

BIBLIOTHÈQUE DES TERRITOIRES


Alain Bourdin
Pauline Silvestre



Du logement à la ville :
ce que préfèrent
les habitants

Récit d'une enquête

ESSEC
BUSINESS SCHOOL

 ***l'aube***

DU LOGEMENT À LA VILLE :
CE QUE PRÉFÈRENT LES HABITANTS

La collection *Bibliothèque des territoires*
est dirigée par Jean Viard

Série *Essec Villes et territoires*
animée par Franck Vallérugo

© Éditions de l'Aube, 2020
www.editionsdelaube.com

ISBN 978-2-8159-4185-3

Alain Bourdin
Pauline Silvestre

**Du logement à la ville :
ce que préfèrent les habitants**

Récit d'une enquête

éditions de l'aube

Les villes et les territoires concentrent aujourd'hui les hommes et les activités, accumulent la valeur ajoutée et l'intelligence collective, régulent l'économie et les rapports sociaux. Mais ils peuvent aussi, partout dans le monde, amplifier la misère, être l'enjeu des plus extrêmes conflits. Ils seront le sujet majeur du XXI^e siècle.

Depuis plus de vingt ans, la chaire d'économie urbaine de l'Essec, seul laboratoire de recherche et d'enseignement en management public au sein d'une grande école de gestion, accompagne les acteurs publics locaux et leurs entreprises partenaires à perfectionner leur management et l'efficience de leurs relations contractuelles.

Les éditions de l'Aube, depuis leur création, offrent une tribune ouverte aux spécialistes du développement local dans toute leur diversité d'économistes, de géographes, de sociologues, de politologues, d'historiens... Il était donc naturel que l'Aube et l'Essec s'associent aujourd'hui pour promouvoir cette nouvelle collection dont l'ambition est triple :

- diffuser des connaissances et des pratiques au service des organisations publiques et des entreprises dont le métier est lié à la ville ;*
- proposer un espace de débat scientifique et politique sur les sujets contemporains qui interrogent l'univers commun des collectivités locales et des entreprises ;*
- offrir un lieu de mémoire à des aventures urbaines et aux hommes qui en furent les acteurs, en France et dans le monde.*

C'est la raison pour laquelle cette collection est plurielle et colorée, à l'image des villes et des territoires qu'elle entend servir. Elle alterne ouvrages scientifiques et plus appliqués, propos d'experts et expériences d'acteurs de terrain, témoignages historiques et essais de culture. Elle s'adresse à des universitaires et à des professionnels, à des élus et à des habitants, à des étudiants, à tous les amoureux des villes.

*Franck Vallérugo
Professeur titulaire de la chaire
d'économie urbaine de l'Essec*

*Jean Viard
Sociologue,
directeur des éditions de l'Aube*

DES MÊMES AUTEURS

D'ALAIN BOURDIN

La Question locale, Paris, PUF, 2000

Un urbanisme des modes de vie, avec Ariella Masboungi, Paris, Éditions du Moniteur, 2004

La Métropole des individus, La Tour-d'Aigues, l'Aube, 2005

La Proximité. Construction politique et expérience sociale (dir.), avec Annick Germain et Marie-Pierre Lefeuve, Paris, L'Harmattan, 2006

Les Règles du jeu urbain. Entre droit et confiance (dir.), avec Marie-Pierre Lefeuve et Patrice Mele, Paris, Descartes & Cie, 2006

Mobilité et écologie urbaine (dir.), Paris, Descartes & Cie, 2007

Projets et stratégies urbaines. Regards comparatifs (dir.), avec Robert Prost, Marseille, Éditions Parenthèses, 2009

Le Bon Usage de la ville, Paris, Descartes & Cie, 2009

L'Urbanisme d'après crise, La Tour-d'Aigues, l'Aube, 2010

Métapolis revisitée, La Tour-d'Aigues, l'Aube, 2014

Die Ortlose Stadt : Über die Virtualisierung des Urbanen, avec Franck Eckardt et Andrew Wood, Bielefeld, Transcript Verlag, 2014

La Métropole fragile (dir.), Paris, Éditions du Moniteur, 2016

L'Urbanisme des modèles (dir.), avec Joël Idt, La Tour-d'Aigues, l'Aube, 2016

Faire centre, La Tour-d'Aigues, l'Aube, 2019

L'Action publique urbaine face aux mutations sociétales, avec Joël Idt et Michel Casteigts, La Tour-d'Aigues, l'Aube, 2020

Comment la mondialisation transforme les villes (dir.), avec Rita Chedid, Beyrouth, Éditions de l'Alba, 2020

DE PAULINE SILVESTRE

Tous contraints ? Les modes de vie et leur territorialisation en grande couronne francilienne, Thèse de doctorat en aménagement de l'espace, urbanisme, Université de Paris-Est, 2017

Avant-propos

*Gérard Lodetti*¹

Les projets urbains développés par Linkcity² se distinguent par leur diversité, leurs approches architecturales et paysagères ainsi que par la programmation d'équipements et de services innovants.

Cette diversité doit être mise au service de l'attractivité des territoires et de leurs spécificités, mais elle doit surtout permettre aux habitants de trouver des quartiers qui répondent à leurs attentes et à leurs exigences. S'intéresser aux usages de la ville est essentiel dans ces périodes de changements rapides pour saisir les évolutions profondes de notre société.

La démarche de recherche-action présentée dans cet ouvrage répond à une volonté de mieux connaître les habitants de nos quartiers, en nous centrant sur la question de leurs modes de vie et leurs attentes à deux échelles : celle du logement et celle du quartier. Nous avons ainsi lancé le projet Mixcity et nous nous sommes tournés vers Alain Bourdin (de l'École d'urbanisme de Paris) et son équipe.

-
1. Directeur général délégué Linkcity France Projets urbains.
 2. Linkcity est la filiale de développement immobilier de Bouygues Construction.

GÉRARD LODETTI

Après deux ans de travail, nous avons largement atteint nos objectifs.

Cette relation entre le monde académique et le monde de l'entreprise est riche d'enseignements, de croisements de points de vue et de perspectives, et constitue un apport décisif à notre compréhension des rapports entre les habitants et leurs lieux de vie.

Bonne lecture!

Pourquoi cette association entre monde académique et entreprise privée ?

Servan Lacire¹

Une évolution profonde du métier d'aménageur

Pour diverses raisons, depuis une quinzaine d'années, les aménageurs publics ou privés ont fait évoluer leur modèle et demandent, dans un nombre croissant de cas, aux sociétés de construction de proposer l'aménagement d'un quartier complet qui va d'un bloc d'immeubles jusqu'à des projets très conséquents, de 30 000 mètres carrés à 250 000 mètres carrés de surface constructible.

Pour Bouygues Construction, cette évolution s'est d'abord fait sentir en Suisse, donnant des projets comme Eikenott ou GreenCity Zurich, et a progressivement gagné l'Hexagone.

Les collectivités sont ainsi passées d'un aménagement planifié et entièrement maîtrisé par le public, avec un urbanisme conçu par la collectivité via son agence d'urbanisme, une société d'économie mixte (SEM) ou un établissement public d'aménagement (EPA), à une demande de conception partagée d'un quartier. On est ainsi passé d'un cahier des

1. Directeur Recherche et développement (R&D) et Innovation du pôle Énergies et services, et directeur du pôle de R&D transverse Quartiers Durables, Bouygues Construction.

charges précis avec des fiches de lots définies par l'aménageur (nombre, taille et typologie de logements) envoyé par l'aménageur pour chaque lot à bâtir auprès des promoteurs à un cahier des charges plus orienté sur les usages et partagé. L'urbanisme dans ce modèle est toujours conçu par la collectivité dans sa globalité, mais il est partiellement délégué à un promoteur.

L'appel d'offres de « Réinventer Paris » sur le triangle Eole Evangile à côté de la gare Rosa Parks en est un très bon exemple. Il comporte surtout des obligations d'usage – nombre de mètres carrés à construire en accession à la propriété, nombre de mètres carrés en logement social, présence d'un hôtel, zéro carbone, pas de places de parking – et laisse aux candidats le choix des moyens pour répondre à cette demande...

Sur le programme Les Fabriques à Marseille, outre la programmation globale de la zone d'aménagement concerté (ZAC) définie par l'aménageur, ses attentes portaient essentiellement sur les innovations d'usage dans une optique *low cost-easy tech*, un modèle de ville méditerranéenne et un engagement pour le développement économique du territoire. Il est notable que l'aménageur public n'attendait pas à ce stade de réponse graphique et architecturale mais une méthode, une philosophie du quartier et un engagement de partenariat.

Les processus de décision eux-mêmes ont été modifiés. La première phase est le temps des engagements dans lequel les consortiums proposent aux décideurs publics une conception du quartier, un urbanisme, un thème, des équipements: tiers-lieux, pilotage énergétique et engagement sur les énergies renouvelables, ateliers de *coworking* ou *fab labs*, propositions de commerces ou de mobilité douce. La charge foncière est souvent fixée par la collectivité. Selon les cas, la programmation et les coûts de sortie sont aussi souvent encadrés.

Chaque groupement est dès lors pluridisciplinaire et comprend non seulement un ou des promoteurs chef de file, mais aussi des urbanistes, des sociologues, des start-up, des architectes, des gestionnaires et des investisseurs.

Une fois la décision prise par la collectivité, celle-ci et le groupement se donnent un temps de six mois à un an pour contractualiser de manière formelle les engagements pris en phase de consultation, préciser les phases du projet et les conditions de sa montée en charge qui vont s'étaler sur plusieurs années, avec toutes les contraintes que cela comporte : amortissement des équipements collectifs (réseau de chauffage, parkings, etc.), arrivée des commerces et animations pendant la durée d'étalement du projet...

Ces évolutions transforment radicalement le travail des groupes immobiliers et de leurs filiales d'aménagement. Ils passent de la question « comment faire au mieux ce qu'on me demande ? » à « quels sont les besoins des territoires et comment concevoir un projet urbain qui va convaincre les investisseurs et les collectivités ? ».

La temporalité des projets a aussi beaucoup augmenté : on est passé d'un délai de deux à trois ans entre le début de la recherche du foncier à la livraison des locaux à un délai qui peut prendre jusqu'à quinze ans entre le début de la conception et la livraison des derniers locaux.

La dimension des projets a largement crû elle aussi : ils s'étalent de quelques dizaines de milliers de mètres carrés de surface de plancher jusqu'à plusieurs centaines de milliers de mètres carrés.

Cette évolution a conduit les constructeurs à créer des départements spécifiques et concentrer leurs forces : Bouygues Construction a regroupé ses deux filiales CIRMAD et SODEARIF sous une même entité, Linkcity, et a mis en place une direction dédiée aux projets urbains pour se concentrer sur ce nouveau métier.

Ce changement de paradigme chez le promoteur s'est naturellement accompagné d'un changement de point de vue : devenant coresponsable du succès du quartier, les grands promoteurs immobiliers se sont intéressés aux conditions de ce succès, pas seulement sur le plan technique mais aussi sur la façon dont les habitants vivent et perçoivent leur quartier.

L'obligation de s'intéresser aux usages

Bouygues Construction a investi rapidement dans cette direction, dans des projets concrets, comme Eikenott à Gland, des projets académiques comme MODD avec la Haute école d'ingénierie et d'architecture de Fribourg, ou avec des outils comme CityPlay, un *serious game* spécifiquement développé, qui permet aux différents intervenants de réfléchir ensemble à leurs attentes vis-à-vis d'un projet.

Parmi les éléments essentiels, il y a bien sûr les usages des habitants ou occupants du quartier, avec toutes les questions qui peuvent se poser : quels équipements sportifs ou de loisir, quels aménagements, quelles évolutions à venir... ? Et en premier lieu, il y a les attentes des futurs habitants, non seulement en termes d'équipement des logements, de niveau de qualité, mais aussi en termes de transports, de présence ou non de la nature, d'agencement du quartier.

Régulièrement, des concepts nouveaux émergent qui prennent le pas sur les précédents : écoquartier, tiers-lieu, pour ne citer que les plus récents. Ils ont leur légitimité et correspondent aux interrogations du moment. Conjugués à une réelle pression démographique sur les logements, ils vont dans bien des cas suffire à faire de l'opération un succès commercial. C'est d'autant plus simple d'y adhérer qu'ils sont l'objet du consensus du moment. Pour autant, ils ne sont pas forcément suffisants pour assurer le succès sur le long terme : le délai entre la conception d'un quartier et l'arrivée des premiers

habitants se compte en années et le retour d'expérience est par là même compliqué. Dans le meilleur des cas, une enquête deux ans après la livraison du quartier donnera un retour d'expérience sur quelque chose qui aura été conçu entre cinq et dix ans auparavant. Le retour d'expérience ne sera pas applicable sur des concepts qui ne seront pas ceux qui avaient prévalu à la conception du quartier. De plus, il y a fort à parier que les équipes qui ont conçu le quartier auront été dispersées dans d'autres projets. Elles auront moins facilement accès à ce retour d'expérience.

Nous avons jugé qu'il était nécessaire d'aller plus loin et de regarder quelles étaient les attentes réelles, exprimées ou non, des futurs habitants et riverains d'un quartier et de voir s'il était possible de déterminer des catégories de personnes et des attentes indépendantes de la mode du moment que nous pourrions prendre en compte dans la conception du quartier. Cela permettrait de sortir de la simple équation entre la catégorie socioprofessionnelle des futurs habitants et le coût au mètre carré. L'intérêt en est multiple : pouvoir accentuer une certaine mixité urbaine entre différentes catégories, pouvoir répondre à une attente profonde, mais aussi, plus prosaïquement, avoir des réalisations qui plaisent plus, donc plus rapidement louées ou vendues et avec un taux de rotation inférieur à celui de la zone.

Une étude similaire avait été réalisée par notre filiale suisse Losinger Marazzi et l'institut Transform de la Haute école d'ingénierie et d'architecture de Fribourg au cours d'un projet lancé sous l'égide de la Confédération helvétique et en partie financé par elle.

L'institut Transform était parti de deux découpages sociologiques de la société suisse, dont il a effectué la synthèse : le premier réalisé au laboratoire de sociologie urbaine (LASUR) de l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) dans le cadre d'une thèse de Marie-Paule Thomas consacrée aux

critères de décision des personnes sur leur logement¹ et le second par la société de consultants immobiliers Farhländer Partner. Ce découpage n'était pas basé sur le niveau de revenu mais sur l'appartenance à des catégories de personnes ayant des goûts et comportements similaires, en particulier en matière de logements: alternatifs établis, travailleurs modernes, seniors...

L'institut a ensuite travaillé avec l'équipe de Losinger Marazzi pour mettre en application ces théories. Le premier quartier Eikenott a permis de vérifier, à travers l'enquête de satisfaction, que les personnes présentes correspondaient bien à ce qui avait été prévu au départ. En parallèle, l'institut Transform et Losinger Marazzi ont travaillé ensemble pour voir comment décliner sur la conception et l'urbanisme du quartier (Morges Églantine par exemple) les connaissances acquises sur ces différentes catégories et favoriser une certaine mixité urbaine entre elles.

Si le résultat était tout à fait satisfaisant, il était clair que c'était inutilisable en l'état en France: le découpage sociologique suisse ne s'applique pas à la société française et les appétences de chaque catégorie non plus. Il nous fallait repartir de zéro et trouver ou refaire un découpage sociologique avant d'espérer identifier les appétences de chaque classe.

Une association entre monde académique et monde industriel

Pour réaliser une telle étude, il est rapidement apparu que nous devions nous associer au monde académique: il s'agissait avant tout d'une étude sociologique nouvelle appliquée au contexte du logement, puisque les découpages

1. Thomas Marie-Paule, *Urbanisme et modes de vie. Enquête sur les choix résidentiels des familles en Suisse*, Neuchâtel, Alphil éditions, 2013.

habituels (CSP-, CSP¹, CSP+) n'étaient pas adaptés à ce que nous cherchions. Le monde de l'entreprise ne dispose ni des compétences ni de la méthodologie pour ce type de travail.

Nous avons deux points supplémentaires à rajouter :

- Il était essentiel que cette étude soit conçue et suivie par des applications sur le terrain et donne lieu à des retours d'expérience. Nous souhaitions confronter les résultats de l'étude à ce que nous vivions sur le terrain et l'appliquer rapidement à un ou plusieurs quartiers dans leur phase de conception. Le but était de modifier notre approche dans la conception à partir des conclusions et de pouvoir ensuite la déployer.

- Le second point, tout aussi important, était qu'il fallait que nous soyons associés de manière étroite aux études et que nous y participions. La valeur du résultat de l'étude résidait autant dans la compréhension de sa construction que dans le résultat lui-même : l'adhésion à la démarche serait d'autant plus forte que nous y aurions été partie prenante et aurions assisté aux différents ateliers.

Nous nous sommes naturellement tournés vers Alain Bourdin et son équipe : nous le connaissions déjà pour avoir travaillé avec lui, et son expertise de sociologue-urbaniste nous paraissait clé pour un projet à la croisée de ces deux disciplines.

Outre le fait qu'il a tout de suite manifesté un enthousiasme certain pour ce projet, l'organisation et le plan d'action qu'il nous a proposés nous ont convenu dès le départ. Non seulement il avait l'expertise pour ce sujet mais il avait une méthode simple, réalisable, avec les contacts pour la mettre en œuvre.

Après avoir été rassurés sur la possibilité de réaliser ce que nous cherchions, nous nous sommes rapidement mis d'accord sur l'organisation : d'un côté, une équipe composée d'Alain Bourdin et de Pauline Silvestre pour la direction académique, qu'ils ont renforcée au cas par cas, et de l'autre côté, une

1. Catégorie socioprofessionnelle.