

Mieux comprendre les jeux d'acteurs sur le territoire pour faire émerger l'habitat de demain

Un exemple en Seine-Maritime

29 juin 2023





PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. CONTEXTE
2. DÉMARCHE & MÉTHODOLOGIE
3. RÔLE DES ACTEURS ET RELATIONS FORMELLES
4. DYNAMIQUE DU CHOIX D'HABITAT : ÉLU.E.S, HABITANT.E.S, ACTEURS DE L'HABITAT
5. PISTES D'ACTION PUBLIQUE
6. CONCLUSION

1. CONTEXTE

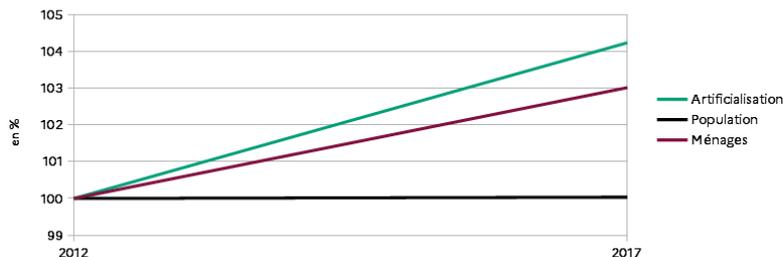
CONTEXTE DE LA SEINE MARITIME

2019 - Double constat

- L'artificialisation croît plus vite que la population ou les ménages
- L'habitat est la première cause d'artificialisation des sols

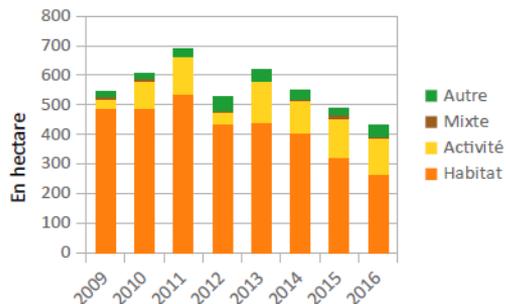
→ Le ZAN est un enjeu pour demain

Artificialisation et croissance démographique en Seine-Maritime entre 2012 et 2017



@OSCOM-DRAAF, RPJNSE

Evolution de l'artificialisation annuelle des sols en Seine-Maritime entre 2009 et 2017



Source : Observatoire national d'artificialisation des sols

- 13e département le plus consommateur d'espaces et population stable
- Entre 2010 et 2015 : artificialisation 4 fois supérieure à la moyenne nationale/habitant

- 4500ha d'ENAF* artificialisés entre 2009 et 2017 =



par jour

* ENAF : Espaces naturels agricoles et forestiers

LE TERRITOIRE D'ÉTUDE

**La Communauté de communes Yvetot Normandie recense 27 440 habitants répartis sur 19 communes.
La ville principale Yvetot compte 12 072 habitants**

Territoire attractif (gagne en population) : +0.8% entre 2008 et 2013

Artificialisation forte // dynamique territoriale : +15.3% (7.6% pour le département) entre 2008 et 2017

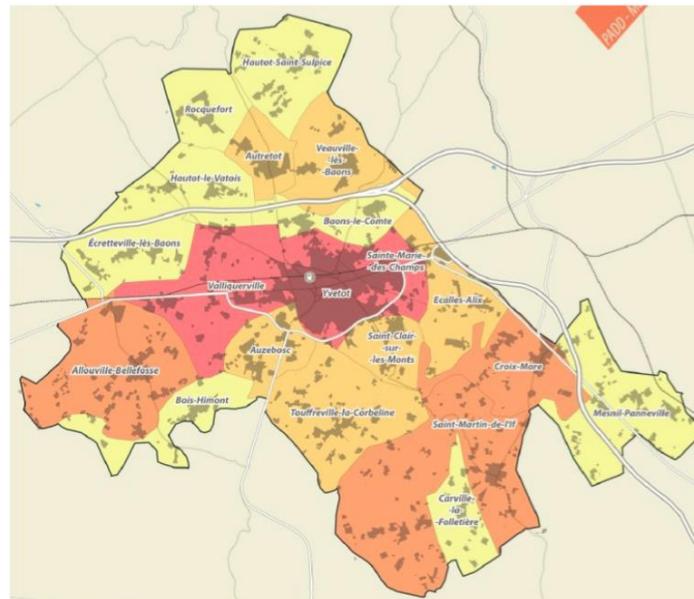
Faible efficacité de l'artificialisation : entre 2011 et 2016

- 1 000m²/habitant-e supplémentaire
- 2 066m²/ménage supplémentaire

Essentiellement à destination de l'habitat : presque 80% entre 2009 et 2018

Territoire dynamique engagé dans différentes démarches :

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé en 2020
- Territoire Durable 2030
- Plan de mobilité simplifié en cours d'élaboration



Yvetot, ville centre :

- Labellisée Petites Villes de Demain
- Regroupe les principaux équipements, commerces et services
- Les projets plus denses principalement réalisés sur la ville centre



Encore de nombreux projets en habitat pavillonnaire



Certains projets en habitat collectif

PLUI

Rue du Cornet, 76190 YVETOT
Parcelles 003 AK 791 et 003 AK 675
Surface cadastrale des parcelles : 6 567 m²
Emprise max : 40% soit 2 622 m²
Emprise actuelle : 2 296 m²

Hauteur et nombre de niveaux :
12m au faîtage (soit R+2+C) et 6m à l'arcature et terrasse (soit R+1)

Construction par rapport aux limites :
- Poutrelles : 15 mètres minimum
- Séparatives : en R+1 ou R+2 avec 3m d'air

50% d'Espaces Verts mini. soit 3 278,5m²
- 45% en pleine terre
- 10% d'espaces verts d'engrèment pondérés à 0,5

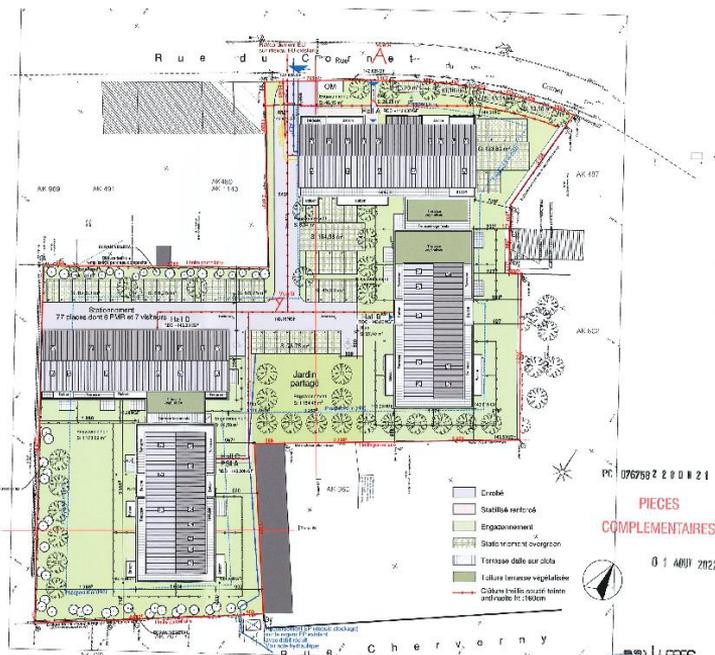
1 arbre / 200 m² de terrain soit 33 arbres
(Essences T Iloul et Erable)

Stationnement vehicules :
1 place logement localisé à côté
Local vélos : 5 m² minimum

NOTA 1 : Absence de ruisseau coté N à la présence de cavali ou carrières.

NOTA 2 : Secteur soumis à avis AMI.

Calcul Espace vert pleine terre	
Engagement Vert	2 847,33
Emprise	43,65%
2 847,33 m ²	
40% = 1 138,92	
Calcul Espace vert agrément	
Stationnement	145,26
Terrace	175,15
Solo	103,94
925,35 m ²	
Coté de la parcelle à 0,5	
Emprise	7,54%
462,69 m ²	
Surface totale = 3 310,02 m²	



2. DÉMARCHE & MÉTHODOLOGIE

FAIRE APPEL AUX SCIENCES COMPORTEMENTALES !

Lois –
Réglementations
- Normes ...



Taxes –
Amendes -
Bonus / Malus...



Information -
Services -
Pédagogie



Les “comportements” (au
sens large) sont au coeur
des politiques publiques



Ne pas prendre en compte l'humain dans la conception des politiques publiques c'est s'exposer à :
Absence d'impact, Effets rebonds, rejets ou défaut d'appropriation, (Accentuation des) Inégalités, etc.

>> Plus on comprend les mécanismes qui sous-tendent les comportements, et les facteurs qui les façonnent, plus il devient possible de développer des interventions efficaces et justes, car adaptées.

L'ÉQUIPE SCIENCES COMPORTEMENTALES



Thibaud Griessinger
Docteur en sciences
cognitives
Fondateur



Julie Hemmerlin
Diplômée en sciences
cognitives



Hadrien Orvoën
Docteur en sciences
cognitives

Collectif de chercheur.se.s en sciences cognitives au service de la transition écologique des territoires.



Emma Vilarem
Docteure en neurosciences
cognitives
Directrice et co-fondatrice



Pierre Bonnier
Expert en expérience utilisateur
Co-fondateur

Agence de conseil et d'études en sciences cognitives appliquées aux projets immobiliers et urbains.



L'APPROCHE CENTRÉE-ACTEUR DE L'OBJECTIF ZAN

Objectif :

Proposer des stratégies d'action publique efficaces pour faire évoluer le choix des habitants vis-à-vis de leur habitat afin de faciliter la réalisation de l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

Rationnel :

La répartition et le type des logements sur un territoire donné ne reposent pas uniquement sur la volonté des habitants, qu'ils soient locataires ou propriétaires, mais dépendent aussi de l'offre proposée sur le territoire au moment du choix.

C'est la **conjonction de différents types d'acteurs** (élus, promoteurs, urbanistes et architectes, agences immobilières, habitants, etc.) qui détermine le type d'habitation disponible sur un territoire, et donc son niveau d'artificialisation.

MÉTHODOLOGIE EMPLOYÉE

ÉTAT DES LIEUX

Jun - Sept. 2020

- Documentation
- Visites
- Entretiens transversaux
- Cartographie des acteurs du territoire

ENTRETIENS

Sept. - Janvier 2021

- Élus
- Promoteurs
- Bureaux d'architectes, agences d'urbanistes
- Agents intermédiaires
- Partenaires des collectivités (CAUE, DDTM, etc.)

QUEST. HAB.

Fév. - Avril 2021

- Mieux comprendre les représentations et les aspirations liées à l'habitat et les déterminants du choix de résidence

FOCUS GROUPES

Juillet 2021

- Idéation et échange collectif guidé
- Faire réagir les habitants à des formes urbaines alternatives existantes pour mieux comprendre les déterminants de choix

ATELIERS ÉLUS

Sept. - Oct. 2021

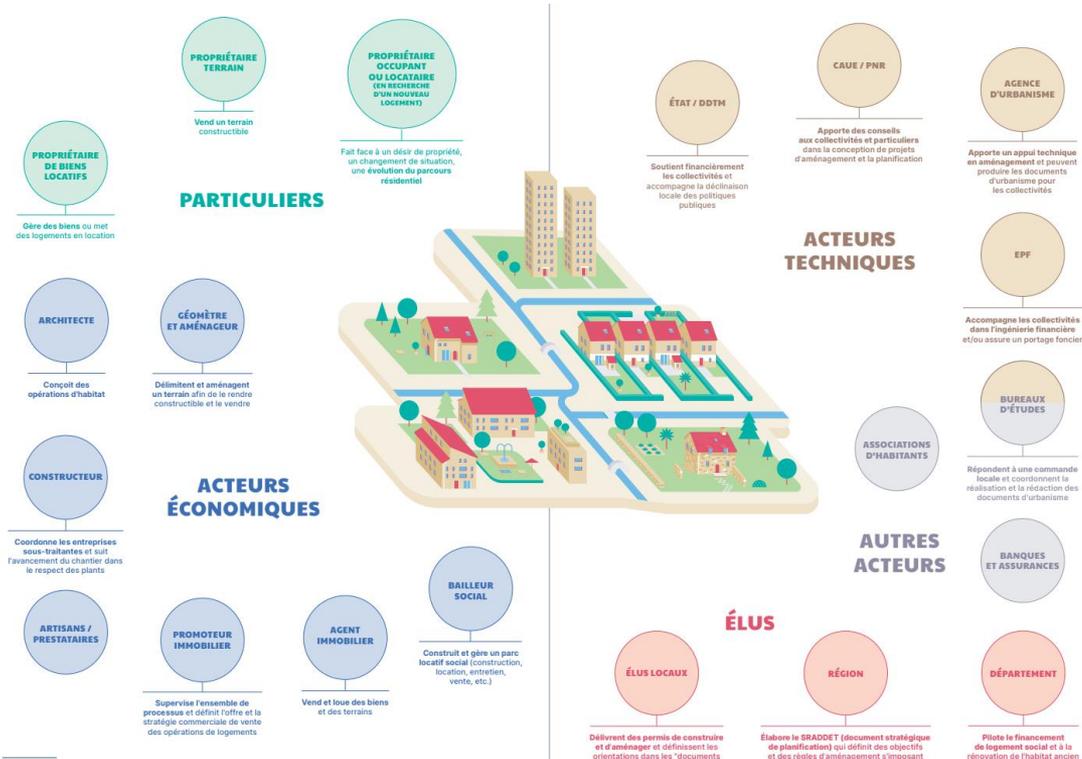
- Visite de site
- Définition collective des enjeux
- Travail sur maquette
- Discussion autour de formes urbaines existantes en Normandie



Rapport

3. RÔLE DES ACTEURS ET RELATIONS FORMELLES

ACTEURS DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE D'ÉTUDE



→ permet de bien comprendre le rôle joué par toutes les parties prenantes

→ identifier les acteurs clés pour le diagnostic

→ Chaque acteur joue un rôle défini dans le système.

→ a guidé le choix des interlocuteurs pour la phase d'entretiens

Figure 1 | Cartographie 1 - Typologie des principaux acteurs de l'habitat intervenant sur le territoire de la CCYN et de leurs rôles : Présentation par catégorie des acteurs jouant un rôle dans la problématique de l'artificialisation des sols liée à l'habitat.

REPRÉSENTATIONS DE LA DENSITÉ PAR LES ACTEURS

Pour le CAUE, la densité doit être adaptée au territoire mais aussi à la demande sociale. Le processus d'acceptation de l'objectif ZAN peut prendre du temps.

Pour les élus, la densité est associée au bruit, à la concentration humaine, aux barres d'immeubles et aux grandes villes.

Pour les urbanistes, la question de la densité peut être mieux acceptée si les nouvelles formes d'habitat concilient densité et qualité de vie.

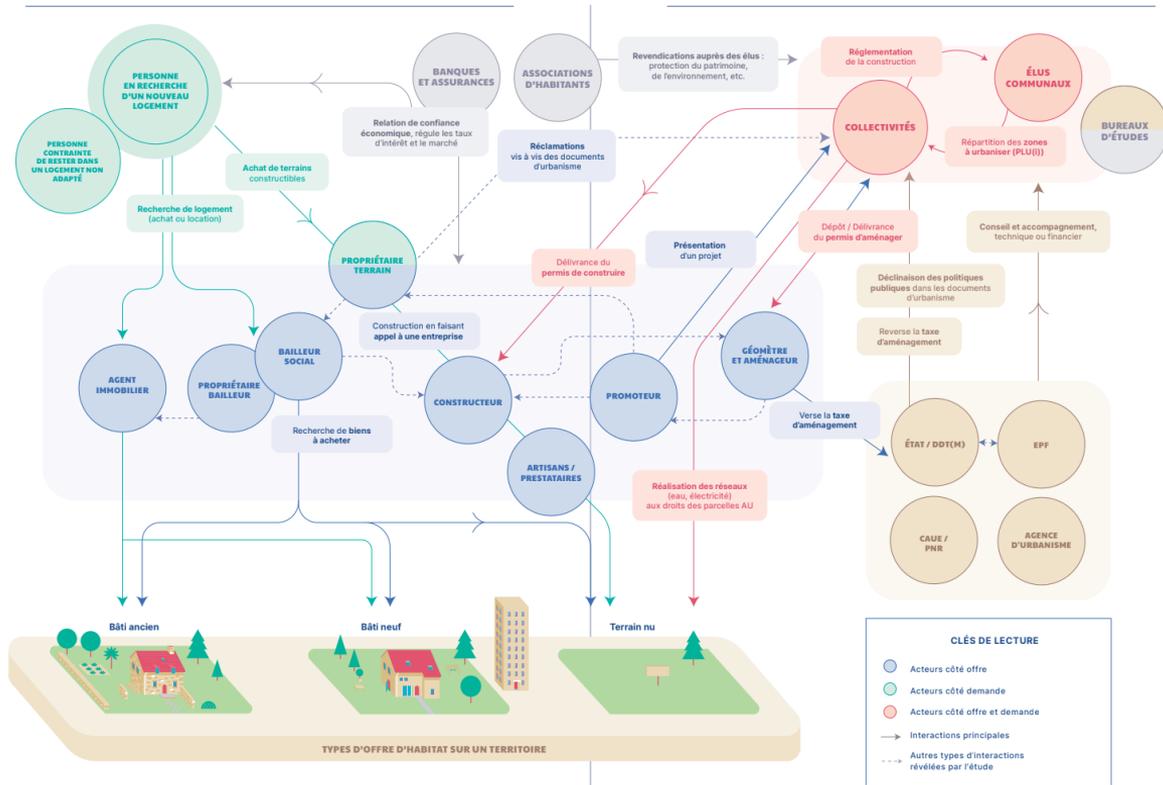
Pour les paysagistes, l'objectif de réduction de la consommation d'espaces est pertinent.

D'après les agents immobiliers, la densité n'est pas adaptée à la demande.

Pour les acteurs économiques, la densité n'est pas adaptée à la demande, sauf dans le cas des logements pour seniors.



RELATIONS FORMELLES ENTRE ACTEURS DE L'HABITAT



→ observer les marges de manoeuvre par identification des relations de dépendance (ou non) à un ou plusieurs autres acteurs

→ relations contractuelles, économiques ou juridiques, bien souvent non spécifiques à un territoire

→ Les acteurs économiques de l'offre sont à la croisée des autres acteurs et constituent un maillon incontournable de la chaîne de décision.

→ Les habitants ont une marge d'action directe limitée pour influencer l'offre.

4. DYNAMIQUE DU CHOIX D'HABITAT : HABITANT.E.S, ÉLU.E.S, ACTEURS DE L'HABITAT

PAYSAGE DE L'HABITAT PAR LES HABITANTS DE LA CCYN

Précision méthodologique : 216 réponses, échantillon non représentatif

- Un parcours résidentiel hérité du modèle familial
- Une forte tendance à la propriété et à l'habitat pavillonnaire
- L'importance d'un espace de nature à soi et d'un cadre extérieur naturel
- Importance de pouvoir accéder à des services, des équipements et des commerces de proximité
- Insatisfaction partielle du modèle pavillonnaire
 - Coûts cachés (dépassement de budget prévu pour énergie et déplacement)
 - Dépendance à la voiture intégrée, pourtant 76% souhaiteraient avoir la possibilité de se déplacer à pied ou à vélo au quotidien
- Modèle convivial mais respectueux de l'intimité
 - Espace pour soi très important mais prêts à partager des espaces extérieurs communs comme un potager, un jardin d'agrément ou un espace de jeu

Raisons principales évoquées par les habitants pour le choix du logement actuel



RELATIONS OFFRE-DEMANDE : REPRÉSENTATIONS, BESOINS ET ASPIRATIONS



Concept de vie

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.

Concept de vie

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

Au rez-de-chaussée : salon et cuisine ouverte, un entrée-porche pouvant servir de bureau, buanderie équipée naturellement, suite parentale, WC.

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

Concept de vie

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 planches à toit sur la disposition des terrasses sans aucun niveau direct avec les fondres des voisins, assurées aux habitants calme et sécurisé.

Concept de vie

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.

ÉLUS : EXEMPLES D'OBSTACLES COGNITIFS RÉVÉLÉS



DES REPRÉSENTATIONS ET DES CROYANCES LIMITANTES SUR :

- Les dynamiques sociologiques des ménages
- Les aspirations et besoins réels des habitants
- La densification et l'habitat en zone rurale
- Le développement des communes et la concurrence territoriale
- Les situations et besoins des différents publics (les “parcours résidentiels”)
- L'acceptabilité de certains changements



ÉLUS : EXEMPLES D'OBSTACLES COGNITIFS RÉVÉLÉS



UNE PRISE DE DÉCISION EN DÉCALAGE AVEC LES ENJEUX



UN POUVOIR D'ACTION MAL IDENTIFIÉ OU PEU ACTUALISÉ

- Objectifs de développement reposant sur une stratégie implicite (ex : maintien des écoles et attractivité auprès des jeunes familles)
- Sous-estimation des dépenses liées à l'étalement urbain pour la commune (ex : développement et gestion voirie et réseau)
- Sous-estimation des conséquences négatives du mitage sur l'attractivité et l'identité patrimoniale
- Difficulté à rencontrer les habitants et de méthode pour comprendre la demande réelle et les intégrer à la réflexion

- Pas l'impression d'être en position de négocier et d'imposer leurs critères aux promoteurs et aménageurs (ou même aux particuliers propriétaires)
- Non-mobilisation de leviers d'action à disposition (ex : OAP, PUP, etc)
- Image héritée de l' élu et de son rôle qui n'est plus adaptée, des a priori sur les attendus de la part des habitants
- Des craintes sur les conséquences d'un engagement fort en faveur de formes d'habitat nouvelles

ACTEURS DE L'HABITAT - EXEMPLES D'OBSTACLES COGNITIFS RÉVÉLÉS



L'ÉCHEC DES EXPÉRIENCES ANTÉRIEURES

La faute est attribuée à la densité et non à la forme du projet proposé. Néanmoins, ces expériences négatives entachent les éventuelles expériences futures.



MANQUE DE SOUTIEN LOCAL

Des élus se désengagent parfois de projets proposés (par peur des conflits de voisinage, places de parking prévues dans le PLU, etc.).



LA RÉPUTATION EN JEU

Les opérations qui ne fonctionnent pas envoient un signal négatif aux collaborateurs engagés financièrement avec les promoteurs/aménageurs/constructeurs.



CONTRAINTES D'INTERDÉPENDANCE

Le développement de projets denses plus qualitatifs se heurte aux intérêts privés (prix de vente développé pour les propriétaires qui vendent) et à l'inconnu quant à la prise en charge de l'entretien des espaces verts (collectivités ou acquéreurs/investisseurs?).



DIFFICULTÉS DE PROJECTION/ BIAIS POUR LE COURT-TERME

Il existe une difficulté à s'extraire du modèle en cours pour orienter l'entreprise vers un modèle moins consommateur d'espaces (penser la stratégie à long-terme). Facteurs mis en cause : besoin de rentabilité pour payer les salariés et écologie punitive subie plutôt qu'accompagnée par l'État.



UNE PERCEPTION DES RISQUES

Les friches industrielles (alternatives au foncier agricole) peuvent cacher de mauvaises surprises (notamment financières), ce qui peut avoir des conséquences non négligeables sur la santé de l'entreprise.

5. PISTES D'ACTION

QUELLES POSSIBILITÉS D'ACTION ?

Prendre en compte le parcours résidentiel des habitants

Évolution sociale et trajectoire temporelle faiblement intégrées dans l'offre d'habitat
→ **montrer que les besoins évoluent, que les populations sont dynamiques : « Pour quels futurs habitants seront ces logements ? ».**

Importance d'une définition fine lors du diagnostic territorial.

Penser la ville pour et avec les enfants

Place des enfants déterminante et très normée dans le choix d'habitat : « *les enfants s'épanouissent dans une maison avec un jardin sécurisé* »

→ **événement participatif, ludique et festif pour faire réagir sur la question de l'artificialisation des sols et de son impact.**

Quels besoins peuvent être satisfaits dans des espaces plus denses mais repensés ?

Imaginer des alternatives désirables

Croyances limitantes, pour les élu.e.s en matière de développement territorial, avec un poids (trop) important donné à l'école, impuissance face à la fin d'un modèle
→ **ateliers de prospective immersive avec élu.e.s, habitant.e.s, écoles**

Comprendre le jeu d'acteurs sur un territoire

Problématique impliquant de nombreux acteurs : comment comprendre les rôles et les marges de manœuvre de chacun.e ?

→ **jeu de rôle pédagogique sur la base du travail de cartographie à destination des élu.e.s notamment**

Accompagner les élus pour imaginer des alternatives désirables

Discussion avec les élu.es autour de formes urbaines existantes en Normandie

Choix de formes urbaines par les élus puis discussion : quels points de blocage, quelles formes les plus adaptées au territoire ?

Les tournesols - Nantes

Forme urbaine rejetée par les élus, du fait des toitures plates et végétalisées et par l'absence de végétation.



La Timonière - Acigné

Forme urbaine plutôt perçue comme urbaine donc en dissonance avec l'identité de la commune.



Ecoquartier de l'église - La Mailleraye-sur-Seine : Forme urbaine la plus appréciée, du fait de la simplicité, des matériaux utilisés et du toit double pente. Les élu.es sont unanimes car cela correspond à l'esthétique de la commune.

Présence d'accès individuels sur les côtés et la présence d'un jardin partagé en coeur d'îlot.



Le Carreau - Etainhus

Cette forme urbaine a été appréciée pour l'usage des briques, matériaux fortement présents dans la région, ainsi que pour le toit double pente. Néanmoins, elle est vue comme plus originale par rapport aux formes urbaines existantes localement.



UNE ALTERNATIVE AU MODELE PAVILLONNAIRE : L'HABITAT INTERMEDIAIRE ?

Caractéristiques principales

- un groupement de logements superposés limités (3 à 12 logements),
- un accès individualisé aux logements,
- des extérieurs privatifs pour chaque logement (terrasse ou jardin),
- une hauteur maximale souvent équivalente à un rez-de-chaussée plus deux étages (+ combles)
- des opérations mixtes
- du soin apporté aux liaisons avec le bâti existant



6. CONCLUSION

APPORTS DE LA DÉMARCHE POUR LA CCYN

Enseignements principaux qui pourront être utiles pour faire évoluer le PLUi et tendre vers le ZAN :

- Nécessité de mieux intégrer le parcours résidentiel et l'adaptation de l'offre d'habitat sur les communes et notre EPCI.
- Conforter les orientations d'aménagement et de programmation dans le PLUi : de nombreuses dents creuses ne font pas l'objet d'OAP. Et certaines OAP sont peu développées. Prévoir un vrai temps de travail avec les outils pédagogiques, les mises en situation, sur le terrain.
- La notion de densité est-elle dépassable ? Il faut réussir à sensibiliser et travailler avec les élus en s'appuyant sur les partenaires techniques (CAUE, Parc naturel régional) durant les réflexions sur le mode d'habiter.
- Donner à voir ce qui existe déjà (cartographie, visite de sites, retours d'expérience, habitat intermédiaire) et imaginer ce qui n'existe pas encore et que l'on souhaiterait voir advenir.
- Dialoguer avec les habitants car les nouveaux projets présentant de la densité peuvent générer des conflits
- Travailler avec soin les "coutures urbaines", les connexions avec l'existant (matériaux, formes, hauteurs, compositions, etc.), les transitions entre espaces, les continuités écologiques, les cheminements, les mobilités...

Merci de votre attention



<https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/concilier-les-besoins-des-habitants-et-les-enjeux-environnementaux-grace-lapport-des-sciences-1122>

CREDITS: This presentation template was created by [Slidesgo](#), including icons by [Flaticon](#), and infographics & images by [Freepik](#).

Please keep this slide for attribution.