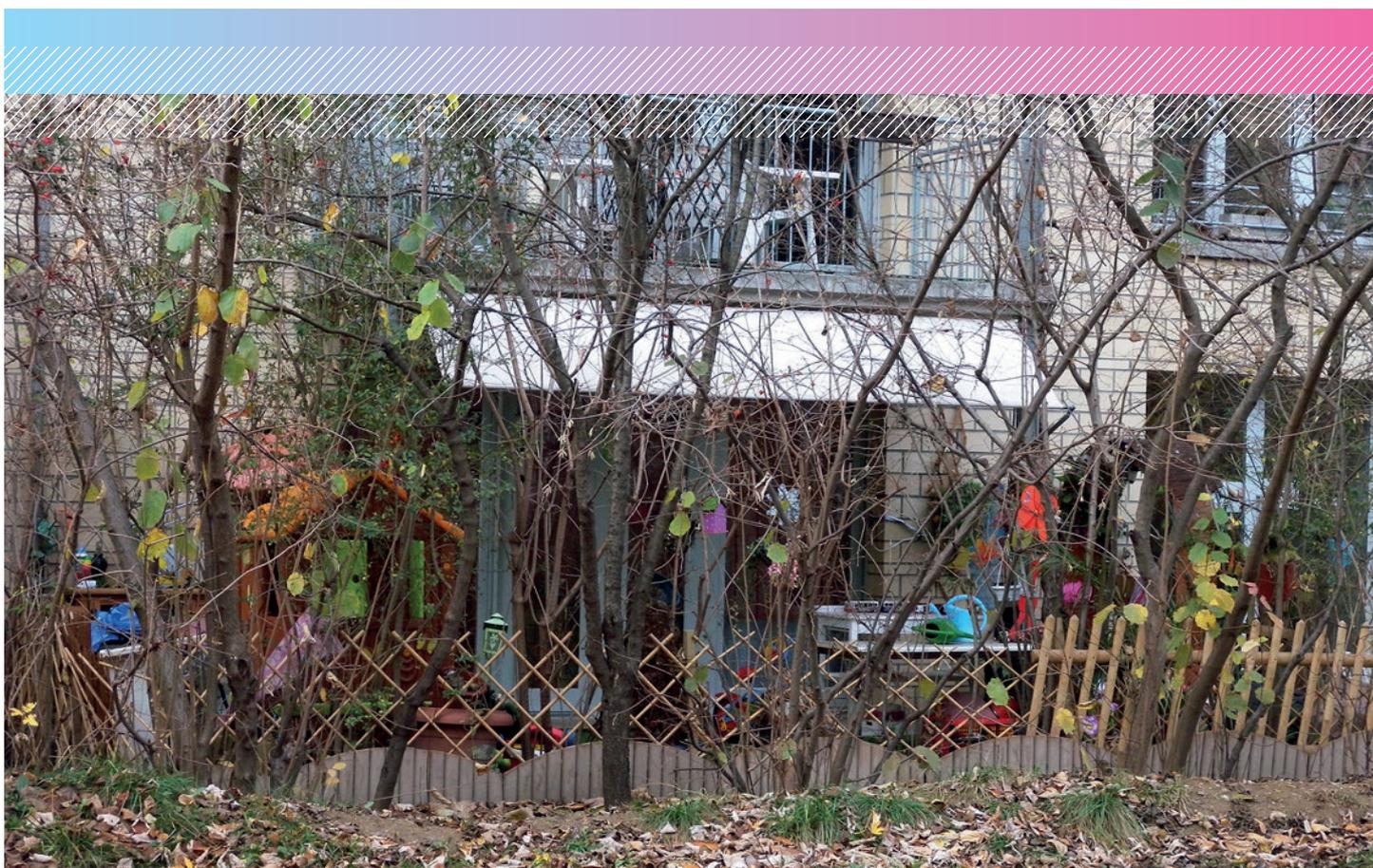


MODES DE VIE ET FORMES URBAINES... UNE ADÉQUATION À CONSTRUIRE ?

243

JUILLET 2017

↶ ← ↑ ↷ ↑ ↑ → ↶ ← ↑ ↷ ↑ ↑ → → ↶ ↑ ↷ ← ↷ ↑ AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE



« Rien n'est permanent, sauf le changement » (Héraclite) : c'est le cas de la ville, qui est en mutation permanente, cherchant à s'adapter continuellement à la société contemporaine et ses valeurs émergentes ainsi qu'aux modes de vie, eux aussi en perpétuelle évolution.

Cette note se propose d'interroger la capacité de la ville produite aujourd'hui (aussi bien celle qui est en train de se construire que celle dont on hérite et qui se transforme) à s'adapter aux modes de vie contemporains et à répondre aux aspirations et besoins de ses habitants.

Les réflexions qui suivent sont faites sur la base de travaux menés par l'ADEUS ces dernières années, que ce soient les travaux sur le décryptage des modes de vie des Bas-Rhinois ou ceux qui ont porté sur les différentes formes urbaines et de logements présentes sur le territoire. Ces connaissances sont croisées avec l'analyse de chercheurs et sociologues experts sur ce sujet.

La question de l'attractivité des lieux de vie et de l'habitat est au cœur du sujet : ces derniers sont-ils satisfaisants ou se loge-t-on « par défaut » ?

L'offre en logements et leur localisation permet-elle de vivre facilement son quotidien, dans une logique fonctionnelle ? Mais permet-elle aussi « d'habiter » au sens noble, celui qui permet un épanouissement personnel tant au sein de l'espace intime du logement qu'à travers des espaces collectifs propices au « vivre ensemble » ?

Des valeurs émergentes partagées par tous les profils de population, à des degrés divers

Notre société est traversée par des courants de pensée et des aspirations propres à notre époque, faisant émerger des valeurs montantes majeures portées à des degrés divers par nos contemporains et qui impactent leurs modes de vie et leurs attentes.

La mobilité, tout le temps et pour tous (en lien notamment avec l'autonomie des enfants, adolescents, personnes âgées...) **s'est imposée comme une valeur fondamentale de notre société.** L'individu cherche à composer désormais avec de multiples moyens de déplacement, ce qui pose la question de leur accessibilité dès que le seuil du logement est franchi.

La demande de nature et le plaisir qu'elle procure est aussi plébiscitée par nos contemporains, qu'elle se traduise à l'échelle micro par une présence végétale dans leur espace domestique, ou à l'échelle macro par l'accès aux grands espaces naturels ou agricoles.

Une attention nouvelle à l'environnement émerge, se traduisant par une vigilance vis-à-vis des consommations énergétiques (logement, transport...) et une demande de matériaux sains.

La société contemporaine a glissé dans la « société des loisirs », du fait notamment de l'allongement de la durée de vie et de la réduction du temps de travail. Cette dimension nécessite une offre, qu'elle se situe dans le quartier, dans l'enceinte de la co-propriété ou du logement.

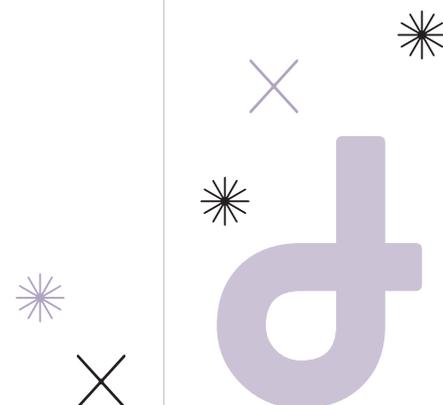
La proximité des services, des commerces, du travail... est perçue comme un véritable atout par les habitants¹. Cela pose la question de la mixité fonctionnelle et de la diversité programmatique au sein d'un quartier et du bâti-même. La notion de services est sans doute à élargir, pouvant émaner des secteurs privés et publics classiques mais aussi du secteur associatif (économie solidaire), tout comme les lieux de travail (espaces de co-working, pépinières, espace de travail à domicile...).

Enfants de la société de consommation, nous vivons dans une « société du choix ». **En matière d'habitat aussi, les habitants souhaitent pouvoir choisir un lieu de vie et un logement qui leur corresponde et soit à leur image.** Ainsi, se pose la question de l'attractivité résidentielle et du logement « désirable » : une diversité de formes d'habitat s'impose pour répondre à la multiplicité des goûts, des besoins, des modes et parcours de vie.



DES TYPOLOGIES NOUVELLES AU SEIN DE TISSUS CONSTITUÉS (EN HAUT, OPÉRATION SAINTES/EUROPAN DE BNR ARCHITECTES, ET EN BAS, HABITAT INTERMÉDIAIRE À SILLENBURG DANS LE BADE-WURTEMBERG).
Photos : BNR architectes et Fabienne Commessie/ADEUS

1. Source : Enquête Modes de Vie, ADEUS, 2012.





AU-DELÀ DES VALEURS DE CHAQUE CATÉGORIE DE POPULATION, DES PARCOURS DE VIE DE PLUS EN PLUS VARIÉS ET COMPLEXES QUI GÉNÈRENT DES DEMANDES DIVERSIFIÉES EN LOGEMENTS. Source : Mix'Cité/Aurba

Le lien social, dans une société individualiste, est un enjeu d'intérêt général. **On voit émerger une demande sociale de vie collective et de solidarité** qui appelle des réponses en termes d'aménagement et de forme urbaine adaptée pour qu'une vie collective soit possible, choisie et non subie. Cette question interroge l'espace public, mais aussi les espaces collectifs et mutualisés des espaces privés.

Alors que les pratiques de démocratie locale sont courantes dans les pays du Nord (Allemagne, Danemark...), elles se sont lentement développées en France ces dernières années, à la fois par la pression sociale mais aussi par les avancées législatives (loi SRU en 2000). **Les habitants souhaitent participer à la définition de leur cadre de vie**, aussi bien à l'échelle du quartier que du logement. Cette mobilisation citoyenne nouvelle peut produire des espaces plus diversifiés, riches, adaptés aux attentes et donc appropriables et gérés durablement à long terme.

Des aspirations touchent également la sphère domestique. Au sein de leur logement, les habitants aspirent à des espaces plus fluides et volumineux, à davantage de lumière et d'ensoleillement ainsi

qu'à une pièce extérieure (loggia, terrasse, jardin...) susceptible d'offrir un espace convivial (« effet barbecue»). Les rythmes de vie différents au sein d'une même famille, la cohabitation de personnes issues de familles recomposées, la cohabitation trans-générationnelle... sont autant de phénomènes contemporains qui nécessitent une conception adaptée des logements, avec notamment davantage d'intimité (sous forme de vie (cohabitation, décohabitation...)) et de la structure familiale (regroupement aléatoire selon les semaines et week-ends), nécessite de la flexibilité, ce qui peut se traduire par des espaces caméléons, « non définis » ou atypiques (hors normes).

Une palette de formes urbaines inégalement réparties sur le territoire

En parallèle de la connaissance des modes de vie des Bas-Rhinois, l'ADEUS mène, sur les territoires qu'elle accompagne (notamment dans le cadre de l'élaboration de PLUi), des campagnes de reconnaissance des formes urbaines permettant d'identifier les formes et typologies bâties comprenant de l'habitat. Ces dernières se déclinent selon cinq catégories principales :

- **Le tissu de centre ancien**, urbain ou villageois, est présent sur l'ensemble du territoire. Il se caractérise par une homogénéité du bâti (ordre continu, îlots fermés, gabarit de taille modérée) et une certaine mixité fonctionnelle. Cette dernière a cependant tendance à se « muséifier » sous la pression touristique, assurant moins le service aux habitants. Les typologies de logements y sont assez diversifiées.
- **Le tissu de faubourg**, présent en première couronne des communes urbaines, se caractérise par sa mixité fonctionnelle (commerces, services, artisanat...) et par la diversité et hétérogénéité des formes bâties et types de logements. Situé en marge mais à proximité des centres-villes, sur des voies structurantes et doté d'espaces ouverts, il reste un tissu très vivant et riche de potentialités.
- **Le tissu d'immeubles collectifs planifiés** est localisé essentiellement dans les communes urbaines et connectées. Il recouvre des formes urbaines variées, à la fois les grandes opérations de logements issues de la pensée fonctionnaliste et les petits immeubles résidentiels et immeubles urbains plus récents. Sur le plan formel, les immeubles collectifs se présentent majoritairement en ordre discontinu, en recul par rapport à la voirie, sans mitoyenneté. Ces opérations accordent une place privilégiée à la voiture. Ceux construits après-guerre jusqu'aux années 70 sont souvent de grande hauteur (de 4 à 15 niveaux) et peuvent offrir des commerces et services de proximité. Les petits collectifs, plus récents, sont des opérations plus modestes de 3 à 4 niveaux qui se caractérisent par leur monofonctionnalité.
- **Le tissu organisé de maisons**, présent sur l'ensemble du territoire, recouvre les maisons groupées et individuelles. Réalisé selon la procédure du lotissement, il s'agit d'un tissu homogène, le plus souvent organisé en poche pour éviter le transit automobile, présentant des logements familiaux mono-typiques dont le jardin et le parking privatifs sont les principaux attributs. Ces tissus sont monofonctionnels, n'offrant aucun service aux habitants. Souvent régis par des règlements internes, ils présentent peu de perspectives d'évolution.
- **Le tissu diffus**, très présent dans les « campagnes urbaines », correspond au pavillonnaire non organisé et spontané, au parcellaire de géométrie aléatoire qui s'est développé de façon sporadique



LA MAISON INDIVIDUELLE ET LE PETIT COLLECTIF, DEUX TYPOLOGIES DOMINANTES.

Photos : Jean Iseemann/ADEUS

le long des voies existantes. Dans ce tissu souvent localisé en périphérie des bourgs, le recours à la voiture y est indispensable. La faible densité bâtie donne des perspectives d'évolution à ce tissu.

Une production de formes urbaines et d'habitat génériques

Le mode de production de logements actuel, très standardisé, produit essentiellement deux types de formes urbaines : les petits immeubles collectifs et les maisons individuelles sous forme de lotissement. La production contemporaine s'avère ainsi être assez binaire, basée sur des modèles génériques, avec peu d'innovation.

Les objectifs en matière d'habitat intermédiaire (voir encadré), préconisés dans plusieurs schémas de cohérence territoriale (SCoT) du Bas-Rhin, sont loin d'être atteints, ce qui pose la question des points de blocage qui freinent la mise en œuvre de ce type de logements, qui pourtant est un bon compromis pour maîtriser l'étalement urbain tout en prenant en compte certaines attentes de la population (individualisation, appropriation de l'espace...).

L'habitat intermédiaire

C'est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Il se caractérise par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

Dis-moi qui tu es, je te dirai où tu habites

L'étude des modes de vie des Bas-Rhinois réalisée par l'ADEUS en 2012 a permis de mettre en exergue la diversité des types de modes de vie. Six grands groupes sociaux ont été identifiés, chacun se distinguant par ses valeurs et son idéal de vie. Des hypothèses concernant leurs choix en matière d'habitat et de localisation sur le territoire sont synthétisés ci-dessous.

Les adeptes d'un **mode de vie au service de la famille**, centré sur la vie de leur foyer et les besoins de leurs enfants, seront à la recherche d'un cadre de vie offrant des aménités adaptées à la petite enfance dans un environnement calme. Ce sont majoritairement des couples biactifs en début de trajectoire familiale, aspirant à accéder à la propriété, avec des revenus souvent inférieurs à la moyenne. Ce groupe se concentrera probablement dans les centralités intermédiaires et le périurbain proche, dans un tissu organisé de maisons individuelles ou groupées.

Les adeptes d'un **mode de vie dans la proximité, à distance** sont à la fois dans une recherche de vie dans une proximité fonctionnelle et en même temps d'élitisme et de sécurité. Ils se composent majoritairement de couples, souvent retraités, en trajectoire familiale post-parentale. Ils disposent de revenus supérieurs à la moyenne.

Ce groupe préférera vivre au sein de communes urbaines et/ou connectées, plutôt en couronne que dans l'hyper-centre. Il habitera de préférence dans des secteurs nouvellement urbanisés, occupant un appartement dans un immeuble collectif récent.

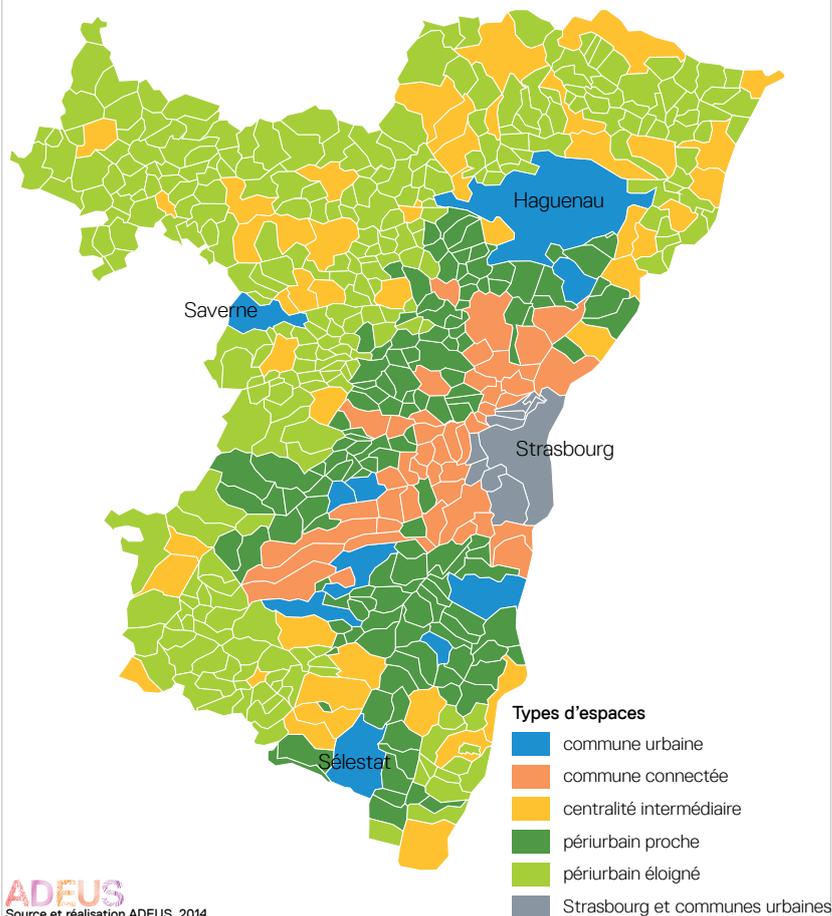
Les adeptes d'un **mode de vie urbain intense** sont majoritairement de jeunes ménages, étudiants et jeunes actifs au capital culturel et pouvoir d'achat important.

Ce groupe privilégie une localisation en ville, à proximité des services, habitant essentiellement dans le tissu ancien et dans les tissus d'habitat collectifs centraux des communes urbaines.

Les adeptes d'un **mode de vie ancré dans le lieu de vie**, aux revenus plutôt modestes, ont tendance à privilégier la vie dans la proximité, tant sur le plan social (famille, voisins) que spatial (accès aux services). Ce groupe aura tendance à habiter des immeubles collectifs et maisons d'ancienne génération, éventuellement groupées, situées essentiellement dans les communes connectées, les centralités intermédiaires, les quartiers de faubourg...

Les adeptes d'un **mode de vie champêtre**, majoritairement des familles et de retraités aux revenus supérieurs à la moyenne, sont très sensibles

LES TYPES D'ESPACES DANS LE BAS-RHIN



à leur tranquillité et à la générosité de leur espace vital, permettant une distinction sociale. Ce groupe choisira d'habiter les « campagnes urbaines », localisées dans le périurbain éloigné, de préférence au sein de tissus diffus.

On distingue aussi un groupe constitué de ménages **qui subissent leur mode de vie**, peu exigeants quant aux critères de choix de leur cadre de vie, pour peu qu'ils soient à proximité de leur travail et que leur logement soit bon marché. Ce sont principalement des ménages isolés ou couples sans enfant, surreprésentés parmi les employés et les ouvriers, avec des revenus faibles. Ce groupe est susceptible d'habiter tous les types d'espaces et de logements.

Sur la base de ces observations, on peut se poser les questions suivantes : les groupes de modes de vie habitent-ils par choix ou par défaut ? Subissent-ils leur mobilité, faute de logement adapté ? Sont-ils à l'origine de la spécialisation des territoires qu'on observe depuis plusieurs années ou subissent-ils ce phénomène, faute de trouver un logement « sur mesure » dans tous les types de territoires ?

Quelques pistes d'adaptation des formes urbaines aux modes de vie

Que ce soit pour réduire les mobilités subies et inutiles, pour lutter contre l'entre-soi issu de la spécialisation des territoires, pour répondre aux nouvelles attentes de nos contemporains en matière d'habitat, il conviendrait de mieux adapter formes urbaines et modes de vie. Ce travail passe par une approche à plusieurs échelles : celle micro du logement et celle macro de l'aménagement des territoires où la majorité des profils d'habitants doit pouvoir vivre. Voici quelques pistes pour aller dans ce sens.

Saisir l'opportunité du renouvellement urbain pour sortir de la production standardisée et enrichir les formes urbaines

La tendance qui consiste à inscrire l'urbanisation davantage dans le tissu existant et moins en extension urbaine est déjà amorcée. La « tabula rasa » n'est plus de mise et la ville de demain rime avec le recyclage des tissus et bâtis existants. Ce changement ouvre de nouvelles perspectives, plus propices à un bâti « sur mesure », moins standardisé et normé.

En plus de produire des logements plus diversifiés, ce nouveau cadre permettra de « réparer » les formes existantes, de complexifier l'espace pour le rendre plus qualitatif, de créer de nouveaux rapports d'échelle, de produire des proximités nouvelles, d'offrir de nouveaux services.... De nouvelles opportunités se dessinent en termes de mise en relation, maillage, resserrement de l'espace et intensité spatiale.

Faire évoluer les formes urbaines qui s'y prêtent le mieux

Certains tissus semblent figés, que ce soient les centres anciens qui parfois se « muséifient », sclérosés par les logiques patrimoniales, ou les lotissements pavillonnaires, qui sont encore souvent verrouillés par des règlements interdisant toute évolution des gabarits et implantations.

A l'inverse, d'autres tissus urbains présentent un potentiel de mutabilité et d'adaptation comme, par exemple, le tissu de faubourg dont la densification est encore possible car non achevée, ou encore le tissu diffus qui présente, grâce à sa densité très faible, des marges d'évolution importantes. Il convient cependant d'être vigilant quant à l'évolution de ces tissus sensibles, tant du point de vue de l'acceptation sociale que du point de vue paysager.



LE FONCIER DISPONIBLE DANS L'ENVELOPPE URBAINE (À GAUCHE, EXEMPLE DE WANGEN) OFFRE DES OPPORTUNITÉS POUR SORTIR DES FORMES URBAINES STANDARDISÉES (À DROITE, EXEMPLE D'UN LOTISSEMENT À MARLENHEIM). Réalisation ADEUS, 2014



LA REQUALIFICATION D'ENSEMBLES D'IMMEUBLES COLLECTIFS DES ANNÉES 50 (ARRIÈRE-PLAN PHOTO CENTRALE) POUR RÉPONDRE AUX NOUVEAUX MODES DE VIE ET ASPIRATIONS (PIÉTONISATION DES PIEDS D'IMMEUBLES, ÉQUIPEMENTS DE CONVIVIALITÉ DE PROXIMITÉ, ESTHÉTIQUE « DÉSIRABLE »...). SIEDLUNG BUCHHEIMERWEG, COLOGNE. Source : Astoc architectes



UNE HYPOTHÈSE D'ÉVOLUTION DU TISSU PAVILLONNAIRE Source : consultation du Grand Paris, ©Ateliers Lion associés, mandataire du groupe Descartes

Diversifier le mode de production pour produire des formes urbaines plus diverses et adaptées

La faible diversité des logements produits globalement dans le Bas-Rhin ces dernières décennies interrogent, posant la question, au-delà de la satisfaction des habitants, de l'attractivité résidentielle du territoire. L'inversement de tendance, susceptible de produire des logements plus séduisants et adaptés, ne pourra se faire que sur la base d'innovations.

Dans un pays comme la France, où la promotion privée et la promotion sociale règnent sur la production de logements, les expériences étrangères basées sur les initiatives de la société civile (la « 3^{ème} voie du logement ») sont riches d'enseignements. Ces modèles alternatifs, très répandus chez nos voisins allemands et suisses, sont en cours d'expérimentation en France, encouragés récemment par le législateur.

Les **coopératives d'habitation** sont des sociétés à but non lucratif visant à répondre aux besoins en logements de ses membres. Les coopérateurs sont à la fois locataires et propriétaires de parts sociales. La fonction habitat prime sur l'investissement immobilier. La loi ALUR a récemment donné un cadre juridique actualisé à ce type de montage.

L'**autopromotion** immobilière consiste en un regroupement de particuliers en vue de réaliser une opération d'habitat collectif pour eux-mêmes. Les logements sont ainsi conçus sur mesure, répondant parfaitement aux attentes des futurs habitants. Souvent dotés de locaux mutualisés (salle commune, chambre d'amis, atelier, buanderie...), ils portent l'ambition d'une vie collective. Des expériences de co-réalisation avec des bailleurs sociaux ont permis de tendre vers de la mixité sociale. L'Eurométropole de Strasbourg mène depuis 2008 une politique en faveur de ce type de montage, notamment en mettant à la disposition des autopromoteurs des terrains de la ville et une assistance technique.

Le **développement d'une coopération plus importante entre public et privé**, mobilisés sur un même objectif partagé, pourrait être un axe de progression. Le secteur privé pourrait être impliqué en amont dans le portage de politiques publiques. Ces engagements partenariaux, pris par l'ensemble des parties prenantes, peuvent faire l'objet d'un document contractuel, de type Charte partenariale.

La **question foncière** est, elle aussi, à réinterroger dans le contexte de reconstruction de la ville sur elle-même, cadre dans lequel le foncier s'avère être plus complexe, impacté par des questions de morcellement, pollution des sols, occupation légale et illégale (squat), etc. Dans ce domaine aussi, l'innovation est souhaitable (portage foncier, baux long terme, mutualisation des risques et des coûts...).



L'IMMEUBLE D'AUTOPROMOTION K'HUTTE À STRASBOURG (À GAUCHE) ET COUR APPROPRIÉE ET « HABITÉE » DANS UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION À HAMBOURG.
Photos : Fabienne Commessie et David Marx/ADEUS



L'INNOVATION DANS LE LOGEMENT, INDISPENSABLE POUR ADAPTER CES DERNIERS AUX NOUVEAUX MODES DE VIE (LOGEMENTS SOCIAUX EXPÉRIMENTAUX À LA CITÉ MANIFESTE DE MULHOUSE, ARCHITECTES LACATON VASSAL ET LA « RECHERCHE-ACTION » PAR MAQUETTE ÉCHELLE 1 EXPÉRIMENTÉE SUR LA FRICHE VILLEMIN À NANCY, PARTENARIAT BATIGÈRE, CAISSE DES DÉPÔTS, ÉCOLES D'ARCHITECTURE DE NANCY ET STRASBOURG). Photos : Vincent Flickinger et Fabienne Commessie/ADEUS

La récente loi CAP du 07.07.2016, relative à la liberté de création, en introduisant la notion de « permis de faire » permet une dérogation aux règlements et normes. Cette loi ouvre une voie nouvelle à l'innovation et l'expérimentation, notamment dans le logement social.

Conclusion et enjeux

On assiste ces dernières décennies à un foisonnement de modes de vie et d'aspirations, basé autant sur des valeurs culturelles que sur la situation à un moment « t » des parcours de vie. Devant cette pression de la société civile, demandeuse de multiples options en matière d'habitat et de lieux de vie, la ville générique produite actuellement semble bien fade, peu diversifiée et en incapacité de répondre aux attentes.

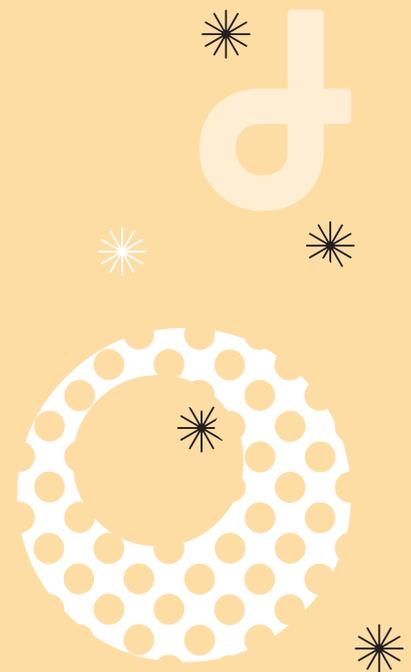
Malgré les efforts répétés de la puissance publique pour rectifier la tendance, on parvient difficilement à produire certains logements qui répondent aux attentes liées aux modes de vie des gens, que ce soient par exemple les logements intermédiaires dans les campagnes urbaines ou les grands logements dans le cœur métropolitain.

Alors, comment faire pour produire l'habitat que nos contemporains attendent et prendre les devants par rapport aux risques liés à la spécialisation des territoires et à la décohésion sociale ?

Cela passe sans doute par un travail sur l'espace à plusieurs échelles, que ce soit celle de l'aménagement des territoires où les thèmes comme la mixité fonctionnelle, la densité bâtie, la programmation de logements... doivent être réinterrogés, que celle du logement où les questions de façons d'habiter, de typologies de logements... doivent être pensées de façon ouverte et progressive.

Une place privilégiée doit être accordée à l'innovation dans le logement et aux changements en matière de modes de production, afin de sortir de la production standardisée et normée. Nos voisins proches suisses et allemands ont développé des modes alternatifs, notamment basés sur la culture de la négociation, sur le partenariat entre acteurs publics et privés, mais aussi et surtout sur la participation citoyenne.

Les formes urbaines d'habitat ainsi produites répondent plus facilement à la demande sociale, au vivre ensemble, à la qualité urbaine et architecturale et préfigurent la ville de demain, adaptée et attractive.



Bibliographie

- *Analyses typo-morphologiques pour un encadrement adapté du territoire*, Les notes de l'ADEUS n° 133, septembre 2014
- Patrick Baggio, *Formes d'habitat, formes d'habiter*, conférence-débat, Strasbourg, 3 mai 2013
- *Six façons d'organiser sa vie quotidienne*, Les notes de l'ADEUS n° 103, septembre 2013
- Jean Viard, *Nouveau portrait de la France*, Éditions de l'Aube, 2012
- Monique Eleb et Philippe Simon, *Entre confort, désir et normes : le logement contemporain*, rapport, PUCA pour le Ministère de l'Écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, août 2012
- Jean Viard, *Les nouveaux modes de vie et l'urbanisme de demain*, conférence-débat, Strasbourg, 2 février 2010
- *Habitat et formes urbaines. Densité comparée et tendances d'évolution en France*, FNAU, octobre 2006
- Jean Viard, *La France des temps libres et des vacances*, Éditions de l'Aube, 2002



L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**
Équipe projet : **Fabienne Commessie (chef de projet), Stéphanie Martin**
PTP 2017 - N° projet : **1.4.2.2**
Photo : **Fabienne Commessie** - Mise en page : **Jean Isenmann**

© ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org