

---

# Saint-Pol-de-Léon

---

PUCA Logement Design pour tous  
Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et  
du Logement

**Elodie BARA**

# Table des matières

---

Saint-Pol-de-Léon.....	3
Mission Habitat 29 .....	3
Historique et situation géographique de Saint-Pol-de-Léon.....	5
Démographie et logements à Saint-Pol-de-Léon.....	7

# Saint-Pol-de-Léon

## Mission 2 « Habitat 29 »

---

L'organisme Habitat 29, qui possède un patrimoine de plus de 10 000 logements dans le Finistère, envisage de construire un Bâtiment Basse Consommation dans la commune de Saint Pol de Léon. Ce bâtiment est destiné à des locataires aux revenus modestes et aux situations sociales diverses.

La caractéristique du département réside dans son étalement urbain en raison d'une forte demande en accession à la propriété et, en location, de logements individuels. Fort de ce constat, l'organisme Habitat 29 envisage, dans la commune de Saint Pol de Léon, de densifier des parcelles en y implantant des logements semi-collectifs. Au regard des préférences manifestes des habitants, l'organisme arrête son choix d'immeuble sur un modèle alternatif qui correspondrait davantage aux usagers : un compromis entre la maison individuelle et l'appartement. Après une étude de faisabilité, le bailleur sait qu'il lui est possible d'implanter une quinzaine de logements sur la commune. Cette dernière détient la maîtrise foncière des parcelles. La préoccupation première pour Habitat 29 est de réussir à répondre aux attentes des Finistériens et, plus encore, des locataires demandeurs d'un logement social, tout en réduisant le phénomène d'étalement pavillonnaire.

Sociologiquement, nous savons que la densification correspond souvent pour les français - surtout lorsqu'ils vivent dans un milieu rural - à une surpopulation génératrice de problèmes. Il apparaît donc délicat pour un bailleur social d'imposer une densification dans une commune rurale. L'enjeu est alors de penser l'habitat collectif comme une alternative à l'habitat individuel. Autrement dit, il s'agit de proposer aux locataires un habitat qui coïncide le plus possible avec leurs manières de vivre, avec leurs usages. Cette préoccupation nécessite donc de saisir les facteurs incitatifs à l'adhésion du programme afin d'ajuster celui-ci aux manières de vivre des habitants - quitte à modifier quelques uns de leurs usages -, mais aussi à leur façon d'utiliser le cadre bâti et l'environnement dans lequel ils se situent.

Par ailleurs, la vacance des logements représente un risque pour les bailleurs. Aussi, afin d'anticiper ce phénomène, Habitat 29 propose des habitats modulaires. Ce type de structures d'habitat présenterait un double avantage. Premièrement, il serait susceptible d'évoluer dans sa superficie (deux T2 pourraient évoluer vers un T4 pour accueillir une famille). Deuxièmement, le logement évolutif permettrait de ne pas imaginer des logements pour un type précis de locataires, mais pour une pluralité d'usagers. Cette modularité de l'habitat pourrait en outre favoriser une mixité sociale

très recherchée aujourd’hui. Cette modularité au sein des logements permettrait également, selon nous, de réduire les surfaces en période de froid et ainsi de limiter la consommation d’énergie (par exemple réduire les pièces de détente ou des pièces de travail en hiver parce qu’elles nécessitent une température plus élevée que dans les pièces de repos). On peut supposer que l’utilisation de l’espace est susceptible de se modifier selon les saisons. Malgré les températures tempérées de la Bretagne, la côte Nord connaît parfois des hivers rigoureux. Aussi, on peut supposer qu’en période hivernale l’homme appréciera de rétrécir certains espaces de vie pour disposer de lieux plus intimes, tendance « cocooning », alors qu’à la belle saison, il cherchera les grands espaces ouvrant directement sur l’extérieur. L’objectif étant, ici, de lier la fonctionnalité de l’espace à l’usage des lieux.

## Historique et situation géographique de Saint-Pol-de-Léon

Saint-Pol-de-Léon se nomma d'abord *Castellum Leonense Pagus* qui signifie : le Château du Pays de Léon sous l'époque romaine. Au 6ème siècle, le moine Paul Aurélien établit son monastère et en fit un évêché, ce qui donna à la ville une dimension ecclésiastique et aristocratique.

Aujourd'hui, la ville se développe principalement dans le secteur tertiaire (commerces et services), lui-même renforcé par l'accroissement touristique.

Les villes et villages proches de Saint-Pol-de-Léon sont : Santec à 3.33 km, Roscoff à 4.42 km, Plougoulm à 4.62 km, Carantec à 5.59 km, Sibiril à 5.91 km.

Ville située au nord ouest de la France, Saint-Pol-de-Léon est localisé dans le département du Finistère dans la région de la Bretagne. Chef-lieu de canton, Saint-Pol-de-Léon appartient à l'arrondissement de Morlaix.

Saint-Pol-de-Léon est une commune d'une superficie 23.43 km<sup>2</sup>. Sa position géographique - latitude de 48.685 degrés Nord et longitude de 3.988 degrés Ouest - lui offre un climat tempéré favorable à l'agriculture maraîchère. Cette dernière constitue d'ailleurs une des richesses de la commune, surtout depuis le développement des transports ferroviaires.

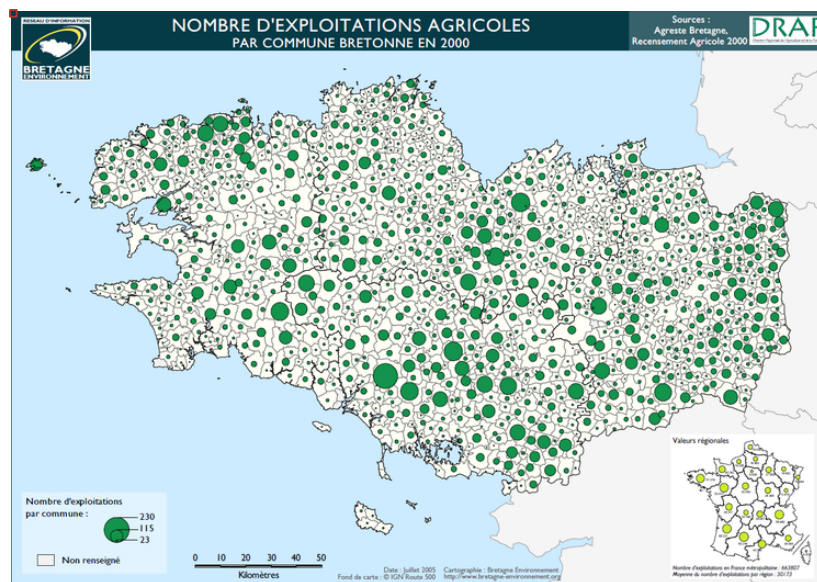


Les zones climatiques de Bretagne

L'installation du chemin de fer en 1883 participe au développement de la culture maraîchère. C'est ainsi qu'en 1890, Saint-Pol-de-Léon est devenu le plus important exportateur de légumes de France. La gare a longtemps été la première gare légumière d'Europe au XIXème siècle. Depuis, la commune exporte chaque année des dizaines de milliers de tonnes de légumes par l'intermédiaire de la SICA. La création de la Société d'Intérêts Collectifs Agricoles en 1961 a permis à la ville de s'imposer en introduisant en France la vente « au cadran ».



La ville est devenue alors le premier groupement français de producteurs de légumes de plein champ, puis de fleurs et de plantes d'ornement. Ce patrimoine agricole se couple d'un patrimoine architectural.



*Exploitations agricoles en Bretagne en 2000*

Après la suppression de l'Évêché à la révolution, la commune a conservé une architecture unique : une église cathédrale du XIIIème siècle avec des éléments plus anciens encore, le sanctuaire Notre-Dame du Kreisker qui avoisine les quatre vingt mètres de hauteur surpassant ainsi tous les

autres clochers de la région. De plus, la commune recense une dizaine de chapelles, de maisons anciennes, de manoirs et de châteaux. Au XVIIIème siècle, les évêques du Léon ont profondément marqué l'image architecturale de la cité en imposant, entre autres, un palais épiscopal, un grand séminaire et un collège.



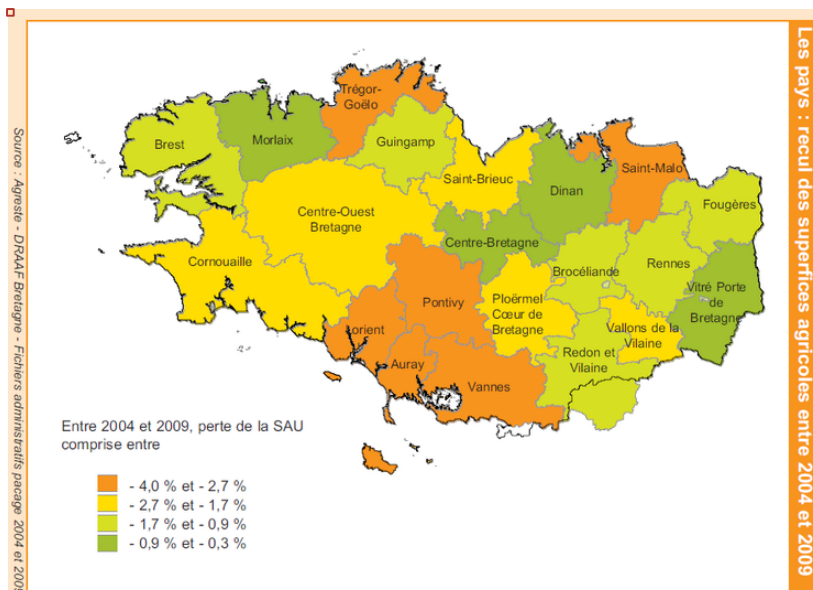
*Église Saint-Paul-Aurélien (XIII-XVème siècle. Elle possède deux clochers du XIIIème siècle.*

## Démographie et logements à Saint-Pol-de-Léon

En ce qui concerne la démographie de la commune, nous constatons que, depuis 1950, la population communale diminue lentement. Elle comptait à cette date près de 9000 habitants. Au recensement de 1999, la population de Saint-Pol-de-Léon chute de 7092 habitants, puis en 2007 à 7053. Autrement dit, on repère une diminution de 1947 habitants en 57 ans.

Toutefois, la commune connaît une forte densité de la population. En effet, la densité de population est de 301,02 habitants au km<sup>2</sup>, soit pratiquement le triple de la densité de la population française. Aussi, il convient de maîtriser cette densité de la population à partir du bâti, comme le suggère Habitat 29 à travers son projet de logements sociaux, afin de ralentir le phénomène d'étalement urbain sur la commune.

En effet, l'étalement urbain est un phénomène croissant en France dans la mesure où l'habitat pavillonnaire est largement préféré à l'habitat collectif. Cependant, l'habitat individuel entraîne une diminution de la superficie des terres agricoles.

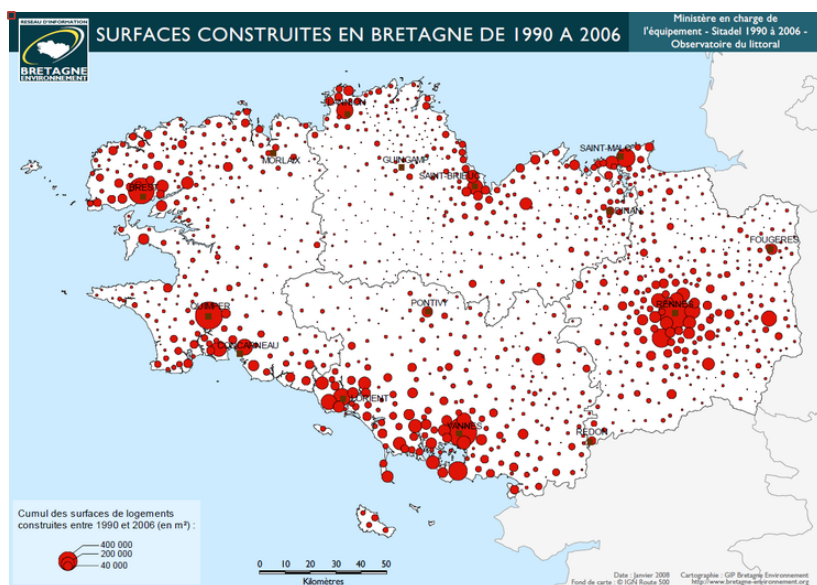


Évolution des superficies des surfaces agricoles dans les pays bretons entre 2004 et 2009



Outre les conséquences pour l'environnement naturel qu'entraîne l'étalement urbain, nous remarquons - au regard des informations présentées précédemment - que la culture maraîchère constitue la principale richesse économique de la commune. Aussi, il

convient de mener une politique de densité urbaine afin de préserver ce capital agricole. Par conséquent, une réflexion pour développer un modèle d'habitat semi-collectif attrayant pour les habitants, leur permettant de préserver leur mode de vie, apparaît particulièrement opportun.



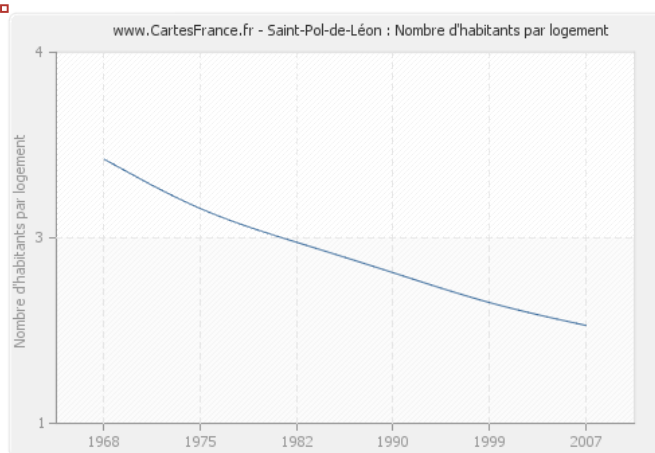
Surfaces de logements construites en Bretagne

D'après les données statistiques, nous remarquons que les logements sont

majoritairement des résidences principales. En 2007, on comptabilise, sur un total de 3937 logements à Saint-Pol-de-Léon, 3233 résidences principales contre 305 résidences secondaires et 399 logements vacants. Lorsque l'on croise les données relatives à l'évolution du nombre de logements avec celles de l'évolution de la population, on constate que le nombre de logements augmente alors que la population diminue.

Autrement dit, la population continue de décroître au fur et à mesure des années, comme nous pouvons le constater sur le graphique ci-contre.

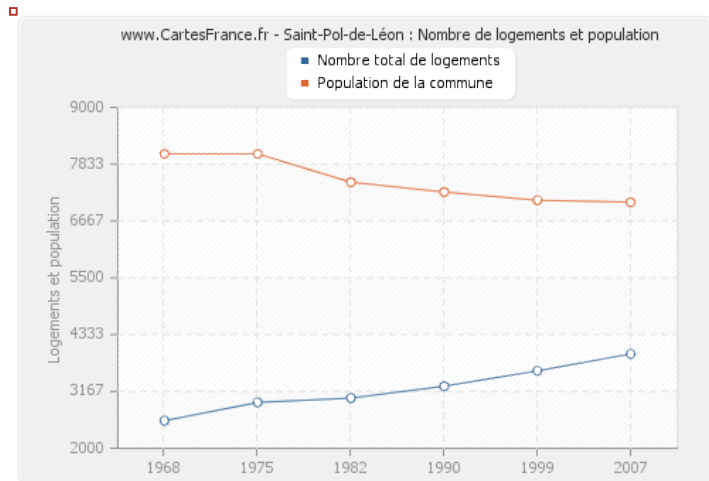
Population en 2007 : 7053 habitants  
 Population en 1999 : 7092 habitants  
 Population en 1990 : 7261 habitants  
 Population en 1982 : 7462 habitants  
 Population en 1975 : 8044 habitants  
 Population en 1968 : 8044 habitants





Dès lors, le nombre moyen d'habitants par logement baisse considérablement avec le temps. Ceci nous permet de pointer une évolution des modes de vie au sein des structures d'habitat puisque la taille des ménages diminue au sein des logements. Reste à savoir maintenant si cette diminution s'accompagne d'un rétrécissement des surfaces habitables ou, du moins, du nombre de pièces dans les logements construits par la suite.

Aussi, on peut se demander si cette diminution du nombre moyen d'habitants par logement s'accompagne d'une diminution de la surface habitable.

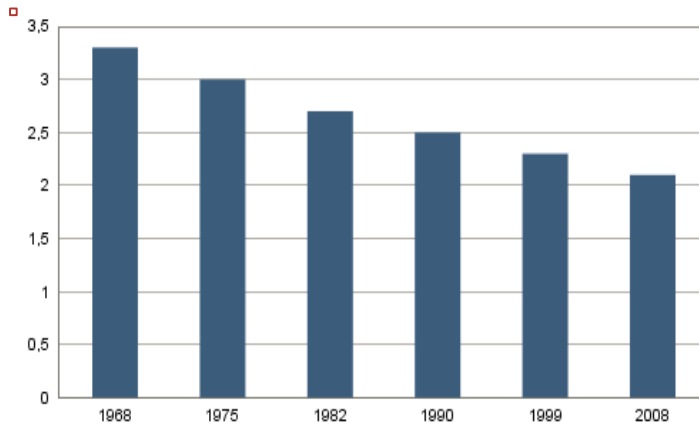


Au regard des données précédentes, nous pourrions, en effet, supposer que les surfaces habitables diminuent avec le nombre moyen d'habitants par logement.

Cependant, nous ne possédons pas de données nous permettant de

connaître, de manière précise, l'évolution des surfaces habitables au fur et à mesure des constructions. En revanche, nous disposons d'informations précisant, pour l'ensemble des logements de Saint-Pol-de-Léon, le nombre de pièces des résidences principales ainsi que la date d'emménagement des ménages de Saint-Pol-de-Léon.

Ces données nous permettent de constater que 46% des logements disposent de cinq pièces ou plus, et 26% comportent quatre pièces.



Évolution de la taille des ménages

Sources : Insee

Nombre moyen d'habitants par logement en 2007 : 1,79  
 Nombre moyen d'habitants par logements en 1999 : 1,98  
 Nombre moyen d'habitants par logement en 1990 : 2,22  
 Nombre moyen d'habitants par logement en 1982 : 2,46  
 Nombre moyen d'habitants par logement en 1975 : 2,74  
 Nombre moyen d'habitant par logement en 1968 : 3,13

Cela suppose que la pièce de réception ne constitue pas, au regard des modes de vie des habitants, la pièce de vie principale. Il est probable que les pièces de repos aient une

importance tout aussi grande que la pièce de réception.

Il convient de prendre en compte cette probabilité dans la préparation de notre travail d'investigation. En effet, de celle-ci peut dépendre l'optimisation de la qualité d'usage de l'immeuble BBC envisagé par habitat 29. Ainsi, si les usagers ont l'habitude de séparer les tâches qui incombent à leur mode de vie : repassage dans une buanderie, regarder la télévision dans le salon, le travail scolaire dans la chambre des enfants, etc., nous pouvons alors imaginer une structure évolutive en fonction de leurs usages actuels mais aussi une structure évolutive offrant les moyens aux habitants de modifier leurs habitudes.

Ces derniers auraient ainsi la possibilité d'utiliser les espaces en fonction de leur mode de vie. Pour illustrer notre propos, prenons l'exemple d'un ménage qui a l'habitude de se retrouver en famille le week-end. Le salon devient alors trop petit, tandis qu'une autre pièce ne semble plus réellement nécessaire pour les circonstances. La modularité du logement permettrait alors de modifier l'agencement.

Aussi, nous constatons que le taux de résidences principales disposant de cinq pièces et plus représente près de la moitié du total des résidences ; soit 46 % de l'ensemble du parc.

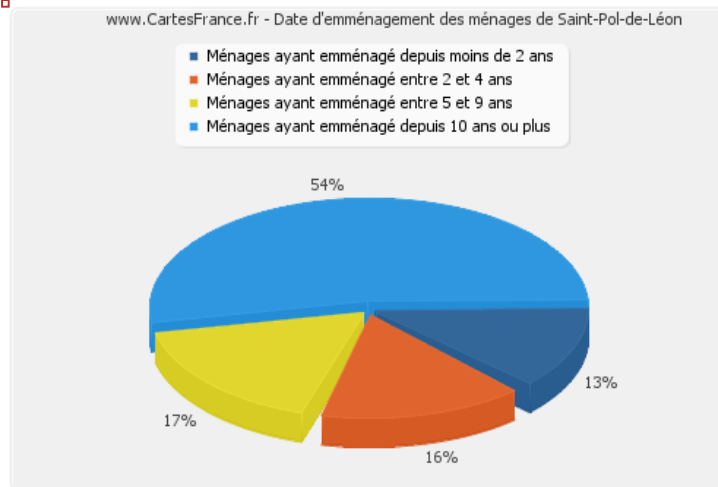


Nombre de pièces des résidences principales en 2007 :

Nombre de résidences principales d'une pièce : 70  
Nombre de résidences principales de deux pièces : 280  
Nombre de résidences principales de trois pièces : 559  
Nombre de résidences principales de quatre pièces : 559  
Nombre de résidences principales de cinq pièces et plus : 1490

Le graphique ci-contre nous indique que la majorité des ménages de Saint-Pol-de-Léon, soit 54% d'entre eux, ont emménagé depuis plus de dix ans.

Nous pouvons ainsi présumer que les logements de cinq pièces et plus ont été construits principalement par/ou pour des ménages ayant emménagé depuis plus de dix ans.



Nombre de ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans : 410  
Nombre de ménages ayant emménagé entre 2 et 4 ans : 517  
Nombre de ménages ayant emménagé entre 5 et 9 ans : 565  
Nombre de ménages ayant emménagé entre 10 ans ou plus : 1741

Bien que cette hypothèse demande confirmation, elle permet de s'interroger sur la surface habitable que recherchent les ménages dans leur habitat. En effet, nous avons tout lieu de penser qu'ils accordent de l'importance à la quantité des pièces disponibles dans le logement. Reste à savoir si les habitants recherchent un nombre important de pièces dans le logement – parce que celles-ci ont différentes fonctions qui leur sont attribuées – ou bien parce qu'ils recherchent de grandes surfaces habitables.

Il convient de relever ce point dans l'élaboration de notre questionnement pour le projet de construction d'un immeuble semi-collectif par habitat 29. Là encore, ces remarques peuvent nous aider à saisir les raisons pour lesquelles les habitants de Saint-Pol-de-Léon optent pour la maison individuelle plutôt que pour l'appartement. Rappelons-le, notre souci, ici, est de saisir les manières d'habiter des habitants pour ajuster le programme d'habitat au plus près de leur mode de vie et, ainsi, leur offrir les moyens de s'approprier les lieux.

Le tableau ci-dessous relatif au nombre de logements construits avant 2006 par type, catégorie et époque d'achèvement de la construction, nous apprend que le nombre de constructions a considérablement diminué après 1974. A la même période, nous constatons que la taille des ménages a chuté de 3,13 à 2,74 habitants par logement.

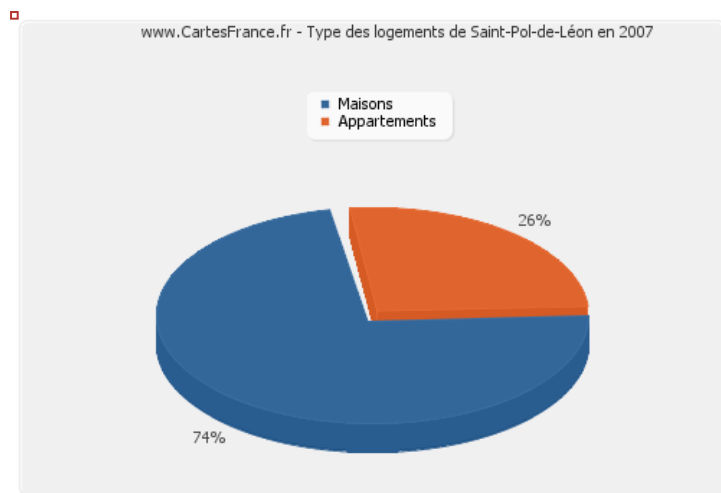
	Résidences principales	Logements occasionnels	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble
	970	14	132	189	1305
<b>De 1949 à 1974</b>	1016	9	52	86	1163
<b>De 1975 à 1981</b>	372	1	21	24	418
<b>De 1982 à 1989</b>	282	1	26	21	330
<b>De 1990 à 1998</b>	226	5	16	29	276
<b>De 1999 à 2005</b>	245	0	22	27	294
<b>Ensemble</b>	3111	30	269	376	3786

Cette diminution des constructions peut être rapportée à la mise en place du schéma directeur (1967) visant à appliquer une politique d'aménagement du territoire.

Cette information est intéressante au regard de la mission qui nous est confiée par l'habitat 29, dans la mesure où il nous est nécessaire de visualiser les grandes orientations d'aménagement du territoire de la commune. En effet, nous pouvons supposer que la commune s'est traditionnellement attachée à mener une politique de préservation de la nature ; l'objectif étant prioritairement de préserver les surfaces agricoles, et par conséquent les ressources de la commune. N'oublions pas qu'habitat 29 envisage de construire un bâtiment basse consommation. Aussi, nous chercherons à savoir si les habitants ont toujours été sensibles à la mise en place d'une politique de préservation de l'environnement de leur commune ; ou si, au contraire, il convient de mener un travail de sensibilisation.

Nous pouvons penser, a priori, que la localisation du site et la situation économique de la commune ont encouragé les habitants à suivre un mode de vie reposant sur le modèle du développement durable. Cependant, il convient de se méfier des suppositions hâtives en posant justement les faits comme des hypothèses afin de bien saisir le projet des habitants qui les anime en optant plutôt pour l'habitat individuel que pour l'habitat collectif.

Le graphique ci-contre souligne l'importance de la maison individuelle, comme le souligne très justement Habitat 29, constituant la majorité des logements de la commune.



Ainsi, les logements de Saint-Pol-de-Léon étaient composés en 2007 de 2904 maisons contre 1027 appartements.

Dès lors, il convient de voir si les habitants ont conscience que la maison individuelle participe à l'étalement urbain et, par conséquent, à la diminution des terres agricoles. Et, s'ils mesurent cet effet, il s'agit de comprendre

les raisons pour lesquelles ils optent tout de même pour la maison individuelle.

Ces premières analyses nous amènent à soulever un ensemble de questions qui doivent dans le cadre de notre travail d'investigation nous permettre de relever les éléments qui déterminent le choix des habitants pour un type d'habitat. C'est à partir de ce travail, que nous pourrions alors aborder une réflexion sur la manière de concevoir un habitat semi-collectif qui puisse correspondre aux modes de vie des habitants d'une maison individuelle, ou du moins de la représentation qu'ils se font des conditions d'existence dans une maison individuelle.

L'objectif, ici, est de savoir si le Bâtiment Basse Consommation constitue déjà un attrait pour la population et un symbole d'innovation. Loin d'être anodine, cette interrogation nous permettra d'orienter la réflexion sur le projet d'immeuble semi-collectif.

Est-il envisageable de partir sur une conception modulable où les surfaces des pièces des logements évolueraient au rythme des saisons et des modes de vie ? Est-ce un moyen d'optimiser le confort des futurs locataires, du moins, en sont-ils conscients ?

Comme nous le suggérons, cette évolution encouragerait sans doute les locataires à adapter les surfaces, et donc à ajuster leur logement, en fonction de leur mode de vie. Dès lors, nous proposons, non pas d'adapter le logement aux occupants, mais de rendre le logement adaptable à chacun d'entre nous selon notre mode de vie. Autrement dit, le logement ne constitue plus un espace dans lequel le sujet se moule mais un lieu dans lequel la personne s'ajuste en fonction de ses habitudes de vie. Nous l'aurons compris, l'enjeu, ici, est de repérer les éléments alliant fonctionnalité de l'espace et usage des

lieux ouvrant à l'appropriation des lieux pour des habitants à revenus modestes de Saint-Pol-de-Léon.

Il s'agit, dans cette première phase d'élaboration de notre travail, de savoir si les habitants de la commune sont sensibles à la problématique du développement durable et donc conscients de l'importance de densifier l'habitat à partir d'un bâtiment basse consommation. Si tel est le cas, nous pourrions alors concevoir le projet autour de cette problématique. En revanche, s'il s'avère que cette problématique est encore marginale pour eux, nous devons concevoir le projet sur un aspect plus proche de leurs modes de vie que celui de la préservation de la nature. Nous n'omettons pas le fait que les logements sont destinés à des familles aux revenus modestes et aux situations sociales diversifiées. Aussi, les logements doivent correspondre à leurs situations, car c'est selon nous, la condition pour qu'ils s'approprient les lieux ; qui rappelons-le dépasse la phase de l'occupation de l'espace.



# Bibliographie

---

- ARGAN G.C. (1951,1979), *Gropius et le Bauhaus. L'architecture dans notre société*, Paris, Denoël.
- BACHELARD G. (1957), *La poétique de l'espace*, Paris, PUF.
- BENOIS Y. (2009), *Sans-logis de Paris à Nanterre, Ethnographie d'une domination ordinaire*, Paris, l'Harmattan.
- BERNARD M. (1995), *Le corps*, Paris, du Seuil.
- BOUDON P. (2003), *Sur l'espace architectural*, Marseille, Parenthèse.
- BOURDIEU P. (1979), *La distinction, critique sociale du jugement*, Paris, éd. De minuit.
- BOURDIEU P. (sous la dir. de) (1993), *La misère du monde*, éd. du Seuil.
- CASTEL R. (2003), *L'insécurité sociale. Qu'est-ce qu'être protégé ?*, Paris, éd. Du seuil.
- CASTEL R. (2009), *La montée des incertitudes. Travail, protections, statut de l'individu*, Paris, éd. Du seuil.
- CASTEL R. (1995), *Les métamorphoses de la question sociale. Une chronique du salariat*, Paris, Fayard.
- CHIRPARZ F. (1988), *Le corps*, Paris, éd. Klincksieck.
- DARTIGUENAVE J-Y. (2010), *Pour une sociologie du travail social*, Rennes, PUR.
- ELEB M., BENDIMÉRAD S. (2011), *Vue de l'intérieur : Habiter un immeuble en Ile-de-France, 1945-2010*, Archibooks.
- GAGNEPAIN J. (1982-1990), *Du vouloir dire, Du signe à l'outil*, Tome 1, Livre et communication, Paris.
- GOFFMAN E (1973), *La mise en scène de la vie quotidienne, les relations en public*, Les éd. de minuit.
- GUERRAND R. H., (2010), *Corps et confort dans la ville moderne*, éd. recherches.
- GUILLUY C – NOYÉ C. (2004), *Des nouvelles fractures sociales en France, Les classes moyennes oubliées et précarisées*, Atlas.
- HOGGART R. (1957,1970), *La culture du pauvre*, Les éd. de minuit.
- LE CORBUSIER R. (1995), *Vers une architecture*, Paris, Flammarion.
- MENDRAS H. (1994), *La seconde révolution française, 1965-1984*, Paris, Gallimard.
- PAUGAM S., (1991), *La disqualification sociale*, Paris, PUF.
- PINÇON M. et PINÇON CHARLOT M. (1989), *Dans les beaux quartiers*, Paris, Seuil.
- PINÇON M., PINÇON-CHARLOT M. (2003), *Sociologie de la bourgeoisie*, Paris, La découverte.
- SBRIGLIO J. (1992) *Le Corbusier. L'unité d'habitation de Marseille*, Marseille, Parenthèses.