carboné par le propriétaire.
- (3) Convertir en logements sociaux l'autre part de ces logements vacants (essentiellement dans les petites villes pourvues de pôles d'emploi locaux à redynamiser pour les entreprises).

---

<sup>69</sup> Communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault, "Plan d'Urbanisme Intercommunal - Secteur du Pays du Camembert - Document n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables", février 2020, p. 18

<sup>70</sup> Clarence Perry, *The Neighbourhood Unit*, London: Routledge/Thoemmes Press, 1929.

(4) Lancer une stratégie immobilière nationale d'évaluation de la vacance du bâti non résidentiel à convertir en bâti résidentiel pour évaluer la baisse précise des besoins réels en construction de logements.

### **La démétropolisation du territoire.**

(1) Revitaliser le tissu économique et industriel des zones d'échelle intercommunale en faiblesse d'activité par l'établissement de zones franches et d'une prime à l'aménagement du territoire dans les territoires les plus déprimés.

(2) Réorienter le marketing territorial en mettant fin à la valorisation des métropoles au profit des régions marginalisées à fort taux de logements vacants et cibler l'implantation géographique de ce marketing dans les « zones tendues » métropolitaines.

(3) Achever la couverture numérique des zones blanches pour y rendre possible le télétravail visant à accueillir des emplois tertiaires là où ils sont trop peu nombreux et créer des espaces de *coworking* permettant d'attirer ou de créer des emplois qualifiés.

(4) Créer des maisons de la culture à l'échelle départementale, voire intercommunale.

### **La rénovation des logements vacants et le cadre de vie.**

(1) Adapter la rénovation thermique du bâtiment aux méthodes artisanales développées par les organismes spécialisés dans le patrimoine architectural.

(2) Restaurer l'avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France sur l'habitat insalubre dans les abords des Monuments historiques.

(3) Inscrire et classer plusieurs milliers de monuments historiques sur le territoire national, agrandir les sites inscrits et classés et créer de nouveaux parcs naturels régionaux pour maîtriser la périurbanisation.

### **L'habitat et la construction de logements.**

Après l'évaluation préalable des besoins réels en logements nouveaux :

(1) Diffuser une circulaire d'État qui prescrit la construction à faible hauteur et la typologie de la maison mitoyenne en ville (*terraced house*).

(2) Mettre en place des projets pilotes où l'État, via les Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) et les Conseils de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)<sup>71</sup>, et les constructeurs de maisons individuelles commissionnent les architectes du patrimoine pour dessiner des *pattern books* et des modèles régionalistes de maisons et de cités-jardins avec l'emploi de matériaux historiques bas-carbone et l'obligation d'une évaluation de leur impact environnemental.

(3) Rendre obligatoire le respect des styles régionaux et historiques dans tous les plans locaux d'urbanisme (PLU).

(4) Interdire la construction de maisons individuelles dans les communes rurales hors reconstruction à l'identique du bâti ancien.

### **La planification des transports.**

---

<sup>71</sup> Le Conseil de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement est un service public décentralisé de l'architecture au niveau départemental. Nous proposons également de les fusionner avec les UDAP.



- (1) Établir une stratégie nationale avec des schémas régionaux de transports publics qui réintroduisent une densité ferroviaire.
- (2) Planifier un nouveau SRADDET pour la région Normandie fondé sur la démétropolisation des services publics et des transports avec des lignes de bus rapides, décarbonées, à haute fréquence, dont le tracé transversal relie les axes ferroviaires entre eux. Les quelques cités-jardins doivent être construites uniquement dans les communes desservies par ces lignes, si possible implantées sur d'anciennes zones commerciales fermées grâce au retour des commerces en centre-ville.
- (3) Prescrire le modèle de l'unité de voisinage (*neighborhood unit*) dans les Scot et les PLUi pour introduire une distance maximale entre infrastructures, transports publics et logements, relier les centres-villes aux zones d'activité par des voies piétonnes et cyclables, et développer les mêmes voies sur les trajets les plus touristiques en dehors des zones urbaines.

## Annexes

### 1. Bibliographie scientifique

- Patrick Abercrombie, *Town and Country Planning*, London: Humphrey Milford, Oxford University Press, 1933.
- Hervé Le Bras, Emmanuel Todd, *Le mystère français*, Paris : Seuil, 2007.
- Eric Charmes, *La revanche des villages. Essai sur la France périurbaine*, Paris, Seuil, 2019.
- Kenny Cupers, 2016 Géographie Volontaire and the Territorial Logic of Architecture. *Architectural Histories*, 4(1): 3, pp. 1–13
- Walter Christaller, *Die zentralen Orte in Süddeutschland*, Iéna, université d'Iéna, 1933.
- Yvan Delemontey. « Le béton assemblé. Formes et figures de la préfabrication en France, 1947-1952 », *Histoire urbaine*, vol. 20, no. 3, 2007, pp. 15-38.
- John Kenneth Galbraith, *Le nouvel État industriel*, Boston: Houghton Mifflin Harcourt, 1967.
- Jean-François Gravier, *Paris et le désert français*, Paris : Flammarion, 1972, troisième édition.
- Dirk van den Heuvel, Janno Martens, Victor Munoz, *Habitat: Ecology thinking in architecture*, Delft: nai010, Het Nieuwe Instituut, TU Delft, 2020
- Ebenezer Howard, *To-morrow, a peaceful path to real reform*, London, Swan Sonnenschein & Co., 1898.
- Jacques Lévy, « Oser le désert ? Des pays sans paysans », *Sciences Humaines*, hors série n° 4, pp. 6-9, 1994.
- Hans Helge Madsen, *Chicago-København. Alfred Rånvads Univers*, Copenhague: Gyldendal, 1990
- Catherine Maumi, *Thomas Jefferson et le projet du Nouveau Monde*, Paris : Éditions de la Villette, 2007.
- Catherine Maumi. « Pour une *écologie humaine*, de Patrick Geddes à Benton MacKaye », *Espaces et sociétés*, vol. 167, no. 4, 2016, pp. 27-42.
- Claude Moindrot, Le système urbain du Mans, exemple de système christallérien. In: *Norois*, n°95 ter, Novembre 1977. *Géographie rurale*. pp. 179-192.
- Jean-Claude Vigato, *L'architecture régionaliste en France 1890-1950*, Paris, Norma, 1993.
- Magali Talandier, « Les villes moyennes, des espaces privilégiés de la consommation locale », In: *Métropolitiques*, 19 février 2014. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Les-villes-moyennes-des-espaces.html>.

### 2. Rapports en ligne, presse et webographie

- INSEE, « Définitions - Logement vacant », mis à jour le 25 janvier 2021. URL : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1059>
- INSEE, « Définitions - Taux de vacance », mis à jour le 11 avril 2022. URL : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1590>
- INSEE, « Projections de population pour la France - Méthodes et hypothèses », novembre 2021. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5893639>
- Ministère de la transition écologique, « Logements vacants du parc privé par ancienneté de vacance par commune et par EPCI », mis à jour le 13 mai 2022. URL : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/logements-vacants-du-parc-prive-par-anciennete-de-vacance-par-commune-et-par-epci/>

- Ministère de la Transition écologique, « Plan national de lutte contre les logements vacants », juillet 2021, URL : <https://www.ecologie.gouv.fr/plan-national-lutte-contre-logements-vacants>.
- Forum Vies Mobiles, « Enquête nationale mobilité et modes de vie 2020 », 2020, 48 p. URL : <https://forumviesmobiles.org/recherches/12796/enquete-nationale-mobilite-et-modes-de-vie>.
- POPSU Territoires, « Exode urbain ? Petits flux, grands effets. - Les mobilités résidentielles à l'ère (Post-)Covid », février 2022, 12 p. URL : [https://popsu.archi.fr/sites/default/files/2022-02/PopsuTerritoires-exodeurbain\\_v12.pdf](https://popsu.archi.fr/sites/default/files/2022-02/PopsuTerritoires-exodeurbain_v12.pdf)
- Ithéa, *Le Livret des habitants - CC des Vallées d'Ange et du M.*, septembre 2020, p. 9. URL : <https://www.cdvcam.fr/sites/default/files/2020-11/CC%20des%20Vall%20es%20d%27Auge%20et%20du%20M. Livret-Habitants ITHEA 200069458.pdf>.
- Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME), « Transition(s) 2050 : Choisir maintenant, agir pour le climat », novembre 2021, 687 p. URL : <https://librairie.ademe.fr/cadic/6531/transitions2050-rapport-compresse.pdf?modal=false>
- Chatham House, « Making Concrete Change: Innovation in Low-carbon Cement and Concrete », juin 2018, 138 p. URL : <https://www.chathamhouse.org/2018/06/making-concrete-change-innovation-low-carbon-cement-and-concrete>
- Fondation Abbé Pierre, « L'état du mal-logement en France 2022 - Rapport annuel #27 », janvier 2022, 366 p. URL : [https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/reml2022\\_web.pdf](https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/reml2022_web.pdf)

## Presse

- Bouba-Olga, Olivier, « Assiste-t-on a un « exode urbain » au profit des villes moyennes et des territoires ruraux ? », In *Le Monde*, 10 janvier 2022, 1 p. URL : [https://www.lemonde.fr/idees/article/2022/01/08/assiste-t-on-a-un-exode-urbain-au-profit-des-villes-moyennes-et-des-territoires-ruraux\\_6108696\\_3232.html](https://www.lemonde.fr/idees/article/2022/01/08/assiste-t-on-a-un-exode-urbain-au-profit-des-villes-moyennes-et-des-territoires-ruraux_6108696_3232.html)
- Bianco, Dorian, « Pol Abraham et la reconstruction d'Orléans : Un classicisme modernisé à la française ? », In: *Le Grand Continent*, 18 août 2021. URL : <https://legrandcontinent.eu/fr/2021/08/18/pol-abraham-et-la-reconstruction-dorleans-un-classicisme-modernise-a-la-francaise/>
- Bianco, Dorian, Jouveau, Marie-Jeanne, « Pour une rénovation thermique adaptée aux réalités architecturales », In: *Le Moniteur*, 4 mai 2022. URL : <https://www.lemoniteur.fr/article/pour-une-renovation-thermique-adaptee-aux-realites-architecturales.2204907>
- Sidler, Olivier, « Les freins à la rénovation thermique dans les bâtiments », In: *Alters média*, n°2, janvier 2021. URL : <https://alters-media.fr/2021/01/15/les-freins-a-la-renovation-thermique-dans-les-batiments/>
- Sites et Monuments, « Communiqué : La désastreuse loi ÉLAN mise en pratique à Foix », 22 février 2022. URL : <https://www.sitesetmonuments.org/communiqu-e-la-desastreuse-loi-elan-mise-en-pratique-a-foix>
- The Shift Project, « Construction neuve et rénovation : les points communs des scénarios ADEME, négaWatt, Shift-PTEF et Pouget Consultants / Carbone 4 », mars 2022. URL : <https://theshiftproject.org/article/logement-points-communs-scenarios/>

## Webographie

- SNCF, Carte du Réseau NOMAD Train, URL : <https://m.ter.sncf.com/normandie/se-deplacer/carte-du-reseau>
- Atlas des Régions Naturelles (ARN), URL : <https://www.archive-arn.fr/>
- Centre de Ressources pour la Réhabilitation Responsable du Bâti Ancien (CREBA), URL : <https://www.rehabilitation-bati-ancien.fr/>

### 3. Archives et sources primaires

## Documents d'urbanisme

- Région Normandie, « Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Normandie (SRADDET) », juillet 2020, 381 p. URL : <https://www.normandie.fr/le-sraddet#:~:text=Pr%C3%A9vue%20par%20la%20loi%20NOTRe,la%20R%C3%A9gion%20Normandie%20le%202.>
- Plan local d'urbanisme intercommunal, Secteur du Pays du camembert, *document n°1 rapport de présentation & document n°2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables*, Dossier d'approbation, 11 février 2020. URL : [http://www.cdvcam.fr/sites/default/files/inline-files/200069458\\_padd\\_20210412\\_A.pdf](http://www.cdvcam.fr/sites/default/files/inline-files/200069458_padd_20210412_A.pdf).

- *Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la commune nouvelle de Sap-en-Auge*, Communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault, rapport de présentation, dossier d'approbation, 9 avril 2019. URL : <http://www.cdcvam.fr/documents-durbanisme-approuves>.
- *Élaboration de la Carte Communale de Bransles*, Seine-et-Marne, Rapport de présentation, date indéterminée.

## Sources orales

- Entretien avec Sébastien Gourdel, Président de la Communauté de Communes des Vallées d'Auge et du Merlerault, Vimoutiers, 14 mai 2022. *Disponible joint au dossier*.

### 4. Sources radiophoniques

- Méda, Dominique, « Quelles solutions pour décarboner notre économie ? », *in* Le Pourquoi du Comment, Radio France, 3 mai 2022, 4 min, URL : <https://www.radiofrance.fr/franceculture/podcasts/le-pourquoi-du-comment-economie-et-social/le-pourquoi-du-comment-economie-social-du-mardi-03-mai-2022-4150266>

### 5. Table des illustrations & reportage photographique