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

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



LIVRABLE 2
Résultats de l'étude

Sommaire

Identifier des leviers d'action publique adaptés aux acteurs du territoire pour faire évoluer le type d'habitat et faciliter l'atteinte de l'objectif ZAN	1
IV- Caractériser les obstacles à l'atteinte des objectifs ZAN sur un territoire : le cas de la Communauté de Communes Yvetot Normandie	4
A- Comprendre la problématique d'artificialisation de la CCYN	4
1) Synthèse de la réunion « état des lieux » par la DDTM - le 10 juillet 2020	4
2) Entretiens individuels « transversaux » – points clés	5
3) Conclusion	7
B- Les mécanismes psychosociaux en jeu dans la structuration de l'offre par les acteurs de l'habitat sur la CCYN	9
1) Approche qualitative : entretiens semi-directifs	9
a) Méthodologie	9
b) Résultats	10
Les pratiques, conceptions et positionnement de chaque partie prenante	10
La perception des autres et les interdépendances entre acteurs	16
2) Approche qualitative : observation	23
3) Conclusion	26
C- Mieux comprendre les facteurs psychosociaux influençant le choix de l'habitat sur la CCYN : enquête sur le choix d'habitat des personnes résidant sur la CCYN	26
1) Méthodologie d'enquête	26
2) Le rapport à l'habitat des personnes résidant sur la CCYN	28
3) Le choix d'habitat, entre aspirations et pragmatisme	30
4) Les aspirations en matières d'habitat, un idéal stéréotypé	36
5) Bilan de l'enquête	39
6) Approche qualitative du choix d'habitat sur la CCYN : les focus groupes	39
7) Conclusion des focus groupes	44
ANNEXES	47
Annexe 1 : questionnaire diffusé sur le territoire	47
Annexe 2 : déroulé des focus groupes	56
Annexe 3 : trames d'entretien des acteurs interrogés	61
Trame d'entretien pour les élus	61
Trame d'entretiens pour les professionnels de l'aménagement urbain	61
Trame d'entretien pour l'agent immobilier	62

Trame d'entretien pour la DDTM	62
Trame d'entretien pour le paysagiste	62
Trame d'entretien pour le CAUE	63
Trame d'entretien pour le cabinet d'urbanisme	63

IV- Caractériser les obstacles à l'atteinte des objectifs ZAN sur un territoire : le cas de la Communauté de Communes Yvetot Normandie

A- Comprendre la problématique d'artificialisation de la CCYN

1) Synthèse de la réunion « état des lieux » par la DDTM - le 10 juillet 2020

- L'offre de logement précède et anticipe la demande. Les habitants ne semblent pourtant pas fermés à de nouvelles formes urbaines, mais ne sont souvent pas ou peu associées à leur définition.
- Il existe une uniformisation des modèles d'habitat parmi les promoteurs, ce qui peut façonner la représentation d'un habitat désirable type (renforcé par des campagnes publicitaires, des aides de l'Etat, etc.). Cela est d'autant plus marqué en milieu plus rural où l'expérimentation de nouveaux types d'habitat est faible.
- Les élus seraient anxieux de ne pas satisfaire la demande et souhaitent attirer de nouveaux habitants. Ils seraient susceptibles d'être influencés par les promoteurs à qui l'expertise est déléguée et seraient orientés par leurs propres enjeux comme par exemple le maintien des écoles.
- Toutes les populations ne sont pas considérées de la même manière dans le « parcours résidentiel » ; des demandes ne sont pas satisfaites (ex : personnes âgées), même si cela évolue petit à petit.
- Les habitants ont une représentation de l'occupation des sols qui n'intègre pas nécessairement la dimension environnementale et ses conséquences.
- La collectivité a une perception de ses moyens d'action auprès des investisseurs qui peut s'avérer limitante : quand les élus n'ont pas la maîtrise foncière, certains ne se rendent pas compte qu'ils et elles ont une capacité de négociation/discussion et craignent que l'aménageur se retire en cas de négociation pour aller sur le territoire voisin.
- Les élus ne vont pas assez loin sur les OAP, par peur d'être trop restrictifs et dissuasifs par rapport à d'éventuels investisseurs.
- Une bonne compréhension de la réalité du terrain peut parfois manquer aux élus, et leur non-familiarité avec l'approche expérimentale pour tenter de dépasser des perceptions ou des a priori, peut freiner la mise en place de nouvelles formes d'habitat. De la même manière, l'écosystème politique peut influencer le rapport à l'artificialisation (redynamisation du centre bourg vs. compétition économique entre territoires)
- Des communes ont envie de se lancer mais elles ont besoin de ressources et d'ingénierie..
- Certains logements sont inoccupés car ils ne sont pas aux normes réglementaires.
- La maîtrise des documents cadres permet la cohérence, mais les travaux se font en parallèle, les seuils et les sources sont flous.
- Au final, très peu de projets s'attachent à l'évitement et à la réduction de l'artificialisation des sols.

- La mobilité (des temps de trajet raccourcis grâce à la voiture entraînent un éloignement des habitants et habitantes) et la consommation (ex : maintien des commerces en centre-ville) sont des sujets connexes, qui s'entremêlent avec la question de l'habitat.
- Rôle des bureaux d'étude : quelle influence et quelle responsabilité ?

2) Entretiens individuels « transversaux » – points clés

Les points clés suivants sont des verbatims issus des différents entretiens menés.

- Entretien 1 : Cyril Queffeuilou, directeur des études de l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN)

- > Les acteurs et les actrices contribuant au PLUi sont les élus, les techniciens et techniciennes, les opérateurs et l'intercommunalité. Les citoyens et les citoyennes ne sont généralement pas associés.
- > L'attention de l'élu local est souvent portée sur ce que veulent les citoyens et les citoyennes, *mais paradoxalement les citoyens et les citoyennes ne sont pas toujours consultés lors de l'élaboration du PLUi*. Il faut donc clarifier ce que les citoyens et les citoyennes sont prêts à accepter en termes d'habitat. Certains élus pensent connaître la demande sociale et font en fonction, même si ce n'est pas ce que les gens souhaitent nécessairement.
- > Les élus semblent se baser sur des sondages ou des enquêtes qui relaient l'amour des Français et des Françaises pour le logement peu dense.
- > Beaucoup d'élus considèrent qu'il suffit d'avoir une offre de logement et de terrain pour que la population augmente. L'enjeu démographique est très important pour les communes. En Normandie, beaucoup de constructions neuves sortent de terre alors que la population n'augmente pas. La démographie est importante car beaucoup de dotations se fondent sur le nombre d'habitants.
- > La co-présence d'extension urbaine et de vacance en centre-ville est un problème supplémentaire.
- > Les élus voient toujours la recette et pas la dépense, or il y a divers coûts associés à l'étalement urbain (développement des équipements, extension physique des réseaux, collecte des déchets ou ramassage scolaire). Les communes se retrouvent parfois endettées lorsqu'elles gagnent en population.
- > Les élus arbitrent en fonction des besoins immédiats, d'autant plus que l'urbanisme est une politique publique parmi d'autres qui semblent parfois plus « urgentes ».
- > Questionnement sur les conséquences de la décentralisation, du transfert des compétences de l'État vers les collectivités : problème de moyens financiers et techniques - les collectivités ont de plus en plus de mal à gérer la complexité des politiques publiques et manquent d'ingénierie. Est-ce la bonne échelle ?
- > Peu d'opérateurs privés s'engagent sur les territoires peu attractifs et ruraux.
- > La valeur accordée aux terres agricoles est inférieure à celle d'une terre construite.
- > Levier : s'adresser aux citoyens et citoyennes pour demander à leurs élus de faire plus modeste et frugal; leur poids est électoral.

- Entretien 2 : Clotilde Laburte, anciennement en charge du pilotage du PLUi de la CCYN pour le bureau d'étude Citaddia

> L'État (la Préfecture) a retoqué le projet à cause de l'intégration d'une énorme zone d'activité qui n'était pas prévue au SCoT. Les élus souhaitaient l'intégrer au PLUi puis au SCOT.

> Position pédagogique adoptée : « Si on ne se met pas d'accord, l'État, lui, vous dira non. » mais équilibre à trouver : après négociation, certains élus ont accepté de lâcher du lest mais le bureau d'étude a dû lui aussi faire quelques concessions.

> L'identification de bâtiments pouvant changer de destination pour construire sans consommer d'espace a nécessité beaucoup de temps.

> Élaboration du document sans avoir à faire aux promoteurs, directement avec les maires qui portent la parole de leurs habitants et habitantes. Un jeu d'échelle s'opère entre le niveau parcellaire et intercommunal. **« Il fallait savoir si la maison des grands-parents était en vente et si les petits-enfants voulaient diviser le terrain. » → « On remonte à la problématique de chaque parcelle, au fil des échanges, on finit par connaître la vie des habitants. »**

> Enjeu : maximiser le droit à construire dans le bourg et le limiter dans les hameaux.

> Les habitants évoquent souvent leurs problèmes du quotidien mais ne font souvent pas le lien avec les problématiques d'artificialisation **« Le lien construction, démographie et artificialisation, ils ne l'ont pas »**. Les habitants venaient surtout aux réunions par intérêt personnel. Ils étaient « surtout intéressés de savoir si leur parcelle sera constructible ou pas à la fin du projet ».

> Pas de réflexion globale à l'échelle de l'intercommunalité .

> Raison de l'expansion urbaine : peur de ne plus pouvoir bâtir, difficulté de faire vivre le centre bourg. **« Les personnes qui viennent acheter n'ont pas la possibilité de rénover mais ont les moyens de construire du neuf. »**

> Manque d'aides financières pour réhabiliter et faire vivre les cœurs de bourgs.

> Pour les élus, l'arrêt de la construction signifie la mort de leur commune.

> Les élus veulent laisser le plus de souplesse aux personnes qui souhaitent construire pour ne pas faire peur aux nouveaux habitants et aux promoteurs.> Toutes les communes ne sont pas sur le même plan, sentiment d'inégalité : **« Une partie des communes étaient concernées par un SCoT qui définissait une densité à respecter en fonction de la typologie des communes (pôle urbain majeur, communes rurales, etc.). Il y avait un décalage entre les communes qui avaient ces contraintes et celles qui ne les avaient pas. »**

> Les documents d'urbanisme sont étroitement liés à un projet politique porté par un élu qui souhaite se faire réélire.

> Concernant les logements sociaux : peur du changement de population, diminution du niveau de confort, insécurité projetée, notamment par les habitants;

> Exemples de logements sociaux qui s'insèrent bien dans l'espace et le paysage parfois inexistant sur le territoire et « il faut le voir pour le croire »

> Levier : incitation financière à construire différemment + pédagogie auprès des élus et des habitants sur l'impact environnemental de l'artificialisation.

- Entretien 3 : Marie-Alice Guilbert, responsable du service urbanisme de la communauté de communes

- > « L'école est un vrai sujet » : les élus associent des maisons avec famille au maintien de l'école.
- > Les élus ne peuvent pas entendre la fermeture d'une école.
- > Différence entre les petits et les gros projets de construction : les petits (maisons individuelles ou changements de destination), généralement ne passent pas par la mairie, pour les gros, les élus sont associés pour délivrance d'un permis de construire ou d'aménager (en plus de leur avis).
- > Il y a des promoteurs réceptifs à la qualité environnementale, et d'autres qui voient uniquement le côté financier.
- > Les promoteurs veulent juste que ce soit conforme au PLUi mais n'ont pas envie de faire mieux. Ce sont eux qui ont le plus de marges de manœuvre par rapport au service urbanisme. Quand les élus sont impliqués aux côtés du service, ils ont plus d'influence.
- > Impression de ne pas être écouté par les promoteurs : « Oui oui, on va voir », mais au final pas de prise en compte des remarques.
- > Les promoteurs ne perçoivent pas l'image que ça leur rapporte.
- > Les élus n'osent pas trop dire non mais beaucoup ne sont pas contents du résultat.
- > Le prix est un frein pour les promoteurs. Ils vont faire ce qui est le plus facile à construire, c'est à dire la construction de pavillons en périurbain.
- > Les promoteurs n'ont pas souvent des propositions qui sortent de l'ordinaire.
- > La définition des hameaux a posé un problème par exemple entre les services de l'Etat et les élus qui l'ont mal vécu.
- > La représentation des élus de leur territoire mais également des demandes de leur population peut se heurter à la conception de l'habitat, et des enjeux, présentés dans les plans d'urbanisme par exemple. Il y a des attaches émotionnelles qui rendent difficiles l'arbitrage à plus grande échelle.
- > Levier ou acteur majeur : l'élu, s'il a une position assez forte, trouvera un promoteur qui correspond à son projet.

3) Conclusion

Dans cette section, nous rapportons les points de synthèse des entretiens menés avec différents acteurs de l'habitat intervenant sur le territoire de la CCYN. Cette première approche du territoire d'étude aide à percevoir des obstacles et des leviers potentiels et à élaborer un questionnaire pour des résultats plus ciblés et pertinents.

Ce qui semble faire l'unanimité auprès des personnes interrogées est l'uniformisation de l'offre de logements produits, du fait de plusieurs facteurs :

- Les promoteurs sont force de propositions. Ils conçoivent des pavillons et des lotissements sur des formats standards qu'ils maîtrisent et produisent à coûts raisonnables, dans un temps rapide. Ces produits correspondent suffisamment à la demande des habitants, et à un prix accessible, pour que cela soit commercialisé dans un contexte rural où la tension sur le marché est faible.

- Les élus, par peur de perdre des habitants, acceptent les offres des promoteurs sans négociation. Le maintien de la population est un fort enjeu pour eux, car cela conditionne les aides financières de l'Etat et, dans l'imaginaire des élus, le pavillon est également la forme urbaine qui garantit l'installation de familles avec enfants permettant le maintien de l'école.
- Les habitants, tout comme les élus, manquent de représentations alternatives. Il y a donc une perception tronquée de la demande qui serait celle d'un habitat peu dense et pavillonnaire.
- Au-delà du manque de représentations, les élus manquent souvent de connaissances en urbanisme, domaine technique qui s'ajoute aux préoccupations quotidiennes et concrètes dont ils ont la charge. Aussi, les élus peuvent percevoir le rapport de force avec les promoteurs comme défavorable par manque de connaissance mais aussi par peur que les contraintes dans les PLUi et les OAP brident l'initiative.

Bien qu'entretenue par le marché de l'offre et de la demande, cette uniformisation de l'habitat créé plusieurs difficultés et insatisfactions pour le territoire :

- Premièrement, la création d'un produit standardisé, à destination des familles ou de jeunes couples souhaitant avoir des enfants, déséquilibre l'offre disponible pour les autres publics comme les personnes âgées, les personnes seules, les étudiants et étudiantes, les personnes souhaitant louer de façon transitoire, etc. Ces publics-là ne trouvent pas d'offre adaptée.
- Ensuite, les élus sont souvent déçus par les logements construits car ils n'intègrent pas les enjeux de cadre de vie, ce qui peut dénaturer l'identité de la commune.
- Enfin, l'attractivité et le cadre de vie de la commune peuvent être altérés par la vacance des logements. En effet, comme le souligne notamment l'EPFN, les populations locales se déplacent dans les programmes neufs d'une commune sur l'autre mais globalement, il n'y a que peu d'augmentation de population à l'échelle des intercommunalités.

Les personnes interrogées confirment également que l'étalement urbain, engendré en partie par la forme urbaine standardisée du pavillon, entraîne des coûts cachés pour les collectivités (réseaux d'énergie, voirie, transports scolaires, extension d'équipements, ramassage des déchets...) et pour les habitants (achat d'une voiture, déplacements...).

Parmi les pistes de leviers évoquées, nous pouvons citer :

- La sensibilisation des élus et des habitants à la problématique de l'artificialisation des sols
- La lutte contre les stéréotypes associés à l'habitat social et à l'habitat plus dense. Il conviendrait de donner à voir grâce à des opérations existantes sur le territoire que des constructions menées par des bailleurs sociaux ou des petits collectifs peuvent également être garants d'une qualité de cadre de vie et répondre à une certaine demande de la part de publics variés.

Une réévaluation des terres agricoles, en concertation avec les structures agricoles, afin que l'étalement urbain coûte plus cher et ne soit plus aussi avantageux économiquement face à la rénovation ou au renouvellement urbain.

B- Les mécanismes psychosociaux en jeu dans la structuration de l'offre par les acteurs de l'habitat sur la CCYN

1) Approche qualitative : entretiens semi-directifs

a) Méthodologie

En plus des premiers entretiens transversaux menés par Thibaud Griessinger (partie IV-2 du présent livrable), nous avons choisi d'interroger certaines parties prenantes, en nous appuyant sur une cartographie réalisée au début de l'étude (voir partie III - B - 1 du premier [livrable](#)), :

Au niveau politique : les maires des communes d'Yvetot, Allouville-Bellefosse, Croix-Mare et de Bois-Himont.

Au niveau économique :

- un promoteur/aménageur CG Promotion,
- un pavillonneur/aménageur ALTEAME,
- un pavillonneur/constructeur,
- un agent immobilier de l'Agence Saint-Joseph à Yvetot.

Des entretiens avec les bailleurs LOGEAL et LOGEO ont été souhaités mais n'ont finalement pas pu être menés suite à des difficultés logistiques.

Au niveau technique :

- un architecte du CAUE 76,
- un chargé de mission planification de la DDTM,
- un paysagiste indépendant.

L'objectif était de comprendre les motivations, les représentations de la demande, de la densité, des enjeux, etc., les processus et modes de décision, le rapport aux autres parties prenantes et les connaissances du champ des possibles.

Les entretiens ont été menés autour de 4 axes de questionnement :

- 1) Qu'est-ce qui oriente leur décision dans les projets ? Quels sont leurs leviers d'action et leurs marges de manœuvre ?
- 2) Quelle est leur représentation de la densité ? De la demande de logement ?
- 3) Quels sont leurs freins au changement de pratique ? Quels obstacles voient-ils à la densification ?
- 4) Quelles sont leurs représentations des autres parties prenantes de l'habitat et de leur propre rôle dans cet écosystème ?

Les trames d'entretiens ayant été utilisées pour le projet sont présentées en [Annexe 3](#) de ce livrable, pour chacune des parties prenantes interrogées.

b) Résultats

Deux axes ont été suivis pour l'analyse de ces entretiens. Dans un premier temps, nous avons cerné quelles étaient les pratiques et les conceptions de chaque partie prenante ainsi que son positionnement vis-à-vis de la notion de densité. Dans un deuxième temps, nous nous sommes attachés à la perception des autres et aux interdépendances qui peuvent exister entre les différents acteurs de l'écosystème générant une artificialisation des sols.

Les pratiques, conceptions et positionnement de chaque partie prenante

1. Les élus

Pour les trois élus des communes péri-urbaines et rurales interrogés, **l'ouverture de zones à l'urbanisation**, et donc l'artificialisation des sols, **visent surtout l'installation de nouvelles familles afin de maintenir ou de « sauver » l'école**. Paradoxalement, proposer un autre type d'habitat qui serait apte à accueillir plusieurs familles, au lieu d'une seule comme c'est le cas pour un pavillon individuel, n'est pas ou peu imaginé. Seul le discours des élus de la commune urbaine différerait. En effet, cette commune compte déjà plusieurs établissements scolaires qui ne semblent pas en péril et bénéficie d'autres types de développement (commercial, touristique, etc.). Un élu déclare également que l'école est le point de rencontre du village, facteur de création de liens sociaux.

Deux élus ont une expérience de Projet Urbain Partenarial (PUP). Dans ce cadre, c'est la commune qui est maître d'ouvrage et réalise tous les aménagements. Cela permet d'alléger la tâche du propriétaire concernant la viabilisation de son terrain et en contrepartie, c'est lui qui paie une grande partie des frais financiers. Ces **PUP font l'objet de retours plutôt positifs**.

Lors de nos échanges, les mentions et références à la densité étaient assez négatives, souvent associées à des inconvénients plutôt qu'à des avantages (« C'est bruyant. », « Pour la canicule, c'est pas agréable. », « Avoir un mur devant soi est étouffant. », « Concentration d'habitants. », « Nuisances liées au voisinage. »). Surtout, **la densité n'est pas perçue comme ayant sa place sur des territoires plus ruraux** (« C'est surtout pour les grandes villes. », « Ce n'est pas adapté à la campagne. ») et **elle est parfois synonyme de destruction du patrimoine urbain existant** (« Supprimer le patrimoine privé par des bâtiments modernes. », « Vaudrait mieux valoriser plutôt que supprimer et de mettre un immeuble à la place. »). Les élus sont également soucieux de l'intégration paysagère dans leur commune. En effet, **ils imaginent des bâtiments très hauts et non conformes à l'identité locale**. L'étalement urbain et le mitage ne sont pas du tout considérés comme négatifs alors qu'ils conduisent pourtant à une banalisation du paysage, le rendant peut-être moins attractif.

La notion de « parcours résidentiel » est une notion nouvelle pour les élus interrogés, qui fait l'objet de nombreuses réflexions. Un élu a par exemple remarqué que « les appartements n'existent pas dans [les] petits villages, les appartements c'est qu'en ville ». Or, faute de pouvoir se relocaliser dans un logement plus petit, les personnes âgées souhaitant rester dans le village où elles ont passé parfois toute leur vie se retrouvent souvent seules dans des maisons devenues trop grandes, souvent mal adaptées et/ou équipées pour garantir leur autonomie (ex : chambre à l'étage). Un élu, qui avait explicitement regretté ce genre de situations, avait admis n'avoir « jamais pensé » à proposer des logements plus petits dans sa commune. Une idée mentionnée serait de « faire des R+2 avec des ascenseurs ».

Les principales contraintes évoquées par les élus pour l'atteinte du ZAN portent sur les coûts de construction de logements qualitatifs collectifs permettant d'éviter les désagréments du voisinage, la présence de bâtiments remarquables classés empêchant certains développements en hauteur, l'existence de nombreuses marnières ou encore l'impossibilité d'orienter la décision de propriétaires de terrains privés.

2. Les professionnels de l'aménagement urbain

Dans leurs pratiques, les professionnels de l'aménagement urbain (aménageur, constructeur pavillonnaire, promoteur) rapportent orienter leur projet en fonction de la demande sociale perçue. Pour ce faire, ils utilisent plusieurs sources : les ressources en ligne sur des sites spécialisés sur l'habitat (« La maison individuelle constitue le rêve des français à 70%, selon les études. »), des retours d'autres professionnels (« On prend conseil auprès d'agences immobilières pour connaître les demandes du marché, on sollicite les agences, les élus, les chambres de commerce. »), ou simplement le contact direct avec le client.

De manière générale, **les professionnels n'ont pas l'impression d'orienter le choix des nouveaux habitants**, au contraire : « Les PLU(i) sont tellement restrictifs désormais qu'on les suit, tout simplement. », « On s'adapte à la réglementation qui est en vigueur, on n'influence pas encore la demande. », « Ce n'est quasiment jamais moi qui décide de la taille des terrains. ». En effet, les professionnels semblent utiliser la borne maximale inscrite dans la réglementation pour la taille des terrains. **Leur connaissance du territoire les pousse même parfois à renoncer à certains projets dont ils jugent que la densité est trop élevée** : « Il y a des OAP qui imposent 25 logements à l'hectare et parfois on n'y va pas. Je me dis c'est trop dense pour le marché donc ça ne va pas se vendre, je pense que je ne trouverai pas mon client. ». Plusieurs interrogés ont rapporté le fait que **la densification serait contradictoire avec la demande sociale**. La seule manière d'influencer la demande qui a été rapportée lors des entretiens est celle des « initiatives comme les petits logements pour senior » qui pourrait prendre la forme « d'un petit pavillon de 100m², terrain qui ne dépasse pas 300m², aux normes PMR » par exemple.

Parfois, **il y a des tentatives d'un « mieux-faire » sur certains projets mais les échecs poussent à revenir à des projets plus classiques.**

D'autres initiatives pour « mieux faire » sont envisagées, comme construire sur des friches industrielles, mais **le risque financier perçu des friches industrielles est trop important pour l'entreprise**. La dépollution des sols, par exemple, peut nécessiter plus d'investissements que prévu et si l'entreprise n'a pas les moyens financiers, cela peut la mettre en difficulté.

Une **nouvelle forme urbaine « prometteuse »** pour concilier densité et qualité de vie qui pourrait satisfaire les clients sur la CCYN serait un collectif de logements et de maisons de ville dans des bourgs, mais seulement si les habitations sont proches du centre-ville et des services. Au niveau du logement, on pourrait imaginer **un rez-de-chaussée plus grand avec jardin, et au-dessus des « maisons » plus petites sur le toit avec de grandes terrasses végétalisées**. Néanmoins, il existe deux principales contraintes à cela : les clients ne se projetteraient pas s'ils ne peuvent pas voir le produit et le prix du foncier est plus élevé en (centre) ville qu'en périphérie. Un des interrogés pointe même une question d'ordre social qui est que les habitants pourraient peut-être moins accéder à la propriété si le prix du foncier augmente trop. Ce

dernier point rappelle un facteur confondant, connexe au sujet qui nous occupe : celui de la propriété. En effet, le fait d'acheter un logement est beaucoup plus souvent associé à un habitat individuel qu'à un appartement.

Enfin, **une autre initiative possible mentionnée serait de voir quels sont les logements vides, d'estimer la vacance, mais pour cela, ces professionnels manquent de ressources.**

3. L'agent immobilier

Après avoir interrogé ces professionnels de l'aménagement, nous avons pu nous entretenir avec un agent immobilier d'Yvetot. Quotidiennement, quand de nouveaux clients franchissent la porte de l'agence, l'agent immobilier commence par réaliser une « découverte acquéreur » pour cerner le besoin.

Une recherche classique est « un sous-sol, 4 chambres la plupart du temps (3 chambres + 1 bureau), un jardin pour que les enfants puissent jouer dehors, du calme, éviter les charges de copropriété, avec les commerces à côté, l'école à proximité » pour les familles ou un plain pied avec 120-130m² habitables au sol pour les plus de 60 ans.

Son discours rejoint celui des élus, des promoteurs, aménageurs et constructeurs à propos de la taille des terrains demandée : « Sur un lotissement, on avait commencé à commercialiser des parcelles de 800m² sur un lotissement. Mais la Communauté de Communes a refusé en disant que les surfaces devraient être réduites à 500m². Aujourd'hui [février 2021] on ne les vend pas car c'est trop petit. », « Le problème c'est que ce n'est pas le souhait des habitants, comme c'est de la clientèle rurale, ils veulent leur parcelle. ».

De son expérience, il estime que la marge de flexibilité perçue se fait sur deux facteurs : soit les personnes sont prêtes à attendre, soit elles sont prêtes à aller plus loin du centre car le prix du foncier y est plus bas.

Également, **l'agent immobilier ne rapporte** pas de personnes déçues par leur choix de logement, mais plutôt **un changement de critères avec l'avancée dans la vie**, comme par exemple, les enfants qui grandissent : « De manière générale, plus les enfants grandissent et font des activités, plus les familles ont envie de se rapprocher de la ville. ».

Les autres acteurs interrogés ont un point d'entrée différent sur la problématique car ils n'ont pas de contacts directs avec les habitants mais plutôt avec les élus.

4. La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de la Seine-Maritime

La DDTM n'oriente pas les formes d'habitat mais comme elle représente l'État sur le territoire, elle fait appliquer la demande de réduction par deux de la consommation d'espace. Lors d'une procédure de PLU(i), elle participe au diagnostic territorial partagé avec l'EPCI concerné, qui consiste en une spatialisation des enjeux de manière la plus large possible. Cela se fait avec différents acteurs tels que la Chambre de Commerce et d'Industrie et l'Office de Tourisme par exemple : « Le but est d'être large et d'avoir une vision du territoire la plus précise possible pour croiser les enjeux de la manière la plus pertinente possible. ».

Dans la pratique, une fois la phase de diagnostic établie, l'EPCI lance les réflexions et avance sur le projet de manière autonome. Quand le projet est arrêté, une phase de consultation du projet par les Personnes Publiques Associées (PPA) démarre et la DDTM a trois mois pour rendre un avis simple qui sera ensuite mis en enquête publique. Après enquête,

l'EPCI peut procéder à des modifications non substantielles sur le PLU et si ces modifications vont globalement dans le sens de l'avis émis, la Préfecture peut valider le PLU. À l'inverse, si l'EPCI ne prend pas en compte les différents points relevés dans cet avis et que le PLU est quand même approuvé, la préfecture peut faire un recours gracieux pour retoquer le PLU et pousser de nouvelles réflexions. Néanmoins, ce recours gracieux ne peut pas reposer uniquement sur la densité. **En effet, il existe une hiérarchie des normes : « La question de la compatibilité du PLU avec le SCOT s'apprécie par rapport à plusieurs orientations, pas juste la densité. », « L'avis qui se tenait car on [la préfecture] avait 3-4 arguments forts, s'ils en modifient 2-3 mais pas le 4e [la densité] il y a de fortes chances que la préfecture ne fasse pas de recours gracieux car ce ne sera plus suffisant pour argumenter un recours gracieux. ».**

5. Le paysagiste

Le paysagiste interrogé dans le cadre de cette étude rapporte travailler en tenant compte de l'écologie des sols et du fonctionnement du cycle de l'eau pour dessiner. En cela, il déclare travailler à contre-pied de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE ; ont été supprimées en 2009 et remplacées aujourd'hui par les DDT(M)) : « tout cela était teinté de philosophie de la DDE : gros tuyaux, grosses routes, épaisseur d'enrobés... C'était une école de « pensée ». ». Même si dans le temps imparti, aucune définition de la densité n'a été donnée, l'introduction de la notion de densité a changé ses pratiques, dans le sens où les espaces à travailler sont plus petits qu'avant. De manière générale, l'objectif de réduction de la consommation d'espace est considéré comme pertinent.

Un point abordé lors de notre échange concerne la durabilité des projets : les projets innovants doivent être soutenus par les élus locaux sinon cela serait voué à l'échec. Par exemple, lorsqu'il travaille sur des projets de jardins familiaux rattachés à des quartiers ou sur l'aménagement d'un parc public, cela demande de l'entretien et un accompagnement des communautés résidentes pour pérenniser le succès de l'opération : « J'avais fait embaucher un jardinier spécialement pour ce parc, et l'élu était d'accord. ».

Enfin, dans son travail quotidien, **le paysagiste élabore des projets pour intéresser les enfants sur ces thématiques d'habitat et d'acceptabilité de la densité.** Par exemple, il a mené une expérience en louant des mètres cubes de LEGO® qu'il avait entreposés dans le gymnase d'une commune. L'objectif était de reconstruire le quartier à l'échelle avec l'aide des parents, en réfléchissant aux notions d'espace bâti et d'espace public : « C'est une expérience extraordinaire de construire par soi-même. Y'a eu un rapport direct à la volumétrie, à l'espace. Les enfants sont à même de sentir tout ça. ».

6. Le Conseil d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de la Seine-Maritime

Pour l'ingénieur-paysagiste/architecte conseil du CAUE 76 interrogé, **les projets denses doivent être adaptés au territoire dans lequel ils s'ancrent mais aussi à la demande sociale :** « La densité est une question de contexte, c'est toujours relatif au territoire. ». D'ailleurs, **cette nouvelle réglementation demande un travail de sensibilisation, d'éducation, d'acculturation des élus.** « Il faut [expliquer les règles] pour qu'elles soient comprises. [...] Une contrainte sera mal vécue si elle n'est pas expliquée : cela crée déjà une situation de tension, un sentiment d'inconfort, de rejet. ». **Il mentionne aussi l'importance de la temporalité dans le processus de**

l'acceptation de l'objectif ZAN : « On ne va pas voir des élus qui ne sont pas prêts. Je l'ai déjà fait et ça a été une perte de temps car finalement les conseils n'ont pas du tout été écoutés. [...] **Un bon conseil est difficile à entendre quand on n'est pas prêt.** ».

Pour cette raison, **il faut** « préparer le terrain », favoriser et **inciter les élus à communiquer sur les différents projets qui se font sur leur territoire**. Les échanges semblent nécessaires pour développer le champ des possibles dans le domaine de l'habitat : « **C'est hyper important vu la complexité du processus, il faut créer du partenariat. Avoir un retour d'expérience** : on a fait ça, on est super content, ceci est raté mais ça pourrait être amélioré. ». Pour l'ingénieur-paysagiste/architecte conseil, **un des leviers les plus importants et pertinents est de montrer que cela se fait ailleurs. Il organise donc des visites d'opérations qui paraissent exemplaires tant sur le plan de la densité, que sur le plan du cadre de vie**. Ce processus implique donc un investissement en temps car il peut être plus ou moins long à mettre en place.

7. Le cabinet d'urbanisme

L'urbaniste interrogée travaille dans une structure engagée pour des formes d'habitat plus respectueuses de l'environnement, et portant le souhait de construire le maximum de logements sur une surface minimum, tout en assurant services et bien-être. L'urbaniste pense que **la question de la densité peut être mieux acceptée si l'on propose des nouvelles formes « prometteuses » pour concilier densité et qualité de vie sur la CCYN, comme le logement intermédiaire (mitoyen)**. Il s'agirait de petits collectifs avec entrées individualisées : petit bâtiment à étage avec logements en RDC avec jardin pleine terre et en R+1 un logement avec une terrasse un peu arborée (sur un terrain de 200 à 300m²).

Outre certaines contraintes réglementaires relevées par d'autres professionnels qui freinent l'atteinte du ZAN, notamment la difficulté de réduire le nombre de places de parking en zone rurale, elle mentionne un obstacle rencontré par les urbanistes. En effet, **parfois, lorsque les équipes réfléchissent à un projet, de « bonnes idées » émergent dans le cadre des études urbaines pour construire dense, mais ne peuvent pas être inscrites dans les OAP faute de budget**. Les intégrer dans une OAP nécessite de travailler plus finement le projet, et est donc plus coûteux. Ainsi, **les idées se perdent lorsque les urbanistes passent la main dans le projet**.

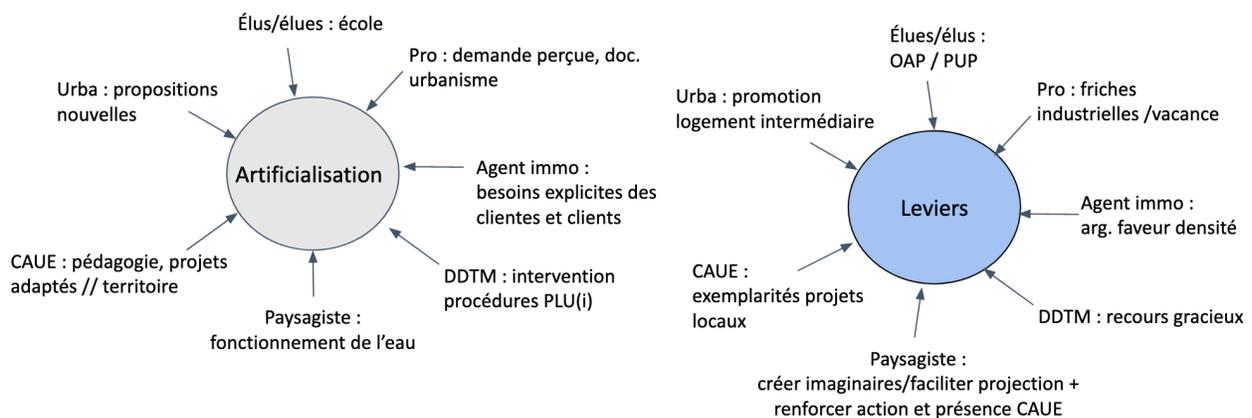


Figure 41 : à gauche, synthèse des facteurs de décision vis-à-vis de l'artificialisation pour chacun des acteurs.

À droite, synthèse des leviers d'action évoqués par les acteurs pour atteindre l'objectif ZAN. Source : ACTE Lab/SCITY.

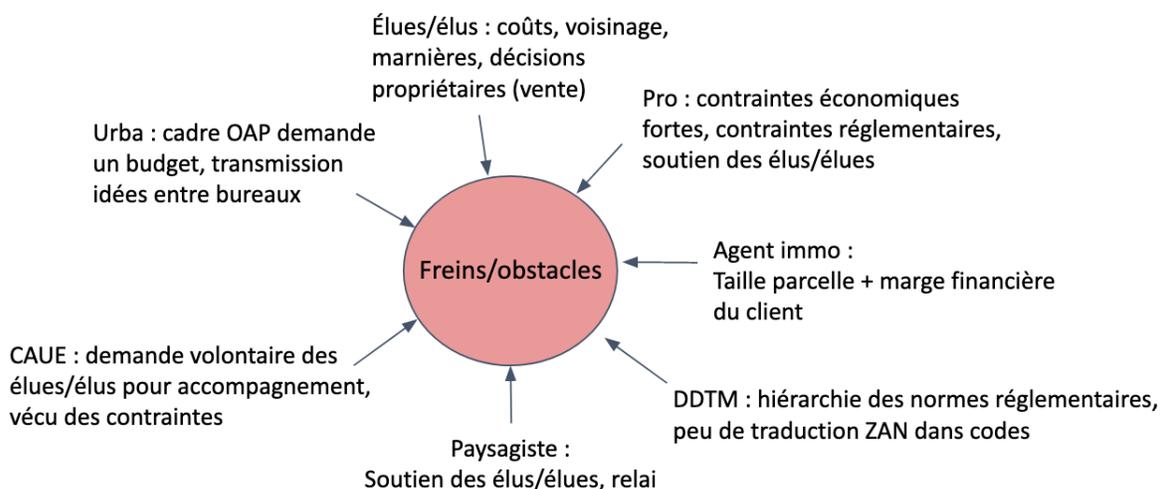


Figure 42 : synthèse des freins/obstacles identifiés à la densification lors des entretiens. Source : ACTE Lab/SCITY.

La perception des autres et les interdépendances entre acteurs

1. Les élus

Les élus rencontrés semblent s'adapter à la demande qu'ils reçoivent pour baser leurs représentations et orienter leurs projets. Les quelques retours négatifs sont rares mais existent et concernent la **sous-estimation du coût total de la maison (pour aménager l'intérieur et l'extérieur) et de la place de la voiture dans le quotidien (la dépendance à la voiture est fréquente**, notamment sur les territoires ruraux où les transports en commun n'offrent pas d'alternatives).

Certains interrogés rapportent que les habitants sont attachés à leur ville. En revanche, **malgré un sentiment d'attachement perçu, lorsque les concertations publiques sur le PLUi ont eu lieu, les élus ont constaté qu'il y avait peu d'habitants présents** : « Je me souviens d'une fois où on était 5 ou 6 dans la salle. La plupart des gens se désintéressent, ils ne se sentent pas alertés, et après ils rouspètent, mais comme ils ne sont pas venus... ». Parmi les personnes qui viennent assister à ces réunions, c'est souvent la situation personnelle qui prime : « Pour certains, leur terrain, c'est le pécule de leur vie qu'ils vont transmettre à leurs enfants ou petits-enfants. ».

Certains élus semblent conscients de la standardisation des habitats dans le secteur de la construction. Cela mène à une banalisation du paysage de leur village. Dans le cadre de la densité, **leur priorité est surtout de trouver des partenaires qui sauront dessiner et construire des habitats reflétant le territoire** : « Il nous faut avoir recours à des urbanistes qui soient dans le même état d'esprit que nous, et qui perçoivent nos contraintes. ». Enfin, un élu déclare suivre les conseils du CAUE afin que « tous les atouts soient de notre côté ».

Un autre aspect de la relation entre les élus et les promoteurs est celui de l'adéquation de la quantité de nouveaux logements vis-à-vis de la demande. Parfois, l'ouverture à

l'urbanisation n'est pas toujours suivie de répercussions positives pour les communes. En effet, construire trop de logements d'un coup, comme cela a été le cas à Yvetot dans les années 2008 (« à peu près 250 à 300 appartements en 2 ans. » d'après l'agent immobilier) ou encore à Croix-Mare dans un lotissement (« 28 maisons d'un seul coup »), génère une offre largement supérieure à la demande. Cela peut complètement déstabiliser le marché de l'habitat d'une part, mais d'autre part, cela peut aussi avoir des conséquences financières négatives pour les communes, par exemple contracter un prêt sur une longue durée pour agrandir l'école alors que l'afflux d'élèves n'est que temporaire.

Il subsiste encore des incompréhensions dans l'application des documents d'urbanisme mais également dans les contraintes engendrées par tel ou tel type de document. Par exemple, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) est assez contraignant et tend à l'être de plus en plus pour pousser les communes à prendre la charge urbanistique. Pourtant, les élus pensent que lorsqu'elles sont soumises au RNU, « les communes font quasiment ce qu'elles veulent. ». Le SCOT et le PLU sont perçus comme des documents plus contraignants que le RNU, alors qu'en réalité c'est l'inverse. Ces incompréhensions donnent parfois lieu à un **sentiment d'iniquité entre les territoires, sentiment qui peut être renforcé par la concurrence territoriale** : si des personnes ne trouvent pas le terrain qu'elles souhaitent dans une commune donnée, alors elles vont faire construire ailleurs.

Hormis les incompréhensions au niveau de l'urbanisme, **il existerait également des incompréhensions dans les relations entre les élus et les services de l'État ou d'autres parties prenantes**. Par exemple, lors de l'élaboration du PLU, la position de l'État n'est pas bien comprise par tous : « **40 réunions pendant l'élaboration du PLUi, pendant tout ce temps, ils nous ont laissé travailler faire des ateliers et après le premier qui a refusé, c'est l'Etat qui a retoqué.** ». Un élu faisait part également d'une vision sombre concernant l'État : « On a l'impression qu'il veut nous supprimer. Par exemple, quand on a fait notre PLUi, dans les petites communes, on n'avait pas beaucoup de terrains à construire. [...] Bois-Himont et Saint-Sulpice n'ont pratiquement pas de terrain à bâtir. C'est pour éviter le mitage. Mais en évitant le mitage, c'est un peu la condamnation de ces petites communes. ». **Certains élus ont l'impression de ne pas être écoutés, voire d'être un peu laissés de côté.**

2. Les professionnels de l'aménagement urbain

Les professionnels de l'aménagement urbain évoluent dans un contexte particulier. Dans le cas des professionnels qui font de la promotion dans leurs activités, ils **sont dépendants des banques** : « Il faut au moins 40% de réservation pour que la banque vous accorde l'argent pour acheter le terrain. ». **La concurrence est également rude avec les autres professionnels** pour trouver des terrains ou pour proposer des projets et **les projets les plus qualitatifs ne sont souvent pas retenus à cause d'intérêts privés ou d'un manque de ressources financières et humaines de la part des communes** : « Si les documents d'urbanisme me dictent de mettre 10 logements et que j'en mets 9 logements avec un espace vert, c'est le concurrent qui aura mis 10 logements qui va gagner le terrain car il aura développé plus de prix de vente, donc plus de marge, donc plus d'achat pour le propriétaire. Le propriétaire se fiche de savoir s'il y a un espace vert, un espace de jeu, lui ce qui l'intéresse est d'empocher 300, 400 000€ de plus. ».

D'autres contraintes ont été évoquées à l'atteinte de l'objectif ZAN. D'une part, il y a des contraintes réglementaires perçues : par exemple, la densité verticale inscrite dans le SCOT ne

permet pas d'aller très en hauteur. D'autre part, un des interrogés pointe les freins posés par l'administration et prend l'exemple d'une grande bâtisse à Yvetot qui a été divisée en chambres pour faire de l'habitat intergénérationnel. Cela a entraîné 7 taxes d'ordures ménagères pour le propriétaire.

Les élus eux-mêmes apparaissent comme des freins à l'atteinte de l'objectif ZAN. Certains semblent s'opposer directement à la densification. Un pavillonneur nous a partagé notamment une expérience récente auprès d'un nouveau maire à qui il présentait 3 projets de 23 à 40 logements dans l'hypercentre d'une commune. Or, ce dernier voulait seulement 7 à 15 logements pour éviter les conflits de voisinage. L'existence d'un objectif minimum en matière de densification aiderait à développer les programmes plus denses.

D'autre part, il existe **plusieurs contraintes économiques** telles que :

- pour les immeubles en R+2, **les coûts tels que l'ascenseur ne seraient pas amortis**, donc il serait plus viable économiquement de faire des maisons individuelles (par exemple : 6 appartements sont moins rentables que 3 maisons individuelles) ;
- **les charges salariales à payer** : ces professionnels ont besoin de projets pour pouvoir subsister aux charges fixes et ne pas licencier ;
- **la transition à opérer dans leur modèle n'est pas neutre** : « **C'est un enjeu majeur puisque 90% de notre business, c'est de la conquête agricole. La ZAN c'est la mort annoncée de l'entreprise donc il faut changer de modèle.** ». Certains pointent une difficulté pour une large partie des professionnels de pivoter vers une production massive d'une offre d'habitats collectifs. Les entreprises n'ont pas toujours les moyens de prendre des risques pour acheter des friches. Les terrains coûtent très chers à démolir et dépolluer. Sur ce point, **plusieurs professionnels évoquent l'idée d'une intervention de l'État pour les aider** : « **Il faudrait que ce soit l'État qui prenne l'initiative** », « **L'État devrait intervenir : les surprises, on les prend à notre charge.** ». Cette contrainte de la prise des risques avec les friches est liée à d'autres problématiques, comme le manque de ressources cognitives pour la prise de risques ou encore la **possible perte réputationnelle envers des collaborateurs** si le projet doit s'arrêter en cours de route : « **On travaille avec un réseau de partenaires important, notamment des constructeurs de maisons individuelles et si un aménageur a pour habitude d'interrompre une opération en cours alors qu'eux-mêmes ont posé les projets sur vos opérations, ils ne vont pas avoir envie de se poser sur de nouvelles opérations. On perd un réseau de vendeurs indirects.** ».

3. *L'agent immobilier*

Le travail de l'agent immobilier dépend des biens mis en location ou en vente sur le marché. Or, **l'agent immobilier interrogé dans le cadre de cette étude affirme que parfois les permis de construire sont donnés trop facilement.** Ainsi, la quantité de logements qui sont « sortis de terre » sur Yvetot dans les années 2008 a complètement chamboulé le marché plusieurs années après. Par ailleurs, la clientèle souhaitant louer ou acheter en collectif est assez rare (« 15% à peu près ») et il s'agit surtout d'investisseurs en primo-investissement qui louent leur bien par la suite, à l'instar des propriétaires mentionnés ci-dessus.

À l'époque de l'élaboration du PLUi d'Yvetot, cet agent immobilier était délégué communautaire et a donc fait partie de la commission urbanisme pendant 4 ans. Il rapporte des éléments similaires à ceux entendus par les maires ou d'autres acteurs : **« Les élus se sont sentis dépossédés de leur pouvoir. »**. Une des difficultés désormais serait le **manque de cohérence car il existe encore des endroits où l'ancien PLU s'applique et juste à côté, c'est le nouveau qui prime donc « les promoteurs s'arrachent un peu les cheveux »**.

4. *La DDTM de la Seine-Maritime*

Lors des discussions sur l'élaboration de PLU(i), l'agent de la DDTM rapporte qu'**il est difficile de faire appréhender des enjeux globaux à l'échelle de l'intercommunalité** : « On essaie de montrer dans les notes d'enjeux que toutes les communes ne peuvent pas se développer en habitants. [...] **Souvent les élus veulent développer leur commune. C'est une démarche positive au départ mais ils ne voient le développement de leur commune que par l'augmentation de population et le maintien de l'école** mais peut-être que s'ils voyaient les alternatives...». Cependant, cela peine à aboutir car les communautés de communes manqueraient peut-être de ressources en ingénierie.

De plus, **les relations entre élus et services de l'État sont parfois compliquées et source d'incompréhension entre les deux parties** : « En Seine-Maritime, il y a beaucoup de communes (par rapport au Loiret par exemple¹) et **la logique communale est encore très forte. Dans beaucoup de projets, c'est encore la répartition du gâteau qui compte.**». Par ailleurs, comme l'État est la seule partie prenante qui effectue des recours gracieux lors de l'approbation du PLU(i), **il existerait chez les élus une « peur » : « Ils ont tendance actuellement à anticiper leur besoin plus que de raison, de crainte que la position de l'État ne se durcisse. »**.

Une autre contrainte à l'atteinte de l'objectif ZAN serait que les élus répondent beaucoup à la demande. Face à cela, la DDTM essaie de faire entendre les enjeux et l'importance de se détacher du prisme actuel : « La DDTM leur dit que "le problème c'est qu'en aménagement du territoire il ne faut pas qu'accompagner les tendances, il faut aussi que le projet de territoire change un peu les tendances" ». Un des arguments qui revient régulièrement et dont nous avons pu noter l'importance lors des entretiens avec les élus est le maintien de l'école. Cependant, le paradoxe de construire des pavillons pour faire venir des familles est que dans plusieurs années, les enfants partiront alors que les parents resteront donc pour faire venir de nouvelles familles avec de nouveaux enfants, il faudra ouvrir de nouvelles zones à urbaniser. Par ailleurs, au-delà de la demande sociale, **les élus semblent parfois avoir du mal à s'opposer aux décisions des promoteurs et/ou bailleurs concernant la densité sur un terrain.**

Enfin, l'agent interrogé mentionne un aspect réglementaire qui serait limitant dans la démarche ZAN. **Il y aurait peu de traduction de l'enjeu ZAN dans les différents codes et notamment le code de l'urbanisme** alors que « cette traduction dans les textes juridiques est importante, car elle nous rend légitime pour l'imposer aux collectivités dans le cadre de leur procédure d'élaboration ou de révision de leur PLU/PLUi. ».

¹ En Seine-Maritime, on dénombre 708 communes ([INSEE](#)) tandis que dans le Loiret, il y a 325 communes ([INSEE](#)).

5. *Le paysagiste*

Pour le paysagiste interrogé, un des obstacles à l'atteinte de l'objectif ZAN est le degré d'engagement et de compréhension des élus pour cette problématique, ce qui n'est pas toujours le cas. **Pour lui, les communes devraient plus montrer l'exemple et prendre les devants.**

Également, un des leviers intéressants dans le cadre de la diminution de la consommation d'espaces par l'habitat serait **l'existence des CAUE, dont il faudrait renforcer les actions et la présence, car ils travaillent autant dans l'urbain que dans le rural et sont donc à même d'orienter la densification de manière cohérente au contexte.** « Ce sont de bons relais entre nous professionnels et ceux en charge de commanditer (élus, investisseurs, etc). [...] Les professionnels peuvent travailler sereinement car le terrain a été préparé. ».

6. *Le CAUE de la Seine-Maritime*

Lors de notre entretien, l'ingénieur-paysagiste/architecte conseiller a insisté plusieurs fois sur le fait que **tous les élus ne réagissent pas de la même manière aux incitations à la densification et qu'il est difficile de faire des généralités. Pour lui, certains élus « s'agacent » du modèle dominant de développement de maisons individuelles isolées au milieu de leur parcelle :** « À Saint-Léonard, il y a eu une opération de dynamisation du centre-bourg. Les élus ont changé leur vision du développement de leur commune. Ils acceptent que le modèle dominant n'ait pas de pérennité. ». Tous les élus ne sont donc pas contre une certaine densification, mais **ils auraient besoin d'aide et de ressources pour ne plus être démunis face à ces enjeux. Ils ne se sentent pas considérés car ils doivent rentrer dans le cadre imposé par l'État, sans pouvoir donner leur avis, être écouté ou entendu.** Néanmoins, le travail du CAUE ne peut se faire seul et dépend des élus, dans le sens où c'est aux élus de faire la démarche d'adhérer au CAUE pour ensuite bénéficier de ses conseils et outils. Il existerait également **certain élus qui auraient l'impression que les projets de « maisons individuelles isolées au milieu de son lopin de terre » sont considérés comme les seuls qu'ils peuvent avoir, donc les seuls qu'ils acceptent ou portent.**

D'un autre côté, **le succès des opérations plus denses que l'ingénieur-paysagiste et architecte conseil fait visiter aux élus « témoigne de la difficulté à se rencontrer sur ces sujets ».** Finalement, la représentation des élus des attentes des habitants ne serait peut-être plus actuelle. Cet architecte conseil s'aperçoit de plus en plus, de manière générale et non spécifique au territoire de la CCYN, que le temps disponible des habitants a changé : « Ils ne veulent plus passer beaucoup de temps à entretenir leur terrain donc ils privilégient une grande maison sur un petit terrain. ».

Pour lui, **un travail doit être également fait au niveau de la culture urbaine :** « le centre est connoté comme urbain alors qu'il n'est pas forcément dense mais il n'y a pas la qualité du cadre urbain [...] : la proximité des commerces, le confort thermique et acoustique avec des rénovations, etc. ».

7. *Le cabinet d'urbanisme*

L'urbaniste soulève que **les représentations des élus sont un frein à l'atteinte de l'objectif ZAN. La présence d'habitants aux réunions publiques pourrait potentiellement faire évoluer les représentations des élus.**

Certains leviers s'avèrent néanmoins efficaces auprès des élus, **pour une meilleure acceptation de la densité** :

- **Évoquer la question des coûts engagés dans les prolongement des réseaux accrue par le mitage ;**
- **Parler de « petit collectif » et montrer des formes urbaines différentes avec des espaces de nature ;**
- **Montrer les dégâts du mitage sur la qualité paysagère et l'identité de la commune, ainsi que sur les terres agricoles ;**
- **Argumenter que « moins on s'étale, mieux on gère l'insertion dans le paysage » ;**
- **Déconstruire les idées reçues lors d'ateliers.**

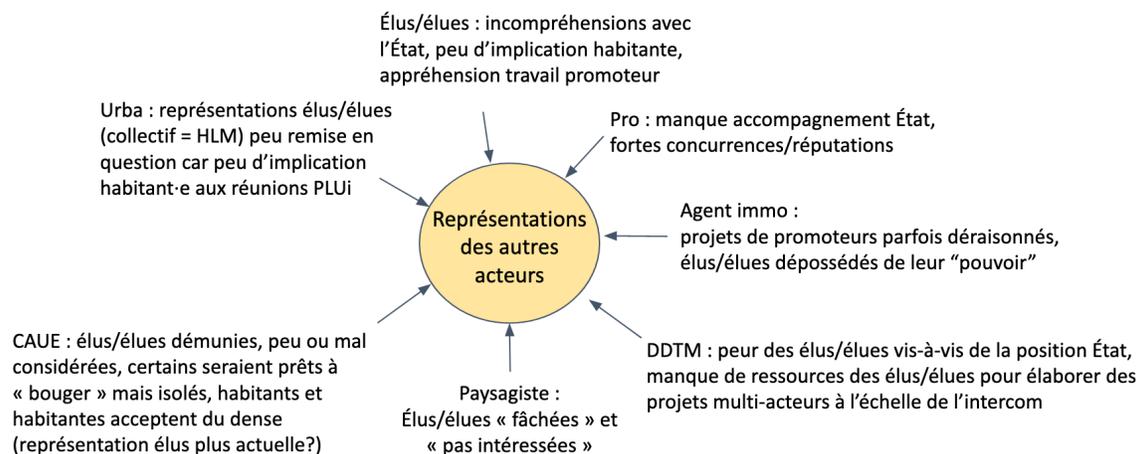


Figure 43 : synthèse schématique illustrant les points relevés lors des entretiens autour de la thématique "représentations des autres". On peut constater que le rôle des élus revient régulièrement dans le discours des acteurs interrogés. Source : ACTE Lab/SCITY.

2) Approche qualitative : observation

Dans le cadre de cette étude, la DDTM a pu accueillir deux stagiaires, Julie Leroux en formation en architecture et Nicolas Ivon en formation en urbanisme. L'un des aspects de leur stage a consisté à **analyser un site en dents creuses sur une commune de la CCYN**. Cela a abouti à **un atelier en présence d'élus communaux visant à réfléchir aux possibilités d'habitat sur un terrain urbanisable et à ouvrir les imaginaires en termes de nouvelles formes urbaines**.

Le terrain d'étude est situé à Allouville-Bellefosse, commune en développement, pôle secondaire d'Yvetot, qui a vu sa population croître ces dernières années. Elle possède de nombreux commerces, une très bonne connexion au réseau routier, cyclable et ferroviaire et une vie associative très riche et active. Elle représente donc une commune attractive en termes d'habitat.

L'atelier avec les élus communaux d'Allouville s'est déroulé suivant une méthodologie en quatre temps. Dans un premier temps, une déambulation dans la commune a permis d'évoquer de manière sensible ce à quoi les élus communaux associaient Allouville-Bellefosse ("En 1 mot, pour vous Allouville c'est ... ?") ainsi que leurs premières impressions du terrain étudié ("Qu'est ce qui vous vient à l'esprit lorsque vous venez sur ce terrain ?"). Par la suite, un travail collectif a été animé à partir du fond de carte pour définir les enjeux du terrain puis sur une maquette 3D réalisée par les stagiaires à l'échelle de la commune, envisager l'aménagement à partir de différentes formes urbaines. Enfin, la dernière partie de l'atelier consistait en la présentation de différentes formes urbaines (individuelle, mitoyenne, intermédiaire) qui existent sur le territoire seinomarin et qui pourraient être proposées pour de futurs projets réalisés sur la parcelle étudiée.

Ce qui ressort de cet atelier :

Les premières réactions face au fond de carte de la commune témoignent d'un sentiment d'attachement des élus, localisation de sa maison par rapport aux autres, intérêt pour ce qui est en train de se construire, pour les sentes piétonnes, etc. Néanmoins, les élus abordent rapidement dans les contraintes actuelles liées aux parcelles constructibles, les cas de propriétaires qui ne souhaitent pas vendre. **Se projeter dans les futurs possibles d'un projet est un réel exercice d'abstraction qui a besoin d'être accompagné car ce n'est pas quelque chose d'évident ou de facile.**

L'approche sensible de la commune révèle également des marques de l'attachement des élus pour leur commune. Allouville est associée aux termes "bien-vivre", "chaleureux", "convivialité". On ressent une certaine fierté également car la commune est (re)connue pour son grand chêne par exemple mais aussi pour son attractivité. **Les élus en viennent à admettre que même les appartements avec terrasse trouvent preneurs rapidement, que ce soit à la vente ou à la location. Il semblerait donc que la demande s'adapte à l'offre existante et que la densité ne soit pas un frein *a priori*.**

Les enjeux du terrain d'étude pour la construction d'un projet sont multiples : garder une impression d'espace, pouvoir avoir une vue sur la commune car la parcelle est un peu en hauteur, s'assurer de l'intégration paysagère du projet, penser à la gestion des emplacements de parking, des déchets et de l'eau. Les réflexions des élus convergent vers une envie de valoriser le lieu et par extension la commune.

Néanmoins, malgré une identification relativement précise des enjeux de la parcelle, associer cela aux moyens dont ils disposent semble moins aisé pour les élus bien qu'ils en connaissent la procédure (ex : prévoir une OAP). De fait, **le travail en groupe prend son sens puisque tous les élus ne sont pas au même stade de compréhension ni même de prise en compte de la problématique dans leur réflexion. Ainsi, les élus les plus « avancés » mettaient en regard le potentiel de la parcelle d'étude avec d'autres projets, considérés comme des échecs sur d'autres communes.** Finalement par le dialogue, **les élus ont conclu à l'unanimité que le scénario dans lequel la parcelle serait découpée en 8 avec une maison au milieu de chacune des parcelles est « l'anti-cas », exactement l'opposé de ce qu'il faudrait faire.**



Photo du scénario non-désirable. En gris, les bâtiments pré-existants de la commune. En blanc, les logements possibles sur la parcelle étudiée. Ici, le scénario où la parcelle serait découpée pour ne laisser que des maisons individuelles au milieu de leur parcelle n'est pas retenu par les élus.

Un autre aspect remarquable de l'atelier est la **progression de la représentation du logement intermédiaire**. Dans un premier temps, la discussion fait émerger des exemples connus et des idées souhaitables comme un jardin partagé entre les différents logements tout en conservant l'aspect privatif. Les élus parviennent d'eux-mêmes à placer spatialement les logements intermédiaires de telle sorte que les vis-à-vis soient les moins contraignants. Par ailleurs, **l'utilisation du terme intermédiaire semble plus approprié que « petit collectif »** car les élus, ayant compris que ces logements accueillent plus de ménages que les logements individuels, n'ont fait aucune mention à la population en difficulté à laquelle ils rattachent les logements collectifs alors que cela avait été le cas lors des entretiens individuels.

Enfin, lors de la présentation d'exemples concrets de logements existants sur le territoire, **les réactions face aux logements intermédiaires ont finalement été assez positives**. La familiarité des communes joue son rôle car ce sont des projets déjà réalisés qui peuvent aider à rendre compte de la pluralité des projets possibles et à se positionner vis-à-vis de ce qui existe. Un élu a d'ailleurs dit qu'« (il) irai[t] voir ce que ça donne ». Les critères importants sont notamment l'individualisation extérieure, la végétalisation et le choix des matériaux pour les murs et le toit avec une préférence pour la brique, plus typique que le bois par exemple et une préférence pour les toits double pente, plus appropriés au climat normand.

Tout ce déroulement et l'accompagnement des réflexions des élus a été permis par la présence d'intervenants (architecte, urbaniste et paysagiste du PNR BSN) issus du territoire, ce qui a facilité l'identification des élus mais aussi une posture d'égal à égal puisqu'ils « vivent » les mêmes choses au quotidien et parlent le même langage. Cela a aussi permis d'évoquer des références communes de projets.

3) Conclusion

Lors de notre revue de littérature, nous nous sommes aperçus qu'une partie de l'écosystème de l'aménagement urbain était peu étudiée. Ainsi, un focus est largement

développé en psychologie, sociologie ou anthropologie pour comprendre les déterminants de la demande en habitat. En revanche, l'autre côté de l'interaction, la fabrique de l'habitat est pour le moment assez éclipsée des réflexions. Dans le cadre de cette étude, nous avons souhaité envisager la problématique ZAN dans sa complexité avec une approche holistique en nous intéressant aux déterminants de l'offre en habitat. Cette partie a été abordée au travers d'une approche qualitative (couplage entre entretiens et ateliers de réflexions). Les dynamiques de ces deux méthodes sont intéressantes en ce qu'elles sont complémentaires : la première permet à la personne interrogée de parler librement sans pression sociale et de peur de jugement, la deuxième permet de faire rebondir les uns et les autres aux remarques affirmées grâce à un support permettant un dialogue ancré et situé.

Dans un premier temps, nous avons pu creuser, lors des entretiens individuels, les raisons de l'existence de certaines pratiques, les contraintes perçues et réelles de chacun des acteurs, la perception que chacun des acteurs a des autres ainsi que des pistes d'actions. Une meilleure connaissance des imbrications et des dépendances interindividuelles permet de reconstruire un « puzzle » de l'aménagement urbain plus complet. Il en ressort que le rôle des élus est incontournable mais que ces derniers semblent sous-estimer leurs marges de manœuvre sur les décisions d'aménagement.

Dans un deuxième temps, un atelier a été organisé en prenant pour terrain d'étude une parcelle à urbaniser dans la commune d'Allouville-Bellefosse. Réunissant plusieurs élus de la communauté de communes, le support interactif des maquettes a permis de rendre les élus plus acteurs dans les réflexions portées sur l'avenir d'une parcelle. Ce type d'éléments devrait peut-être se développer car il constitue une aide préhensible de visualisation spatiale. La deuxième partie de l'atelier a montré l'intérêt de l'exemplarité d'opérations plus denses qu'à l'accoutumée sur un territoire rural. Elle a également permis de voir, que lorsqu'elle est accompagnée et imagée, la densité peut être mieux envisagée dans un paysage rural. Enfin, les éléments de langage sont ici importants. En parlant uniquement de logements intermédiaires et non de collectif, les représentations mentales négatives n'ont plus cours.

Suite à cette phase d'entretiens ciblés auprès d'agents techniques et économiques, la société civile a été interrogée d'abord de manière quantitative via un questionnaire à destination des personnes résidant sur la Communauté de Communes Yvetot Normandie. En complément, une étude qualitative a été menée par le biais d'un focus groupe conduit auprès de 8 habitants et habitantes afin d'interroger les premiers résultats du questionnaire.

C- Mieux comprendre les facteurs psychosociaux influençant le choix de l'habitat : enquête sur le choix d'habitat des personnes résidant sur la CCYN

1) Méthodologie d'enquête

Le 23 février 2020, un questionnaire à destination des habitants et habitantes a été diffusé dans toute la Communauté de Communes d'Yvetot Normandie. Ce questionnaire avait pour but de mieux comprendre ce qui détermine les manières d'habiter un territoire. L'objectif

du Zéro Artificialisation Nette étant de tendre vers l'absence de consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'enquête visait à comprendre comment atteindre cet objectif tout en respectant les atouts et les particularités d'un territoire, mais aussi les aspirations de celles et ceux qui l'habitent.

Au total, nous avons obtenu 216 réponses complètes au questionnaire. Le profil type des personnes ayant répondu, si on se fie aux réponses majoritaires, est le suivant : une femme entre 30 et 64 ans, employée ou cadre et professions intellectuelles supérieures, travaillant dans le périmètre de la communauté de communes et résidant à Yvetot, vivant dans le centre de la ville, avec plusieurs enfants de moins de 16 ans à sa charge.

/Encart 2 : Stratégies employées pour la diffusion du questionnaire auprès des habitants de la CCNY /

Comme la portée de ce type de questionnaire est limitée, nous avons mis en place deux stratégies complémentaires pour mobiliser le plus grand nombre de personnes :

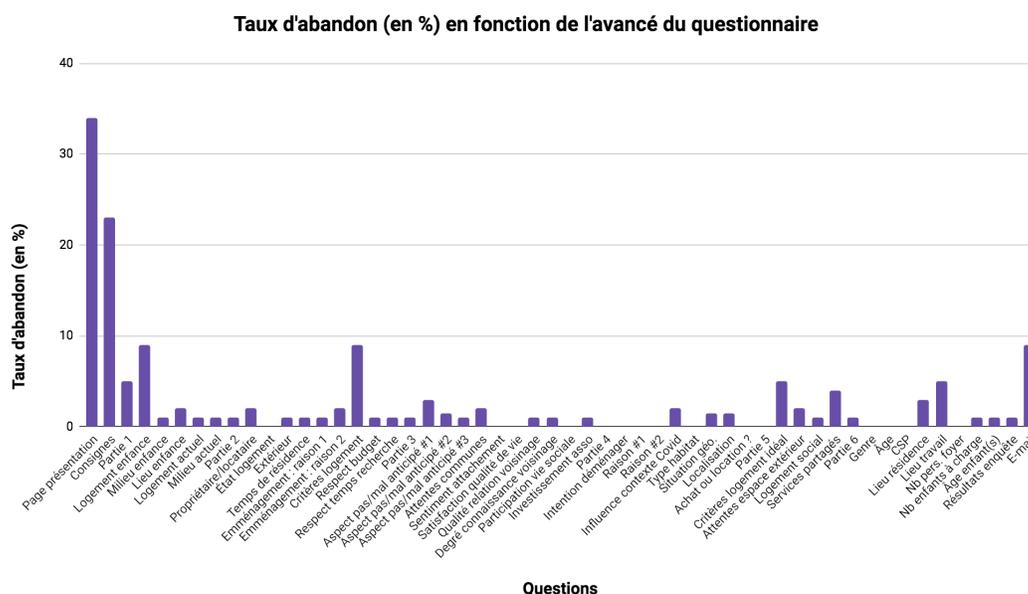
- **Directe** : communiquer aux personnes habitant la CCYN afin qu'ils et elles répondent directement et le partage à leurs proches, à leurs collègues. Ainsi, le formulaire a été diffusé sur le site de la communauté de communes, de la mairie d'Yvetot, des articles sur [Le Courrier cauchois](#), etc. ;

- **Indirecte** : demander à des personnes et structures identifiées comme « relais » sur le territoire de la CCYN (entreprises, associations, élus, etc.) de diffuser ce questionnaire au sein de leurs réseaux.

A ces 2 approches, nous avons couplé une stratégie inspirée des techniques d'échantillonnage par « boule de neige » ([Bataille, Perrenoud et Brändle, 2018](#)) consistant à demander aux personnes ayant accepté de répondre à l'enquête de contribuer à sa diffusion auprès de personnes plus difficiles à atteindre, en relayant l'enquête à leur tour auprès de leurs contacts. Pour faciliter le relai, nous avons rédigé des messages types (adaptés à différents canaux de diffusion, par mail ou sur les réseaux sociaux, en version longue ou version courte). Dans ces messages, nous avons essayé d'être les plus incitatifs possibles.

Grâce à cet investissement, 1 211 personnes ont ouvert le lien du questionnaire, 812 l'ont commencé et 216 ont envoyé leur réponse. De manière générale, les personnes ayant dépassé les premières questions sont finalement allées jusqu'au bout (cf. graphique 1). Le temps de complétion était d'en moyenne 21 minutes. Nous pouvons raisonnablement rejeter un effet de fatigue, de désintérêt ou de lassitude qui apparaîtrait à mesure que les personnes avancent dans le questionnaire. Nous pouvons faire l'hypothèse que le haut taux d'abandon observé dans les deux premières pages du questionnaire reflètent des personnes ayant ouvert le questionnaire par curiosité, mais qui n'étaient soit pas concernées puisque n'habitant pas le territoire de la CCYN, soit qui n'avaient pas le temps ou n'avaient pas envie de le prendre au moment où elles l'ont ouvert ou qui n'étaient simplement pas intéressées par la thématique.

Par ailleurs, près de 70% des personnes ayant répondu ont laissé leur adresse mail pour être tenues au courant des résultats de l'enquête, témoignant de leur intérêt.



Graphique 1 : Pourcentage de personnes ayant abandonné en fonction des questions. On s'aperçoit qu'après les pages d'introduction, le nombre de personnes ayant quitté le questionnaire est assez faible.

Cette stratégie de diffusion peut être améliorée pour de prochaines études à venir, en pensant à une forme de rémunération pour les participants, en organisant une tombola avec un prix à gagner par exemple.

Afin de recueillir les besoins en matière de logement des personnes résidant sur la CCYN, et de mieux caractériser leurs aspirations concernant leur environnement de vie en fonction de leurs moyens et de leur situation de vie, le questionnaire comportait 4 sections distinctes :

- Connaître le parcours résidentiel des habitants et leur situation,
- Connaître leur satisfaction actuelle en matière de logement,
- Comprendre leurs aspirations résidentielles,
- Caractériser les facteurs clés dans leur conception de l'habitat idéal.

La trame complète du questionnaire habitant est jointe en [Annexe 1](#). Les résultats complets des analyses descriptives sont lisibles dans un autre [livrable](#). Nous en présentons dans la section suivante les conclusions principales.

2) Le rapport à l'habitat des personnes résidant sur la CCYN

Nous souhaitons dans un premier temps tenter de mieux caractériser les trajectoires résidentielles des habitants de la CCNY car, à ce jour, aucune donnée sur les modes d'habitat n'est accessible sur ce territoire.

Il ressort d'abord que la grande majorité des personnes ayant répondu vivent actuellement en maison individuelle (72%), que ce soit en centre-ville/bourg, en périphérie ou en zone rurale. Parmi elles, seules 5% ne possèdent pas d'espace extérieur. La majorité possède un terrain privatif de plus de 300m² (62%), 22% seulement en possèdent moins de 300m² (Figure 30).

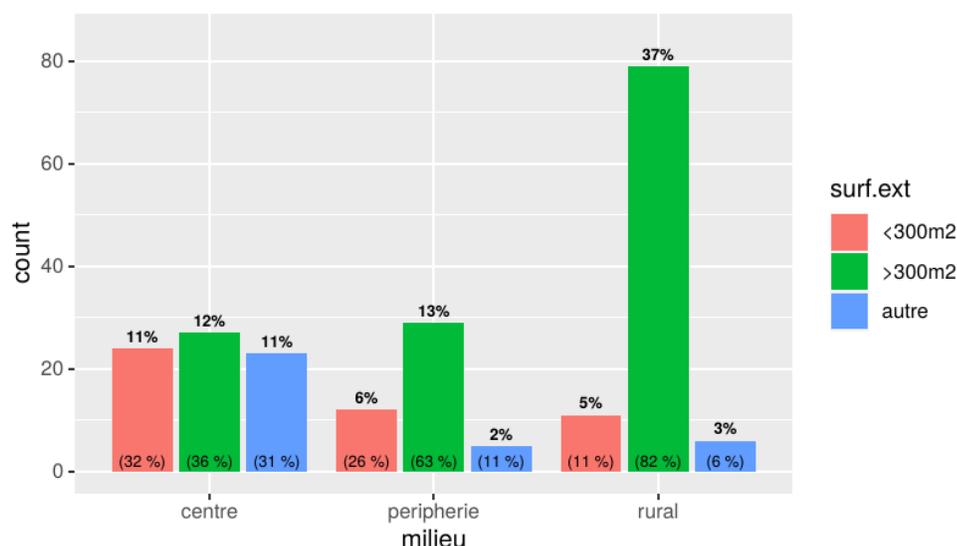
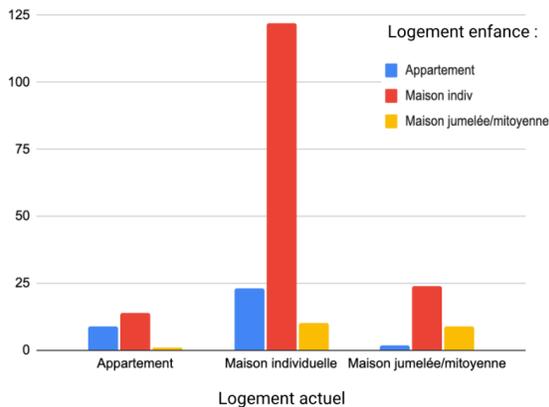


Figure 30 : Types d'espace extérieur selon le milieu de vie. Les pourcentages en gras sont relatifs à l'échantillon complet (N=216). Les pourcentages entre parenthèses sont relatifs à chaque milieu.

La majorité des personnes résidant actuellement en maison individuelle a passé son enfance en maison individuelle (Figure 31 gauche). Rares sont les personnes habitant dans un logement plus dense que durant leur enfance. La répartition du lieu de vie actuel en fonction du lieu de vie d'enfance révèle également une corrélation : plus de personnes ayant grandi en milieu rural vivent en milieu rural, et plus de personnes ayant grandi en centre-ville vivent désormais en centre-ville. On observe cependant un motif d'exode urbain au cours du parcours de vie dans les réponses recueillies (Figure 31 droite).

Type de logement actuel en fonction du type de logement de l'enfance



Milieu de vie actuel en fonction du milieu de vie de l'enfance

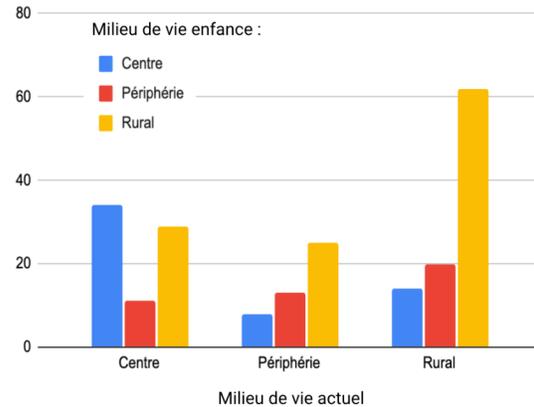


Figure 31 : A gauche, graphique montrant le type de logement actuel occupé en fonction du type de logement occupé pendant l'enfance. (à droite) Graphique montrant le milieu de vie actuel en fonction du milieu d'enfance.

Par ailleurs, il transparaît de l'enquête une forte tendance à la propriété. En effet, la grande majorité des répondants est propriétaire (seule 25% sont locataires) et la moitié est primo-accédante (45% contre 26% de non-primo accédants).

Les analyses approfondies révèlent que l'accès à la propriété est positivement corrélé avec l'âge. D'ailleurs, la période entre 30 et 39 ans semble particulièrement charnière dans l'accession à la propriété.

Malgré l'échantillon déséquilibré par une surreprésentation des propriétaires par rapport aux locataires et par une sur-représentation des salariés et cadres, il semblerait que l'âge mais aussi la catégorie socio-professionnelle (CSP) et le type de logement actuel sont des facteurs influençant significativement l'accès à la propriété. En effet, les personnes habitant une maison sont plus souvent propriétaires que celles en appartement.

En revanche, le milieu de vie ne semble pas avoir une influence significative sur l'accès à la propriété, même si les habitants du centre-ville sont moins fréquemment propriétaires de leur logement.

A noter qu'ici le type de logement peut être un facteur confondant, étant donné que les habitants du centre-ville vivent majoritairement en appartement et que la taille et la composition de notre échantillon de données ne nous permettent pas une analyse plus fine.

De manière intéressante, parmi les propriétaires qui constituent la majorité de notre échantillon, seuls 29% ont acheté un logement neuf, et parmi eux seuls 7% ont acheté leur maison clé en main et 22% ont construit ou ont fait construire. Les 71% restants ont acheté des logements déjà existants.

3) Le choix d'habitat, entre aspirations et pragmatisme

Nous avons ensuite voulu interroger les motivations à l'œuvre dans le choix d'habitat et les aspirations en matière de logement. Pour la majorité, c'est un désir de devenir propriétaire (23%), et un changement de situation (professionnelle à 22% et familiale à 14%) qui ont motivé l'emménagement dans leur logement actuel. Pour une minorité, le motif est le désir de se rapprocher d'un centre-ville/bourg (11%), l'envie de changer de lieu ou de mode de vie (7%) ou l'arrivée ou le départ d'un enfant (6%) (Figure 32).

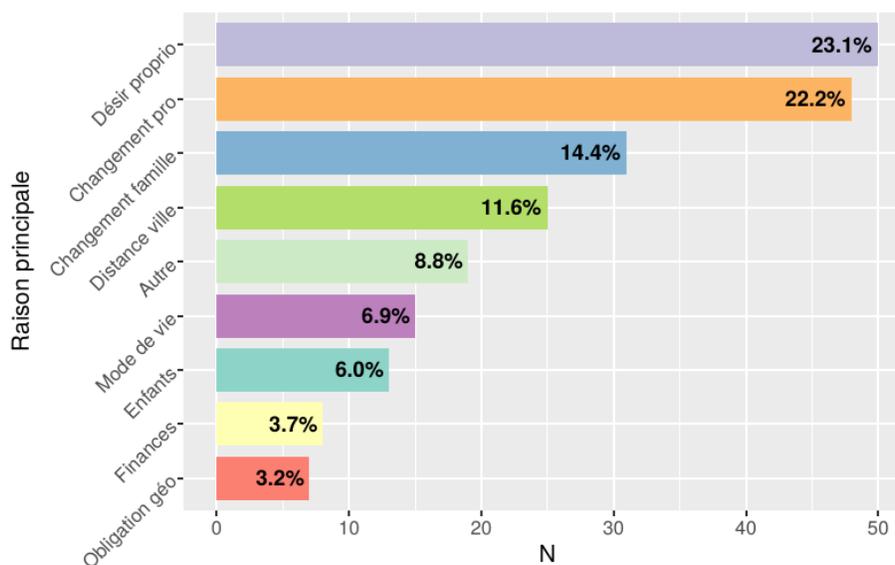


Figure 32 : Raisons principales évoquées pour le choix du logement actuel.

La seconde raison ayant conduit à changer de logement est liée à l'opportunité, celle de devenir propriétaire pour celles et ceux qui ont été poussés à déménager, pour les autres de se rapprocher de la ville, ou de changer de mode de vie (Figure 33).

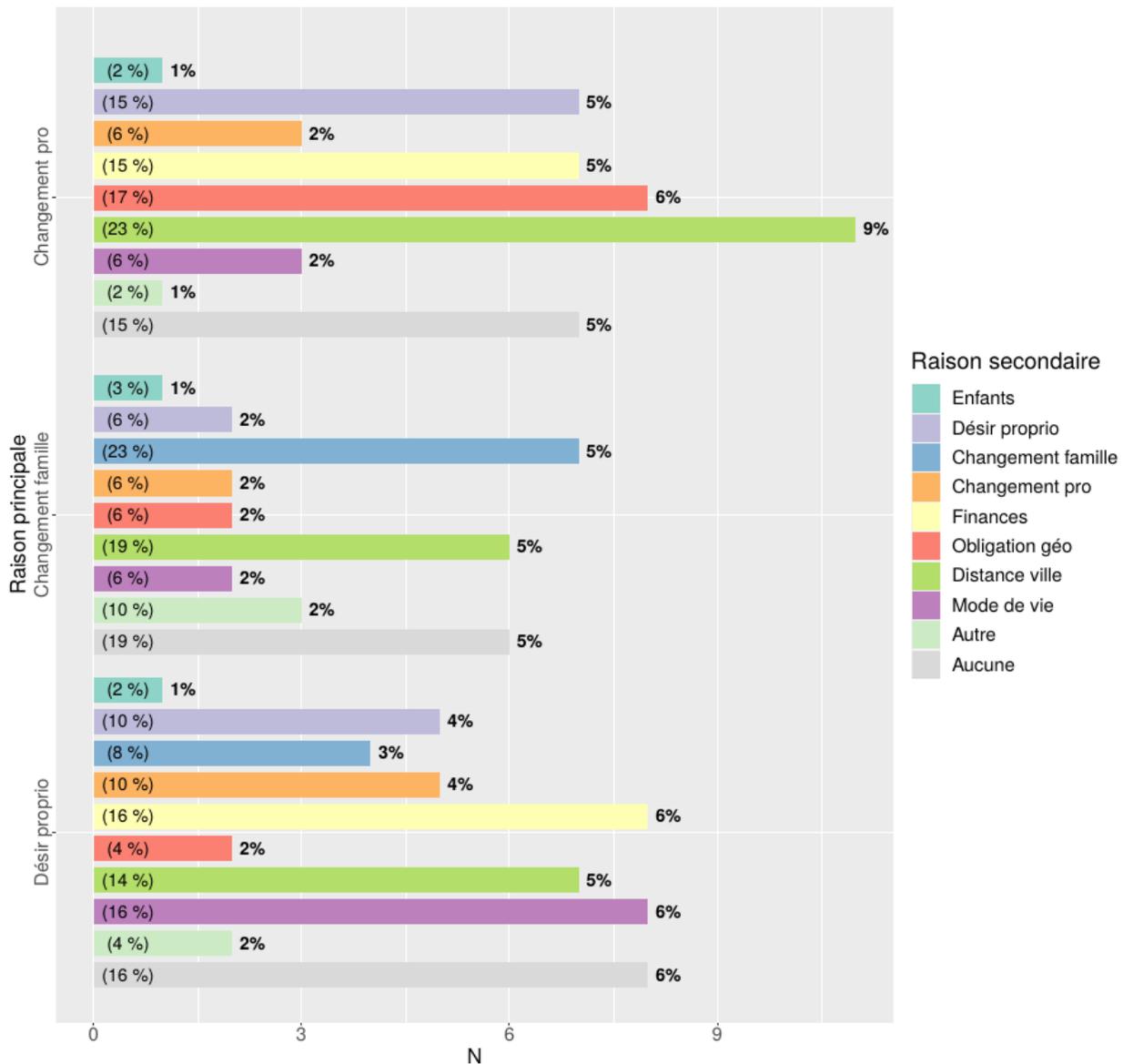


Figure 33 : Raisons secondaires pour emménager selon la raison principale évoquée. Les pourcentages en gras sont relatifs à l'ensemble des personnes ayant donné l'une de ces trois raisons principales (N=129). Les pourcentages entre parenthèses sont relatifs à chaque raison principale.

La majorité des personnes propriétaires ont choisi d'acheter un logement déjà existant (71%) avec un terrain privatif de plus de 300m² (57%). La présence d'un jardin/terrain est considérée comme le critère de choix le plus important (57% le jugent « très important ») (Figure 34).

En dehors de la taille du terrain, et de celle du logement en lui-même, tous deux facteurs importants d'artificialisation, la première impression lors de la visite et la proximité des services

et équipements semblent avoir été tout aussi déterminantes dans le choix d'habitat. La proximité avec les proches arrive elle derrière en termes de priorité (Figure 34).

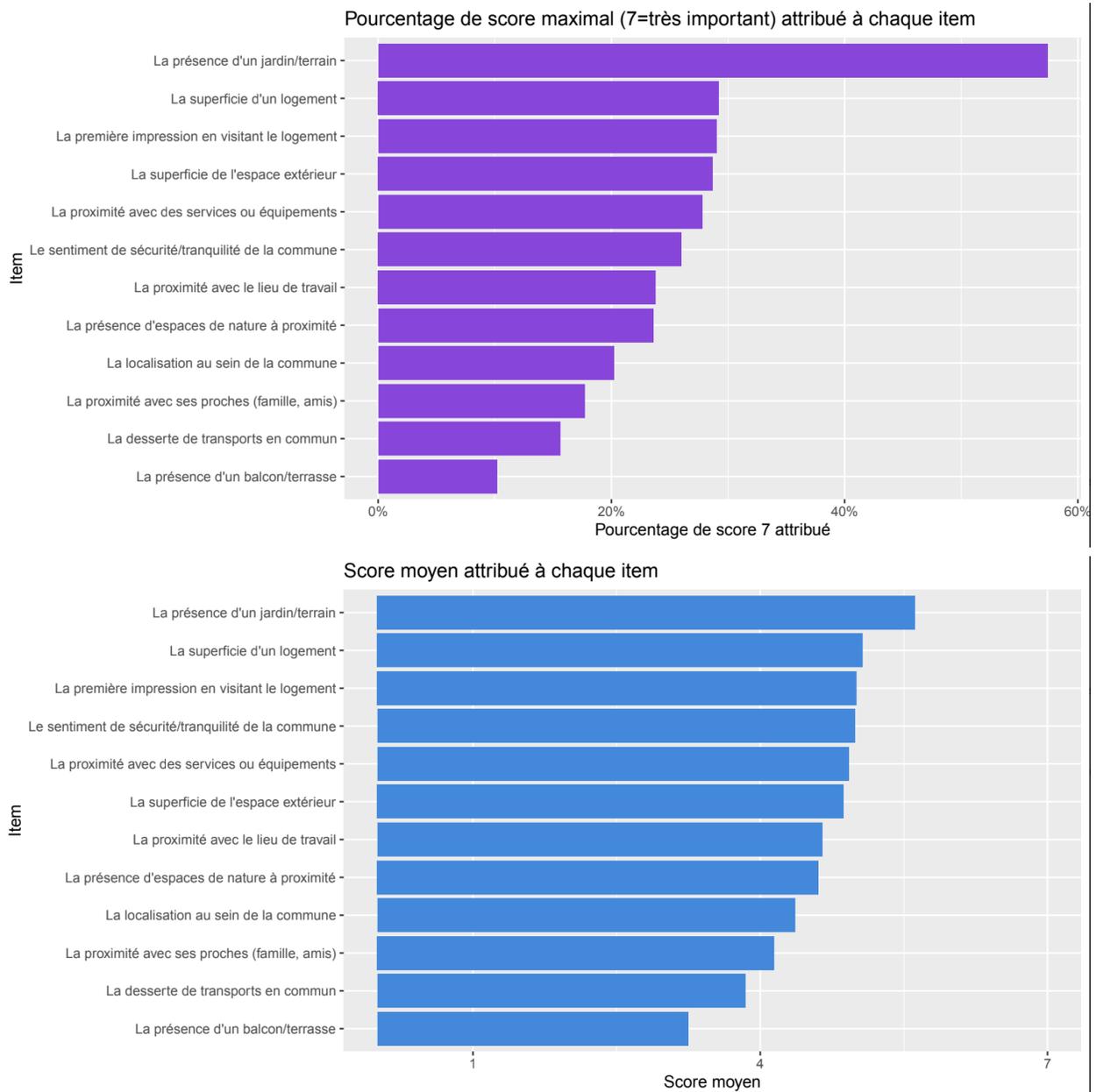


Figure 34 : Importance des critères lors de la recherche antérieure de logement. Les participants évaluaient chaque critère sur une échelle de Likert de 1 = pas du tout important, ce n'était pas une priorité à 7 = très important, c'était une priorité.

Concernant leur recherche de logement, 30% déclarent avoir dépassé leur budget, la majorité ayant respecté leur budget (54%) et 7% étant même en dessous. Parmi les personnes ayant déclaré avoir dépassé leur budget, seuls 4,2% le regrettent a posteriori. Concernant la

rapidité de la recherche, 40% déclarent avoir trouvé aussi vite que prévu, parfois même plus vite que prévu (40%) et 19% déclarent avoir trouvé moins rapidement de prévu (Figure 35). Pourtant, malgré le respect du budget et/ou le respect des délais dans la majorité des cas, seulement 40% indiquent être pleinement satisfaits de leur choix.

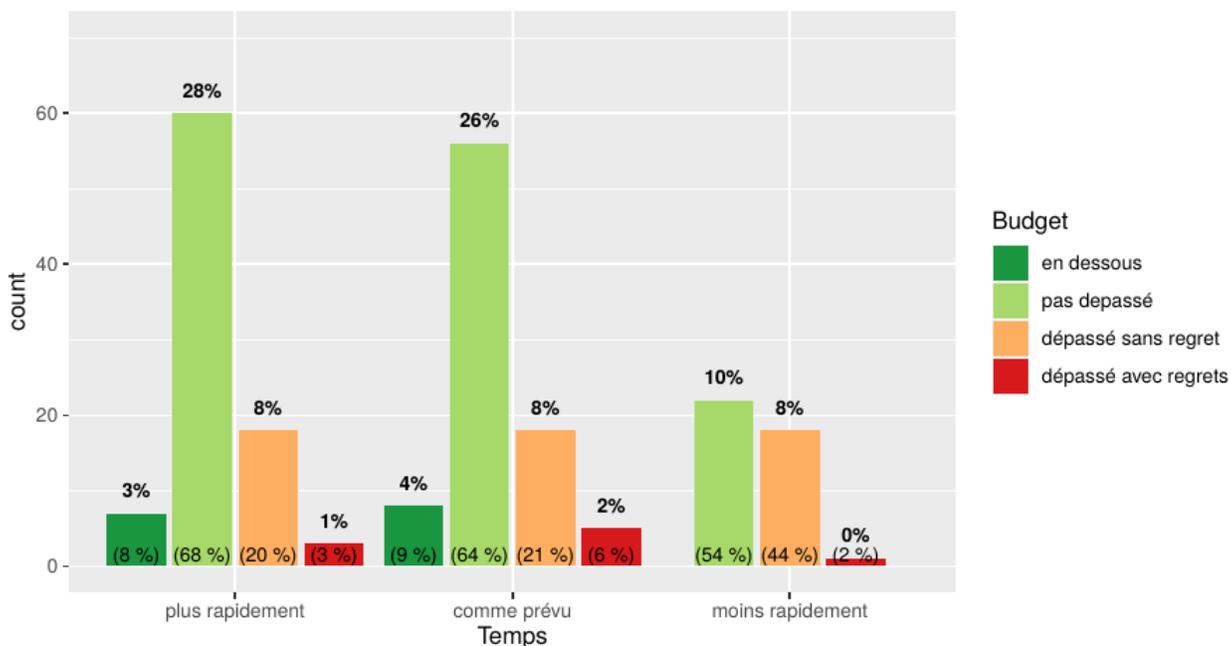


Figure 35 : Respect du budget et du temps de recherche dans la recherche d'un nouveau logement. Les pourcentages en gras sont relatifs à l'échantillon complet (N=216). Les pourcentages entre parenthèses sont relatifs à chaque groupe.

Parmi les motifs d'insatisfaction, ce sont les dépenses énergétiques (chauffage, électricité, etc.) et les désagréments liés au voisinage qui arrivent en tête. Les difficultés de déplacement ou d'accès ou encore le coût lié au transport sont rarement évoqués comme motif d'insatisfaction et ne représentent que 10% des réponses exprimées. Cela semble cohérent puisque la desserte de transport en commun ne ressortait pas comme un critère de choix prioritaire.

Par ailleurs, les participants rapportent en moyenne de bonnes relations avec leur voisinage (un score moyen de 5,5/7). Cependant, on observe une qualité de relation qui varie fortement, et significativement avec le lieu de vie et le type d'habitat. En effet, les personnes habitant en centre-ville/bourg se déclarent en général moins satisfaites de leur relation de voisinage, comparées à celles vivant en milieu rural ou périurbain, et ce principalement lorsqu'elles vivent en appartement.

On n'observe cependant aucune différence de qualité de relation perçue entre les urbains vivant en maison mitoyenne, et ceux vivant en maison individuelle. Par ailleurs, en

milieu rural ou en périphérie, les personnes vivant en appartement jugent leur relation de voisinage de meilleure qualité que celles qui habitent en maison, qu'elle soit individuelle ou mitoyenne (figure 36-a).

Les analyses supplémentaires mettent en évidence que la qualité des relations de voisinage est fortement corrélée au fait de bien connaître ses voisins (Figure 36-b).

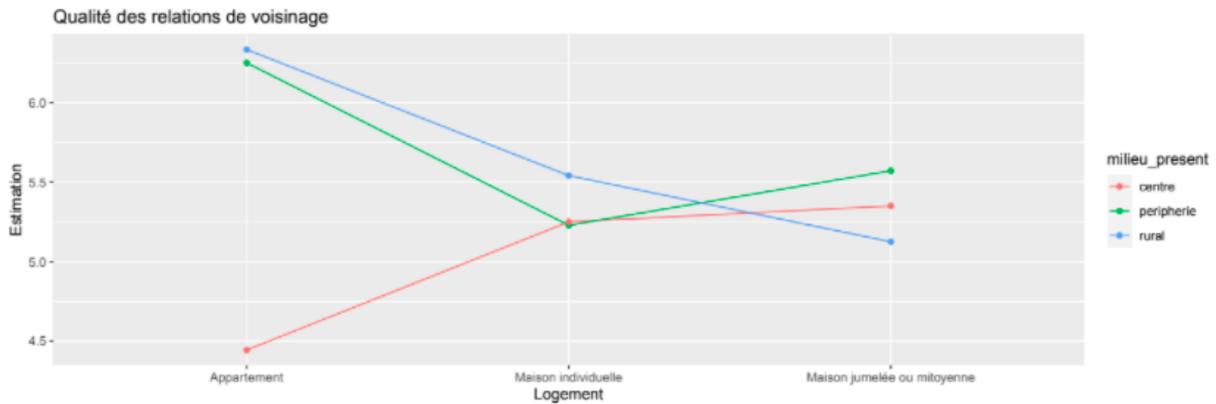


Figure 36-a : Graphique montrant la qualité estimée des relations de voisinage en fonction du type de logement et le milieu de vie actuel.

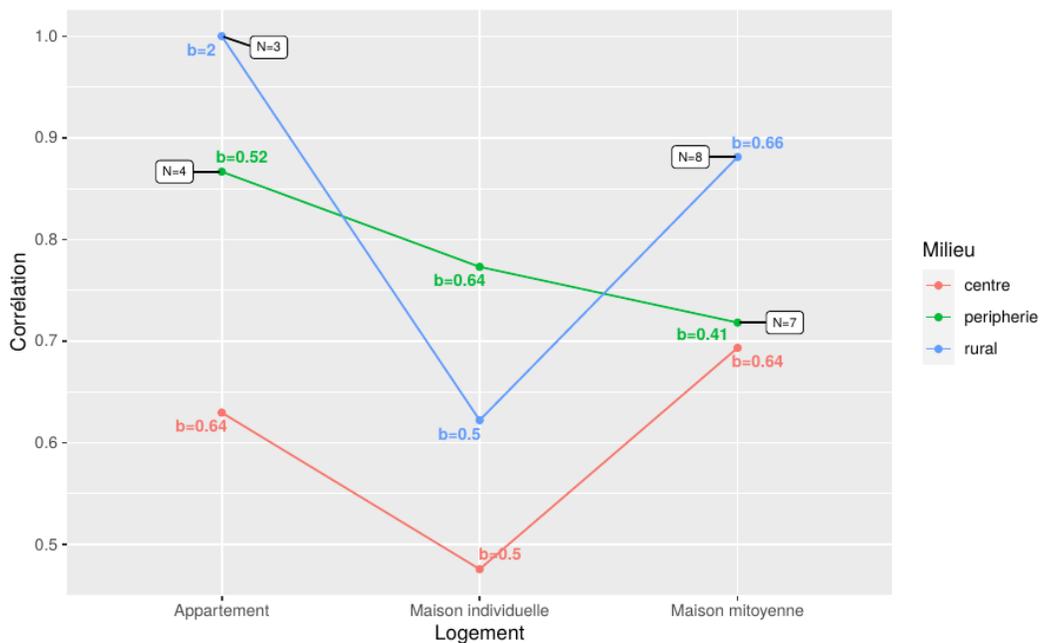


Figure 36-b : Corrélation entre la qualité des relations et la connaissance du voisinage, selon le logement et le milieu de vie. Les points indiquent la valeur du coefficient de corrélation de Pearson entre les scores de qualité des relations et la connaissance du voisinage. Le texte adjacent aux points indique la pente de la régression linéaire.

Le coefficient de corrélation est valeur statistique qui se situe entre -1 et 1. En dessous de 0.30, on parle de corrélation négligeable. Entre 0.30 et 0.50, on parle de corrélation faible. Entre 0.50 et 0.70, on parle de corrélation modérée. Entre 0.70 et 0.90, on parle de corrélation élevée. Enfin, entre 0.90 et 1, on parle

de corrélation très élevée. Attention : ici, dans certains cas, le nombre de cas est très faible (indiqués par des étiquettes $N = X$)

La qualité des relations de voisinage, la qualité de vie rapportée et dans une moindre mesure avec leur niveau d'implication dans la vie de la commune sont également corrélées à l'attachement à la commune de résidence. Cet attachement est aussi corrélé à la qualité de vie rapportée. Par ailleurs, les participants les plus agréablement surpris par les activités et animations proposées dans leur commune sont celles et ceux qui rapportent la plus grande qualité de vie lorsqu'ils évoquent leur logement actuel. Cet attachement va de paire avec le sentiment de tranquillité et de sécurité qu'ils ressentent dans leur commune.

4) Les aspirations en matière d'habitat, un idéal stéréotypé

Après avoir interrogé le passé et le choix d'habitat actuel, nous nous sommes tournés vers l'avenir pour comprendre les aspirations en matière de logement.

Si les personnes répondant au questionnaire vivent depuis de nombreuses années dans leur commune (Figure 37), la majorité déclare ne pas souhaiter déménager cette année (74%). Néanmoins, 15% y songent de plus en plus sérieusement et 11% souhaitent déménager.

Les participants affirment par ailleurs que le contexte sanitaire de la pandémie de la Covid-19 n'a pas pour autant affecté leur décision, malgré de multiples confinements, y compris pour celles et ceux souhaitant déménager. Cet effet pourrait être expliqué par la faible densité du territoire de la CCNY, et par l'accès pour la plupart des habitants à un espace extérieur.

	18 à 29 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 à 74 ans	75 ans et plus	Total	%
<1 an	4	6	2	0	0	0	12	5.6
1 à 5 ans	12	25	13	6	1	0	57	26.4
6 à 10 ans	3	21	10	5	7	0	46	21.3
10 à 20 ans	0	4	19	13	3	1	40	18.5
>20 ans	2	2	6	36	13	2	61	28.2
Total	21	58	50	60	24	3	216	100
%	9.7	27	23	28	11	1.4	100	

Figure 37 : Décompte selon l'âge (en colonne) et le temps de résidence dans la commune (en ligne).

Nous avons ensuite interrogé séparément les personnes souhaitant déménager et celles ne le souhaitant pas. Les premières ont été questionnées sur leurs critères de recherche et les secondes sur leurs aspirations futures, dans l'hypothèse où elles devraient changer de logement. Parmi les personnes souhaitant changer de logement, les critères tels que « un souhait de changer de type de logement », arrive juste devant « le désir de devenir propriétaire ». Un motif similaire se retrouve chez celles et ceux ne souhaitant pas pour autant changer de logement.

Les personnes souhaitant changer de logement déclarent rechercher en priorité une maison individuelle, juste après une maison mitoyenne puis partagée, et en dernier lieu un appartement, surtout dans un bâtiment de plus de 4 étages. Par ailleurs, ces dernières ne recherchent pas en priorité à être isolées de toute habitation. C'est le hameau qui remporte le

plus l'adhésion, suivi de communes entre 1000 et 5000 habitants, la commune de moins de 1000 arrivant après, et les plus grosses communes en dernier.

Parmi ces personnes souhaitant déménager, 63% d'entre elles souhaitent acheter, 37% louer (Figure 38).

Age	Acquisition	N	% (total)	% (tranche d'âge)
18 à 29 ans	Acheter	4	16.7	80
18 à 29 ans	Louer	1	4.2	20
30 à 39 ans	Acheter	5	20.8	100
40 à 49 ans	Acheter	2	8.3	33
40 à 49 ans	Louer	4	16.7	67
50 à 64 ans	Acheter	4	16.7	50
50 à 64 ans	Louer	4	16.7	50

Figure 38 : Projet d'acquisition de logement par tranche d'âge.

En analysant plus finement les réponses au questionnaire sur les aspirations en termes d'habitat au travers de focus groupes (Annexe 2), il semble y avoir une envie plus importante de déménager de la part des 50-64 ans. On remarque aussi que, pour les tranches d'âge inférieures, ce sont le nombre d'enfants et la taille du terrain dans le logement actuel qui semblent déterminants.

Enfin, nous avons soumis les participants à une liste de critères pour imaginer leur habitat idéal. Il ressort que l'accès à un espace extérieur privatif arrive en tête avec un environnement calme (Figure 39). La nécessaire intimité et la distance avec le voisinage sont aussi mises en avant. Par ailleurs, la proximité avec des commerces essentiels et la facilité de déplacement en vélo se démarquent également. Le critère économique n'apparaît ici pas comme le critère essentiel.

“Très important”	“ce que vous recherchiez vraiment”	“Pas important”	“ce que vous recherchiez vraiment”
45.5%	Avoir un espace de nature pour soi (jardin, cours privée)	29.5%	Habiter un immeuble ou une bâtisse patrimonial / de caractère
44%	Être dans un quartier calme	21%	Pouvoir avoir une vie de voisinage
37%	Proximité avec des commerces essentiels	18.5%	Proximité avec des bars/restaurants
34.5%	Pouvoir me déplacer à pied ou à vélo au quotidien	14%	Pouvoir utiliser ma voiture pour me déplacer au quotidien
34%	Avoir accès à un garage ou une place de parking	14%	Proximité avec des équipements sportifs
33%	Avoir de faibles charges (coût d'une location, d'un prêt...)	11.5%	Avoir un espace de vie important ou des pièces en plus par rapport à mon logement actuel
29%	Ne pas avoir de vis-à-vis ou de voisin(e) à proximité	11.5%	Habiter à proximité de mes proches

Figure 39 : Critères évalués lors de la recherche d'un logement de “pas important” à “très important”.

La dimension sociale liée à l'habitat est pour beaucoup considérée comme peu importante lorsqu'on s'imagine son habitat idéal. Avoir une vie de voisinage, habiter à proximité de ses proches, ou d'équipements sportifs, sont souvent considérés comme peu importants à cet égard. Si avoir un espace de nature pour soi est crucial, la taille du logement en tant que telle ne semble pas déterminante.

Il semblerait également que la dépendance à la voiture soit considérée comme partie intégrante du logement. En effet, d'un côté les participants ne considèrent pas ce mode de déplacement dans leur idéal de vie, et favorisent même la possibilité de pouvoir se déplacer à pied ou en vélo, d'un autre côté avoir accès à un garage ou à une place de parking entre dans leur conception de leur habitat idéal. Ce paradoxe pourrait s'expliquer par le fait que le déplacement en voiture soit une pratique bien ancrée dans le mode de vie actuel, notamment dans les milieux péri-urbains et ruraux. La question reste de savoir si cela est une pratique subie. Si les alternatives existaient réellement, est-ce que les choix se porteraient vers des mobilités douces comme se déplacer à vélo ou à pied ? Est-ce que le partage de véhicules pourrait se développer ?

Par ailleurs, lorsqu'on interroge le type d'espace extérieur qui répondrait aux attentes, seulement 30% des personnes déclarent souhaiter un espace extérieur/terrain supérieur à 500m². Pour 35%, l'espace extérieur qui répondrait à leurs attentes serait de moins de 300m², et pour 15%, l'idéal serait de vivre dans un cadre de vie naturel en milieu rural.

Les personnes ayant répondu au questionnaire se déclarent également prêtes à habiter un logement social à près de 42%.

Concernant les services que les personnes seraient prêtes à partager avec leur voisinage, les espaces extérieurs, comme un potager, un jardin d'agrément ou un espace de jeu extérieur, arrivent en tête (Figure 40). A noter que les espaces plus intimes comme la laverie ou la salle de sport arrivent après la salle de jeux, la bibliothèque / médiathèque / ludothèque et l'espace de coworking.

Rang	Service	Classement moyen
1	Un potager	3.5
2	Un jardin d'agrément	3.6
3	Un espace de jeux extérieur	4.3
4	Une salle de jeux	5.7
5	Une bibliothèque / médiathèque / ludothèque	5.7
6	Une grande salle de réception	6.1
7	Un espace de co-working	7.2
8	Un atelier de bricolage et partage d'outils	7.4
9	Une conciergerie	7.4
10	Une laverie	8.1
11	Une salle de sport	8.8
12	Une / des chambres d'amis	10.1

Figure 40 : Classement des services et espaces à partager avec le voisinage (de la première à la douzième position).

5) Bilan de l'enquête

Cette première phase d'enquête avait pour but de faire un état des lieux sur le rapport à l'habitat pour les personnes vivant sur le territoire de la CCYN. Cette enquête nous a également permis de mesurer les critères ayant pesé dans la prise de décision qui a abouti au logement actuel et de questionner ce que les habitants de la CCYN sont prêts à accepter comme typologies d'habitat et comme possibilités de partage d'espaces et de fonctionnalités.

La maison et la propriété semblent bel et bien être des standards d'habitat pour les habitants de la CCNY ayant répondu au questionnaire. Ensemble, ils forment les premiers critères de recherche. Ceux-ci peuvent-ils être questionnés et changés ?

Par ailleurs, il semblerait que le rapport à l'extérieur est primordial dans le choix d'habitat, tout comme la tranquillité. Ces deux critères seraient encore plus importants que la proximité sociale ou la superficie du logement.

La localisation du logement ne ressort pas comme déterminante, hormis pour la proximité à l'essentiel. A noter que cette proximité est rendue relative par l'usage de la voiture, considérée comme le standard de déplacement, inhérent à un mode de vie.

De manière assez claire, le choix d'habitat n'est pas déterminé uniquement par le prix, mais par un ensemble de critères et un processus de décision complexe. On observe même que le budget des ménages est ajusté en fonction des autres critères.

6) Approche qualitative du choix d'habitat sur la CCYN : les focus groupes

Afin de creuser des questions n'ayant pas pu être posées par le biais de l'approche quantitative déployée sur le territoire, ou ayant émergé suite aux premières analyses des résultats du questionnaire, nous avons souhaité mener des entretiens qualitatifs auprès des habitants.

La méthodologie retenue, celle des focus groupes, présente l'avantage de pouvoir

mettre en discussion, voire en débat, des sujets auprès d'un petit panel de personnes aux expériences et préférences variées.

L'objectif initial était de faire réagir des habitants avec 2 parcours résidentiels distincts à des formes urbaines alternatives et révéler par l'échange les points de blocages ou d'acceptation. L'approche est complémentaire au questionnaire en cela qu'elle permet d'avoir des retours spontanés et de développer la parole autour d'exemples concrets, illustrés et susceptibles de faire réagir, dans le but de mieux comprendre le parcours résidentiel et les expériences de vie.

Les deux focus groupes devaient réunir chacun entre 8 et 10 personnes, toutes projetant d'acheter un logement dans les prochains mois ou années. Le premier groupe âgé entre 25 et 35 ans, susceptible de changer de logement pour accueillir une transition professionnelle ou familiale, et le deuxième groupe âgé entre 36 et 60 ans, avec des personnes déjà installées et projetant un déménagement pour d'autres raisons. Du fait des contraintes liées à la situation sanitaire, l'organisation des deux focus groupes a été difficile et seule une demie-journée s'est tenue avec un groupe de 5 participants.

L'animation des échanges avec les habitants et habitantes a été structurée autour de 3 phases ([Annexe 2](#)). La première avait pour but de comprendre la situation de chacune des personnes, son parcours résidentiel et son souhait en termes de logement, et le processus de décision qui l'a amenée à occuper son logement actuel, les critères de choix initiaux et les éventuels compromis réalisés au cours de leur recherche.

La seconde phase avait pour ambition de les faire réagir, de récolter les expériences et les opinions sur un ensemble de problématiques : l'isolement, la proximité, les espaces extérieurs, les espaces intérieurs et l'habitat neuf.

Pour finir, une session d'échanges a été initiée autour de formes urbaines alternatives présentées sous forme d'annonces immobilières décontextualisées, c'est-à-dire sans précision de la situation sociale ou géographique, allant de la maison individuelle neuve comme celle qui se construit sur le territoire à une proposition de logements intermédiaires avec des espaces partagés extérieurs et intérieurs.

Voici les éléments principaux de cet atelier, présentés par étape, de la manière dont les éléments sont perçus et formulés par les participants.

Etape 1 :

> Situation actuelle et désir de déménager :

- Pour les retraités dont les enfants sont partis de la maison, dilemme entre maison trop grande (« ça n'a plus de sens ») et
 - a) le besoin d'accueillir ponctuellement les enfants et leur famille car désormais éloignée. La maison remplit ici une fonction de lien social
 - b) l'investissement financier et affectif dans une maison à laquelle les parents comme les enfants sont attachés.
 - c) l'héritage et assurance pour les enfants

- Conscience de la nécessité de quitter la grande maison mais refus d'aller en appartement pour autant.
- Il ressort que, pour les personnes les plus âgées, l'habitat participatif n'est pas répulsif, et même plutôt attractif, et la location privilégiée pour expérimenter, tester avant de s'installer et d'investir financièrement.
- Expression d'un besoin de nature et un sentiment d'anxiété dans les zones urbaines

> Critère de choix du logement actuel :

- Logement au calme et fonctionnel (ex : Bricoleur/ouvrier recherche de l'espace pour un atelier, un garage)
- Superficie intérieure et extérieure suffisante pour les enfants (chambres séparées, terrain de jeu, terrain de foot)
- Localisation à proximité de l'école et des commerces
- Garantie de ne pas avoir de vis-à-vis et vue dégagée sur la nature
- Prise en compte des besoins et envies des enfants lors de l'achat car investissement
- Coup de cœur ou possibilité de personnalisation (totale ou partielle) du logement pour se sentir chez soi, étape de développement personnel (ex : maison phénix sans cachet désormais recouverte de bois, avec jardin luxuriant, etc.). « On s'est reconstruit en reconstruisant cette maison ».
- Consommation énergétique importante et non anticipée. Manque de budget suffisant au moment de l'achat (isolation ou travaux de rénovation thermique). Travaux repoussés et consommation augmentée, malgré la connaissance de systèmes d'aides financières. Besoins grandissants avec l'âge, mais difficulté à l'imaginer. « Plus tard, j'aurai les mêmes idées que maintenant ».
- La propriété semble être une évidence, même pour celles et ceux qui louent pendant longtemps car avec des enfants, ils restent durant une période longue, si le travail le permet, au même endroit pour « bâtir une famille »

Etape 2 :

> Thème « isolement » :

- Pour celles et ceux ayant vécu en ville, besoin de nature mais sentiment d'isolement plus important à la campagne, nécessité d'avoir un voisinage « sympa ».
- Nécessité de ne pas être les uns sur les autres pour être proche de la nature, mais en même temps pouvoir partager, s'entraider.
- Le critère de marchabilité est important mais tend à se perdre lorsque l'accès par la voiture est plus rapide et facile. L'accès par le vélo aussi mais équipements non-adaptés (dangerosité des axes, absence de parking vélo dans le centre).
- Les supermarchés accessibles à pied ferment, malgré l'envie partagée de pouvoir y accéder sans voiture lorsque ce ne sont pas de grosses courses.
- Les besoins mutent avec la situation familiale (exemple des maisons sur plusieurs niveaux). Recherche de simplicité pour la vie après les enfants, crainte de l'isolement avec l'âge, d'où l'attrait pour le participatif. Pour les personnes plus jeunes, la projection est difficile.

- Pour avoir une maison individuelle hors lotissement, il faut du terrain, sinon il y a toujours l'incertitude de qui entourera la maison en limite de parcelle.

Autres éléments :

- Une envie s'exprime de pouvoir retrouver des éléments naturels connus durant l'enfance, quitte à « faire un détour »
- Les personnes ont conscience des arbitrages environnementaux à faire, entre risques inondation par exemple et proximité à l'eau mais ne s'incluent pas forcément dedans et ont une difficulté à se projeter maintenant dans les problèmes futurs. « On a perdu tout respect, on se croit plus malin, on construit tout et n'importe quoi. », « Je prends beaucoup la voiture, je suis très exigeante, mais je me dis qu'à l'avenir avec le climat nous n'auront plus le choix, il faudra réduire son utilisation»)
- Il y a un constat partagé sur la nécessaire réanimation des centres-villes et centres-bourgs, malgré la conscience du mouvement inverse.
- Effet de la discussion sur la réflexion des participants quant à leur futur logement. « A vous entendre, je me dis que ..»)
- Exemple donné de proposition architecturale nouvelle avec bémol sur l'entretien des espaces partagés, et la similarité trop grande avec des pavillons. Par ailleurs, la question du prix pour les propositions rares se pose
- Rejet du style lotissement et modèle de vie en zone pavillonnaire non perçu comme un idéal
- La difficulté de l'accès à la nature en appartement est vécu comme une contrainte par ceux qui possèdent un jardin
- Les enfants sont un élément décisif dans la prise de décision ainsi que dans les sacrifices qui vont avec, sur le déplacement en voiture par exemple.
- Difficulté à penser à tout ce qui importe au quotidien avant de visiter. Pour les urbains, il est difficile de prendre en compte les différences importantes entre la vie à la campagne et en ville. « Les gens veulent vivre à la campagne mais veulent tous les avantages de la ville ».

> Thème « proximité » :

- Localisation en fonction de points d'intérêt comme le travail, école ou services spécialisés mais à égale distance de préférence, ce qui peut conduire à l'isolement (« pas très loin de tout », « triangle de 10km »)
- Les commerces de proximité sont des éléments importants, tout comme les écoles et leur future évolution
- « La voiture, c'est les enfants en fait ». L'accès à l'école dépend de l'accès au travail, car les transports en commun et l'autonomisation se font uniquement pour les enfants plus âgés.
- Attachement important au lieu, au contexte de voisinage, lorsque commodités de l'ordre de l'acceptable
- Les courses de proximité en vélo pour les petites courses sont envisageables. Mais pas pour les grandes courses (surtout lorsqu'il y a des enfants, la voiture est pratique)

Autres éléments :

- Les participants ont conscience et se moquent de l'absurdité des décisions politiques de non changement (« Il va y avoir un Grand Frais à Sainte Marie-des-Champs », « Il n'y a pas une volonté politique de changement »). La question se pose de ce qu'il est possible de faire en tant que citoyen pour faire changer les choses au niveau politique
- Lorsque la question est évoquée, sentiment d'injustice sur l'artificialisation puisque de leur point de vue des grands projets économiques bétonnants « inutiles » sont autorisés et de l'autre des restrictions sur l'habitat individuel sont imposées
- Etat d'esprit d'adaptation aux conditions (« On déménagera quand [il n'y aura plus d'école] »)
- Autre rythme de vie lorsque plus âgés

> Thème « jardin » :

- Participants ont plusieurs centaines, voire milliers de m² de terrain chacun
- Un jardin demande de l'entretien et du temps, pas forcément anticipé en amont. Surtout pour les enfants
- Jardin pour avoir un équipement qui n'est pas disponible à proximité
- grand terrain collectif envisageable (avec petites zones privées)
- Critique des lotissements sur un « petit bout de terre en marge du centre ville » pour la rentabilité, alors que ce serait l'occasion d'aménager un petit parc. Surtout que cela crée de l'habitat éloigné du centre

Autre élément :

- Exemple donné de Bois-Himont où a été laissé un espace vert au milieu de la commune avec des arbres fruitiers, mais dont personne ne semble ramasser les fruits

Etape 3 :

Remarque générale : notions intéressantes qui émergent en réaction, de nouvelles choses se révèlent

> Réactions aux formes urbaines :

- Dynamiques différentes si achat ou location. Choix qui se fait d'office par rapport à achat (vs. location), puis par ancrage sur maison individuelle
- Notent l'absence de certains éléments clés qui leur importent. Besoins particuliers en termes d'espace (garage pour camion, espace pour bricoler, pièce pour musique, etc.)
- Mitoyenneté vue comme contraignante par rapport au bruit des autres, mais finalement pas beaucoup plus lorsque bien aménagé que maison pavillonnaire
- Les espaces communs concernant ce qui est lié au sport ou à une dimension de convivialité sont bienvenus, moins pour ce qui a trait à la vie de tous les jours
- Penser les parties communes utilisées quotidiennement en fonction de la gêne occasionnée par une utilisation en décalée (ex « le linge, je le lave la nuit pour des économies d'énergie »)
- Penser les espaces loisirs par passion ou centre d'intérêt, pourquoi pas regrouper des communautés d'intérêt, avec toujours possibilité de se soustraire au collectif (ex pour

bricolage notion d'entraide « si c'est les même passions, ça pourrait être l'occasion de partager, mais besoin aussi d'être dans ma bulle »)

- Question de la gestion des parties collectives, car absence de gardiennage et donc relève des utilisateurs
- grand jardin individuel a pour rôle de mettre aussi de la distance avec le voisinage afin de pouvoir faire du bruit
- La question de la localisation importe et peut s'avérer déterminante pour la proximité des écoles et commerces notamment. Notion d'arbitrage et de concession
- Conditionnalité de la mitoyenneté et du partage aux autres personnes. Comment réduire l'incertitude et s'assurer une bonne vie en communauté ? Expression de la crainte d'un changement (nouveau voisin, perturbant l'équilibre, viennent exemples du pire en terme de relations de voisinage)
- La question de « subir » la proximité ou de pouvoir la choisir. Importance d'avoir un espace à soi, « un petit côté cocooning qui n'appartient qu'à moi ». Le problème de l'habitat participatif car on est toujours les uns sur les autres
- Envie de vivre en communauté de personnes avec qui on a des points communs
- En fonction de ce qui est aménageable/modulable peut plaire d'avantage, importance de créer un « chez soi »
- L'achat répond à un besoin d'investissement et de correspondance avec l'idéal. Pour la location, possibilité d'essayer, d'expérimenter d'autres formes d'habitat (« En achat rien du tout, rien qui me convient, mais en location j'essaierai bien ... », « j'ai prévu de louer pendant un moment pour tester, de prendre des box pour mettre mes affaires, voyager léger pendant un temps »). La location permet une forme de prise de risque, d'ouverture. Réservée aux personnes ayant déjà monté une famille, plus libre.
- Avec l'achat, crainte d'investir et de « se planter », cherche à minimiser le risque.
- Importance d'avoir une vue dégagée à la campagne (« Ça apaise, on voit la nature quand on bosse », « A la ville, pendant 3-4 ans je me rabattais sur les bars etc. »).
- Avoir son terrain permet de la liberté (« on a le frigo à portée de main »)
- Certains équipements pas prêts à partager (« Machine pas encore prête à partager »), mais sur l'aire de jeu et l'espace vert ok (surtout si le partage permet d'y avoir accès - bénéfice du partage en ce cas)
- Prêt à partager dépend du nombre de personnes, et des règles de gestion commune (« comment payer à plusieurs ? »). Car crainte du problème de « passager clandestin », et de la nécessaire prise de responsabilité et gestion par certains. Crainte des nouveaux arrivants qui ne respectent pas les chartes
- Propositions d'amélioration des formes denses : parking souterrain commun comme des immeubles, jardin partagé en espace commun, Salle de réception commune pour accueillir les amis et famille
- Idéal serait de regrouper par profil de personnes pour ces communautés, avec une complémentarité et les points communs, différentes catégories d'âge, des personnes pouvant dépanner et s'occuper des enfants ou rendre service aux personnes âgées. Dépend ici aussi du nombre de logement, idéalement entre 4 et 6 familles
- Les formes denses et communes le mieux en termes d'écologie niveau économies d'énergies (pas mentionner l'empreinte au sol)

- Nécessité de garantir l'isolation acoustique (et visuelle), l'intimité avec les voisins
- Finalement, après discussion la maison #1 (pavillon standard) ne représente que des désavantages car jardin pas suffisamment grand pour isolement et intimité
- Possibilité d'emménager avec des personnes avec qui on s'entend (« Quand on connaît le comportement des gens, la proximité n'est pas un problème si intimité, exemples on part en vacances à 4 couples pratiquement tous les étés et on a les mêmes goûts sorties sport, etc. »)
- Le statut du voisin est particulier, pas celui d'ami car proximité non choisie donc certaines distances pour éviter les problèmes
- Recherche à minimiser l'environnement bruyant

7) Conclusion des focus groupes

Les modes de vie et d'habiter, ainsi que les aspirations réelles des personnes habitant un territoire sont parfois rarement évaluées. Cela peut être dû à une difficulté des élus de rencontrer et de mobiliser leurs habitants sur certains sujets comme celui de l'aménagement de l'espace.

Les focus groupes ont dès lors permis de révéler certains paramètres importants dans le processus de décision et de choix du logement actuel :

- Les enfants représentent une variable centrale dans la prise de décision car leur nombre détermine la superficie intérieure et extérieure (besoin d'un grand jardin pour jouer), mais aussi la localisation (proximité avec les écoles).
- La localisation se choisit également en fonction d'autres points névralgiques du quotidien tels les lieux de travail et des commerces/services spécialisés et aussi en prenant en compte les accès à la nature (envie de proximité avec des lieux « qui valent le détour »).
- Certains paramètres ne sont pas anticipés : c'est le cas des dépenses énergétiques liées à la dépendance à la voiture, le temps et l'énergie que demande l'entretien d'un jardin.
- Un élément connexe au choix d'habitat est le fait de pouvoir devenir propriétaire : d'un côté, cela est pensé comme une évidence lorsque l'on pense à avoir des enfants et cela est perçu comme un moyen de réaliser ses envies de personnalisation pour se sentir chez soi, mais d'un autre côté, l'achat peut faire peur pour certains ménages (crainte de « se planter »).
- Un équilibre subtil est recherché : pas de volonté d'être complètement coupé des relations sociales, au contraire, mais dans le même temps, pas d'envie de subir des désagréments liés au voisinage.

Les personnes présentes pour les focus groupes ont bien conscience que leurs besoins changent et évoluent en fonction de leur situation familiale. Les retraités, notamment, pensent que cela aurait « plus de sens » de déménager, mais leur maison remplit une fonction de lien social. Les années passées dans leur logement augmentent leur attachement à ce lieu si particulier et devient un héritage à transmettre. Une possibilité attrayante serait de vivre dans des habitats participatifs, plus conviviaux que de vivre seul en appartement et pour cela, la

location est perçue comme un moyen d'expérimenter de nouvelles formes urbaines. De manière générale, les aspirations pour l'habitat s'attachent à la proximité des commerces et à la possibilité de se déplacer de manière active. Les ménages auraient conscience des arbitrages environnementaux qui se jouent actuellement mais reportent les conséquences de cela pour le futur. Également, les pavillons, la désertification et l'artificialisation seraient perçus comme une « hérésie » mais les personnes témoignent d'un sentiment d'impuissance face au système.

Lorsqu'on interroge spécifiquement les aspirations en termes de formes urbaines, le mode de vie en lotissement et le style de petites maisons de plain-pied, construites sur des modèles identiques en zone pavillonnaire est rejeté puisqu'il ne présenterait que des désavantages. Les lotissements sans parc et loin du centre « par rentabilité » sont même critiqués. À l'inverse, les participants se disent globalement ouverts à des espaces « conviviaux » et à des services supplémentaires en fonction du nombre de personnes habitant dans le collectif. Les formes denses et communes sont plébiscitées pour leur impact écologique mais en termes d'économie d'énergie uniquement. Des craintes communes aux participants sont évoquées comme la question de la gestion des parties collectives, certains sont demandeurs de chartes de communautés pour pallier la peur des passagers clandestins et les conflits ; mais aussi le besoin d'être assuré de la possibilité d'être « chez soi » et de pouvoir se retirer visuellement et auditivement pour ne pas subir ou faire subir.

Enfin, certains témoignages corroborent des points relevés lors de la revue de littérature et se retrouvent d'ailleurs dans les entretiens individuels menés auprès d'acteurs de l'aménagement urbain :

- Penser à tout ce qui importe au quotidien avant la visite constitue une réelle difficulté pour les ménages qui n'ont pas l'habitude de se projeter pour décider en amont ce qu'il faut rechercher pour le futur ;
- Les représentations et perceptions de la campagne diffèrent entre ce qui est réellement vécu et ce qui est anticipé et imaginé par les personnes souhaitant y déménager.

La discussion et le format du focus groupe ont généré des effets sur la réflexion des participants quant à leur futur logement.

Enfin, il semble essentiel de revenir sur une croyance répandue auprès des élus ou de certains acteurs de l'habitat : celle que l'offre s'adapte aux attentes des habitants. L'artificialisation ne serait alors que la conséquence et le reflet des aspirations des habitants. Cependant, dans les détails, une autre image se dessine : celle d'un processus de rationalisation et d'adéquation des attentes et des projections à l'offre, et non l'inverse. En effet, lorsque les habitants étaient en premier lieu interrogés en focus groupe sur le type de logement idéal, sans discussion préalable, c'est le modèle de l'habitat pavillonnaire, le style de maison le plus répandu et le plus artificialisant qui l'emporte nettement. Or, lorsque les besoins sont discutés, que la conversation s'ouvre sur l'idéal dans la situation de chacun et chacune, des modes d'habitat alternatifs apparaissent peu à peu comme une évidence, plus adaptés et plus attractifs, malgré certaines craintes liées à l'originalité des propositions architecturales et à l'inconnu que cela représente en termes de partage et de règles de vie. Les attentes réelles ne correspondent alors plus à l'offre proposée actuellement lorsque des alternatives choisies et

nourries par le travail d'enquête effectué sont mises sur la table, que le temps de la réflexion est laissé et qu'une forme d'auto-diagnostic est effectuée.

ANNEXES

Annexe 1 : questionnaire diffusé sur le territoire

[TEXTE INTRODUCTIF DU QUESTIONNAIRE]

Bonjour et bienvenue !

En tant que résident(e)s de la communauté de communes Yvetot-Normandie, nous vous sollicitons pour mieux comprendre vos attentes et vos besoins en matière de logement.

En ce début d'année, nous lançons une réflexion à l'échelle de la collectivité sur la manière d'habiter le territoire tout en respectant ses atouts et ses particularités.

Le contexte sanitaire actuel nous a conduit à passer beaucoup de temps chez nous, ce que certain(e)s ont bien vécu, et que d'autres ont subi. Le but de ce questionnaire est de mieux comprendre la raison de cette disparité. Nous souhaitons mieux connaître le rapport que vous entretenez à votre habitat, mieux comprendre vos besoins en matière de logement et avoir une meilleure idée de vos aspirations en ce qui concerne votre environnement de vie.

Le questionnaire dure environ 15 minutes. Attention : si vous n'allez pas jusqu'au bout du questionnaire vos réponses ne seront pas prises en compte. Assurez-vous donc d'avoir 15 minutes devant vous.

Pour remplir ce questionnaire, vous devez résider sur la communauté de communes Yvetot Normandie.

En cliquant sur "Suivant", vous acceptez de participer à cette enquête, en sachant que :

- Vous pouvez participer uniquement si vous êtes **majeur(e)**,
- Votre participation est **volontaire**,
- Les données recueillies sont **anonymes**.

Les questions suivies d'un astérisque * sont obligatoires.

I - Parcours résidentiel

Nous allons vous poser des questions sur votre parcours résidentiel.

1) Dans quel type de logement avez-vous passé la majeure partie de votre enfance :

[Réponse : 1 réponse maximum, ordre des réponses fixe]

- Maison individuelle
- Maison jumelée ou mitoyenne
- Appartement
- Autre - préciser :

2) Dans quel milieu avez-vous passé la majeure partie de votre enfance :

[Réponse : 1 réponse maximum, ordre des réponses fixe]

- Centre-ville / centre-bourg
- Périphérie d'une ville
- Milieu rural

3) Où avez-vous passé la majeure partie de votre enfance :

[Réponse : 1 réponse maximum, ordre des réponses fixe]

- Dans la communauté de commune d'Yvetot-Normandie
- Dans une autre commune en Normandie
- Dans une autre région de France
- Dans un autre pays que la France

4) **Actuellement, dans quel type de logement habitez-vous :**

[Réponse : 1 réponse maximum, ordre des réponses fixe]

- Maison individuelle
- Maison jumelée ou mitoyenne
- Appartement
- Autre - préciser

5) **Actuellement, dans quel milieu habitez-vous :**

- Centre-ville / centre-bourg
- Périphérie d'une ville
- Milieu rural

6) **Nous allons maintenant vous poser des questions sur votre résidence principale.**

[Réponse : 1 réponse maximum, ordre des réponses fixe]

a) **Actuellement, vous êtes :**

- Propriétaire primo-accédant (premier achat)
- Propriétaire non primo-accédant (deuxième ou troisième achat)
- Locataire
- Hébergé.e à titre gracieux (ex. chez vos parents, chez un ami, etc.)

b) [Si propriétaire]

Avez-vous acheté votre logement :

- Neuf, clé en main
- Neuf, je l'ai fait construire ou construit moi-même
- Ancien/déjà existant

c) **Avez-vous un extérieur ?**

- a) Terrain privatif (< 100m²)
- b) Terrain privatif (entre 100 et 300m²)
- c) Terrain privatif (> 300m²)
- d) Balcon ou terrasse
- e) Extérieur commun (cour ou jardin, intérieur d'îlot)
- f) Non

7) **Depuis combien de temps habitez-vous dans cette commune ?**

- Moins de 1 an
- Entre 1 et 5 ans
- Entre 6 et 10 ans
- Entre 11 et 20 ans
- Plus de 20 ans

[Le but des questions qui suivent est de comprendre ce qui a conduit au choix effectif du logement actuel]

8) **Quelles sont les deux raisons pour lesquelles vous avez emménagé dans votre commune actuelle ?**

[Réponse : choix multiple, 2 réponses maximum, première et deuxième raison, ordre des réponses aléatoire]

- Un changement de la situation professionnelle (embauche, mutation, chômage, retraite...)
- Un changement de la situation familiale (concubinage, mariage, divorce, décès..)
- Arrivée ou départ d'enfant(s)
- Un désir de se rapprocher/de s'éloigner de la ville
- Obligation de déplacement géographique

- Le désir de devenir propriétaire
- Des contraintes ou opportunités financières
- Un souhait de changer de logement
- Autre - préciser

9) **En dehors du prix, indiquez pour chacun des critères, à quel point il était important lorsque vous avez commencé votre recherche de logement. Pour cela, veuillez vous aider de l'échelle : 1 = pas du tout important, ce n'était pas une priorité à 7 = très important, c'était une priorité.**

Si un élément ne faisait pas partie de vos critères de recherche de logement, veuillez sélectionner la colonne la plus à droite "Pas concerné(e)".

- a) La superficie du logement
- b) La présence d'un balcon/terrasse
- c) La présence d'un jardin/terrain
- d) La superficie de l'espace extérieur
- e) La première impression en visitant le logement
- f) La proximité avec des services ou équipements (écoles, supermarché, etc)
- g) La présence d'espaces de nature (parc, forêt, champs)
- h) La proximité avec ses proches (famille, amis)
- i) La proximité avec le lieu de travail
- j) Le sentiment de sécurité/tranquillité de la commune
- k) La desserte de transports en commun
- l) La localisation au sein de la commune (centre-bourg, périphérie etc.)

10) **Par rapport à ce que vous aviez prévu initialement, à quel point avez-vous réussi à respecter le budget prévu :**

- a) Nous avons été en dessous de nos estimations
- b) Pas de dépassement,
- c) Nous avons dépassé le budget prévu mais nous n'avons pas de regret
- d) Nous avons dépassé le budget prévu mais nous regrettons

11) **Par rapport à ce que vous aviez prévu initialement, à quel point avez-vous réussi à respecter le temps de recherche prévu :**

- a) Nous avons trouvé plus rapidement que prévu
- b) Nous y avons passé le temps que nous avions estimé
- c) Nous avons trouvé moins rapidement que prévu

12) **A part le budget et le temps de recherche, avez-vous fait des compromis sur d'autres critères ? Si oui, citez-les. Sinon appuyer sur "Entrée" pour passer à la question suivante : [Champ libre]**

II - Satisfaction et aspirations résidentielles

[Le but des questions qui suivent est comprendre les critères de satisfaction et le décalage entre attentes et réalisation en interrogeant la satisfaction du logement actuel]

Nous allons maintenant vous poser des questions sur votre mode de vie et logement actuel.

1) **Quels sont les trois aspects de votre mode de vie actuel que vous n'aviez pas ou mal anticipé dans le choix de votre logement ?**

[Réponse : choix multiple, 3 réponses maximum, première, deuxième et troisième raison, ordre des réponses aléatoire]

- Dépenses liées au transport élevées
- Difficultés de déplacement et d'accès

- Désagréments liés au voisinage
 - Peu d'occasions de profiter de l'espace extérieur
 - Sentiment d'isolement
 - Nuisances et/ou salubrité des espaces publics
 - Dépenses énergétiques élevées (chauffage, électricité, etc.)
 - Aucun, tout est conforme à ce que j'avais anticipé
- 2) **Y a-t-il un ou plusieurs autres aspects désagréables, qui n'étaient pas listés ici, que vous n'aviez pas ou mal anticipés ?**
- 3) **Avez-vous été agréablement surpris(e) par un ou plusieurs aspects que vous n'aviez pas ou mal anticipés ?**
- 4) **Par rapport à ce que vous attendiez, comment est la vie dans votre commune.**
 Utilisez l'échelle de 1 à 7 pour répondre : 1 = moins que ce à quoi je m'attendais, 4 = exactement ce à quoi je m'attendais à 7 = plus que ce à quoi je m'attendais.
 [Réponse : échelles de 1 à 7]
- Au niveau des activités/animations
 - Au niveau des services/commerces
 - Au niveau de la tranquillité
 - Au niveau de la sécurité
- 5) **À quel point vous sentez-vous attaché(e) à votre commune ?**
 [Réponse : échelle de 1 = pas du tout à 7 = tout à fait]
- 6) **Êtes-vous satisfait(e) de la qualité de vie offerte par votre commune ?**
 [Réponse : échelle de 1 = je ne suis pas du tout satisfait(e) à 7 = je suis tout à fait satisfait.e]
- 7) **Quelle est la qualité de vos relations avec vos voisins ?**
 [Réponse : échelle de 1 = pas du tout d'entente / 7 = très bonne entente]
- 8) **À quel point connaissez-vous vos voisins ?**
 [Réponse : échelle de 1 = je ne les connais pas du tout / 7 = je les connais très bien]
- 9) **Participez-vous (hors confinement) à la vie sociale de votre commune (événements, etc) ?**
 [Réponse : échelle de 1 = jamais à 7 = très souvent]
- 10) **Êtes-vous investi(e) dans une association de votre commune ? (association de quartier, parents d'élèves, associations sportives, autre)**
- Oui
 - Non
 - Plus depuis le confinement

[Le but des questions qui suivent est de capturer les aspirations et les projections en termes d'habitat, et les critères de choix dans la recherche d'un nouveau logement]

Nous allons maintenant vous poser des questions sur vos aspirations et projections en termes d'habitat.

11)

a) **Avez-vous l'intention de déménager cette année (2021) ?**

[Réponse : choix multiple, 1 réponse maximum, ordre des réponses aléatoire]

- Oui - C'est un plan de longue date
- Oui - C'est une décision récente (ces derniers mois)
- Non, mais j'y songe de plus en plus sérieusement
- Non, ce n'est pas prévu

b) [Sauf si "Non, ce n'est pas prévu" à 11a)]

Pour quelle(s) raison(s) ?

[Réponse : choix multiple, 2 réponses maximum, première et deuxième raison, ordre des réponses aléatoire]

- Un changement de la situation professionnelle (embauche, mutation, chômage, retraite...)
- Un changement de la situation familiale (concubinage, mariage, divorce, décès..)
- Arrivée ou départ d'enfant(s)
- Un désir de se rapprocher/de s'éloigner de la ville
- Obligation de déplacement géographique
- Le désir de devenir propriétaire
- Des contraintes ou opportunités financières
- Un souhait de changer de logement
- Autre - préciser

c) La situation sanitaire (confinements multiples) a-t-elle affecté votre décision ?

[Réponse : échelle de 1 = Non pas du tout à 7 = Oui, absolument]

12) [Si Oui(s) à 11 a)]

Quel type de logement allez-vous rechercher en priorité ?

[Si Non(s) à 11 a)]

Si vous deviez déménager dans les prochains mois, quel serait votre prochain type d'habitat ?

[Réponse : choix multiple, ordonner les réponses par ordre de préférence, ordre des réponses aléatoire]

- Maison individuelle
- Maison mitoyenne
- Maison partagée
- Appartement dans un immeuble (3 étages maximum)
- Appartement dans un immeuble (plus de 4 étages)

13) [Si Oui(s) à 11 a)]

Quelle situation géographique allez-vous rechercher en priorité ?

[Si Non(s) à 11 a)]

Si vous deviez déménager dans les prochains mois, quelle serait votre prochaine situation géographique ?

[Réponse : choix multiple, ordonner les réponses par ordre de préférence, ordre des réponses aléatoire]

- Isolé de toute habitation
- Dans un hameau
- Dans un lotissement / un ensemble pavillonnaire
- En centre-ville / Centre-bourg
- En ville, mais pas en centre-ville
- En périphérie de ville

14) [Si Oui(s) à 11 a)]

Quelle localisation allez-vous rechercher en priorité ?

[Si Non(s) à 11 a)]

Si vous deviez déménager dans les prochains mois, quelle serait votre prochaine localisation?

- Commune de moins de 1 000 habitants
- Commune entre 1 000 et 5 000 habitants
- Commune entre 5 000 et 20 000 habitants
- Commune entre 20 000 et 100 000 habitants
- Commune de plus de 100 000 habitants

15) [Si Oui(s) à 11)]

Comptez-vous :

[Si Non(s) à 11)]

Idéalement, vous vous verriez :

[Réponse : choix multiple, 1 réponse maximum, ordre des réponses aléatoire]

- a) Louer

- b) Acheter

III - Critères essentiels de l'habitat idéal

[Le but des questions qui suivent est de dresser un portrait robot de l'habitat idéal basé sur les attributs (voisins plus ou moins proches, extérieur, distance centre ville, superficie,...) in fine, en essayant de s'affranchir des représentations associées aux formes de logement indiv vs collectives]

Nous allons nous intéresser à votre logement idéal.

- 1) **Lisez bien chaque proposition et évaluez si elle correspond à quelque chose que vous recherchiez vraiment dans votre logement idéal.**

Utilisez l'échelle de 1 à 7 pour répondre : 1 = pas du tout important pour moi à 7 = très important pour moi.

[Réponse : réponse multiple, 1- pas du tout important, à 7 = très important, ordre des réponses aléatoire]

- Pouvoir avoir une vie de voisinage
- Habiter à proximité de mes proches
- Ne pas avoir de vis-à-vis ou de voisin(e) à proximité
- Avoir de faibles charges (coût d'une location, d'un prêt...)
- Pouvoir utiliser ma voiture pour me déplacer au quotidien
- Pouvoir me déplacer à pied ou à vélo au quotidien
- Proximité avec des commerces essentiels
- Proximité avec des bars/restaurants
- Proximité avec les services essentiels (hors commerces)
- Proximité avec des équipements sportifs
- Logement accessible en transport en communs
- Pouvoir choisir la disposition des pièces
- Avoir un espace de vie important ou des pièces en plus par rapport à mon logement actuel
- Avoir un espace de nature pour soi (jardin, cours privée)
- Être à proximité d'un espace de nature (parc, forêts, champs, mer, lac)
- La proximité de centres urbains
- Avoir accès à un garage ou une place de parking
- Être dans un quartier calme
- Absence / peu de travaux de rénovation
- Habiter un immeuble ou une bâtisse patrimonial / de caractère
- Occuper un logement à hautes qualités environnementales (matériaux biosourcés, consommation d'énergie, empreinte au sol)

- 2) **Y a-t-il quelque chose qui n'a pas été cité précédemment et que vous voudriez rajouter ?**

- 3) **Quel type d'espace extérieur répondrait à vos attentes ?**

[Réponse : choix multiple, 1 réponse maximum, ordre des réponses aléatoire]

- Proximité à pieds d'un parc public
- Espace extérieur partagé
- Cadre de vie naturel, en milieu rural
- Terrasse ou balcon
- Espace extérieur individuel inférieur à 100m²
- Espace extérieur individuel surface entre 100 et 300 m²
- Espace extérieur individuel surface entre 300 et 500 m²
- Espace extérieur individuel surface supérieur à 500 m²
- Je ne préfère pas avoir d'espace extérieur

- 4) **Envisageriez-vous d'habiter un logement social s'il répondait à vos besoins ?**

- Oui

- Non
- 5) **Pour avoir un logement qui répondrait davantage à vos attentes, quels services seriez-vous prêt(e) à partager avec vos voisin(e)s ?**
[Réponse : choix multiple, ordonner les réponses par ordre de préférence, ordre des réponses aléatoire]
- Un potager
 - Un jardin d'agrément
 - Un espace de jeux extérieur
 - Une salle de jeux
 - Une grande salle de réception
 - Un espace de co-working
 - Une bibliothèque / médiathèque / ludothèque
 - Une laverie
 - Un atelier de bricolage et partage d'outils
 - Une conciergerie (surveillance, entretien des communs, réception de colis, services divers)
 - Une / des chambres d'amis
 - Une salle de sport
- 6) **Y a-t-il un ou d'autres services que vous seriez prêt(e) à partager avec vos voisin(e)s ?**
- 7) **Y a-t-il des informations concernant vos attentes et vos besoins en matière de logement qui vous semblent importantes à nous partager mais que vous n'avez pas pu exprimer à travers les réponses à ce questionnaire ?**

IV- Données sociodémographiques

Nous avons besoin de quelques informations de votre part pour mieux caractériser les réponses à ce questionnaire.

1- Vous êtes :

[Réponse : choix multiple, 1 réponse maximum, ordre des réponses fixe]

- Une femme
- Un homme
- Je ne souhaite pas répondre
- Autre

2- Quel âge avez-vous?

[Réponse : choix multiple, 1 réponse maximum, ordre des réponses fixe]

- 18 à 29 ans
- 30 à 39 ans
- 40 à 49 ans
- 50 à 64 ans
- 65 à 74 ans
- 75 ans et plus

3- Vous êtes :

[Réponse : choix multiple, 1 réponse maximum, ordre des réponses fixe]

- Agriculteurs exploitants
- Artisans, commerçants et chefs d'entreprise
- Cadres et professions intellectuelles supérieures
- Professions intermédiaires
- Employés
- Ouvriers
- Retraités
- Sans activité professionnelle

- Autre

4- Sélectionnez, dans la liste suivante, la commune dans laquelle se situe votre résidence principale :

[Réponse : liste déroulante]

- Allouville-Bellefosse
- Azebosc
- Baons-le-Comte
- Bois-Himont
- Carville-la-Folletière
- Croix-Mare
- Écalles-Alix
- Écretteville-lès-Baons
- Hautot-le-Vatois
- Hautot Saint-Sulpice
- Les Hauts-de-Caux
- Mesnil-Panneville
- Roquefort
- Saint-Martin-de-l'If
- Saint-Clair-sur-les-Monts
- Sainte-Marie-des-Champs
- Touffreville-la-Corbeline
- Valliquerville
- Yvetot

5- Sélectionnez, dans la liste suivante, le lieu dans lequel vous travaillez :

[Réponse : liste déroulante]

- Communauté de communes d'Yvetot
- Communauté de communes de Caux-Austreberthe
- Communauté de communes de Caux Seine Agglo
- Communauté de communes du Plateau de Caux-Doudeville-Yerville
- Métropole Rouen Normandie
- Le Havre Seine Métropole
- Autre commune de Normandie
- Autre région

6- Combien de personnes composent votre foyer (vous inclus) ?

[liste déroulante : de 1 à 10+]

7- Combien avez-vous d'enfant(s) à charge/dans votre foyer ?

[liste déroulante : de 0 à 10+]

[Si 1]

Veillez indiquer son âge :

- Moins de 16 ans
- Plus de 16 ans

[Si ≠ 0 et 1]

- Combien d'enfants de moins de 16 ans : [liste déroulante de 0 à 10]
- Combien d'enfants de plus de 16 ans : [liste déroulante de 0 à 10]

8- Veuillez saisir votre adresse e-mail dans l'espace ci-dessous. Nous vous transmettrons les résultats de notre étude une fois celle-ci terminée.**

[Question non obligatoire]

**L'ensemble de notre enquête suit le règlement général de protection des données (RGPD) personnelles. Votre adresse ne sera ni diffusée, ni utilisée à d'autres fins que celles de vous remercier de votre participation et vous transmettre les résultats de cette enquête. Elle sera effacée une fois l'étude terminée.

[TEXTE DE FIN DU QUESTIONNAIRE]

Pour valider et envoyer vos réponses à ce questionnaire, appuyez sur "Envoyer" après avoir lu ce texte.

Nous avons besoin de toucher la plus grande diversité de personnes afin que les résultats du questionnaire soient le plus représentatifs du territoire de la CCYN. Bien souvent la portée de ce type d'enquête est limitée, ce qui a pour effet de sur-représenter certaines catégories de personnes.

Nous vous serions très reconnaissant(e)s de nous aider à recueillir le plus de témoignages variés possible en envoyant ce lien à votre entourage (famille, amis, voisins, collègues...) résidant sur la communauté de communes Yvetot-Normandie à l'aide de ce lien : <https://form.typeform.com/to/UHiSyOfX>

Merci de votre participation !

Annexe 2 : déroulé des focus groupes

Objectifs :

- Saisir plus finement les critères de décision présidant au choix de la résidence principale : hiérarchisation entre les critères, agencement et manipulation.
- Tester l'appétence des habitants à différents exemples de formes urbaines semi-denses.

! Parler de "logement" et pas de "maison"

1) Profils en présence (30mn)

(10min) Tour de table :

- Nom,
- Ville
- Type de logement (quoi et où)
- Depuis combien de temps dans ce logement
- Propriétaire ou locataire,
- Intention de changer - ou de ne pas changer - ou viennent-ils d'avoir l'intention de changer et pourquoi (savoir d'où chacun parle) ?

(20min) Leurs critères de recherche initiaux et les éventuels compromis réalisés (vs. ce à quoi ils ont été confrontés)

/// Objectif : avoir leur expérience propre

/// Si du mal à faire parler :

/// 1) Pour qui ça serait important [ce critère / ce logement idéal] si ce n'est pas pour vous

/// 2) Joker : faire face aux résultats questionnaire ? (15min)

2) Critères de choix d'habitat (45min)

- Maison complètement isolée / intégrée à un tissu urbain : qu'est-ce que vous choisissez dans l'idéal ?
 - Pourquoi être isolé c'est important (Le bruit ? Le vis-à-vis ?)
 - Les conséquences / désavantages de l'isolement ?
 - Une maison de ville ?

- De quoi est-il important d'être proche ? Qu'est-ce que ça veut dire être proche ?
 - Est-ce que, dans votre expérience actuelle, il y a des choses que vous trouvez loin ?
 - A l'inverse, de quoi est-il important d'être loin ?

- Petit vs grand jardin ? Pourquoi (avoir un (grand) jardin) ?
Quels sont les inconvénients d'avoir un jardin ?
Maison sans terrain vs. entouré d'une prairie ?
 - Relance : "connaître les voisins / partager quelque chose"

- La surface au sol / superficie -> Grand comment ? C'est quoi le minimum ? Pourquoi avoir plus que le minimum ?
> pourquoi > pourquoi etc.
Objectif : quelles fonctions joue la superficie -> Y a-t-il des facteurs extérieurs / autres que "avoir l'espace suffisant pour vivre seul ou à plusieurs ?
> Et un petit espace bien aménagé alors ? (Pour soi vs. pour les autres ?)

- Quid d'acheter neuf ? Quels sont avantages/inconvénients selon vous ?

/// Si du mal à faire parler :

/// 1) Rebondir : a) "c'est-à-dire" b) "et vous vous en pensez quoi de cette réponse" ? c) qui penserait pas comme vous ? c) D'autres expériences de personnes autour de vous ?

/// 2) Joker : Débat oxford (2 groupes un option A, un option B)

3) Réactions aux formes urbaines (45min)

Critères à faire varier :

> Présenter 4 annonces immo (intérieur et extérieur)

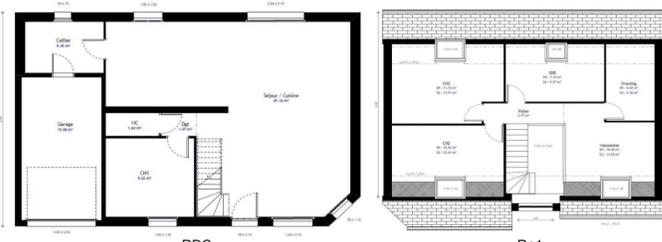


Descriptif du bien

Maison de 120 m² bénéficiant d'un jardin privatif engazonné de 300m² et d'un garage.

Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine ouverte sur séjour, suite parentale, cellier, WC.

A l'étage : salle de bain avec WC, 3 chambres.



Descriptif du bien

Maison mitoyenne bénéficiant d'un extérieur de 100m², 2 places de parking extérieur.

Au rez de chaussée : salon et cuisine ouverte, un entre-pièce pouvant servir de bureau, buanderie éclairée naturellement, suite parentale, WC.

A l'étage : 3 chambres, une salle de bain et WC.





Descriptif du bien

Logement duplex, superposé avec un accès individuel.

Niveau 1 : cuisine ouverte sur le séjour, cellier, suite parentale, wc, terrasse.



Niveau 2 : 3 chambres, salle de bain.

Espaces communs : jardin, jeux pour enfants, potager, compost.

Les placettes ainsi que la disposition des terrasses sans aucun vis-à-vis direct avec les fenêtres des voisins, assurent aux habitants calme et intimité.



Descriptif du bien

T3 en rez-de-chaussée : cuisine ouverte sur le séjour, cellier, salle de bain, WC et 2 chambres.

Espaces communs : jeux pour enfants, jardin partagé et compost, salle de jeux, buanderie, atelier de bricolage, espace de coworking.



Réflexion en étant seul :

- 1) Sans juger : Quelles informations manquent à ces annonces ? (par "crucialité" de 1 à 10)
- 2) Vous préférez a) Louer b) Acheter quoi ? -> Ordonner les maisons de 1 à 4 à chaque fois en partant du principe qu'elles sont au même prix et qu'elles sont accessibles (vous le voulez vous l'avez)

En groupe :

- 1) Restitution et discussion libre sur les choix de chacun
- 2) Discussion dirigée :
 - Prendre le contre pied -> “Pourquoi cette réponse vous semble évidente”, “Pourquoi pas l’autre réponse”, etc.
 - Qu’est-ce que vous changeriez comme paramètre dans votre “moins préférée” pour qu’elle vous plaise davantage ?
 - Qu’est-ce qu’il faudrait changer dans votre situation / contraintes pour qu’elle vous plaise davantage ? [référence au parcours résidentiel]
 - Qu’est-ce que vous trouvez malgré tout intéressant dans ces logements ?
- 3) Aller plus loin :
 - Quel profil d’habitant imaginez-vous dans chacun de ces logements ?
 - Pourquoi ça ne pourra jamais voir le jour en CCNY ?

Annexe 3 : trames d'entretien des acteurs interrogés

Trame d'entretien pour les élus

- 1) Pouvez-vous brièvement expliquer quelles ont été les évolutions de la construction de logement dans leur commune ces 30 dernières années ?
- 2) Aujourd'hui, quelle est la situation par rapport au logement dans votre commune ? Quelles dynamiques sont à l'œuvre d'après vous ?
- 3) Quelle est votre vision pour l'avenir en matière de logement ? – à court, moyen, long terme. Pourquoi ?
- 4) Que pensez-vous que les habitants de votre commune souhaitent en matière de développement ?
- 5) De votre point de vue, que cherchent les potentiels nouveaux habitants ? A quoi ils aspirent, en matière de logement et d'aménité ?
- 6) Le PLUi a été revu. Pouvez-vous me dire un peu plus comment ça s'est passé pour votre commune, quel a été votre rôle ?
- 7) Pouvez-vous nous parler un peu des zones AU qui ont été décidées dans votre commune avec ce PLUi ?
- 8) Comment voyez-vous la problématique de l'artificialisation des terres par rapport à votre commune ?
- 9) Comment voyez-vous la question de la densification par rapport à votre commune ?
- 10) Quels sont vos rapports avec les promoteurs/aménageurs ?
- 11) Comprendre ce qui est "l'offre qu'ils ne peuvent refuser" en termes de construction et lesquelles ils pourraient refuser (et à quelles conditions) ?
- 12) Comprendre leur rapport aux communes limitrophes aux services de l'État (quels désaccords et quoi ? quel regard sur objectif ZAN ?) aux services techniques type FAUE ou PNR (qu'est-ce qu'ils peuvent leur apporter, quand les sollicitent-ils et pourquoi ?), aux réformes de l'état sur le rôle des maires (loi "Engagement et proximité" après la loi NOTRE)

Trame d'entretiens pour les professionnels de l'aménagement urbain

- 1) Quel est votre rôle ?
- 2) Quel type d'habitat favorisez-vous ? Qu'est-ce qui oriente/pousse votre décision concernant l'habitat ? Quelle est votre marge de manœuvre ?
- 3) Quelles représentations des autres acteurs sur cette question (élus, habitants, etc) ? Que désirent-ils en matière de logement ? Que désirez-vous si vous aviez la main ?
- 4) Quelle pourrait être votre définition de densité ? (spontanément, quelle est la forme morphologique de l'habitat dense ?)
 - a) D'où vient cette connaissance ?
 - b) Quel point de vue sur l'objectif de densification en matière de logement ?
 - c) Comment intégrez-vous cette notion dans votre travail quotidien ?
 - d) Est-ce que cela a changé quelque chose dans votre pratique ? Si oui, quoi ?
 - e) Quels obstacles voyez-vous à la densification dans le cadre de votre métier ?
- 5) Avez-vous travaillé sur des projets qui impliquaient une densité plus grande ? Quel projet a été le plus dense ?
- 6) Connaissez-vous des formes (morphologiques) d'habitat qui allient quantité et qualité ?

- 7) (expérience de pensée) Selon vous, quel type d'habitat dense pourrait un jour concurrencer le pavillon, quelles seraient ses qualités principales ? (les faire se projeter au-delà des contraintes ?)
- 8) Et si demain les élus (et les habitants?) veulent du dense, urbain, collectif alors vous faites quoi ?
- 9) Est-ce que le parcours résidentiel est pris en compte lors de l'élaboration des projets (Évoquer le logement intergénérationnel) ?

Trame d'entretien pour l'agent immobilier

- 1) Quel est votre rôle ? Qui fait appel à vous ? Quand ?
- 2) Quel type d'habitat favorisez-vous ? Qu'est-ce qui oriente/pousse votre décision concernant l'habitat ? Quelle est votre marge de manœuvre ?
- 3) Quelles représentations des autres acteurs sur cette question (élus, habitants, etc) ? Que désirent-ils en matière de logement ?
- 4) Quelle pourrait être votre définition de la densité ? (spontanément, quelle est la forme morphologique de l'habitat dense ?)
- 5) Quels obstacles voyez-vous à la densification dans le cadre de votre métier ?
- 6) Quels leviers voyez-vous concernant l'acceptabilité de la densité?
- 7) Que recherchent les habitants dans le pavillon ?
- 8) Quel est le profil de ceux qui sont prêts à louer/acheter dans le collectif ? Qu'est-ce qu'ils recherchent en particulier dans ces types de logement ?
- 9) Percevez-vous une marge de flexibilité dans le choix du logement ?

Trame d'entretien pour la DDTM

- 1) Quelles sont vos fonctions ?
- 2) Pouvez-vous nous décrire votre expérience ? (participation à plusieurs PLU? Autres projets d'urba?) À quel moment intervenez-vous ? Dans quelle mesure/quel pouvoir d'influence?
- 3) Quelles sont les différentes étapes de la procédure d'un PLU(i) ?
- 4) Quel est le poids des différents acteurs (promoteurs, services de l'État, bureau d'étude..) dans l'élaboration d'un PLU(i) ? Certains sont-ils sous-représentés ou surreprésentés?
- 5) Quelles sont les difficultés que vous rencontrez lors des discussions ?
- 6) Selon vous, comment les élus perçoivent la densité ? les habitants? Les autres acteurs?
- 7) Concernant le PLUi de la CCYN, quels avis l'État a-t-il émis?
- 8) Est-ce facile d'expliquer ou de défendre le ZAN auprès des interlocuteurs sur le territoire (est-ce quelque chose de facile à exposer, suffisamment pédagogique ou alors concept pas bien calibré) ?

Trame d'entretien pour le paysagiste

- 1) Quel est votre rôle ? Quand est-ce qu'on fait appel à vous? Qui fait appel à vous?
- 2) Quel type de projet favorisez-vous? Qu'est-ce qui oriente votre décision, quel est le rôle du contexte dans votre travail/réflexion ? Quels sont les enjeux auxquels vous devez répondre lors des différents types de projets?

- 3) Quelle pourrait être votre définition de densité ? (spontanément, quelle est la forme morphologique de l'habitat dense ?)
 - a) D'où vient cette connaissance ?
 - b) Quel point de vue sur l'objectif de densification en matière de logement ?
 - c) Comment intégrez-vous cette notion dans votre travail quotidien ?
 - d) Est-ce que cela a changé quelque chose dans votre pratique ? Si oui, quoi ?
 - e) Quels obstacles voyez-vous à la densification dans le cadre de votre métier ?
- 4) Quels obstacles voyez-vous à la réalisation d'espaces de nature écologiquement fonctionnels ? Est-ce que c'est de la renaturation ou de la restauration ?
- 5) Quels leviers voyez-vous concernant l'acceptabilité de la densité ?
- 6) Comment envisagez-vous la conciliation entre volonté de densité et présence d'espaces de nature ?
- 7) Quel conseil, quelle réflexion actuelle ou piste de travail souhaiteriez-vous partager dans le cadre de cette étude ?

Trame d'entretien pour le CAUE

- 1) Quel est votre rôle ? Quand êtes-vous sollicité ? À quel moment/quelle étape lors d'un projet immobilier ?
- 2) Quel type d'habitat favorisez-vous ? Qu'est-ce qui oriente/pousse votre décision concernant l'habitat ? Quelle est votre marge de manœuvre ?
- 3) Quelles représentations des autres acteurs sur cette question (élus, habitants, etc) ? Que désirent-ils en matière de logement ? Que désirez-vous si vous aviez la main ?
- 4) Quelle pourrait être votre définition de densité ? (spontanément, quelle est la forme morphologique de l'habitat dense ?)
 - a) D'où vient cette connaissance ?
 - b) Quel point de vue sur l'objectif de densification en matière de logement ?
 - c) Comment intégrez-vous cette notion dans votre travail quotidien ?
 - d) Est-ce que cela a changé quelque chose dans votre pratique ? Si oui, quoi ?
 - e) Quels obstacles anticipés, déjà rencontrés ? + quels leviers ?
- 5) Avez-vous travaillé sur des projets qui impliquaient une densité plus grande ?
- 6) Vous arrive-t-il de proposer des formes denses (aux élus/promoteurs) ? si oui, quelles sont les réactions ? Quel(s) compromis serai(en)t susceptible(s) de favoriser l'acceptabilité ?
- 7) Connaissez-vous des formes (morphologiques) d'habitat qui allient quantité et qualité ?
- 8) Est-ce que le parcours résidentiel est pris en compte lors de l'élaboration des projets (Évoquer le logement intergénérationnel*) ?
- 9) Que pensez-vous de l'association d'habitants dans le processus de conception/production de l'habitat ?

Trame d'entretien pour le cabinet d'urbanisme

- 1) Dans votre profession, quel est votre rôle ?
- 2) Dans votre travail, avec vos clients, y a-t-il un type d'habitat que vous proposez, favorisez le plus ? Pour quelles raisons ?

- 3) Selon vous, qu'est ce que les autres parties prenantes, par exemple les élus, ou les habitants, désirent-ils en matière de logement ? Que désirez-vous si vous aviez la main ?
- 4) Quelle pourrait être votre définition de densité ? (spontanément, quelle est la forme morphologique de l'habitat dense ?)
 - a) D'où vient cette connaissance ?
 - b) Quel point de vue sur l'objectif de densification en matière de logement ?
 - c) Comment intégrez-vous cette notion dans votre travail quotidien ?
 - d) Est-ce que cela a changé quelque chose dans votre pratique ? Si oui, quoi ?
 - e) Quels obstacles anticipés, déjà rencontrés ? + quels leviers ?
- 5) Avez-vous travaillé sur des projets qui impliquaient une densité plus grande ? quel projet a été le plus dense ?
- 6) Connaissez-vous des formes (morphologiques) d'habitat qui offrent un compromis entre quantité et qualité ?
- 7) (expérience de pensée) Selon vous, quel type d'habitat dense pourrait un jour concurrencer le pavillon, quelles seraient ses qualités principales ? (les faire se projeter au-delà des contraintes ?)