



Nouvelles façons d'habiter le territoire : Des pistes pour réfléchir

Une mise de fond sur les nouvelles façons d'habiter le territoire qui dépasse et déborde la question du logement et qui intègre et anticipe les évolutions sociétales. Les inspirations sont puisées dans différentes thématiques (recherche urbaine, sociologie, veille d'actualités...)

Un atelier proposé dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement Gier Ondaine Saint-Etienne sud (PPA GOSE) – epures – novembre 2021

Méthode

Cette note a été écrite par epures, l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise, avec la contribution de Christelle Morel Journel, maître de conférences à l'Université Jean Monnet. Le travail a été conduit dans la perspective d'un atelier d'élus organisé en novembre 2021 sur les nouvelles façons d'habiter le territoire, dans le cadre du projet partenarial d'aménagement Gier Ondaine Saint-Etienne sud (PPA GOSE).

L'un des objectifs de l'atelier vise à produire des préconisations pour favoriser la qualité de vie dans les centralités des communes du PPA. Cet atelier trouve en effet son origine dans le constat d'une forme de fracture d'image entre les coteaux et les centralités dites « de fond de vallée » où le déficit d'image perdure. De plus, les confinements successifs ont mis en exergue des iniquités sociales et territoriales à travers le prisme des conditions d'habitat. A première vue, nous pourrions dire que la maison individuelle, avec son jardin, sort renforcée de l'épisode de crise dans l'imaginaire et la représentation collective, mais est-ce la maison en elle-même ou son jardin qui n'a pas de prix ? Dans un contexte où nous devons tendre vers la sobriété foncière, n'est-il pas temps de mettre de côté les anciennes dualités ville / campagne, urbain / péri-urbain, pour explorer pleinement les richesses que peuvent proposer les centralités dites moyennes. De même, l'attention portée aux évolutions sociétales, de ses signaux forts ou faibles, devrait nous aider à replacer les aspirations citoyennes au centre des réflexions.

Organisation globale :

- une mise de fond pour réfléchir et ouvrir les perspectives.
- une préparation avec un groupe d'élus moteurs / animateurs.
- un atelier de partage d'idées autour d'une balade urbaine.

Nouvelles façons d'habiter le territoire : des pistes pour réfléchir

Les sociétés humaines ont produit les villes et les territoires pour répondre à la fois aux besoins individuels et collectifs de la population : habiter, se nourrir, travailler et produire, se déplacer, se rencontrer, se divertir, se ressourcer... Quelles sont, aujourd'hui, les évolutions sociétales qui amènent à repenser le territoire ? Comment concevoir des lieux de vie désirables qui répondent aux enjeux sociaux, économiques, écologiques, démographiques, sanitaires, etc ?...

1- « Habiter », de quoi parle-t-on ?

« Le mot "habitat" appartient au vocabulaire de la botanique et de la zoologie ; il indique d'abord le territoire occupé par une plante à l'état naturel, puis le "milieu" géographique adapté à la vie d'une espèce animale ou végétale. Au début du XXe siècle, cette acception est généralisée au "milieu" dans lequel l'homme évolue. Enfin, dans l'entre-deux-guerres, on dira "habitat" pour "conditions de logement".

Le verbe "habiter" est emprunté au latin *habitare*, "avoir souvent", comme le précise son dérivé *habitudō*, qui donne en français "habitude", mais ce verbe veut aussi dire "demeurer".

Ces informations nous montrent à quel point le verbe "habiter" est riche, que son sens ne peut se limiter à l'action d'être logé, mais déborde de tous les côtés et l'"habitation" et l'"être", au point où l'on ne puisse penser l'un sans l'autre... »¹

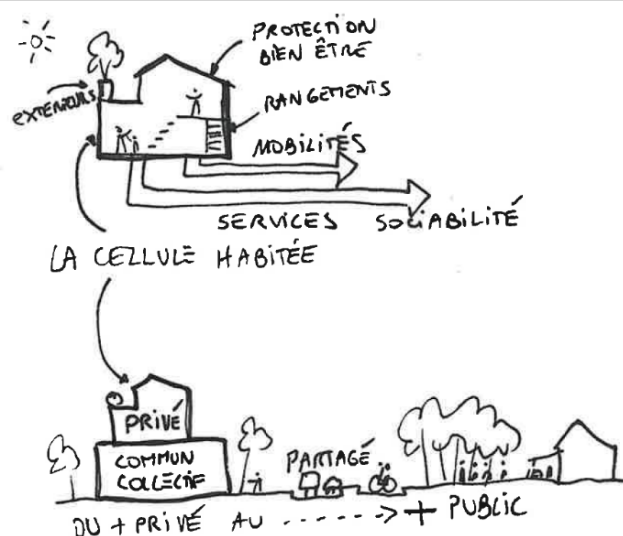


Ainsi, l'habitat renvoie bien plus qu'au cadre strict du logement, mais au lieu de vie des personnes, qui va du plus privé et intime (le logement) à l'espace public -la rue, le quartier, la commune, le territoire. Dans la période récente, le terme « habiter » est de plus en plus utilisé : il véhicule un possible (nécessaire ?) changement du rapport au vivant à l'échelle planétaire et une dimension plus existentielle de l'inscription des humains dans l'espace.

¹ Source : « Habitation, habitat, habiter » Ce que parler veut dire- Thierry Paquot dans information sociales 2005/3 (n° 123)

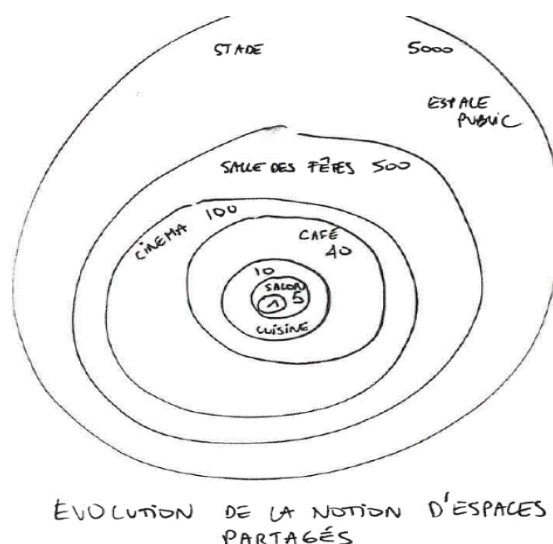
Au-delà de son inscription spatiale, l'habitat est aussi vecteur de construction personnelle et sociale. Comme l'explique Marie-Christine Jaillet, « C'est une question anthropologique. L'habitat, ce n'est pas seulement l'abri. C'est à partir du logement que l'on se construit un rapport au monde et aux autres. »²

C'est dans cette conception large de l'habitat et de l'habiter que se situe la présente réflexion sur les « manières d'habiter le territoire » et sur les processus qui les sous-tendent : les grandes évolutions des sociétés et des modes de vie, les enjeux écologiques et climatiques, les dynamiques économiques et l'organisation du travail dans toutes ses dimensions.



L'habitat déborde le logement

"Dans un monde idéal, chaque habitant aurait sa propre chambre, et partagerait une salle de bain avec 1 colocataire, une cuisine avec 5 autres personnes, un salon avec 12, une salle de cinéma avec 100, une salle de jeux avec 200, une salle des fêtes avec 500, et un espace café avec le reste de la ville. Une stratification réussie permettrait à tout le monde d'accéder à plus d'endroits, tout en utilisant la même quantité d'espace."³



² Marie-Christine Jaillet, Directrice de recherche au CNRS, spécialiste des transformations des villes contemporaines, Art. « c'est à partir du logement que l'on se construit un rapport au monde et aux autres » Septembre 2020

³ Blog prospectives urbaines article coliving habitat demain Kone2021

Quel que soit la forme de notre habitat, individuel, collectif, intermédiaire, partagé, il est toujours rattaché à des besoins de sociabilité, de services et de mobilité.

Ces qualités extérieures au logement comme l'espace public, la présence de services de proximité ou l'accessibilité aux transports déterminent pour une partie importante la valeur même du bien immobilier.



Crêt-de-Roc Saint-Etienne



Le Gier découvert



Parc Mandela à Unieux

Enquête PPA 2021 : Des habitants plutôt satisfaits de leur logement mais beaucoup moins de leur cadre de vie proche.

C'est le constat qui est ressorti de l'enquête sociologique conduite par le groupement de l'Atelier Villes et Paysages / Notus / Repérage Urbain de l'été 2021 (430 réponses, enquête numérique)

En réponse à la question sur leur logement, plus de 80% des répondants se sont déclarés très satisfaits (40%) ou plutôt satisfaits (41%) de leur logement.

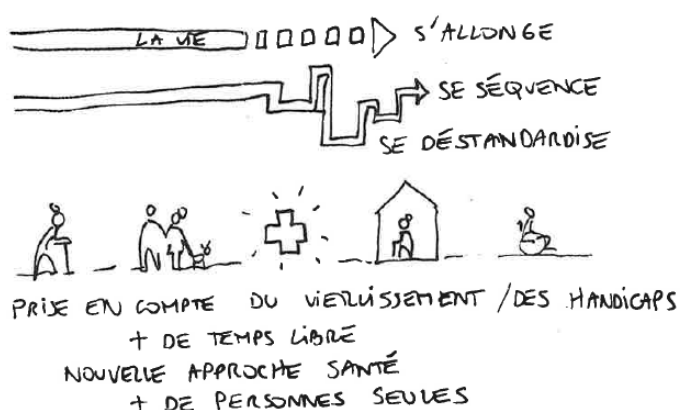
La deuxième question les invitait à s'exprimer sur le cadre de vie « autour de chez soi » : seulement 53% des répondants le trouvent « plutôt agréable » ou « très agréable », un petit quart (23%) reste « mitigés » et un autre quart ne le trouvent « pas agréable » à « pas agréable du tout ».

2- L'aménagement des villes à l'épreuve des transformations sociales et démographiques

2-1- La vie s'allonge

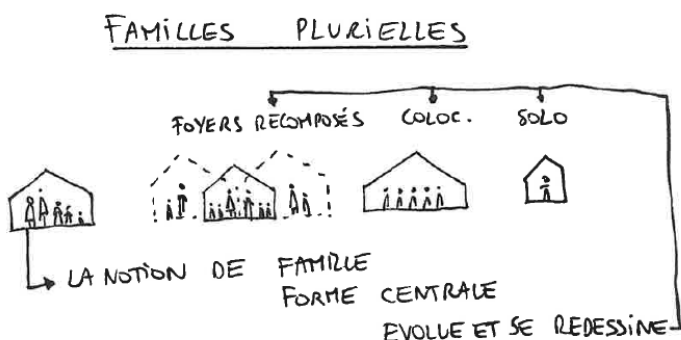
En 2020 en France, l'espérance de vie à la naissance était de 79 ans pour les hommes et de 85 ans pour les femmes, alors qu'elle était respectivement de 60 ans et 65 ans pour ces deux catégories en 1946, soit un gain de 30 années⁴ !

Conséquence de l'allongement de l'espérance de vie et d'une baisse de la fécondité après les années du baby-boom, le vieillissement de la population s'accélère. En 2060, une personne sur trois aura plus de 60 ans contre une sur cinq 50 ans auparavant. Cette évolution nous amène à reconsidérer la place des aînés dans la société, à prendre en compte l'activité des retraités (bénévolat, politique, formation, consommation, etc...), à accorder une attention plus grande aux personnes en perte d'autonomie.



2-2- Métamorphose des ménages et nouveaux modes de vie communautaires

« La famille nucléaire qui était dominante il y a encore trente ans n'apparaît plus comme un modèle majoritaire. [...] Mais surtout, la vie familiale évolue dans le temps, la taille de la famille change, on vit des moments de séparation, de rupture, de solitude puis de recomposition... Les temps de la vie ont aussi évolué, la jeunesse est plus longue, le quatrième âge s'installe. »⁵



⁴ Source : Insee, statistiques de l'état civil et estimations de population; <https://www.ined.fr/fr/tout-savoir-population/chiffres/france/mortalite-cause-deces/esperance-vie/>

⁵ « Habiter dans 20 ans », Think Tank Terra Nova, février 2019

De nouvelles formes de vie collective émergent : la colocation étudiante s'est généralisée, la communauté revient sur le devant de la scène, les projets d'habitat participatif se multiplient.

« Un peu partout en France, la communauté, idéal que l'on pensait révolu, attire de nouveau. Elle ne se limite plus aux étudiants sans le sou, ne pâtit plus d'une image marginale de mangeurs de graines anticonsuméristes, ne s'inscrit plus forcément dans un gouvernement hippie, n'a rien du cliché sectaire. Cette version contemporaine du phalanstère s'illustre autour du désir d'un groupe d'adultes de vivre ensemble dans un lieu régi par des règles communes. »⁶

L'habitat participatif attire des ménages (personnes seules, couples sans enfant, familles) qui cherchent à la fois à s'impliquer dans la conception de leur futur habitat et à créer des liens avec leurs futurs voisins, tout en ayant leur propre logement, à la différence d'une communauté ou d'une colocation.

Les projets d'habitat participatif : les exemples de Toulouse et Saint-Etienne

« Il s'agit de permettre aux futurs propriétaires de concevoir leur habitat, en collaboration avec leurs futurs voisins, dans la perspective de tirer parti de sa dimension collective, pour mieux habiter. La démarche permet de faire avec ses voisins des choix concernant la conception de l'immeuble : mutualisation d'espaces et des services communs. Elle permet aussi de créer les conditions de bonnes relations de voisinage et d'une bonne gestion. Ces projets rassemblent des personnes très différentes les unes des autres, de toutes les générations... Il s'agit aussi de créer les conditions de relations durables entre habitants, pour le bien être de chacun et de tous ! »⁷



A gauche © Faire Ville : réunion de concertation autour du « projet des herbes folles » Toulouse, quartier Lapujade, livraison prévue en 2024.

A droite, Intérieur d'îlot, projet d'habitat participatif des Castors (Crêt de Roc, Saint-Etienne) © Les Castors

⁶ « Pour vivre heureux, vivons groupés », Jane Roussel, le Monde, lundi 20 septembre 2021

⁷ Pierre-Etienne Faure, Faire Ville, coopérative basée à Toulouse qui accompagne les futurs habitants dans la conception de leur logement

Habitat partagé, espaces de vie partagés, coliving, un effet de mode ou une réelle tendance de la ville de demain ? Si la cellule habitée a toujours représenté un cocon de protection et de bien-être, si la notion de propriété immobilière reste une valeur importante, ces valeurs cohabitent aujourd'hui avec de nouvelles tendances, choisies délibérément ou imposées par des contraintes financières, de partage ou de mise en commun des espaces : un jardin sur un toit, une buanderie commune, un espace de travail... Pour certains, le coliving ou habitat partagé n'est pas un effet de mode pour jeunes actifs en quête de nouveautés mais une réelle tendance de l'habitat de demain. Des évolutions qui modifient profondément l'occupation et les façons d'habiter la ville.



Cergy (95) Logements sociaux intergénérationnels



Lyon – Terrasse collective sur un toit – Thierry Roche Architecte



« Habiter autrement » (vidéo des « rendez-vous habiter et se loger de la Métropole de Lyon, 2018. ⁸

⁸ <http://www.atelierthierryroche.fr/fr/news/habiter-autrement-c-est-possible-film-sur-l-emergence-des-nouvelles-facons-d-habiter- d220.html>

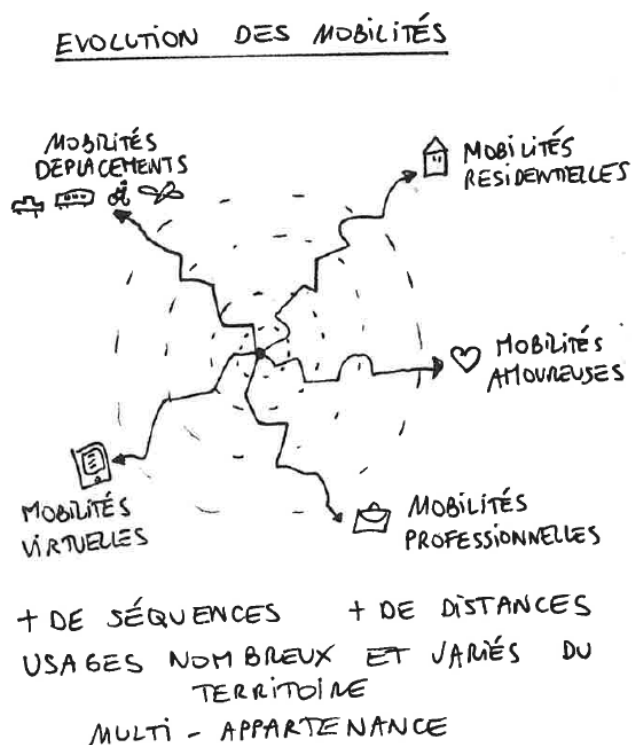
2-3- De nouvelles mobilités qui changent le rapport au temps et à l'espace

La mondialisation économique, la volatilité du marché du travail, la dissociation croissante entre lieu de résidence et lieu de travail, la diversité des lieux de consommation, l'évolution de la vie de couple, l'allongement de la durée de vie (dont la vie professionnelle): tous ces facteurs nous rendent plus mobiles dans l'espace, tandis que les relations sociales (professionnelles, amoureuses ou celles qui sont établies via les réseaux sociaux) ont leurs propres territorialités.

Les mobilités résidentielles concernent ainsi non seulement les étudiants, mais aussi les jeunes professionnels, les couples avec et sans enfants, les jeunes retraités, les aînés plus âgés en quête de lieux de vie adaptés à leurs conditions économiques, de santé, etc...

Ces mobilités s'opèrent localement, mais aussi sur de longues distances (migrations internationales). Toutes, elles questionnent les politiques d'accueil des territoires, la mixité sociale et ethnique dans le logement et l'espace public, l'intégration au système éducatif et économique, etc...

Elles rendent aussi sensibles aux « **territorialités mobiles** » : un « agencement de lieux et de moments investis de significations, d'usages ou encore de sociabilités qui [...] tissent des liens et assurent la continuité entre les sphères socio-géographiques de l'individu »⁹, et posent de redoutables questions en matière économique, énergétique et technique.



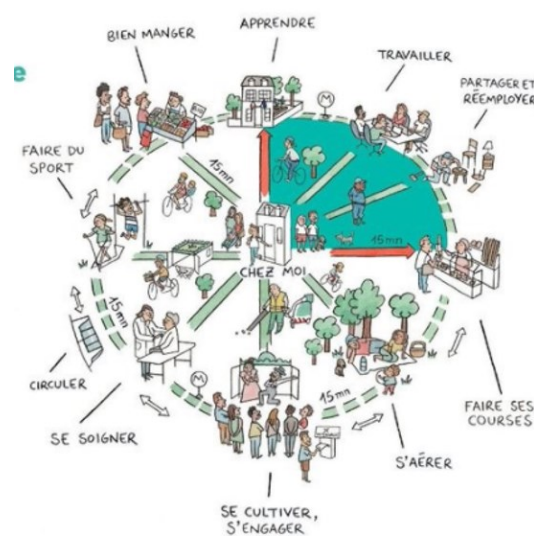
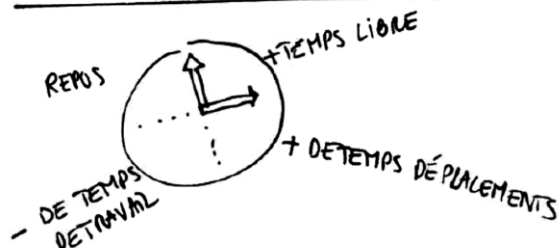
⁹ Voir <https://cist.cnrs.fr/events/la-territorialite-mobile-reflexions-sur-les-relations-entre-territorialite-et-mobilite/>.

En réaction à cette « hypermobilité », des **aspirations à ralentir** se font entendre (« slow movement »¹⁰) et, de manière générale, une recherche de qualité de vie liée au quartier d'habitation : se déplacer à pied pour accéder à des services du quotidien proches de chez soi, vivre à côté d'un espace vert, avoir des liens avec ses voisins...

C'est le concept de la « **ville du quart d'heure** »¹¹, essentiel pour un accès facilité aux services ainsi que pour favoriser les modes actifs (marche à pied et vélo) dans un monde où la sédentarité (manque d'activité physique) est la 4^{ème} cause de mortalité selon l'OMS.

Les confinements récents et la généralisation du télétravail, liés à la crise sanitaire, ont renforcé cette aspiration. En passant beaucoup plus de temps dans leur logement avec de fortes restrictions de déplacements, les habitants ont réinvesti fortement leur lieu de vie et son environnement immédiat.

EVOLUTION DE NOTRE RAPPORT AU TEMPS



Cependant, ces aspirations ne doivent pas faire oublier la réalité des salariés qui travaillent loin de leur lieu de vie, contraints par des déplacements quotidiens longs, fatigants et coûteux, parfois en horaires décalés... Les politiques publiques doivent ainsi rendre les centres urbains, où sont présents les services, accessibles à tous, avec une diversité de produits d'habitat, mais favoriser aussi la localisation d'emplois au plus près des centres et de la desserte en transports collectifs.

« On parle beaucoup aujourd'hui de la « ville du quart d'heure » (travailler et vivre dans une petite sphère villageoise au sein de la grande ville). Disons-le tout net : c'est une utopie de bobo, inaccessible aux femmes de ménage de Roissy ou aux manutentionnaires de Rungis ; inaccessible même aux infirmières des hôpitaux parisiens ! Plutôt que d'accuser les Métropoles de tous les défauts, attaquons-nous aux sources du mal : une organisation sociopolitique qui laisse se

¹⁰ Le slow movement, appelé aussi slow attitude, prône une transition culturelle vers le ralentissement de notre rythme de vie, l'adoucissement des pressions modernes et l'appréciation des choses simples (wikipedia).

¹¹ Le concept de la « ville du quart d'heure », théorisé par Carlos Moreno, est un modèle idéal d'une ville où tous les services essentiels sont à une distance d'un quart d'heure à pied.

déployer en toute liberté les logiques ségrégationnistes du marché foncier, le seul marché de biens rares stratégiques non régulé, et laisse grandir sans aucun frein des inégalités délétères dans l'usage de la ville et l'accès à ses services. »¹²

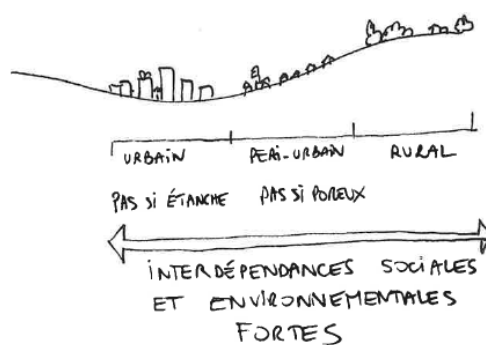
2-4 Dépasser les dualités ville / campagne ou urbain / péri-urbain...

Si nous considérons cette même période de 1946 à aujourd'hui, on constate en matière d'aménagement du territoire que les villes se sont dilatées plus vite qu'elles n'ont augmenté en termes de population. Le périurbain s'est généralisé dans l'interstice entre les villes et les campagnes, et depuis les années 60, les différents exodes, dans un sens ou dans un autre, n'ont eu de cesse de modeler le territoire... et nourrir les débats. Voici par exemple deux articles de presse parus en septembre 2021 :

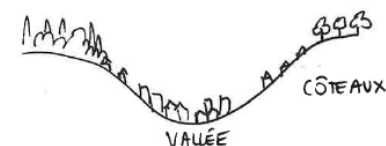
Pour le sociologue et économiste Pierre Veltz, « Le poncif des deux France, celle des métropoles privilégiées et des périphéries délaissées, s'est imposée dans les débats. Il est pourtant hautement discutable car les inégalités majeures se trouvent au sein des grandes villes. [...] ces inégalités intra métropolitaines, qui s'accroissent dangereusement, sont beaucoup plus fortes que les inégalités entre les métropoles et le reste. »¹³

Pour le sociologue Eric Charmes, La question de la densité versus l'étalement urbain apparaît en filigrane de tous ses travaux. « Il faut sortir de cette logique de confrontation. Il n'y a pas d'un côté la métropole qui densifie et de l'autre les territoires tout autour qui se développent mal. » Il estime que la crise sanitaire fait bouger les lignes et que le discours assimilant la ville à des

DILATATION DES ESPACES HABITÉS



SORTIR DE LA VISION BINAIRE VILLE / CAMPAGNE



FONCTIONNE AUSSI À L'ÉCHELLE D'UNE COMMUNE
RAPPORT CENTRE - VILLE / FAUBOURGS RÉSIDENTIELS
VALÉE / CÔTEAUX

5/21
(E)

¹² « Du « droit à la ville » à la « ville du quart d'heure », quelle régression ! », Pierre Veltz, sociologue et économiste, spécialiste de l'organisation des entreprises et des dynamiques territoriales, Libération, 9 septembre 2021.

¹³ Idem

vertus écologiques perd du poids. « La périurbanisation, c'est aussi la revitalisation des campagnes ! » rappelle l'auteur d'un essai intitulé *La revanche des villages*.¹⁴

Dans un article paru le 1^{er} novembre 2021 dans le courrier des maires, les chercheurs en sciences-politiques Max Rousseau et Vincent Beal apportent des éléments sur la façon de faire de la politique au niveau local dans des territoires dits « détendus » : « *Bien sûr! S'il n'est pas trop difficile de s'accorder sur un projet de territoire partagé dans les agglomérations en croissance, il en va autrement dans les bassins de vie en souffrance. Trop d'élus se focalisent sur les enjeux « techniques » pour ne pas avoir à aborder les sujets qui fâchent au sein des intercos. C'est encore pire dans les territoires marqués par de fortes disparités socio-économiques : à Montbéliard, Mulhouse ou Saint-Etienne, les jeux de concurrences commerciales, fiscales et résidentielles sont très forts entre la ville-centre et les communes résidentielles du périurbain. Ces dernières n'ont pas conscience qu'elles risquent à leur tour d'être gagnées par les mêmes problèmes, comme c'est le cas aujourd'hui, outre-Atlantique, dans la périphérie de Cleveland ou Détroit.* »¹⁵

Les questions qui nous sont posées aujourd'hui pour appréhender les questions environnementales, agricoles, économiques, de mobilités et de vie en société mettent plutôt l'accent sur **l'interdépendance des territoires**, qu'ils soient urbains, périurbains ou ruraux... Alors essayons de résister aux dualités de pensées et adaptons les villes en premier lieu pour ceux qui y habitent, en valorisant toutes ses richesses et en prenant en compte les nouvelles aspirations des habitants.

Jeudi 23 septembre 2021

SUPPLÉMENT 5

BAROMÈTRE

Dans la Loire, l'attractivité des villes moyennes se maintient

Coût de la vie plus abordable par rapport à celui des grandes métropoles, logements plus grands avec jardin ou terrasse, proximité des services et des loisirs, espaces naturels... les villes moyennes continuent de séduire les acquéreurs, notamment dans ce contexte particulier.

Roanne, Tarare, Valence, Carpentras ou encore Colmar... ces villes moyennes ont pour point commun d'appartenir au programme national Action Cœur de ville, lancé en 2018 et qui compte 222 communes au total. Son objectif : faire venir ou retenir habitants, commerces, services et activités en ville. Selon le dernier baromètre de l'immobilier des notaires, qui les met à l'honneur, leur attractivité ne se dément pas, surtout depuis le premier confinement.

Si elle connaît une évolution positive et constante depuis 2018, l'attractivité des 222 villes moyennes du programme national Action Cœur de ville s'est confirmée en 2020 avec

un marché qui a mieux résisté que dans les grandes métropoles (le nombre de ventes de logements anciens par exemple chuté de 12 % en Île-de-France).

Les volumes de transactions progressent en effet depuis 2018 : + 23 520 ventes (appartements anciens et maisons anciennes) entre 2018 et 2019 et + 12 870 entre 2019 et 2020 dans les agglomérations appartenant au programme.

Un volume de vente en augmentation

Dans les villes-centres d'Action Cœur de ville, l'augmentation est de + 11 920 ventes entre 2018 et 2019 et + 4 090 ventes entre 2019 et 2020.

Ce marché offre aux ménages « la possibilité d'accéder à des biens de qualité, de superficie plus importante et à des prix plus accessibles. Il n'y a donc pas eu de réelle rupture en lien avec la Covid-19 mais une accélération continue pour les villes bénéficiaires de ce programme », indique le baromètre des notaires.



À Roanne, qui fait partie du programme Action Cœur de Ville, le volume de transactions progresse petit à petit. Photo: Progrès/Romain KAZEM

Cette hausse du volume des ventes s'accompagne d'une progression des prix de l'immobilier. Depuis 2018, le prix médian du m² pour les appartements augmente de façon continue dans les territoires

du programme, passant de 1 294 € le m² en moyenne en 2018 à 1 385 € le m² en 2020, soit + 7 %.

Les disparités qui existent entre les 222 territoires n'ont pas été accentuées par le con-

texte sanitaire exceptionnel de 2020. Le marché de l'immobilier des villes moyennes a donc résisté notamment grâce aux villes-centres qui représentent 50 % des volumes de ventes en 2020.

16

¹⁴ Éric Charmes, « il faut sortir de cette logique de confrontation entre villes et territoires » Art. Libération sept.2021

¹⁵ « Les politiques d'attractivité dans les villes en déclin sont contre-productives » par Hugo Soutra –Le courrier des maires. nov. 2021 <https://www.courrierdesmaires.fr/98698/les-politiques-dattractivite-dans-les-villes-en-declin-sont-contre-productives/>

¹⁶ Veille actu epures – Article du Progrès – septembre 2021

2-5 Une aspiration et une nécessité : renouer avec la nature



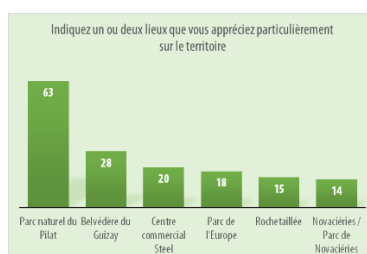
La place accordée à la nature dans le territoire évolue rapidement, sous l'effet à la fois d'aspirations nouvelles et de l'urgence écologique.

Pour beaucoup d'habitants, vivre proche d'un espace de nature, qu'il soit individuel ou collectif, est désormais une priorité. Ainsi, 37% des Français fréquentent la nature tous les jours et 27% souhaitent vivre plus près de la nature¹⁷. Selon des enquêtes menées par Lise Bourdeau-Lepage¹⁸, **la présence de nature passe avant la sécurité, dans ce que les habitants déclarent rechercher dans un quartier**. La crise sanitaire, poursuit-elle, a renforcé cette aspiration, en mettant à l'arrêt nos villes et rendant visibles la faune et la flore et, en creux, les pollutions urbaines. La crise révèle aussi l'urgence d'agir et d'économiser les

ressources, en replaçant le bien-être et la santé au cœur de la réflexion de l'aménagement urbain. Mais elle a aussi mis en évidence les fortes inégalités d'accès à la nature, en premier lieu entre ceux qui possédaient un jardin et les autres...

Enquête PPA 2021 : L'attachement aux espaces de nature

L'attrait pour la nature est fortement ressorti dans l'enquête sociologique du PPA conduite par l'Atelier Villes et Paysages de l'été 2021. En réponse à la question « Indiquez un ou deux lieux que vous appréciez particulièrement sur le territoire », les participants ont d'abord cité le Parc Naturel du Pilat, et parmi les six lieux les plus cités, cinq sont soit des grands espaces de nature, soit des parcs urbains (Guizay, Parc de l'Europe, Rochetaillée, parc de Novaceries)



Source : enquête 2021, atelier Villes et Paysages ; Traitements epures

¹⁷ CGET, enquête menée en 2020

¹⁸ Lyon, enquête menée en 2017



© epures Parc Naturel du Pilat



© epures Belvédère du Guizay

La nécessité d'agir face au changement climatique et à d'autres dérèglements d'origine anthropique (chute de la biodiversité, raréfaction de la ressource en eau, pollution des milieux) interpelle aujourd'hui non seulement les politiques publiques mais aussi les modes de vie et les choix individuels. L'aménagement des villes et les évolutions de l'habitat sont mis en question au regard de ces enjeux planétaires aux répercussions manifestes à l'échelle locale : canicules à répétition, augmentation des inondations, sécheresses, etc...

Le chantier est immense : végétalisation des villes, développement de l'habitat dans une logique de sobriété foncière, amélioration de la gestion des eaux pluviales, massification de la rénovation énergétique, développement des énergies renouvelables, développement de modes de déplacement adaptés...

Des exemples inspirants :

Programme [Re]Centres : la renaturation de la rue Kleber à Bordeaux



« Améliorer les conditions de vie d'une rue passante et encombrée. La mairie a innové en imaginant de transformer la rue Kléber en rue jardin avec le concours de ses habitants.

© Thomas Sanson. Source : « Renaturation des milieux urbains - Retour sur des expériences innovantes » – audiar

Métropole de Lyon : de la Charte de l'Arbre au Plan Canopée¹⁹



Participation de collégiens à un chantier de plantation de 3 000 arbres au parc de Parilly, décembre 2019 © Julie Dussert – Métropole de Lyon

Le Plan Canopée est concrètement destiné à intensifier le développement de surfaces ombragées par les arbres dans la Métropole au cours des prochaines décennies, en portant celles-ci de 27% aujourd'hui à 30% en 2030.

3- De nouveaux lieux de vie à inventer

Faut-il repenser le logement et son environnement et, globalement, les manières dont les hommes en société « habitent » leurs lieux de vie ?

Notre espérance de vie est certes plus longue que celle de nos grands-parents mais nos vies sont aussi plus séquencées et moins standardisées. Les choix de vie de chacun sont soumis à de très nombreux facteurs, et ils évoluent parfois de façon imprévue face à des situations de crises (personnelles, nationales, ou internationales comme la crise sanitaire).

Les aspirations sociétales sont également nourries d'une forme de contradiction où l'hypermobilité côtoie le désir de calme, de lenteur et d'une recherche de qualité et de bien-être personnel. Dans les tendances encore discrètes (qui pourraient devenir des valeurs dominantes demain), on constate que la qualité d'usage tend à primer sur la notion de propriété, et que la délimitation réelle et symbolique entre ville et campagne est floutée ou estompée par notre nouveau rapport au temps et à l'espace.

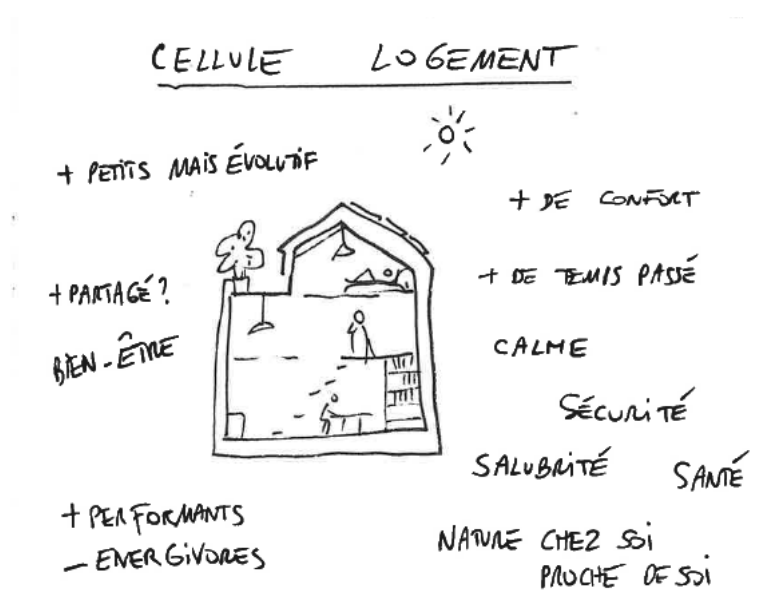
Alors, si les valeurs dominantes se transforment, les territoires et les habitats ne doivent-ils pas aussi s'adapter ?

¹⁹ Source : « Plan Canopée : l'arbre au service du climat urbain », 29 mars 2018, par Juliette COULLET

3-1- La cellule habitée face aux nouveaux besoins et aspirations des ménages

« Sachant que le parc immobilier se renouvelle au rythme de 1 % par an, (...) Terra Nova estime que 80 % du parc immobilier dans lequel nous vivons dans vingt ans est déjà construit »²⁰

Ainsi, l'habitat de demain se fera pour une part importante dans l'enveloppe urbaine existante. Penser l'habitat de demain, c'est s'intéresser tout autant aux constructions neuves qu'aux rénovations ou à l'adaptation de bâtiments existants (et de préférence, en intégrant les questions de recyclage et d'économie circulaire.)



Essayons de décrire ces logements « du futur »,

- des logements appropriés aux usages et aspirations : confort, calme, sécurité...
- des logements plus petits mais évolutifs, pour répondre à la transformation rapide des ménages.
- un habitat plus collectif (colocation, lieux partagés) mais préservant aussi l'intimité des logements avec un extérieur, partagé ou individuel, permettant un accès à la nature.
- des logements plus performants et moins consommateurs d'énergie.

²⁰ « Habiter dans 20 ans », Think Tank Terra Nova, publié le 12 février 2019

« Le logement représente bien plus qu'une simple boîte à habiter. Il a toujours été un marqueur social et un reflet de l'évolution des modes de vie. Au-delà de l'immeuble et de sa localisation, le logement est d'abord le lieu de la cellule familiale, du repos et de la sociabilité intime. Si les volumes et les distributions changent, au fond, les fonctions demeurent. Le logement français moderne, savant mélange entre héritage haussmannien et culture américaine, fait face à des logiques contradictoires. Le séjour, par exemple, reste la pièce principale mais s'ouvre sur la cuisine, disparition des cuisiniers et du personnel de service oblige. Il en résulte une cuisine souvent anecdotique, coincée le long d'un mur de cette pièce centrale. Il en va de même pour les chambres qui rétrécissent pour les réduire à la seule fonction du sommeil ou encore les couloirs qui disparaissent, tout comme le hall d'entrée, emportant avec eux les espaces de rangement qui souvent y ont été installés ; chaque mètre carré devant être économiquement optimisé et « utile » !

Mais justement cette utilité est aujourd'hui re-questionnée par l'arrivée aussi subite qu'imposante du télétravail. Jusqu'au confinement de mars 2020, le logement n'était pas pensé pour être le lieu du travail. Ce télétravail, désormais envisagé par journée voire semaine entière, concernant possiblement plusieurs personnes d'une même famille à la fois, bouleverse toutes les recettes qui ont présidé à la production immobilière de ces dernières décennies. Il devient urgent de penser le futur du logement. »²¹

Exemple : Les logements modulables à Dijon



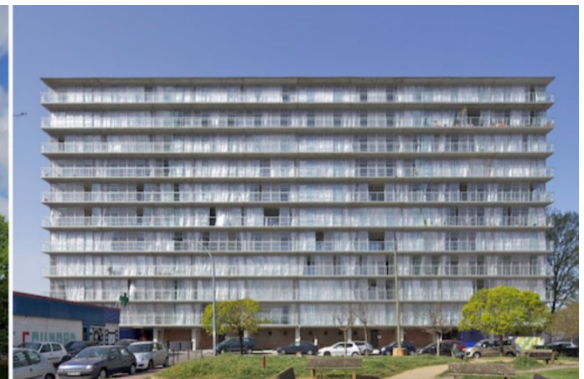
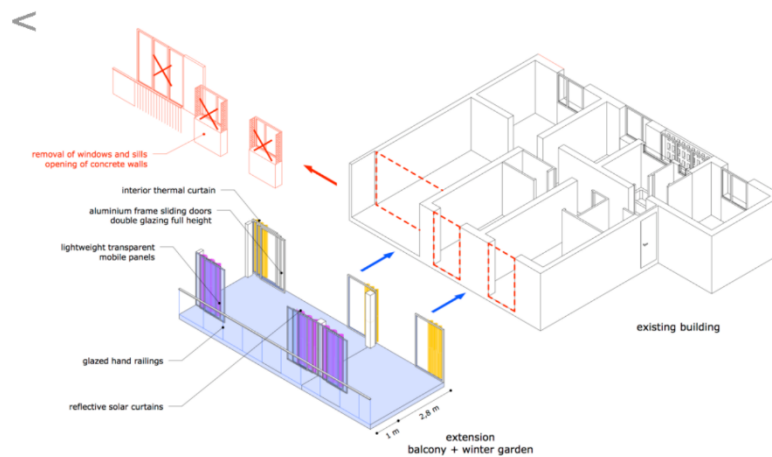
« Des logements imaginés comme des **collections de pièces carrées identiques** complétées d'une terrasse en gradin ou une loggia de même dimension. Cette indifférenciation des espaces préfigure **des logements interprétables, librement appropriables et flexibles** selon le mode de vie, les changements d'occupation au quotidien et ses différentes temporalités des habitants. »

@ Sophie Delhay architecte

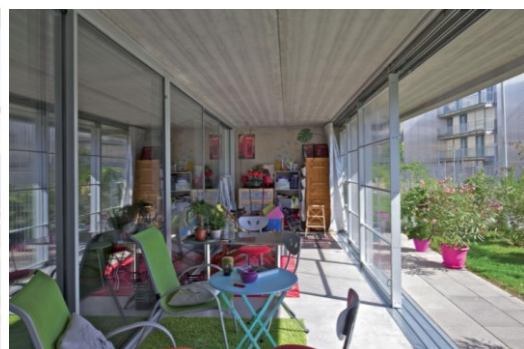
²¹ « Tous logés à la même enseigne ? Quand le télétravail s'invite à la maison », Frédéric Bossard – epures, Traits d'Agence 2021

Exemple : Des pièces en plus à Bordeaux – la Cité du Parc :

Transformation de 530 logements collectifs, augmentés de jardins d'hiver et de balcons –
Lacaton & Vassal, Druot, Hutin



Vue avant / après



Vue sur un jardin d'hiver © Lacaton & Vassal, Druot, Hutin

3-2- Répondre aux besoins de vie sociale, tout en préservant l'intime

De plus en plus de personnes expriment le besoin d'une vie sociale de proximité, qu'elles soient seules ou en couple, jeunes ou âgées... Les projets d'habitat partagé, qu'ils soient intergénérationnels ou habitat participatif, peuvent répondre à ces aspirations.

Exemple : Un écovillage à Val de Reuil



Val de Reuil (27) Un écovillage allie lien social, biodiversité et matériaux durables²²

Exemple : L'écoquartier Desjoyaux à Saint-Etienne



Construction logements collectifs et individuels groupés, ZAC Desjoyaux, Saint-Etienne © Fratta Emilie / epures, @Anne Valtat VSE

²² Ministère de la transition écologique, Action logement et Caisse des dépôts. **Habiter la France de demain :**
« Aménagement, construction, urbanisme : concilier durable et désirable »
https://www.youtube.com/playlist?list=PLoW8sG5JRWIULI-uCyN__SJ73u8DcfE8d

Exemple : Une coopérative d'habitants à Lyon



Groupe du 4 mars : une coopérative d'habitant.e.s en activité, au cœur de Lyon

© Christine Chaudagne

Exemple : Habitat partagé à Grenoble



La Melodie – Isère Habitat, Grenoble

« 6 familles habitent cet immeuble dans des logements qui vont du T2 au T4. Celui-ci est composé de surfaces partagées qui sont gérées collectivement : une salle commune polyvalente avec une chambre d'amis, un atelier partagé et un jardin potager. Ce programme est situé sur un terrain proposé par la Ville de Grenoble. Lors d'un appel à projets, des familles désireuses de travailler ensemble se sont rencontrées afin de s'accorder sur l'élaboration de la construction et de la gestion collective. »

Exemple : Des logements construits sur pilotis en zone inondable



Romorantin (41) Des logements construits sur pilotis en zone inondable et économes en énergie²³

3-3- Où habiter ? Des villages aux centralités urbaines, des complémentarités à valoriser

« Pour savoir comment nous nous logerons dans vingt ans, il faut d'abord savoir où nous chercherons à vivre et avec qui nous cohabiterons »²⁴

La recherche de la « ville du quart d'heure », du « territoire de la demi-heure » et la nécessité d'économiser les espaces nouvellement artificialisés amènent à renforcer les petites centralités des quartiers, centres-bourgs et centres-villes, bien desservis par les services de proximité.

Cette redynamisation des centralités, quelle que soit leur taille, doit se faire dans une logique de complémentarité et d'équilibre entre les espaces urbains et les espaces ruraux situés à proximité.

Que ce soit dans les centralités urbaines ou les centres-bourgs, la présence de commerces et d'équipements, la qualité des espaces publics, le confort du piéton, la présence de la nature, la limitation des nuisances, la desserte en transports collectifs doivent être regardés avec attention. L'appropriation, par les habitants, des espaces publics, peut aussi renforcer le sentiment d'appartenance et de bien-être vis-à-vis du quartier (associations de voisinage, conseils citoyens, jardins partagés...)

²³ Idem

²⁴ « Habiter dans 20 ans », Think Tank Terra Nova, publié le 12 février 2019

Photos :



Chemin devant la médiathèque avec vue sur le centre-ville, Saint-Chamond © epures

Place du Marché, Firminy © epures

Vue sur le centre-ville du Chambon-Feugerolles depuis l'Ondaine © epures

Place Bellevue, Saint-Etienne Sud © epures



Pont autoroutier A47 Rive-de-Gier © epures

Centre-ville, Le Chambon-Feuergolles © epures



Rive-de-Gier © epures

TER





Nouvelles façons d'habiter le territoire : Des pistes pour réfléchir

Une mise de fond sur les nouvelles façons d'habiter le territoire qui dépasse et déborde la question du logement et qui intègre et anticipe les évolutions sociétales. Les inspirations sont puisées dans différentes thématiques (recherche urbaine, sociologie, veille d'actualités...)

