



**PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Seine-Maritime

Identifier des leviers d'action publique adaptés aux acteurs du territoire pour faire évoluer le choix d'habitat et faciliter l'atteinte de l'objectif ZAN

Convention de partenariat - Recherche & Développement
Expérimentation en Seine-Maritime
2020-2021

LIVRABLE 1
Revue de la littérature



Préambule

La gestion économe de l'espace, un enjeu majeur pour les territoires, à la croisée des missions de la DDTM

Les enjeux de maîtrise de l'urbanisation sont au coeur des politiques publiques depuis près de 40 ans, qu'il s'agisse de la lutte contre le mitage de l'espace rural, de l'endiguement de la péri-urbanisation ou de la préservation de certains espaces plus particulièrement exposés et sensibles (littoral, montagne, terres agricoles, zones humides...). Objets de nombreuses dispositions législatives au cours des dernières décennies, ces enjeux, s'ils sont aujourd'hui largement reconnus, peinent cependant à occuper le premier rang des priorités guidant les démarches d'aménagement et à se traduire par une réelle réduction de la consommation d'espace.

L'instruction gouvernementale du 29 juillet 2019, relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace, fixe l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN). Elle rappelle les conséquences, pour les populations et pour l'environnement, de l'étalement de l'urbanisation lié au développement des zones pavillonnaires et à l'implantation des zones d'activités et des surfaces commerciales : en particulier, une perte de biodiversité, de production agricole, de capacité de résilience face au risque d'inondation, au changement climatique et à la précarité énergétique, une banalisation des paysages, une perte d'attractivité, y compris économique, des territoires et également des dégradations directes et indirectes de la qualité de l'eau. Elle demande aux préfets de département, par un accompagnement de proximité des collectivités territoriales, de veiller, lors de la définition des projets, à ce que ceux-ci, comme les opérations qui en résultent, soient sobres et vertueux et intègrent bien le principe de lutte contre la consommation d'espace.

Changer de regard et de méthodes de travail en alliant recherche expérimentale et apport des sciences comportementales

L'approche comportementale des politiques publiques consiste à s'appuyer sur une connaissance fine des contraintes que les citoyens et les citoyennes sont susceptibles d'avoir, qu'elles soient individuelles, sociales ou structurelles, pour mettre en place des mesures incitatives plutôt que coercitives et potentiellement contre-productives. L'objectif est de prendre davantage en compte la complexité humaine et sociale des territoires pour développer des stratégies d'accompagnement et faciliter des transitions écologiques profondes, justes et pérennes.

Partant du constat que l'artificialisation des sols se fait majoritairement au profit de l'habitat et du postulat que la répartition et le type de logements sur un territoire donné reposent sur différents facteurs (la volonté des habitants et des habitantes, que ce soit des locataires ou propriétaires, de l'offre proposée sur le territoire au moment du choix, de la structuration du territoire et des services accessibles, etc.), il devient nécessaire d'étudier la cartographie des parties prenantes (élus et élues, promoteurs, urbanistes et architectes, agences immobilières, personnes résidant sur le territoire, etc.) et leurs interactions, qui déterminent le type d'habitations disponibles sur un territoire et le niveau d'artificialisation

inhérent. Mieux comprendre les déterminants psycho-sociaux des décisions prises par chacune des parties prenantes permettra alors de mettre en œuvre des stratégies plus ciblées, plus adaptées à la complexité du territoire et plus susceptibles de ralentir, voire d'inverser, la dynamique d'artificialisation des sols.

Ce projet de recherche a pour objectifs :

- de comprendre les déterminants qui conduisent aux typologies d'habitat présentes sur un territoire et différents milieux – urbains, périurbains, ruraux – autrement dit les déterminants de la production de formes urbaines et ceux de la demande et de l'acte d'achat,
- de comprendre les déterminants qui caractérisent la perte d'intérêt pour l'habitat existant et, par conséquent, amènent à se tourner vers le neuf,
- de réaliser la cartographie des parties prenantes intervenant dans ce processus et leurs interactions,
- de clarifier les enjeux écologiques liés à l'habitat de demain et les objectifs que la maîtrise d'ouvrage veut voir atteints pour y répondre dans une logique ZAN,
- de proposer des stratégies d'action publique efficaces pour faire correspondre les attentes sur l'habitat et l'environnement avec les enjeux écologiques précédemment établis,
- faciliter, auprès du grand public, la compréhension de ces enjeux et la projection dans des espaces en partie partagés, aux formes urbaines renouvelées et aux fonctionnalités mutualisées,
- de mener une approche expérimentale à l'échelle locale qui fasse se rencontrer plusieurs disciplines et qui permette à chaque territoire volontaire de pouvoir reproduire cette démarche.

Le présent document constitue le premier livrable de ce projet et fournit une analyse des publications et données scientifiques disponibles en sciences cognitives, en économie et en sociologie pour mieux comprendre les facteurs déterminant l'offre et la demande d'habitat.

Il sera complété par une analyse territoriale fondée sur des visites de terrain, des entretiens avec différentes parties prenantes de l'aménagement, des élus locaux et des personnes résidant sur le territoire, pour aboutir à des propositions de stratégies d'intervention.

Sommaire

Préambule	2
Sommaire	4
I- Promouvoir une politique publique de gestion économe de l'espace : l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)	6
1) L'artificialisation des sols : un concept à la définition mouvante	6
2) L'artificialisation des sols : un phénomène en expansion mais difficilement mesurable avec précision	7
3) La Seine-Maritime : département qui artificialise 4 fois plus par personne comparativement à la moyenne nationale	9
4) Endiguer l'artificialisation des sols : l'objectif ZAN	11
5) L'objectif ZAN, une intention dans la droite ligne de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC)	12
6) L'habitat, pierre angulaire de l'objectif ZAN	13
7) Un cadre général complexe, qui définit néanmoins des pistes de réflexion pour répondre aux enjeux de l'artificialisation	17
II- Les déterminants de l'artificialisation par l'habitat	17
A- Explications socio-économiques de l'artificialisation	17
1) Le poids de l'histoire et l'inertie politique	17
2) L'économie, moteur de l'artificialisation	19
3) Des dynamiques sociales favorables à l'artificialisation	20
a) La recherche d'un idéal de vie	20
b) Le périurbain, synonyme d'un idéal de vie recherché	22
c) Une offre pas uniquement déterminée par la demande	23
B- Mécanismes psychosociaux du choix d'habitat contribuant à l'artificialisation des sols	24
1) La place prépondérante des représentations	24
a) Chez les habitants et les habitantes	24
b) Les autres parties prenantes de l'habitat	30
2) Au-delà des représentations, les mécanismes cognitifs et sociaux de l'habitat	31
a) Chez les habitants et les habitantes	31
b) Les autres acteurs de l'habitat	40
C- Conclusion	43
III- L'artificialisation des sols par l'habitat à l'échelle d'un territoire	43
A- Gestion économe de l'espace : comprendre les obstacles susceptibles de survenir à l'échelle d'un territoire à partir de ses acteurs	43
1) L'artificialisation des territoires, une problématique multi-acteurs difficile à appréhender	43

2) La place des parties prenantes de l'habitat dans les problématiques d'artificialisation	45
3) Les différentes opportunités de développement de l'habitat	48
a) Le cas de l'extension urbaine d'opportunité	49
b) Terrain en zone urbanisée	51
c) Réhabilitation de l'existant	52
B- Appréhender la complexité de la problématique ZAN à partir de l'étude d'un territoire pilote	53
1) Le choix de la Communauté de Communes Yvetot-Normandie comme territoire d'étude	53
2) Le territoire de la communauté de communes d'Yvetot Normandie	53
3) Cartographier les acteurs de l'habitat sur le territoire de la CCYN	56
C- Conclusion	60
Références	61

I- Promouvoir une politique publique de gestion économe de l'espace : l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

1) L'artificialisation des sols : un concept à la définition mouvante

L'artificialisation des sols est un phénomène complexe défini par l'Observatoire national d'artificialisation des sols comme étant **la transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier** (espaces NAF ou ENAF), par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...). Aujourd'hui, cette notion fait l'objet de nombreux débats tant au niveau de la définition que de la méthode de calcul et des sources de données utilisées pour évaluer ce phénomène.

L'artificialisation des sols a de multiples conséquences. Dans sa forme la plus intense, lorsque les anthroposols sont artificiels ou construits par les humains [1], **l'impact sur le vivant est manifeste par la perte directe de biodiversité mais aussi diffus** puisque ces sols "non-vivants" coupent les corridors écologiques, impactant le cycle de vie de la biodiversité alentour, à savoir les déplacements, la recherche de nourriture ou encore la reproduction.

Au-delà de la menace sur la biodiversité, **cette perte d'espaces NAF conduit directement à une réduction des services écosystémiques rendus aux territoires**. En effet, les sols jouent un rôle majeur dans l'équilibre des écosystèmes. Le phénomène d'artificialisation entraîne donc :

- la diminution de la capacité d'absorption de l'eau par les sols, augmentant la vulnérabilité des territoires aux ruissellements et aux inondations lors d'événements pluvieux,
- la diminution de la capacité d'absorption des rayonnements solaires favorisant l'apparition d'îlots de chaleur urbains dont l'impact est particulièrement néfaste lors d'épisodes caniculaires. À ces effets liés à la nature du sol, s'ajoute l'absence de végétation à différentes strates, accentuant ces effets d'îlots de chaleur et contribuant également à l'augmentation de la pollution de l'air, mais aussi visuelle et sonore,
- la perte de la capacité de stockage du carbone par les sols en bon état écologique ainsi que la végétation qui s'y développe.

L'artificialisation des sols plus « légère », avec l'apparition d'anthroposols reconstitués (jardins, espaces verts), ou d'anthroposols réinvestis par le vivant (friches), modifie relativement peu les caractéristiques physico-chimiques des sols. Dans son rapport sur l'artificialisation des sols de 2019, France Stratégie souligne que bien souvent les anthroposols transformés par l'agriculture et la sylviculture ne sont pas considérés comme des sols artificialisés, et retient finalement comme définition de l'artificialisation des sols « tout processus conduisant à une perte d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) » [2].

La définition actuelle continue de faire débat. En effet, certains espaces verts urbains, certains jardins particuliers ou encore certaines friches sont riches en biodiversité et les sols ne sont pas imperméabilisés. Pourtant ces espaces vont être comptabilisés comme des espaces artificialisés, à la différence d'espaces agricoles de type grandes cultures

conduites en conventionnel depuis des années, alors que ces espaces, pauvres en biodiversité et en structure de sol, accentuent les problématiques d'érosion et de ruissellement. Cela signifie également qu'un projet d'aménagement sur un espace vert urbain ne sera pas comptabilisé comme de l'artificialisation ou, à l'inverse, que la déminéralisation et la renaturation d'un sol urbain ne sera pas compté comme restitué en sol naturel. Se pose alors la question de l'équilibre de l'équation : comment redonner des espaces naturels pour atteindre le ZAN ? L'adjectif « nette » signifie en théorie qu'il est possible de compenser en partie la dynamique d'artificialisation.

En termes de définition, il est également important de distinguer l'artificialisation de l'imperméabilisation des sols. L'imperméabilisation correspond spécifiquement à un sol revêtu ou bâti et induit une perte totale de sa fonctionnalité écologique. Sa réversibilité n'est possible qu'au prix de lourdes interventions de génie écologique et sur un pas de temps long.

2) L'artificialisation des sols : un phénomène en expansion mais difficilement mesurable avec précision

Le débat autour de la définition même de l'artificialisation des sols entraîne des difficultés sur les méthodes de calcul et les bases de données à mobiliser comme références. Plusieurs systèmes de mesure et de cartographies existent à l'échelle nationale mais également à des échelles plus locales (cf. encadré).

En France, entre 160 et 840 km² de sols sont artificialisés par an. Selon l'enquête Teruti-Lucas menée en 2014 par le ministère de l'Agriculture [3], c'est l'habitat qui occupe la plus grande part des surfaces artificialisées en France (41,9%) devant les infrastructures de transport (27,8%), les infrastructures dédiées aux services et loisirs (16,2%) et les infrastructures agricoles, sylvicoles et industrielles (13,7%). Néanmoins, le rapport souligne que, sur les 1.2 million de constructions réalisées entre 2005 et 2013, 42% l'ont été sur des zones déjà bâties, 26% en continuité du bâti existant, 24% par mitage (plutôt en zone peu dense) et 8% par artificialisation dite de masse, dans le cadre de grands programmes de construction collective (plutôt en zone littorale) [4].

Par ailleurs, l'artificialisation n'est pas corrélée à l'évolution de la population. En effet, certains territoires artificialisent alors même que leur population stagne, voire diminue. De plus, d'après la source Teruti-Lucas, on observe entre 1981 et 2014, une artificialisation cumulée plus de 7 fois supérieure à l'évolution cumulée de la population sur la même période. L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, et donc l'artificialisation, conduit peu à l'arrivée de nouveaux ménages mais engendre plutôt des transferts d'habitants et d'habitantes sur un même territoire, en particulier des polarités urbaines (centre-villes et centre-bourgs) vers les espaces péri-urbains, voire ruraux. En Normandie, entre 2000 et 2014, selon la base de données Perval, plus de la moitié des personnes ayant acquis des terrains à bâtir habitaient déjà dans le même EPCI.

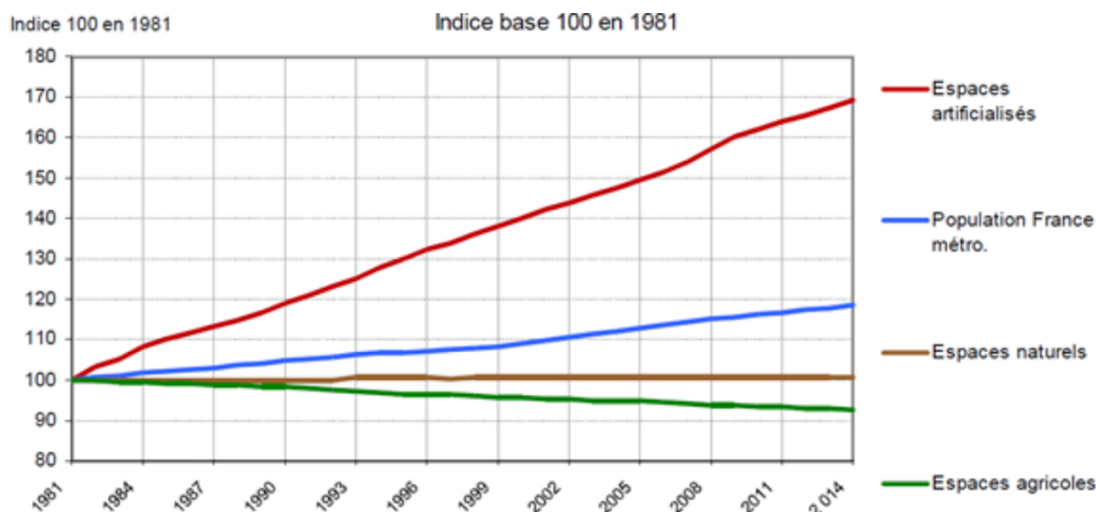


Figure 1 : Évolution de la population et des superficies d'occupation des sols en indice 100 selon les enquêtes Teruti-Lucas. Source : Ministère de l'Agriculture, SSP.

Néanmoins, d'autres facteurs peuvent expliquer ce phénomène d'artificialisation. En effet, le desserrement des ménages et la décohabitation augmentent le nombre de besoins en logement et diminuent le taux d'occupation des logements. Une plus grande fluidité des parcours résidentiels ou une restructuration des grands logements permettrait d'offrir des logements adaptés à la taille des ménages et d'éviter en partie la construction de nouveaux logements. D'autre part, la vacance de certains logements pour des raisons diverses (vétusté, manque d'accessibilité du logement, etc.) privent également les habitants et les habitantes d'une partie du parc existant.

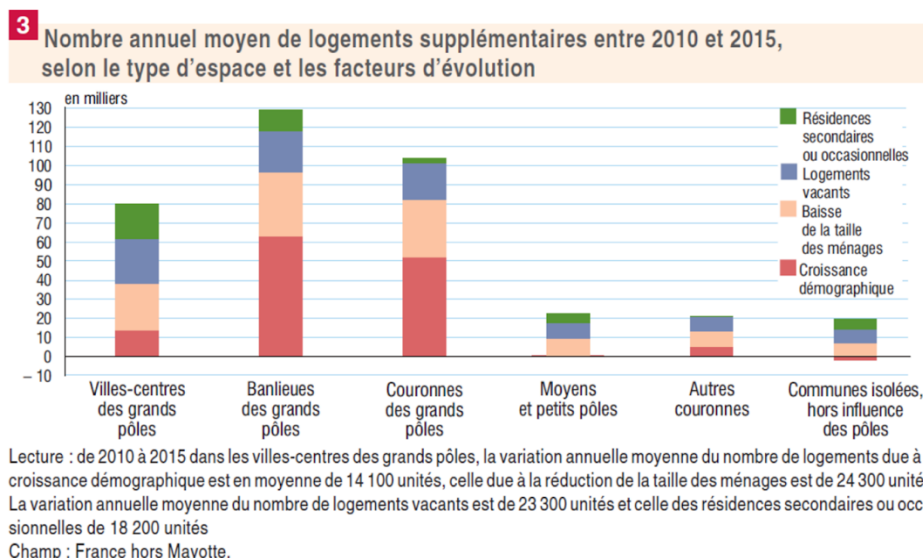


Figure 2 : Typologie des logements supplémentaires construits de 2010 à 2015. Source : INSEE, recensements de la population de 2010 et 2015.

Pour tenter d'anticiper l'évolution du phénomène d'artificialisation et alerter sur l'ampleur du problème, France Stratégie prédit que, si rien n'est fait, plus de 20 000 hectares de terres seraient artificialisés chaque année d'ici à 2030 contre 18 700 aujourd'hui. Dans ce

scénario, les communes les plus touchées seraient les plus rurales et isolées, où l'artificialisation y serait multipliée par 2.5 en moins de dix ans [2]. À noter que la Normandie a artificialisé 20 000 hectares en dix ans, entre 2005 et 2015, soit un terrain de foot toutes les quatre heures.

3) La Seine-Maritime : département qui artificialise 4 fois plus par personne comparativement à la moyenne nationale

La Seine-Maritime est le 13^e département de France métropolitaine le plus consommateur d'espaces relativement à sa croissance démographique, avec **plus de 4000 m² d'espace supplémentaire consommé par individu entre 2010 et 2015**, soit 4 fois plus que la moyenne nationale sur la même période. Alors que la population départementale reste stable, l'artificialisation des sols a connu une augmentation de presque 5 % en cinq ans pour une artificialisation cumulée 8 fois supérieure à la croissance démographique. Avec plus de 4500 hectares d'espaces NAF artificialisés entre 2009 et 2017, c'est l'équivalent de la superficie de plus de 2 terrains de football qui disparaissent chaque jour [5].

Si l'artificialisation annuelle des sols a enregistré une baisse de 29% de 2009 à 2017 en Seine-Maritime, cela est essentiellement dû à la diminution de la consommation par l'habitat bien que l'inflexion du phénomène reste encore insuffisante à l'échelle départementale. Entre 2008 et 2015, seules 16% des terres artificialisées étaient des friches, entendues comme des espaces naturels ou agricoles dégradés ou en déprise, et les délaissés de zones d'activités non valorisés et plus ou moins entretenus (non construits et non bétonnés), alors que 57% étaient des prairies et 23% des cultures. Les prairies sont les espaces les plus impactés par l'artificialisation des sols. En Seine-Maritime, entre 2008 et 2018, on observe une disparition de 20 204 hectares de prairies et la perte de 4 197 hectares de terres agricoles, selon l'Observatoire des sols à l'échelle communale (OSCOM). Cet écart entre prairies et terres agricoles s'explique par le fait qu'une partie importante des prairies a été convertie pour accueillir des cultures. L'artificialisation impacte donc les prairies de manière directe et indirecte.

Sur la même période, 45% des sols urbanisés en Seine-Maritime l'ont été pour l'habitat (27% habitat hors lotissement, 17% en lotissement, 1% seulement pour de l'habitat collectif), auxquels on peut ajouter 8% d'artificialisation par la voirie servant aussi à desservir les 19% de terres artificialisées pour l'activité économique (Figure 3).

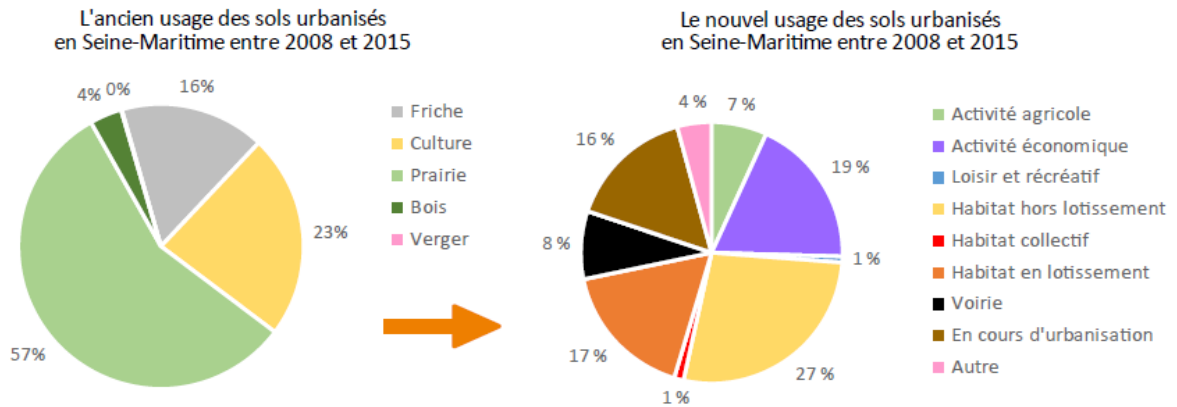


Figure 3 : illustration du changement d'usage des sols entre 2008 et 2015. Les prairies sont les espaces les plus impactés tandis que l'habitat individuel gagne du terrain. Source : SAFER de Normandie, VIGISOL.

A noter également qu'entre 2000 et 2015, la construction s'est faite très majoritairement en extension, ce qui est moins le cas du logement collectif ou des équipements, plus propices au renouvellement urbain (Figure 4) [5].

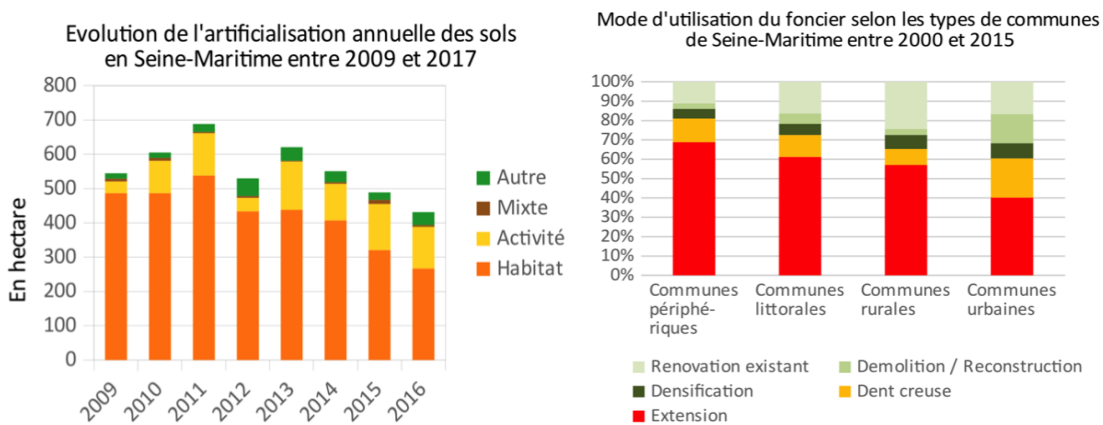


Figure 4 : Evolution et répartition des modes d'utilisation du foncier et des modes d'intervention selon les communes, en Seine-Maritime. Sources : Observatoire national d'artificialisation des sols et EPF Normandie, cartographie de la consommation foncière.

/Encart 1 /

Trois outils d'observation de l'artificialisation des sols ont été mis en place en Normandie [5] :

- **L'Observatoire des sols à l'échelle communale (OSCOM)**, outil développé par la DRAAF de l'ex-région Haute-Normandie et la DDTM de Seine-Maritime en partenariat avec la DDTM de l'Eure et la DREAL, constitue un outil de mesure de la dynamique foncière aux échelles communale, intercommunale, départementale et régionale.

Lien : https://carto.geonormandie.fr/1/oscom2017_076.map

- **Cartographie de la consommation foncière (CCF)** : outil développé par l'établissement public foncier de Normandie (EPFN) en partenariat avec la région Normandie, permet aux territoires normands de disposer d'informations comparables sur les dynamiques foncières.

Lien : <https://www.geonormandie.fr/>

- **Vigisol** : dispositif technique, scientifique et opérationnel développé par un partenariat entre la SAFER de Basse-Normandie, opérateur foncier, et un chercheur spécialisé dans la géographie des sols à l'Université de Caen Normandie ; outil qui produit et met à disposition des informations sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Lien : <http://vigisol.fr/>

4) Endiguer l'artificialisation des sols : l'objectif ZAN

Afin de répondre à ces enjeux, le gouvernement inclut, dans son plan biodiversité de 2018, la promotion d'une gestion économe de l'espace, avec pour objectif, à terme, le « zéro artificialisation nette » (ZAN) [2]. L'un des enjeux de cet objectif est de développer « des formes de densification adaptées à chacun des tissus urbains, en fonction de leur réceptivité à accueillir plus de personnes et plus d'activités, tout en améliorant les conditions de déplacements et la qualité de vie » [6]. L'atteinte du ZAN nécessite ainsi de combiner réduction de l'artificialisation et renaturation des terres artificialisées.

En ce qui concerne la réduction de l'artificialisation des sols, deux approches complémentaires peuvent être déployées. La première consiste à limiter la construction de bâti, en particulier hors zones déjà artificialisées, et à lutter contre le phénomène d'étalement urbain conduisant à une artificialisation supplémentaire liée aux aménagements conjoints (parkings, réseaux de transport, réseaux de fluides, etc.). La seconde consiste à densifier le bâti construit et à réduire l'emprise au sol. Pour ce faire, plusieurs stratégies peuvent être mises en place (Figure 5), comme surélever les bâtiments existants ou exploiter leurs sous-sols, rediriger les usages en changeant la destination de certains bâtiments (ex : transformation de parkings en entrepôts logistiques), réaliser de nouvelles constructions sur une parcelle déjà bâtie (ex : pavillon en fond de jardin, logements sur d'anciens parkings), diversifier les usages en fonction des besoins des nouveaux usagers ou encore résorber la vacance dans les centre-villes et centre-bourgs, ainsi que dans les zones d'activités. **Bien sûr, toutes les solutions de densification ne s'appliquent pas de manière égale, mais de façon complémentaire, et doivent être adaptées aux caractéristiques de chaque territoire.**

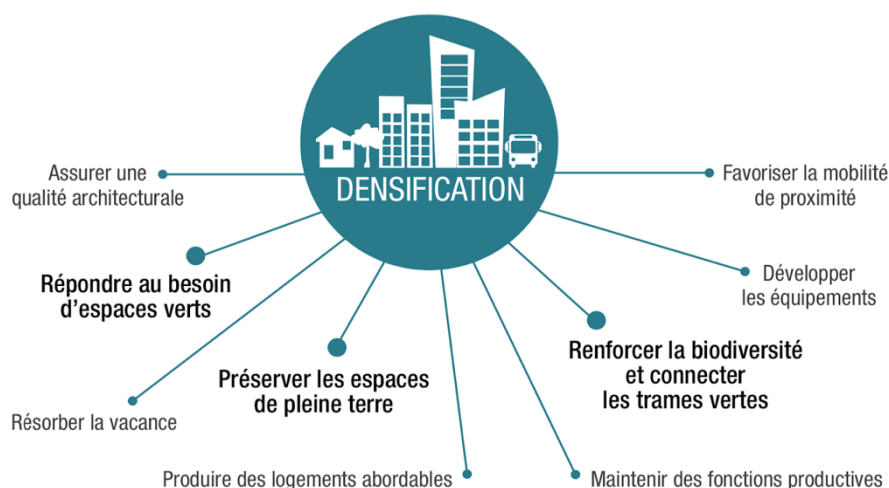


Figure 5 : Les objectifs de la densification pour réduire les besoins en extension. Source : Institut Paris Région.

Un autre enjeu est la valorisation et le développement des espaces verts, qui doivent être considérés comme des zones déjà aménagées et non des réserves de construction. Si cela témoigne d'un changement de regard vis-à-vis des espaces de nature en ville, l'enjeu est de le traduire concrètement sur le territoire, par la multiplication de ces espaces et leur connexion, enjeu appelé maillage territorial des espaces de nature. Les friches présentent à ce titre des potentiels multiples : réserves de biodiversité, foncier disponible pour le renouvellement urbain, etc.

5) L'objectif ZAN, une intention dans la droite ligne de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC)

Dès 2009, les travaux du gouvernement commencent par la mise en place d'un groupe de travail sur la doctrine ERC. Cela aboutit en 2013 avec un cadre méthodologique explicitant les premières lignes directrices. L'importance de la mise en œuvre de cette séquence, dans les plans, programmes et projets d'aménagement est réaffirmée dans la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. En théorie, la démonstration de l'application de cette séquence conditionne les autorisations délivrées par l'État. De plus, cette loi fait apparaître l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité, induisant un principe d'équivalence écologique pour tout impact infligé à la biodiversité.

L'objectif ZAN s'inscrit pleinement dans la logique de la séquence ERC :

- **l'évitement de l'artificialisation des sols** : par exemple, en restreignant le nombre de zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme, en systématisant l'identification du potentiel foncier mutable au sein de l'enveloppe urbaine bâtie, en optimisant l'occupation des zones d'activités existantes par la densification du bâti existant, en réhabilitant les bâtis économiques ou résidentiels vétustes et vacants, etc.
- **la réduction de l'artificialisation des sols** : en évaluant avec plus de réalisme les besoins réels en foncier, en optimisant l'existant pour ne créer que le nécessaire, en

optimisant les aménagements réalisés pour que des superficies d'espaces perméables de pleine terre et végétalisés soient maintenus au maximum, etc.

- **la compensation des sols artificialisés** : en désimperméabilisant et en renaturant des espaces, en appliquant le principe d'équivalence écologique.

Le principe d'équivalence écologique est aujourd'hui largement questionné dans son efficacité et nécessite donc de la prudence. Cela implique de s'interroger sur la superficie à compenser, sur les fonctionnalités écologiques à restaurer, sur l'importance de la proximité avec le lieu impacté et évidemment sur la reconstitution d'un espace *ex nihilo* qui sera vraiment fonctionnel écologiquement. Le rapport de France Stratégie souligne les difficultés économiques, réglementaires et techniques de conditionner l'artificialisation à une renaturation équivalente [2], que ce soit par l'application d'une taxe ou par la création d'un marché de droit à renaturer qui trouverait difficilement sa demande. Recréer un sol avec certaines fonctionnalités écologiques nécessite des interventions lourdes en termes de génie écologique et longues dans le temps. Il semble donc primordial d'accentuer le travail sur le volet de l'évitement puis de la réduction de l'impact sur l'artificialisation des sols, les mesures de compensation ne venant que très rarement répondre à l'objectif d'équivalence.

Le tableau ci-dessous (Figure 6) recense les actions à mettre en œuvre pour l'atteinte des objectifs ERC en matière d'artificialisation des sols (I : Imperméabilisation, C : Compensation d'ENAF, E : Étalement urbain).

	Action	I	C	E
Éviter	Réoccupation des logements et locaux vacants	X	X	X
	Réutilisation des friches industrielles		X	X
	Élévation de bâti (densification verticale)	X	X	
	Division parcellaire (densification horizontale)		X	X
	Réalisation de parkings souterrains	X	X	
	Développement des infrastructures de transport public			X
Réduire	Utilisation de matériaux et de surfaces perméables (parcs de stationnement perméables)	X		
	Développement d'infrastructures vertes (toits verts, bandes enherbées, etc.)	X		
	Techniques pour compenser les effets de l'artificialisation	X		
Compenser	Régénération des sols (renaturation des sols)	X	X	X
	Réutilisation de la couche de terre et rétablir le sol artificialisé	X	X	X

Figure 6 : Exemples d'actions pour éviter, réduire ou compenser l'artificialisation ainsi que les effets attendus. Source : CEV, 2019.

6) L'habitat, pierre angulaire de l'objectif ZAN

L'habitat est la première cause d'artificialisation en France et doit faire l'objet d'une attention particulière pour l'atteinte de l'objectif ZAN. Plusieurs possibilités sont actuellement étudiées pour transformer l'habitat et réduire l'artificialisation des sols. Pour éviter une artificialisation supplémentaire, il est possible de densifier des zones déjà artificialisées.

Cela peut faire l'objet d'une stratégie foncière publique en cherchant à concentrer les nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine par le comblement de « dents

creuses » ou par la réhabilitation des friches industrielles ou artisanales dans les centre-villes et les centre-bourgs. Les espaces en dent creuse ou interstitiels peuvent par exemple être identifiés dans les documents d'urbanisme et faire l'objet d'opération ponctuelle ou d'opération d'ensemble répondant à des règles spécifiques d'intégration au tissu urbain existant. Dans le cas où il ne serait pas possible de construire au sein de cette enveloppe urbaine, il apparaît malgré tout possible de proposer des aménagements sobres en consommation d'espaces NAF. Ci-dessous (Figure 7) un exemple illustrant six propositions de bâti, chacune s'insérant sur un morceau de ville d'un hectare, avec une densité de 75 logements par hectare [10] :

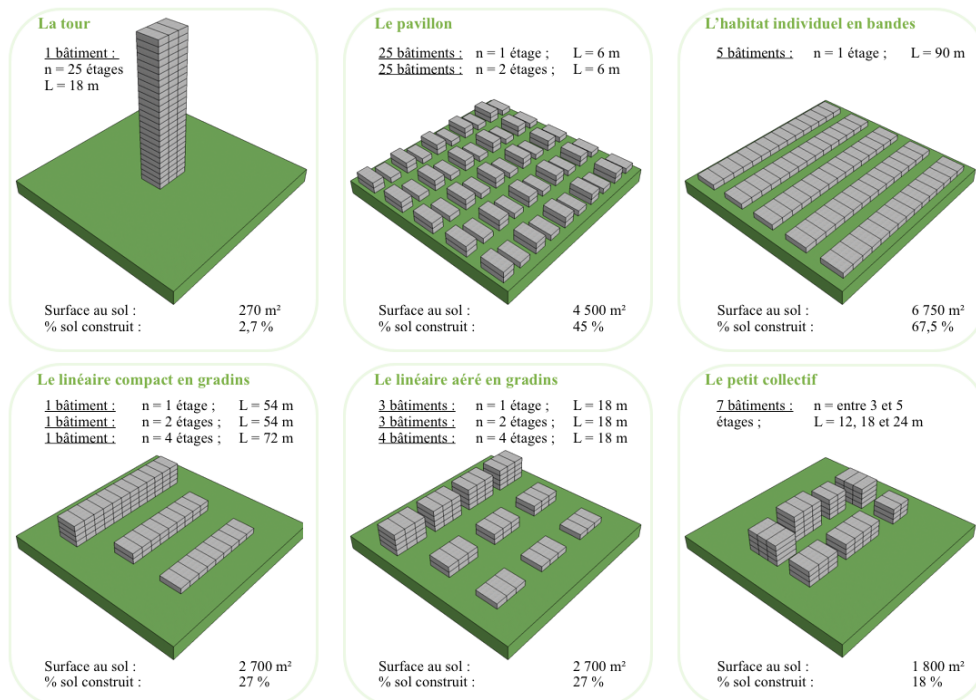


Figure 7 : six propositions de bâti pour une densité de 75 logements à l'hectare. Source : « Efficacité énergétique et formes urbaines : élaboration d'un outil d'optimisation morpho-énergétique » [10].

Le schéma suivant (Figure 8) illustre différents types de bâtis possibles en fonction de leur densité estimée :

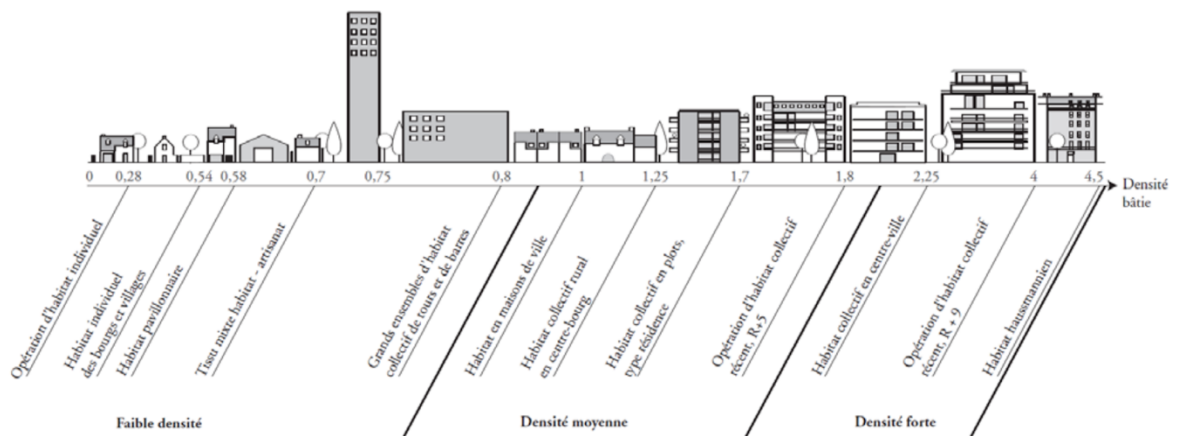


Figure 8 : de gauche à droite, les densités sont de plus en plus élevées. Source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Île-de-France (2005).

Des initiatives privées participent également à cette dynamique de densification dite « douce » des parcelles existantes, dont on peut distinguer 3 formes :

- La **division parcellaire**, pour revendre une partie de la parcelle à une personne qui pourra alors construire un nouveau logement, incarnée par l'approche BIMBY (Build In My BackYard [8]).
- La **densification parcellaire**, qui peut se faire par la construction d'un second logement sans division (par extension ou surélévation du bâti existant). Des propositions audacieuses ont ainsi vu le jour comme le « Residential Infill Project » aux États-Unis [9]. La densification parcellaire peut aussi s'effectuer par la démolition du bâti existant afin de construire de l'habitat individuel dense ou de bâtir sur la même surface un logement collectif.

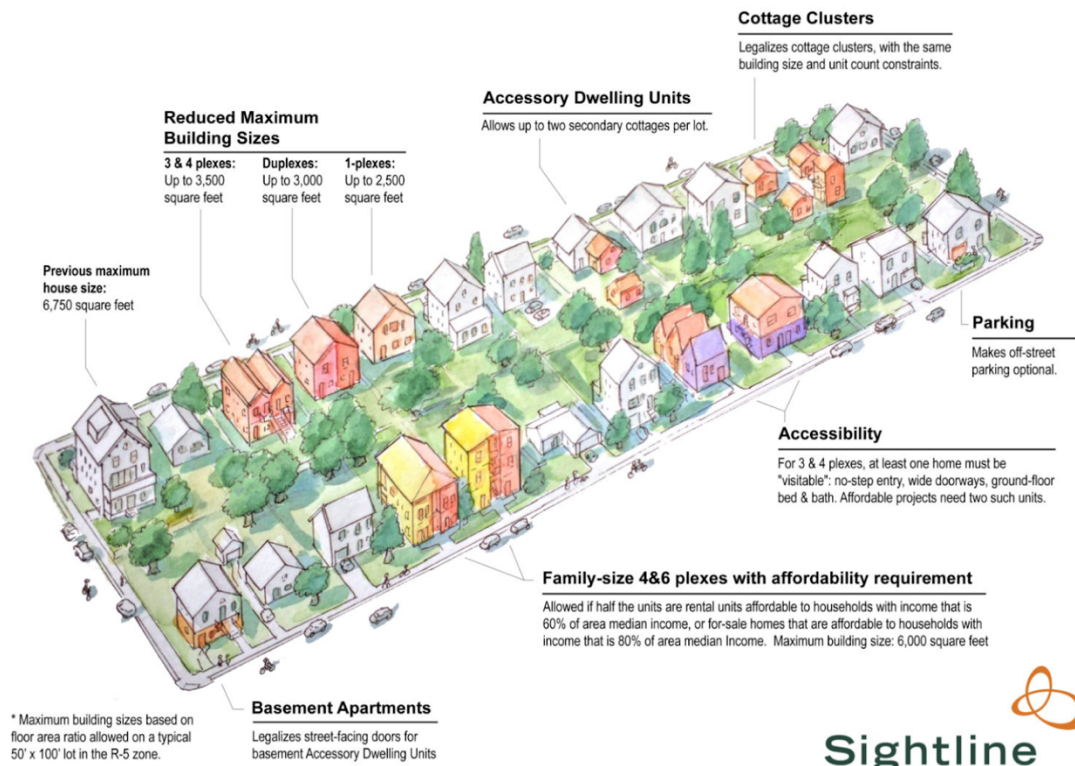


Figure 9 : Illustration du projet de densification résidentielle à Portland pour promouvoir la diversité des formes urbaines et la réintroduction de petites maisons de ville accessibles aux foyers à revenus modestes. Source : www.sightline.org [9].

- La **division pavillonnaire**, lorsque la subdivision au sein du même bâti en plusieurs logements est possible sans démolir l'ensemble du bâti [7].

Cependant l'artificialisation liée à l'habitat n'est pas uniquement due au bâti, mais également à l'organisation des villes et des quartiers qui peuvent générer de l'artificialisation supplémentaire via les infrastructures de réseaux, de services ou routières ou pour l'agrément (ex : jardin). Cela est le cas du mitage, résultant de la multiplication de projets de petite taille, notamment d'habitations construites de façon diffuse par les particuliers, causant une dispersion des constructions dans un paysage naturel et auxquelles s'ajoutent les nécessaires infrastructures pour les relier aux centres urbains. France Stratégie considère le mitage comme un facteur important d'artificialisation liée à l'habitat [2].

Il importe donc d'aménager pour réduire l'habitat dispersé et les constructions dans les hameaux, de permettre le partage et la mutualisation des espaces et des services, tout en prenant en compte la mixité des usages, de préserver des coupures d'urbanisation notamment en bordure des axes routiers entre les villages et les hameaux, et de penser l'urbanisme par la mobilité pour réduire la place de l'automobile au profit de la pratique piétonne, des liaisons douces et du développement de réseaux de transports en commun [11].

7) Un cadre général complexe, qui définit néanmoins des pistes de réflexion pour répondre aux enjeux de l'artificialisation

L'ensemble des propositions évoquées constitue autant un cadre de réflexion qu'une boîte à outils de propositions concrètes à mettre en œuvre pour atteindre l'objectif ZAN. Il s'agit de lutter contre l'effondrement de la biodiversité et de prévenir les conséquences induites par la perte des services écosystémiques, mais également d'anticiper les aléas liés à l'imperméabilisation des sols pour diminuer la vulnérabilité des territoires face au dérèglement climatique.

France Stratégie propose de sensibiliser l'ensemble des parties prenantes concernées – administrations, collectivités, personnes portant les projets et ménages – aux coûts engendrés par l'artificialisation, en particulier les élus et les ménages [1]. Parallèlement, le rapport souligne la nécessité d'améliorer la connaissance des dynamiques d'artificialisation. En effet, comme le souligne l'Institut Paris Région, **changer la manière de construire et d'aménager pour atteindre l'objectif ZAN n'implique pas seulement une connaissance des enjeux mais une adaptation des modes de production et la construction de nouveaux modèles pour les professions de l'aménagement** (investissements, promotion des logements, aménagements, entreprises et collectivités territoriales) [6].

Pour accompagner au mieux ces parties prenantes, et inciter au changement, il apparaît donc nécessaire de mieux comprendre ce qui détermine leurs pratiques actuelles et ce qui est susceptible de freiner le changement afin de développer des stratégies adaptées pour faciliter l'émergence de formes urbaines compatibles avec l'atteinte de l'objectif ZAN.

II- Les déterminants de l'artificialisation par l'habitat

A- Explications socio-économiques de l'artificialisation

Dans la littérature s'intéressant aux déterminants de l'artificialisation en France, un ensemble de facteurs est couramment évoqué pour expliquer l'émergence de formes d'habitat contribuant activement à l'étalement urbain et à la consommation d'ENAF.

1) Le poids de l'histoire et l'inertie politique

Après la deuxième guerre mondiale, les politiques publiques poussent une reconstruction massive du pays à travers la multiplication de logements collectifs, moins chers et plus rapides à construire. Ils seront deux fois plus nombreux que les logements individuels [13]. Cette politique des « grands ensembles », véritables « machines à habiter » promues par Le Corbusier, se trouve rapidement contestée au tournant des années 60, pour son approche rationaliste et hygiéniste et sa rupture avec les formes d'habitat traditionnel, pour la ségrégation sociale qu'elle induit, et pour le mal-être lié à la qualité du bâti et à son entretien.

Une politique inverse s'amorce alors pour « répondre plus efficacement aux aspirations à une meilleure qualité de l'habitat et de l'urbanisme, et [pour] lutter contre le développement de la ségrégation sociale par l'habitat » (circulaire Guichard de 1973). Un discours en miroir se construit, poussant un modèle résidentiel « ascendant » où l'accession

à la propriété et le modèle de la maison individuelle sont présentés comme des réponses à un besoin d'autonomie, et un exemple de réussite sociale [14]. Cette demande d'aménagement urbain se conjugue alors à la croissance des villes et à la baisse de l'emploi agricole : les sols libérés sont ainsi employés à d'autres fins [15].

La construction de maisons individuelles va ainsi connaître une période intense jusqu'en 1979, avant de ralentir, par le fait de transformations importantes des modes de vie et de la recomposition des cellules familiales [14]. Elle reprend fortement de 1994 à 2008, notamment facilitée par l'essor de la construction de maisons individuelles peu chères et clés en main [13]. Si cet essor de l'urbanisation est propulsé par la croissance démographique, l'étalement urbain s'explique aussi par la mutation des caractéristiques sociales des ménages : décohabitations des enfants, allongement de la durée de vie à la retraite, recompositions familiales autour de l'accès à l'emploi des femmes notamment, accroissement du nombre de petits ménages, en partie dû à l'augmentation du nombre de familles monoparentales. La taille moyenne des ménages est ainsi passée de 2.7 à 2.3 personnes entre 1980 et 2008 [60]. L'étalement urbain est par ailleurs facilité par le développement des infrastructures routières, la démocratisation de l'accès à la voiture ainsi que des nouvelles technologies de l'information. Le rapport aux distances a évolué avec l'accélération des déplacements et de l'information. Ce constat amène à réinterroger notre rapport à la mobilité, nos modes de vie et notre modèle de société de manière générale. Cela dépasse donc une simple problématique foncière.

Face à l'augmentation de la demande d'habitat, l'offre peine à suivre le rythme pour des raisons techniques (délais de construction), administratives (dépôt de permis de construire, recours) ou politiques (zonages fonciers malthusiens¹, i.e. les habitants manifestent parfois leur mécontentement à ce que l'on construise près de leur habitation, les élus évitent donc de construire par peur de perdre leur électorat) conduisant à la mise en place de nouvelles politiques de logement pour accroître l'offre [16].

La demande en besoins « primaires » (équipement, aménagement intérieur) s'est également peu à peu déplacée vers des besoins de confort « plus sophistiqués » (qualité de vie, environnement de vie, etc.). La surface moyenne par habitant a ainsi augmenté de près de 10m² depuis les années 1980, principalement pour l'individuel. **En effet, on observe qu'entre 2001 et 2013, la taille moyenne des logements individuels augmente, alors que celle du collectif, elle, diminue** [17].

Ces politiques successives ont conduit à l'organisation actuelle du marché de l'habitat, faisant évoluer avec elles les aspirations des habitantes et des habitants, induisant un effet d'inertie économique et sociale en faveur de l'artificialisation.

¹ En référence au malthusianisme, doctrine politique prônant la restriction démographique. En urbanisme, un zonage malthusien consiste en la restriction des zones habitables d'une commune. Les habitants et/ou les élus peuvent voir d'un mauvais œil l'installation de population n'appartenant pas à la même classe qu'eux par exemple. Cette politique pousse à l'entre-soi et la gentrification.

2) L'économie, moteur de l'artificialisation

Comme le souligne France Stratégie dans son rapport, les choix de planification mis en œuvre par les communes sont influencés par les agents économiques du territoire : entreprises, commerces, ménages, propriétaires de foncier non bâti et agricole [2]. En effet, différents mécanismes économiques peuvent expliquer les dynamiques d'artificialisation.

Tout d'abord, les écarts importants de prix du foncier non-bâti entre centre-ville et périphérie (en faveur de la périphérie) cumulés aux écarts de prix de la construction entre l'ancien et le neuf (en faveur du neuf) favorisent la construction de logements neufs en périphérie [2, 18] par les aménageurs et promoteurs car ils sont moins coûteux ; la réhabilitation des logements anciens en centre-ville étant en comparaison bien peu rentable car viennent s'y ajouter les multiples contraintes réglementaires du bâtiment. Par ailleurs, plus le foncier est élevé, plus il doit être rentabilisé par une surface grande [2]. Étant moins coûteux, les terrains en périphérie sont également plus accessibles financièrement pour les ménages, leur décision d'habiter en zone périurbaine étant fortement contrainte par leur budget. Plus on s'éloigne du centre-ville et des grands pôles urbains, plus les prix du foncier baissent. Un coût de transport plus élevé dû à une plus grande distance aurait pu compenser cette différence de coût à l'investissement. Cependant, l'amélioration technologique de la motorisation et de la conception des infrastructures routières permet de moins consommer sur une même distance [12]. À prix de carburant constant, les distances parcourues pour un même temps de transport augmentent, ce qui tend à favoriser l'étalement et le mitage. Néanmoins, cet accroissement de la distance à parcourir augmente la vulnérabilité des ménages les plus modestes qui dépendent de l'évolution du prix des carburants. En outre, la hausse des budgets, par l'augmentation des niveaux de vie et de la « capacité d'endettement des ménages », avec l'évolution des modalités de prêt [16], ont permis d'augmenter dans le même temps la surface habitable moyenne par personne [2].

Les modèles de base de l'économie urbaine considèrent que la localisation résidentielle des ménages est déterminée par le coût du logement, le coût du transport mais aussi par la localisation des bassins d'emplois [19]. La délocalisation de ces derniers en périphérie des villes tend donc à favoriser l'artificialisation. L'émergence de nouveaux modes de travail, facilitée par la dématérialisation, et accélérée par la crise sanitaire de 2020, interroge d'ailleurs l'impact du télétravail sur l'évolution de la demande d'habitat [20].

Les promoteurs et les acquéreurs ne sont pas les seuls pour qui le choix est déterminé par le prix du foncier. En effet, les propriétaires de terres agricoles prennent également ce facteur en compte, puisque la différence de prix entre terres agricoles et terres urbanisables tend à fortement inciter la vente, ouvrant de nouvelles terres à la construction en périphérie des zones urbaines [18]. Le prix des terres éloignées étant plus faible que celui des parcelles avoisinant les zones déjà bâties, la dynamique d'étalement s'en retrouve renforcée.

Le prix du foncier étant déterminant, l'engagement d'une collectivité dans la lutte contre l'artificialisation, en limitant le nombre de constructions nouvelles peut alors conduire à une augmentation des prix du foncier et par conséquent du logement [2].

Un autre effet rebond est d'ailleurs observé lorsque les pouvoirs publics mettent en place des politiques fiscales pour soutenir l'accès au logement et à la propriété. France

Stratégie cite l'exemple du prêt à taux zéro mis en place par l'État en 1995 qui a ciblé majoritairement l'achat de logements neufs pour soutenir le marché de la construction en France. **Un certain nombre de logements ont ainsi été produits, moins en réponse à une demande que dans une perspective de défiscalisation (Conseil Économique, Social et Environnemental Régional - CESER).**

Vu sous cet angle, la dynamique économique semble implacable, et le processus d'artificialisation par l'habitat est difficile à endiguer. Seulement cette vision mécanique de l'offre et de la demande éclipse, d'une part, ce qui les détermine, et d'autre part, considère les acteurs comme des êtres rationnels, dont la prise de décision se fait sur la seule base d'un calcul coût-bénéfice sur un nombre de critères réduits. **Or, les préférences de chacun et de chacune, et en particulier des habitants et des habitantes, sont déterminées par d'autres paramètres que le signal prix.** Des études en sociologie, s'appuyant sur des résultats de sondages et des enquêtes de terrain, sont souvent convoquées dans la littérature portant sur l'artificialisation des sols, pour venir compléter le diagnostic, **soulignant ainsi le rôle déterminant des paramètres socio-économiques du choix de l'habitat.**

3) Des dynamiques sociales favorables à l'artificialisation

a) La recherche d'un idéal de vie

La maison individuelle représente le logement idéal pour l'écrasante majorité des Français et des Françaises (82% en 2004 [40], 87% dont 56% qui la souhaitent isolée en 2007 [61]), si bien qu'à caractéristiques identiques, les ménages sont même disposés à payer un tiers plus cher en moyenne pour une maison que pour un appartement [23]. De manière classique, le revenu, l'âge, la composition du foyer ou encore le niveau d'éducation semblent déterminer le choix d'habitat. Néanmoins, certains paramètres peuvent être plus déterminants que d'autres comme les caractéristiques de la maison [24], le milieu de vie dans lequel l'individu a grandi ou la projection sur la durée d'habitation [25], son mode de vie [26] ou l'environnement social et des services à proximité de la maison [27].

Certaines caractéristiques clés dans le choix d'habitat des ménages sont récurrentes et semblent partagées [21, 22, 28, 29, 62], notamment :

- Avoir un jardin,
- Avoir un espace à vivre plus important (qu'en appartement),
- Avoir la possibilité de personnaliser son logement.

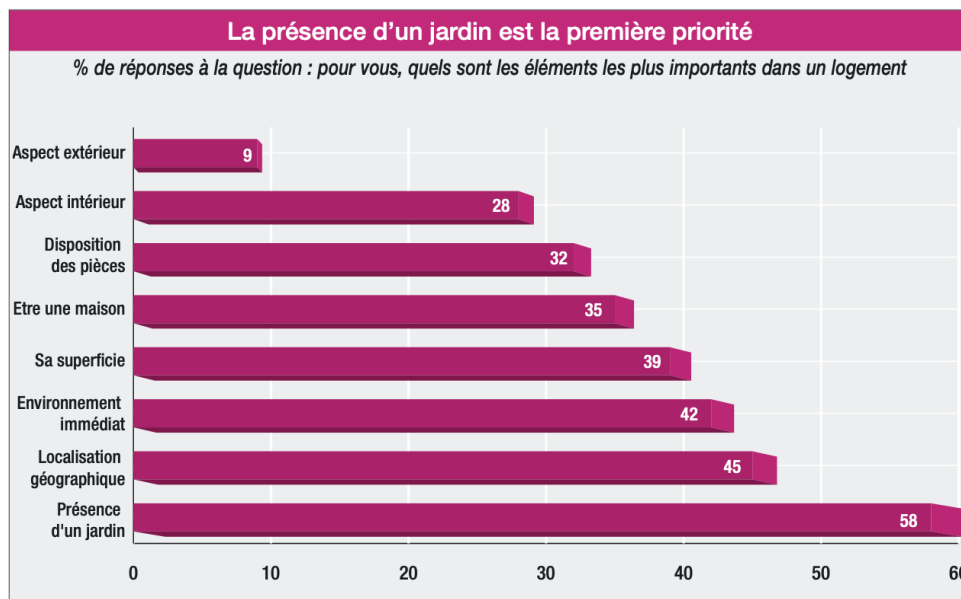


Figure 10 : La présence d'un jardin est la première priorité. Source : CREDOC, UNCFMI (2004).

Un autre souhait récurrent concernant l'habitat est celui de devenir propriétaire. C'est une réelle volonté déclarée de la part des ménages : en 2004, habiter une maison et en être propriétaire est la combinaison parfaite pour 77% des interrogés par le CREDOC ; en 2008, 89% des locataires sondés déclarent vouloir acquérir une maison individuelle [13].

Une autre aspiration concerne la localisation de l'habitat. Les ménages, en fonction de leur revenu, sont guidés non seulement par la distance au centre mais aussi par l'environnement de vie et en particulier la présence d'aménités [19]. On peut distinguer trois types d'aménités déterminantes pour le choix d'habitat :

- Les **aménités naturelles** qui correspondent aux caractéristiques topographiques de l'espace (littoral, montagne, forêt, etc.),
- Les **aménités historiques** qui renvoient à l'aspect esthétique et patrimonial (monuments, patrimoine architectural, musées),
- Les **aménités modernes** qui représentent la présence d'équipements publics, de théâtres et cinémas, de commerces ou l'état de rénovation des aménités historiques.

La place grandissante accordée aux aménités conduit à des phénomènes de « migrations hédonistes » [60]. On pourrait ajouter à ces aménités, les **aménités sociales** (ou endogènes) considérées comme positives pour les voisinages aisés et éduqués, mais au contraire négatives quand elles sont rattachées à des voisinages défavorisés. Ces dynamiques de groupe conduisent à une uniformisation sociologique et à une ségrégation socio-spatiale des territoires. D'autant plus, lorsque la proximité des aménités impacte le prix du foncier et en contraint l'accès [15]. **Des espaces dédiés à des catégories de population émergent alors jusqu'à parfois même se renfermer sur elles-mêmes**, comme l'illustrent les « gated-communities », à l'échelle d'un quartier ou d'une résidence, qui se développent en France [19]. Cet entre-soi socio-spatial produit alors ce que Charmes qualifie d'urbanisme malthusien [63].

b) Le périurbain, synonyme d'un idéal de vie recherché

Plusieurs facteurs sont couramment évoqués pour expliquer cet attrait pour la maison individuelle. Tout d'abord, cet idéal de vie est associé à un idéal social : l'appartenance à une classe sociale favorisée. C'est un signe extérieur de réussite [29]. Il permet également de créer un « patrimoine durable et transmissible » [64] pour l'avenir de soi et de sa famille. Ensuite, ce mode d'habitat est pensé comme un espace séparé du reste du monde, plus sûr, plus calme (loin des nuisances sonores et de la circulation automobile par exemple). Il est de fait considéré comme un environnement de vie adapté à la vie de famille [65]. Le déménagement en zone pavillonnaire est d'ailleurs souvent lié à l'accès à un emploi stable et est également conditionné par l'arrivée d'un enfant [28].

L'espace périurbain est surtout plébiscité puisqu'il donne une possibilité d'accès à des logements plus confortables à des prix plus abordables [30]. Pour Damon [15], cela concernerait surtout les ménages de classes moyennes qui ne peuvent acquérir le même type de bien en ville. En 2006, les ouvriers sont proportionnellement deux fois moins nombreux que les cadres à accéder à la propriété ; mais quand ils le deviennent, ils choisissent plus souvent d'acquérir une maison (88% des ouvriers contre 67% des cadres).

Berger [30] souligne que les CSP+ sont plus mobiles et plus sélectifs dans leur choix, et considèrent donc des zones plus larges par rapport aux CSP- qui restent plus à proximité de leur zone de départ. Les catégories intermédiaires s'aventurent quant à elles le long des grands axes de circulation, un phénomène expliqué en partie par le fait qu'elles sont davantage organisées en couple bi-actif. Ainsi, **l'espace périurbain est « un espace à maturité, à même de prendre en compte les aléas de l'existence et les recompositions de la cellule familiale »** [32].

Le choix d'habitat, s'il est contraint par le niveau socio-économique, n'est cependant pas stable et évolue avec les phases du cycle de vie : la décohabitation à l'âge adulte, quasi systématiquement orientée vers de la location, la mise en ménage ponctuée par des cycles résidentiels transitoires, de la colocation jusqu'à parfois la double résidence [66]. La localisation résidentielle va ainsi être déterminée par le parcours de vie. L'accessibilité à certains services spécifiques ou la présence d'aménités particulières vont ainsi être différemment déterminantes pour les familles ou les retraités, et vont aussi influencer sur le développement des zones touristiques qui en retour peuvent influencer les choix d'habitat [19].

Le choix de composition des logements individuels est aussi dépendant du contexte et du parcours de vie. Ainsi, les divorces augmentent non seulement le nombre de ménages mais aussi la taille de l'habitat pour pouvoir accueillir les enfants. Les étudiants, ne pouvant se loger seuls, sont susceptibles de rechercher des logements plus vastes en colocation [12].

Sur la base de critères sociologiques, des typologies de résidents des maisons individuelles peuvent alors être distinguées. Gateau [28] identifie par exemple différents types de résidents de zones pavillonnaires, les « jeunes accédants », entre 25 et 34 ans, des classes populaires en ascension sociale ou des classes moyennes s'établissant en zone périurbaine, les résidents « installés » entre 35 et 60 ans et les « habitants vieillissants et sédentaires ».

Jousseume, Bailleul et Cailly [33] fondent leur typologie sur le rapport à la mobilité, intimement lié à la localisation de l'habitat :

- les « enracinés immobiles », au fort ancrage résidentiel et majoritairement propriétaires,
- les « survenus mobiles », nouveaux habitants dont l'activité, notamment professionnelle, est encore centrée autour du pôle urbain, propriétaires et en recherche d'aménités naturelles,
- les « enracinés mobiles », ancrés territorialement mais dépendants professionnellement de bassins d'emplois éloignés dont ils sont revenus,
- les « survenus en quête de local », anciens urbains cherchant à s'ancrer territorialement en travaillant dans le secteur.

Les dynamiques sociales révèlent un autre rapport à la maison individuelle et esquissent de nouveaux déterminants du choix d'habitat au cœur des problématiques d'étalement urbain. **La notion d'habitat invite à dépasser celle du logement, « trop imprégnée d'une conception purement économique d'un produit immobilier » et « met en lumière l'interaction entre un univers matériel et un univers socioculturel, entre la forme et l'usage du lieu » [14].**

c) Une offre pas uniquement déterminée par la demande

Les enjeux de l'artificialisation sont divers et renvoient à la multiplicité des acteurs y prenant part : les habitants et les habitantes qui conditionnent la demande, mais aussi les promoteurs et aménageurs, les architectes et urbanistes ou encore les élus qui, par leurs choix, déterminent la répartition et la nature de l'offre d'habitat sur un territoire. Des choix susceptibles de s'influencer mutuellement en fonction du rôle et des intérêts de chacun et de chacune [18].

Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), dans un programme de recherche [34], s'est intéressé au rôle que jouent les architectes dans ces dynamiques d'artificialisation. Les architectes interviennent au moment de la conception du bâti. Ils et elles sont donc contraints par les aménités urbaines existantes (ou non) comme les services et les transports en commun du lieu choisi par les promoteurs et les élus. Leur choix va être également déterminé par les règles d'urbanisme en vigueur et le budget. Or, une réflexion sur l'aménagement des espaces de vie du quartier et la proximité avec les services et transports est cruciale pour l'intégration de la densité dans la vie des habitants.

Cailly [35] cite l'exemple de Montlouis-sur-Loire, où un nouveau quartier dense a émergé dans la zone périurbaine. Bien que cette nouvelle densité soit relativement acceptée par les habitants et les habitantes, ces derniers rapportent dans des entretiens le regret de ne pas être connectés au réseau de transports en commun du pôle urbain et regrettent une vie de quartier assez faible. Cela peut représenter un frein à l'ancrage résidentiel et dès lors, ce quartier n'est envisagé que temporairement dans le parcours des ménages.

Pradelle et Duffrene [21] rappellent qu'au-delà de la notion de densité, un travail reste à faire en amont des projets denses concernant **« le rapport entre espace bâti et espace libre, distance entre constructions, structuration des espaces, entretien des espaces**

publics, nuisances, trafic automobile ou piéton ». Il apparaît alors nécessaire de se demander quels types de logement il faut construire, où les construire et pour quel type de ménages. La question n'est alors plus seulement quantitative [20].

Loisier et Petel [18] soulignent la difficulté des élus locaux à faire face à une pression forte notamment pour élargir la constructibilité, ou encore la crainte de la potentielle concurrence avec les communes avoisinantes.

Les déterminants non économiques des acteurs de l'offre d'habitat sont rarement investigués ou même directement évoqués dans la littérature sur l'artificialisation liée à l'habitat. Les choix des acteurs économiques ou politiques sont réduits aux dynamiques économiques qui les sous-tendent. L'étude des composantes humaines et sociales déterminant l'artificialisation par l'habitat est donc non seulement réservée au choix des habitants et des habitantes mais elle se cantonne bien souvent à la dimension sociologique.

Il est cependant possible d'essayer d'aller plus loin dans la compréhension du choix des formes d'habitat contribuant activement à l'artificialisation des sols en France. La section suivante développe une approche centrée autour des acteurs et mobilise le prisme d'analyse des sciences comportementales pour tenter de décrypter les mécanismes cognitifs à l'œuvre à partir des éléments disponibles dans la littérature.

B- Mécanismes psychosociaux du choix d'habitat contribuant à l'artificialisation des sols

En analysant la littérature scientifique portant sur les facteurs déterminants le choix d'habitat, et en cherchant notamment à comprendre cette préférence pour la maison individuelle en zone périurbaine et rurale de la part de l'ensemble des acteurs impliqués dans le processus d'aménagement urbain en France, plusieurs grands mécanismes cognitifs et sociaux peuvent être identifiés.

1) La place prépondérante des représentations

a) Chez les habitants et les habitantes

En 2007, sur une demande de l'Observatoire de la Ville, l'institut de sondage TNS Sofres [61] réalise une enquête sur la notion de densité : près de 65% de la population considère la densité comme quelque chose de négatif. La densification est perçue « comme une dégradation de l'ambiance (bruit, espaces verts), l'apparence (propreté, prix), la fonctionnalité (congestion) et la sociabilité des lieux (sécurité) » [67]. Et ce, même si le modèle de la ville dense ou compacte offre des avantages économiques [2].

Peuvent être ici distingués deux types de représentations conjointes. D'une part, la perception de la densité elle-même, qui renvoie au ressenti vis-à-vis d'une forme urbaine et de son appréciation architecturale positive ou négative. D'autre part, les représentations associées aux zones urbaines denses qui, elles, renvoient à un ensemble de représentations négatives de la vie des résidents et résidentes, ou même des résidents eux-mêmes en zone urbaine [61]. Si les premiers types de représentations mentales sont issus de l'expérience perceptive, les seconds sont soit issus d'une expérience empirique et située du mode de vie urbain, soit véhiculés par des représentations sociales et renforcés par des associations

d'idées dans les discours. Néanmoins, quelle qu'en soit leur origine, ces représentations convergentes tendent à se mélanger et à se renforcer.

Une équipe de recherche s'est ainsi intéressée à ce qui pouvait expliquer ce décalage entre densité perçue et densité réelle. Dans un rapport de 2003 [37], l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR) s'est intéressé à la perception de la densité dans des quartiers parisiens avec des densités moyennes d'occupation des sols variables, et relève que **la densité du bâti, la hauteur des bâtiments, ou encore l'absence d'espace verts ou d'arbres sont autant de critères contribuant à la densité perçue**. Pour Pradelle et Duffrene [21], les caractéristiques architecturales comme la distance entre les constructions et la structuration des espaces, sont décisives dans la perception de la densité. Les auteurs soulignent également le rôle joué par la présence de nuisances perçues, le trafic automobile ou encore le flux piéton. Pour le sociologue Michel Bonetti, la densité vient du fait « (...) **qu'on est face à un univers extrêmement uniforme, monotone, déqualifié et très minéral - des façades plates, uniformes qui donnent le sentiment d'un élément massif - et cela construit une représentation de la densité.** » [38].

Cette perception de densité reste cependant importante dans le périurbain où l'espace entre les bâtis est conservé et où l'espace urbain y est jugé trop dense. Léger [39] souligne que le seuil de rupture avec l'habitat individuel peut être situé à 24 maisons à l'hectare, au-delà, il est difficile de garder une intimité et de disposer d'un jardin.

Au-delà de l'aspect purement architectural des quartiers denses, l'habitat collectif est associé à cette densité urbaine par ce qu'elle induit à l'échelle du logement. La proximité sociale est ainsi jugée trop importante, voire oppressante, car on y est régulièrement confronté au voisinage, que ce soit dans les parties communes ou à travers le bruit via les murs ou les sols. Cette surcharge d'interactions et d'informations est source de stress et engendre un sentiment de promiscuité, d'entassement. **Avoir l'impression de vivre avec le voisinage réduit la frontière entre les bulles « moi » et « autrui » [21]. Dès lors, les ménages peuvent avoir envie d'affirmer les frontières de leur bulle et ils ne peuvent le faire, pensent-ils, que dans l'habitat individuel.**

Les logements collectifs associés aux quartiers de logements sociaux sont réputés à tort comme « denses ». Cette appréciation traduit l'assimilation erronée qui est faite entre logement social, forme urbaine dense, et habitat « repoussoir ». La DDT 82 [36] cite à titre d'exemple le quartier du Mirail à Toulouse, associé à la densité, à l'urbanité, alors qu'il est deux fois moins dense qu'un quartier prisé du centre ancien (60 logement/ha pour le quartier du Mirail contre 120 logements/ha dans le centre).

À l'opposé du logement collectif, l'habitat individuel est, quant à lui, plébiscité pour ses avantages : pouvoir être chez soi, avoir la possibilité de personnaliser, avoir un espace extérieur, etc. sans les inconvénients du collectif [34].

Le tableau suivant regroupe les traits sémantiques associées à chacune des formes urbaines présentées à des participantes et participants [34]. Le pavillon est la maison individuelle avec un terrain/jardin, l'appartement est un habitat en centre-ville. La forme collective du pavillon est le lotissement (regroupement de maisons) ; celle de l'appartement est la résidence, perçue comme une forme haut de gamme, qualitative et chère (en comparaison avec les HLM par exemple). Entre les deux formes d'habitat individuel et collectif, on retrouve l'Habitat Individuel Dense (HID). Dans sa version peu appréciée (version

-), il s'agit de formes dont l'extérieur est gris et très minéral, dont l'individualité de la maison est difficile à percevoir, avec un manque de lumière supposé. Les visuels les plus appréciés (version +) sont isolables de l'extérieur, même s'il y a une unité avec les autres maisons (mais pas d'uniformité) et possèdent un peu de verdure.

	Formes simples		Formes collectives		HDI (au final: une forte ambivalence)	
	pavillon	Appartement	résidence	lotissement	Version -	Version +
Degré d'intimité Voisins au dessus/dessous	+++	-	-	+		
Liberté de décision	+++	-	-			
Liberté de personnalisation (à l'extérieur)	+++			-		
Transports en commun vs isolement	-	+	+	-		
Proximité aux commerces/école	-	++	+	-		
Espace vert collectif			++	-		
Jardin privatif	+++	-	-	+		
Garage	+++		+			

Figure 11 : synthèse du programme de recherche du PUCA sur les caractéristiques recherchées dans un logement.

Cette opposition entre ces deux représentations, l'une positive, l'autre négative, qui se renforcent mutuellement, engendre une binarité de l'imaginaire de l'habitat. Le CREDOC [40] montre, par exemple, que 85% des Français et des Françaises interrogés pensent que le bruit peut être gênant quand on vit en appartement, contre seulement 3% quand on vit en maison individuelle. Également, 70% pensent que les conflits de voisinage sont liés à la vie en appartement.

Des représentations similaires sont associées aux lieux d'habitation eux-mêmes, comme en témoignent les personnes qui y vivent, sur la qualité de l'air ou la sécurité dans le quartier [17] :

Opinion du ménage sur la qualité de l'air dans le quartier par tranche d'unité urbaine	Ensemble	Bonne	Moyenne	Mauvaise
Total en %	100	73,5	21,3	5,1
Communes rurales	100	89,9	8,6	1,5
Unités urbaines de moins de 100 000 habitant.e.s	100	81,3	15,8	2,8
Unités urbaines de plus de 100 000 habitant.e.s -	100	66,7	26,1	7,2
Unité urbaine de Paris	100	49,9	39,6	10,5

Figure 12 : Opinion des ménages sur la qualité de l'air dans leur quartier. Source : enquêtes logement 2013, France Métropolitaine.

Opinion du ménage sur la sécurité dans le quartier par tranche d'unité urbaine	Ensemble	Bonne	Moyenne	Mauvaise
Total en %	100	73,3	22,2	4,5
Communes rurales	100	86,7	11,9	1,4
Unités urbaines de moins de 100 000 habitant.e.s	100	76,8	19,9	3,3
Unités urbaines de plus de 100 000 habitant.e.s -	100	66,2	27,4	6,4
Unité urbaine de Paris	100	62,1	30,3	7,6

Figure 13 : Opinion des ménages sur la sécurité dans leur quartier. Source : enquêtes logement 2013, France Métropolitaine.

Cependant, ces représentations fluctuent au sein de la population. Lambert [31] souligne, par exemple, que la plupart des familles de cité, interrogées dans le cadre de son travail de recherche, ne valorisent pas l'habitat à la campagne car il est associé « au lieu de vie des paysans, à l'économie vivrière, au manque de confort et de modernité ». Dans son travail, Lambert note un point clé : les ménages aspirent à une maison isolée (crainte notamment du voisinage), et non à un lotissement. Ce sont leurs contraintes budgétaires qui souvent les orientent vers le lotissement.

Pinson [41] met en avant la nécessité de déconstruire les représentations sociales, généralement positives et idéalisées, associées au pavillon, en retraçant son histoire sociale et en décryptant les représentations véhiculées.

En effet, le ménage peut faire face à la confrontation entre ses attentes, fondées sur une représentation de la maison individuelle, et la réalité de l'habitat pavillonnaire. Lorsqu'il est vécu, le mode de vie en lotissement fait émerger des représentations négatives propres : « Le lotissement enferme, il est pauvre, tout juste « habité » » [42]. Les lotissements sont constitués de maisons « toutes pareilles », « sans âme » et « sans originalité ». Les pavillonnaires se trouvent éloignés, voire coupés (par une route, une voie ferrée ou encore un pont) du centre du village ; un ostracisme spatial qui s'accroît avec le développement du lotissement, au point de devenir « impersonnel, anonyme et étranger »,

et finalement de ressembler à la vie urbaine à laquelle précisément les pavillonnaires ont voulu échapper au point de ne « pas supporter les derniers arrivants » [29]. **La sociabilité « authentique » espérée de la vie en périphérie des villes censée compenser « l'inconsistance des relations sociales » de la ville, une critique récurrente liée à « l'anonymat, [au] caractère impersonnel des relations qui y dominent et [à] son individualisme accentué », n'est pas réalisée [29].**

Dans une enquête sociologique menée en 2016, Beauparlant, Bosse et Roy [43] montrent que les ménages peuvent être disposés à accepter une nouvelle densité résidentielle. **Cependant, cette dernière n'est acceptée que parce qu'elle est envisagée comme une étape transitoire de leur parcours résidentiel.** Le pavillon individuel étant la dernière étape. Et de fait le bien-être en zone périurbaine reste supérieur à celui en ville [17] :

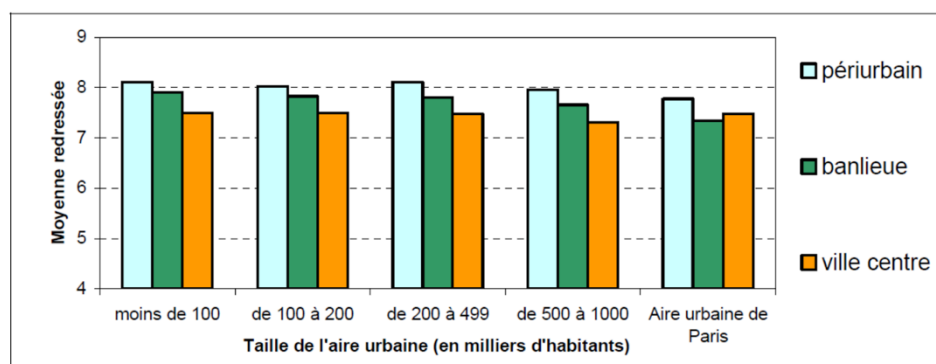


Figure 14 : Bien-être dans son quartier par zone INSEE et tranche d'aire urbaine sur une échelle de satisfaction de 1 à 10. Source : enquêtes logement 2006, INSEE, calculs CGDD.

Le décalage survient surtout du fait que les ménages attendent du pavillon individuel qu'il réponde à toutes leurs difficultés. Les attentes se concentrent surtout sur le pavillon en lui-même ainsi que sur l'image de la zone pavillonnaire qui l'entoure. Cela explique les réponses rapportées à plusieurs enquêtes évoquant les préférences des ménages concernant la maison individuelle [40, 62]. Au-delà des attraits physiques de la maison individuelle (avoir de l'espace, un jardin, etc.), rejoindre la zone pavillonnaire permet d'afficher une ascension sociale et de rentrer dans le modèle culturel dominant aujourd'hui en France [42].

Certaines études plus récentes [14, 44] évoquent la possibilité que **les ménages souhaiteraient désormais des solutions combinant habitat individuel et espace urbain, l'accessibilité et la mobilité étant devenus des critères importants dans la localisation des ménages.** Cela est la traduction de l'évolution des modes de vie, de la manière « d'habiter ». Dans une étude de 2018 [44] qui a été diffusée sur tout le territoire français, les trois raisons principales rapportées pour le choix d'un habitat individuel dans un espace urbain sont d'être dans un contexte urbain et donc d'avoir un accès aux aménités modernes (commerces, équipements, loisirs), de pouvoir réaliser une maison à son image et d'avoir un jardin en pleine terre tout en étant en ville.

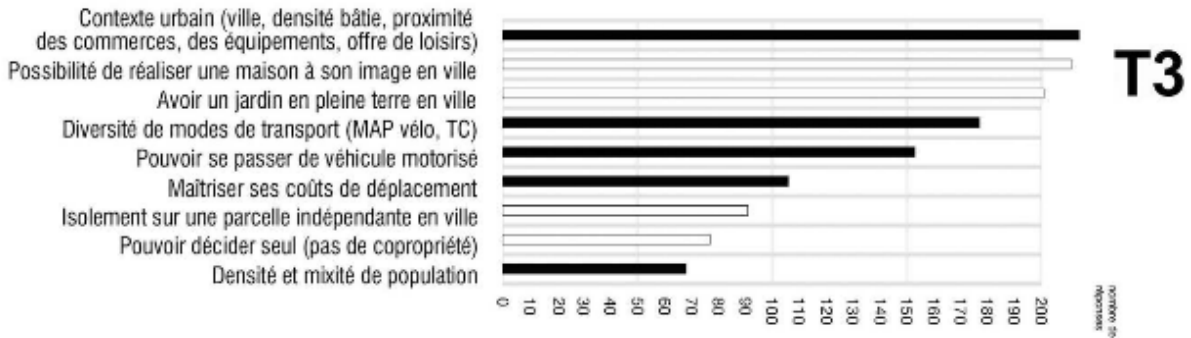


Figure 15 : les principales raisons invoquées par les personnes ayant choisi T3 (l'option couplage habitat individuel dans l'espace urbain). Source [44].

Concernant le concept hybride d'habitat individuel dense (HID), il est inexistant dans l'imaginaire social, enclavé entre deux représentations fortes que sont le collectif et le pavillon individuel. **Si l'habitat individuel dense existe, se voulant être un juste mélange entre habitat collectif et habitat individuel d'un point de vue de l'artificialisation des sols, il ne bénéficie d'aucune représentation mentale dans l'esprit des ménages.** Recouvrant de très nombreuses formes d'habitats, l'HID manque d'un modèle unificateur prototypique [34]. Face au rejet du collectif, seul subsiste le pavillon individuel. Ainsi, le parcours résidentiel imaginé ne peut que se finir dans cet environnement [43]. Pourtant, les possibilités offertes par l'individualisation sont tout aussi bien identifiées que celles offertes par les dimensions les plus positives du collectif, à un niveau macro (centre-villes, services, transports) et micro (bon voisinage, espace collectif commun, fonctions partagées comme les jeux enfants, le parking ou les ordures ménagères), sans pour autant imposer une dimension communautaire perçue comme aliénante.

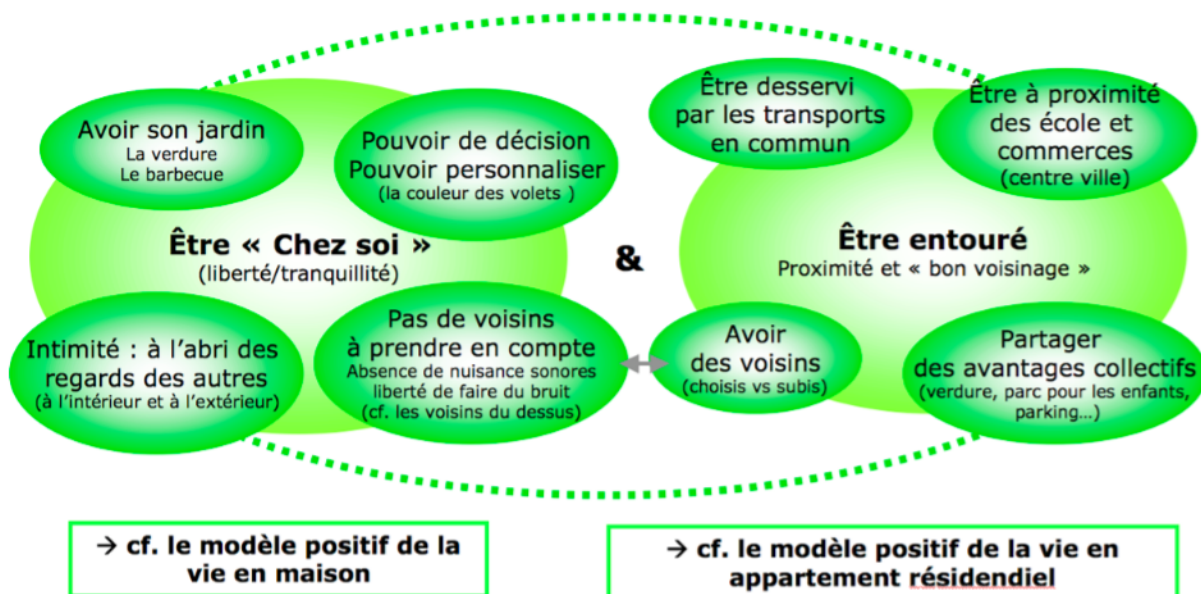


Figure 16 : schéma récapitulatif des représentations polarisées entre la vie en maison individuelle et la vie en appartement. Source [34].



Figure 17 : illustration des représentations mentales liées à l’habitat. Entre les deux extrêmes (le pavillon individuel et le logement collectif), très peu de formes d’habitat intermédiaires sont connues. Source : ACTE Lab et [S]City, à partir d’icônes en ligne (flaticon.com et icon-library.com).

b) Les autres parties prenantes de l’habitat

Les élus/élues partagent les représentations mentales négatives de l’habitat collectif des habitants et habitantes : densifier leur territoire reviendrait à voir venir des tours, qui ne s’intègrent pas dans le paysage de leur commune, voire le dénatureraient, d’autant plus que ces tours seraient liées à l’installation de populations « en grande difficulté sociale et stigmatisée » [45]. Pour ces élus/élues, c’est l’image du village qui rend leur territoire attractif et la densité viendrait menacer cela. Ils et elles considèrent l’habitat comme le seul moyen de développer leur commune. Par ailleurs, les élus/élues ont des représentations de ce que veulent les ménages et pensent que les nouveaux arrivants « ne recherchent pas cela ». Cette posture engendre un paradoxe : la construction de pavillons peu qualitatifs et similaires d’un territoire à l’autre dégradent et banalisent le cadre de vie censé attirer de nouveaux ménages. En perdant son authenticité et son identité de territoire rural ou de village, la commune ne correspond plus aux attentes socio-culturelles et perd alors en attractivité.

De leur côté, les aménageurs et promoteurs s’appuient sur les retours qu’ils et elles ont de la part des ménages et des élus/élues pour anticiper la demande. Un de leurs enjeux principaux est de répondre au marché de sorte que les opérations immobilières ne représentent pas un trop gros risque financier. Ils estiment être dans une situation paradoxale où on leur demande de développer ce type de projets, mais dans les faits, ils et elles se heurtent à ce que pensent les élus/élues ou aux aspirations des ménages [38]. Leur

marge de manœuvre leur paraît donc assez limitée pour innover de peur d'être « sanctionné » par le client.

Les architectes et les urbanistes partageant la même culture que les autres parties prenantes du processus d'aménagement urbain, il n'est pas surprenant d'apprendre, chez certains et certaines, que la densité est synonyme de hauteur [46]. Cette notion de densité est parfois mal accueillie par les professionnels/professionnelles de la production de logements car elle est perçue comme une injonction, une contrainte supplémentaire pour exercer leur métier et leur expertise [46].

Une autre représentation négative que peuvent partager les architectes et urbanistes concerne la présence de l'habitant dans le processus de conception, notamment dans les projets d'habitats participatifs qui voient le jour ces dernières années. Les professionnels/professionnelles du bâti conçoivent cet élément externe comme une source de conflit. L'acteur-habitant ralentit le processus de production en ayant des « souhaits irréalisables », faisant « de mauvais choix » et en n'ayant pas conscience de toutes les « problématiques techniques » [47]. Par ailleurs, pour certains professionnels, l'étalement urbain est dû, d'une part, à l'égoïsme des communes acceptant « de nouvelles constructions sans se préoccuper de l'impact sur l'ensemble du territoire » et d'autre part, à l'égoïsme des habitants et des habitantes « pour avoir choisi de se construire une maison au milieu de leur parcelle » tout en étant dans l'incapacité de se projeter [48]. En effet, les habitants et habitantes, voulant chacun et chacune construire leur maison, ne pensent pas à l'impact de leur construction sur le territoire dans lequel elle s'ancre. A l'inverse, les architectes et urbanistes, de par leur formation, ont une capacité de projection aiguisée : ils et elles peuvent imaginer des aménagements urbains qui peuvent se concilier avec l'esprit du territoire dans lequel ils et elles interviennent.

Enfin, de manière commune à tous les acteurs « faiseurs de villes » [46], les transformations des modes de vie sont peu étudiées et donc peu anticipées dans les projets d'aménagement urbain alors que, par exemple, les stratégies résidentielles des ménages n'incluent plus forcément le facteur « enfants », les femmes voulant de plus en plus faire carrière sans rupture due à l'arrivée d'enfants [14].

2) Au-delà des représentations, les mécanismes cognitifs et sociaux de l'habitat

Les représentations et croyances que peuvent avoir les différentes parties prenantes sont une première limite au changement de pratiques, et à l'abandon de la maison individuelle périurbaine consommatrice d'espaces naturels au profit de l'imperméabilisation des sols. Un ensemble de mécanismes cognitifs évoqués dans la littérature dédiée au choix d'habitat est susceptible de rendre difficile le changement tant dans la demande en habitat que dans l'offre.

a) Chez les habitants et les habitantes

Une des caractéristiques souvent évoquées par les ménages dans leur choix d'habitat est d'avoir la possibilité de personnaliser leur logement, ce qui leur permet d'abord de maîtriser leur habitat mais aussi de se l'approprier. Pour le CREDOC, dont l'enquête révèle que 93% des Français s'accordent sur ce critère, la maison individuelle symbolise « le sur-mesure », le logement collectif étant le « prêt-à-porter » [40]. En effet, la maison individuelle semble particulièrement appréciée puisqu'elle permet de conserver une forme

d'autonomie, de gérer la proximité et les interactions sociales [42]. Nicole Haumont, qui s'est intéressée à la « psychosociologie de l'habitat », considère que la maison individuelle est « le lieu privilégié pour l'expression de tendances très profondes » qui ne peuvent généralement pas s'exprimer en logements collectifs [13]. Lorsque l'Agence d'Urbanisme de Lyon parle de cette propriété clé de l'habitat, elle dit que « l'individu agence, organise au mieux le lieu qu'il habite afin de créer un environnement qui lui est propre ». D'ailleurs, lorsque les pavillonnaires sont contraints dans la possibilité de le faire, survient fréquemment, bien souvent par manque de temps quotidien pour s'y consacrer, une forme de souffrance psychologique, faute de ne pouvoir « aménager à sa guise la maison dans laquelle on s'est pourtant projeté » [29].

En effet, **la notion d'auto-efficacité est une dimension importante de la psychologie humaine car elle capture cette nécessité de rester en contrôle de son environnement afin de pouvoir l'adapter pour répondre à ses besoins et mieux s'adapter. Être en mesure de rester agent est une dimension récurrente associée au bien-être et à la résilience.** Larceneux [49] propose de concevoir le logement comme « une extension psychologique et physique de soi », devenant alors « un lieu où l'on peut exprimer son individualité, tout en vivant dans son intimité ».

Il en va de même avec les relations sociales : « La maîtrise des relations et l'émergence d'une continuité des liens faibles qui caractérisent à la fois la sphère privative et celle du voisinage, telle qu'elle a été observée dans les lotissements de l'agglomération, ne semblent pas pouvoir être effectives pour des ménages plus contraints dans leur choix de localisation et de construction » [42]. Pour Larceneux [49], le logement individuel laisse à l'habitant le « contrôle de renoncer à autrui ».

Cette dimension cognitive vient d'ailleurs parfois se heurter à la valeur accordée au territoire dans lequel on vit, un phénomène appelé « attachement au lieu ». Puisque les logements sont peu adaptés à l'évolution de la vie familiale, et que les territoires ne disposent pas toujours d'une offre résidentielle mixte, les ménages sont contraints de déménager. Or, « les habitants préfèrent pouvoir rester dans le même lieu, dans un habitat qui devrait idéalement s'adapter aux transformations de leur vie personnelle » [20]. Néanmoins, **Thébert et son équipe de recherche [32] montrent que l'enracinement résidentiel et l'ancrage territorial se renforcent mutuellement : « la découverte des ressources locales (matérielles et sociales) se fait à la faveur d'un projet d'installation inscrit dans la durée, qu'elle consolide en retour en créant de l'attachement ». Ainsi, des ressources négligées au premier abord apparaîtront déterminantes pour le bien-être par la suite :**

Q33 : êtes-vous d'accord avec l'affirmation suivante : « *je participe à la vie de ma commune* » ?

	Tout à fait d'accord	Plutôt d'accord	Plutôt pas d'accord	Pas du tout d'accord
Nb moyen d'enfants	1.6	1.4	1	0.7
Au moins 1 enfant	19 %	35 %	25 %	22 %
Pas d'enfant	12 %	25 %	26 %	37 %

Figure 18 : synthèse des réponses illustrant la participation à la vie locale lorsque le nombre d'enfants croît. Source [32].

L'évolution des préférences avec le temps est un aspect que les acquéreurs ne prennent que peu en compte, se focalisant sur leurs besoins immédiats. Cette difficulté à se projeter dans le futur, et à le faire en prenant comme référentiel le présent, créant un effet d'escompte temporel est parfois qualifié de « biais du présent ». Selon Marchal et Stébé [29], c'est la raison pour laquelle le temps finit par manquer pour agencer son logement : « il faut emmener les enfants au club sportif ou à la répétition de musique, les week-ends trop courts pour faire les courses de la semaine, et les économies impossibles à faire en raison du coût d'entretien élevé des voitures, compromettant sérieusement l'avancée des travaux ou de la rénovation ».

Cette difficulté à anticiper les possibles aléas, comme à considérer des avantages encore peu palpables, conduit nombre de ménages à investir dans un logement plus grand, individuel et donc péri-urbain, sans prendre suffisamment en compte les divers coûts cachés. Un des coûts cachés peu pris en compte dès le départ par les ménages, et pourtant au centre du mode de vie périurbain, concerne la mobilité et notamment les déplacements domicile-travail [52]. Un coût d'autant plus élevé pour les couples ou familles qui utilisent quotidiennement deux véhicules [28]. En plus du coût, la dépendance à la voiture individuelle en zone périurbaine est vécue comme une source de pénibilité et de stress [50].

Cette difficile projection dans le futur impacte également l'anticipation de l'évolution du prix du foncier. En effet, pour certains ménages, devenir propriétaire n'est pas seulement une manière de retrouver une forme d'auto-efficacité, mais c'est un investissement pour l'avenir. Pour Cavailhes [16], les anticipations peuvent même infléchir les dynamiques de prix sur le marché et créer des effets de bulle (survalorisation excessive de la propriété qui incite à devenir propriétaire), accentués par de possibles effets de contagion sociale (ou de mimétisme : de plus en plus d'individus veulent investir y voyant une grande opportunité).

Le choix d'habitat nécessite donc la prise en compte d'un nombre important de critères, une tâche cognitive coûteuse et difficile à mettre en place. Ainsi, en plus des aspirations en termes de logement, doivent être prises en compte la localisation, la proximité des équipements, notamment scolaires, mais également la présence d'aménités, en plus de la composition sociologique du quartier. **L'Agence d'Urbanisme de Lyon [14] parle alors du développement du modèle de « ville à la carte », qui consiste à « choisir la localisation en fonction de la proximité des équipements et services tout en bénéficiant d'un cadre calme,**

sécuritaire et socialement identifié », qui se résume à une quête de « l'urbanité sans la citadinité ».

La mobilité, souvent négligée, doit idéalement être aussi incluse dans l'équation du choix de l'habitat, non seulement par son coût, mais parce qu'elle peut s'avérer déterminante dans le choix de la localisation de l'habitat. En effet, les besoins de mobilité des habitants et des habitantes sont complexes et varient en fonction du lieu de vie et des infrastructures de transports [51] :

Carte 9 : Un exemple de mode de vie « périphérique »

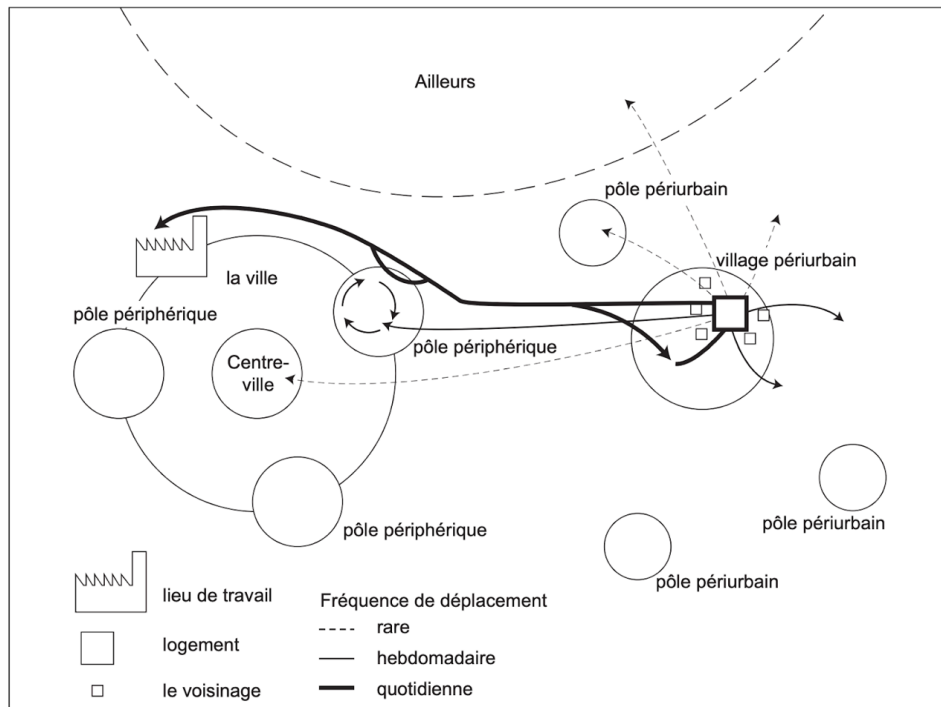


Figure 19 : schéma illustrant les possibles interactions et nécessités de déplacement dans un mode de vie dit « périphérique ». Source [51].

Carte 10 : Un exemple de mode de vie « villageois – citadin »

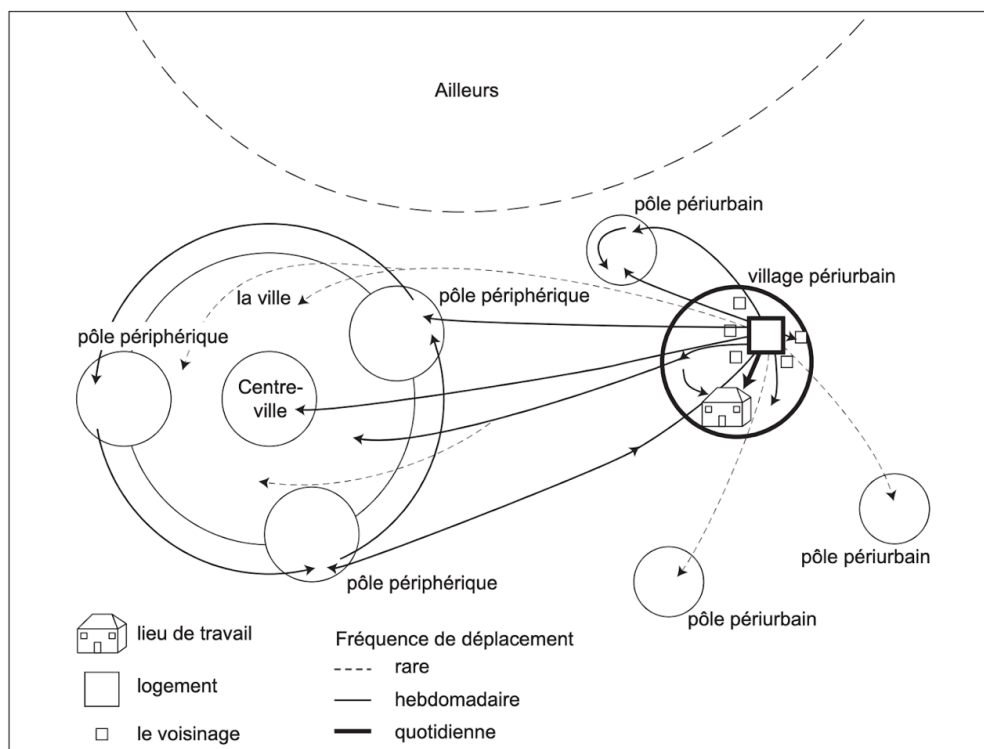


Figure 20 : schéma illustrant les possibles interactions et nécessités de déplacement dans un mode de vie dit « villageois-citadin ». Source [51].

Pour l'Agence d'Urbanisme de Lyon [14], la mobilité quotidienne peut désormais être considérée comme un capital « au même titre que le capital social, culturel ou économique », ce qui est donc générateur d'inégalités : « Être mobile, c'est être employable, grand dans la société ». Elle cite par exemple les transports en commun non adaptés aux différents modes de vie, pointant l'âge comme facteur discriminant pour la mobilité et l'inclusion sociale. L'enjeu primaire réside dans l'articulation entre le logement et son environnement immédiat : **« la réponse à la problématique de l'habitat face aux évolutions des modes de vie ne consiste pas à définir de nouveaux types de logement standards destinés à des catégories actualisées des ménages »**. Il s'agit de restructurer le tissu urbain existant, en faisant des liens entre l'habitat et l'environnement direct pour réinventer la manière d'appréhender les notions « d'habiter » et « d'habitat ».

Pour répondre à ces nouveaux besoins, des territoires multifonctionnels se développent combinant lieux d'habitat, de nature, d'activité économique, mais aussi de loisirs ou de vie sociale. Si cette multifonctionnalité participe au processus d'autonomisation des espaces périurbains et offre aux habitants et aux habitantes une forme d'autonomie vis-à-vis des centres urbains et d'une sur-mobilité individuelle. Cependant, cette multifonctionnalité accélère l'étalement urbain et donc l'artificialisation des sols [50].

Étant donné le nombre de critères déterminants à considérer, les stratégies résidentielles des ménages se font sur la base d'un compromis, et donc d'un sacrifice, ce qui nécessite de prioriser les critères [14]. Néanmoins, comme le rappelle Gateau [28], c'est bien le capital économique disponible qui s'avère limitant, et qui bien souvent finit par orienter

les habitants et les habitantes désireuses d'acheter une maison individuelle vers le pavillonnaire, *a fortiori* lorsqu'il s'agit d'une accession à la propriété.

Selon Beauparlant et son équipe de recherche [43], les ménages ajustent bien leur désir d'espaces à leurs moyens économiques. Si certains critères sont sacrifiés, ce ne serait que temporairement, en considérant le choix pavillonnaire comme transitoire ou temporaire. Rationaliser une situation vécue comme inconfortable permet de réduire ce qu'on nomme la dissonance cognitive. Elle survient lorsque nous sommes confrontés à des incohérences entre une situation subie et nos aspirations, comme lorsqu'un choix contraint contrevient à notre bien-être. Pour Dodier [51], les individus se construisent donc « des petits arrangements au quotidien avec leur conscience » ou « tendent à modifier plus en profondeur leurs principes de vie ». Cependant, lorsque la rationalisation n'est pas possible, le déni se révèle aussi précieux pour réduire la dissonance. Ainsi, l'ex- Direction Régionale de l'Équipement de Haute-Normandie (DREHN) [52] souligne d'ailleurs que **les habitants et les habitantes du périurbain sont souvent « offusqués de l'augmentation du prix des carburants à la pompe » et, s'ils souhaiteraient payer moins cher, ne « remettent jamais en cause leur choix résidentiel ».**

Il est cependant important de souligner qu'un certain nombre de biais décisionnels peuvent venir infléchir la prise de décision et précipiter cette situation de « désenchantement pavillonnaire » pour reprendre les termes de Marchal et Stébé [29]. A la difficile projection dans le futur, vient par exemple s'ajouter parfois un biais de positivité, qui consiste à ne pas considérer la survenue possible d'aléas, notamment financiers, dans le futur. Des pavillonnaires se retrouvent alors endettés par manque d'anticipation des coûts cachés (coût du transport, entretien de la maison, investissements supplémentaires) [52]. Un biais de cadrage peut également conduire des ménages à négliger des alternatives et à se couper de compromis plus avantageux, en se focalisant sur un critère et en le surestimant. L'ex-DREHN [52] mentionne l'exemple de ménages qui partent dans leur recherche d'habitat avec une taille de logement, un nombre de pièces et une surface du terrain précis. Des biais attentionnels peuvent alors émerger, et privilégier des critères comme le prix du foncier dans les communes « rurales » plutôt que l'offre en services.

Lorsqu'il est confronté à un problème multifactoriel, notre cerveau peut en effet se reposer sur des règles simples qu'il considère comme de bonnes approximations d'un ensemble d'autres critères. Le prix du foncier comme indice de la qualité du lieu de vie est un exemple typique. Un autre exemple est la réflexion qui consiste à privilégier l'achat pour investir à la location, afin de ne pas « jeter l'argent par les fenêtres », et à ne pas prendre en compte les multiples facettes financières d'un tel projet, pouvant s'avérer bien peu rentable à terme en fonction du type de bien, de sa localisation et de l'évolution du contexte économique [52].

Seulement, nous l'avons vu avec les coûts cachés de la mobilité, certains choix sont le fruit de prises de décisions précipitées, pouvant alors conduire à un fort sentiment de regret. C'est le cas de personnes ayant effectué un choix précipité pour fuir une situation ou un secteur en particulier, comme l'habitat dense jugé négatif, pour une destination jugée plus attractive [42]. Dans ces cas, les représentations concernant les types et lieux d'habitats s'avèrent d'autant plus déterminantes.

L'arbitrage se fait donc en fonction des représentations, besoins et situations de chaque ménage. Nessi [53] a étudié les aspirations de profils sociologiques de personnes se distinguant par leur rapport à leur espace de vie. Trois nouveaux profils ressortent des analyses :

- le replié en transit : fuit le quartier en se repliant dans son logement. Ne s'investit pas, établit peu de liens sociaux. Le logement est une étape dans laquelle il ne va pas s'installer durablement.
- le micro-localiste contraint : ayant un statut socio-économique faible, l'offre de transports publics ne lui permet pas de se déplacer facilement. En revanche, il développe de fortes relations sociales au sein de leur quartier.
- l'ancré localement : fortement attiré par l'identité sociale de leur quartier, se plaît en milieu urbain. Il s'agit surtout de catégories socio-professionnelles élevées.

Profil de rapport à l'espace	Villageois	Replié en transit	Microlocaliste contraint	Microlocaliste contraint	Métropolitain	Urbain ancré localement	Microlocaliste contraint
Description succincte	1	2	3	4	5	6	7
Axe 1 : Aspects sensible et social les plus importants	,860267	-,596575	-1,173908	-1,144639	,584452	,180366	-,422035
Axe 2 : Aspect fonctionnel support de relation sociale le plus important	-1,13488	-,50547	-,82701	,73967	,75213	,66938	-,67426
Axe 3 : Aspect fonctionnel le plus important	-,26917	1,12591	-,94297	-,15750	,54109	-1,7894	,01590
Axe 4 : Aspect social le plus important	-,09235	-,30508	-,38441	-,13743	-,01602	-,09767	4,42858

1. Très satisfaits du registre sensible mettant le fonctionnel au second plan
2. Satisfaits des transports collectifs et de l'offre commerciale, des services, des aménités culturelles
3. Vision de la sphère sensible très négative, satisfaits d'aucun domaine
4. Insatisfaits du fonctionnel, satisfaits des relations de voisinage et de proximités, mais pas de l'image du quartier
5. Épanouis dans tous les domaines
6. Non satisfaits des TP, satisfaits de l'offre fonctionnelle de proximité, satisfaits de l'ambiance sociale
7. Satisfaits avant tout du social au détriment des autres aspects

Figure 21 : résultats de l'analyse factorielle à partir des axes de différenciations. Source [53].

Légende : l'axe 1 réfère à la satisfaction et à l'attachement au quartier, à sa réputation et son image. L'axe 2 renvoie à la satisfaction à l'égard des aménités urbaines. L'axe 3 concerne la satisfaction de la desserte en transports et de l'offre de services et commerces. L'axe 4 relève de la sociabilité dans le quartier. Les chiffres représentent la localisation des individus sur l'axe en question. Une donnée positive signifie que l'aspect évalué est important, une donnée négative signifie que l'aspect évalué ne l'est pas.

De cette analyse ressort que les personnes socio-économiquement défavorisées semblent plus en recherche de repères et de sécurité qu'elles trouveraient davantage dans la recherche de relations de voisinage, alors que les plus favorisées auraient une capacité de

délocalisation plus élevée en raison d'un réseau social plus étendu et donc moins fondé sur la proximité.

Lambert [31] met aussi en avant des priorités différentes en fonction des profils : les « vieux ouvriers du coin » valorisant la mobilité de proximité et la promotion résidentielle, les « familles de cités » fuyant la dégradation des conditions de vie dans le parc HLM et souhaitant éviter aux enfants le « stigmate de la cité », ou encore les « jeunes couples de professions intermédiaires » considérant le lotissement comme une étape dans leur parcours résidentiel, privilégiant la localisation avec l'arrivée des enfants. **La parentalité conduirait en effet à une plus grande prise en compte du cadre de vie [14], ce qui nécessite pour ces familles, au moment du choix d'habitat, d'autant plus d'anticipation des besoins futurs suivant l'évolution du parcours de vie.**

Dans une étude sur l'habitat collaboratif [54], une équipe de recherche illustre que les facteurs ayant motivé ce choix d'habitat sont finalement assez variés en fonction des personnes interrogées (de l'engagement politique pour certaines, à la recherche d'un mode de vie plus équilibré pour d'autres, en passant par une prise de conscience environnementale), puisque **susceptibles de répondre à de multiples besoins.**

Le rapport au social, et aux autres, ressort comme assez déterminant dans le choix de l'habitat et dans la satisfaction *a posteriori*. La dimension sociale dans le choix d'habitat peut prendre plusieurs formes. Comme le souligne Rougé [42], pour les familles modestes, l'accession au pavillon reste un symbole très fort, qu'elles tentent d'obtenir au prix de sacrifices très importants (notamment financiers), allant jusqu'à effacer tout autre critère (localisation, etc.). Il s'agit alors « d'engendrer par cette accession, une rupture avec un substrat social et urbain symbolisé par le HLM ». Cependant, il n'existe pas une identité périurbaine mais une pluralité de figures périurbaines, et d'après Dodier [51], au sein même des habitants et habitantes se côtoient plusieurs de ces identités, pouvant entrer en opposition, car hormis, la référence à la famille ou au modèle résidentiel du propriétaire en pavillon, la façon de vivre les espaces périurbains oscille finalement entre « le repli sur le logement » et « la mobilité assumée », entre le vécu d'une « ville au choix » et l'ancrage dans le « village périurbain », « entre ouverture sur le monde et repli sécuritaire ».

Le mode de vie périurbain est cependant de plus en plus vivement critiqué et, ce, sur diverses composantes : l'esthétique de l'habitat et de son environnement, la maison comme symbole de l'individualisme et du conservatisme, la paupérisation des ménages, l'empreinte écologique [52]. Une critique susceptible d'aboutir à un phénomène de réactance, ou d'effet rebond, à la prophétie auto-réalisatrice : les pavillonnaires faisant corps autour de cette identité non assumée.

En effet, pour la plupart des ménages, l'accession à la maison individuelle n'est plus considérée comme symbole de réussite sociale mais bien comme une « installation dans la normalité » [42]. **Il s'agit d'une mécanique de conformité sociale, autour d'une représentation sociale d'un idéal de mode de vie, faisant office de norme sociale.** Or, les habitants et habitantes souhaitant correspondre à cette norme sociale sont elles-mêmes porteuses de normes et de postures sociales potentiellement différentes des zones éloignées qu'elles aspirent à rejoindre. **Les normes sociales urbaines transposées se confrontent aux normes locales. Des phénomènes de groupes sociaux tribaux peuvent alors émerger** - les « nouveaux », les « gens du lotissement » s'opposent aux « anciens », les « vieux du village »

- accentuant le sentiment de rejet de la part des néo-arrivants et leur enfermement accru en réaction [29].

La focale mise sur les aspirations sociales, l'idéal de vie, éclipse ainsi la réalité de la vie pavillonnaire. Car à l'isolement potentiel du reste des habitants, c'est l'isolement géographique des anciens voisins, groupes d'amis, de l'ancrage familial qui se fait sentir. Les femmes ne travaillant pas et qui ne possèdent pas de véhicule en sont les premières victimes : « assignées à résidence » sans pour autant s'y résoudre, la plupart de ces habitantes se sentent quasiment « invisibles » socialement [42]. C'est le cas aussi des habitants et habitantes issus de milieux populaires, « renforcé par la morphologie du nouveau quartier (absence de bancs publics ou d'aires de jeux, lotissement construit à distance des écoles, etc.) » [31]. L'intégration à la vie de la commune d'accueil n'est pas aussi facile qu'imaginé. Pour Miller [55], l'exode vers les campagnes masque souvent le désir d'y recréer la ville, de « transposer à la campagne les schémas citadins (piscine, 4x4, sport en salle) », la culture urbaine restant la norme de référence pour beaucoup.

Pris entre contraintes matérielles, situation personnelle et conventions sociales, les ménages semblent *a priori* posséder une marge de choix déterminée en grande partie par leur budget, restreignant ainsi le nombre de lieux potentiels de résidence [51]. Cependant, ces contraintes perçues résultent de mécanismes cognitifs qui façonnent les représentations, l'évaluation et la hiérarchisation des choix, le processus de prise de décision ou encore les projections et les attentes normées. De ce fait, une marge de manœuvre plus importante se dessine lorsque ces mécanismes et leur capacité d'altération des choix d'habitat commencent à être compris.

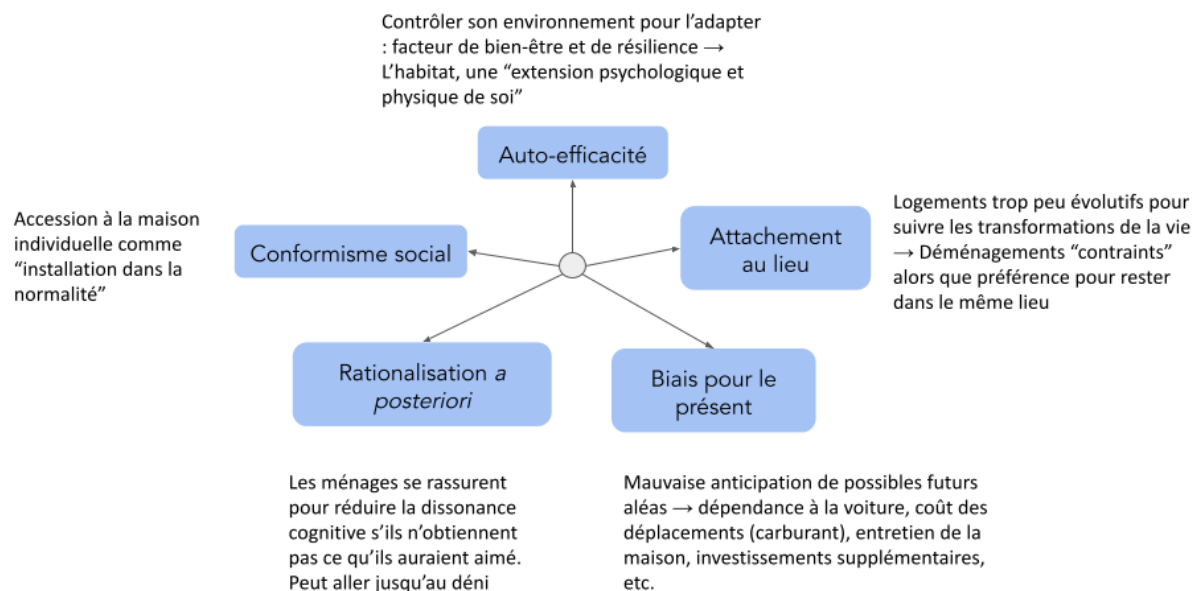


Figure 22 : synthèse des mécanismes cognitifs et sociaux de l'habitat pouvant être à l'œuvre chez les habitants.

b) Les autres acteurs de l'habitat

Concernant les élus/élues, plusieurs mécanismes sont susceptibles d'être à l'œuvre durant leur prise de décision. Premièrement, le rejet du collectif se fait par croyance que le territoire périurbain ou rural ne dispose que de l'habitat individuel pour se développer, croyance qui vient se mélanger à une notion identitaire forte [45]. Les communes revendiquent donc une identité villageoise avec laquelle la densité n'est pas compatible : il faut proposer des pavillons pour attirer les ménages. Cette projection amène généralement les élus/élues à ne considérer que les recettes plutôt que les dépenses, et à exclure (ou sous-estimer) notamment les conséquences de l'étalement urbain sur leur commune, soit par méconnaissance, soit par manque d'anticipation. Par exemple, le coût du mitage (extension des réseaux de transport pour le ramassage scolaire, des voiries, des réseaux d'acheminement d'eau, de gaz, etc.) est rarement pris en compte dans la planification d'un projet d'aménagement urbain [45]. Une autre dimension que les élus prennent en compte est le risque de la sanction électorale : certains élus peuvent se montrer réticents à la densification par peur d'oppositions citoyennes [14, 38].

Cette notion de densité semble parfois mal reçue sur le terrain car désormais elle suppose un accompagnement des collectivités par les services de l'État. Or, les élus/élues perçoivent plutôt cela comme un contrôle, et font part d'un sentiment de contrainte et d'une inquiétude d'être dépossédés de leur rôle décisionnel alors que l'urbanisme était une des compétences principales d'une commune [45]. D'un autre côté, Bonnet [56] explique qu'il existe un écart important entre, d'une part, le désengagement des services de l'État des territoires laissant ces derniers sans assistance technique et d'autre part, une exigence grandissante envers les documents d'urbanisme. Cela engendre parfois, par manque de compétences et de moyens, une mauvaise conception de certains documents d'urbanisme en territoire rural. Pour agir, les élus/élues ont besoin de comprendre comment procéder, que ce soit pour l'identification des enjeux du projet, pour « la lecture de site », pour l'imagination et la projection vers un aménagement futur différent, pour la réinvention de la place donnée à l'espace public, pour créer des liens entre opération neuve et tissu bâti existant [36], puis ensuite pour faire appel aux professionnels adaptés, capables de traduire cette vision.

Les aménageurs et les promoteurs rapportent parfois avoir l'impression que les élus/élues ne sont pas assez impliqués et qu'ils freinent la mise en œuvre d'opérations de densification [45]. Cette diffusion de responsabilité se trouve évidemment chez toutes les parties prenantes, et chacune reporte la faute sur l'autre : selon les élus/élues, ce sont les aspirations des ménages qui posent problème, et pour les aménageurs, ce sont les élus/élues qui freinent. Par ailleurs, les aménageurs et les promoteurs renvoient également la faute sur « les règles d'implantations [du PLU qui] limitent la prise en compte d'autres éléments tels que l'accessibilité, la pente des terrains et l'orientation du bâti ».

Dans son rapport remis au Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, Bonnet [56] évoque les compétences encore insuffisantes des bailleurs sociaux pour réhabiliter les maisons abandonnées des centre-bourgs : « Les bailleurs sont encore insuffisamment formés et sensibilisés à la reconversion des bourgs. Mis en concurrence par les maires (c'est désormais ainsi que cela se passe...), ils favorisent presque toujours les solutions les plus simples, qui consistent toujours, dans les villages, à construire des pavillons sur des terrains disponibles et peu chers, c'est-à-dire des prairies ou des champs en zone AU à la sortie du village, voire plus loin, dissociés de tout service ou commerce. ».

Enfin, il semblerait que les représentations des aspirations des ménages ne soient pas « mises à jour » chez les aménageurs et les promoteurs. En effet, l'Agence d'Urbanisme de Lyon rapporte un manque d'évaluation des modes de vie et d'habiter du territoire sur lequel les opérations immobilières sont lancées [14]. Or, cela est essentiel pour ajuster l'offre proposée au fil du temps.

De la même manière que les élus/élues se sentent « contraints » dans leurs projets par la nouvelle injonction qu'est la densification, les architectes et urbanistes se sentent dépossédés de leur expertise avec l'augmentation des contraintes réglementaires à respecter dans l'élaboration de nouveaux projets [46]. Cette accumulation de normes est même vécue comme une souffrance par certains [38].

Plusieurs études [48, 57, 68] décrivent une attitude « corporatiste » de la part des architectes. En effet, partager les compétences urbanistiques avec les élus/élues est parfois pris avec condescendance de la part des professionnels qui veulent garder et protéger leur propre marché. Pour eux, les élus/élues ne sont pas de bons interlocuteurs quand il s'agit d'échanger au sujet de l'urbanisme et de l'architecture car ils n'auraient pas les compétences nécessaires [48]. Également, l'architecte peut être hermétique à l'acteur-habitant. Dans les projets d'habitat participatif, les professionnels refusent parfois de céder une partie de leur pouvoir aux habitants et aux habitantes car cela reviendrait à remettre en cause leur légitimité : « Les formes de légitimité construites dans le domaine de la production de l'espace ont eu tendance à écarter l'habitant au profit des experts. » [57]. Enfin, grâce à ses connaissances spécifiques, l'architecte pense savoir comment « habiter » parfois même mieux que l'habitant ou l'habitante elle-même. L'architecte envisage parfois d'éduquer l'habitant et l'habitante ; par exemple, le Corbusier disait : « On pourrait construire des maisons admirablement agencées, à condition, bien entendu, que le locataire modifie sa mentalité » [68].

Ces attitudes à l'égard d'individus n'appartenant pas au même groupe seraient peut-être dues au contexte éducatif dans lequel les professionnels sont formés. En effet, la formation donnée dans les écoles d'architecture entretient deux notions liées à cette position.

La première notion est un rapport descendant vis-à-vis des autres intervenants/intervenantes du projet avec lesquels ils doivent désormais composer. Auparavant, l'architecte était représenté et se voyait lui-même comme un artiste pouvant agir seul, alors que son rôle est désormais déplacé vers celui « de chef d'orchestre » : « Cette illusion [de l'architecte artiste] rend inutile, d'emblée, l'apprentissage de l'écoute, du dialogue et de la négociation, la recherche du compromis (...) et revient à supposer que le rapport aux autres, dans une opération de construction, repose uniquement sur une relation dominant/dominé. » [48].

La deuxième notion est la transmission d'une architecture déconnectée de l'environnement et du monde dans lequel elle s'inscrit. Par exemple, Léa Mosconi (2018, cité dans [48]) évoque la pédagogie d'un professeur d'architecture de l'École de Belleville, très influent dans l'architecture française dans les années 90. Pour elle, ses enseignements sont « acontextuels » : « Sans penser le milieu (ni même le site) dans lequel elle s'implante, sans penser la matière qu'elle utilise, ni l'énergie qu'elle consomme ou produit, c'est une architecture néo-moderne sourde aux questionnements écologiques. [...] Nous faisons l'hypothèse que cela engage un ralentissement de la pénétration d'une réflexion écologique dans les débats qui dominent le milieu de l'architecture ».

Pour finir, un dernier facteur est celui de l'organisation « hiérarchique » dans le processus de conception. En effet, les architectes et urbanistes conçoivent et dessinent le projet « en s'efforçant de traduire concrètement la vision et la philosophie de la maîtrise d'ouvrage »[58]. Même si l'architecte adopte une posture de dominant/sachant, il est censé suivre les directives et donner vie aux propositions des aménageurs et des promoteurs pour qui il travaille.

Enfin, un autre spectre de parties prenantes qui apparaît important est celui des banques et des agences immobilières. En effet, dans son ouvrage, Lambert souligne le rôle prépondérant de ces agents intermédiaires pour faire le deuil des aspirations premières des ménages et leur faire accepter l'éventail des choix qui s'offrent à eux, en minimisant leurs inconvénients. Parmi ces inconvénients, on peut prendre l'exemple des maisons standards « vendues » comme étant personnalisables dans le choix des couleurs ou de l'aménagement intérieur [31].

Par ailleurs, les déplacements ne sont pas retenus pour l'analyse du risque financier calculé par les banques. « Toutes sont conscientes que l'éloignement engendre des coûts supplémentaires, cependant elles estiment qu'il revient aux ménages de prendre ces coûts en compte. Les déplacements domicile-travail représentent un « coût caché » du logement qui doit être pris en compte dès le départ par les ménages » [52]. **Les établissements financiers sont le plus souvent indifférents à la part du budget consacré au transport et portent leur intérêt sur les revenus, l'existence d'un apport personnel, le nombre de personnes et d'actifs dans le ménage [52, 59].** C'est également un aspect qui est souvent ignoré lors de la recherche de logement et les ménages désireux d'accéder à la propriété évoquent rarement cet aspect avec les professionnels de l'immobilier avec lesquels ils sont en contact [52, 59].

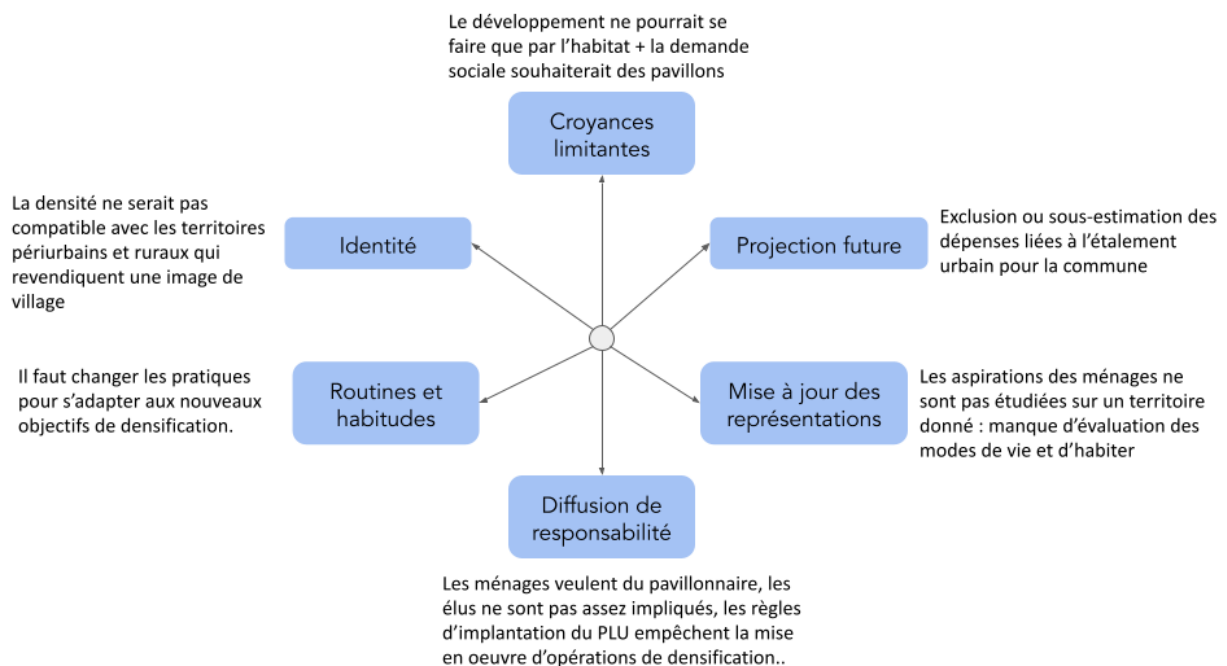


Figure 23 : synthèse des mécanismes cognitifs et sociaux pouvant être à l'œuvre chez les acteurs de l'habitat.

C- Conclusion

Le présent travail s'est constitué sur la base d'études explorant les déterminants psychologiques et sociaux du choix d'habitat, et d'études plus ciblées explorant le choix d'habitat individuel peu dense en périphérie des villes ou encore les représentations sociales associées ainsi que celles des autres parties prenantes, décideurs comme concepteurs. Grâce à cette revue bibliographique, nous avons pu identifier des mécanismes cognitifs et sociaux susceptibles d'expliquer une partie de la variance non expliquée par une approche purement macro-économique ou sociologique. En dépassant des approches descriptives de ces phénomènes, ce travail permet de mieux en comprendre les causes et leur impact sur les comportements et les dynamiques socio-économiques à l'œuvre.

Il ressort de la littérature que la demande d'habitat est certes façonnée par de multiples facteurs (externes et internes à la demande) mais elle ne semble en rien immuable. Plus les ressorts spécifiques de la demande sont compris, plus la marge de manœuvre se dessine, et des leviers d'actions se révèlent pour tenter d'influencer l'attrait pour le choix d'habitat individuel peu dense en périphérie des villes, rognant lot après lot sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. S'il semble en aller de même avec les autres parties prenantes de l'habitat (élus/élues, architectes, promoteurs, etc), les facteurs susceptibles d'influencer leur prise de décision sont moins bien compris. Les ressorts psychologiques et sociaux qui orientent la demande d'habitat individuel péri-urbain est davantage explorée par la littérature scientifique que ceux qui façonnent l'offre. Comprendre ce qui entrave l'émergence de formes d'habitats plus denses et compatibles avec les objectifs ZAN doit pourtant passer par une meilleure compréhension des choix et pratiques de ceux qui la déterminent. En effet, l'offre ne se contente pas uniquement d'anticiper l'évolution de la demande, elle la contraint et l'oriente.

Ces premiers éléments de compréhension nous offrent des clés de lecture essentielles pour décrypter les choix et pratiques au cœur des dynamiques d'artificialisation par l'habitat. Mieux les comprendre permet d'une part de mieux saisir les marges de manœuvre des différentes parties prenantes de l'aménagement, et donc les marges d'action pour faire évoluer leur comportement. D'autre part, comprendre les mécanismes cognitifs et sociaux susceptibles d'impacter l'évolution de l'habitat nous fournit des clés de lecture précieuses pour identifier à terme des leviers spécifiques actionnables pour faciliter l'atteinte de l'objectif ZAN à l'échelle de la Seine-Maritime.

III- L'artificialisation des sols par l'habitat à l'échelle d'un territoire

A- Gestion économe de l'espace : comprendre les obstacles susceptibles de survenir à l'échelle d'un territoire à partir de ses acteurs

1) L'artificialisation des territoires, une problématique multi-acteurs difficile à appréhender

La DDTM du Finistère a initié en 2011 [45] une étude sous la forme d'entretiens individuels avec différentes parties prenantes de l'habitat (élus/élues, agences d'urbanisme, promoteurs, etc.) pour mieux comprendre les représentations de la densité résidentielle sur

leur territoire.

Les résultats de ces entretiens pointent une difficulté des élus/élues à appréhender la problématique de la densité :

- Pas (ou peu) de références proposées par les architectes/urbanistes et promoteurs pour sensibiliser et réduire le rejet de la densité
- Pas de mention de la possibilité de repenser le rapport à la rue et à la mitoyenneté
- Divergence sur la traduction urbaine des injonctions à densifier
- Discours moins volontariste en rural qu'en périurbain
- Inquiétudes (disproportionnées) de l'impact sur la qualité des paysages, des espaces publics par l'arrivée de nouvelles populations
- La densité est vue comme une atteinte au bien être et au « chez soi », tandis que les avantages demeurent non évoqués
- *A priori* négatif de la part des personnes déjà installées sur ce que recherchent les néoruraux en quittant la ville

Cette difficulté à appréhender la densité est, selon les personnes interrogées, également à l'origine du choix d'habitat peu dense par les habitantes et les habitants, qui rencontreraient les difficultés suivantes :

- problème de définition et représentation commune : la densité est associée à la barre d'immeuble, à un environnement urbain et très minéralisé,
- vision négative : la densité humaine est associée à l'insécurité, alors que le modèle pavillonnaire, très peu dense, perçu comme modèle de réussite sociale, subsiste encore.

Selon cette étude, les élus/élues font face à d'autres obstacles comme le fait qu'ils n'aient pas de références, faute d'ouvrages « denses » opérationnels en périurbain, en milieu rural et sur le littoral, ce qui limite leur champ des possibles et l'expression de l'imaginaire. Ou encore le fait de devoir hiérarchiser les priorités : l'impératif de conserver les terres agricoles est globalement compris mais n'est pas prioritaire.

Les élus/élues ne semblent pas non plus avoir connaissance des économies pour la collectivité induites par la densification. Au niveau réglementaire, ils semblent ne pas avoir connaissance de la possibilité d'intégrer des outils pour densifier dans le règlement. Enfin, il existe une concurrence entre territoires car la politique en matière de densification n'est pas appliquée de la même manière partout. Les personnes en demande de terrain, que ce soit des particuliers ou des entreprises, peuvent aller voir si leurs critères peuvent être satisfaits sur un autre territoire. On peut aussi observer que la place et le rôle de l'État ne sont pas les mêmes aux yeux des élus/élues que ceux qu'il pense avoir. En effet, l'État est passé d'une posture régaliennne à un double rôle de contrôle du projet et d'accompagnement des collectivités.

Comprendre les différentes représentations et perceptions des acteurs de l'aménagement urbain est une première étape pour démêler les freins à l'atteinte de l'objectif ZAN. Néanmoins, l'étude de la DDTM du Finistère n'a pas interrogé les habitants et habitantes du territoire pour confronter leurs attentes et propres représentations à celles des acteurs de l'habitat. Or cela paraît indispensable pour faire évoluer les pratiques et modes d'habiter.

2) La place des parties prenantes de l'habitat dans les problématiques d'artificialisation

Comme le pointe France Stratégie, « un très grand nombre de porteurs d'enjeux, aux intérêts parfois divergents, sont impliqués dans les processus d'artificialisation des sols ». [2] Des dynamiques psychologiques, sociales, économiques ou encore réglementaires spécifiques à chaque partie de l'habitat favorisent actuellement l'artificialisation des sols liée à l'habitat en France.

Chaque acteur a cependant plusieurs leviers d'action à sa disposition pour endiguer ce phénomène [18] :

- la commune ou l'intercommunalité, principalement à travers ses choix de politique d'urbanisation et d'affectation de l'espace, la déclinaison de cette politique dans les différents documents de planification (PLU, PLUi, SCOT, etc.) et opérations d'aménagement (ZAC, etc.) par les zonages et les règles qui s'y attachent, la délivrance d'autorisation de construire ou d'aménager, ou encore la fiscalité locale ;
- le ménage à travers ses choix de logement et de lieu de vie ;
- l'aménageur et le promoteur à travers le choix de localisation du projet et de sa typologie ;
- l'investisseur immobilier en fonction de l'orientation de ses moyens financiers.

Peuvent également être mentionnés :

- les commissions d'urbanisme et d'aménagement (telles que les architectes des bâtiments de France, les Parcs Naturels Régionaux, les Chambres d'Agriculture, etc.) du territoire à travers les avis qu'elles produisent sur les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement du territoire ;
- les organismes partenariaux (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement, les agences d'urbanismes, etc.) et les établissements publics tels que l'Établissement Public Foncier, la SAFER et les organismes consulaires (Chambre d'Agriculture, de Commerce et d'Industrie, etc.) par leur appui et leurs conseils pouvant orienter les projets, s'assurer de leur qualité et de l'intégration de divers enjeux sur le territoire ;
- le propriétaire de terrains agricoles, à travers son choix de vendre ou non sa parcelle pour un usage non agricole ;
- les entreprises du territoire, qui à travers leur choix de localisation et les bassins d'emploi qu'elles génèrent vont influencer les dynamiques d'habitat [18]

Néanmoins, la réglementation vient cadrer les actions de chaque partie prenante, notamment :

- la Région, à travers le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire), donne un cadre d'action publique avec un objectif de modération de la consommation d'espace. Les règles établies s'imposent aux documents d'urbanisme ;
- l'Etat, à travers le contrôle de légalité qu'il exerce sur les documents et autorisations d'urbanisme, l'accompagnement des collectivités locales dans l'élaboration de ces documents, et ses politiques, du logement notamment ;

Le SRADDET, puis les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) assurent la cohérence des documents sectoriels intercommunaux comme les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les Plans de Déplacements Urbains (PDU) [1].

Le plan local d'urbanisme, communal ou intercommunal, est le document réglementaire charnière pour les problématiques d'artificialisation car il traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation du sol. De plus, il peut être modifié après approbation par le biais de procédures plus ou moins lourdes en fonction de ce que la modification implique.

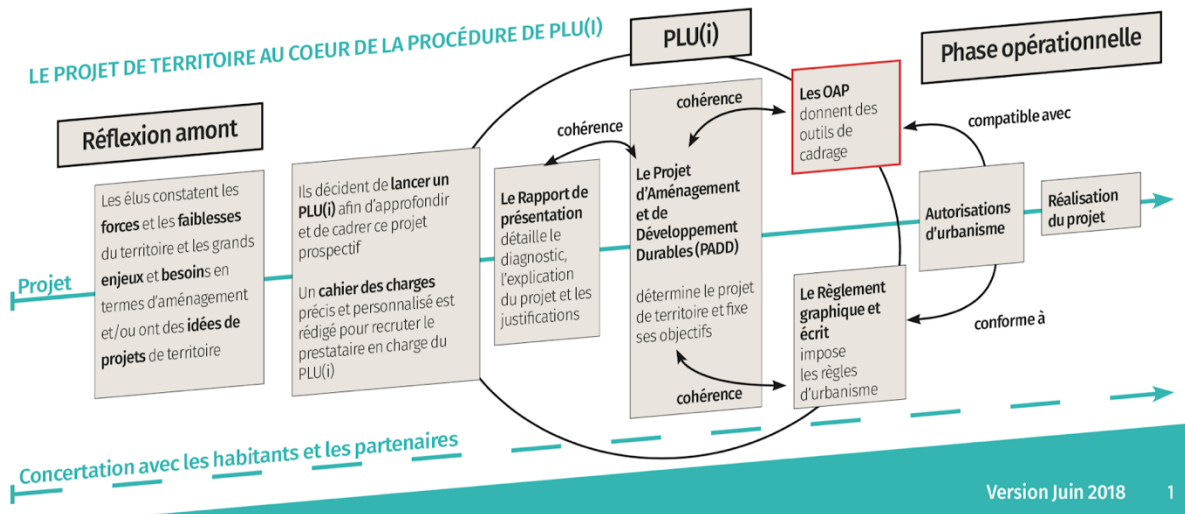
Le PLU(i) établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré selon un découpage précis en différentes zones. Parmi lesquelles :

- les zones urbaines (zones U) : elles sont déjà équipées et urbanisées. L'équipement de réseaux collectifs d'assainissement est suffisant pour accueillir les constructions nouvelles,
- les zones agricoles (zones A) réservées aux activités agricoles et au logement des seuls agriculteurs et les zones naturelles (zones N) préservées pour leur paysage, leur faune et leur flore,
- les zones à urbaniser (zones AU) : il s'agit de zones à caractère naturel ou agricole destinées à accueillir de futurs habitantes et habitants ou de nouvelles entreprises. Cependant, l'urbanisation peut être progressive. Deux types de zones AU peuvent être en effet distingués : les zones classées 1AU sont destinées à accueillir une urbanisation future à court terme contrairement aux zones 2AU, non dotées d'équipements de capacité suffisante en périphérie immédiate ce qui amène leur urbanisation à être soumise à une modification ou révision.

Le classement dans le PLU(i) d'une zone agricole ou naturelle en zone AU est donc déterminant puisqu'il ouvre la possibilité d'urbanisation. Par exemple, la différence de prix entre les terres agricoles et les terres urbanisables constitue une incitation importante à la vente pour un usage non agricole (cf. partie II-A-2). La différence de prix à l'hectare dépend de la valorisation induite par le classement d'un terrain en zone à urbaniser (ZAU). **Également, la mobilité des contribuables incite désormais les aménageurs à exploiter la concurrence entre communes pour développer des programmes immobiliers dans les communes les plus accueillantes sur les plans fiscal et réglementaire [2].** En effet, en Seine-Maritime, les nouveaux acquéreurs proviennent le plus souvent de communes voisines. **Près de trois acquéreurs sur quatre habitent déjà sur le même territoire, fréquemment au sein même de l'intercommunalité, voire résident déjà sur la commune [71].**

Le classement d'une zone en AU est une brèche ouverte à l'artificialisation qui peut malgré tout être contrôlée par les élus locaux. En effet, déposer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un terrain peut cadrer le futur projet immobilier. L'OAP déterminera la qualité du projet et donc l'efficacité de l'artificialisation. L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est conditionnée, notamment par l'engagement

d'une « réflexion stratégique et opérationnelle sur le secteur, impliquant notamment la définition du niveau de qualité architecturale, urbaine et paysagère attendu et la rédaction de dispositions dédiées à l'insertion des constructions dans leur environnement. »



Source : *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-Maritime (2018) [72].*

Les OAP sont donc un outil précieux à disposition des élus pour assurer la qualité de l'artificialisation et donc limiter cette dernière sur des zones classées AU (définir des orientations par rapport à l'insertion paysagère par exemple). On peut distinguer 3 types d'OAP [72] :

- Les OAP sectorielles :
 - Elles peuvent permettre de phaser l'urbanisation des zones AU en fonction de la réalisation de leurs équipements internes, mais cela reste très limitatif en pratique.
 - Elles peuvent être utilisées sur des secteurs déjà urbanisés (en zone U) pour des projets de recomposition ou de renouvellement urbain, pour cadrer leur évolution.
- Les OAP d'aménagement sans disposition réglementaire : en zones AU et U, les OAP de secteur d'aménagement dites « sans règlement » s'appliquent seules :
 - Elles sont particulièrement adaptées aux grands secteurs de projets dont le programme risque d'évoluer. Elles doivent comporter un schéma d'aménagement portant sur les principales caractéristiques d'organisation du secteur.
 - Elles doivent aussi aborder au minimum plusieurs objectifs listés à l'article R 151-8 : la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, les besoins en matière de stationnement, etc.
- Les OAP thématiques : elles concernent un thème en particulier comme l'habitat, la mobilité, l'environnement, le paysage.. Ces thèmes étant très larges, les OAP peuvent s'appliquer sur des secteurs plus larges qu'un terrain, sur l'ensemble de la commune ou de l'intercommunalité par exemple.



Source : *Le plan local d'urbanisme. Intervention à destination de la Compagnie des commissaires enquêteurs Normandie 76-27 par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime (2020) [73].*

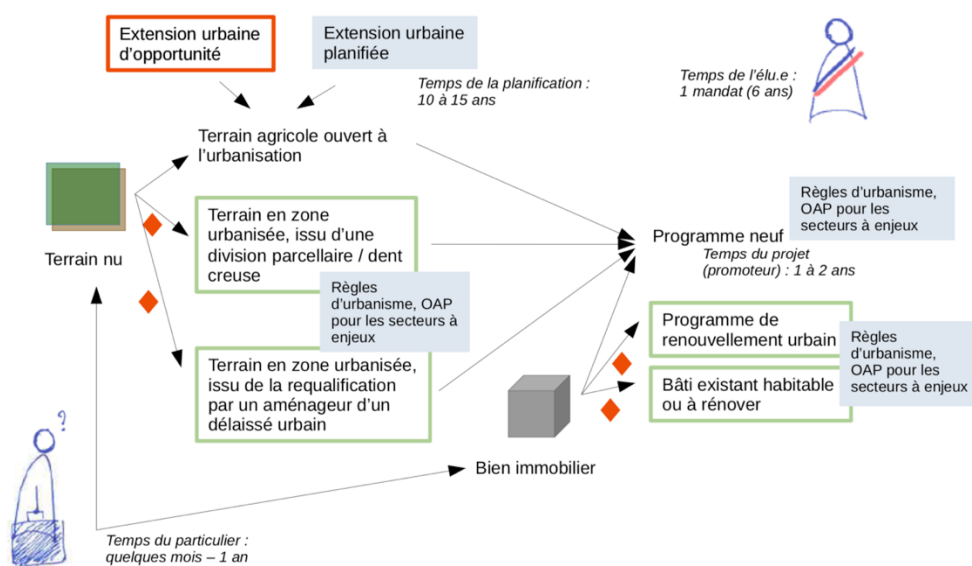
Il est important de noter qu'il est également possible pour les élus de déclasser des zones AU. Ce phénomène est assez fréquent et a été observé lorsqu'il y a eu le passage du POS (Plan d'Occupation des Sols) en PLU, puis lors du passage du PLU à PLUi. Ces deux étapes ont permis la préservation de zones qui étaient auparavant destinées à être urbanisées, les communes réduisant leurs zones AU au profit de zones A ou N. Parmi des exemples phares, la commune de la Possession, à la Réunion (33 200 habitants) ou encore celle de Séné (Morbihan, 8 900 habitants) ont converti des zones AU en zones A au terme de concertations et de réflexions de plusieurs années. Plus récemment, l'exemple de Nantes Métropole (Loire-Atlantique, 639 000 hab.) a voté en avril son plan local d'urbanisme qui intègre des données sur la biodiversité et revoit à la baisse ses zones à urbaniser, alors que cette métropole est l'une de celles qui accueille le plus de nouveaux habitants en France.

Ce qui est plus rare en revanche, c'est que dans la vie d'un même document, une zone AU soit retirée de l'urbanisation.

Pour comprendre la marge de manœuvre des élus/élues, et le rôle joué par chaque partie prenante de l'habitat dans la structuration de l'offre dans ce cadre réglementaire, adopter le point de vue du futur acquéreur peut s'avérer utile.

3) Les différentes opportunités de développement de l'habitat

Dans son travail préliminaire, la DDTM 76 a permis de distinguer plusieurs cas de figure qui s'offrent à l'habitant :



Étapes détaillées dans les pages suivantes

Extension urbaine d'opportunité

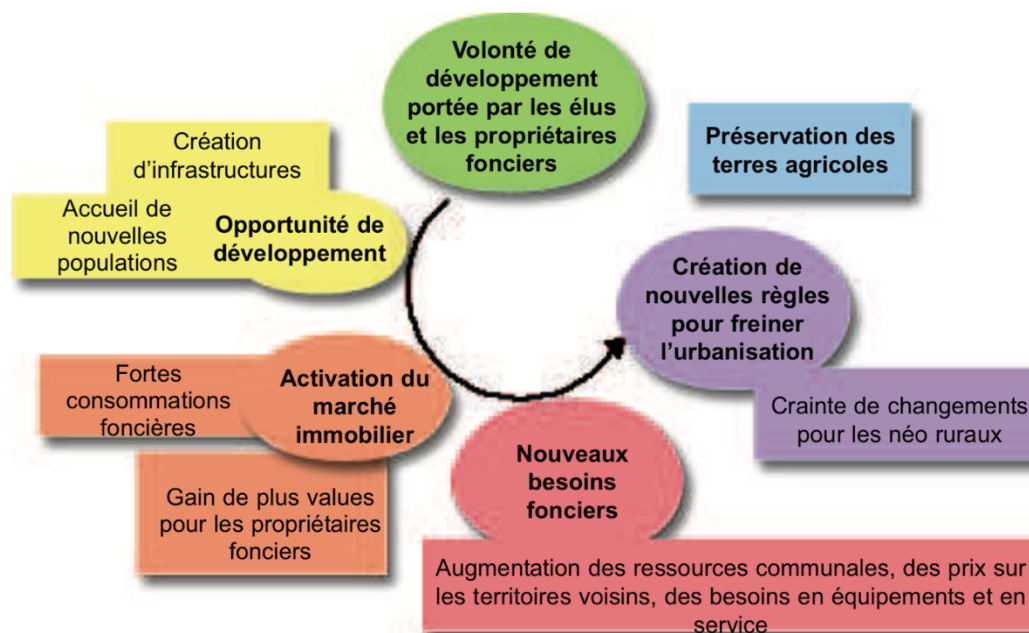
Contraire à une gestion économe de l'espace

◆ Choix favorables à une gestion économe de l'espace

Figure 24 : schéma représentant les possibilités d'achat qui se présentent à un foyer futur acquéreur sur le territoire. Il peut soit se diriger vers un terrain nu, soit vers un bien immobilier déjà bâti. Les différentes possibilités intègrent les leviers possibles des élus/élues (cases grisées) ainsi que l'identification des choix les plus favorables à une gestion économe de l'espace.

a) Le cas de l'extension urbaine d'opportunité

Plusieurs situations peuvent conduire à une extension urbaine d'opportunité, typiquement, comme mentionné plus haut, lorsqu'un agriculteur décide de valoriser son terrain en le vendant, soit parce que le terrain classé dans le PLU(i) a pris de la valeur, soit parce que la municipalité décide de rendre le terrain constructible en modifiant le PLU *a posteriori*. Ce cas de figure a d'ailleurs fait l'objet d'un travail d'étude sur le processus d'urbanisation des terres agricoles :



Les stratégies d'acteurs des communes face au processus d'urbanisation : une évolution cyclique

Source : étude sur les processus d'urbanisation des terres agricoles, Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados (non daté) [74].

L'opportunité peut être aussi du fait de promoteurs qui cherchent un terrain où s'implanter et « vendent » leur projet à une mairie qui rencontre des difficultés à ne pas saisir cette opportunité économique.

L'opportunité peut aussi être créée par « appel d'air », par une OAP trop peu ambitieuse sur les contraintes à respecter en termes de structuration de l'espace, de densité, d'intégration des enjeux écologiques, de formes urbaines ou d'intégration paysagère.

Pour se prémunir de ces effets d'aubaine, les élus/élues doivent définir une stratégie de développement foncier dans le cadre d'un document d'urbanisme. Ce document peut aussi servir à « délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques » (L151-23 CU). Ce document n'offre pas la maîtrise foncière mais un cadre pour négocier, les enjeux étant de :

- Protéger les zones A et travailler par exemple en lien avec la SAFER pour la veille foncière et l'attribution des terres,
- S'assurer pour chaque OAP que les principes socles sont présents pour avoir du poids dans les négociations,
- Porter une réflexion en amont la plus importante et impactante possible concernant la consommation d'ENAF, ou anticiper le projet de territoire, en s'appuyant par exemple sur des projections démographiques réalistes, sur un état des lieux de l'immobilier, de la structuration des ménages, sur l'armature urbaine, sur le potentiel de foncier mobilisable et l'accessibilité des différents espaces. De son travail de recherche pour la DDTM du Calvados, le CERUR en déduit par exemple des témoins d'alerte du basculement d'une parcelle agricole vers l'urbanisation, en fonction d'éléments conjecturaux, tels qu'un agriculteur vieillissant, l'âge du successeur, la localisation de la parcelle, la qualité agronomique des sols, la distance en termes de

temps par rapport à la zone urbaine la plus proche, le positionnement par rapport aux réseaux existants. Autant de signaux pour anticiper une vente et penser la stratégie foncière.

b) Terrain en zone urbanisée

Il peut s'agir d'une division parcellaire ou de l'aménagement d'une dent creuse ou bien d'une requalification par un aménageur (privé ou public) d'un espace délaissé.

Dans le premier cas, deux options peuvent se présenter : soit un promoteur achète le foncier pour proposer un programme immobilier sur ce terrain, soit un particulier acquiert une parcelle en dent creuse ou un terrain issu d'une division parcellaire (cette dernière implique l'intervention d'un géomètre) et réalise son projet. À la suite de cette première étape, les architectes et les artisans interviennent en tant que maîtrise d'œuvre. Le porteur de projet doit respecter quelques obligations. Il doit respecter le règlement d'urbanisme (hauteurs, alignements, haies, matériaux, gestion de l'eau, etc.) et prendre en compte les enjeux de l'OAP si elle existe (desserte, intégration paysagère, densité, etc.).

À ce moment-là, les élus/élues peuvent acquérir le foncier avec un droit de préemption urbain s'il a été instauré sur le territoire. Pour cela, les communes doivent disposer d'un document d'urbanisme. Ainsi, elles peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain notamment, sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le PLU(i). Dans le cas d'un promoteur, les élus/élues peuvent discuter des besoins de la commune (typologie de logements, desserte, mixité) et du projet de territoire.

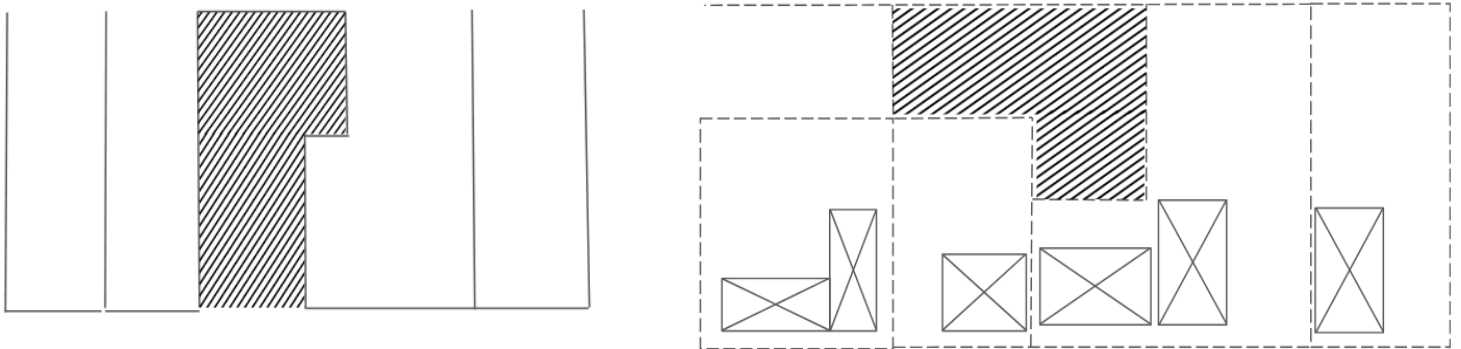


Figure 25 : illustration d'une dent creuse (en hachuré) à gauche dans un tissu urbain et dans un tissu desserré ou terrain issu d'une division parcellaire (à droite).

Dans le second cas (requalification d'un terrain), plusieurs étapes se déroulent :

- s'il y a déjà un bâti existant, il peut être nécessaire d'effectuer des travaux de démolition parfois onéreux ou alors de proposer une intervention complexe et adaptée au site qui garantisse le maintien d'éléments architecturaux remarquables existants. C'est pourquoi les aménageurs sont plus attirés par des terrains nus, sans contrainte sur l'existant ;
- Ensuite, des études du sol doivent avoir lieu pour déterminer si le terrain est pollué ou non. Dans le cas où les résultats sont positifs, une analyse de la nature de la

pollution et une estimation des travaux de dépollution sont réalisées. En général, les travaux de dépollution se révèlent coûteux ;

- Les premiers travaux d'aménagement (terrassement, réseaux, etc.) peuvent débiter si le terrain n'est pas pollué ou si les travaux de dépollution ont eu lieu.

À la suite de ces premiers travaux, le terrain peut être vendu en de multiples terrains à bâtir après division parcellaire par un géomètre. Dans ce cas-là, un particulier achète le terrain et construit ou fait construire son logement (par un pavillonnaire par exemple) en respectant le PLU en vigueur dans la commune.

Une alternative existante est l'intervention d'un promoteur pour la réalisation d'un programme d'ensemble de logements neufs. Pour cela, un dialogue entre les élus/élues et le promoteur immobilier est nécessaire pour que le programme respecte les règles d'urbanisme et d'autres enjeux s'ils existent (OAP, ORT, etc.). A noter que certaines actions ambitieuses et difficiles en zone attractive seront parfois facilitées par l'intervention à coûts moindres d'un grand groupe immobilier qui en tirera une communication positive. Enfin, une fois les principaux éléments de la réalisation du programme identifiés, les architectes et entreprises de maîtrise d'œuvre interviennent. Finalement, les logements neufs sont vendus.

c) Réhabilitation de l'existant

La réhabilitation du bâti existant est plus difficile techniquement (ingénierie lourde) et financièrement, mais elle participe à contenir les habitats dans l'enveloppe urbaine plutôt que de sans cesse en repousser la limite. Dans le cas d'une réhabilitation par un particulier, le projet se fait de façon spontanée. Il doit respecter les règles d'urbanisme en vigueur (hauteurs, alignements, énergie, haies et clôtures, etc.).

La réhabilitation peut également se faire par le biais de l'État dans le cas de logements insalubres. Le propriétaire peut se voir obligé de faire les travaux (mise en demeure) mais des programmes et aides financières existent par ailleurs (programme de l'ANAH, action cœur de ville, opération de revitalisation urbaine, etc.).

Enfin, si un promoteur immobilier souhaite réaliser une opération d'ensemble, il doit d'abord démarcher des propriétaires privés. La conception du programme immobilier pourra alors démarrer, les travaux seront réalisés et les biens seront vendus « clés-en-main ». **Le risque de ce type d'opération est qu'en général les promoteurs produisent une certaine typologie de logements (T3 ou T4) qui n'est pas forcément adaptée aux besoins du territoire.** Par ailleurs, cela participe à la standardisation des formes urbaines. Pour lutter contre cela, la collectivité possède plusieurs leviers, par exemple :

- avoir des règles d'urbanismes précises quant à la qualité du cadre de vie et à l'intégration paysagère,
- elle peut également entamer des négociations en amont du projet avec les aménageurs et promoteurs, pour introduire des critères (mixité, typologie d'habitat, etc.),
- et enfin elle peut soutenir des associations de quartier ou des conseils d'habitants et habitantes pour participer à préserver et améliorer la qualité de vie.

Les bailleurs, de leur côté, réalisent également des actions de réhabilitation/rénovation de leur parc d'habitat, sans passer par un promoteur. Le parc de logements HLM se démarque d'ailleurs du parc privé par son avance sur la réhabilitation de logements. En effet, il y a eu des vagues successives de travaux de gros entretien et/ou de

réhabilitation complète aidées par des prêts à taux d'intérêt avantageux accordés par l'État (prêt PAM).

De manière générale, la Seine-Maritime et la Normandie sont particulièrement sujettes aux questions de réhabilitation du fait de la forte présence de bâti de reconstruction avec des caractéristiques dégradées au regard des aspirations des habitantes et des habitants (mauvaise isolation phonique et thermique, nombre, disposition et taille des pièces, accessibilité, etc.).

B- Appréhender la complexité de la problématique ZAN à partir de l'étude d'un territoire pilote

1) Le choix de la Communauté de Communes Yvetot-Normandie comme territoire d'étude

Les critères retenus pour choisir l'EPCI d'étude étaient les suivants :

- un fort taux d'artificialisation sur la dernière décennie, taux supérieur à la dynamique départementale, dont la dynamique ne semble pas s'infléchir, et qui est essentiellement à destination de l'habitat ;
- une croissance démographique (territoire attractif) et une typologie de communes assez diverse ;
- un EPCI qui s'est déjà lancé dans une ou plusieurs démarches de PLUi, PLUiH, ORT, etc. et des réflexions déjà engagées sur la thématique ;
- les maires de communes composant l'EPCI pour la quasi-totalité déjà élus au 1er tour des élections en 2020 afin de pouvoir engager rapidement les prises de contact.

Le territoire de la communauté de communes Yvetot Normandie (CCYN) réunissait l'ensemble des critères.

2) Le territoire de la communauté de communes d'Yvetot Normandie

Créée en 2001, la communauté de communes d'Yvetot Normandie rassemble 19 communes, pour un peu plus de 26 000 habitants et habitantes. Elle se situe dans le centre-ouest du département de la Seine-Maritime, presque à mi-chemin entre les deux métropoles de Rouen et du Havre, ce qui en fait un territoire attractif pour y vivre comme en témoigne son taux d'artificialisation qui est à 79% à destination de l'habitat pour la période 2009-2018.

La fiche suivante présente succinctement les caractéristiques du territoire de la communauté de communes Yvetot Normandie :

Fiche identité de la CCYN

Président en 2020 : Gérard Charassier (depuis 2001)

Données tirées de l'Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine (2019) [75] et du Plan Climat Air Énergie Territorial (2019) [76].

DONNÉES SUR LE TERRITOIRE

- ❖ Nombres de communes : 19
- ❖ Densité de population : 159 habitants/km² (moyenne normande de 112 habitants/km²)
- ❖ Répartition des habitants :
 - 11 888 à Yvetot (ville principale),
 - 6 communes comptant environ 1 500 habitants,
 - 12 communes comprenant environ 500 habitants.
- ❖ Occupation des sols :
 - 8% artificialisés (notamment autour de la commune d'Yvetot, mais aussi par des zones industrielles ou commerciales le long de la voie ferrée coupant l'axe Nord-Sud),
 - 8% de forêts ou de milieux semi-naturels,
 - 84% de terres agricoles.
- ❖ Commerces et services : 58 commerces de proximité. La commune d'Yvetot concentre l'essentiel des services de santé.

DONNÉES POPULATION

- ❖ Nombre d'habitants : 26 683 en 2016 (+2.8% depuis 2011 // +0.6% en Normandie)
- ❖ Catégories socio-professionnelles : les retraités représentent un peu plus de 28%, les employés et les ouvriers sont presque en proportion égale (16.7 et 16.9% respectivement) et la dernière catégorie la plus représentée est celle des professions intermédiaires (14.6%).
- ❖ Type de ménages :
 - nombre moyen de personnes par ménage = 2.3,
 - un tiers des ménages est composé d'une seule personne.
- ❖ Les revenus médians des ménages sont plus élevés dans la partie Nord-Ouest de la CCYN que dans la partie Sud-Est.
- ❖ Composition des familles (similaire à celle en Normandie) :
 - 46% de couples avec enfants,
 - 42% de couples sans enfants,
 - 12% de familles monoparentales.

DONNÉES HABITAT

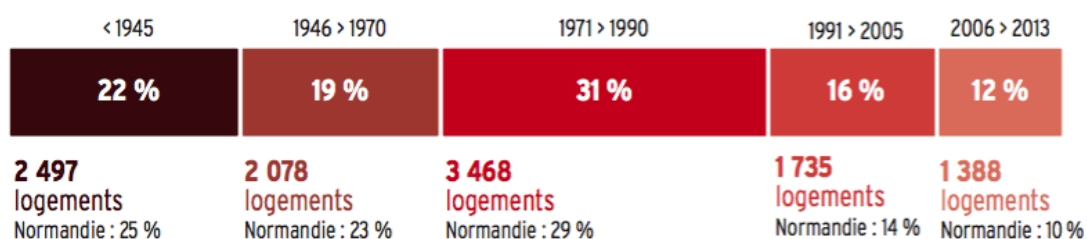
- ❖ Nombre de logements : 12 454 (+7.2% depuis 2011 // 4.9% en Normandie)
- ❖ Structure du parc de logement :

	CCYN	Normandie
Résidences principales	92,5%	82%
Résidences secondaires	1,5%	9,9%
Logements vacants	6,1%	8,1%

❖ Statut d'occupation des résidences principales :

	Nombre (proportion en %)
Propriétaires	6 554 (56,9)
Locataires du parc privé	2 726 (23,7)
Locataires du parc HLM	2 082 (18,1)
Total	11 516 (100)

❖ Périodes de construction du parc de logement :



- ❖ Type de logement : 27% d'appartements (32,3% en Normandie), ce qui est bien supérieur aux autres territoires du plateau du Pays de Caux Maritime (Communauté de Communes Côte d'Albâtre (14%) et CC Plateau de Caux-Doudeville-Yerville (9,7%))

DONNÉES MIGRATOIRES

Depuis 2019 :

- 1 498 personnes ont emménagé dans la CCYN,
- 1 415 personnes ont déménagé (dont deux tiers hors CCYN).

Les déménagements et emménagements concernent surtout les personnes âgées de 25 à 39 ans.

DONNÉES MOBILITÉ ET EMPLOI

Parmi les personnes actives présentes sur le territoire, 1 130 habitent la CCYN et 5 291 n'habitent pas sur le territoire et viennent y travailler. Les secteurs d'emploi représentent à 75% la distribution, les services de proximité et le BTP et, dans une moindre mesure, les secteurs de la fabrication et services et prestations aux entreprises.

❖ Mode de transport pour les déplacements pendulaires :

- voiture : 80.1%,
- transports en commun : 6.9%,
- marche à pieds : 6.3%,
- deux-roues : 2.1%.

3) Cartographier les acteurs de l'habitat sur le territoire de la CCYN

Dans un premier temps, en vue de la réalisation des entretiens avec des personnes identifiées comme clés dans l'aménagement urbain du territoire, nous avons procédé à la réalisation d'une cartographie à plusieurs niveaux. L'objectif de cette cartographie est de mieux comprendre le rôle joué par chaque acteur de l'habitat dans la problématique de l'artificialisation.

Si les élus/élues ne sont pas les seules personnes ayant un rôle structurant la politique d'habitat, ils et elles en sont au cœur. En effet, ce sont elles qui décident de l'orientation du développement de leur territoire, et *in fine* d'accorder ou non les autorisations d'urbanisme. Evidemment, d'autres parties prenantes comme la Région, le Département ou l'État viennent structurer l'évolution de ce développement via l'élaboration de documents cadres (figure 26).

Au niveau de la société civile, on peut distinguer deux figures majeures (figure 27) : les citoyens et citoyennes (personnes résidant sur le territoire) et les associations qui servent de représentant ou de relais. Concernant le premier niveau, dans le cadre des PLU(i), il y a une obligation de concertation mais dans la plupart des cas, cela se résume plus à de l'information qu'à une participation active.

Les acteurs économiques de l'habitat (figure 28) constituent un niveau intermédiaire entre élus/élues et habitants et habitantes car pour la plupart ce sont eux qui réalisent l'habitat (aménagement, construction, etc.) en lien avec la réglementation urbanistique en vigueur.

Enfin, dans leurs tâches, les collectivités territoriales peuvent être soutenues par un ensemble de personnes qui portent une expertise technique (figure 29) et permettent de guider la prise de décision politique, d'assurer la qualité des projets et leur cohérence vis-à-vis d'objectifs environnementaux, énergétiques, etc.

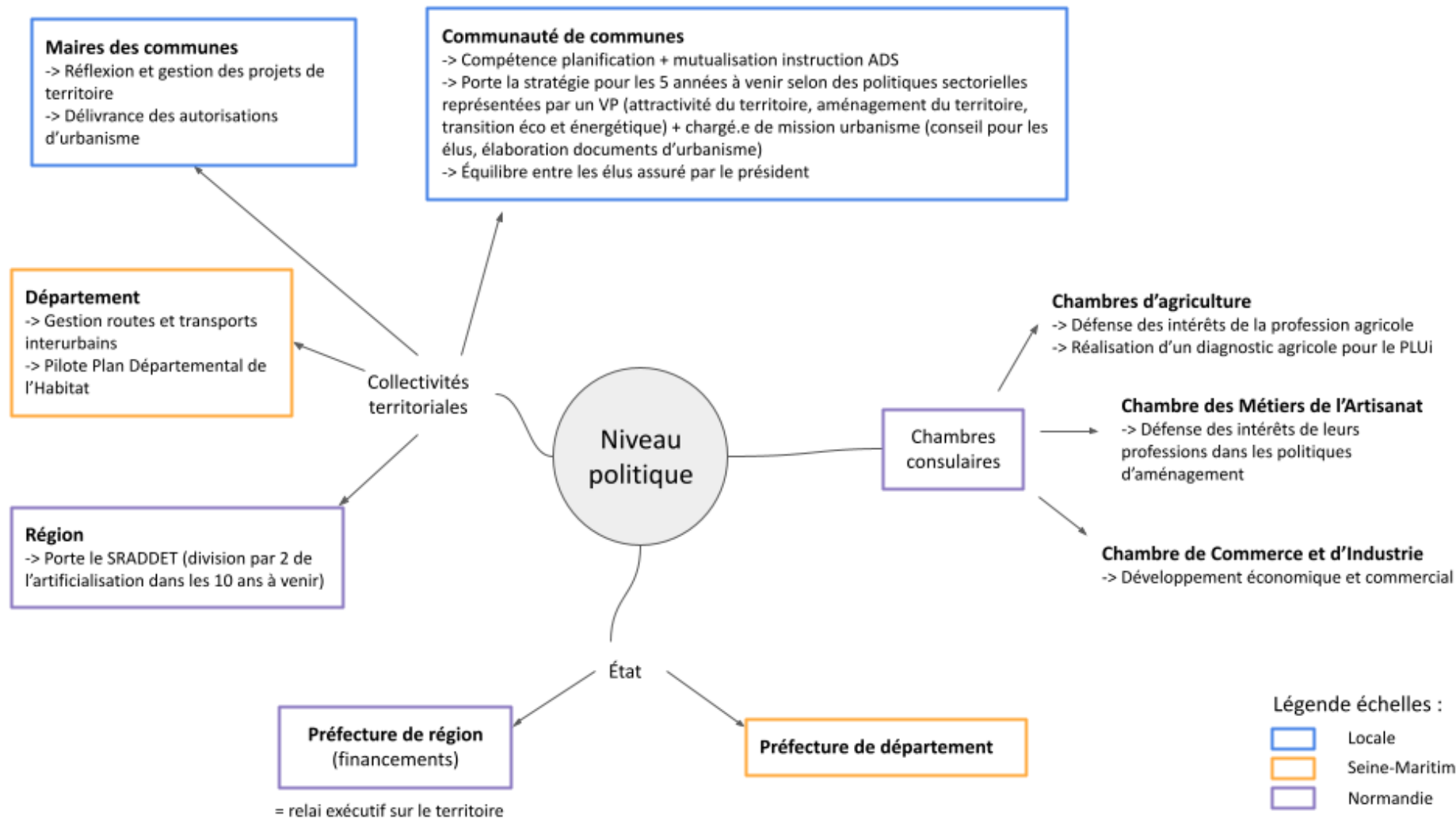


Figure 26 : cartographie des acteurs de l'aménagement au niveau politique

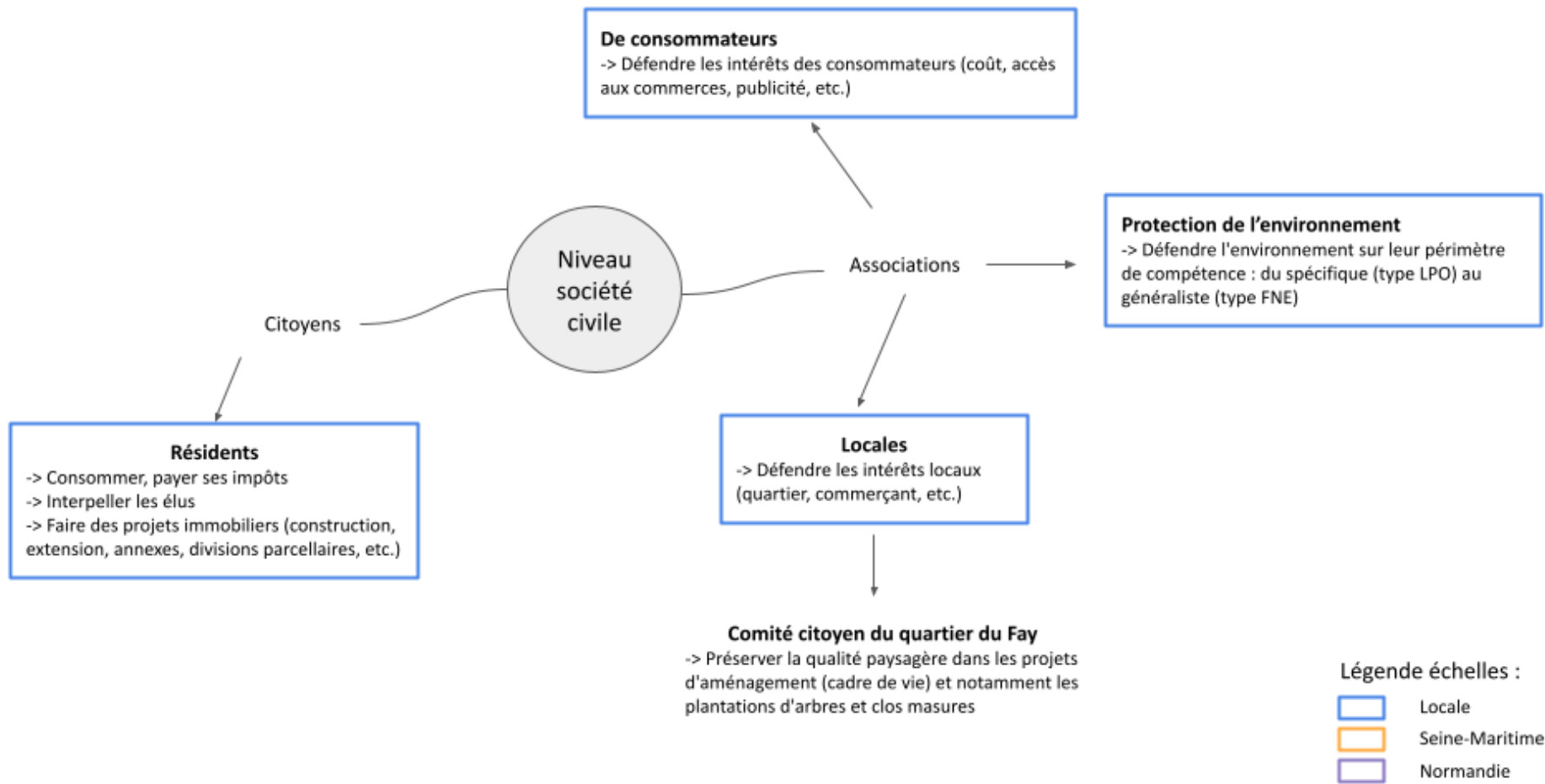


Figure 27 : cartographie des acteurs de l'aménagement au niveau de la société civile

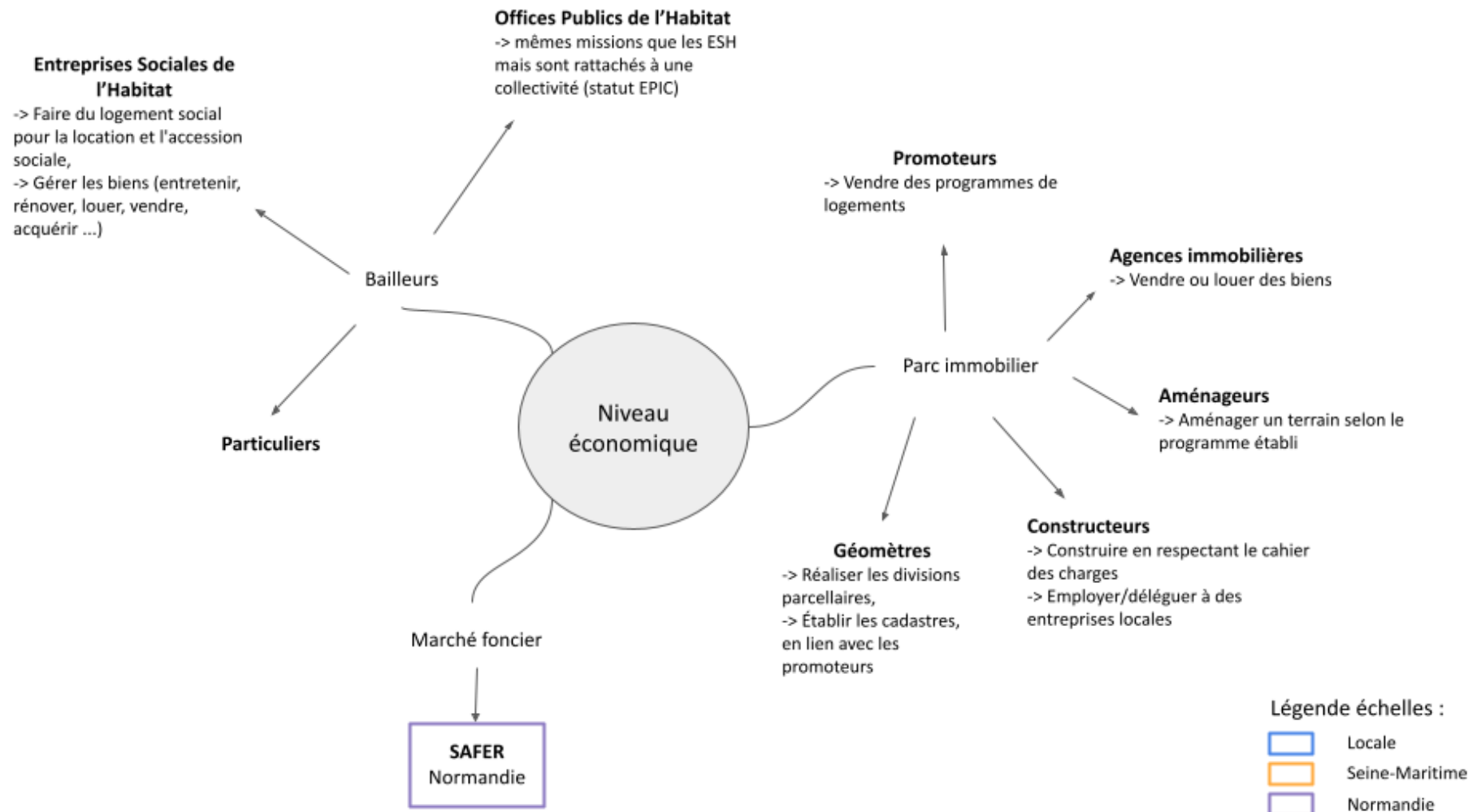


Figure 28 : cartographie des acteurs de l'aménagement urbain au niveau économique

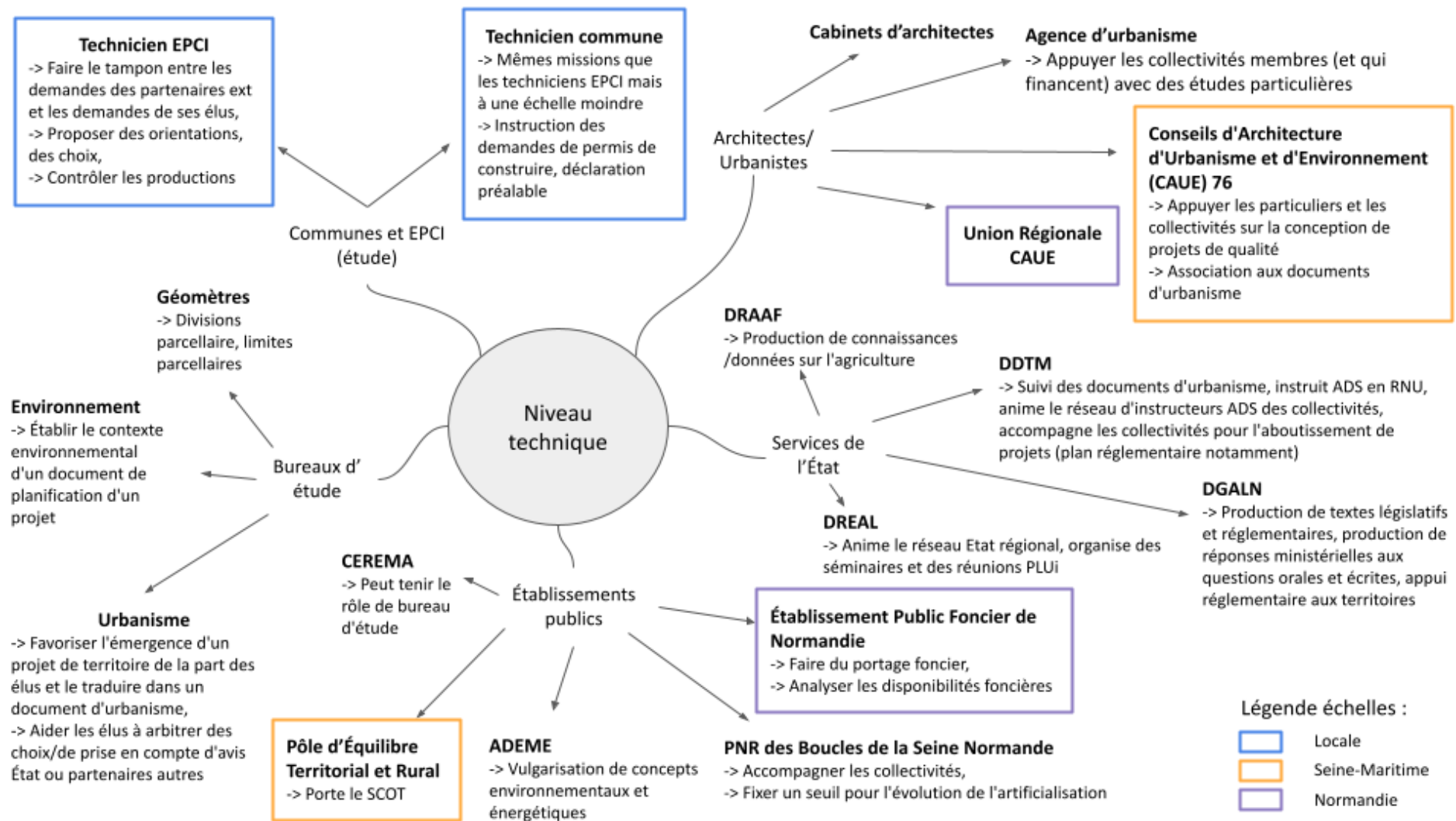


Figure 29 : cartographie des acteurs de l'aménagement au niveau technique.

C- Conclusion

Comme l'illustre l'étude de la DDTM du Finistère [45], à l'échelle d'un territoire, les personnes impliquées dans l'aménagement urbain sont multiples et les obstacles sont entremêlés, ce qui rend la problématique ZAN d'autant plus complexe. Effectuer une cartographie des parties prenantes et une revue des outils réglementaires permet de mieux comprendre le rôle et la place de chaque type d'acteur dans leur globalité.

Pour aller plus loin, il semble impératif de caractériser précisément les différents types d'obstacles susceptibles de survenir à l'échelle de chaque partie prenante au sein d'un même écosystème, mais également de visualiser quelles interactions existent entre elles.

Pour cela, trois entretiens transversaux avec des personnes considérées comme clés ont été réalisés de manière préliminaire. Ils ont ensuite été complétés par 12 entretiens individuels avec d'autres parties prenantes appartenant aux niveaux politique, technique ou économique et par un questionnaire à destination des habitantes et habitants de la CCYN.

Références

- [1] Denis Baize, Michel-Claude Girard, Association française pour l'étude du sol (AFES). Référentiel pédologique 2008. Edition Quae - Collection Savoir faire
- [2] Objectif « Zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ? Créé le 17 janvier 2020. Auteur(s): France Stratégie. 2019.
- [3] Fontes-Rousseau C. et Jean R. (2015), « L'utilisation du territoire en 2014 », Agreste, n° 229
- [4] <https://www.lagazettedescommunes.com/633621/zero-artificialisation-des-sols-en-2030-un-scenario-ambitieux-mais-possible>
- [5] L'artificialisation des sols : un phénomène à infléchir en Seine-Maritime. DDTM 76. 2020, MISA.
- [6] Awada F. (2020) Les espaces urbains au défi de la densification. Notes rapides de l'institut paris région N836
- [7] http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/quatre_pages_27.pdf
- [8] <https://www.monmandatlocal.fr/innover-pour-son-territoire/collectivites/bimby-le-concept-qui-bouscule-lamenagement-urbain/>
- [9] <https://www.sightline.org/2020/08/11/on-wednesday-portland-will-pass-the-best-low-density-zoning-reform-in-us-history/>
- [10] Laëtitia Arantes, Solène Marry, Olivier Baverel and Daniel Quenard, « Efficacité énergétique et formes urbaines : élaboration d'un outil d'optimisation morpho-énergétique », Cybergeog : European Journal of Geography
- [11] Porter à Information du syndicat mixte du Parc naturel régional des boucles de la seine normande
- [12] Maîtrise du foncier : des bonnes intentions aux bonnes pratiques en Nouvelle-Aquitaine. Commission « Développement des territoires & Mobilité » 2019, CESER Nouvelle-Aquitaine
- [13] Queau, F. (2013). *Les maisons en ville : une réponse urbaine à une question durable ?*.
- [14] Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise. (2012). *Habitat et mode de vie - Tome 1, Un état des savoirs théoriques et des pistes de réflexions appliquées*. Directeur de la publication : D. Caudron.
- [15] B. Béchet, Yves Le Bissonnais, Anne Ruas, Anne Aguilera, M. André, et al.. Sols artificialisés et processus d'artificialisation des sols : déterminants, impacts et leviers d'action. [Rapport de recherche] INRA. 2017, pp.609.
- [16] Cavailles J. (2018, 14 mai). *Les prix des logements et leurs déterminants fondamentaux. Analyse des évolutions internationales en longue période*. La politique du logement.
- [17] D. Allaume-Bobe. La qualité de l'habitat, condition environnementale du bien-être et du mieux vivre ensemble. Les avis du CESE, 2017.
- [18] Loisier, A.-C., & Petel, A.-L. (2019). Les enjeux de l'artificialisation des sols: Diagnostic. 46.
- [19] Desrousseaux, M., Béchet, B., Le Bissonnais, Y., Ruas, A., & Schmitt, B. (2018). *Sols artificialisés*. éditions Quae.
- [20] Padis M.-O. (2019). *Habiter dans 20 ans*. Terra Nova
- [21] M.-E. Duffrene et P. Pradel (2018). *Faire la ville dense, durable et désirable. Agir sur les formes urbaines pour répondre aux enjeux de l'étalement urbain*. ADEME

- [22] Julien Damon, « Les Français et l’habitat individuel : préférences révélées et déclarées », SociologieS [En ligne], Dossiers, Où en est le pavillonnaire ?, mis en ligne le 21 février 2017, consulté le 16 novembre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/sociologies/5886>
- [23] C. Bonvalet (2020, 14 mars). *Les aspirations des Français en matière de logement en 1945 : un regard sur l’histoire du modèle pavillonnaire*. La politique du logement.
- [24] Meeuwssen, S. H.(2017). *Preference or policy? A study to investigate factors that influence the preference and behaviour of first time buyers*
- [25] Aéro, T. (2006). *Residential choice from a lifestyle perspective*. Housing, Theory and society, 23(2), 109-130.
- [26] Lundgren, B. A., & Wallentin, F. Y. (2016). *Measuring unobservable factors in residential developments: a structural equation approach*. Journal of European Real Estate Research, 9(3), 250–272.
- [27] Jansen, S. (2020). *Urban, suburban or rural? Understanding preferences for the residential environment*. Journal of Urbanism, 13(2), 213-235.
- [28] Matthieu Gateau. *Les trajectoires résidentielles des pavillonnaires*. SociologieS, Toulouse : Association internationale des sociologues de langue française, 2017, Où en est le pavillonnaire?,<http://sociologies.revues.org/5879>.
- [29] Hervé Marchal et Jean-Marc Stébé, « *Le désenchantement pavillonnaire* », SociologieS [En ligne], Dossiers, Où en est le pavillonnaire ?, mis en ligne le 21 février 2017, consulté le 16 novembre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/sociologies/5957>
- [30] M. Berger. (2010). Les choix résidentiels des Franciliens: l'attraction des pavillons ne se dément pas dans J.-Y. Authier, C. Bonvalet et J.-P. Lévy (Ed.), *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*. Institut National d’Études Démographiques
- [31] Anne Lambert, *"Tous propriétaires !" : L'envers du décor pavillonnaire*, Paris, Seuil, coll. « liber », 2015, 278 p., ISBN : 978-2-02-117149-5.
- [32] Mariane Thébert, Monica Coralli, Hélène Nési, Patricia Sajous. Un territoire d’attaches : lien aux lieux et lien aux autres dans le périurbain francilien. Géographie, Économie, Société, Lavoisier, 2016, pp.59-88. 10.3166/ges.18.59-88
- [33] V. Jousseau, Hélène Bailleul, Laurent Cailly. Trajectoires résidentielles et mobilités quotidiennes. Les quatre “ figures habitantes ” du Pays du Vignoble nantais. Cahiers de géographie du Québec, Département de géographie de l’Université Laval, 2017, 61 (174).
- [34] Programme de Recherche PUCA (2005-2006). *Exploration des attentes concrètes et des représentations imaginaires associées au concept de l’habitat*
- [35] Cailly, L. (2014). *Les habitants du périurbain tourangeau à l’épreuve d’un changement de modèle: Vers une recomposition des modes d’habiter ? L’exemple des habitants de la ZAC des Terrasses de Bodets à Montlouis-sur-Loire*. Norois, 231, 75–90. <https://doi.org/10.4000/norois.5097>
- [36] DDT Tarn et Garonne. (2016). *De l’étalement urbain à une densité acceptable*. Guide méthodologique
- [37] Atelier Parisien d’Urbanisme. (2003). *Densités vécues et formes urbaines. Étude de quatre quartiers parisiens*.
- [38] Agence Technique et Foncière de la Région Parisienne (2007). *Aménager en Ile-de-France : la densité urbaine en question*
- [39] Jean-Michel Léger, « *Pavillon, maison de ville, maison en bande, gated community : quatre figures de l’individualité habitée* », SociologieS [En ligne], Dossiers, Où en est le pavillonnaire ?, mis en ligne le 21 février 2017, consulté le 17 novembre 2020.

- [40] Djefal, S., & Eugène, S. (2004). *Être propriétaire de sa maison : un rêve largement partagé, quelques risques ressentis*. CREDOC
- [41] Daniel Pinson, « Le pavillon n'est pas la maison », SociologieS [En ligne], Dossiers, Où en est le pavillonnaire ?, mis en ligne le 21 février 2017, consulté le 17 novembre 2020.
- [42] Rougé, L. (2005). *L'accession à la propriété d'un pavillon périurbain entre appropriation et enfermement*. 10.
- [43] Beauparlant, C., Bosse, A., & Roy, E. (2016). « Retour sur la densification résidentielle dans le périurbain angevin », Note synthétique. 8.
- [44] Jean Houssemand, Anne Griffond-Boitier, Samy Youssoufi, Jean-Philippe Antoni. *Caractériser l'offre d'habitat par la demande résidentielle. Éléments pour un renouvellement conceptuel du couple logement/environnement*. Cybergeog: Revue européenne de géographie / European journal of geography, UMR 8504 Géographie-cités, 2018, pp.879-10.4000/cybergeog.29909
- [45] Barré, Enguehard, Hardy, Lefort-Vilbrod, Legeay, Le Gall, Salaun. (2011). *Les représentations de la densité résidentielle*. Étude dans le Finistère, DDTM
- [46] Viviere, M. (2015). *Les représentations sociales de la densité dans l'habitat: Vers une faubourisation métropolitaine: "Fabrication, appropriation, territorialisation."* 401.
- [47] Camille Devaux, « L'habitat participatif : vers l'avènement de l'habitat durable ? », Sciences de la société, 98 | 2016, 94-109.
- [48] Reiss-Calvignac P. (2019). *Densifier la campagne ? Étude sur les discours des architectes en milieu rural*
- [49] Larceneux, F. (2010). *Les facteurs psycho-sociologiques de l'achat d'un logement*. Marketing de l'immobilier, Dunod, pp. 10-63.
- [50] Hélène Nessi, Florent Le Néchet, Laurent Terral. *Changement de regard sur le périurbain, quelles marges de manœuvre en matière de durabilité ?*. Géographie, Économie, Société, Lavoisier, 2016, Nouveaux regards sur le périurbain, 18 (1), pp.15–33.
- [51] Rodolphe Dodier. *Individus et groupes sociaux dans l'espace, apports à partir de l'exemple des espaces périurbains*. Sciences de l'Homme et Société. Université du Maine, 2009.
- [52] Direction Régionale de l'Équipement Haute-Normandie, Service Habitat et Construction (2008). *Les représentations du risque lié à l'évolution des prix du carburant chez les acteurs de l'accession sociale à la propriété*
- [53] Nessi, H. (2015). *Le rapport à l'espace pour dépasser l'opposition entre ancrage et mobilité*. Cahiers Scientifiques des Transports, pp. 3-32.
- [54] Richard Lang, Claire Carriou & Darinka Czischke (2018): *Collaborative Housing Research (1990–2017): A Systematic Review and Thematic Analysis of the Field*, Housing, Theory and Society.
- [55] R. Miller, 2007, *Le besoin de nature sauvage*, Editions Jouvence, Archamps
- [56] F. Bonnet, 2016, « Aménager les territoires ruraux et périurbains », Rapport remis au ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité.
- [57] Zetlaoui-Léger J., 2013a, « Urbanisme participatif », in Casillo I., dir., *Dictionnaire critique et interdisciplinaire de la participation*, gis Démocratie et Participation
- [58] Rode, S. (2017). *La conception de projets d'aménagement urbain comme processus collectif*. Espaces et sociétés, 171(4), 145-161.
- [59] Direction Régionale de l'Équipement Ile-de-France (2001). *La prise en compte des dépenses de transport dans les projets d'accession*.

- [60] Dol, K. et M. Haffner. 2010. Housing Statistics in the European Union 2010. Delft, NL: Delft University of Technology.
- [61] TNS Sofres (2007). *Les Français et leur habitat : perception de la densité et formes d'habitat*. Observatoire de la Ville.
- [62] Sabri BENDIMERAD (sous la direction de) – *Habitat pluriel , densité , urbanité , intimité* – Plan Urbanisme Construction Architecture - Editions Lavoisier – Cachan - mai 2010
- [63] Charmes, E., 2007. *Le malthusianisme foncier*. Études foncières, 125: 12-16.
- [64] BOURDIEU P. (2000), *Les Structures sociales de l'économie*, Paris, Éditions du Seuil.
- [65] HAUMONT N. (2001 [1966]), *Les Pavillonnaires*, Paris, Éditions L'Harmattan.
- [66] PORTELA M. & F. DEZENAIRE (2014), « Quitter le foyer familial : les jeunes adultes confrontés à la crise économique », Études et résultats, DREES, n° 887.
- [67] Kyttä, M.; Broberg, A.; Tzoulas, T.; Snabb, K., 2013. Towards contextually sensitive urban densification: Location-based soft GIS knowledge revealing perceived residential environmental quality. *Landscape and Urban Planning*, 113: 30-46.
- [68] BOUDON Philippe, 1985, *Pessac de Le Corbusier 1927-1967 : Étude socio-architecturale*, Dunod, Malakoff
- [69] I. Chesneau, 2018, *Profession architecte*, Eyrolles, Paris, P. 76
- [70] MOSCONI Léa, 2018, *Emergence du récit écologiste dans le milieu de l'architecture en France. 1989-2015: de la réglementation à la thèse de l'anthropocène*, non encore publiée
- [71] L'artificialisation des sols : un phénomène à infléchir en Seine-Maritime, Mission Inter-Service de l'Aménagement, Préfecture de Seine-Maritime (2020)
- [72] Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-Maritime (2018)
- [73] Le plan local d'urbanisme. Intervention à destination de la Compagnie des commissaires enquêteurs Normandie 76-27 par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime (2020)
- [74] Étude sur les processus d'urbanisation des terres agricoles, Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados (non daté).
- [75] Communauté de communes Yvetot Normandie. Les données clés de l'Estuaire de la Seine - 2nd semestre 2019. Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine (2019)
- [76] Plan Climat Air Energie Territorial, Évaluation environnementale stratégique - Etat Initial de l'Environnement. Agence Auddicé (2019)