

QUELS MODES D'HABITER ?

BESOINS ET REGARDS
RÉTROSPECTIFS
DES HABITANTS

ANALYSE
CROISÉE

L'habitat a connu différentes phases de transformations au fil du temps. Depuis le XIX^e siècle, le déploiement du parc de logements a été marqué par l'évolution des modes constructifs, des phases de production plus ou moins massives, normalisées et une prise en compte des préoccupations énergétiques et environnementales.

Parallèlement, le contexte démographique, la composition des ménages et l'évolution des modes de vies ont également impacté les mutations de ce parc. Enfin, les politiques d'urbanisme (Politique des zones d'urbanisation prioritaire, loi SRU, loi Elan...) ont orienté les documents d'aménagement et d'urbanisme afin de limiter le mitage et la consommation des terres agricoles et naturelles et encourager la densification et les caractères durables et environnementaux des opérations d'habitat.

Au cœur de ces évolutions, les habitants, principaux acteurs concernés, ont fait l'objet d'enquêtes nationales sur leurs aspirations et besoins en matière de logement. Cependant, ces connaissances n'ont jamais réellement été prises au sérieux¹. Il faut attendre 2002, avec la loi relative à la démocratie de proximité, pour imposer la participation des habitants aux projets d'aménagement.

Depuis une dizaine d'années, de nombreuses opérations d'habitat dites « innovantes » ont été produites en Bretagne. Certaines ont obtenu la labellisation « éco quartier » et d'autres ont pu faire l'objet d'un retour d'expériences de la part des occupants. Face aux partis pris urbanistiques, les habitants, suite à leurs installations, sont rarement entendus sur leur degré de satisfaction et les améliorations à apporter.

Au travers de cette étude, ce sont les points de vues et retours d'expériences des habitants, sur les opérations « innovantes » que l'agence a souhaité recueillir. Ces travaux ont été réalisés avec la contribution de Louise PELLEN, stagiaire au sein de l'agence (avril à juillet 2019).

Avertissement

Ce travail a été réalisé avant la crise du COVID 19 et ses conséquences sur les usages dans l'habitat. En effet, cette crise a mis en avant le déploiement du télétravail et l'improvisation et/ou l'adaptation de l'usage de certaines pièces d'habitation et les besoins d'espaces extérieurs. À ce jour, nous n'avons pas de visibilité sur les impacts potentiels de cette crise, les analyses réalisées sur ce sujet pourront donc être amenées à évoluer.

¹. BONVALET Catherine. Les aspirations des Français en matière de logement en 1945 : un regard sur l'histoire du modèle pavillonnaire. 11 pages. Mars 2020

SOMMAIRE

06 / PARTIE 01

LES CHOIX URBANISTIQUES DANS LES OPÉRATIONS D'HABI- TAT CORRESPONDENT-ILS AUX ATTENTES ET BESOINS DES MÉNAGES ?

L'habitat individuel : les changements de représentations	08
Les mutations démographiques en France et en Bretagne	12
Les évolutions des logements	16
Le parcours résidentiel	20
Les besoins et les attentes des ménages	22

28 / PARTIE 02

COMMENT LES HABITANTS CONSIDÈRENT LEUR HABITAT : ANALYSES DES OPÉRATIONS

La sélection des opérations à étudier	30
Étude de cinq projets d'habitat en Bretagne	36
Les regards des habitants	46

CONTEXTE ET CONTOURS DE L'ÉTUDE

04

L'agence d'urbanisme et de développement économique Quimper Cornouaille Développement accompagne les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de Cornouaille pour l'élaboration et la mise en œuvre de leurs politiques de l'habitat. Dans le cadre de leurs programmes locaux de l'habitat (PLH), les collectivités tentent de satisfaire les besoins à la fois quantitatifs et qualitatifs en logements. C'est le cas de plusieurs EPCI cornouaillais qui ont inscrit dans leur programme d'actions une fiche en faveur de l'adaptation de la production de l'habitat aux modes de vies et aux besoins des ménages, ou de la prise en compte des innovations dans ce domaine.

Pour y répondre, ces actions requièrent une meilleure compréhension de l'évolution des ménages, à l'échelle locale, régionale voire nationale, afin de préciser et de qualifier les changements sociétaux.

Pour ce faire, la commission aménagement et le conseil d'administration de l'Agence ont approuvé le lancement d'une étude sur l'évolution des modes d'habiter dans les opérations « innovantes » réalisées en Cornouaille et en Bretagne.

LES ENJEUX DE L'ÉTUDE

- **la connaissance** : cerner et différencier les éléments d'explications sur l'évolution des modes d'habitat. Acculturer les élus sur les évolutions des besoins d'habitat des ménages.
- **la mise en œuvre** : alimenter les réponses qualitatives des projets d'habitat dans le cadre des politiques de l'habitat.
- **les projections** : anticiper les besoins à venir compte tenu de la situation du parc actuel et des évolutions démographiques.

L'OBJECTIF DE L'ÉTUDE

Cette étude a pour **objectif de contribuer à une meilleure prise en compte des besoins des ménages au travers de la qualité et des usages dans les opérations** et les politiques de l'habitat.

Pour cela, nous mettons en perspective les modes d'habiter des populations au sein de cinq opérations innovantes avec les choix urbanistiques et d'habitat retenus par les élus.

Nicole Mathieu² a forgé le concept de « mode d'habiter »
pour réconcilier sociologie et géographie,
mais surtout pour désigner un système de relations
entre le naturel et le social.

QU'EST-CE QUE LA NOTION D'HABITER ?

Ainsi le concept de « mode d'habiter » est construit pour permettre d'appréhender l'ensemble des relations qui s'établissent entre ces deux pôles généralement pensés

séparément : les lieux et les milieux d'une part, les individus et « les gens » de l'autre.

Le « mode d'habiter » comporte quatre dimensions :

HABITER ET CIRCULER

- 01** Habitudes de déplacement à pied, en voiture, la place de cette dernière dans l'opération.

HABITER ET TRAVAILLER

- 02** Choix du lieu de résidence, proximité au travail.

HABITER ET SE LOGER

- 03** Satisfaction par rapport au logement (nombre de pièces, surface, conception, orientation, vis-à-vis, relation au jardin).

HABITER ET VIVRE ENSEMBLE

- 04** Relation de voisinage, vis-à-vis avec les voisins, lieu d'échange, adhérent d'association.

Le mode d'habiter concerne donc l'habitat au travers de son occupation, de son appropriation de la manière de vivre au quotidien au travers des déplacements, du quartier, des extérieurs et également des espaces de vie dans la commune.

Nous avons donc retenu cette approche pour identifier les thèmes des questionnaires soumis aux habitants des cinq opérations retenues pour l'étude.

². Géographe, directrice de recherche émérite au CNRS. Elle a réalisé de nombreux travaux en interdisciplinarité notamment avec les sciences sociales et les sciences de la nature et la « culture de la nature » des citoyens ordinaires.



PARTIE 01

LES CHOIX URBANISTIQUES DANS LES OPÉRATIONS D'HABITAT CORRESPONDENT- ILS AUX ATTENTES ET BESOINS DES MÉNAGES ?

L'HABITAT INDIVIDUEL SE DÉMOCRATISE À LA FIN XIX^E SIÈCLE NOTAMMENT AVEC LA SOCIÉTÉ INDUSTRIELLE. CE MODÈLE D'HABITAT FAIT RÊVER LA MAJORITÉ DES FRANÇAIS.

PARTIE 1 : LES CHOIX URBANISTIQUES DANS LES OPÉRATIONS D'HABITAT CORRESPONDENT-ILS AUX ATTENTES ET BESOINS DES MÉNAGES ?

L'HABITAT INDIVIDUEL : LES CHANGEMENTS DE REPRÉSENTATIONS

08

Face au problème du logement de la classe ouvrière du début du XX^e siècle, certains patrons paternalistes développent l'habitat pavillonnaire ouvrier à proximité des usines. Ils y voient un moyen de loger leur main-d'œuvre, tout en la stabilisant et ainsi protéger l'ordre social et moral en place. C'est l'exemple de la cité Ker Anna développée par le groupe Bolloré pour ses employés et ouvriers, en 1918, à Ergué – Gabéric, à l'instar des cités du nord et de l'est de la France.

Après la première guerre mondiale, les lotissements se développent en France, dans un contexte de crise du logement intégrant une grande part de l'évolution démographique des banlieues dans les grandes agglomérations de France.

Destinés aux classes populaires, ces nouveaux lotissements se multiplient aux abords des grandes villes. Ce succès est également soutenu par l'essor de la mobilité, la démocratisation des prêts bancaires, le changement d'image de la banlieue et surtout le vide juridique lié à l'inexistence des autorisations qui entoure encore sa pratique. En effet, ce rêve devient parfois cauchemardesque à cause des spéculations foncières et l'apparition du scandale des « mal lotis ».

De nombreux terrains, vendus à bon marché et souvent excentrés, rendent souvent difficiles voire impossibles le raccordement au réseau communal et l'évacuation des eaux usées.



Quimper – Cité du gaz

Pour contrer cette crise du logement des années 1920 et arrêter l'extension non contrôlée des banlieues pavillonnaires, la loi Cornudet de 1919 va instaurer un contrôle des autorisations pour lotir et créer le permis de construire ainsi que l'autorisation d'aménagement. Pour favoriser le contrôle de ce développement, cette loi va créer des habitats à bon marché – HBM. Elle permet la construction de 260 000 logements en 5 ans, qui sont soit mis à la vente soit à la location. C'est le moment où l'État va prendre sous son aile le logement, pour aider les plus démunis.

Ce déploiement du parc neuf introduit le confort dû aux progrès techniques et montre une séparation des espaces dits « nobles » des espaces « réservés aux services », ou les possibles extensions du logis sous la forme de caves, de greniers ou de dépendances. La

maison doit alors avoir plusieurs attributs dont le confort, une organisation moderne et facilement reproductible, et donc permettre un faible coût de construction.

Après la Seconde Guerre mondiale, une nouvelle crise du logement survient, suite à la destruction d'une partie du parc par les bombardements, notamment en Bretagne, et à la multiplication des besoins du fait du baby-boom.

La construction à cette époque va connaître un développement très rapide pour pouvoir loger les habitants. L'État met en place les grands ensembles. Entre 1958 et 1977, dix zones d'urbanisation prioritaire (ZUP) voient le jour en Bretagne ; c'est l'avènement des « cités » ou « grands ensembles ».



Quimper – ZUP de Kermoysan en 1968

10

À Quimper, c'est le développement du quartier de Kermoysan avec la création de près de 2 800 logements.

À Concarneau, le quartier de Kérandon se déploie dans une moindre ampleur, avec 680 logements publics. Cette production répond à un besoin quantitatif de logements.

Les années 1960 marquent également un retour du modèle pavillonnaire lié à la nouvelle idéologie qui promeut la maison comme garante de la paix sociale auquel s'ajoute le début d'une sévère critique des grands ensembles. L'État va favoriser le développement de l'individuel avec de nouveaux modes de financement du logement, notamment avec l'encouragement à l'épargne privée et les nouveaux crédits à l'immobilier.

À partir de 1990 et jusque dans les années 2000, le déploiement des lotissements est marqué par des préoccupations environnementales, avec en particulier l'introduction de la gestion de l'eau.

L'injonction environnementale va s'étoffer avec la loi solidarité renouvellement urbain (SRU) et un système de contraintes environnementales et paysagères. La planification des usages du sol s'efforce d'articuler aménagement et développement durable. Les mesures visant à protéger le foncier agricole périurbain se sont multipliées à la croisée du droit rural, du droit de l'urbanisme et du droit de l'environnement. Cet impératif de gestion économe de l'espace est

imposé et modifie la conception des opérations d'habitat individuel. La qualité des opérations est également renforcée avec la nécessité de produire un projet architectural et paysager. À ces approches réglementaires s'est ajoutée une diversité de dispositifs incitant les acteurs à définir eux-mêmes leurs objectifs dans la perspective d'un développement local concerté.

POURQUOI CET ATTRAIT DES FRANÇAIS POUR LA MAISON ?

Selon l'observatoire de la ville de 2007, la maison individuelle demeure le modèle le plus convoité parmi la population française. Près de 90 % des personnes interrogées auraient choisi ce type d'habitat, sachant que 7 interrogés sur 10 y demeurent. Ce modèle était déjà le choix des Français lors d'une enquête réalisée en 1945 dans laquelle 72 % des ménages interrogés plébiscitent la maison individuelle.

La maison permet d'avoir un patrimoine, moderne, avec les nombreux progrès techniques et promet une ascension sociale. Elle répond aux besoins de s'approprier un espace d'intimité et de sécurité.

La maison individuelle permet aussi aux individus

de modifier, moduler leur logement avec l'arrivée d'un enfant, de l'adapter à leurs envies et leurs désirs qu'ils concernent les espaces intérieurs ou extérieurs. L'individu peut prendre tout simplement possession de son espace.

Cela permet également une reconnaissance des autres, une sorte d'ascension sociale.

Selon Catherine Bonvalet³, la propriété a une valeur symbolique très forte en France. Cela se traduit par une vision hiérarchique des statuts d'occupation, vision selon laquelle la propriété d'une maison individuelle ou d'un appartement en centre-ville se situe au sommet de l'échelle résidentielle et le locataire H.L.M au bas.

À cette image correspond l'idée d'un « parcours résidentiel » idéal dont la propriété serait l'aboutissement et la location qu'une étape.

L'apanage de la propriété individuelle est

également dû à l'idée de pouvoir céder un jour sa maison, qui constitue un capital économique. Elle permet **d'échapper aux règles de fonctionnement du marché** et permet de s'élever socialement. Selon le sociologue Émile Durkheim, **« la propriété permet un enrichissement de la famille »**, il y a une longévité du bien et du capital amassé. Une sorte de garantie dans le temps pour notre famille, d'où un lien familial fort, c'est « un projet de reproduction biologique et sociale (Bourdieu, 1990) ». La maison devient une histoire commune à la famille, on y trouve des éléments du passé, une certaine nostalgie.

Néanmoins, d'après le sociologue Guy Tapie **« l'habitat individuel est aujourd'hui en baisse. En effet, auparavant il était une aspiration commune à la famille, la famille nucléaire, mais ce modèle familial tend à évoluer »**.

3. Catherine BONVALLET — Sociologie de la famille, sociologie du logement : un lien à redéfinir. Article de Sociétés Contemporaines Année 1997 25 pp. 25-44.



LES MUTATIONS DÉMOGRAPHIQUES EN FRANCE ET EN BRETAGNE

L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION EN FRANCE ET EN BRETAGNE

Depuis les années 70, la France a connu un développement important de sa démographie. De 1968 à 1999, les dynamiques démographiques de la Bretagne et de la France étaient analogues avec des rythmes de 0,5 % par an. En Cornouaille et dans le Finistère, les évolutions étaient légèrement inférieures avec des rythmes annuels constatés de 0,3 %. **C'est à partir des années 2000 que ces dynamiques se sont accélérées pour l'ensemble des territoires** avec des progressions plus soutenues en Bretagne (+0,8 % par an) par rapport à la France (+0,6 %) et aux territoires cornouaillais et finistérien (+0,4 %).

L'ALLONGEMENT DE LA DURÉE DE VIE

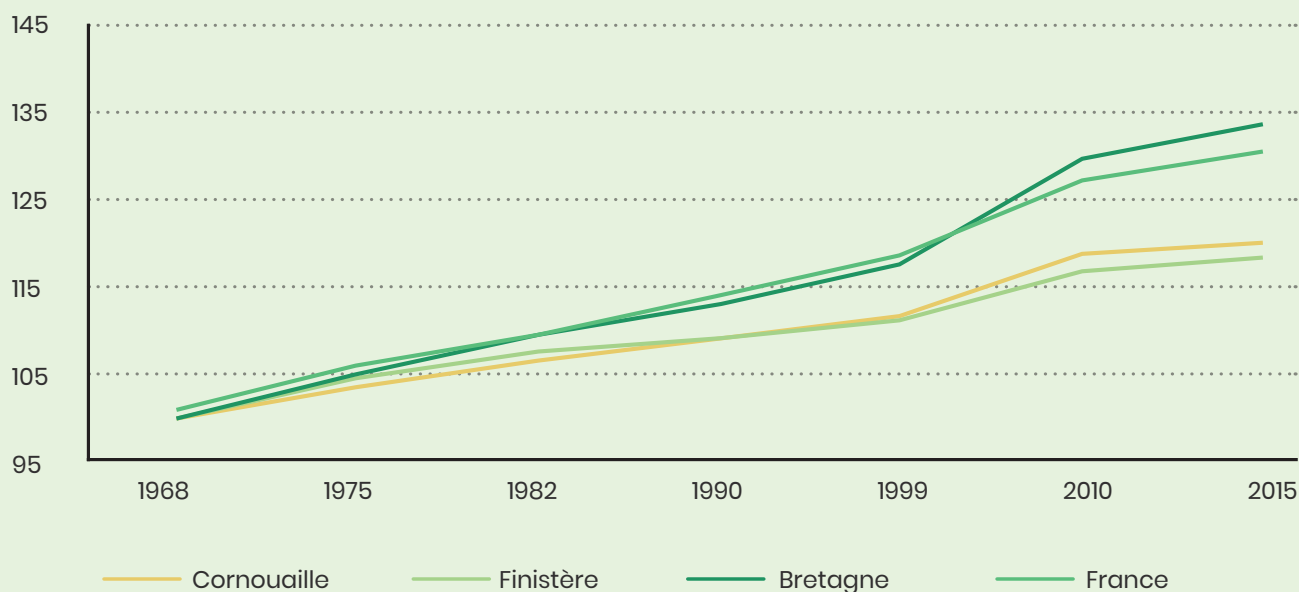
Depuis une soixantaine d'années, la durée de l'espérance de vie progresse en France. L'espérance de vie des femmes a toujours été plus longue que celle des hommes. Selon l'INSEE, en 1948 l'espérance de vie d'un homme était de 63 ans et de 69 ans pour une femme. En 2018, celle-ci est passée à 80 ans pour les hommes et à 85 ans pour les femmes.

Cette progression impacte le vieillissement de la population en lien avec le phénomène du baby-boom.

En Cornouaille, en 1968, les plus de 60 ans représentaient 20 % de la population. **En 2015, c'est un tiers de la population (31,5 %).** Selon les projections de l'INSEE (modèle Omphale - scénario central), **en 2040, cette population représentera 40 % de la population.**

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS (BASE 100 EN 1968)

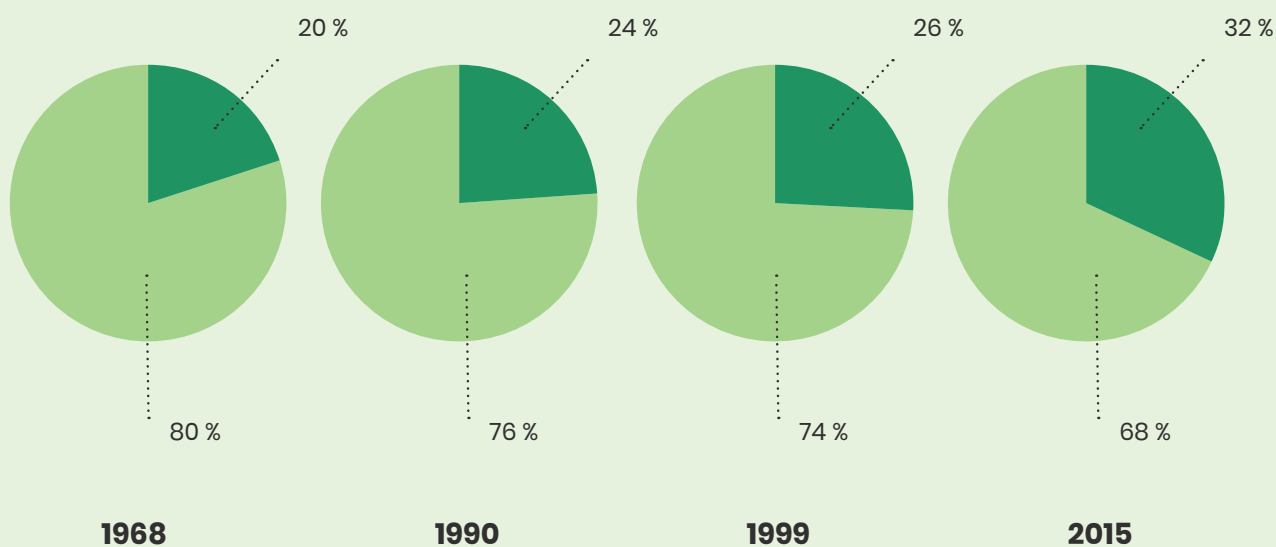
Sources : Insee, RP 1968 à 1999 dénombremments – RP 2010 et RP 2015 exploitations principales



13

ÉVOLUTION DE LA PART DES 60 ANS ET PLUS DEPUIS 1968 EN CORNOUAILLE

Sources : Insee, RP 1968 à 1999 dénombremments – RP 2010 et RP 2015 exploitations principales



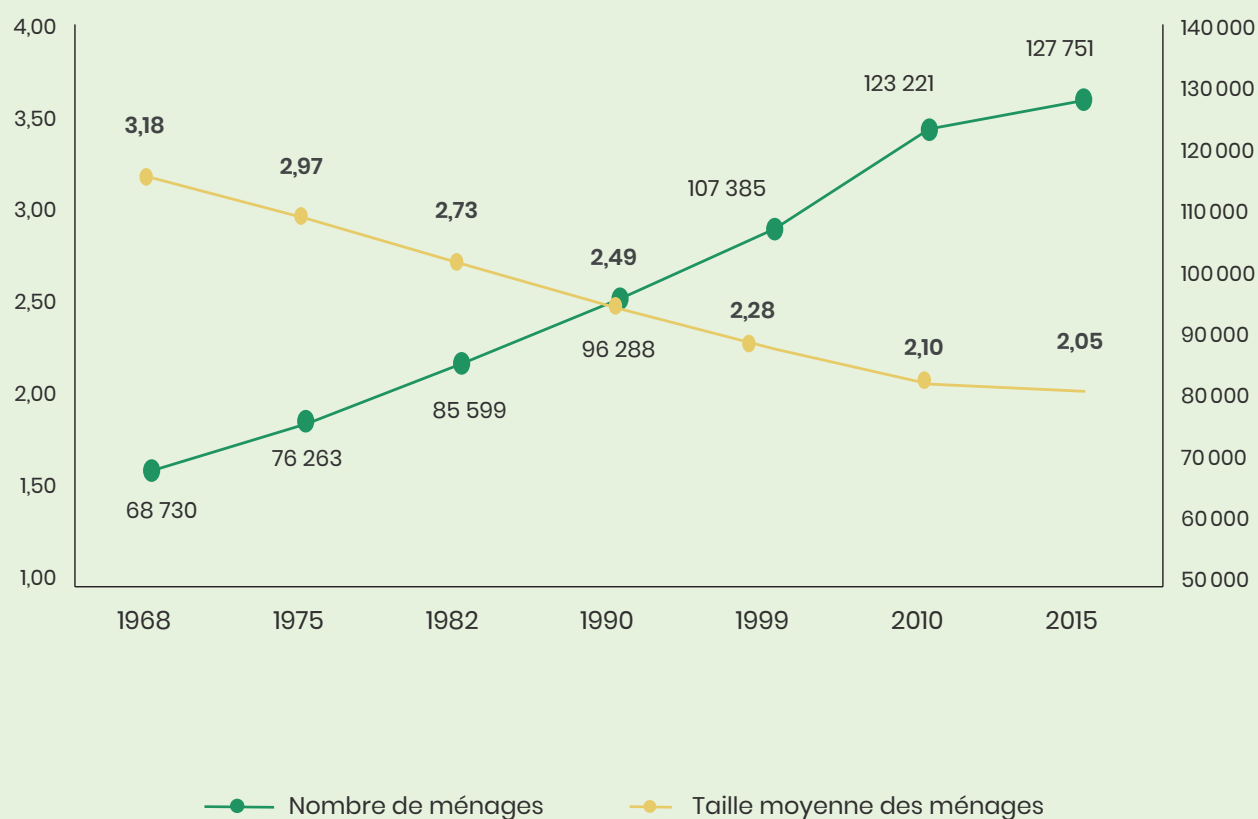
LE DESSERREMENT ET LA COMPOSITION DES MÉNAGES⁴

Avec 127 800 ménages en 2015, la Cornouaille a doublé le nombre de ses ménages depuis 1968. Sur la même période, la population constituant ces ménages n'a été multipliée que par 1,2. Les principaux moteurs à l'origine de la hausse du nombre de ménages sont la croissance de la population et le desserrement des ménages, à savoir la diminution du nombre de personnes vivant dans un même logement.

Ce desserrement s'est traduit par une réduction de la taille des ménages de 3,2 personnes en 1968 à 2,05 en 2015. C'est un phénomène sociologique lié à la fois au vieillissement de la population, à l'augmentation de la monoparentalité et à la décohabitation.

ÉVOLUTION DU NOMBRE ET DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES EN CORNOUAILLE

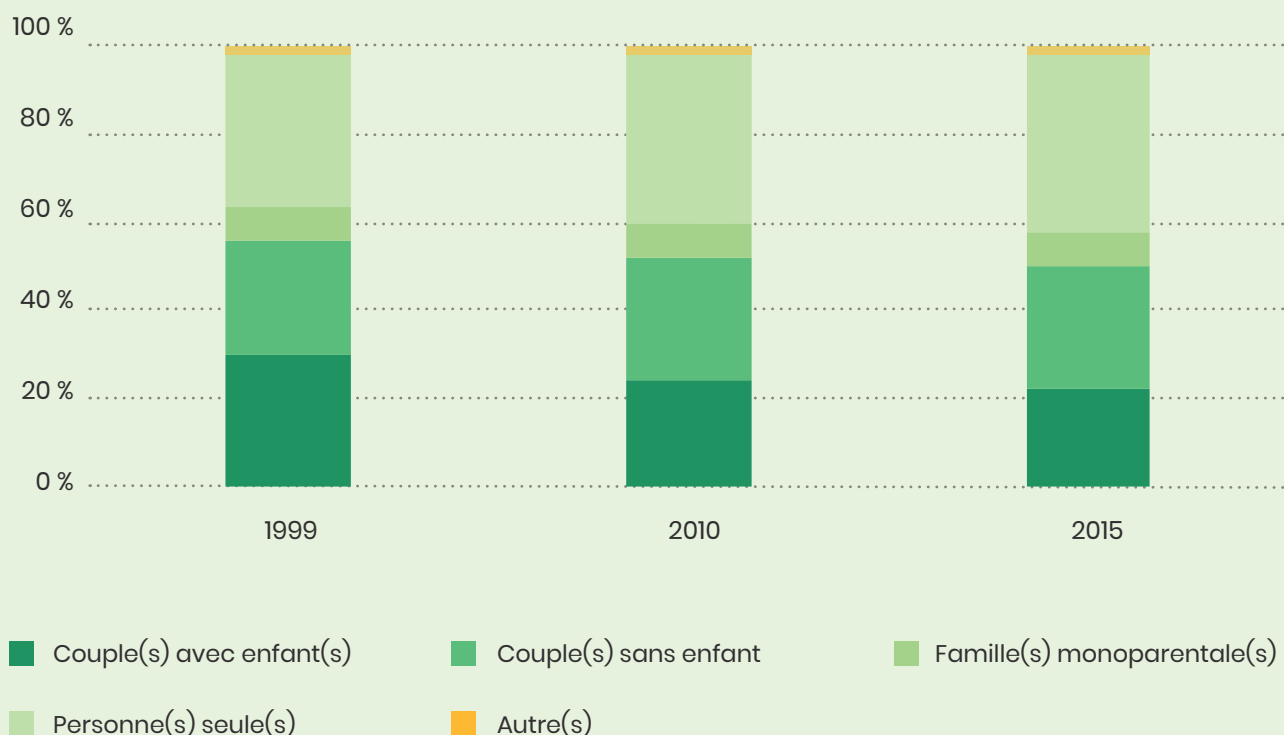
Sources : Insee, Recensement 2015



4. Selon l'INSEE, un ménage, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DES MÉNAGES ENTRE 1999 ET 2015 EN CORNOUAILLE

Sources : Insee, Recensement 2015



15

Le rapport de la famille avec le logement a donc évolué. La composition des ménages s'est diversifiée avec le développement de ménage d'une personne liée à la progression des divorces et de la décohabitation.

La Cornouaille connaît depuis 1999, une progression des ménages constitués d'une personne seule, avec 34 % en 1999 contre 40 % en 2015 et une diminution des couples avec enfants. En France, depuis 1975, le nombre de personnes occupants un logement a enregistré une baisse des représentations de ménages de trois personnes et plus, et parallèlement, une hausse exponentielle des personnes vivant seules soit 22 % de la population en 1975 contre 35 % en 2018.

C'est la fin du modèle résidentiel familial connu lors des Trente Glorieuses qui se caractérisait

par une trajectoire résidentielle linéaire basée sur le départ de la maison parentale au moment de la constitution du couple. Ce ménage débutait son parcours dans du collectif citadin pour aller ensuite vers l'accession à la maison individuelle dans le périurbain. Cette situation était liée à un contexte socioéconomique stable ; lié notamment à une stabilité des conditions de travail et un salariat plus sécurisé. Cependant, ce modèle a été transformé et ne correspond plus au phénomène archétypal d'aujourd'hui⁵. Les trajectoires de vies sont plus complexes, les familles grandissent, se défont puis se recomposent. De plus, la mobilité géographique a fait évoluer le logement vers des phénomènes de bi-résidentialisation où l'un des membres du couple réside dans la ville de son travail dans la semaine et rejoint la cellule familiale le week-end.

5. Évolutions démographiques et sociologiques dans nos territoires. Certu Dossiers n°259 Août 2012.

LE PARC DE LOGEMENTS
A CONNU DE NOMBREUSES
TRANSFORMATIONS LIÉES
À SON DÉPLOIEMENT,
L'ÉVOLUTION DE SA
TAILLE, L'AMÉLIORATION
DU CONFORT ET DE SON
USAGE.

PARTIE 1 : LES CHOIX
URBANISTIQUES DANS LES
OPÉRATIONS D'HABITAT
CORRESPONDENT-ILS AUX
ATTENTES ET BESOINS
DES MÉNAGES ?

LES ÉVOLUTIONS DES LOGEMENTS

16

DEUX FOIS PLUS DE LOGEMENTS EN CINQUANTE ANS

Depuis 1968, le volume du parc de logements a progressé deux fois plus vite que la population. La Cornouaille dispose de 171 400 logements en 2015, contre 79 500 en 1968.

Ce déploiement est lié à plusieurs éléments dont le desserrement des ménages. Il est également dû au développement touristique et à la **multiplication des résidences secondaires, particulièrement dans les communes littorales**. En 2015, ces résidences sont 4,6 fois plus nombreuses qu'en 1968. Dans le même temps, les résidences principales n'ont fait que « doubler » de volumes.

Cette augmentation a entraîné une progression des prix des marchés immobiliers et fonciers

dans des territoires littoraux et a induit un report des primo-accédants vers les marchés plus abordables des communes périphériques et des zones rurales.

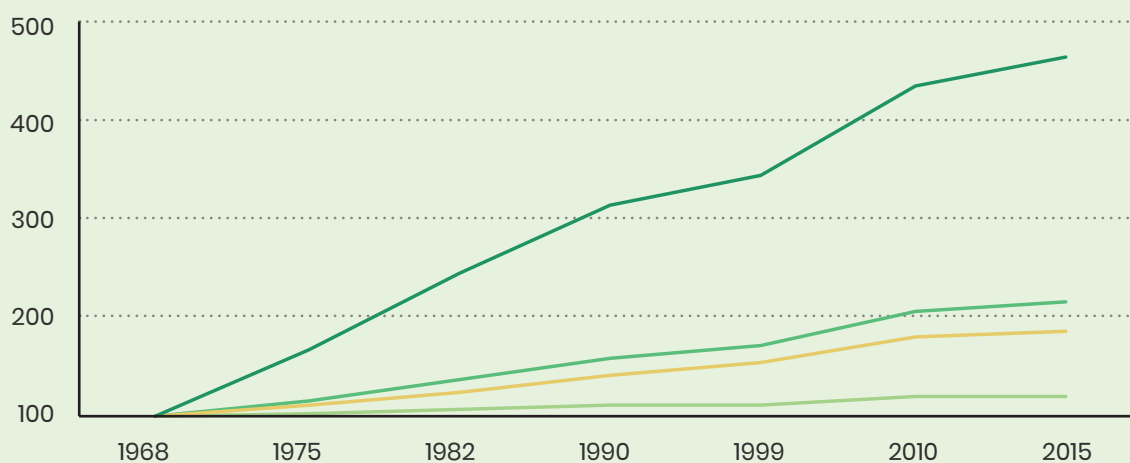
UNE DEMI-PIÈCE DE PLUS EN VINGT-CINQ ANS

La surface moyenne d'une maison, en France, depuis 1988, a progressé de 100 m² à 112 m², pour un nombre moyen de pièces, de 4,6 à 4,9 pièces. À l'inverse, pour un appartement, la taille moyenne a diminué de 66 à 63 m².

Les parcs de logements breton et cornouaillais sont caractérisés de par la forte représentativité des logements de 5 pièces et plus. En Cornouaille, il s'agit de la moitié du parc, 47 % en Bretagne et un tiers en France.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION, DES LOGEMENTS, DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ET SECONDAIRES (BASE 100 EN 1968)

Source : Insee, Recensement 2015



Population

Logements

Résidences secondaires

Résidences principales

17

ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR TAILLE ENTRE 1999 ET 2015

Source : Insee, Recensement 2015





18

Quimper – Lotissement Kervouyec

De nombreuses études et auteurs montrent aujourd'hui que la taille des logements augmente, notamment dans les maisons, alors que la taille des ménages se réduit. Comme l'affirme Jean-Michel Léger « **La taille moyenne des maisons individuelles, qui atteint presque le double des appartements en immeuble collectif (115 m²/63 m²), suffirait à expliquer le pouvoir magnétique des premières** ».

À l'instar du modèle français, la maison individuelle cornouaillaise constitue le modèle dominant avec 75 % du parc (71 % en Bretagne). Toutefois, depuis 1999, cette part tend à diminuer au profit du collectif (+ 3 %).

LES ÉVOLUTIONS D'USAGES DANS LE LOGEMENT

La question des usages et de la fonctionnalité des logements est un aspect supplémentaire à prendre en compte.

Dans la construction des logements, la difficulté réside dans l'anticipation des changements d'usages. Actuellement, les anciennes dispositions ne permettent pas d'adaptations aux usages actuels. C'est le cas par exemple des maisons bénéficiant d'un sous-sol sur la totalité de leur surface avec un accès aux pièces de vies par un escalier. Ce modèle a été beaucoup développé dans les années 1960 et 1970 et ne correspond plus aux standards actuels d'accès de plain-pied des maisons.

Notre rapport au logement a été modifié compte tenu de l'internalisation d'une partie des loisirs et de l'essor des écrans et du digital dans notre quotidien. Monique Éleb le souligne : « **l'internalisation fait également partie des évolutions qui ont modifié le rapport à l'habitat.** Aujourd'hui, les loisirs se passent en grande partie chez soi, notamment à travers la multiplication des écrans dans nos logements. Et on travaille de plus en plus à domicile, ce qui impacte évidemment nos rythmes quotidiens et **l'agencement du logement** ». Les loisirs à domicile prennent également de plus en plus de place au travers de sites de remise en forme, avec le développement du vélo d'appartement.

De plus, la prise en compte environnementale modifie notre approche concernant la consommation énergétique et nos exigences en matière environnementale. Cette prise en compte des questions énergétiques modifie nos pratiques quotidiennes, l'usage des matériaux, la disposition et la répartition des pièces...

On constate également un desserrement des logements, à savoir celui de l'espace au sein du logement à mesure que les capacités financières

le permettent, tout au long de la vie : le garage transformé en bureau, l'aménagement des combles pour créer une chambre d'amis ou un espace d'activité.

De plus, les modes de vies sont marqués par une croissance de la mobilité qui conduit à des changements croissants de logement dans le cycle de vie au travers de notre parcours résidentiel.



CES ÉVOLUTIONS
STRUCTURELLES
DE LA SOCIÉTÉ
SE COMBINENT
AUX TRAJECTOIRES
RÉSIDENTIELLES DES
MÉNAGES, LIÉES À LEUR
CYCLE DE VIES.

PARTIE 1 : LES CHOIX
URBANISTIQUES DANS LES
OPÉRATIONS D'HABITAT
CORRESPONDENT-ILS AUX
ATTENTES ET BESOINS
DES MÉNAGES ?

20

LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

En premier lieu, le logement est souvent déterminé par le travail à travers la carrière professionnelle. Puis, au fil du temps, **les facteurs familiaux tels que la mise en couple, la naissance, les séparations, l'avancée dans l'âge, les décès, sont souvent plus déterminants que les facteurs économiques pour les changements de logement.**

Ces différentes phases de vie impactent des besoins différents (cf. schéma) et nécessitent de plus en plus de changements de résidences. **« Les coûts liés à un déménagement peuvent constituer un frein à l'emploi et à la mobilité professionnelle ».** (Isabelle Roudil, 2017).

Le géographe, Laurent Cailly⁶, indique que **« la variété des modes d'habiter s'explique par la diversité des trajectoires résidentielles ».**

Pour comprendre l'habitat des personnes, il faut comprendre pourquoi elles ont fait le choix d'habiter à la campagne, en ville ou en périphérie de celle-ci. Il faut retracer leur trajectoire résidentielle tout autant que leur position sociale.

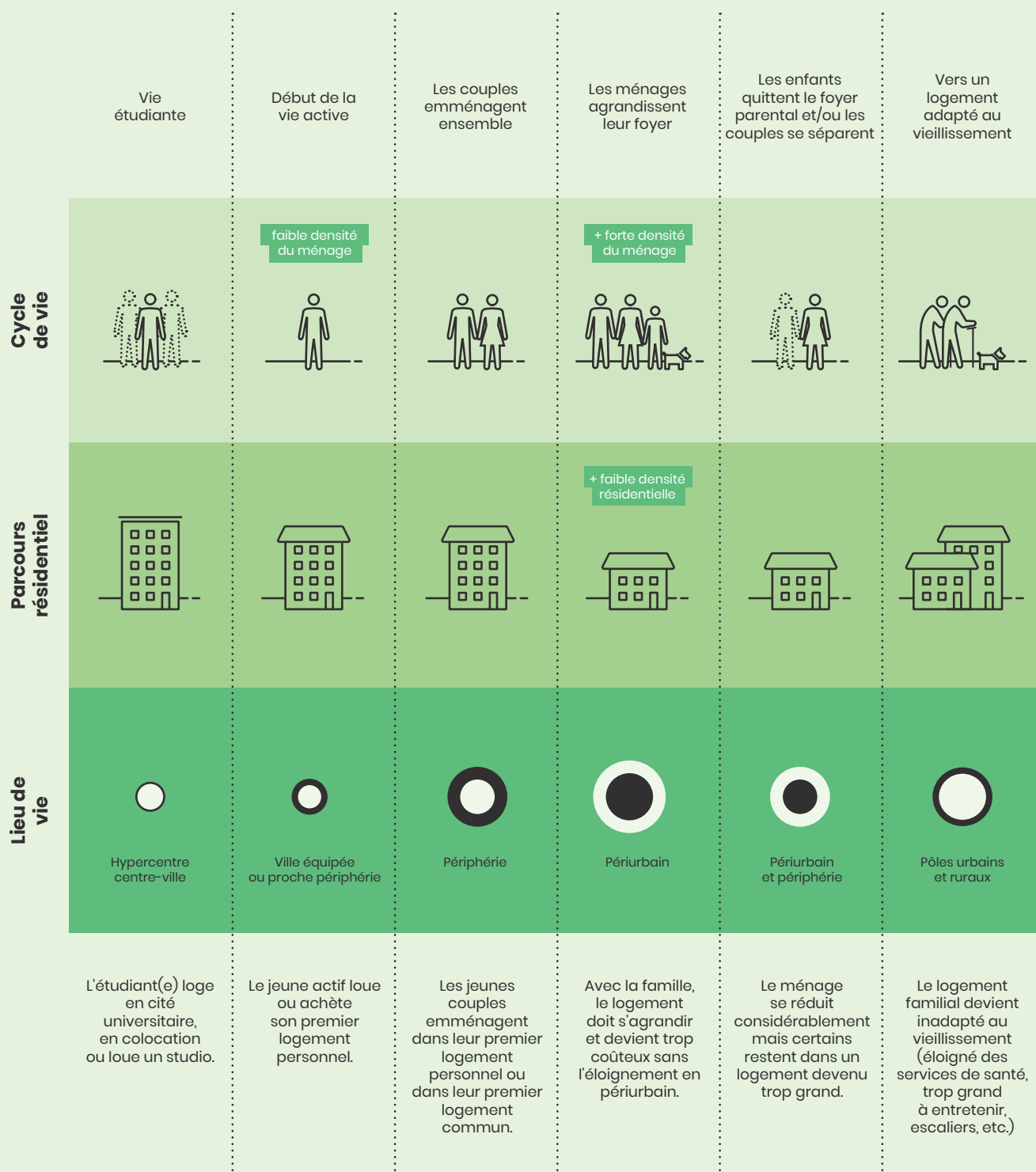
Selon Guy Tapie, **« la mobilité résidentielle résulte d'aspirations à un autre cadre de vie (l'hygiène et l'air pur), devenir propriétaire, s'établir dans un logement, maîtriser sa propre vie ».**

Le parcours résidentiel a fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre des enquêtes auprès des habitants. En effet, les ménages sont attachés à leur logement ou veulent le quitter. La trajectoire résidentielle permet de voir l'évolution de l'habitat du ménage selon son âge, sa situation familiale, ses besoins ou ses moyens financiers.

6. CAILLY, Laurent. Existe-t-il un mode d'habiter spécifiquement urbain, 2008, Espace temps,

PARCOURS RÉSIDENTIEL TYPE AU LONG D'UNE VIE

Source : Aucamé



LES BESOINS ET LES ATTENTES DES MÉNAGES

22

L'ANALYSE ET LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS DES MÉNAGES

Catherine Bonvalet⁷ a présenté les résultats d'une grande enquête, publiée en 1947, sur les désirs des Français en matière d'habitation. Ces résultats mettent en évidence la nette préférence des ménages pour la maison individuelle. 72 % plébiscitent ce type d'habitat. Cette aspiration des Français pour le pavillon va être attestée par d'autres sondages tels que celui réalisé en 1963 pour expérimenter des villages urbains à l'origine des villes nouvelles, celui du CREDOC de 2004 ou encore l'étude du Commissariat général du développement durable. La plus récente est l'étude de l'observatoire des Villes réalisée en 2007 qui précise, par des choix visuels, le modèle plébiscité et révèle que 87 % des enquêtés souhaitent vivre en habitat individuel et notamment en pavillon isolé (56 %).

Elle énonce que ces aspirations ont été largement ignorées par les politiques publiques. Une partie des experts du logement d'après-guerre ont même refusé de tenir compte des souhaits des familles, considérant qu'elles ne sont pas aptes à émettre des avis sur l'architecture. Et comme l'a souligné Henri Raymond, quelques années plus tard : « **Il faudra une véritable révolution pour que ces usagers acquièrent, dans l'urbanisme, mieux dans l'urbain, les droits que personne ne leur conteste, que tout le monde veut leur accorder, leur élargir, mais qui, dans les opérations d'urbanisme où se produisent les urbanistes, leur sont systématiquement déniés** ».

Elle conclut que les opinions des habitants n'ont donc jamais réellement été prises au sérieux malgré la tentative de réhabilitation de leur parole dans les recherches entreprises sur le pavillonnaire dans les années 60. Actuellement, le pavillon est souvent discrédité au regard de ses conséquences sur l'environnement. Le décalage entre les aspirations des Français pour le pavillon et les positions des experts est donc toujours d'actualité.

7. BONVALET Catherine. Les aspirations des Français en matière de logement en 1945 : un regard sur l'histoire du modèle pavillonnaire. 11 pages. Mars 2020.



Guipel

LE CADRE DE VIE ET LES ESPACES VERTS

Selon Jean Viard⁸, les besoins en matière d'habitat s'expriment au travers du champ de l'imaginaire. Il affirme qu'aujourd'hui, nous sommes dans une société du « **champ de l'imaginaire du tourisme** ».

Selon Valérie Jousseume⁹, depuis une trentaine d'années, le rêve des Français est de pouvoir se libérer de la contingence du travail. La déclinaison de cet imaginaire se retrouve dans le logement **qui se veut être en référence aux vacances « avec de belles ouvertures vers le soleil, un extérieur privatif, une terrasse avec un barbecue et si possible une piscine »**. Les extérieurs sont donc très importants pour les habitants car ils représentent des lieux de détente, de convivialité, de repos. C'est un lieu de relations sociales. « Cet idéal peut être décliné à l'échelle des environnements de vie : on

rêve de vivre au bord de la mer, dans la nature, dans un des « plus beaux villages de France » préservé de la modernité ». Le rural est en pleine expansion. On peut parler de croissance en termes de démographie, alors que les villes augmentent du fait de leur bilan naturel. Les classes moyennes ou populaires doivent s'écarter du centre à cause d'une montée des prix de l'immobilier, elles veulent regagner des espaces de nature, un retour aux terres, loin de la pollution... ce qui accentue ce phénomène.

Les espaces verts sont au cœur des demandes des habitants. Le jardin serait une pièce à part entière de la maison, et même le deuxième critère le plus important après le séjour¹⁰ (Étude AUDIAR, 2013).

Le jardin reste l'argument le plus souvent avancé pour justifier le choix d'une maison. Il apparaît essentiel dans la recherche d'un cadre de vie plus proche de la nature.

8. VIARD Jean. La France du temps libre et des vacances, Datar Aube, 2002. 208 p. ISBN-13 : 978-2876787391.

9. JOUSSEUME Valérie, intervention au séminaire Habitat « L'habitat en Cornouaille « Quels modèles pour demain ? » dossier Spécial, février 2019 ISSN 2119-2928

10. Étude de l'AUDIAR, Diversité des modes d'habiter dans les communes de la métropole rennaise, novembre 2013.



Les espaces verts ont une double vocation :

| Favoriser le lien social

Valérie Jousseume emploie le terme « alter-ruralité », qui est une des valeurs portées par les habitants vivant dans les espaces ruraux, avec du soutien, de l'échange. La nature aurait le pouvoir de favoriser le lien social, en cultivant ensemble son jardin par exemple avec l'arrivée des jardins partagés ou familiaux qui seraient des espaces qui permettraient de réunir les individus. « Notre société semble passée d'une valorisation de l'avoir à une valorisation de l'être ».

Elle serait également une réponse à l'appropriation de l'habitant d'un espace intérieur et extérieur.

D'après Christian Moley¹¹, nous sommes aujourd'hui dans une société qui valorise la nature, comme on peut le voir avec la loi Grenelle (2010). Cette valorisation a notamment été développée dans les écoquartiers avec comme idée première

de partager harmonieusement la nature par différentes catégories sociales, idée reprise des « cités-jardins ».

| Préservation de l'intimité

À l'inverse, la nature a également pour rôle de protéger l'intimité des habitants. « La végétation, au lieu de réunir, s'avère plutôt contribuer à séparer, soit par création d'un écran, soit par mise à distance ». Il y aurait l'objectif de protéger l'habitat, de rester protégé d'autrui, et donc en même temps d'être séparé de ses voisins. C'est notamment le rôle des haies plantées entre les jardins.

Jean-Claude Bontron¹² privilégie la prise en compte de l'environnement, le respect de l'intimité de chacun, tout en densifiant la protection de la nature, la préservation du patrimoine, en « évitant la constitution de campagnes dortoirs [...] et en définitive de maintenir l'attractivité des espaces ruraux par l'habitat. C'est un défi global qui ne peut avoir de réponses que locales ».

11. MOLEY Christian. Conceptions actuelles de l'habitat 2000-2010, PUCA, rapport final, 2011

12. BONTRON Jean-Claude. Diversité des espaces ruraux et problèmes d'habitat. 2007/3 N° 195 | pages 57 à 64.

LES DÉPLACEMENTS

Nous devons garder à l'esprit que **les mobilités sont prégnantes dans notre société, elles permettent de nous déplacer mais aussi de nous sociabiliser.**

Laurent Cailly met en avant le « pack urbain »¹³, c'est-à-dire que la ville est mobile, la voiture à une part très importante dans celle-ci. Il y a plusieurs noyaux économiques qui sont reliés grâce à un réseau à grande échelle. L'auteur montre que tout est relié de façon à ce que les individus aient accès à divers services, endroits (etc.) notamment grâce à la voiture, les transports en commun ou autres.

L'INTÉRIEUR DU LOGEMENT

Le logement doit être où l'habitant se sent chez lui et il est propre à chacun. Selon Ronan Lacroix¹⁴ **le logement doit contenter les désirs et besoins de chacun en lien avec « la diversité des pratiques, des modèles familiaux, des cultures que regroupe la population française ».** Nicole Haumont indique que chaque individu s'approprie différemment son habitat, cela est dû « à des modèles culturels transmis par l'éducation ». Les individus mettent des barrières à leur habitat, c'est-à-dire qu'il le « clôt ». On peut apercevoir la notion de dedans qui est un endroit sécurisant et du dehors qui lui peut être dangereux, qu'on ne peut contrôler... C'est ce qui différencie les immeubles des maisons individuelles. En effet, les maisons sont délimitées par des clôtures ou autres, alors que les immeubles eux, ont des espaces de partages comme les escaliers, qui peuvent être sources de problèmes car ils sont « incontrôlés ».

Le bruit est un frein ou un des facteurs de problème de voisinage. Elle rappelle que le problème vient du fait qu'on entend ses voisins, ce qui perturbe le sentiment d'être chez soi. L'attachement des Français à l'habitat individuel « permet l'expression plus complète de la tendance au marquage en référence à certains modèles largement communs aux individus de la société française ».

Le logement en tant que tel n'a que peu évolué. La prédisposition du logement dépend d'un cahier des charges.

Selon Guy Tapie¹⁵, les logements sont agencés avec du confort moderne dû notamment aux technologies et « des mêmes espaces : entrée, séjour-salon... ». Ils correspondent à une « répartition

des usages, à l'intérieur du logement (l'intimité, le soin, le repos, la vie conjugale, la sociabilité familiale) ». Il y a des pièces réservées à un seul usage comme la chambre par exemple qui n'a que pour fonction de dormir. **Ce qui différencie le plus les logements est le fait de s'approprier son logement en fonction de ses souhaits, besoins. C'est ce qui les rend différents d'un individu à l'autre.**

Dans les projets actuels, notamment ceux pour la location, **les rangements sont très peu pris en compte, de nombreuses ouvertures sont effectuées avec de grandes fenêtres pour avoir des pièces lumineuses, les séparations sont souvent supprimées telle que pour la cuisine (etc.). Cependant, cela fait disparaître les espaces de rangements.** Il y a moins de surfaces pour entreposer des objets divers, d'autant plus que dans la société consumériste actuelle, on achète plus et paradoxalement on a moins de rangements. **C'est l'exemple de la cuisine, qui était à l'époque un lieu de repas, devient aujourd'hui réservé à la préparation de la nourriture, on n'y mange plus. Le plan de travail sert de table de cuisine ou de la table de salle à manger. Pour contrer ce manque de place les individus cherchent à maximiser l'espace comme sous l'escalier, dans le garage...** Le garage est rapidement encombré et ne tient plus sa fonction principale : entreposer une voiture.

Pour Yves Chalas¹⁶, les mutations de la société participent à une évolution permanente dans les besoins et attentes des ménages. **Les modes de vie changent, en ce qui concerne l'habitat la demande, selon lui, se résume à « Garage, Placard, Terrasse, Évolutivité, Environnement ».**

| Garage

La mobilité joue une place prépondérante dans notre société, quand on parle voiture on pense en outre au lieu de stockage qui est problématique notamment chez soi ou en ville. D'après Yves Chalas, le garage correspondrait à une socialisation par la mobilité, dû aux déplacements. Il montre que la recherche des stationnements dans les villes est très compliquée et induit de nombreux effets ; « dans les centres-villes, 30 % des émissions de gaz carbonique résultent de la recherche par les automobilistes d'une place de stationnement ». De plus, il faut savoir que 80 % du temps, la voiture ne fonctionne pas, elle est immobilisée, ce qui peut conduire à une piste de réflexion pour les temps à venir (éco-mobilité, partage de voiture...).

13. CAILLY Laurent. Modes d'habiter périurbains 2007, Noroix.

14. LACROIX Ronan. Logement collectif, réflexion pour aujourd'hui et demain. 2015/1 N° 33, NF | pages 6 à 7

15. TAPIE Guy. La sociologie de l'habitat contemporain, Vivre l'architecture. Parenthèses Éditions, coll. « Eupalinos », 2014, 240 p., ISBN : 978-2-86364-666-3.

16. CHALAS Yves. La demande urbaine contemporaine d'habitat, novembre 2011.

| Placard

Le placard est une demande des ménages. En effet de nombreuses personnes accumulent des objets divers tout au long de leur vie. Il faut alors trouver des lieux de stockage pour les ranger. C'est souvent ce qui fait défaut dans les locations.

| Terrasse

Elle permet aux habitants d'avoir un espace de verdure en ville entre autres, de ne plus la voir au loin mais de **pouvoir l'observer, la contempler, la toucher du bout des doigts.** Les habitants veulent avoir un coin d'intimité, se sentir en « dehors » des tumultes de la ville, avoir un sentiment de liberté. D'autant plus avec l'augmentation de la durée d'occupation des logements.

| Évolutivité

Un terme nouveau dans l'habitat est **l'évolutivité qui doit correspondre aux besoins des habitants au fil des années**, au cours de la vie. On doit **penser en amont à l'évolution des espaces ; permettre d'agrandir, de moduler les espaces de vie** en cas de naissance ou de décès, en termes de disposition, place, rangement...

Dans l'exemple ci-contre, c'est un logement familial qui peut être transformé selon différentes possibilités. Au départ c'est un logement familial pour 3 personnes, qui peut être divisé en deux lors du départ des enfants, avec une partie studio pouvant être louée.



T3
(70 m²)

+

T2
(54 m²)

T5
(124 m²)

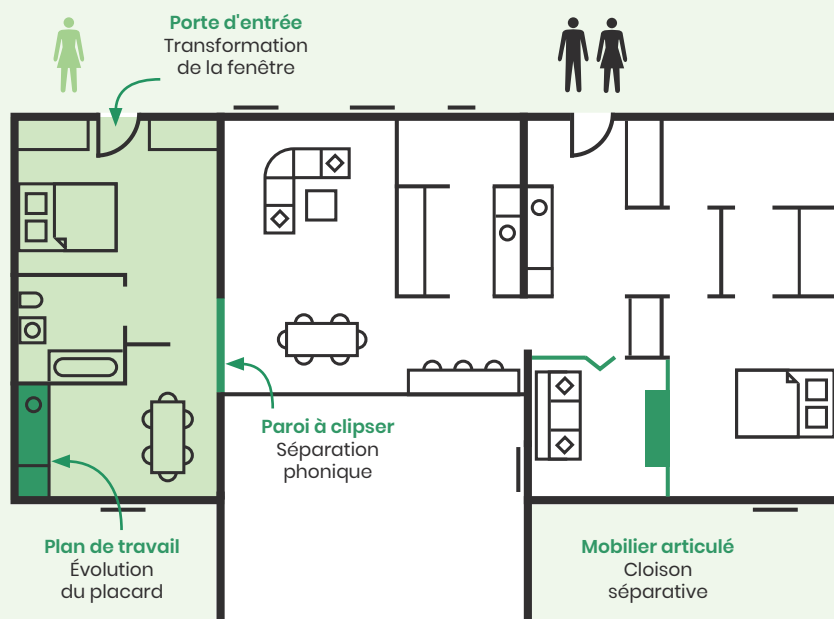
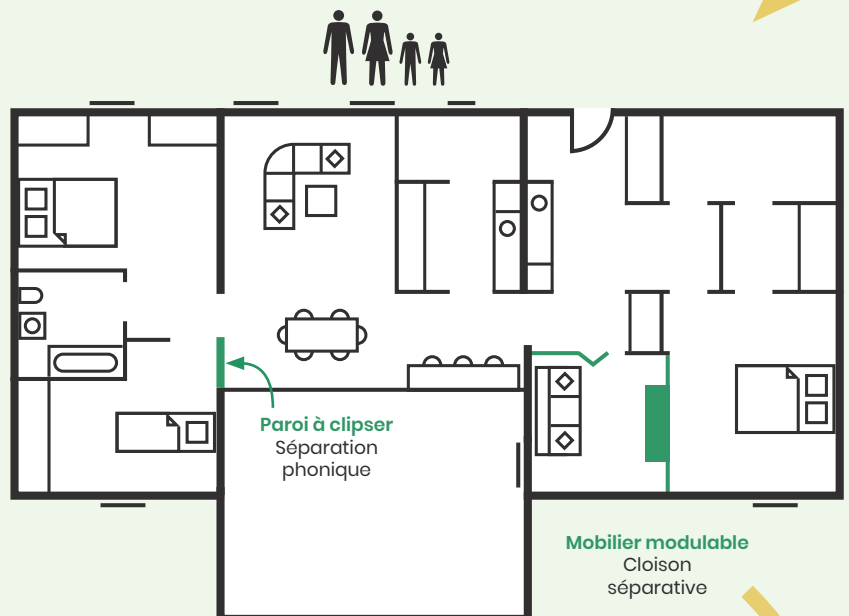
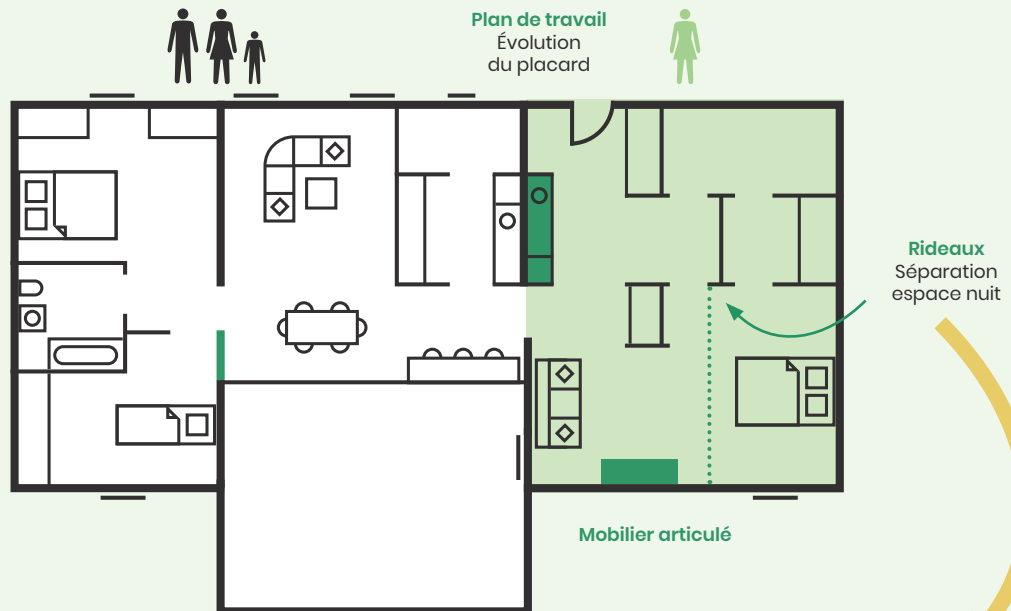
1^{ère} division

T3+
(92 m²)

+

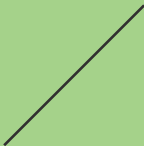
T2
(33 m²)

2^{ème} division





PARTIE 02



COMMENT LES HABITANTS CONSIDÈRENT LEUR HABITAT : ANALYSES DES OPÉRATIONS

LA SÉLECTION DES OPÉRATIONS D'HABITAT À ÉTUDIER

Cette seconde partie du document s'attache à présenter les innovations retenues dans les opérations d'habitat, et analyser dans cinq d'entre elles le regard porté par les habitants. En effet, dans le cadre de la réalisation de nouveaux quartiers ou des projets d'habitats, les évaluations à posteriori par les occupants, qu'ils soient propriétaires ou locataires, sont rarement initiés par les collectivités ou les opérateurs.

Pour cette étude, cinq opérations réalisées en Bretagne ont été retenues. Chacune d'entre elles a été analysée du point de vue des habitants et des porteurs de projets. La réalisation de ces enquêtes auprès des particuliers, a fait l'objet d'un accord des collectivités et de l'organisme HLM pour les opérations d'habitat public.

Une pré-sélection des programmes d'habitat a été établie sur la base des six critères suivants :

ANCIENNETÉ

01

Un retour d'expérience des habitants nécessite une antériorité suffisante, d'au moins deux ans, afin d'analyser les problématiques rencontrées par les usagers.

TAILLE DU PROJET

02

La taille des opérations a été prise en compte afin de disposer d'opérations « réalistes » par rapport aux profils des communes cornouaillaises. Les projets retenus ont entre 4 et 100 logements.

LOCALISATION

03

Une localisation en extension urbaine ou en renouvellement urbain pour analyser les avantages et inconvénients.

DIVERSITÉ DE LA POPULATION

04

Un panel de population le plus représentatif des différentes tranches d'âges, de genre et de classe sociale.

QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

05

Une prise en compte des aspects environnementaux, architecturaux, paysagers dans les opérations. L'utilisation des matériaux innovants en lien avec la question énergétique.

INNOVATION

06

Le critère d'innovation a été identifié, au regard des pratiques urbaines généralisées, aux périodes de construction des opérations.

31

La recherche des opérations a été réalisée sur la base de plusieurs sources documentaires :

- Le site web des écoquartiers de Bretagne et les documents associés,
- le site web de l'association BRUDED (Bretagne rurale et urbaine pour un développement durable),
- le site web de l'Établissement public foncier de Bretagne,
- le document de la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne « **Étude sur les lotissements pavillonnaires en Bretagne 1945 à 2011** », Service architecture et développement durable, Février 2013

Une pré sélection a été effectuée sur la base de l'analyse des opérations dans leur ensemble (la disposition des parcelles, la densité, la place de la voirie, de la voiture), les aménagements extérieurs (espaces verts, cheminements, jardins partagés, espaces de convivialité) et la situation des opérations (les liaisons avec les centralités, la proximité avec les services).

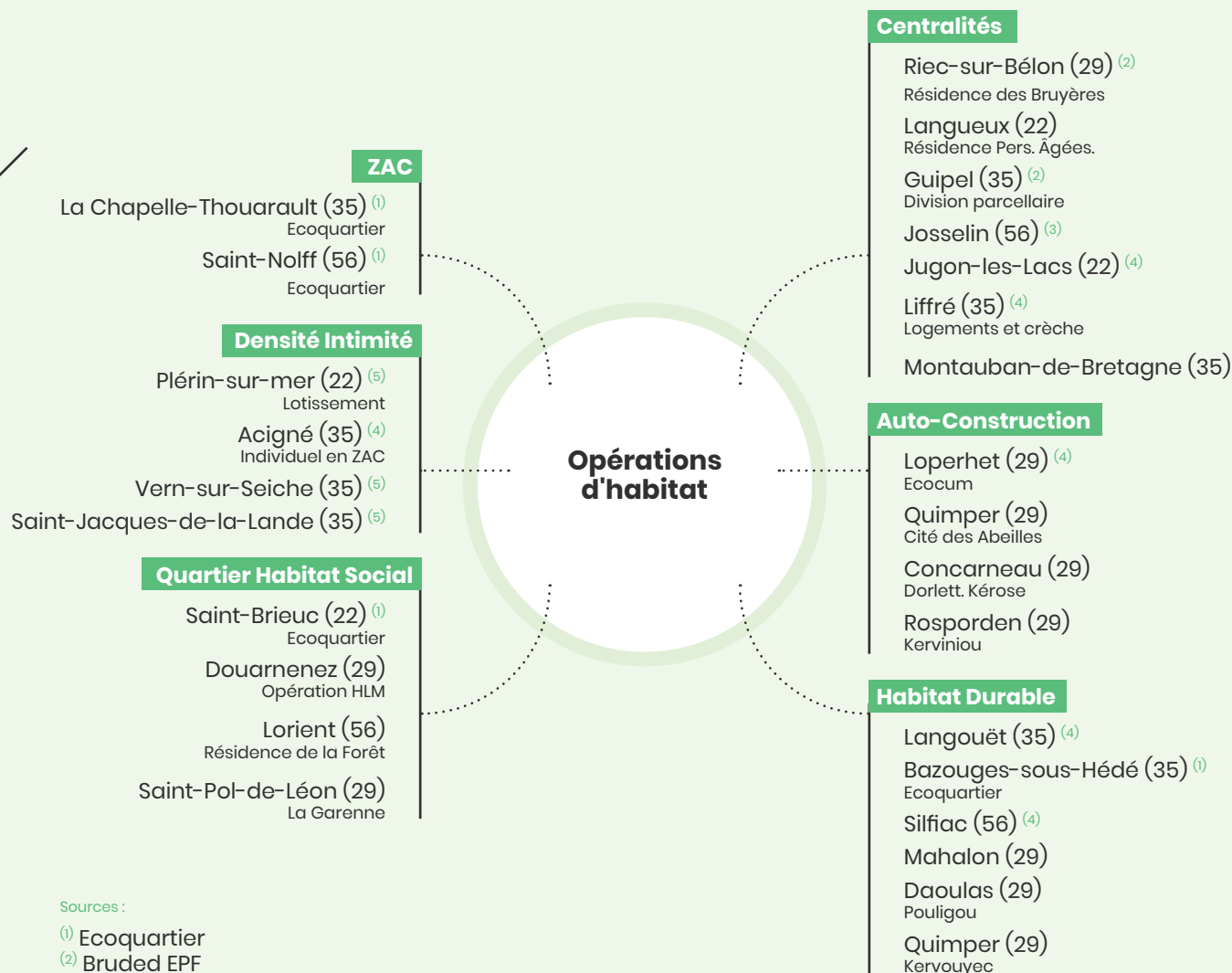
Un classement thématique a été effectué afin de faciliter la lecture d'ensemble des opérations,

étant donné que certaines relèvent de doubles thématiques. Six thèmes ont été retenus :

- les centralités,
- l'auto construction,
- l'habitat durable,
- les zones d'aménagement concerté,
- les opérations prenant en compte la densité en lien avec l'intimité,
- les quartiers d'habitat social.

OPÉRATIONS PRÉ-SÉLECTIONNÉES

32



Sources :

⁽¹⁾ Ecoquartier

⁽²⁾ Bruded EPF

⁽³⁾ EPF

⁽⁴⁾ Bruded

⁽⁵⁾ DRAC (Etude sur les lotissements en Bretagne) 2013

Ce premier choix étant assez large, nous avons soumis ces opérations à plusieurs acteurs publics et privés lors d'entretiens, afin de recueillir

leurs avis et remarques sur le sujet de l'étude et l'identification des opérations.

Les partenaires rencontrés ont été les suivants :

Structures	Nom	Fonction
Conseil Départemental	Guillaume BRILLANT	Chargé de projet Habitat durable
DDTM du Finistère	Francois MARTIN	Chef de mission
Menguy Architectes	Bernard MENGUY	Architecte
TPLA	Tristan LAPRAIRIE	Architecte
BRUDED	Maïwenn MAGNIER	Chargée de développement
Néotoa	Jérôme DUCHEMIN	Sociologue et chargé d'innovation
CAUE 29	Nicolas DUVERGER	Directeur
Université de Bretagne Occidentale	Nicole ROUX	Sociologue
Association Habitat Participatif	Jean LECAMUS	Trésorier



Suite à ces échanges, nous avons ajusté notre liste d'opérations et l'avons soumise aux chargés de missions Habitat des EPCI cornouaillais.

Lors de cette réunion avec les techniciens, 13 fiches détaillées des opérations ont été exposées. L'objectif était de retenir les cinq opérations à étudier.

LES CINQ OPÉRATIONS SÉLECTIONNÉES :

- La résidence des bruyères pour personnes âgées à Riec-sur-Bélon.
- L'opération de réinvestissement du parc vacant à Josselin ;
- L'éco-hameau de Silfiac ;
- L'éco-lotissement de Kervouyec à Quimper ;
- La cité des abeilles à Quimper ;

Parmi cette sélection, deux n'ont pu être étudiées : l'éco-hameau de Silfiac et l'opération en réinvestissement de Josselin.

Pour ces deux opérations, nous avons contacté les mairies afin d'exposer l'objet de notre étude, d'échanger avec les élus et de disposer de leur aval pour enquêter auprès des habitants.

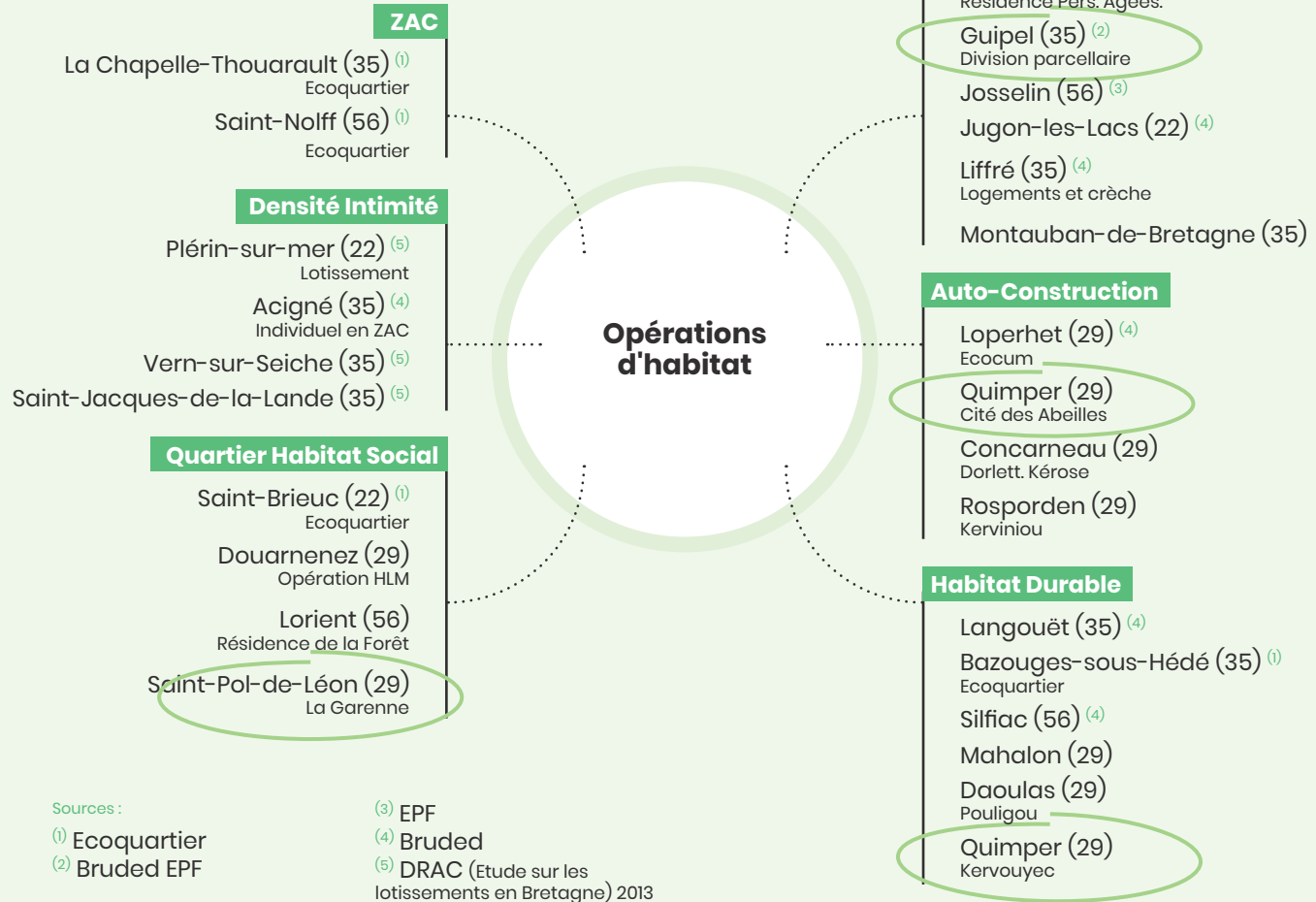
Dans le cas de Silfiac, la mairie n'a pas souhaité que l'opération fasse l'objet d'une enquête auprès des habitants compte tenu de certaines divergences existantes. Nous avons, de ce fait, retenu le projet sélectionné avec les chargés de missions des EPCI, à savoir le lotissement par division parcellaire de Guipel, en Île et Vilaine.

Le second changement a porté sur le projet de Josselin, pour lequel la mairie n'a pas donné suite à nos différentes sollicitations de rendez-vous. Nous avons donc pris le parti de remplacer cette opération par celle réalisée à Saint Pol de Léon, en habitat social. Le choix final des opérations était le suivant :

- 01.** La résidence des bruyères pour personnes âgées à Riec-sur-Bélon.
- 02.** Une résidence d'habitat public à Saint-Pol-de-Léon
- 03.** Une opération de division parcellaire à Guipel
- 04.** L'écoquartier de Kervouyec à Quimper
- 05.** La cité des abeilles à Quimper.



LES CINQ OPÉRATIONS RETENUES



MÉTHODE ET DÉROULÉ DES ENTRETIENS

Nous avons mené des entretiens semi-directifs, méthode la plus adaptée et la plus pertinente pour le recueil de nos informations. Cette méthode a l'avantage de guider les personnes interrogées, tout en les laissant libres dans leurs réponses. De plus, nous avons pu interagir avec eux, rebondir sur leurs réponses afin d'approfondir certains thèmes.

Nous avons regroupé nos questions par thématiques et en fonction de notre public (élus et habitants).

La grille d'entretien était composée de plusieurs thématiques : présentation du ménage, le

logement, les opérations réalisées, les modes de vies, la mobilité, les espaces verts et l'environnement.

Les entretiens se sont déroulés in situ, pendant une heure minimum voir plus. Ils ont tous été enregistrés, retranscrits, analysés et anonymisés afin de respecter les personnes qui ont bien voulu être interrogées.

18 entretiens ont été menés sur les 20 prévus. Ce résultat est satisfaisant compte tenu du caractère non obligatoire de réponse des habitants et de la forme des entretiens réalisés en semi directif à domicile. Ils nous ont tous réservé un très bon accueil et nous les en remercions.

ÉTUDE DE CINQ PROJETS D'HABITAT EN BRETAGNE

36

Chaque projet a fait l'objet d'une fiche
de présentation détaillée mentionnant :

- 01. Le lieu de l'opération
- 02. Son implantation au niveau communal,
- 03. Le type de logements produits,
- 04. La taille des parcelles selon l'opération en individuel,
- 05. La prise en compte du projet au niveau local,
- 06. L'opération dans le neuf ou en réhabilitation,
- 07. Les logements construits,
- 08. La prise en compte paysagère,
- 09. Le public visé,
- 10. Les soutiens financiers.



RÉSIDENCE DES BRUYÈRES 2014

RIEC-SUR-BÉLON (29) – 4 165 HABITANTS EN 2015

4 165 habitants en 2015

Commune en : ☒ Zone littorale
☐ Zone urbaine
☒ Zone péri-urbaine

Localisation : ☐ Extension
☒ Centre

Type de logement : ☐ Collectif
☒ Individuel

Durée d'occupation : 5 ans

Nombre de logements : 10 logements, T3

Taille des parcelles : environ 250 m²

Habitat privé/public : public

Localisée dans une impasse en entrée de bourg, l'opération d'Habitat 29 (organisme HLM) est composée de 10 logements individuels destinés aux personnes à mobilité réduite. Certaines maisons sont mitoyennes.

Chaque habitant dispose d'une place de parking et d'un jardin, délimité par des végétaux. Les maisons sont de plain-pied, avec des volets automatiques, des ouvertures adaptées et des douches à l'italienne. Elles sont orientées nord sud, répondant aux normes BBC et disposent de pompes à chaleur. Certaines sont mitoyennes.

La résidence des Bruyères a reçu le 1^{er} prix « HLM, partenaires des âgés », dans la catégorie « Habitats adaptés aux besoins liés au vieillissement ».

Avantage(s) :

Localisée dans une impasse en entrée de bourg, quiétude des habitants, proximité des commerces.

37

Projet :

- ☒ Démarche globale
- ☐ Prescriptions patrimoniale et architecturale
- ☒ Accompagnement de la collectivité
- ☒ Démarche participative

Construction :

- ☒ Neuf
- ☐ Réhabilitation
- ☐ Démolition reconstruction

Logements :

- ☐ Auto construction
- ☐ Maison évolutive
- ☒ Maison adaptée
- ☐ Matériaux écologique

Environnement :

- ☐ Prise en compte paysagère
- ☐ Cheminements doux
- ☐ Récupération d'eaux pluviales
- ☐ Lieux partagés
- ☒ Place de la voiture

Publics visés :

- ☒ Ménages modestes
- ☒ Personnes âgées
- ☐ Intergénérationnel

Soutiens financiers :

- ☐ Commune (cuve d'eaux...)
- ☒ Subvention(s)



HABITAT INTERMÉDIAIRE- LA GARENNE 2016

SAINT-POL-DE-LÉON (29) – 6 584 HABITANTS EN 2015

6 584 habitants en 2015

Commune en :

- ☒ Zone littorale
- ☐ Zone urbaine
- ☐ Zone péri-urbaine

Localisation :

- ☐ Extension
- ☒ Centre

Type de logement :

- ☐ Collectif
- ☒ Intermédiaire

Durée d'occupation : 3 ans

Nombre de logements : 12 logements, dont 4 duplex

Taille des parcelles : environ 3 000 m²

Habitat privé/public : public

Ce projet de logements locatifs publics initié par la commune de Saint-Pol-de-Léon et Finistère Habitat a été retenu, en 2014, pour l'appel à projet « logement design pour tous », du Plan Urbanisme Construction Architecture.

Une sociologue et un architecte ont enquêté auprès des locataires de l'organisme pour identifier les avantages de l'habitat individuel afin de les transposer à de l'habitat intermédiaire. Ce traitement a été réalisé au travers des vues vers l'extérieur, des vis-à-vis et de l'individualisation des accès extérieurs.

Avantage(s) :

Sollicitation de locataires pour identifier les perceptions du collectif par rapport à l'individuel. Individualisation des accès extérieurs des logements. Opération intermédiaire en renouvellement urbain.

Projet :

- ☒ Démarche globale
- ☐ Prescriptions patrimoniale et architecturale
- ☒ Accompagnement de la collectivité
- ☒ Démarche participative

Construction :

- ☒ Neuf
- ☐ Réhabilitation
- ☒ Démolition reconstruction

Logements :

- ☐ Auto construction
- ☐ Maison évolutive
- ☐ Maison adaptée
- ☐ Matériaux écologiques

Environnement :

- ☒ Prise en compte paysagère
- ☒ Cheminements doux
- ☐ Récupération d'eaux pluviales
- ☒ Lieux partagés
- ☒ Place de la voiture

Publics visés :

- ☒ Ménages modestes
- ☐ Personnes âgées
- ☐ Intergénérationnel

Soutiens financiers :

- ☒ Communale (terrain...)
- ☒ Subvention(s)



DIVISION PARCELLAIRE 2013

GUIPEL (35) – 1 710 HABITANTS EN 2015

1 710 habitants en 2015

Commune en :

- ☐ Zone littorale
- ☐ Zone urbaine
- ☒ Zone rurale

Localisation :

- ☐ Extension
- ☒ Centre

Type de logement :

- ☐ Collectif
- ☒ Individuel

Durée d'occupation : 3 ans

Nombre de logements : 4 logements

Taille des parcelles : environ 400 m²

Habitat privé/public : privé

Cette opportunité de division parcellaire a fait l'objet d'un projet d'ensemble de réaménagement de l'entrée de bourg par les élus à partir de 2009. Le terrain disposait de 5 000 m² avec une maison et de 2 000 m² de zone humide. La commune a acheté le terrain et l'a divisé en 5 lots dont 4 constructibles. Cette opération a été reliée avec une opération de lotissement en cours afin de repenser l'entrée du bourg qui sépare ces deux projets. Les élus ont privilégié pour l'autre lotissement plus de densité, des espaces communs, des voies pour les déplacements doux. Les acquéreurs ont pu bénéficier d'une prime énergie de la commune, dans le cas d'utilisation de récupérateur d'eaux pluviales, poêle à bois, maison passive...

Avantage(s) :

Projet global de la commune sur le développement des deux opérations et de l'accès au centre bourg, densité, subvention, accession à la propriété.

39

Projet :

- ☒ Démarche globale
- ☐ Prescriptions patrimoniale et architecturale
- ☒ Accompagnement de la collectivité
- ☐ Démarche participative

Construction :

- ☒ Neuf
- ☐ Réhabilitation
- ☐ Démolition reconstruction

Logements :

- ☐ Auto construction
- ☐ Maison évolutive
- ☐ Maison adaptée
- ☒ Matériaux écologiques

Environnement :

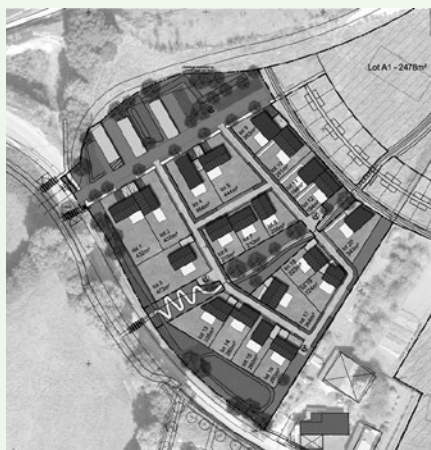
- ☐ Prise en compte paysagère
- ☒ Cheminements doux
- ☒ Récupération d'eaux pluviales
- ☒ Lieux partagés
- ☐ Place de la voiture

Publics visés :

- ☒ Propriétaires occupants
- ☐ Personnes âgées
- ☐ Intergénérationnel

Soutiens financiers :

- ☐ Commune (cuve d'eaux...)
- ☒ Subvention(s)



LOTISSEMENT DE KERVUYEC 2012-2014

QUIMPER (29) – 63 508 HABITANTS EN 2015

63 508 habitants en 2015

Commune en :

- ☐ Zone littorale
- ☒ Zone urbaine
- ☐ Zone péri-urbaine

Localisation :

- ☒ Extension
- ☐ Centre

Type de logement :

- ☐ Collectif
- ☒ Intermédiaire

Durée d'occupation : 5 ans

Nombre de logements : 20 logements

Taille des parcelles : de 195 à 472 m²

Habitat privé/public : privé

Cet éco-lotissement s'inscrit dans une opération à l'échelle du quartier de Kervouyec. Il se compose à la fois de logements privés et publics sous la forme de maisons et de collectifs, avec au centre des jardins partagés (potagers).

L'éco-lotissement privilégie les déplacements doux avec un accès automobile limité et des zones de stationnements à l'entrée du lotissement. Depuis ces parkings, l'accès à des venelles permet de sécuriser les déplacements des piétons, notamment des enfants, pour jouer et rejoindre les logements.

Ce projet de maîtrise foncière communale est destiné à des jeunes ménages.

Avantage(s) :

Accès limité de la voiture (parking à l'entrée du lotissement), espaces verts privilégiés.

Projet :

- ☐ Démarche globale
- ☒ Prescriptions patrimoniale et architecturale
- ☒ Accompagnement de la collectivité
- ☐ Démarche participative

Construction :

- ☒ Neuf
- ☐ Réhabilitation
- ☐ Démolition reconstruction

Logements :

- ☐ Auto construction
- ☐ Maison évolutive
- ☐ Maison adaptée
- ☒ Matériaux écologiques

Environnement :

- ☒ Prise en compte paysagère
- ☐ Cheminements doux
- ☐ Récupération d'eaux pluviales
- ☒ Lieux partagés
- ☒ Place de la voiture

Publics visés :

- ☒ Jeunes ménages
- ☐ Personnes âgées
- ☐ Intergénérationnel

Soutiens financiers :

- ☐ Communale (cuve d'eaux...)
- ☒ Subvention(s)



LA CITÉ DES ABEILLES

QUIMPER (29) – 63 508 HABITANTS EN 2015

63 508 habitants en 2015

Commune en : ☐ Zone littorale
☒ Zone urbaine
☐ Zone péri-urbaine

Localisation : ☒ Extension
☐ Centre

Type de logement : ☐ Collectif
☒ Individuel

Durée d'occupation : environ 70 ans

Nombre de logements : 100 logements

Taille des parcelles :

Habitat privé/public : privé

Après la Seconde Guerre mondiale, la crise du logement apparaît à Quimper avec un manque de logements et des problèmes d'insalubrité. En 1951, 100 familles décident de construire elles-mêmes leur logement. Cela leur a permis de baisser de 30 % leur coût de construction et de répondre à une pénurie de logement. Chaque famille a dû verser 40 000 francs à la société d'auto-construction « les abeilles ». Cette somme amassée a permis à l'ensemble des familles d'acquiescer huit hectares de foncier. Pour produire ces maisons, les familles travaillaient pendant leurs jours de repos, congés... Un lien de solidarité entre eux est ainsi né et perduré dans le cadre de l'association des « Abeilles ».

Avantage(s) :

Accès à un logement décent, le prix, la solidarité, l'aventure humaine et le temps de construction.

41

Projet :

- ☐ Démarche globale
- ☐ Prescriptions patrimoniale et architecturale
- ☐ Accompagnement de la collectivité
- ☒ Démarche participative

Construction :

- ☒ Neuf
- ☐ Réhabilitation
- ☐ Démolition reconstruction

Logements :

- ☒ Auto construction
- ☐ Maison évolutive
- ☐ Maison adaptée
- ☐ Matériaux écologiques

Environnement :

- ☐ Prise en compte paysagère
- ☐ Cheminements doux
- ☐ Récupération d'eaux pluviales
- ☐ Lieux partagés
- ☐ Place de la voiture

Publics visés :

- ☒ Ménages modestes
- ☐ Personnes âgées
- ☐ Intergénérationnel

Soutiens financiers :

- ☐ Commune (cuve d'eaux...)
- ☐ Subvention(s)

AMBITION DES ÉLUS ET CONTEXTE DES OPÉRATIONS

Chacune des opérations disposait de contextes locaux distincts et d'ambitions singulières selon les élus. Il faut noter que ces opérations peuvent également être orientées par des objectifs réglementaires inscrits dans les documents d'urbanisme et d'aménagement tels que les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les programmes locaux de l'habitat ou les agendas 21. Des choix parfois plus ambitieux ou spécifiques peuvent également être retenus par les collectivités tels que ceux de haute qualité environnementale (HQE) ou les bâtiments bas carbone.

| Riec-sur Bélon (29)

Répondre à la demande de logements adaptés en centralité pour les personnes âgées.

Face à des demandes de plus en plus conséquentes de logements adaptés ou de places en maison de retraite par des personnes âgées de la commune, les élus se sont emparés de la question des logements pour les aînés compte tenu de la distance de la maison de retraite la plus proche, située à Quimperlé à 12 km.

Dans un premier temps, les élus ont mis en place des réunions publiques afin de mieux appréhender les besoins des habitants. Ils ont également visité des opérations de logements adaptés pour personnes âgées, notamment à Trégunc et à Bénodet. Par la suite, des rencontres ont été engagées avec les associations locales pour qualifier les problématiques rencontrées et un questionnaire a été adressé aux aînés.

Leurs réponses portaient systématiquement sur des logements en rez-de-chaussée avec quelques services et sans nécessité d'une présence humaine en continu. Sur la base de l'identification de ces besoins, deux questions étaient mises en exergue : quelles sont la disponibilité foncière en centralité et les typologies de logements à produire pour ce type de demandes ?

| Saint Pol de Léon (29)

Maintenir la vocation sociale du terrain existant en créant des logements publics.

Au départ du projet, la commune était propriétaire du terrain de 3 000 m² sur lequel était bâti un centre de loisirs pour personnes handicapées, qui

devait être déplacé. Les élus avaient pour volonté de conserver la vocation sociale de ce terrain et proposer une offre nouvelle de logements publics dans leur commune. Ils ont fait appel à Finistère Habitat, office public HLM, qui leur a proposé de candidater à l'appel à projet du plan urbanisme construction et architecture (PUCA) intitulé « Logement design pour tous ». Dans le cadre de cet appel à projets, Finistère Habitat souhaitait répondre à la problématique de la densification des opérations en secteur rural, tout en apportant une réponse aux ménages modestes.

| Guipel (35)

Optimiser la consommation foncière et la production de logements en centralité.

Le choix de la préemption du terrain, puis sa division parcellaire, s'inscrivaient pleinement dans l'objectif des nouveaux élus pour revitaliser leur cœur de bourg et densifier l'habitat. Cet objectif avait été initié, dès 2008, avec une acculturation et une sensibilisation de l'ensemble des élus et conseillers à la consommation foncière des terres agricoles et naturelles. Face à ce projet de division, un lotissement était en cours de viabilisation. Il avait pour projet initial la réalisation de 14 lots. Ces deux opérations en vis-à-vis ont été repensées avec une densification du premier lotissement de 14 à 21 lots et terrain de 3 000 m² en 4 lots en plus de la maison existante. Enfin, avec les travaux de réseaux engagés et la situation en entrée de bourg située sur un axe très fréquenté (Rennes Saint-Malo), les élus ont saisi l'opportunité de repenser l'accès au centre en sécurisant la voirie et en créant des voies douces.

| Quimper (29) – Kervouyec

Proposer une offre abordable pour des jeunes familles en écoquartier. Le projet des élus était de réaliser un écoquartier composé d'une partie de logements publics et d'une autre avec un lotissement communal à prix abordables. Au départ du projet, en 2009-2010, les élus souhaitaient favoriser l'émergence de nouvelles formes d'habitat avec un volet environnemental et de développement durable. Ils souhaitaient également disposer d'une offre de terrains à bâtir « abordable » pour encourager l'installation de jeunes ménages, souvent attirés par des prix du foncier plus attractifs dans les communes périphériques.

Dans ce nouveau quartier, le lotissement communal a été la première réalisation. Son cahier des charges initial intégrait des prescriptions spécifiques, à savoir la réduction de la place de

la voiture, l'usage de matériaux écologiques, la création d'un jardin partagé. Ce cahier, au départ restrictif, a connu des évolutions et un allègement de la partie « environnementale ».

I Quimper (29) – Cité des abeilles

Permettre aux ménages d'accéder à la propriété en limitant les apports financiers par la méthode de « l'apport travail ». À la Cité des abeilles, le projet se réalise dans un contexte d'après-guerre avec une pénurie de logements à Quimper, un manque de confort et des équipements sanitaires quasiment inexistant dans les logements, à cette époque. La sur-occupation était également très présente, avec 145 habitants aux 100 pièces à Quimper contre 112 en moyenne dans les grandes villes.

Cette opération a été une initiative entièrement privée et participative. Un groupe de 100 ménages

composés de famille et de jeunes ménages décide de produire 100 maisons en auto construction. Ce groupe va créer l'association d'auto construction des « Abeilles ». Elle évoluera en mars 1951, vers la société coopérative d'habitations « la Ruche finistérienne ».

PUBLICS VISÉS

Chacune de ces opérations était destinée à un public.

- Trois d'entre elles privilégiaient les ménages en accession, dont deux les primo accédants.
- Les deux autres projets visaient des ménages aux revenus modestes dont un dédié spécifiquement aux personnes âgées.

LES PUBLICS CIBLÉS DANS LES OPÉRATIONS

Riec-sur-Bélon	Saint-Pol-de-Léon	Guipel	Quimper Kervouyec	Quimper
Personnes de + de 65 ans à revenus modestes	Ménages à revenus modestes	Accédants à la propriété	Primo accédants	Primo accédants

43

ACTEURS IMPLIQUÉS

Pour chaque projet, les partenaires et acteurs des opérations sont distincts et très variables. Les profils de ceux-ci diffèrent compte tenu de l'ampleur du projet, des ambitions des élus, des publics visés et également du contexte économique.

À Riec-sur-Bélon, l'initiative de l'analyse des besoins en logements des personnes âgées émane de la mairie suite à la multiplication des demandes de logements adaptés pour les personnes âgées. La mairie a tenté d'identifier de manière plus précise les demandes effectuées.

Pour préciser et analyser ces demandes, la commune a réalisé une étude de faisabilité liée à l'opportunité de créer un établissement en faveur des personnes âgées. Ce travail a été réalisé par une étudiante, avec les associations du 3^e âge,

l'association d'aide à domicile en milieu rural et des aides à domicile. Une enquête a précisé les besoins des ménages de plus de 65 ans de la commune. Les résultats ont permis de les qualifier, tels que le souhait de disposer de logements de type T3 de plain-pied avec quelques services.

Les élus sont également allés visiter différentes offres de résidences de ce type et ont consulté plusieurs organismes HLM. Finistère Habitat a été retenu du fait de son label « Bien vieillir à Finistère Habitat ». Ce dispositif permet de créer les conditions favorables de maintien à domicile des personnes âgées de plus de 65 ans, à la fois en termes d'habitat et de services. Ce bailleur proposait un programme de 10 logements individuels de plain-pied et adaptés pour les personnes vieillissantes.

À Saint-Pol-de-Léon, la commune a été accompagnée par **Finistère Habitat dans le cadre de l'appel à projet du PUCA**. En amont du

projet, Finistère Habitat a associé des occupants de leur parc de logements pour participer à la recherche d'une alternative de qualité au logement individuel. Au travers de cette opération, Finistère Habitat voulait répondre à la problématique suivante : comment densifier les opérations menées en secteur rural tout en apportant une réponse de logement adaptée aux locataires, culturellement attirés par le logement individuel ?

Deux architectes et une sociologue ont effectué une assistance à maîtrise d'ouvrage et réalisé des ateliers de travail avec **des locataires du parc de Finistère Habitat** pour repenser l'organisation des espaces intérieurs et extérieurs dans les logements.

Cette démarche de réflexion collective a été jugée originale par la Région.

À Guipel, plusieurs étapes ont été menées avec les élus en amont de cette opération, notamment le lancement d'une démarche **d'approche de développement durable des opérations d'urbanisme (ADDU)**, engagée en 2008, à la suite des élections. Cette démarche a été accompagnée par l'**Agence d'urbanisme de Rennes, l'AUDIAR**.

Il s'agissait au travers d'une série d'ateliers thématiques, composés d'élus, de techniciens et de la société civile, de partir des connaissances des besoins et des usages de chacun pour mettre en lumière les interactions et les contradictions de leurs propositions, afin d'avoir une approche transversale.

Cette approche a facilité le travail sur les typologies d'habitats et la mixité de ses habitants. Cela s'est traduit par une meilleure acceptation de la densité, un renforcement de l'efficacité des espaces publics et des déplacements notamment d'actifs. Comme pour toute démarche participative, la réussite tient à une **forte implication des élus**.

Cette démarche a permis une acculturation de l'ensemble des élus au développement de leur commune. Parallèlement et suite à sa mise

en place, une révision du PLU a été effectuée dans une optique de redynamiser et densifier le centre-bourg. La division parcellaire du 15 rue de Rennes était le troisième projet concrétisé par la municipalité, depuis 2008. Pour cela, la mairie a été accompagnée par un **cabinet de géomètre expert**. Avant la consultation de la mission de maîtrise d'œuvre, **le maire a réalisé lui-même un schéma d'aménagement de principe**, avec la taille des quatre lots et la distribution des réseaux envisagés.

À Quimper, le projet d'écoquartier de Kervouyec a été élaboré à partir de 2010 avec un début de construction en 2012. **La municipalité et les services techniques de l'agglomération** ont été accompagnés par un **cabinet d'architectes pour la conception du projet**. La volonté initiale était de favoriser les déplacements doux, ce qui a induit la composition et le fonctionnement du projet de quartier.

À la cité des abeilles, ce projet de quartier en auto-construction était d'une autre ampleur car tout émanait des futurs accédants. Ces travailleurs se sont inspirés du mouvement des « castors », qui permettait une réduction de 30 % des coûts de construction. Plusieurs professions composaient ce groupe de bâtisseurs des ouvriers, des employés de banque, d'EDF, des fonctionnaires, des infirmiers, des gardiens de prisons, des policiers... **Chaque membre s'engageait à accomplir 32 h minimum par mois et la moitié de ses congés payés** (2 semaines à l'époque) sachant que la durée hebdomadaire du travail était de 48 heures. **Les chefs de famille se sont formés sur le tas. Les architectes (les frères Arsène, Henry)** ont conçu toutes les maisons avec un garage, de larges fenêtres et une terrasse.

Les habitants ont eu le soutien du préfet de département et de l'administration des ponts et chaussées qui ont mis à disposition des camions pour le transport des pierres, extraites par les chefs de famille.

LES ACTEURS IMPLIQUÉS DANS LES OPÉRATIONS

Riec-sur-Bélon	Saint-Pol-de-Léon	Guipel	Quimper Kervouyec	Quimper
- Habitants de la commune - Commune - Associations du 3^e âge - Finistère Habitat	- Des locataires de Finistère Habitat - Commune - Deux architectes et une sociologue	- Commune - Agence d'urbanisme - Géomètre	- Des habitants - Communauté d'agglomération - Cabinet d'architectes	- Habitants - Architectes - Soutien de l'État

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

Les difficultés relevées dans les opérations étaient de différents niveaux.

À **Riec-sur-Bélon**, une des difficultés a été de **disposer d'un terrain en centre-bourg**. Cette opération a pu être réalisée du fait d'une opportunité foncière, à savoir la vente du terrain d'une superficie de 3 000 m² en entrée de bourg. La seconde difficulté a été de **réaliser un projet qui correspondait au mieux à la demande locale**. Selon les territoires, les besoins dépendent des problématiques des personnes et de l'offre existante.

À **Saint Pol de Léon**, la seule difficulté pour ce projet a été, au départ, **l'acceptation par les riverains de ce projet d'habitat public**. Lors de la présentation du projet par les élus et Habitat 29 en réunions publiques, les riverains ont été assez virulents sur la réalisation de logements publics à proximité de chez eux. En outre, suite à la réalisation de cette opération, l'adjoint à l'urbanisme n'a pas eu de retour négatif de la part de ceux-ci.

À **Guipel**, l'opération a pu se réaliser grâce au droit de préemption urbain de la commune mais non sans mal, pour **convaincre les élus d'acquiescer cette maison et de diviser les lots, compte tenu du lotissement engagé en vis-à-vis de cette maison**. Ce terrain représentait une opportunité de créer des logements en entrée de bourg en lien avec l'écoquartier en cours et d'améliorer l'accès et la voirie de cette zone.

À Kervouyec,

Lors des échanges avec les habitants, **la première difficulté a été la relation avec le cabinet d'architectes** car les plans du lotissement ne

tenaient pas compte de la topographie du terrain. Cela a provoqué une mauvaise prise en compte de l'orientation des maisons. Par la suite, les échanges entre le cabinet d'architecte et la mairie et se sont même encore détériorés. L'architecte a réalisé les plans du lotissement mais n'a visé qu'un seul accord de permis de construire sur l'ensemble du projet.

La seconde difficulté a été le **respect des critères du cahier des charges du lotissement**. Celui-ci a été allégé lors des dernières ventes des terrains. Les exigences ne convenaient pas à certains acquéreurs. Les nouveaux élus n'ont pas souhaité tenir compte de ces exigences et les ont levées. Ces évolutions ont également porté sur la voirie avec un traitement sans bitume et des noues qui ont finalement été remplacées par du bitume. De plus, les habitants n'ont pas eu l'impression que leurs besoins ont été pris en compte, notamment lors des réunions publiques. Ils ont été entendus mais sans prise en compte de leurs souhaits.

À la cité des abeilles

Lors des enquêtes auprès des habitants, les seules difficultés remontées l'ont été par deux habitantes. Celles-ci ont vécu cette opération comme un temps de **sacrifices humains et financiers**. « Il n'y avait pas de plaisirs possibles car le budget était limité, tout allait pour l'achat de la maison, ce qui a eu des retentissements sur l'ambiance familiale qui n'était pas très bonne ». Pendant le chantier, il y avait peu d'enfants de leurs âges. Elles étaient les plus âgées, donc peu de possibilités de s'amuser. Les plus jeunes gardent un bon souvenir de la cité. En outre, les contributions des familles pour ce projet étaient variables selon les capacités et le temps des uns et des autres. Ces deux habitantes, actuellement sans enfant, ont notamment été marquées par ce statut de propriétaire dont elles n'ont jamais perçu l'intérêt compte tenu de leurs situations.

45

LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES LORS DE CES PROJETS

Riec-sur-Bélon	Saint-Pol-de-Léon	Guipel	Quimper Kervouyec	Quimper
- La disponibilité foncière en centre bourg. - Évaluation des besoins des ménages.	Opposition des riverains de par le caractère social de l'opération.	Rallier la majorité du conseil municipal pour l'acquisition du terrain.	- La communication entre le cabinet d'architectes, les habitants et la commune. - Évolutions des prescriptions environnementales et de développement durable.	Les sacrifices humains et financiers.

LES REGARDS DES HABITANTS

UNE DIVERSITÉ DE PROFILS D'HABITANTS

46

Cette étude a permis d'enquêter auprès de 18 ménages composés à 60 % de femmes et 40 % d'hommes avec une moyenne d'âge de 60 ans.

Les répartitions par âge des enquêtés étaient entre 38 et 75 ans pour les hommes et de 34 à 84 ans pour les femmes.

Ces ménages étaient composés à parts égales de

couples, de familles monoparentales, de familles avec enfants (28 %) et de 17 % de personnes seules.

Les personnes travaillant dans la fonction publique (44 %) et les retraités (39 %) étaient les plus représentés.

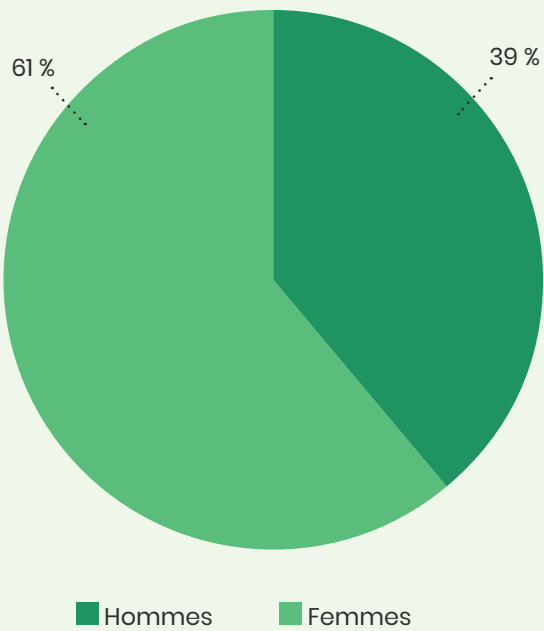
Parmi les occupants des opérations, les ménages sont en majorité des Finistériens pour 66 % ; dont 3 Quimpérois.

Deux sont originaires d'Île-et-Vilaine, une du Morbihan, une de Bourgogne et deux d'Île-de-France.

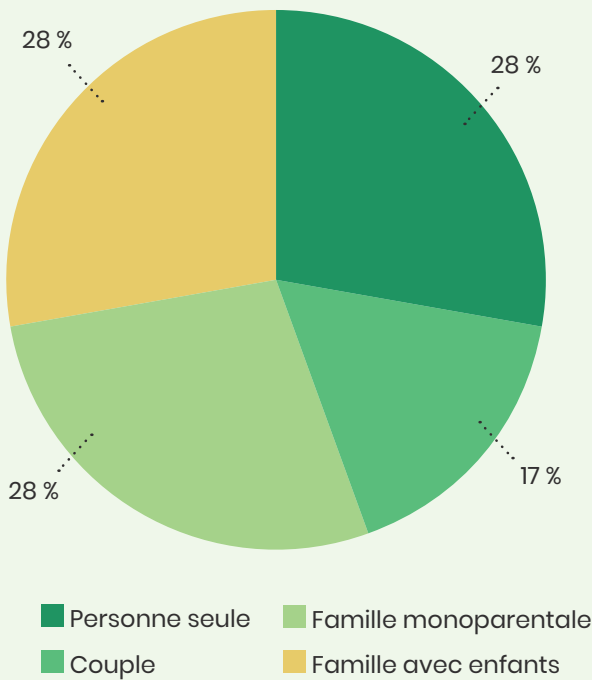
PROFIL DES MÉNAGES PAR OPÉRATION

Opération	CSP	Age moyen
Riec-sur-Belon	4 retraités	76 ans
Saint-Pol-de-Léon	3 fonctionnaires et 1 en recherche d'emploi	51 ans
Guipel	2 salariés privés	45 ans
Kervouyec	4 fonctionnaires	48 ans
Cité des abeilles	3 retraités et 1 enseignante chercheuse	70 ans

Répartition Hommes Femmes

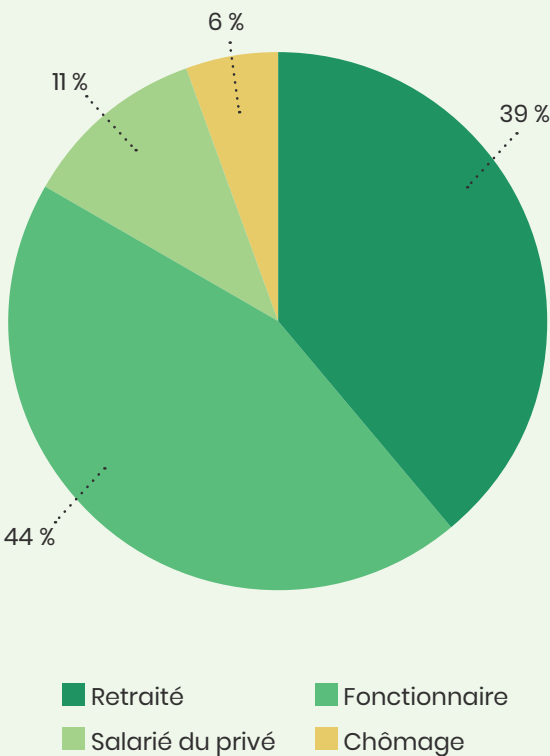


Composition familiale

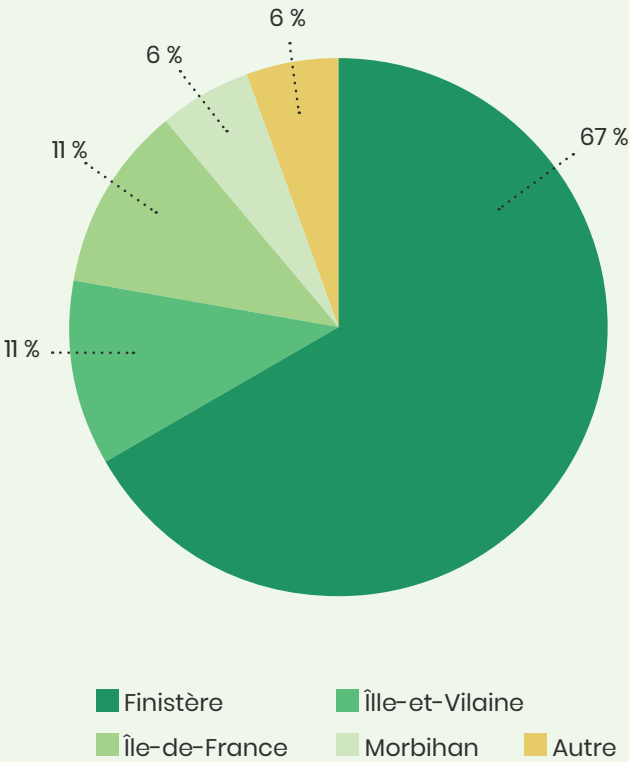


47

Catégorie socio-professionnelle



Origine géographique



DES PARCOURS RÉSIDENTIELS MARQUÉS PAR LA MAISON INDIVIDUELLE, LE CADRE DE VIE DE L'ENFANCE ET LA PROXIMITÉ DE LA FAMILLE

Parmi les ménages, la quasi-totalité vivait en maison individuelle dans leur enfance. Seules deux femmes habitaient en appartement. Néanmoins, au travers de leur parcours résidentiel, dix ménages ont vécu dans un appartement.

Dans les deux opérations d'habitat public, **nous avons constaté un fort attachement des locataires à leur commune d'origine du fait des attaches familiales.** 2/3 des personnes ont choisi de rester dans la commune ou d'y revenir pour se rapprocher de leur famille suite à des séparations.

La prédilection au cadre de vie de l'enfance influence également le choix de leur lieu de vie adulte. Cela est très marqué à **la cité des Abeilles**. Trois des quatre ménages rencontrés ont fait le choix de revenir s'installer dans le quartier après des passages dans d'autres communes à proximité de Quimper. Cet attachement est également dû au lien social développé par l'association des abeilles et toute la vie sociale qui s'y est développée depuis la création du mouvement des 100 familles.

L'environnement de l'enfance oriente également le choix du lieu de vie. Certains ménages ont rapporté l'importance de la nature, de vivre à la campagne pour maintenir la proximité avec la nature et ce qu'ils souhaitent transmettre à leurs enfants.

Dans ce parcours, **les principales causes du changement** évoquées sont à parts égales **le travail**, pour quatre des 18 personnes interrogées, **les décès (4), les séparations (4) et le souhait d'accéder à la propriété (4)**. Pour deux autres ménages, les raisons étaient dues à des expériences de locations de mauvaise qualité dans le parc privé et une autre personne du fait de coûts énergétiques trop élevés dans leur maison.

POINTS DE VUE SUR LES LOGEMENTS

La localisation, premier critère de choix des logements

Parmi les critères de choix des logements ou des terrains, **le premier**, cité par plus de **la moitié des habitants, c'est la localisation du bien ou du terrain**. Pour certains, la proximité des services et des commerces compte particulièrement. C'est le cas des personnes âgées résidant dans l'opération d'habitat adapté à Riec-sur-Bélon. Pour d'autres ménages et selon la situation familiale, c'est la proximité des écoles pour les enfants et le lieu de travail.

Le second critère mentionné dans une réponse sur trois est celui de **la proximité de la famille**. Cette réponse a notamment été mentionnée par des ménages séparés, qui souhaitent se rapprocher de leur famille, et également les personnes âgées.

Le troisième est le prix pour un tiers des répondants. En effet, même si le prix conditionne fortement les capacités des acquéreurs ce n'est pas, parmi les personnes interrogées, le critère qui détermine en premier lieu leur achat.

La configuration du logement a également été avancée avec le souhait de disposer de logement sans étage, pour les personnes âgées ou handicapées, particulièrement dans les deux opérations d'habitat public à Riec-sur-Bélon et Saint-Pol-de-Léon.

Parmi toutes les réponses, **l'importance du jardin et de la proximité de la nature a été mentionnée** par sept ménages. Ce critère n'était pas prioritaire mais avait une importance particulière, compte tenu de leur lieu de vie antérieure, souvent à la campagne, et pour leurs animaux de compagnie.

Des traitements architecturaux perçus d'un point de vue pratique et technique

Au travers des modes de vies et d'usages des ménages, l'architecture constitue un élément majeur des projets des particuliers. Elle touche à la fois à la fonctionnalité des pièces, leur répartition, leur orientation, les matériaux utilisés, l'accessibilité dans le logement, les compositions extérieures et l'esthétique des biens...

Dans les opérations destinées aux seniors, l'architecture a ciblé **l'adaptation et l'accessibilité des logements**. Cela s'est traduit par le traitement des largeurs de portes, des liaisons au sol entre les pièces, des douches à l'italienne, une hauteur

suffisante des prises électriques ou encore l'automatisation des volets électriques. À Riec-sur-Bélon, **les personnes interrogées étaient pleinement satisfaites de ces aspects avec notamment un avantage d'être dans un logement de plain-pied**, aspect explicitement mentionné lors des enquêtes auprès des seniors de la commune. La taille des logements (Type 3) a également satisfait ces personnes, même si elles vivent seules. La seconde chambre offre un espace d'accueil pour la famille et du rangement supplémentaire.

À Saint-Pol-de-Léon, le même bailleur Habitat 29 a disposé de moyens complémentaires dans le cadre de l'appel à projet du PUCA avec l'accompagnement de deux architectes et d'une sociologue. Le traitement de l'architecture a été

réalisé suite à des entretiens auprès de locataires du parc HLM afin de caractériser leurs réticences aux logements collectifs et leurs attraits pour l'individuel. C'est ainsi que les architectes ont orienté leur projet vers des logements en semi-collectifs. Ils ont favorisé l'individualisation des logements avec des accès personnalisés des entrées (matériaux et couleurs aux choix), des espaces privatifs extérieurs, de nombreuses ouvertures, des traitements paysagers des extérieurs. **Les locataires ont souligné le fait de ne pas avoir l'impression d'être dans une opération d'habitat social et s'y sentent bien. Le traitement des extérieurs (matériaux utilisés, coloris...), la privatisation des espaces avec des escaliers séparés, les clôtures des jardins sont**



très appréciés car les gens se sentent chez eux.

Dans les logements, la création de cloisons mobiles entre la cuisine et le salon est un plus, car elles apportent une impression d'espace. Néanmoins, certains usagers ont mis en avant le manque de rangements (placards...) dans les logements et la place perdue dans le hall d'entrée. D'autres ont fait part de fenêtres mal placées.

À Guipel, ce sont la qualité des matériaux et les rendements énergétiques des maisons qui ont été valorisés. Un soutien financier de la commune a été octroyé aux ménages qui installaient un poêle à bois ou à granulés à haut rendement avec certifications.

En dépit de son ancienneté, **l'architecture produite**

pour la Cité des abeilles satisfait dans son ensemble les ménages.

Les maisons à l'époque ont été bien pensées avec des pièces fonctionnelles, une isolation phonique correcte, de nombreux rangements, des possibilités d'aménagement avec les greniers. Deux enquêtés ont réalisé des travaux d'entretien dans leur maison. Un ménage récemment arrivé a réalisé des modifications de cloisons et apport de lumière avec des ouvertures supplémentaires dans les cloisons pour agrandir les pièces.

À l'inverse, à **Kervouyec**, le projet initial, réalisé dans le cadre d'une labellisation « écoquartier » avec un cahier des charges mentionnant des prescriptions de matériaux d'architecture n'a pas satisfait les



enquêtés. En outre, selon les occupants, dès le début du projet, les architectes n'ont pas tenu compte de la topographie du site et de l'orientation « bioclimatique » à privilégier dans ce type de projet. **Les ménages n'ont pas eu l'impression d'être entendus par les professionnels en charge du projet.** Ils ont eu la possibilité de s'exprimer à travers quelques réunions mais leurs propos sont restés vains. De plus, au cours de la vente des lots et suite au changement de municipalité, certaines prescriptions ont été allégées pour les derniers acquéreurs, telles que l'installation d'une pompe à chaleur, non prévues dans le cahier des charges. Enfin, la route d'accès aux maisons a été bitumée, alors qu'un revêtement plus poreux devait être posé. Certains ménages ont été désabusés car les critères du projet initial d'écoquartier, pour lesquels certains propriétaires étaient spécialement venus s'installer, n'étaient donc plus respectés.

POINTS DE VUE SUR LE CADRE DE VIE ET LES ESPACES EXTÉRIEURS

Des espaces verts à favoriser selon les usages des futurs occupants.

Sur les espaces extérieurs, globalement, les personnes sont satisfaites. La majorité a mis en avant l'intérêt de bénéficier d'espaces verts, que ce soit à usage privatif ou à usage partagé tel que le potager. Pour ceux qui n'en disposent pas, ils précisent que c'est lié à un manque de temps pour l'entretien. Ils soulignent, toutefois, l'intérêt d'une vue sur un espace vert depuis leur appartement.

Sur ces espaces, **il est intéressant de souligner les changements d'usage des jardins de la cité des abeilles.**

À l'époque du projet, les jardins étaient principalement réalisés pour être cultivés en jardin potager, il y avait très peu de pelouses et de place pour des jardins d'ornement. Aujourd'hui, ces jardins sont principalement transformés en jardins récréatifs (pelouse, jeux pour enfants...). **Le jardin n'est plus à usage nourricier mais utilisé comme une pièce supplémentaire de la maison, notamment lorsque les occupants ont des enfants.** Néanmoins, la tendance s'inverse de plus en plus, notamment dans les projets de nouveaux quartiers. Pour la création du quartier de Kervouyec, l'espace du jardin potager a été introduit en tant que jardin partagé, soit un lieu d'échanges au cœur du quartier, celui-ci étant utilisé par les habitants qui le souhaitent.

Ces espaces sont rarement conçus avec les usagers et donc l'utilisation qui en sera faite par la suite selon leur profil (âge, composition familiale...). À Saint-Pol-de-Léon, l'espace commun « goudronné » devant les habitations, « ne sert pas », « n'est pas utilisé » selon les locataires. Il n'est pas toujours perçu comme un aspect positif de l'opération, car il a été régulièrement utilisé par les enfants des maisons riveraines et l'occasion de gênes sonores. De plus, certains locataires ont mis en avant le coût élevé des frais dédiés à l'entretien au vu des travaux réalisés. L'aspect positif rapporté de cet espace **est son apport en tant qu'espace de « respiration » et de « vue » depuis leur logement.**

À Riec-sur-Bélon, les jardinets « privatifs » des maisons sont, pour la moitié des locataires, perçus comme « un peu grands ». Un élément manquant lors de l'installation des premiers locataires a été un banc afin de disposer d'un lieu de rencontres et d'échanges extérieur au logement. C'est un accessoire qui peut paraître « dérisoire » mais qui a toute son importance pour le lien social de ces habitants vivant seuls.

Une acceptation des densités par le traitement des vis-à-vis.

Dans le cadre des projets d'habitats, la taille des parcelles est souvent un sujet de discordance notamment dans les communes rurales qui s'astreignent parfois à tenir des objectifs de densité et de consommation foncière imposés par le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme.

Dans plusieurs opérations, **la taille des parcelles n'a pas été une problématique mise en avant par les personnes interrogées.** Lorsque le sujet était abordé, **ce n'était pas tant la surface qui constituait une préoccupation mais bien le vis-à-vis entre celles-ci.** À Kervouyec, cela a été bien mentionné par deux ménages. Dans le cas de Guipel, la taille des terrains de 400 – 500 m² n'a pas été perçue comme une contrainte, ni par les élus, ni par les acquéreurs, qui ont fait ce choix pour la taille de l'opération (4 terrains) et le cadre de vie et l'environnement de la commune.

Ce point de la densité n'a pas été souligné à Saint-Pol-de-Léon. La densité du projet a été traitée selon les densités déjà présentes dans le quartier, l'individualisation des logements avec les accès séparés, un espace privatif extérieur soit avec une terrasse ou un balcon et des clôtures de jardins. L'ensemble de ces traitements ont permis d'effacer les contraintes liées à la densité.

Pour aller plus loin, à Riec-sur-Bélon, les habitants et

l'élue ont même évoqué la possibilité de diminuer la taille des jardins, compte tenu de leurs besoins (vue vers l'extérieur et espace pour un animal domestique).

Une prise en compte environnementale à élargir.

Au sein du lotissement de Kervouyec, trois occupants sont déçus de l'évolution des critères environnementaux du cahier des charges qui vont à l'encontre des principes des écoquartiers. Concernant les déchets, les gens disent adopter les gestes du tri sélectif dans leur quotidien, à l'exception d'une personne. C'est un aspect qui paraît être bien intégré aux pratiques quotidiennes des enquêtés. Dans l'opération de Saint-Pol-de-Léon, deux locataires aimeraient aller plus loin dans leurs gestes avec l'installation d'un composteur, de bac de récupération de pluie ou d'un potager. Ils précisent « qu'on ne leur donne pas les moyens de faire plus ».

Une place de l'automobile qui demeure importante mais qui peut évoluer.

La majorité des interrogés se déplacent en voiture. Deux ménages utilisent le vélo de manière régulière pour leur déplacement au quotidien. Des ménages mentionnent que les liaisons pour le vélo ne sont pas suffisamment sécurisées en ville. Cinq se déplacent à pied pour leur achat de proximité ou lorsque les enfants vont à l'école.

À Kervouyec, **la mise en place des parkings en entrée d'opération et la limitation des déplacements des voitures est une réussite.** Au départ, certains ménages s'interrogeaient sur cet éloignement de leur voiture par rapport à leur maison. Certains ont même fait le parallèle avec l'éloignement entre le parking et le porte d'entrée d'un appartement. Ils en sont tous satisfaits et précisent que c'est principalement pour la sécurité des déplacements des enfants dans le lotissement. « C'est une question d'habitude et surtout cela offre plus de liberté pour les enfants ».

À l'instar de la demande exposée par le sociologue et urbaniste Yves Chalas, « garage, placard, terrasse et évolutivité » le garage demeure un besoin des habitants, non pas à l'usage de la voiture nécessairement mais en tant que pièce d'entrepôt pour les vélos, accessoires de jardin et autres. Au sein de Kervouyec, les garages sont placés à l'entrée de l'opération et pas sur les parcelles. C'est pour cette raison que des habitants ont construit un cabanon à défaut d'un garage.

À Saint-Pol-de-Léon, les parkings sont également situés aux abords de l'opération mais la perception des habitants est toute autre car ceux-ci ne sont pas privatisés pour les résidents mais utilisables par l'ensemble des habitants du quartier. Cela a généré certains blocages par les résidents qui n'avaient plus de places pour accéder chez eux.

Les déplacements ont été soulignés à de nombreuses reprises au travers des accès piétons aux commerces de proximité. Ils sont perçus comme un réel avantage lorsque ceux-ci sont à proximité et accessibles à pied ou à vélo.

Une satisfaction des habitants pour leur quartier et une importance du lien social

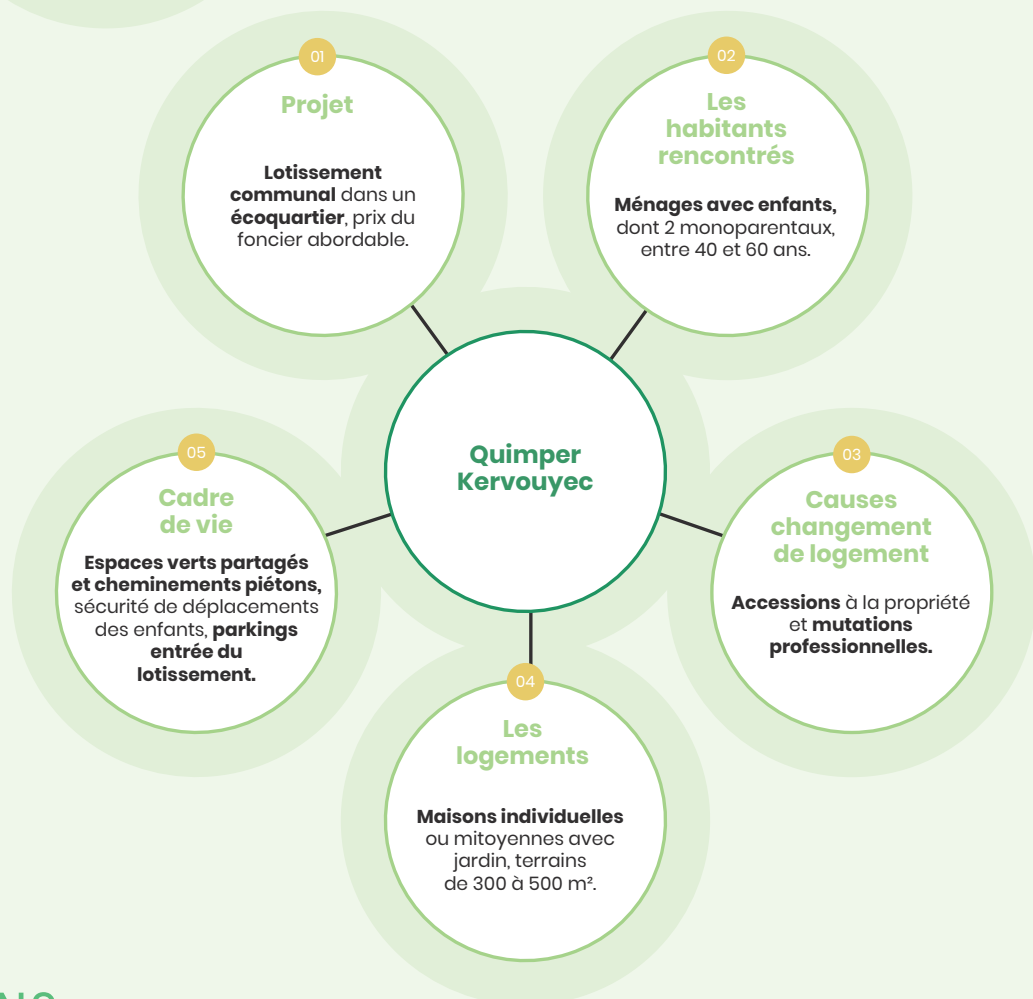
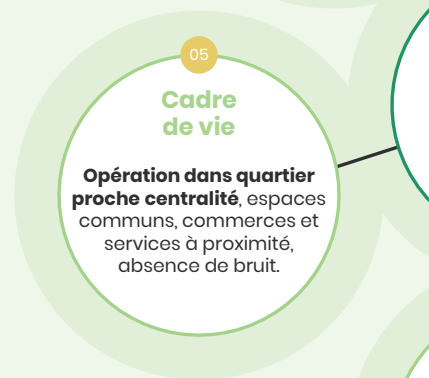
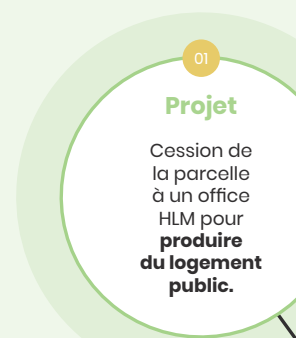
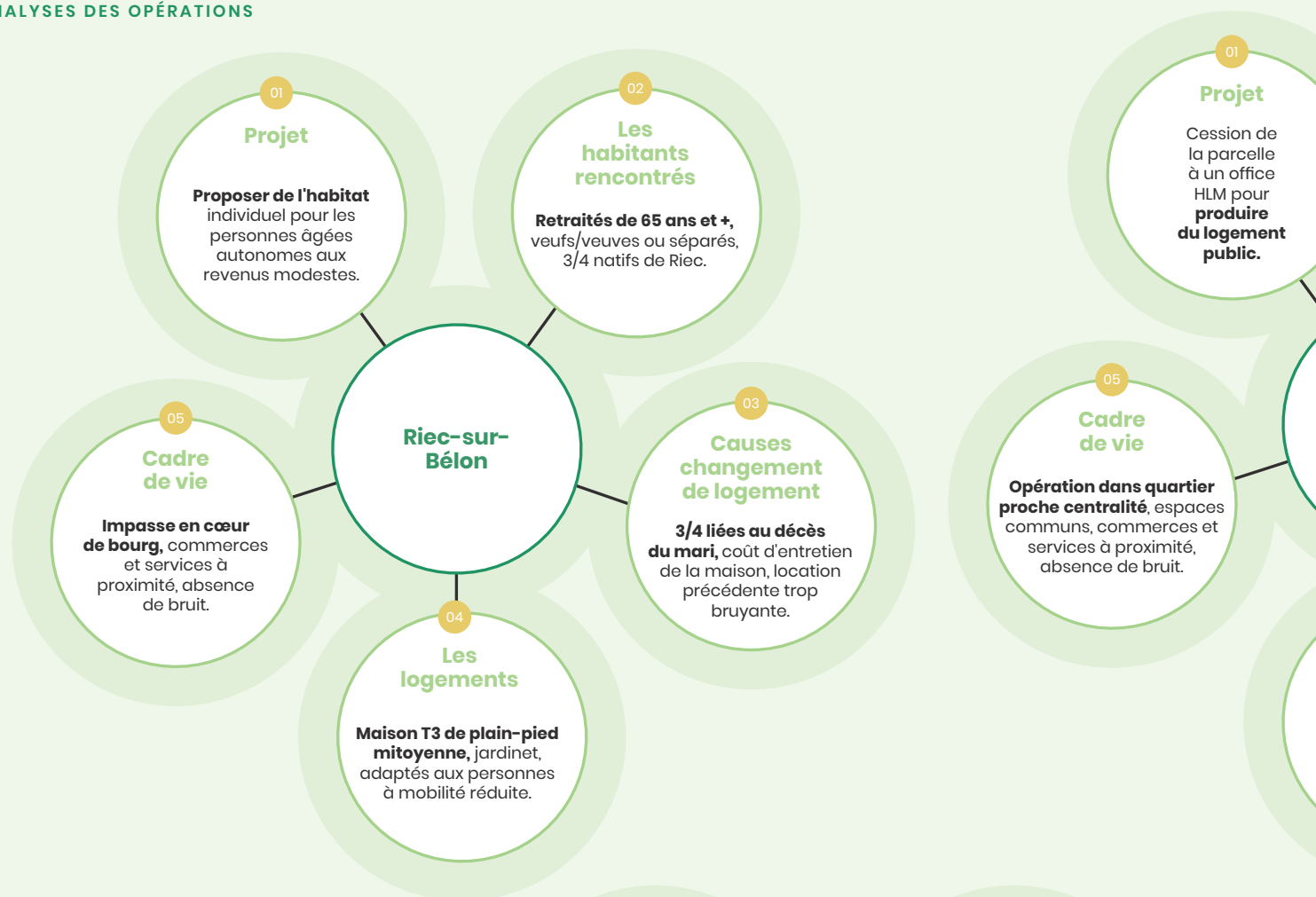
Les enquêtés sont globalement satisfaits de leur quartier. La problématique généralement soulevée dans les opérations concernait le manque de commerces de proximité (boulangerie...) rapporté notamment dans les deux opérations de Quimper.

De plus, de nombreux ménages, nous ont fait part de l'importance pour eux du lien social et de l'entraide avec leurs voisins. Ça a été souligné à la Cité des abeilles, à Kervouyec et à Riec sur Bélon. Les habitants se rendent des services pour les courses, font des repas entre voisins, voire beaucoup plus avec l'association des abeilles qui œuvre dans différents domaines pour les habitants du quartier. À Riec, une vigilance entre voisins existe, de par l'âge des habitants et pour savoir si tout va bien. Ils sont attentifs à certains signes telle que l'ouverture des volets, tout en respectant l'intimité de chacun.

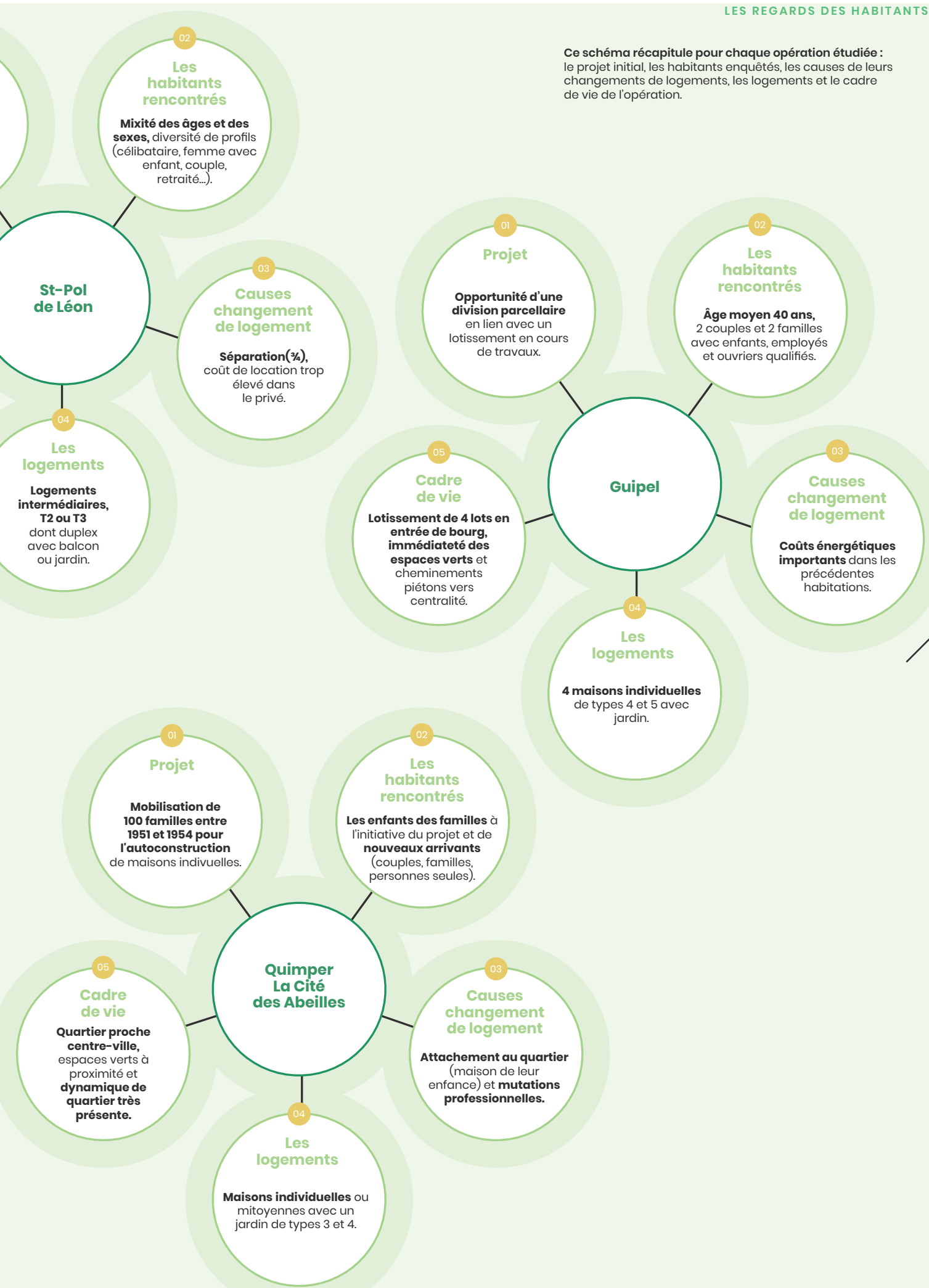
Pour conclure, l'ensemble des propos recueillis et le faible nombre de ménages enquêtés nous permettent de réaliser certains constats sur les opérations étudiées. En outre, il ne nous permet pas de dégager des grandes tendances.

Ce qui nous est apparu essentiel de retenir comme un élément commun à la réussite des opérations et à la satisfaction d'ensemble des habitants, c'est la prise en compte de la parole des futurs usagers au départ du projet. C'est ce que nous avons souhaité mettre en exergue dans la dernière partie de cette étude.





Ce schéma récapitule pour chaque opération étudiée : le projet initial, les habitants enquêtés, les causes de leurs changements de logements, les logements et le cadre de vie de l'opération.

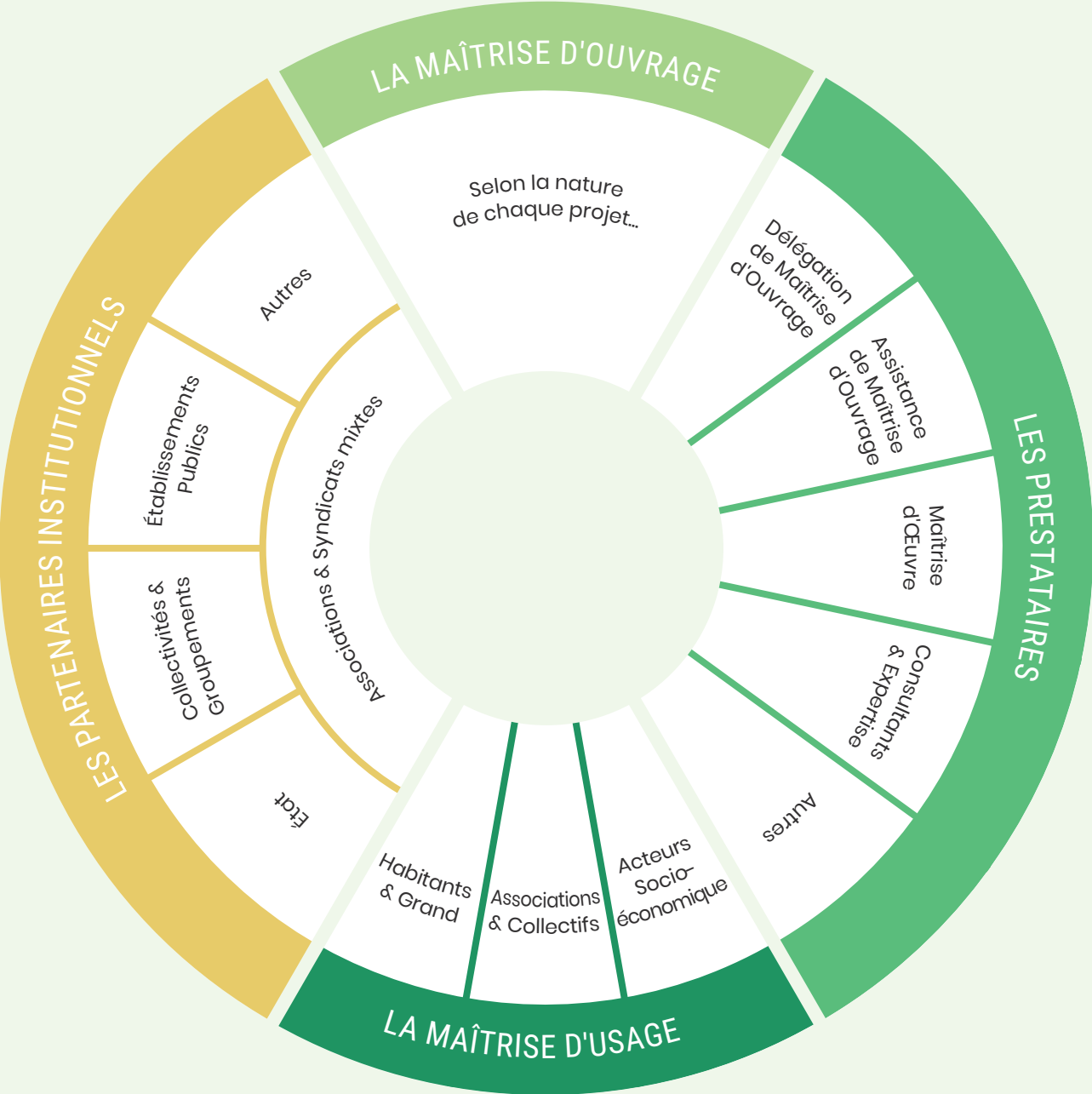


SYNTHÈSE – IMPLIQUER LES HABITANTS AUX PROJETS : UNE RÉPONSE PRÉPONDÉRANTE À LA SATISFACTION DANS LES MODES D’HABITER

La mise en regard des cinq opérations innovantes et l’ensemble des recherches effectuées sur les besoins des ménages dans le cadre de cette étude mettent en évidence

un aspect essentiel à la satisfaction des modes d’habiter ; c’est l’écoute et la prise en compte des besoins des ménages, largement ignorées par les politiques publiques.

LE MANDALA DES ACTEURS DU PROJET



Une intégration du point de vue des habitants dans les opérations d'habitat

Dans les projets d'aménagement et d'habitats, de nombreux acteurs interviennent avec pour chacun d'entre eux un rôle spécifique. La représentation¹⁷ ci-contre de la répartition des acteurs et de leurs rôles permet d'identifier « **la maîtrise d'usage** » à **savoir les bénéficiaires du projet**.

C'est depuis la Loi relative à la démocratie de proximité (27.02.2002) que la participation du public à l'élaboration des projets d'aménagement et d'équipement a été imposée aux collectivités. L'article 300-2 du code de l'urbanisme précise les modalités de la concertation. Celle-ci permet l'appropriation du projet public à la fois par les élus, les techniciens et les habitants participant au processus de décision.

La concertation est donc un préalable obligatoire à certaines opérations telle que la zone d'aménagement concerté¹⁸. La forme est libre mais doit permettre de transmettre l'information comme d'intégrer les remarques susceptibles d'enrichir le projet.

En revanche, dans le cadre d'autres procédures d'aménagement et en particulier des lotissements, la concertation n'est pas obligatoire, à l'exception de l'enquête publique pour les lotissements de plus de 5 000 m² de surface hors œuvre brut dans les communes non dotées d'un POS ou d'un PLU.

Cependant, au-delà de ces obligations réglementaires, nombreuses sont les communes qui aujourd'hui associent systématiquement les riverains, les futurs habitants et les associations à la réflexion sur les projets d'aménagement. C'est ce que nous avons constaté au travers des cinq opérations étudiées.

Dans l'ensemble des opérations étudiées, les habitants ont été associés, directement ou indirectement, aux opérations sous des formes diverses.

À Riec-sur-Bélon, **les réunions publiques et les enquêtes, organisées en amont du projet, sont venues préciser les attentes des populations intéressées notamment sur la typologie des logements collectifs ou individuels, la taille des logements**. Elles ont permis de satisfaire les résidents dans leur logement et même d'identifier de nouvelles propositions pour un futur projet.

À Saint-Pol-de-Léon, l'appel à projet du PUCA a offert à Finistère Habitat l'opportunité de collaborer avec une sociologue et deux architectes **afin de qualifier les appétences ou réticences des locataires du parc aux logements collectifs et individuels**. Ces éléments ont été entendus et pris en compte dans le cadre du **traitement architectural de la résidence**. Sur ces aspects, les locataires sont pleinement satisfaits des réponses apportées.

À Guipel, **la consultation des habitants a été privilégiée lors de l'élaboration du Plan local d'urbanisme avec des ateliers de travail participatifs. Pour l'opération, les acquéreurs n'ont pas été directement consultés mais certains d'entre eux se sont exprimés sur l'optimisation du lieu de collecte des déchets**.

Cette demande était légitime compte tenu de l'organisation mise en place dans les deux lotissements réalisés en vis-à-vis. Les élus ont été à l'écoute de ces requêtes et ont effectué les adaptations nécessaires pour optimiser la collecte en un seul point enterré pour les deux lotissements, élément non pris en compte préalablement.

Pour la Cité des abeilles, **le projet est tout à fait spécifique et novateur car il émane d'un collectif de cent familles**. Le contexte de création du projet était particulier compte tenu des besoins quantitatifs et de salubrité des logements à cette période, et surtout par l'implication et l'investissement de chacune des familles. Chaque ménage était partie prenante au projet selon les moyens financiers, les compétences et la disponibilité des ménages.

Pour l'écoquartier de Kervouyec, une présentation du projet a été réalisée en réunion publique par la Mairie. Néanmoins pour **les habitants, présents au départ du projet, les expressions ont été possibles mais n'ont pas été entendues par les architectes**. De plus, la modification des critères environnementaux et de développement durable du projet initial, ont été telles que certains ménages se sont sentis désabusés.

Actuellement, la concertation demeure un processus de discussion collective, et l'autorité administrativement compétente garde le monopole de la décision finale. La concertation étant libre, la parole des habitants n'est pas évidente. Dans le cadre de ses recherches,

17. Site internet DREAL Bretagne- Le Mandala des 4 postures autour d'un projet- 12 septembre 2019.

18. CAUE du Morbihan, l'aménagement durable en questions, Fiche la concertation.

Jodelle Zetlaoui Léger¹⁹ a réalisé un certain nombre d'évaluations de projets. Elle constate que malgré les évolutions réglementaires, dans les faits, ce sont les logiques d'information ou de communication qui prédominent avec plus de l'animation que de l'implication des habitants. Ils sont interpellés sur un mode réactif. Les écoquartiers ont souvent été l'occasion de réfléchir sur la participation, car les réflexions sur un nouveau cadre de vie et une transformation des modes d'habiter entraînent des inquiétudes des élus/techniciens et interrogent l'appropriation.

Ces travaux observent qu'avec une forte participation, il peut y avoir une forte innovation que ce soit dans les modes de faire ou les dispositifs eux-mêmes : la diversité des points de vue amène à l'innovation. **L'innovation ne se décrète pas.**

Cette innovation tend à se développer dans les territoires avec des avancées plus ou moins importantes. C'est notamment le cas du bailleur HLM Néotoa basé en Île et Vilaine. Cet organisme a déployé dans sa structure un pôle « Habitat Pluriel », avec pour objectif l'analyse des besoins dans le territoire du projet pour une offre plus adaptée.

Une des expériences, menées par Néotoa a été de l'habitat modulaire, à savoir une pièce partagée entre deux appartements, déployée dans une opération de zone d'aménagement concertée, à Rennes.

Une seconde expérimentation concernait la réhabilitation d'un ancien bâtiment à caractère

historique (années 30) au centre de Rennes, destiné à des logements étudiants. Des enquêtes, réalisées auprès d'étudiants, ont mis en évidence des besoins de volumes, de rangements optimisés dans les chambres et pas la nécessité de créer des pièces communes favorisant le « vivre ensemble » comme cela est souvent prévu dans les opérations pour étudiants.

Pour Néotoa, la prise en compte des besoins des futurs occupants apporte plus d'efficacité et plus de pragmatisme aux projets.

C'est le travail notamment des assistants à maîtrise d'usage. Ils mettent l'accent sur la prise en compte des besoins et des pratiques propres aux habitants. C'est notamment le travail réalisé par l'association EPOK, rencontrée lors du séminaire habitat de l'agence, réalisé en 2018. Ils utilisent des savoirs faire « chauds » avec l'analyse et la prise en compte de l'organisation de la vie de groupe, des usages et fonctions des pièces communes, des futurs conflits de voisinage...

Selon Jodelle Zetlaoui Léger, c'est en mélangeant les gens qu'on est obligé de faire de l'innovation et la déconstruction des idées préconçues. Par contre, cette participation suppose un renouvellement dans la conduite du projet. Cela questionne toute l'ingénierie de projet. Les habitants deviennent un acteur à part entière. On ne peut plus être dans le processus traditionnel. C'est un processus itératif qui permet d'asseoir chacune des décisions.

¹⁹. ZETLAOUI LEGER Jodelle La concertation citoyenne dans les projets d'écoquartiers en France : évaluation constructive et mise en perspective européenne, Janvier 2013.

BIBLIOGRAPHIE

• **ADEME.** Nos logements en 2050, Quelles évolutions pour notre habitat ? 2016.

• **AUDIAR.** Diversité des modes d'habiter dans les communes de Rennes Métropole, Études, 2013.

• **BONTRON Jean-Claude.** Diversité des espaces ruraux et problèmes d'habitat. 2007/3 N° 195 | pages 57 à 64.

• **BONVALET Catherine.** Sociologie de la famille, sociologie du logement : un lien à redéfinir. Revue sociétés contemporaines. 1997, pages 25-44.

• **BOULMIER Muriel.** L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : un chantier d'avenir. Rapport remis à Benoist APPARU 2009.

• **CAILLY Laurent.** Existe-t-il un mode d'habiter spécifiquement urbain ? Espaces temps, 2008.

• **CHALAS Yves.** La demande urbaine contemporaine d'habitat, novembre 2011.

• **DODIER Rodolphe, CAILLY Laurent.** La diversité des modes d'habiter des périurbains dans les villes intermédiaires : différenciations sociales, démographiques et de genre. Norois, Presses universitaires de Rennes, 2007, 4 (205), pp.67-80.

• **DUBOST Françoise.** Les paysagistes sous la bannière de l'écologie urbaine. Ethnologie française 2010/4 (Vol. 40), pages 629 à 638.

• **DUMONT Gérard-François.** Une idéologie du métropolisation ? Population & Avenir 2015/2 (n° 722), page 3

• **ELEB Monique et SIMON Philippe.** Entre confort, désir et normes : le logement contemporain 1995-2012. Rapport août 2012, ISBN 2804701557.

• **HAUMONT Nicole.** Les pavillonnaires. Étude psychosociologique d'un mode d'habitat. Revue française de sociologie, 1968, 9-2. pp. 269-274.

• **HAUMONT Nicole.** Habitat et modèles culturels. Revue française de sociologie, 1968, 9-2. pp. 180-190.

• **JOUSSEAUME Valérie.** Suffit-il de densifier ? Trois réflexions sur les enjeux d'un urbanisme rural contemporain. Actes du colloque La Renaissance rurale, d'un siècle à l'autre. Toulouse, 23-27 mai 2016, LISST Dynamiques Rurales / CNFG.

• **LACROIX Ronan.** Logement collectif, réflexion pour aujourd'hui et demain. 2015/1 N° 33, NF | pages 6 à 7

• **LAMBERT Anne.** La mixité des quartiers, un enjeu de société. Les Grands Dossiers des Sciences Humaines 2016/9 (N° 44), page 18.

• **LE GALL Didier.** La conception de l'habiter à l'épreuve de la recomposition familiale, « Espaces et sociétés » 2005/1 n° 120-121 | pages 45 à 60.

• **MOREL-BROCHET Annabelle et ORTAR Nathalie.** La fabrique des modes d'habiter : Homme, lieux et milieux de vie.

• **LEGER Jean-Michel, DECUP-PANNIER Benoîte.** La famille et l'architecte : les coups de dés des concepteurs, ERES

« Espaces et sociétés », 2005/1 n° 120-121 pages 15 à 44.

• **LE LAY-BOÉ-HORELLOU.** 100 maisons, la cité des abeilles. Delcourt, février 2015, 144 p. ISBN 978-2-7560-4957-1

• **LE LOGIS BRETON.** Carnet de route 1951+50=2001

• **MOREL-BROCHET Annabelle et ORTAR Nathalie.**

Les modes d'habiter à l'épreuve de la durabilité, Norois mis en ligne le 30 juin 2014, consulté le 29 mai 2019.

• **PAQUOT Thierry.** Habitat, habitation, habiter.

Ce que parler veut dire ? Dans Informations sociales 2005/3 (n° 123), pages 48 à 54.

• **PADIS Marc-Olivier.** Habiter dans 20 ans, Terra Nova, 2019.

• **QUIMPER CORNOUAILLE DÉVELOPPEMENT.** Atlas de la Cornouaille, Locus Solus, 2020. 256 p. ISBN 2368332758

• **ROUDIL Isabelle.** Comment mieux répondre aux besoins en logements dans les territoires ? CESE, 06 mars 2017.

• **TAPIE Guy.** La sociologie de l'habitat contemporain, Vivre l'architecture. Parenthèses Éditions, coll. « Eupalinos », 2014, 240 p., ISBN : 978-2-86364-666-3.

• **ZETLAOUI LEGER Jodelle.** La concertation citoyenne dans les projets d'écoquartiers en France : évaluation constructive et mise en perspective européenne, Janvier 2013



**Agence de développement économique
et d'urbanisme de Cornouaille**

10 route de l'innovation – CS 40002 – 29018 Quimper Cedex
Tél. 02 98 10 34 00 – contact@qcd.bzh – www.quimper-cornouaille-developpement.bzh



[quimpercornouailledveloppement](https://www.facebook.com/quimpercornouailledveloppement)



[@AgenceQCD](https://twitter.com/AgenceQCD)