



HAL
open science

Typologies d'habitat et territoires, quelles représentations en 2016? Des signes pour l'émergence d'une nouvelle offre?

Jean Houssemand, Anne Griffond-Boitier, Samy Youssefi, Jean-Philippe Antoni

► To cite this version:

Jean Houssemand, Anne Griffond-Boitier, Samy Youssefi, Jean-Philippe Antoni. Typologies d'habitat et territoires, quelles représentations en 2016? Des signes pour l'émergence d'une nouvelle offre?. Treizièmes Rencontres de Théo Quant, May 2017, Besançon, France. hal-01531003

HAL Id: hal-01531003

<https://hal.science/hal-01531003>

Submitted on 1 Jun 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Typologies d'habitat et territoires, quelles représentations en 2016 ? Des signes pour l'émergence d'une nouvelle offre ?

Jean Houssemand, Anne Griffond-Boitier, Samy Youssoufi, Jean-Philippe Antoni

Laboratoire ThéMA

UMR 6049 CNRS - Université Bourgogne Franche-Comté

Mots-clefs - Préférence résidentielle, Habitat individuel, Habitat collectif, Enquête par photo-élicitation, Analyse textuelle, Arbres de décision

Introduction

Contexte

Le XXe Siècle a été le théâtre d'importantes mutations en matière de développement urbain. A la ville pedestre, millénaire, aura succédé sur un temps très court la ville étendue à ses faubourgs desservis par les transports en commun, puis la ville périurbaine, diffuse, parfois lointaine et zonée fonctionnellement, autorisée particulièrement par la démocratisation de l'automobile (Mumford, 1964 ; Wiel, 1999). Ville et mobilité faisant système, les révolutions récentes de l'offre de mobilité ont bouleversé les formes du développement urbain, consacrant notamment la dépendance automobile (Dupuy, 1999). Ainsi le périurbain émerge, se développe et concurrence la ville compacte, dense et séculaire produisant deux typo-morphologies juxtaposées et antagonistes :

1. les centres urbains, qui ont longtemps concentré les emplois, font l'objet d'une pression foncière significative qui appelle une densité bâtie, de population et un niveau de co-présence important (Lussault, 2007). Dans cette ville des courtes distances, et pour servir les enjeux de densité, la typologie d'habitat majoritaire est historiquement l'immeuble de logements collectifs.
2. la ville périurbaine réalise quant à elle la diffusion et l'étalement urbain. Le coût du foncier, qui décroît à mesure que l'on

s'éloigne des principaux centres, oriente une certaine stratification sociale du territoire périurbain et autorise des formes urbaines aux mailles lâches (Drevelle et Emangard, 2015). Rêve d'une large part des français au terme de leur trajectoire résidentielle, la maison individuelle est le type privilégié de la réalisation de la ville périurbaine.

Enjeux

Ainsi, offres alternatives très minoritaires mises à part (logement dit intermédiaire, autopromotion), la croissance urbaine s'organise selon une logique majoritairement bicéphale, autant d'un point de vue morphologique que typologique. Les innovations sont rares et récentes (Urban Research and Practice 2015, 8(1)) et suscitent peu d'études ou de débats au sein d'une société urbaine pourtant directement concernée (Kriese and Scholtz, 2012). L'utilisateur de la ville contemporaine est donc contraint de choisir, selon ses moyens, entre, d'une part, la ville centre et ses immeubles de logements en collectif et, d'autre part, la ville périurbaine et ses maisons individuelles. Ces choix individuels, en partie liés aux préférences résidentielles des ménages ne sont pas sans conséquences d'un point de vue global : la maîtrise de l'étalement urbain est devenue une préoccupation centrale en matière d'aménagement pour maîtriser les conséquences socio-économiques (Brueckner, 2000, Evans, 1991, Hall, 1997) et environnementales (Alberti, 2005 ; Johnson, 2001) du développement urbain.

Dans ce contexte, le choix de la maison individuelle semble indissociable de l'espace périurbain qui forment aujourd'hui un "tandem" typologie d'habitat / territoire comparable à celui que constituent l'habitat collectif / la ville centre et sa périphérie proche. Or, comme le montrent Gault et Bedeau (2007), le désir des ménages paraît plutôt opérer un découplage entre la forme de l'habitat et l'espace qui la porte. En effet, les ménages expriment en synthèse une forte demande sociale pour la maison individuelle, en même temps qu'une demande de transports, de services urbains, de proximité et d'accès aux aménités, de mouvement encore qui caractérisent les tissus urbains denses et centraux.

Objectifs

Pour analyser ce paradoxe, l'objectif de cette communication consiste à interroger les choix résidentiels des ménages en dissociant, au sein des deux tandems identifiés précédemment (cf. 1.1), ce qui relève de la forme d'habitat et ce qui relève du territoire. Cette analyse doit conduire (i) à identifier les déterminants de l'attractivité de chaque composant des tandems : habitat individuel, habitat collectif, espaces centraux, espaces périurbains ; (ii) à définir de manière tangible la dimension cognitive exprimée relativement à chacun de ces composants de manière à améliorer notre connaissance de ce qui n'est souvent aujourd'hui caractérisé que de manière empirique (chacun a sa définition de ce qu'est une maison individuelle) ; (iii) à formuler une proposition alternative résultant des choix exprimés en matière de typologie d'habitat et de localisation géographique, menant au développement d'une proposition architecturale singulière inédite relativement à

l'offre existante.

Méthodologie

Méthode d'enquête

Pour répondre à ces objectifs, la méthodologie mise en œuvre repose sur une enquête par photo élicitation réalisée par campagne de mail (LimeSurvey). Elle s'inscrit dans les méthodes de recherche mixtes qui, en conciliant analyses qualitative/quantitative, multiplient les angles de vue sur un même objet d'étude (Creswell et Plano Clark, 2007). L'usage de l'image crée en outre une interactivité et améliore la richesse et la variabilité des réponses (Couper et al., 2004 ; Couper et al. 2011). Outre la connaissance de la situation socio économique, socio familiale et des habitudes en matière de logement et de déplacements des enquêtés, cette enquête est construite pour définir les éléments cognitifs associés aux choix résidentiels des ménages.

Concrètement, un exemple du tandem habitat individuel dans l'espace périurbain (figure 1 à gauche), puis un exemple du tandem habitat collectif en ville et dans sa périphérie proche (figure 1 au centre) sont successivement exposés aux personnes enquêtées. Il leur est demandé d'indiquer pour chaque image "les cinq premiers mots qui leur viennent à l'esprit". Une troisième représentation (figure 1 à droite) est ensuite livrée au public enquêté, auquel la même question est posée. Cette dernière illustration donne à voir un exemple de réponse originale et singulière fondée sur le découplage des tandems formes d'habitat / territoires classiques. Les résultats qui en découlent portent sur 1495 questionnaires entamés, et 650 questionnaires complets.



Figure 1 : Tandems typologies / territoires

Analyse statistique

Une première étape a consisté à recoder l'ensemble des termes utilisés par les enquêtés pour caractériser chacune des trois images. Le principe du recodage consiste à synthétiser le corpus recueilli, d'une très grande richesse (plusieurs centaines de termes différents cités pour caractériser les photos) en quelques éléments théoriques représentatifs de la dimension cognitive exprimée vis-à-vis de chaque composant. Cette synthèse s'opère à la fois à l'aide d'une analyse sémantique du discours et d'une analyse de la valence des termes utilisés.

Dans un second temps, une analyse textuelle a été menée à partir des termes préalablement recodés. La fréquence de chaque item a été relevée afin d'établir des nuages de mots dont la taille est représentée proportionnellement à sa fréquence d'utilisation. De plus, chaque clic a donné lieu à la construction d'un graphe de mots permettant de décrire les associations / répulsions entre chacun des termes mentionnés. Le recours à la théorie des graphes a également permis d'identifier plusieurs clusters sémantiques qui se caractérisent par le regroupement dans une même classe des termes mentionnés conjointement.

Enfin, une analyse a été menée par arbres de décision en vue de mieux comprendre les raisons qui poussent les enquêtés à choisir parmi les trois types de logements

celui dans lequel ces derniers voudraient vivre en s'intéressant à un ensemble de variables décrivant leurs caractéristiques socio-économiques et leurs pratiques en termes de déplacements quotidiens. Le modèle qui en résulte permet d'expliquer le choix effectué par les enquêtés en faveur de l'une des images en fonction de leurs caractéristiques sociales, économiques, professionnelles ainsi que de leurs comportements de mobilité.

Résultats et discussions

Les choix exprimés en matière de typologie d'habitat et de localisation géographique confirment le souhait d'un découplage des tandems « formes d'habitat / territoires » classiques. En effet, parmi les 650 premiers répondants à l'enquête, près de la moitié (48,2 %) choisiraient le découplage habitat individuel / milieu urbain comme lieu de vie s'ils en avaient l'opportunité. Plus du tiers (37,8 %) des personnes interrogées se prononcent en faveur du tandem 1 et 14 % sont davantage attirées par le tandem 2. En se focalisant sur les raisons invoquées par chaque enquêté pour justifier son choix, on constate que le tandem 1 est prioritairement choisi pour son côté rural (avoir un jardin en pleine terre (18 %), vivre dans un contexte campagnard, villageois ou dans la nature (16 %)) et pour l'isolement qu'il procure (pouvoir décider seul (15,4 %), recherche d'isolement sur une parcelle indépendante (13,2 %) ainsi que

la possibilité de réaliser une maison à son image (12,1 %). Pour justifier leur choix, les enquêtés s'étant prononcés pour le tandem 2 mettent largement en avant la maîtrise de leurs déplacements quotidiens notamment par l'utilisation des transports en commun (51,2 %) ainsi que la recherche d'un contexte urbain (23,2 %). Enfin, le choix du découplage résulte des avantages que procurent respectivement les tandems 1 et 2, à savoir la recherche d'un contexte urbain et des aménités qu'il procure (16,4 %), la possibilité de réaliser une maison à son image (16,2 %), la possibilité d'avoir un jardin en pleine terre (15,5 %) ainsi que l'offre de transport alternative à la voiture (13,6 %).

Ces résultats appellent un travail de confrontation des caractéristiques de l'habitat individuel plébiscité par les ménages aux exigences de densités des contextes urbains. Ils contribuent de surcroît à replacer la conception et la recherche de nouvelles typo-morphologies bâties à l'échelle architecturale au cœur des enjeux de la ville d'aujourd'hui. Dans un contexte de périurbanisation de l'habitat et d'étalement urbain coûteux, et pour mieux répondre aux préférences des ménages compte tenu de l'offre connue (discrimination entre habitat individuel dans l'espace périurbain / tandem habitat collectif en ville ou dans sa périphérie proche), les résultats engagent la recherche d'alternatives, l'émergence d'une nouvelle offre d'habitat qui tenterait la synthèse entre habitat individuel et ville dense. La formalisation conceptuelle et pratique de ces nouvelles formes d'habitat constitue un prolongement à venir de ces travaux de recherche, qui s'appuieront également sur les résultats de l'enquête.

Références

Alberti M., 2005, The Effects of Urban Patterns on Ecosystem Function, *International Regional Science Review*, 28 (2), pp 168-192.

Bedeau L., Gault G., 2007, *Les français et leur habitat, perception de la densité et des*

formes d'habitat.

Brueckner J., 2000, Urban sprawl : diagnostic and remedies, *International Regional Science Review*, 23, pp 160-171.

Creswell J.W., Plano Clark V.L., 2007, Designing and Conducting Mixed Methods Research, *SAGE Publications*, 488.

Couper M-P., Tourangeau R., Kenyon K., 2004, Picture This! Exploring Visual Effects in Web Surveys, *The Public Opinion Quarterly*, 68 (2), 255-266

Couper M.P. , Courtney K., Conrad F.G., Tourangeau R., 2011, Designing Input Fields for Non-Narrative Open-Ended Responses in Web Surveys, *Journal of Official Statistics*, 27(1), 65-85.

Drevelle M. et Émangard P-H, 2015, *Atlas de la France périurbaine. Morphologie et desservabilité*, Economica.

Dupuy G., 2006, La dépendance à l'égard de l'automobile, La Documentation Française, Tri-Point Sur P.

Evans A., 1991, Rabbit hutches on postage stamps : planning, development and political economy, *Urban studies*, 28, pp 853-870.

Hall P., 1997, The Future of the Metropolis and its Forms, *Regional Studies*, 31 (3), 211-220.

Johnson M., 2001, Environmental impacts of urban sprawl : a survey of the literature and proposed research agenda. *Environment and Planning A*, 33, pp 717-756.

Kriese U. & Scholtz R.W., 2012, Lifestyle Ideas of House Builders and Housing Investors, *Housing Theory and Society*, 29 (3), 288-320

Lussault M., 2007, *L'homme spatial : la construction sociale de l'espace humain*, Seuil, La couleur des idées, 363.

Molina-Azorin J.F., 2011, The use and added value of mixed methods in management Research, *Journal of Mixed Methods Research*, 5 (1), 7-24

Mumford L., 1964, La cité à travers l'histoire, Agone, Mémoires sociales, 922. Urban Research and Practice, 2015, Taking apart co-housing : Towards a long-term perspective of self-managed collaborative housing initiatives, Numéro spécial, 8

(1).

Wiel M., 1999, La transition urbaine ou le passage de la ville pedestre à la ville motorisée, Mardaga Pierre, Architecture + Recherche, 149.