



HAL
open science

L'urbanisation dans les périphéries du pôle urbain nantais : Le rôle des opérateurs de logements individuels

Camille Le Bivic, Romain Melot, Laurent Devisme

► To cite this version:

Camille Le Bivic, Romain Melot, Laurent Devisme. L'urbanisation dans les périphéries du pôle urbain nantais : Le rôle des opérateurs de logements individuels. Laboratoire Espaces et Sociétés UMR 6590 - CNRS. Atlas social de la métropole nantaise, , 2022, 10.48649/asmn.811 . hal-04117118

HAL Id: hal-04117118

<https://hal.science/hal-04117118v1>

Submitted on 5 Jun 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.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License



L'urbanisation dans les périphéries du pôle urbain nantais. Le rôle des opérateurs de logements individuels

Camille Le Bivic, Romain Melot, Laurent Devisme,

Éditeur



Université de Nantes
Laboratoire Espaces et Sociétés
UMR 6590 - CNRS
Campus du Tertre - Chemin de la Censive du Tertre
BP 81227
44 312 Nantes Cedex 3

Édition scientifique

URL : <https://asmn.univ-nantes.fr/index.php?id=811>

DOI : <https://doi.org/10.48649/asmn.811>

Référence numérique

Camille Le Bivic, Romain Melot, Laurent Devisme, 2022 : « L'urbanisation dans les périphéries du pôle urbain nantais. Le rôle des opérateurs de logements individuels », in Madoré, F., Rivière, J. (dirs), *Atlas social de la métropole nantaise*, ISSN : 2779-5772, planche mise en ligne le vendredi 23 septembre 2022, consultée le vendredi 23 septembre 2022 URL : <https://asmn.univ-nantes.fr/index.php?id=811>, DOI : <https://doi.org/10.48649/asmn.811>

La région Pays de la Loire est une des premières régions françaises concernées par des dynamiques d'étalement urbain d'après les travaux du CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et d'aménagement). En Loire-Atlantique, [les franges rurales de l'aire urbaine nantaise contribuent fortement à la production de logements en habitat diffus](#) en bénéficiant d'un [effet de report](#), lié à la diminution du [foncier disponible au sein de l'aire urbaine](#). Dans ce contexte, le marché de la maison individuelle est organisé autour de l'intervention d'une grande diversité d'opérateurs fonciers.

Une enquête sur les acteurs de l'urbanisation diffuse

Notre étude combine études statistiques et enquêtes de terrain sur les acteurs de l'urbanisation dans les franges rurales de l'aire urbaine nantaise, laquelle recouvre l'essentiel du département de Loire-Atlantique. Nous analysons l'ensemble des communes situées hors des pôles urbains selon la définition de l'INSEE. Les données analysées sont issues d'un questionnaire national renseigné par les demandeurs de permis de construire concernés par des projets de maison individuelle (« Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir »). L'enquête dite « EPTB » est commandée par le ministère de la Transition écologique et publiée de manière annuelle. Elle complète la base de données sur la construction neuve (Sit@del2) et nous informe sur [les prix et surfaces des terrains](#), la catégorie socio-professionnelle et l'âge du propriétaire répondant au questionnaire, ainsi que sur l'opérateur impliqué dans la coordination du chantier de construction : architecte, constructeur de maisons individuelles, artisans ou entrepreneur, un bureau d'études ou encore le propriétaire lui-même ou un proche dans les situations où le chantier est mené en auto-construction par exemple.

Dans le même temps, une vingtaine d'entretiens ont été menés en 2018-2019 auprès d'acteurs intervenant dans le processus d'urbanisation : opérateurs de l'aménagement et de la construction, techniciens en urbanisme à l'échelle intercommunale et infra-départementale (agence d'urbanisme, pôle d'équilibre territorial et rural). Ce sont eux qui, en lien avec les élus locaux, contribuent à une production de logements en mode diffus et dont les approches et caractéristiques font largement débat au sein des études urbaines depuis près de 30 ans. (l'urbanisation diffuse est importante et rapide dans les périphéries, elle répond aux problèmes d'accès au logement mais pose des questions d'éloignement de populations et de consommation foncière).

Une grande diversité d'opérateurs, dont une majorité de constructeurs de maisons

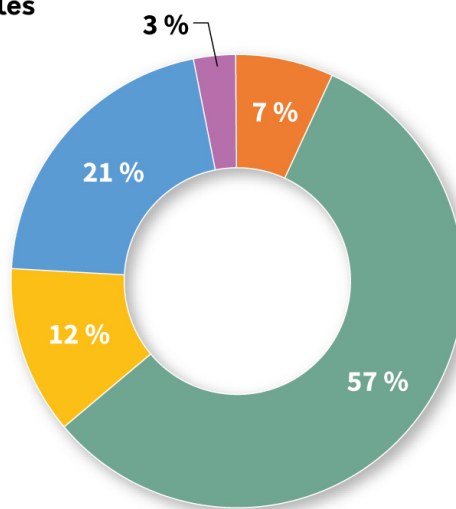
L'enquête « EPTB » révèle que l'activité de construction de maisons correspond à une gamme d'opérateurs très variée en Loire-Atlantique : artisans, entreprises de construction, prestataires de services (figure 1). Il s'agit principalement de constructeurs de maisons individuelles (58 %, la moyenne nationale se situant à 55 %), mais d'autres opérateurs (architectes, entreprises de travaux) représentent près de 20 % des projets. Les propriétaires eux-mêmes sont également impliqués comme coordinateurs des chantiers dans une proportion non négligeable (20 %), soit un peu moins que la moyenne nationale (25 %).

Figure 1 - Une grande diversité d'opérateurs intervient dans la construction de maisons individuelles dans les communes périphériques du pôle urbain nantais

Une grande diversité d'opérateurs intervient dans la construction de maisons individuelles dans les communes périphériques du pôle urbain nantais

Part des opérateurs intervenant dans la construction des maisons individuelles des communes situées hors des pôles urbains

- architecte
- constructeur de maisons individuelles
- entrepreneur ou des artisans
- particulier pétitionnaire du permis
- autre



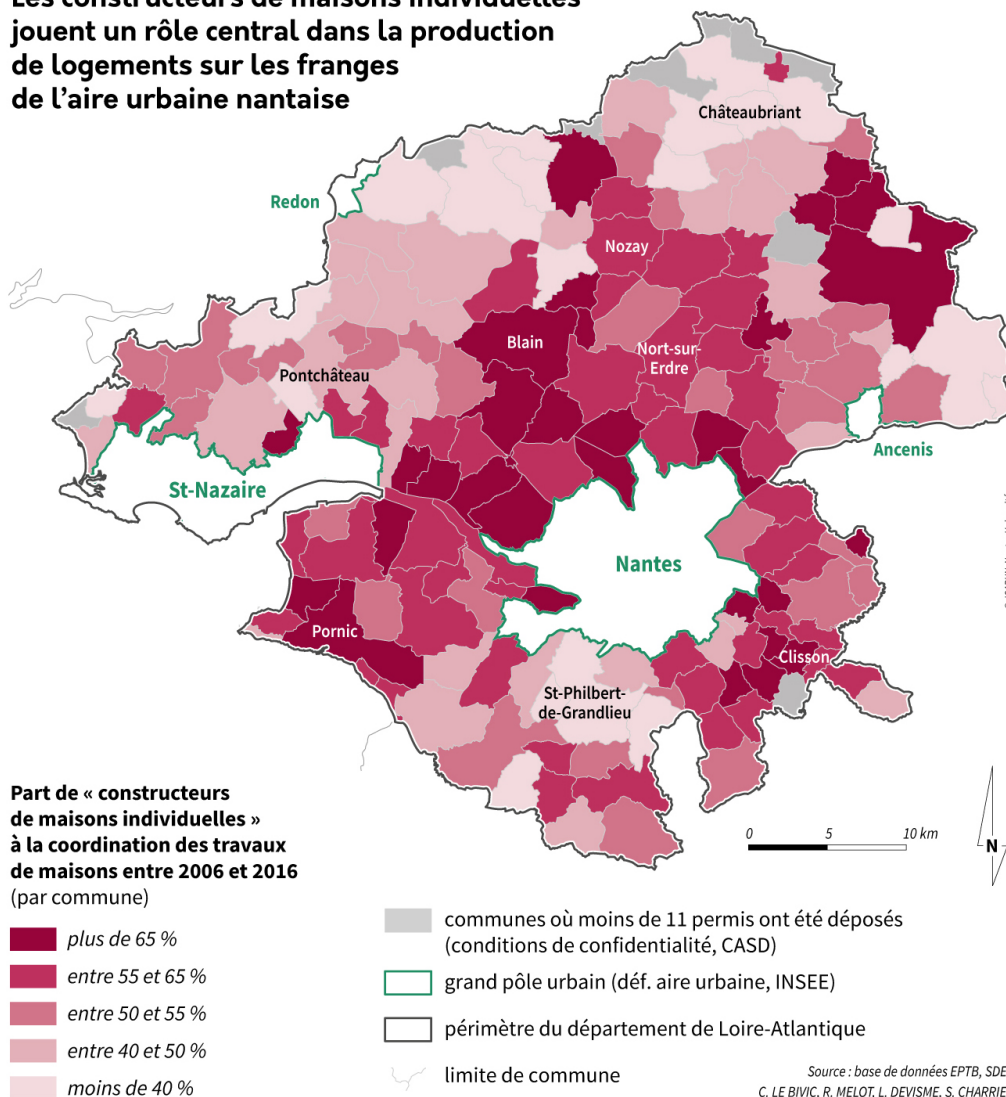
Source : base de données EPTB, SDES
C. LE BIVIC, R. MELOT, L. DEVISME

De manière complémentaire, nos entretiens montrent que les profils d'opérateurs sont très divers : certains constructeurs locaux construisent une maison par an, alors que des structures plus importantes, locales, régionales et nationales, en réalisent trois cents. Certains interviennent sur des périmètres réduits, sur des chantiers situés à moins d'une heure du siège de l'entreprise, d'autres sont spécialisés dans la construction en bois ou sur des principes de standardisation. Enfin, les structures peuvent regrouper différents métiers de la construction ou à l'inverse externaliser les missions de gros oeuvre et/ou de second oeuvre.

Dans la majorité des communes situées en dehors de l'aire métropolitaine, les constructeurs sont l'opérateur principal des chantiers de maisons individuelles (figure 2). Ils prennent le relais des promoteurs qui sont peu présents dans les territoires ruraux même si, depuis plus de quinze ans, on les voit investir les espaces périurbains avec des programmes de petits collectifs de logements.

Figure 2 - Les constructeurs de maisons individuelles jouent un rôle central dans la production de logements sur les franges de l'aire urbaine nantaise

Les constructeurs de maisons individuelles jouent un rôle central dans la production de logements sur les franges de l'aire urbaine nantaise



Les « petits » opérateurs de la construction, acteurs méconnus de la fabrique urbaine

Les entretiens montrent que les « petites » structures de construction de maisons (moins de 20 maisons par an) peuvent exercer une influence sur le processus d'instruction des permis, mais aussi en amont dans la phase d'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Elles échangent avec les services techniques et élus des collectivités pour mieux connaître les règles d'urbanisme en vigueur, mais aussi pour les infléchir dans un sens favorable à leurs projets. Elles soumettent des demandes auprès des élus concernant la réglementation d'urbanisme, jouant ainsi un rôle dans la conception du projet, même si ce rôle est discret et limité. Ces interactions concernent notamment la définition des outils réglementaires qui permettent la programmation fine et qualitative des opérations à l'échelle du quartier (ex. Orientation d'aménagement et de programmation). Cette implication directe de certains constructeurs en amont de l'aménagement, voire de la planification elle-même, est une évolution au regard notamment des enquêtes précédentes.

Ce rôle apparaît en particulier dans les petites communes rurales. Il s'agit notamment de territoires qui ont peu au

recours au pilotage du projet urbain par des outils de type ZAC. Ces résultats amènent à porter un regard renouvelé sur la fabrique urbaine dans des territoires ruraux qui, de manière générale, bénéficient d'un accompagnement limité en matière d'ingénierie publique, et où le paysage des acteurs de la construction est sans doute plus éclaté que dans les pôles urbains.

Bibliographie

CEREMA, *L'artificialisation et ses déterminants d'après les Fichiers fonciers. Période 2009-2017*, Paris, 2020. <https://datafoncier.cerema.fr/artificialisation-et-ses-determinants>

Devisme L. *et al.*, *Formes périurbaines, gouvernement territorial et logiques d'acteurs dans la région nantaise : rapport final*, LAUA, DREAL, 2008. <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-03205932/document>

DREAL Pays-de-la-Loire, *Enquêtes sur le prix des terrains à bâtir en Pays de la Loire entre 2012 et 2017*, 2019.

Le Bivic C., *Urbanisme rural sous influence métropolitaine. Ressources et épreuves des pratiques planificatrices locales en Île-de-France et en Loire-Atlantique*, Université Paris-Saclay, 2020. <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-03181151>

Llorente M., Vilmin T., « Les filières de la densification douce. Comment promouvoir une densification douce organisée et abordable ? », Rapport final pour le PUCA., CSTB, 2015.

Camille Le Bivic

Docteure en sociologie et architecte HMONP, Post-doctorante, Université Gustave Eiffel, Laboratoire d'Urbanisme (LABURBA)
camille.le-bivic@univ-eiffel.fr

Romain Melot

Directeur de recherche en sociologie, INRAE et directeur adjoint de l'UMR Science Action Développement - Activités Produits Territoires (SADAPT), Université Paris Saclay
romain.melot@inrae.fr
<https://www6.versailles-grignon.inrae.fr/sadapt/L-UMR-SADAPT/Annuaire/Pages-personnelles/Romain-Melot>

Laurent Devisme

Professeur de sciences sociales - études urbaines, Ensa Nantes, UMR Ambiances Architectures Urbanités (AAU)
devisme@nantes.archi
<https://aau.archi.fr/equipe/devisme-laurent/>

2022.

© Creative Commons - 4.0 BY-NC-SA