

DÉSIRS D'HABITER

À l'écoute des nouveaux désirs
d'habiter du périurbain

Le cahier d'expérimentation



Sommaire

1	Une nouvelle expérimentation du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, pour questionner et révéler les désirs d'habiter	→ 5	6	Méthodologie de l'expérimentation	→ 61
2	Faire recherche commune, un levier pour changer de regard et ré-ouvrir les possibles	→ 11	7	Les partenaires de l'expérimentation	→ 71
3	Des besoins révélés : 10 conditions comme autant de nouvelles clés de lecture	→ 17	8	Remerciements et crédits	→ 74
4	Pistes de solutions pour une intensité urbaine désirable et possible	→ 45			
5	Argumentaire pour une intensité de ville, de vie et de nature	→ 53			





1

**Une nouvelle
expérimentation du
Pôle métropolitain
Nantes Saint-Nazaire,
pour questionner
et révéler les désirs
d'habiter**

Une nouvelle expérimentation du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, pour questionner et révéler les Désirs d'Habiter

Une démarche pour accompagner la formulation d'une intensité d'habiter désirable

Le projet stratégique du futur schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire en cours de révision (2024-2025) affirme à la fois une trajectoire de sobriété foncière et une exigence de « savoir accueillir pour vivre bien ».

Concrètement, les communes et intercommunalités du territoire doivent être en mesure de répondre aux besoins en logement induits par la dynamique démographique forte sur le territoire et accompagner et planifier les changements de modèle d'aménagement pour répondre au double objectif de Zéro Artificialisation Nette et Zéro Émission Nette (neutralité carbone), impliquant nécessairement de limiter l'étalement urbain.

Pour répondre aux exigences de développement équilibré et de justice spatiale, un consensus émerge entre les élus du territoire : **accueillir davantage de population dans le respect de la diversité des polarités** en y proposant des solutions compatibles avec l'objectif de sobriété foncière. Dans ce contexte, le projet d'aménagement stratégique du projet de SCoT pose le principe d'une organisation maillée suivant une armature territoriale multipolarisée en 4 classes de polarité (de proximité, intermédiaire, structurante, majeure) et reconnaissant à chaque polarité des responsabilités différentes et des contributions minimales, notamment en termes de densité, d'offres de logement et de services.

Pour notre grand territoire, l'enjeu est alors de s'inscrire dans la trajectoire de multipolarité garante de l'accueil des nouvelles populations tout en préservant les sols, et d'accueillir les nouveaux habitants dans de bonnes conditions en répondant à leurs besoins présents et futurs.

En réalité, la « densification » peut prendre mille visages et présenter bien des avantages. Dès lors, quel récit partager avec les habitants de ces territoires ? Quelles adaptations engager dans les modes de faire la ville en tenant compte de l'évolution des modes de vie, pour mieux répondre aux besoins des habitants ? Et les besoins réels justement, quels sont-ils ?

De nombreux travaux ont été conduits et sont en cours sur le territoire du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire sur le sujet de la fabrique urbaine, y compris dans une logique collaborative ou de concertation entre différents acteurs. Or, un travail complémentaire était nécessaire pour **articuler le besoin réel des habitants aux dynamiques innovantes des acteurs de la fabrique urbaine, ouvrant déjà la voie à un autre imaginaire de l'habitat individuel, à un autre futur désirable et possible : l'intensité de ville et de nature.**

Ainsi, au titre de sa fonction de « Démonstrateur », le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire a décidé d'engager une action expérimentale dans le but suivant : **accompagner le changement de regard sur la densité et dessiner avec les habitants des pistes d'action possibles** pour un habitat dense, qui soit à la fois désirable et possible. Autrement dit : **passer de « l'acceptabilité » à un nouveau pacte partagé entre élus et habitants.**

La spécificité de l'expérimentation « Désirs d'habiter » réside dans la collecte approfondie et qualitative de la parole habitante sur le rapport intime à l'habitat, l'habitat étant entendu de façon large : « le logement et la vie qui va avec ».

« 30 logements à l’hectare, ça ne dit rien à personne [...] alors que quand on touche plus concrètement ce que cela peut représenter, on peut faire évoluer les perceptions. »

—— Une élue du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire.

S’émanciper de la densité

En péri-urbanité, là où les maisons pavillonnaires de plain-pied avec jardin fleurissent, la densité urbaine est souvent associée à l’idée d’une proximité imposée, génératrice de nuisances, obstacle à la liberté. Pour beaucoup, elle renvoie à un imaginaire de grande ville, avec ses tours d’immeuble hautes, **et semble donc fondamentalement incompatible avec l’idée d’intimité et de calme à laquelle la plupart aspire.**

Pourtant, la **perception de la densité semble assez relative** et varie en fonction de la manière dont les communes, les quartiers et les logements sont agencés¹.

Plus surprenant encore, lorsqu’on prête l’oreille, l’idéal type du logement pavillonnaire avec grand terrain, ne semble, dans les faits, **pas pleinement satisfaire** celles et ceux qui y résident.

Enfin, *a contrario*, certaines formes urbaines plus denses semblent trouver leur public, **satisfait par les aménités** sociales, culturelles, économiques que ces formes offrent : qu’il s’agisse d’accès à de nouveaux services, de la convivialité et de l’entraide générées, des espaces naturels libérés. Une intensité d’expérience de vie, une richesse à laquelle beaucoup semble également aspirer.

Ainsi, le mode de faire la ville en péri-urbanité s’est largement fait sur le modèle unique pavillonnaire, alors même que celui-ci ne semble répondre ni véritablement, ni pleinement aux besoins réels, projetés ou éprouvés au quotidien. Alors que ces espaces constituent un vivier pour l’accueil de population dans les décennies à venir, comment faire la ville de demain, pour vraiment répondre aux désirs des habitants ?

Renverser la perspective

Pour y voir plus clair, et sortir de l’impasse de l’acceptabilité des politiques de densification, nous avons pris le parti de prendre le problème à l’envers, dans le but de voir ce que cela ouvre comme nouvelles perspectives.

Nous sommes partis de l’idée que **la densité urbaine ne devait pas être une fin en soi, mais qu’elle devait être la conséquence d’un fort désir d’habiter un territoire autrement.** L’objectif est de vivre mieux, et ensuite de voir comment cela est possible, et peut-être même comment cela est permis dans le cadre des nouvelles limites foncières et planétaires.

Repartons donc à la base : qu’est-ce qu’un habitat désirable ? L’habitat étant ici entendu dans son acception la plus large, pour dépasser une approche à l’échelle du logement et intégrer l’expérience de vie associée à l’habitat, les parcours résidentiels, le cadre de vie, les modes de vie.

Au coeur de la présente expérimentation se trouve une enquête qualitative sur les perceptions, besoins et attentes des habitants quant à leur habitat, en dépassant les avis déclaratifs et les représentations binaires (souvent caricaturales et qui ne nous apprennent plus rien) grâce à des protocoles « d’enquêtes sensibles », condition d’écoute du rapport intime à l’habitat.

L’habitat dans tous ses états

La maison individuelle de plain pied avec jardin est un des sujets parmi un ensemble de sujets à déconstruire. À cet égard, l’expérimentation n’avait pas pour objectif de développer un argumentaire contre ce type de maison individuelle, mais d’interroger le caractère hégémonique de ce modèle, et de dessiner à partir des besoins et des aspirations – non pas de logement, mais de vie – la diversité de formes que pourrait prendre l’habitat.



Habiter, une question profondément intime

Pour opérer le changement de perspective sur la densité, cette expérimentation a tenu à revenir à l’essentiel : aux personnes. Se placer à l’échelle des habitants pour repenser la question de l’habitat, et accueillir ce que cela ouvre comme perspectives nouvelles pour l’habitat de demain. Mais, pourquoi revenir à l’humain ?

D’abord, parce que près de 80% de la ville est déjà construite, et que l’habitat de demain va se construire en renouvellement du tissu urbain existant, y compris lorsque l’habitat y est diffus. En se plaçant à la bonne échelle, celle de l’expérience du quotidien, tout un champ de questionnement s’ouvre alors : au fond, qu’est-ce qu’habiter signifie ? Où s’arrête le chez soi et où commence celui des autres ? Quel mode de vie la forme de son habitat détermine-t-il ? Est-ce qu’habiter un territoire implique

nécessairement de cohabiter ? Si oui, à quel prix ? Un monde de possibles se déploie. C’est dans le détail que se cache la ville de demain.

Nous nous sommes donc intéressés à ces trajectoires de vie personnelles, pour comprendre les aspirations et le rapport à l’habitat de chacun, pour mieux comprendre ce que habiter veut dire et identifier ce qui rend de nouvelles formes d’habitat désirables.

Enfin, rappelons que l’enjeu n’était pas de faire une étude quantitative supplémentaire, mais de prêter attention au qualitatif pour porter un regard nouveau sur l’habitat mais aussi tisser un lien, humain, entre les personnes qui pensent et font la ville et celles et ceux à qui elle se destine. Revenir à l’intime – en portant attention à ce qui « habite » celles et ceux qui sont venus habiter sur le territoire, et celles et ceux que le territoire accueillera dans les prochaines décennies – c’est aussi créer l’espace pour que de nouvelles coopérations émergent.

¹ Pour une revue bibliographique sur le sujet, lire : https://www.normandie-artificialisation.fr/IMG/pdf/actescity_zan_livrable1.pdf



2

**Faire recherche commune,
un levier pour changer
de regard et ré-ouvrir
les possibles**

2 Faire recherche commune, un levier pour changer de regard et ré-ouvrir les possibles

L'autre levier pour changer de perspective sur la densité n'est pas l'objet d'étude de l'enquête, mais sa méthode : faire recherche commune.

Mobiliser une pluralité d'acteurs pour une nouvelle intensité urbaine

En effet, au-delà de la collecte de données, l'**objectif principal de ce travail d'enquête** était,

- de créer une dynamique de coopération nouvelle autour du vécu des personnes et de la diversité des rapports à l'habitat,
- en faire un point de départ, une ressource pour **irriguer la réflexion tant des agents et élus des collectivités, que des acteurs de la fabrique urbaine**,
- et **fertiliser** le champ des possibles, en livrant un **argumentaire** pour la fabrique de l'habitat de demain.

Pour ce faire, nous avons développé une forme spécifique de **recherche-action participative** dans laquelle nous avons travaillé main dans la main entre chercheurs en sciences cognitives et sociales – en capacité de regarder différemment l'habitat –, et agents et élus des collectivités – porteurs des savoirs techniques et de la vision de ce que peut devenir l'habitat de demain sur leurs communes.

Ensemble, et avec l'aide de designers, nous avons développé des formats d'enquête sensible pour aller au plus près des habi-

tants, recueillir leur parole, leur regard et leur expérience. Cette approche visait notamment à identifier les conditions d'un habitat désirable, répondant aux besoins d'aujourd'hui mais surtout de demain, et en mesure de faire émerger des formes de cohabitations heureuses, à l'échelle de l'îlot, du quartier, etc.

Puis, les résultats de l'enquête – quant à ces conditions d'un habitat plus adapté, en cohérence avec les enjeux de préservation du foncier disponible – ont été mis en débat et étayés par les acteurs de la fabrique de la ville, promoteurs, constructeurs, financeurs, etc., déjà porteurs de projets pavant ces voies nouvelles.

Le but de combiner les enquêtes de terrain et les ateliers avec les acteurs de la fabrique de la ville était de **constituer le présent argumentaire en faveur d'une autre intensité urbaine, qui soit en phase avec la demande des habitants et portée par les acteurs de l'offre**.

Aujourd'hui, les élus des communes du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire vont pouvoir s'emparer de cet argumentaire pour faire dévier la manière dont se pense et se développe l'habitat sur leurs territoires.

Les partis-pris de la recherche étaient les suivants :

- Il y a lieu de repartir de la demande et des besoins liés à l'habitat pour **identifier des marges de manœuvre**, ouvrir le champ des possibles en matière d'habitat et d'aménagement du territoire.
- En effet, les habitants ont des **besoins non satisfaits** par l'offre d'habitat actuelle et pourtant, ils **ne considèrent pas d'autres modèles**².
- Les acteurs de l'habitat ont, quant à eux, une **vision faussée** des attentes et une **vision réduite** de la manière dont l'habitat structure le territoire et inversement³.
- La clé d'une intensification de ville et de nature réussie repose sur notre capacité à **imaginer collectivement des formes d'habitat plus diversifiées, adaptées aux besoins réels et respectueuses du cadre de vie**.

² Ce que corroborent des sondages récents tels que : <https://monimmeuble.com/actualite/choisir-son-logement-quels-sont-les-criteres-qui-comptent-le-plus-ou>
<https://lobsoco.com/wp-content/uploads/2023/10/LObSoCo-pour-la-Chaire-Realite-Vers-de-Nouvelles-formes-dhabiter-Synthese.pdf>
³ Un résultat mis en avant dans l'étude : <https://www.normandie-artificialisation.fr/IMG/pdf/dossier-zan-141222-doublepage.pdf>

L'intensification de ville, de vie et de nature repose sur **notre capacité à rouvrir le champ des possibles, les marges de manœuvres, à imaginer collectivement des formes d'habitat** plus diversifiées, adaptées aux besoins réels et respectueuses du cadre de vie. Et cette intensification nécessite de repartir de la demande et des besoins liés à l'habitat. Mais qui impliquer dans cette identification des besoins ?

Convier une pluralité de regards

Il a été important de réunir des habitants, des agents et élus des communes du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, et des acteurs publics, privés, associatifs de la fabrique urbaine opérant sur le territoire. Ainsi, l'expérimentation a créé les conditions d'une réflexion et d'un dialogue autour de « l'habitat et la vie qui va avec ». Mais aussi, elle a permis de montrer, et de se montrer à soi-même, que chacun était, à son niveau, déjà sensibilisé, voire même engagé pour une forme d'intensification de ville, de vie et de nature, ou en tout cas en possédait des clés.

Ce ne sont donc **pas seulement les savoirs des habitants, leurs savoirs d'expérience, qui ont été mis au cœur de la démarche de recherche, mais les savoirs de l'ensemble des acteurs engagés**.

→ **Les agents et élus des 4 communes** ayant répondu à l'appel à manifestation d'intérêt du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire : Saint-Etienne-de-Montluc, Saint-Mars-du-Désert, Trignac et Rezé. Ces communes terrains d'expérimentation ont contribué à développer les méthodes d'enquête de terrain, ont mobilisé des habitants et les médias locaux pour relayer la démarche d'enquête, ont organisé des entretiens et focus groupes que les agents eux-mêmes ont conduit avec des habitants, ont activement pris part à la co-analyse de l'ensemble des données récoltées, et ont contribué à co-concevoir l'argumentaire à destination des élus.

→ **Les chercheurs et chercheuses, étudiantes et étudiants de l'École de design de Nantes Atlantique**, ont mis leur posture, leurs méthodes et leurs savoir-faire au service de l'enquête collective.

→ **Les acteurs de la fabrique urbaine**, privés et publics, ont pu donner leur avis et ajuster l'argumentaire, mais ont aussi contribué à le nourrir et l'illustrer par des exemples de projets dont ils avaient connaissance et qui répondent peu ou prou à certaines conditions d'une intensité de ville, de vie et de nature. À ce titre, des acteurs de la fabrique de la ville de demain ont également pris part à la recherche en venant enrichir l'argumentaire et en facilitant la traduction en pistes de solutions.

Séance de travail à l'École de design Nantes Atlantique : approfondissement des problématiques à explorer dans l'enquête (18/11/2024)

Table Saint-Etienne-de-Montluc

Table Saint-Mars-du-Désert



Table Trignac



Table Rezé



Atelier de travail
avec les acteurs de
la fabrique urbaine
(28/05/2024)

Des acteurs complémentaires et des apprentissages mutuels

Cette démarche a ainsi permis de croiser les savoirs et les regards, mais aussi de les valoriser auprès d'autres acteurs du territoire.

Les habitants se sont révélés de **véritables alliés** de la fabrique urbaine. Les collectivités (agents comme élus) ont, quant à elles, démontré qu'elles avaient la capacité de **se saisir de ces sujets, dans leur complexité**, d'être force de proposition et de mettre en œuvre la coopération avec les acteurs privés et les habitants.

Cette démarche a également montré que **l'amorce d'un changement est déjà présente** dans les approches et les pratiques des acteurs publics et privés de la fabrique urbaine. Ces derniers ont pu, lors de diverses rencontres au cours de l'expérimentation, nous partager à la fois leur intérêt pour cette approche en sciences sociales mais aussi des exemples inspirants d'initiatives en intensité urbaine répondant aux besoins et aspirations des habitants. Enfin, ils ont élaboré ensemble des pistes de solutions pour un argumentaire mobilisateur en faveur d'une nouvelle intensité de ville, de vie et de nature.

Les acteurs de la fabrique urbaine ne s'y trompent pas et la diversité des besoins est mesurée et comprise. En témoignent les annonces et brochures qui mettent en avant la convivialité et l'intimité, le calme et la proximité des services, le ressourcement avec des espaces verts en proximité, la modularité des espaces et le chez-soi adapté, la qualité du traitement des espaces

publics ou partagés, la bonne gestion du vis-à-vis, l'intégration de solutions de mobilités – dont les mobilités actives – le « package » logement et services...

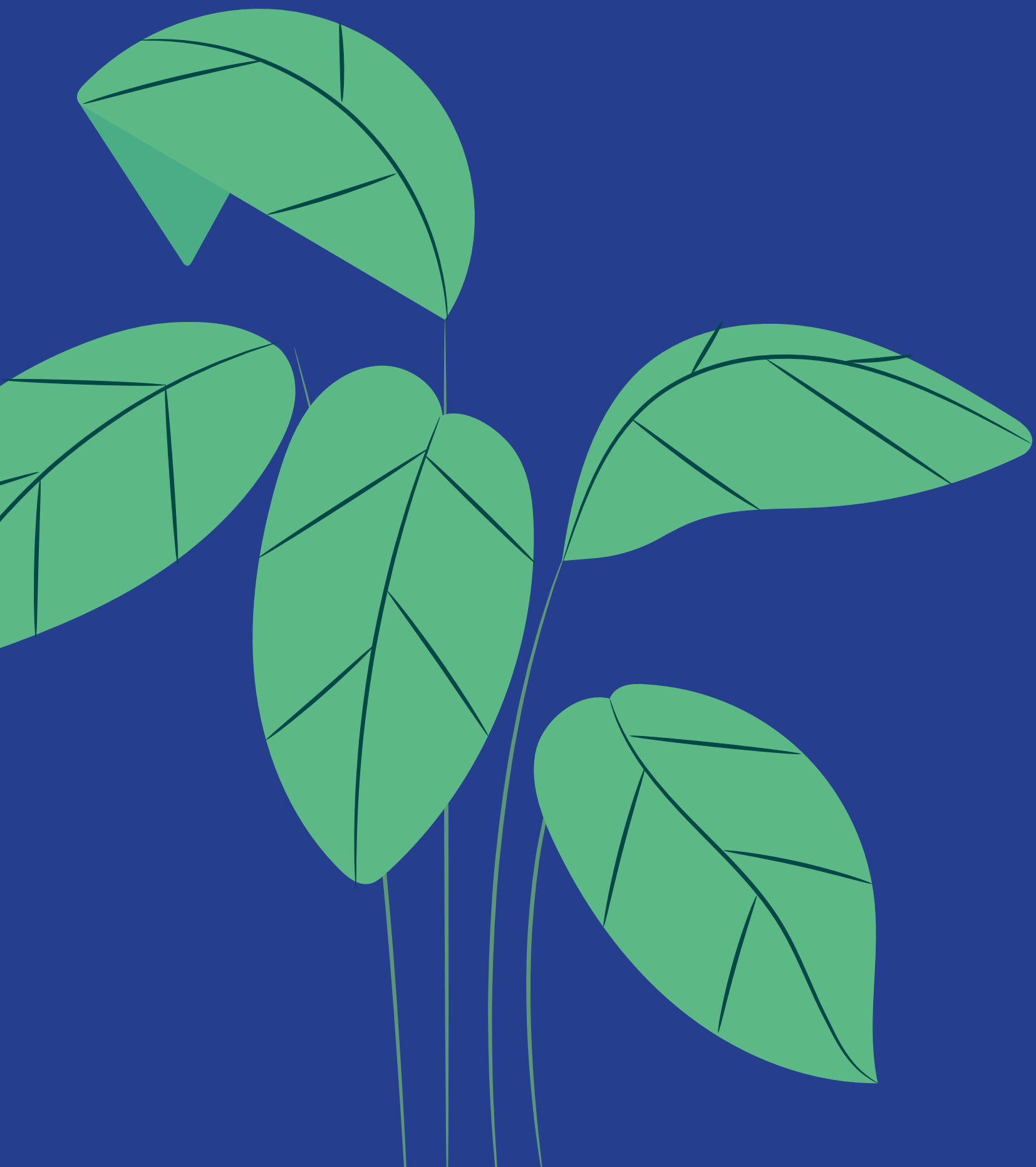
Les acteurs de la fabrique urbaine associés à l'expérimentation nous ont partagé de nombreux **exemples inspirants d'habitat**, illustrant la diversification de l'offre en réponse aux besoins : habitat participatif, habitat léger, résidence autonomie seniors, résidence mixte étudiants-seniors, logement abordable, logements sociaux pour jeunes ménages, maisons démontables en bail social, colocation seniors, habitat semi-collectif, espaces de convivialité, bâtiments éco-construits, voire bioclimatiques, conception en « espaces capables » évolutifs, solutions de mobilités intégrées à l'habitat...

Ils ont aussi mis en avant des exemples de **solutions immatérielles** : l'accompagnement des parcours résidentiels (des seniors, mais aussi des jeunes actifs, des familles mono-parentales...), des solutions de viager solidaire, la facilitation de la colocation intergénérationnelle, des missions d'animation de quartier, de copropriété, d'immeuble...

L'équation est certes économique – il faut trouver les équilibres économiques dans les opérations urbaines – mais elle **repose aussi sur une prise de conscience collective qu'une intensification réussie passera par une diversification et une complémentarité des formes d'habitat et par un accompagnement à l'appropriation de ces habitats, ainsi qu'à leurs usages.**

Les ingrédients de la méthode « Désirs d'habiter » :

- Des communes volontaires et impliquées dans l'expérimentation, d'autres en observation qui, ensemble, réfléchissent et travaillent au sein d'une « **équipe cœur** », regroupant agents et élus de ces communes et des intercommunalités engagées dans la démarche ;
- Une méthodologie sur-mesure d'**enquêtes sensibles qualitatives** auprès des habitants, **portées par les agents** et les élus, et soutenues par des chercheurs et designers ainsi que par des acteurs de la société civile relais sur les territoires ;
- Une **recherche collective**, tant dans la compréhension et l'analyse des besoins et aspirations réelles (chercheurs, agents et élus) que dans la recherche de pistes de solutions pour y répondre (experts, acteurs de la fabrique urbaine) ;
- Un **argumentaire** co-construit avec les collectivités, nourri par des experts de l'habitat de demain, validé et enrichi par les acteurs de la fabrique urbaine.



3

**Des besoins révélés :
10 conditions comme
autant de nouvelles clés
de lecture**

3 | Des besoins révélés : 10 conditions comme autant de nouvelles clés de lecture ancrées dans les trajectoires de vie, tenant compte des besoins et aspirations réels des habitants

Les matériaux recueillis lors des enquêtes sensibles menées auprès des habitants ont fait l'objet d'une analyse par l'équipe de recherche (le Laboratoire des Déviations Écologiques) et le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire en partenariat avec les communes parties prenantes de l'expérimentation : Saint-Etienne-de-Montluc, Saint-Mars-du-Désert, Trignac et Rezé.

De cette analyse, résultent 10 « conditions » pour l'habitat de demain, qui sont autant de nouvelles clés de lecture pour l'intensité de ville, ancrées dans les trajectoires de vie, tenant compte des besoins et aspirations réels des habitants.

⁴ À noter que ces 3 dimensions sont intimement imbriquées et interdépendantes, cette approche par entrées ayant pour principale fonction de faciliter la lecture et l'appropriation des 10 conditions.

Ces éclairages nouveaux, posés sur l'habitat (et la vie qui va avec), ont été regroupés en 3 entrées (lien social, aménités, parcours résidentiels⁴) et ouvrent des pistes d'actions à chaque échelle de l'habitat : le logement, le quartier, la commune et le territoire.

Nota bene : Les enquêtes et les verbatim sont confidentiels, ont été anonymisés et ne sont pas diffusables en tant que tels.



✓ **CONDITION #1**

Équilibrer intimité et sociabilité envers le voisin, qui occupe une place de choix dans le cadre de vie

Rapprochement, interconnaissance, solidarité, partout sur le territoire, le besoin de lien social est unanime. Qu'il s'agisse d'entretenir ou de tisser des liens, de nombreuses composantes du choix d'habitat sont sociales par nature. Cependant, au quotidien, si l'envie de proximité est manifeste, elle ne doit pas être

imposée ou vécue comme une nuisance. À ce titre, les relations de voisinage occupent une place particulière : au-delà de l'expérience de convivialité, c'est une forme de cohabitation heureuse qui est recherchée.

➤ Besoins issus de l'enquête

La **proximité des proches et des lieux d'ancrage et de sociabilisation** est recherchée, tout comme à l'échelle du logement, la **possibilité de recevoir** ses amis. Le besoin de sociabilité est aussi recherché au quotidien : à travers les **relations de voisinage, l'ambiance conviviale du quartier, les points de rencontre** fournis par la commune...
De la figure du voisin idéal, deux besoins émergent : d'un côté, un besoin de vie privée, de non empiètement. De l'autre, un besoin d'entraide, d'interconnaissance et de respect des différences. La cohabitation est une question d'**équilibre entre intimité et sociabilité**, pour passer de la méfiance à la confiance.

[Ce qu'on n'avait pas anticipé] c'est peut-être l'isolement. On est isolés pour les transports, et on n'a pas beaucoup de voisins [...] Moi la convivialité m'intéresse !
— Femme, 50 ans, Saint-Etienne-de-Montluc

Je suis plus attachée à mes voisins qu'au lieu [de vie].
— Femme, 25 ans, Saint-Mars-du-Désert

Bien penser l'habitat et faire que les gens se croisent, se parlent, ça facilite le quotidien. Les soucis de voisinage se règlent d'autant plus qu'on connaît bien ses voisins, qu'on s'est donné des coups de main.
— Homme, 38 ans, Rezé

Le voisin, c'est quelqu'un qu'on croise et avec qui on discute dans la rue ou par-dessus les murets.
— Femme, 65 ans, Trignac

J'aurais aimé du voisinage qu'il apporte de l'entraide, du soutien [...] c'est important d'avoir ces dynamiques aussi dans les lieux-dits, pour le moment on n'a pas réussi.
— Homme, 38 ans, Saint-Mars-du-Désert

Le voisin, dans l'imaginaire, c'est un problème, dans la réalité, c'est un soutien ou ça peut l'être si on va vers les autres.
— Homme, 53 ans, Rezé

On se sent plutôt en sécurité, on connaît nos voisins. Quand on part, on sait qu'il y a un voisin pas loin. Le voisin, c'est quelqu'un qui est toujours là pour regarder s'il y a un souci, entendre et réagir si une alarme résonne.
— Femme, 36 ans, Saint-Etienne-de-Montluc

Le voisin c'est comme un collègue, il est là, c'est bien, mais il ne faut pas qu'il prenne trop de place, il faut préserver l'espace intime.
— Femme, 42 ans, Trignac

➤ Défis

Comment l'habitat de demain peut-il :

- Favoriser une « sociabilité choisie » et de qualité ?
- Équilibrer intimité et sociabilité envers le voisin qui occupe une place de choix dans le cadre de vie ?
- Permettre de trouver la juste distance avec le voisinage ?

Quelques projets inspirants, partagés par les acteurs de la fabrique urbaine



© Guillaume Jouet

Like ! Home

Saint-Herblain – Boulevard Gauthier / Bouygues Immobilier / 2019

Construction d'un ensemble de 179 logements :

- 4 bâtiments collectifs (1 en R+4, 3 en R+3 + attique) de 160 logements dont 37 en habitat social, et 19 maisons (R+1) ; en renouvellement urbain après démolition de bâtiments existants,
- Une rue intérieure pensée comme une ruelle verte avec jardin partagé, local associatif et espace collectif.

- Un espace extérieur dans tous les logements : loggia, balcon, terrasse, jardin en RDC.
- Des ascenseurs permettent de monter à vélo dans les étages où sont aménagés des racks.
- Des coursives extérieures desservant certains bâtiments mettent à distance l'espace public en créant un tampon acoustique (meilleur confort des logements.)
- Des espaces pour services et bureaux en RDC.



© Kreaction

Résidence Bois Nevez

Nantes - route de Saint-Joseph / Coop Logis / En projet – prévu 2026

Opération de 36 appartements neufs de 44 à 106 m², en accession abordable (PLSA).

- Un cadre de vie de qualité, alliant accès à des espaces de nature (en lisière du Bois Sauvage, proche des bords de l'Erdre) et accessibilité (proximité de Saint-Joseph-de-Porterie et de la route de Carquefou, des commodités : groupe scolaire, crèche et commerces).

- Des espaces partagés : un « gîte urbain » (studio meublé) au rez-de-chaussée de l'un des bâtiments peut être loué pour recevoir amis ou famille.
- Un potager accessible à tous les habitants.



© Arlab

Le Mât de Misaine

La Turballe – centre-ville / La Nantaise d'Habitation / 2025

Résidence de logements intermédiaires, comprenant 11 appartements du T2 au T4, intégrée au tissu pavillonnaire existant du centre-ville.

- Des jardins privatifs pour tous les logements en rez-de-chaussée.
- Un bardage bois habille le bâtiment et

- intègre des loggias orientées sud (apport lumineux et confort des habitants), créant des espaces intermédiaires entre voisins (bonne gestion de l'intimité).
- Organisation en séquences de logements accolés et/ou superposés, privilégiant les ouvertures au Sud.

✓ CONDITION #2

Permettre une diversité de sociabilités et de rencontres dans le quartier, et mobiliser la collectivité ou un tiers dans l'animation du quartier et voisinage

L'ambiance de quartier, la qualité des relations de voisinage et l'esprit de convivialité déterminent la qualité de l'habitat. La manière dont les logements sont construits, agencés, la façon dont les rues sont aménagées et les coutures urbaines pensées, déterminent les interactions et le lien social. Par sa qualité d'accueil et son animation, la collectivité a un rôle à jouer dans les relations de voisinage et la vie de quartier sur le court comme sur le plus long terme.

➤ Besoins issus de l'enquête

Certaines caractéristiques se révèlent plus ou moins favorables à la rencontre et au tissage de liens sociaux. **La venelle, la rue, le terre-plein** sont autant d'**espaces communs** aux propriétés sociales spécifiques qui favorisent des **micro-sociabilités en dehors des logements, au sein des quartiers**. Lancer une initiative dans la rue, tisser un lien avec des voisins qu'on ne voit jamais, se sentir accueilli et accepté... : des défis auxquels nombre de personnes sont confrontées, n'osant pas ou plus, ou ne sachant pas comment s'y prendre. **Un tiers facilitant semble bien souvent le seul recours pour créer une dynamique**, a fortiori dans la durée, lorsque certains habitants partent que d'autres arrivent.

Il n'y a pas de croisements naturels dans le quotidien, les circulations font que cela ne se fait pas, il faut provoquer la rencontre.
— Homme, 38 ans, Rezé

La contrainte c'est pour prendre la voie verte : il faut traverser la grande route [dangereuse]. Parfois, c'est mieux de prendre la voiture pour 600 mètres, pour traverser.
— Femme, 36 ans, Saint-Mars-du-Désert

On habite dans une impasse avec 4 maisons, les gens s'arrêtent facilement, devant le garage [...] on discute : l'impasse, ça aide les liens !
— Homme, 66 ans, Trignac

Qu'on voie un peu plus de monde quoi [...] le fait de ne pas avoir de vis-à-vis avec ses voisins [ne facilite pas les rencontres, la convivialité]
— Femme, 50 ans, Trignac

Avant, on échangeait sur les parkings, depuis les balcons. C'était pas configuré pareil, il y avait plus d'espaces verts...
— Femme, 59 ans, Trignac

On a essayé au départ de faire des apéritifs mais ça cause souci, c'est pas toujours bien interprété.
— Femme, 65 ans, Rezé

Au début on se croisait, on avait organisé une fête des voisins, ils avaient tous fini à la maison car il pleuvait. On ne fait plus ça maintenant, la population a changé.
— Femme, 59 ans, Rezé

On ne s'est pas sentis accueillis : on a fait partie de la 2^e vague d'arrivants.
— Femme, 53 ans, Rezé

C'est une vraie chance d'être bien accueilli. La région d'où je viens, c'est difficile pour les rapportés. Ici, quand je me suis présentée, je me suis sentie accueillie.
— Femme, 40 ans, Saint-Etienne-de-Montluc

Un large panel d'activités sportives, ça favorise les relations sociales, beaucoup d'associations, c'est dynamique !
— Homme, 50 ans, Saint-Etienne-de-Montluc

➤ Défis

Comment l'habitat de demain peut-il :

- Proposer des formes architecturales et urbaines support d'une diversité de sociabilités et de rencontres dans le quartier ?
- Mobiliser la collectivité ou un tiers pour aider les uns et les autres à dépasser leurs craintes pour initier des dynamiques de solidarité ou de convivialité ?

Quelques projets inspirants, partagés par les acteurs de la fabrique urbaine



© Stéphane Chalmeau

AD'ALTA

Bouguenais – Centre bourg / Atlantique Habitations – MFLA / 2022

23 logements sociaux intergénérationnels en habitat semi-collectif, dont 6 logements « séniors » et 2 logements pour personnes en insertion et un local d'activité commerciale.

→ Intégré au tissu urbain du centre-bourg de Bouguenais et valorisant le cadre bâti existant (restructuration et extension d'une ancienne école).

→ Espaces publics et de circulation favorisant les rencontres et l'intimité : logements répartis le long d'une traversée urbaine reliant le bourg à la vallée, appropriable de manières diverses : devient placette à plusieurs endroits, porche lorsqu'elle traverse le bâti existant ou seuil lorsqu'elle jouxte les logements.

→ Une offre de commerces et services à proximité.



© Ville de Rezé

Salle de convivialité de la Jaguère

Rezé – Ville de Rezé & Loire Océan Développement / En cours – prévu 2027

Nouvel espace de vie collective sur la ZAC de la Jaguère

→ Avec un bâtiment (125 à 150 m²) qui comprendra : hall d'entrée, sanitaires, office, espace rangement, une ou plusieurs salles ; une salle de convivialité sera destinée aux résidents de l'écoquartier.

→ Ce nouvel espace complètera les espaces extérieurs déjà existants (aire de jeux, composteur, jardins familiaux, poulailler, boulodrome).

→ Bâtiment bioclimatique, intégrant des biomatériaux et/ou des produits de réemploi.



Animation d'un quartier, d'une copropriété, d'un immeuble

Syndic Partie Commune / En cours / 2025

Mission visant à faciliter le vivre ensemble, en impliquant tous les habitants d'un immeuble

→ visant à faire en sorte que chacun se sente concerné par son cadre de vie, locataires comme copropriétaires : intérêts qui se rejoignent bien souvent en termes de bon entretien de l'immeuble, de qualité de vie...

→ Outils d'animation du lieu de vie : affichage personnalisé, moments de convivialité, projets collectifs entre habitants, animations associatives, projets de mutualisation des biens et services entre habitants (espace vélo, compostage...)

✓ CONDITION #3

Réduire le stress, donner accès à des ressources naturelles et sociales

Si la santé physique importe, la grande oubliée des opérations urbaines c'est la santé mentale, qui est au cœur de tout. Un habitat qui prend soin est un habitat qui préserve la santé mentale. La santé mentale est un capital fragile, réparti inégalement. Un environnement anxiogène est générateur de stress, d'isolement social, d'insécurité, d'exposition à des risques. À l'inverse, un environnement salutogène favorise la santé physique, le bien-être et l'accès à ce qui constitue des ressources.

➤ Besoins issus de l'enquête

Le droit au calme et à la déconnexion. Un logement qui réduit la charge mentale et apaise. Le besoin de **se sentir bien chez soi**, d'avoir un logement à la fois confortable, fonctionnel et accueillant. **L'accès à la nature et à des activités qui ressource**nt, qui **maintiennent un équilibre physique et mental**. Le lien et les relations de proximité, le développement de solidarités et d'entraide.

Le logement, c'est une sorte de petit cocon où on se repose un certain temps.
— Homme, 67 ans, Trignac

J'ai de la chance, je peux ouvrir ma fenêtre de salon car elle donne sur le jardin. Ma voisine, elle, ne peut pas le faire car elle donne sur la rue. Moi je ne pourrais jamais dormir la fenêtre ouverte, ce serait impossible !
— Femme, 59 ans, Rezé

Proche des salles de sport, c'est bien pour les enfants. L'ensoleillement, le soleil qui rentre dans l'appartement, c'est... whawh !
— Femme, 57 ans, Saint-Mars-du-Désert

J'adore être dehors, c'est mon lieu de prédilection. Quand je jardine je suis bien.
— Femme, 65 ans, Trignac

[Dans ma coloc] on a un toit terrasse, il n'est pas accessible pour nous mais mon chat peut y aller. L'espace extérieur, c'est pour mon chat, c'est important, mais ce n'est pas pour moi.
— Femme, 29 ans, Rezé

En fait, le calme, c'est surtout important en rentrant chez moi le soir après le travail, ça me permet de me déconnecter et de me reposer réellement.
— Homme, 44 ans, Saint-Etienne-de-Montluc

On connaît nos voisins, on a un voisinage "plus-plus" et des solidarités faciles à organiser [...] Par exemple, cela permet le maintien à domicile plus longtemps pour une population âgée.
— Homme, 38 ans, Rezé

Le lien social est très important pour moi. J'étais contente. Ça m'a fait du bien. J'ai besoin de ça.
— Femme, 50 ans, Trignac

On organise aussi des rencontres avec des assistantes maternelles qui viennent avec des enfants. On est tous vieux alors là, ça fait pffouuu! Les échanges intergénérationnels !
— Femme, 78 ans, Saint-Etienne-de-Montluc

J'ai une allergie au trafic routier. Ai vécu près d'un an près d'un carrefour et ça, plus jamais !
— Homme, 38 ans, Saint-Mars-du-Désert

➤ Défis

- Comment l'habitat de demain peut-il :**
- Réduire le stress et les risques au quotidien ?
 - Être digne, agréable et convivial ?
 - Être générateur de liens et de solidarités ?
 - Favoriser l'accès à des sources de bien-être et d'épanouissement ?

Quelques projets inspirants, partagés par les acteurs de la fabrique urbaine



© LAD – SELA

ZAC de la Maison Neuve

Guérande – à 850m du centre-ville / Loire-Atlantique développement – SELA
1^{ères} habitations 2019, livraisons jusqu'en 2030

675 logements dont 37% locatifs aidés, 17% en accession abordable et 10 en habitat participatif.

→ Des maisons en « volumes capables », soit une conception et une évolution maîtrisées par l'habitant sur des terrains à bâtir de 304 à 480 m², dont 4 terrains libres de constructeur et 2 partenaires constructeur/architecte : Macoretz SCOP et Atelier Cazeco. Utilisation et promotion de la terre crue pour la construction.

→ Quartier organisé en 4 hameaux, entourés d'espaces verts, proposant un paysage entre ville et campagne, des espaces naturels favorables à la biodiversité et propices à la déambulation, au jeu et au jardinage collectif. Un groupe scolaire à venir dans le quartier.



© Spectrum immersive architecture et Bertin/Bichet CISN

Puissance 4

Trignac – centre bourg / CISN / En cours – prévu fin 2026

Construction d'un immeuble de 32 logements dans le cadre du réaménagement du centre-bourg : appartements du T2 au T5, et environ 400 m² de commerces.

→ Innovation en matière de construction de logements collectifs : construction hors-site en usine, des pièces préfabriquées, diminuant le temps de construction et le coût de fabrication et permettant un chantier à faibles nuisances, réduisant l'exposition des habitants actuels à des nuisances et à des facteurs de stress.

→ Avec sa future desserte par un bus à haut niveau de service mettant le cœur de bourg à 10 min du centre-ville de Saint-Nazaire et son foncier disponible, le centre-bourg de Trignac est un espace privilégié pour produire une offre de logements abordables.

→ Au-delà de cette opération, le projet de réaménagement du centre-bourg de Trignac, dans lequel elle s'intègre, implique un accès renouvelé aux services de proximité, publics comme privés, favorisant le lien social et la bonne santé mentale. Le projet favorise différents types de mobilités non dépendants de la voiture individuelle (douces, actives, transports en commun...) avec un impact positif sur la santé physique et mentale.

✓ CONDITION #4

Concilier ruralité et accès à une densité de services et de dynamiques associatives, sociales ou culturelles (esprit village)

Ce qui se cache derrière l'esprit village, ce sont les avantages de la ville sans tous ses inconvénients. Derrière l'esprit village, réside à la fois la recherche de tranquillité et de nature souvent associé à la « campagne », et la proximité aux services et lieux de convivialité de l'urbanité. Trop souvent, le calme fait place à l'isolement.

➤ Besoins issus de l'enquête

« Le bourg c'est la vie! ». **Des fonctions de centralité** sont recherchées : commerces de proximité, services publics – écoles, activités sportives... – des lieux de **rencontre** et de **socialisation**. La **vie associative** est d'autant plus mise en avant qu'elle représente un véritable **facteur d'intégration et d'épanouissement**.

Il y a un excellent mélange entre l'ultra urbain, la densité, vous traversez un quartier, vous êtes en pleine campagne dans la ville, c'est calme, malgré les apparences, c'est serein dynamique, plaisir.
— Femme, 52 ans, Trignac

Il n'y a pas de points d'intérêts, dans le quartier, on vit, on habite mais il ne se passe pas grand-chose, pas d'association, de lieu particulier, pas de temps organisé.
— Femme, 52 ans, Rezé

C'est vraiment le poumon de Trignac centre. Les adultes partagent le café ensemble, c'est bien.
— Femme, 35 ans, Trignac

Vigneux c'était trop calme.
— Homme, 70 ans, Saint-Étienne-de-Montluc

Mes finances ne me permettaient pas de rester en centre-ville même, [ici] c'était le plus loin que psychologiquement j'étais prête à aller. Je ne suis pas rurale du tout.
— Femme, 52 ans, Trignac

C'est sympa d'avoir l'impression d'être vite en forêt, en campagne. Je pense que le quartier est dense mais ce n'est pas gênant, il est bien aéré.
— Homme, 38 ans, Rezé

Heureusement qu'il y a des bars / bureaux de tabac à Trignac : ils accueillent les services publics, la poste, le dépôt de pain... en fait, ils sont les derniers lieux de rencontres. Le marché est bien aussi.
— Femme, 52 ans, Trignac

Ici, on a tout : la proximité des commerces, une commune à échelle humaine, les jeunes parents qui vont chercher le pain à pied avec les enfants...
— Femme, 40 ans, Saint-Etienne-de-Montluc



➤ Défis

- Comment l'habitat de demain peut-il :**
- Concilier « esprit rural » et dynamisme social et économique ?
 - Penser l'articulation entre le bourg et sa périphérie, et les différents usages, services et activités qui s'y développent ?

Un projet inspirant, partagé par les acteurs de la fabrique urbaine



© Eben Architecture / Aethica

Résidence Loiréo

Divatte-sur-Loire – centre-bourg de La Chapelle-Basse-Mer
Aethica, partenariat avec la commune / 2021

- Opération d'ensemble à usages mixtes comprenant 27 logements**
- du T1bis au T3 dont 16 logements sociaux et une crèche multi-accueil de 25 berceaux avec jardin en RDC ainsi que des locaux à destination de la mairie, qui accueillent aujourd'hui le tiers lieu associatif « Le Nid » (coworking, formations, animations écologiques..).
 - En cœur de bourg, à proximité des commerces, services (dont mairie) et transports en commun, opération immobilière intégrée dans une logique d'optimisation d'espaces, de mixité des usages et de localisation centrale pour réduire les déplacements et dynamiser le centre-bourg.

✓ **CONDITION #5**

Favoriser l'appropriation d'un habitat non choisi et d'un nouvel environnement où des équilibres de vie doivent être « négociés »

Le non choix d'habitat est tout autant important que le choix d'habitat. Le choix de la commune ou du quartier est souvent non pas un critère de choix en soi, mais une conséquence, la résultante d'un processus de décision dépendant de la situation de vie, des besoins, de l'offre disponible et des opportunités qui se présentent. Il y a là un équilibre fragile avec lequel chacun essaie de négocier du mieux qu'il peut en fonction de l'offre.

➤ Besoins issus de l'enquête

L'habitat est bien souvent un choix « par hasard » ou « par défaut », il n'est pas toujours parfaitement adapté et des manques ou insatisfactions sont exprimés. Les moyens mis en œuvre pour **compenser ces manques structurent les modes de vie** et dessinent, en creux, des aspirations en termes d'habitat. Habiter sous contrainte, c'est faire l'expérience d'une vie nouvelle qu'on a pas réellement choisie avec le **risque de s'y retrouver piégé et le besoin de la négocier. L'attachement se crée ensuite, en fonction des rencontres, des aménités et des possibilités d'ajustements.**

Je suis arrivé à Rezé par hasard, par une agence immobilière qui proposait une maison en location.
— Homme, 35 ans, Rezé

Au début, je ne voulais pas venir habiter à Saint-Etienne, ça me semblait le bout du monde ! Et finalement, c'est l'accès à la 4 voies qui a fait la différence; et on a craqué pour le jardin !
— Femme, 44 ans, Saint-Etienne-de-Montluc

J'ai dû faire le sacrifice. Moi je fais les trajets pour aller travailler et la famille reste sur Nantes.
— Homme, 44 ans, Rezé

Je pourrais partager des espaces extérieurs avec d'autres personnes, mais pas des espaces de vie communs

surtout avec des enfants. Si je vivais seule, ça pourrait être possible.
— Femme, 35 ans, Trignac

Non négociable : de la lumière, une vue sur un jardin, je pourrais renoncer aux autres.
— Femme, 53 ans, Rezé

Je pourrais supprimer le jardin du moment que l'environnement est calme et qu'il y a un espace extérieur proche de la maison pour les enfants. Si une maison non-mitoyenne avec jardin n'est pas possible, je choiserais un appartement, du moment qu'il n'y a pas plus de 3 étages, donc pas trop de voisins et qu'il y ait à côté des coins jeux ou espaces verts.
— Femme, 35 ans, Trignac

Ce qu'on aime, c'est qu'on a fait évoluer la maison à notre envie, en l'agrandissant par le haut avec l'étage, mais c'est vivable de plain-pied.
— Femme, 61 ans Rezé

Le jardin c'est négociable, ce qui compte c'est un espace vert, qui peut être partagé. Si pas de jardin demain, c'est pas bloquant.
— Femme, 29 ans, Saint-Mars-du-Désert

➤ Défis

Comment l'habitat de demain peut-il :
→ Faciliter l'appropriation d'un habitat non choisi et d'un nouvel environnement où des équilibres de vie doivent être « négociés » ?

Quelques projets inspirants, partagés par les acteurs de la fabrique urbaine



© Vendredi architectes / MFLÀ GHT

Brick'n Wood

Couëron – ZAC de la Métairie (îlots 9 et 11)
Atlantique Habitations – MFLA / 2021

23 logements locatifs sociaux et accession abordable PSLÀ en « volume capable » : 8 logements collectifs et 15 maisons individuelles à destination des familles, locataires HLM et jeunes actifs primo-accédants sous conditions ressources (4 T2 / 4 T3 / 13 T4 / 2 T5).

→ Fragmentation et décalage des volumes rythmant la rue et mettant à distance les terrasses entre elles (intimité des foyers). Plans des maisons variés, alternativement en « L » autour d'une terrasse ou plus compact avec double-hauteur convertible en pièce supplémentaire. Logements évolutifs, dont extensions possibles dans les logements pour s'adapter aux besoins des foyers sur le temps long.

→ Qualité des logements renforcée par un travail sur les orientations et ouvertures : double ou triple orientation et grandes terrasses au sud pour chaque logement T2 et T3.

→ Construction mixte bois/béton (îlot 9) et briques (îlot 11) et conception bioclimatique suivant une implantation optimisant les apports solaires et prenant en compte les espaces naturels à proximité : arbres majeurs, haies bocagères, bois...

→ Réduction des surfaces imperméables et temporisation des eaux pluviales. Réalisation en usine hors site de l'ossature bois du bâtiment de l'îlot 11, permettant gain de temps, réduction des ponts thermiques et chantier propre.



© Atelier MIMA

Le Jardin de Barbara

Nantes –Erdre- Porterie / Nantes Métropole Habitat / 2022

23 logements intermédiaires locatifs sociaux en habitat participatif.

→ Maisons superposées aux accès indépendants, recouvrant en RDC un espace de stationnement et une pièce partagée, à la fois cuisine et salle d'activités, ouverte sur l'espace public.

→ Conception des ouvertures permettant de minimiser les vis-à-vis vers les voisins parfois proches et de favoriser l'ameublement de

logements relativement petits. Des loggias dans tous les logements constituent des pièces supplémentaires et modulent l'apport calorique solaire au fil des saisons.

→ 15 des futurs ménages locataires sont associés au processus de projet, avec possibilité de moduler les surfaces des logements par plot, afin de s'approcher au plus juste des loyers visés. Hormis quelques T2, chaque habitation est unique.

✓ CONDITION #6

Mettre en commun les espaces et usages, via une complémentarité de formes architecturales et urbaines

L'habitat individuel ne répond pas aux différents usages et aspirations. Les contraintes induites par ce décalage – combiné à l'espace disponible limité – ouvrent la voie à la mutualisation d'espaces et d'usages. Plutôt qu'un habitat qui correspond à tous, penser des habitats qui correspondent à chacun, tout en tirant avantage de la proximité pour permettre l'accès à davantage de fonctionnalités.

➤ Besoins issus de l'enquête

Pour beaucoup, la mise en commun d'espace ou d'usages représenterait une réelle aubaine. Y compris sur le plan des relations sociales que cela permettrait de tisser. La colocation, l'habitat participatif, les échanges mettent en évidence des trocs possibles : « un balcon si un jardin public », « un espace partagé si plus d'intimité ».

L'idée de partager des espaces communs comme un atelier, un garage, une buanderie avec d'autres familles pourrait être intéressante, à condition de bien s'entendre.

— Femme, 40 ans, Saint-Étienne-de-Montluc

Un grand chez nous est préférable à un petit chez soi [...] Seule, je ne pourrais pas m'offrir autant d'espace.

— Femme, 79 ans, Saint-Mars-du-Désert

Moi je ne comprends pas qu'il n'y ait pas de buanderie dans les immeubles, et chacun la sienne, c'est un peu débile.

— Femme, 52 ans, Trignac

Mutualiser des espaces, des équipements, quand on n'a pas trop les moyens et qu'on a un tout petit logement, c'est bien de pouvoir le décharger de toutes

ces fonctions, ça allège le logement et permet de se sentir bien chez soi.

— Femme 27 ans, Rezé

La maison est grande, on en a bien profité mais si on nous propose une maison plus petite, pourquoi pas avec un partage avec des jeunes, des apprentis, ou autre.

— Homme, 68 ans, Saint-Mars-du-Désert

Je ne suis pas intéressé par une parcelle à moi. Ce qui compte, ce sont les services, à proximité. La localisation, c'est important.

— Homme, 21 ans, Rezé

En vrai, je ne suis pas attachée à la propriété, donc un jardin partagé, ça m'irait en vivant en appartement, comme ça je pourrais faire partager à d'autres mes connaissances sur les plantes.

— Femme, 57 ans, Saint-Mars-du-Désert

➤ Défis

Comment l'habitat de demain peut-il :

- Miser sur la mutualisation pour apporter des réponses aux besoins réels et évolutifs au cours de la vie ?
- Mettre en commun les espaces et usages, via une complémentarité de formes architecturales et urbaines ?

Quelques projets inspirants, partagés par les acteurs de la fabrique urbaine



© Emilie Gravouille / MFLÀ GHT

Les Champs Libres

Nantes – Saint-Jacques / Atlantique Habitations – MFLA / 2021

Projet participatif de logements en accession abordable et locatifs sociaux.

→ 19 logements réalisés dont 14 intermédiaires en petits collectifs, 5 maisons individuelles neuves et une maison existante rénovée côté boulevard.

→ Au sud de la Loire entre la Sèvre et l'hôpital Saint-Jacques, opération de densification dans un quartier de faubourg mêlant alignements de maisons individuelles des années 1900 et des immeubles collectifs des années 80 : construction d'un nouvel espace urbanisé conçu avec les habitants, respectant l'environnement

(techniques de construction locale et biosourcée) et offrant de nouveaux logements intégrés dans les gabarits urbains.

→ Au cœur d'îlot arboré, une voie en impasse mettant l'opération à distance d'un boulevard et un cheminement doux au sein du quartier.

→ Configurations variées de modes d'habiter (maisons, petits collectifs...) et logements pensés avec des architectes : maisons à patio, appartements en duplex, en RDC avec espaces extérieurs, en étages avec terrasses.



© Icéo

Hameau Marvingt

Nantes – Bottière- Chénaie / ICEO et Nantes Métropole Habitat / 2024

Habitat participatif de 33 logements, rassemblant une diversité d'âge (10 foyers seniors) et de milieux sociaux (11 commercialisés en accession libre, 13 en accession abordable et 9 en locatif social).

→ Logements articulés autour d'un jardin partagé constituant le cœur du hameau, lequel comprend 2 salles communes, 1 atelier

de bricolage, des buanderies et espaces de stockage collectif.

→ 2 groupes mitoyens partagent le même espace : Le Hameau des Noues, familial, organisé entre maisons et logements intermédiaires et La Maison Multiple : un collectif avec ascenseur plutôt à destination des séniors.

✓ CONDITION #7

Faciliter la projection aux différents stades de la vie et mobiliser la collectivité ou un tiers pour accompagner le parcours résidentiel dans un habitat adapté

Le choix d'habitat est lourd de conséquences, ce qui pousse à tenter de se projeter autant que possible dans le futur. Pour autant, il est difficile de se détacher du présent et d'anticiper. La question de la mobilité résidentielle est une clé pour des

logements plus adaptés. Or il y a un grand besoin d'accompagnement dans le choix d'habitat comme dans le déménagement vers un logement qui convient mieux. La collectivité et ses partenaires peuvent jouer le rôle de tiers de confiance.

➤ Besoins issus de l'enquête

La plupart ne s'imaginent pas déménager, et encore moins le faire lorsque plus âgés. Des choix forts de « déni » reportent même la décision à plus tard, lorsque la situation ne sera plus tenable. Avec le temps, il n'est pas rare que des personnes n'aient plus les moyens (physiques, économiques) de leur choix initial. **La projection est rendue difficile** par la situation actuelle, le travail, mais aussi parce que c'est à l'intime qu'on touche à travers son habitat, et la vie qui va avec. D'autant que l'offre d'habitat n'est pas **adaptée aux différents stades du parcours résidentiel**, ou n'est pas perçue comme telle (manque de lisibilité de l'offre).

Par ailleurs, la **maison individuelle de plain-pied**, souvent considérée comme la finalité du parcours d'habitat, **peut se révéler inadaptée et verrouille parfois le parcours** résidentiel.

Or, derrière le **déménagement** se jouent des questions de coût mental et financier, de risque, d'attachements.

J'y pense à l'étape d'après, peut-être que je serai obligé de me séparer de ma maison, de mon atelier. Revenir dans un appartement, parce que je ne pourrai pas faire autrement.

— Homme, 80 ans, Rezé

C'est pas facile de se projeter quand on ne sait pas trop ce qui existe.

— Femme, 25 ans, Saint-Mars-du-Désert

Avec un grand jardin, donc beaucoup de travail et vu l'âge... [...] le motoculteur, la tondeuse, j'en avais marre.

— Homme, 80 ans, Saint-Mars-du-Désert

Remarque, je dis non pour un appartement, mais je ne sais pas ce que nous réserve la vie. Peut-être qu'après un accident, on sera obligés.

— Homme, 70 ans, Saint-Étienne-de-Montluc

Je ne veux pas déménager, j'ai toute mon histoire-là, mes enfants sont nés là. Si je devais partir, ce serait suite à un accident de la vie.

— Femme, 60 ans, Saint-Étienne-de-Montluc

Avec l'âge la maison à étage c'était trop d'entretien [...] on a fait évaluer la maison [...] et on nous a dit : « vous pouvez découper votre terrain ». On y a fait construire notre maison de plain-pied.

— Femme, 69 ans, Trignac

Il faut rester le plus longtemps possible chez soi, il peut y avoir des solutions partagées, il faut réinventer d'autres solutions pour les personnes âgées.

— Homme, 67 ans, Trignac

Le logement que doit me proposer la mairie, ce serait un appartement dans un immeuble de 18 logements. Et ils veulent mélanger les retraités avec des jeunes. Je trouve ça très sympa. On peut avoir besoin de nous et les anciens, on peut avoir besoin de jeunes aussi !

— Femme, 79 ans, Saint-Mars-du-Désert

➤ Défis

Comment l'habitat de demain peut-il :

- Aider les habitants à mieux se projeter pour identifier leurs besoins futurs ou satisfaire leurs besoins actuels ?
- Proposer une offre de services, y compris en s'appuyant sur la collectivité et ses partenaires comme tiers de confiance ?

Quelques projets inspirants, partagés par les acteurs de la fabrique urbaine



© Maurer architecture



© Philippe Ruault



© Droits réservés

Résidence autonomie “Le Sillon”

Saint-Etienne-de-Montluc / CCAS de Saint-Etienne de Montluc
Livraison en cours

Résidence autonomie pour permettre aux personnes seniors un parcours de vie entre liberté, confort, sécurité et convivialité :

→ Projet porté par le Centre communal d'action sociale, 22 logements intermédiaires en cœur de bourg, entre le tout domicile et le tout institution, pour les plus de 60 ans désirant garder leur indépendance tout en bénéficiant de services

collectifs et sécurisants.
→ À proximité : le village senior comptant 14 logements individuels (T2 ou T3) et une maison commune, l'EHPAD, le centre bourg et ses services.
→ Offres complémentaires, répondant aux différents besoins aux différents âges de la vie et facilitant les parcours résidentiels et les liens sociaux.

La Sécherie

Nantes – Bottière Chênaie / La Nantaise d'Habitations / 2007

55 logements sociaux évolutifs dans le temps, destinés à des jeunes ménages, du T2 au T3, de 53 m² en moyenne.

→ Logements de faibles hauteurs (2 étages max), sous la forme de logements collectifs mais individualisés, alternative à l'immeuble collectif social vertical tout en étant très dense.
→ Logements évolutifs dans le temps : par exemple, portes coulissantes entre pièces

permettant d'agrandir ou diminuer l'impression d'espace pour accompagner à son gré les changements de la vie de locataire.
→ Chaque logement a son propre jardin ou sa terrasse, isolés du vis-à-vis par la végétation. Pas de vis-à-vis en hauteur et fenêtres des voisins ne donnant pas sur jardin. 19 bandes alternées : bâties / jardins privés et espaces communs.

LOKARRI le viager solidaire

Pays Basque / Établissement Public Foncier Local Pays Basque / En cours

Achat par l'EPFL en viager, de logements vieillissants occupés par des seniors et mise en vente avec obligation pour les nouveaux propriétaires de réaliser des travaux de rénovation.

→ Objectif : garantir une sécurité matérielle et financière aux personnes âgées, en leur permettant de rester chez elles le plus longtemps

possible, et fluidifier les parcours résidentiels sur les logements anciens. Dispositif permettant à terme de proposer à de jeunes ménages des logements abordables, en Bail Réel Solidaire.

→ Intermediation gérée par l'EPFL, pour augmenter la diversité d'habitants là où les populations sont homogènes.

✓ CONDITION #7



© Droits réservés

Colocation séniors Séquoïa

Saint-Mars-du-Désert / Collectif accompagné par Loki Ora / 2023

Colocation séniors de 110 m², pouvant accueillir 4 colocataires

- Dans un bâti ancien rénové et transformé, logement situé au RDC d'une maison, à proximité des commodités (bus vers Nantes, commerces et activités).
- Pour chaque colocataire : une suite privative comprenant salle d'eau, lit double et placard

aménagé. Le salon, la salle à manger et la cuisine sont des espaces de convivialité partagés avec les autres colocataires.
→ Groupe de colocataires accompagné par l'association Loki Ora : parcours personnalisé pour découvrir ce mode de vie, rencontrer les futurs colocataires et faire son choix en toute confiance et connaissance.



© CISON

Résidence de la Mare

Saint-Hilaire-de-Chaléons / CISON Résidences locatives / 2025

Logements locatifs sociaux individuels de plain-pied à destination des seniors

- Organisés en 3 bâtiments et comprenant : 4 T2 de 46 m², 3 T2+ avec alcôve de 52 à 53 m², 2 T3 de 65 à 68m², complétés d'aménagements communs et individuels : jardin commun, jardins privatifs et 11 places de stationnements dont 3 PMR.
- Opération intégrée à un petit lotissement situé dans le bourg, offre répondant au besoin d'un habitat accessible et confortable favorisant le maintien à domicile des seniors dans un cadre de vie sécurisé et fonctionnel, incluant des aménagements et exigences en termes de

signalisation, d'éclairage, de stationnements et de circulation pour s'adapter à tous types de handicap / déficience. Implantation des maisons autour d'un espace vert de 150 m² avec pergola, que les résidents pourront aménager en jardins partagés et s'y rencontrer pour diverses activités (repas, animations, jardinage...).

→ Amélioration de la qualité de vie des personnes grâce à des logements proches des services de proximité pour atténuer les déplacements, tout en favorisant l'activité, les rencontres, le lien social et la lutte contre l'isolement.



Maisons démontables en bail social

Machecoul-Saint-Même / Atlantique Habitation et commune de Machecoul
En projet / en cours

5 maisons démontables à vocation d'habitat permanent (« tiny houses »), en bail social et à destination d'adultes actifs voulant s'inscrire dans un parcours résidentiel.

- Réponse au besoin de logement de personnes, jeunes mais aussi moins jeunes, travaillant à Machecoul et qui vivent en camping-car faute d'autres solutions (attribution des logements prévue hors commission sur des critères prédéfinis par le bailleur et la collectivité).

→ Implantation des maisons dans un terrain vacant en dent creuse du tissu urbain de la commune, et pensée pour permettre la meilleure orientation possible tout en préservant la végétation existante, l'intimité des résident.e.s, vis-à-vis des liaisons piétonnes existantes et du voisinage.

→ Mise à disposition gracieuse du terrain par la commune au bailleur social pendant 7 ans avec exonération de la taxe aménagement.



✓ **CONDITION #8**

S'adapter aux différents besoins et à leur évolution au cours de la vie

Les normes évoluent, les choix d'hier ne semblent plus adaptés aux besoins d'aujourd'hui. La grande maison individuelle, modèle par défaut, est considérée comme la plus adaptée aux besoins. Pourtant, lorsqu'on revient au quotidien, aux usages, et aux modes de vie associés, elle se révèle finalement assez inadaptée. Faute d'adaptabilité de ce modèle, nombre de personnes se retrouvent « coincées » dans un habitat qui ne leur convient plus.

➤ Besoins issus de l'enquête

La « **réadaptation** » **progressive** : au cours de la vie, les espaces intérieurs comme extérieurs, appellent à être redimensionnés pour réduire la charge que leur gestion représente (ex. jardin trop grand), et leur fonction interrogée pour s'adapter aux âges de la vie (ex : maison à étage non-accessible, équipements volumineux mais sous-utilisés...). L'évolution du climat et les besoins d'une population vieillissante ouvrent des enjeux de **mal adaptation progressive de l'habitat**.

Le « **droit au parcours locatif** » : si la propriété est souvent présentée comme sécurisante, elle constitue une prise de risque et un engagement. La location peut permettre une étape intermédiaire rassurante du parcours résidentiel ou encore un levier pour changer de trajectoire (tester sans s'engager).

Nous rêvons d'un logement plus adapté à nos besoins actuels [suite à des problèmes de santé, difficultés à se déplacer] d'un espace aménagé, avec des petits logements individuels, de plain-pied ou avec un ascenseur.

— Couple de septuagénaires, Saint-Mars-du-Désert

Une amie a un appartement avec une terrasse plus grande que mon jardin, dans ce cas là, un appartement pourquoi pas.

— Femme, 29 ans, Saint-Mars-de-Désert

Acheter, ce n'était pas une volonté au début, c'était plus une opportunité.

— Homme, 21 ans, Rezé

Ça ne me dérange pas un petit logement : chambre, salle à manger et cuisine. Je trouve ça très très bien ; ça me suffira.

— Femme, 79 ans, Saint-Étienne-de-Montluc

On a fait évoluer la maison à notre envie, en l'agrandissant par le haut avec un étage.

— Femme, 61 ans, Rezé

Des espaces trop grands deviennent une charge. Quand je vois le gouffre que c'est financièrement... Si je pouvais, je vivrais dans une maison mieux isolée ; je serais prête à avoir une pièce en moins, mais une maison mieux isolée.

— Femme, 46 ans, Trignac

➤ Défis

Comment l'habitat de demain peut-il :

→ Proposer d'autres formes d'habitat désirables ?

→ S'adapter aux différents besoins et à leur évolution au cours de la vie ?

Quelques projets inspirants, partagés par les acteurs de la fabrique urbaine



© Droits réservés

Habitat participatif « Les Pas Communs »

Chaumes-en-Retz / Collectif d'habitants et CISN
Logements en accession réalisés, livraison des locatifs prévue fin 2026

Projet imaginé sur un terrain de près de 2700m², par un groupe d'habitants seniors, comprenant 7 logements en accession et 4 en location via le bailleur social CISN.

→ Des espaces et équipements communs : buanderie, cuisine, chambre d'amis avec salle de bains, bibliothèque.

→ Pour animer le projet « vivre ensemble, chacun chez soi » entre des personnes ne se connaissant pas toutes, implication du centre socio-culturel et du CCAS pour animer la salle commune.



© Bouygues Immobilier

Résidence My Campus

Rennes – proche Campus Beaulieu / Bouygues Immobilier / 2023

Résidence de 675 logements dont 37% en locatifs aidés, 17% en résidence étudiants et jeunes actifs, composée de studios et de T2.

→ À proximité du Campus Beaulieu de Rennes Métropole et proposant des services adaptés

aux profils habitants attendus, dont la mise à disposition d'espaces communs : cafétéria, salle d'études, laverie, local vélos.

→ Un régisseur est présent sur place.



© Ville de Trignac

Habitat léger partagé « Tiny Houses »

Trignac – La Gagnerie / Ville de Trignac
En cours (permis d'aménager 2025)

Petit lotissement de 4 habitats légers en plein cœur d'un lotissement des années 70 (La Gagnerie) qui seront habités par 4 familles. → Des habitats économes grâce à leurs petites surfaces, nécessitant moins d'énergie (chauffage et éclairage), et re-définissant notre rapport à l'espace, à la consommation et à la nature : une autre façon d'habiter la ville.

→ Communication et médiation entre les habitants actuels et les futurs habitants organisée par la ville, pour démystifier l'image des personnes vivant en habitats légers. → Un partenariat entre la ville propriétaire du terrain et l'association EKL TAIM (signature d'un bail emphytéotique).

✓ CONDITION #9

Favoriser la cohabitation et l'interaction harmonieuses entre populations diverses

Une population vieillissante, des jeunes qui suivent leur emploi, des familles qui se dé- et re-composent. De nouveaux besoins émergent, dans un contexte où les villes sont déjà en grande partie construites pour une certaine typologie de publics et de situations. Les évolutions démographiques et sociologiques dessinent une tout autre ville de demain, qui va, par ailleurs, devoir s'adapter aux évolutions des conditions de vie sur les territoires.

➤ Besoins issus de l'enquête

La difficulté à trouver un logement adapté (choisi) témoigne de l'inadaptation de l'offre de logements, aménités, services, à la diversité des profils et des ménages. De nouveaux besoins émergent, pour une **population vieillissante, des travailleurs de passage, des familles recomposées** (alternances de la garde d'enfants > habitat évolutif ; divorce > habitat monoparental, temporaire ou durable). Et avec des **interactions possibles et cohérentes** entre ces populations.

Je ne trouvais pas de logement : trop de demandes de locations et pas assez d'offres. Puis séparation et les enfants qui partent. De nouveau difficile de trouver un logement.
— Homme, 53 ans, Rezé

Je ne peux ni acheter, ni louer, j'ai un tout petit salaire Je n'ai pas non plus la possibilité d'être en HLM mon revenu est entre deux.
— Femme, 27 ans, Rezé

Mais ensuite, je devrai changer car c'est une maison à étage. Je sais que je ne vieillirai pas là y'a des escaliers et chez moi [duplex] y'a encore des escaliers à monter.
— Femme, 53 ans, Trignac

La campagne quand tu es jeune ça va, après quand tu vieillis... Faut avoir quand même une voiture parce que s'il n'y a pas de bus, il n'y a rien, c'est compliqué pour faire tes courses.
— Femme, 50 ans, Trignac

En vieillissant, on a peut-être besoin d'avoir plus de partage, d'être moins isolé, de se rapprocher des services.
— Homme, 67 ans, Trignac

[Avec ma collègue et son frère] on passait trop de temps sur les routes pour venir au travail et on voulait vivre à Saint-Mars, mais les loyers étaient trop chers. Alors on a décidé de monter une colocation; le fait que ma coloc ait un enfant ne pose pas de problème, on s'entend sur nos rythmes de vie.
— Homme, 30 ans, Saint-Mars-du-Désert

C'est là que je voudrais bien trouver une solution, un endroit charnière entre la maison et l'EHPAD si y'a besoin.
— Homme, 74 ans, Saint-Mars-du-Désert

Et quand un conjoint disparaît, les petites maisons comme celles qu'il y a déjà à Saint-Mars, je pense que ça m'irait bien. [Fait référence au lotissement des Myosotis]
— Femme, 80 ans, Saint-Mars-du-Désert

L'habitat partagé, je le verrais plutôt en seconde partie de vie quand les enfants sont partis : des espaces partagés, les petits enfants viennent, il y a des jeux, pouvoir rencontrer des personnes, cultiver le jardin...
— Homme, 50 ans, Saint-Etienne-de-Montluc

➤ Défis

Comment l'habitat de demain peut-il :

- Préparer les communes et les habitants à la venue de nouveaux profils d'habitantes et d'habitants ?
- Favoriser la cohabitation et l'interaction harmonieuses entre populations diverses (séniors, résidences temporaires, familles recomposées...) ?

Quelques projets inspirants, partagés par les acteurs de la fabrique urbaine



© HUCA Architecture – les Nouveaux constructeurs

Futur quartier de la Friche Richomme

Blain / Les Nouveaux Constructeurs / En cours

Projet de 85 logements : reconversion d'une friche industrielle en un quartier mixte

- Formant un trait d'union urbain (la balade des Rigondais) et avec valorisation des traces du passé industriel du site et visant à accueillir une diversité renouvelée de populations.
- Maisons individuelles, logements intermédiaires ou collectifs, dont une résidence seniors (maisons groupées avec salle commune et logement d'appoint), et 20% de logements sociaux.

- Commerces et services (brasserie, espace de coworking, services à la personne) et possible programmation hôtelière (20 lits). 41% d'espace végétalisé de pleine terre et 4% de continuités douces.
- Site de 1,9 ha exclusivement sous maîtrise foncière privée, nécessitant un dialogue avec propriétaires et porteurs de projets dans un contexte d'optimisation du foncier.



© HACOOPA

Maison partagée HACOOPA

Orvault – Petit Chantilly / HACOOPA / 2023

Maison partagée pour séniors :

13 chambres-studio privatives de 22 m² à 37m² comprenant salle de bain adaptée et kitchenette et des espaces communs : grande cuisine conviviale équipée, salon, buanderies, extérieures aménagés (terrasse, accès handicapé, bacs potagers, local vélo, places de stationnement -

dont borne de recharge pour véhicule électrique). Au cœur du quartier résidentiel du Petit-Chantilly, dans un environnement calme et à proximité immédiate de nombreux commerces et services (médecin, commerces de bouche, pharmacie, poste, banque, fleuriste, salon de coiffure, marché, bus...)



© Icéo

Ilot coquelicot – habitat participatif

Rezé – La Jaguère / Ville de Rezé, Loire Océan Développement, ICEO / 2023

Programme de 16 maisons (de 50 à 100m²)

entièrement imaginées avec les habitants et possibilité de bail réel et solidaire.

- Occasion donnée à chacun.e de concevoir un logement adapté à ses souhaits et moyens et de mettre en commun des moyens, pour imaginer ensemble des espaces supplémentaires.
- Diversité d'habitants : 9 familles, 1 couple, 20 enfants, 5 célibataires, 43 futurs habitants.

- Conception des espaces extérieurs favorisant la cohabitation : venelles (avant-scène / jardins de façade), clôtures basses, perméabilité des vues...
- Mutualisation et projets communs : salle loisir/réception, dortoir pour amis, buanderie, atelier bricolage, jardins d'agrément et potager, stockages, actions d'entraide et échanges quotidiens, respectant la vie privée, l'espace et l'identité de chacun.

✓ CONDITION #10

Penser l’habitat avec les mobilités, laisser la place aux différents types de mobilités, répondre aux besoins d’accès et de déplacements

Dans un monde décarboné, quelle place laisser à la voiture, un bien certes privé mais souvent imposé ? Quels types d’usages et besoins en mobilité les types d’habitat favorisent-ils ? D’un côté, la mobilité fait partie de l’habitat et doit être intégrée à sa conception : espace consacré à la voiture, hébergement des modalités alternatives, besoins et accès aux transports, etc. De l’autre, l’habitat détermine fortement la dépendance à certains types de mobilités (dépendance qui se retrouve être un impensé au moment du choix).

➤ Besoins issus de l’enquête

La mobilité et l’habitat sont intimement liés. **Le choix du lieu d’habitat est dicté par son accessibilité et le type de mobilité induit par le mode d’habiter.** L’articulation entre habitat et mobilité est au cœur de la vie quotidienne. La possibilité de se déplacer à pied, à vélo ou en transports en commun pour les trajets de la vie quotidienne est appréciée et valorisée. Mais pour cela, ces mobilités alternatives à la voiture individuelle doivent être vécues comme des opportunités facilitantes.

La place de la voiture de plus en plus restreinte : le problème c’est que ça sélectionne tout de suite les gens qui vont y habiter, parce que pas de voiture ; moi je travaille à Pont Saint-Martin, je n’ai pas le choix, y’a pas de bus, y’a pas de car.
— Femme, 53 ans, Rezé

[Ce qui compte c’est] la possibilité de prendre les transports en commun, pour aller aux RDV, aller à la plage, au marché, aller voir des amis, ou aller plus loin pour se laver la tête.
— Femme, 65 ans, Trignac

[Ce qui me ferait déménager, c’est] le manque d’autonomie qui me priverait de moyens de transports : là je suis à 5km du bourg.
— Homme, 70 ans, Saint-Étienne-de-Montluc

Le garage j’ai adoré ! Ne plus chercher pendant des heures une place. Ici, c’est la pénurie.
— Femme, 59 ans, Rezé

Mon principal critère de choix : l’accessibilité : les transports en commun pour les enfants, je voulais un endroit où ils puissent se débrouiller seuls.
— Femme, 56 ans, Rezé

La possibilité de se déplacer à vélo est essentielle dans le choix de l’habitat : Je fais tout à vélo !
— Homme, entre 25 et 30 ans, Trignac

Le Pôle gare à quelques min à pied, qui dessert la ligne Saint-Nazaire - Nantes.
— Femme, 40 ans, Saint-Étienne-de-Montluc

[L’avantage] c’est ne pas avoir à faire trop de route matin et soir, on est proche du boulot, on peut même y aller en vélo ! [...] On prend de moins en moins la voiture, il y a une piste cyclable pas loin de la maison et on arrive directement à Certé, ça facilite beaucoup les choses !
— Homme, la trentaine, Trignac

Il faut favoriser les vélos mais sécuriser mon vélo d’abord. Dans les immeubles, ils font bien des locaux à vélo sécurisés.
— Homme, 32 ans, Saint-Mars-du-Désert

➤ Défis

Comment l’habitat de demain peut-il :

- Concilier facilité de déplacement et réduction de la mobilité individuelle ?
- Être agencé de façon à réduire la place occupée par la voiture tout en prenant en compte les besoins de chacun ?

Quelques projets inspirants, partagés par les acteurs de la fabrique urbaine



© GALEO – 2PMA – Mélaïne Ferré

Pirmil les Isles – îlot B8

Rezé / Ville de Rezé et Galeo / En projet

83 logements, dont 54 logements libres et 29 logements sociaux, immeubles 100% vélo-compatibles.

→ Projet favorisant les mobilités actives, avec un logement sur deux non pourvu de stationnement voiture. Intégration en cours de projet d’un parking silo voiture déporté, pour répondre aux besoins des habitants qui souhaitent / doivent conserver, au moins temporairement, un usage de la voiture.

Un espace appropriable par les habitants du quartier, un jardin, une halle à vélos et des coursives pour relier les bâtiments. Logements traversants avec double, voire triple orientation, activité tertiaire en RDC (170 m² de bureaux). Utilisation de planches de bardage agricole et travail autour de la terre de schiste, élément emblématique de l’identité de la commune et au centre du récit du projet pour créer l’identité du quartier.



© Juan Cardona

Moulin Boisseau – Parking silo

Carquefou / CIF Promotion et Crédit Agricole Immobilier / 2022

126 logements du T1 bis au T5 (dont 50 % de locatifs sociaux et abordables) et un parking silo, constituant le début de l’aménagement et de la transformation des anciens entrepôts de Système U, devenus une ZAC.

→ D’ici une dizaine d’années, environ 750 logements (près de 2 500 habitants, 10 % de l’actuelle population de la ville) dans cette nouvelle zone devenant quartier d’habitation, d’animations, d’emplois et d’activités tertiaires.

→ En bordure des bâtiments de logements, un parking silo collectif de 163 places, habillé d’une façade en verre rappelant les serres Carquefoliennes et garantissant le confort acoustique ; parking partagé entre les 2 bâtiments, chacun porté par un promoteur différent, permettant mutualisation et réversibilité.

Découvrez le livret « Mise en récit des enseignements de Désirs d’habiter, enrichie du regard de Sylvain Grisot »

Nous le savons, 80% de la ville de demain est déjà là. L’habitat va donc se construire, se renouveler, dans un tissu urbain existant. **Penser prioritairement la transformation de l’existant et non plus seulement de la construction neuve, constitue bien l’un des changements majeurs à réussir ensemble.**

Du neuf à la transformation de l’existant

« Le dernier glissement est le moins évident, puisqu’il nécessite de recoudre dans le bon sens à la fois la représentation collective de la fabrique de la ville et la façon dont nos histoires de vie s’articulent avec elle. La projection dans le pavillon n’est pas qu’une forme urbaine mais le symbole d’un processus de production de la ville qui associe consommation d’espace agricole, construction neuve, déplacement vers la périphérie, endettement des ménages et accession à la propriété.

Mais ce modèle s’essouffle, et ce n’est pas à cause d’une quelconque contrainte réglementaire. La machine déraile sous l’effet de plusieurs facteurs : la baisse de la natalité qui réduit les besoins, le vieillissement de la population qui entraîne une sous-occupation chronique des maisons

Ce « glissement » est ainsi révélé dans la mise en récit de cette expérimentation par le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, enrichie du regard de Sylvain Grisot :

existantes tout en créant de nouveaux besoins, et la hausse des prix de la construction comme des taux d’intérêt qui brise les parcours des primo-accédants.

D’un point de vue collectif, il faut de toute façon réduire les impacts de la construction neuve, protéger nos terres agricoles, ramener de la vie dans les centres-villes et trouver des solutions pour adapter les lotissements vieillissants aux besoins d’aujourd’hui comme au climat. Le temps est désormais à l’adaptation et à la transformation du tissu urbain existant, et cela change tout. La pratique des professionnels comme nos représentations : un habitat de qualité peut prendre d’autres formes qu’un pavillon. »

Téléchargeable sur
www.nantessaintnazaire.fr





4

**Pistes de solutions
pour une intensité urbaine
désirable et possible**

4

Pistes de solutions pour une intensité urbaine désirable et possible

En réponse aux 10 conditions d'une intensité de ville, de vie et de nature identifiées dans notre enquête, et en complément des projets déjà en place sur le territoire qui ont servi à illustrer le « déjà là », de nombreuses pistes de solutions pour une intensité urbaine désirable ont émergé. Elles sont d'abord tirées des discussions avec les habitants au cours de l'enquête ; ensuite, de l'analyse et de la présentation des résultats ; et enfin, des échanges et des réflexions en ateliers de travail organisés avec les acteurs de la fabrique urbaine pour co-construire l'argumentaire.

L'expérimentation vient questionner l'intensité de ville, de vie et de nature, pour dépasser le concept limitant de « densité urbaine ». Dans la même logique, les pistes de solutions suivantes ne portent pas sur les formes urbaines, qui ne sont pas l'objet de l'expérimentation. Elles traitent plutôt d'actions immatérielles comme d'actions matérielles, en croisant les expertises, métiers, politiques publiques. Ce faisant, elles remettent au centre la question de l'ingénierie sociale au service des territoires, de leurs habitants et de leurs usagers.

Lieux et liens sociaux

Qualifier et diversifier l'espace public, lieu de vie des habitants influençant les relations sociales et la cohabitation

→ Considérer que les formes urbaines de l'habitat, aux différentes échelles (logement, immeuble, unité foncière, quartier) impactent directement sur la qualité des relations sociales ; s'inspirer de projets passés, à titre d'exemple le village vertical de la Maison radieuse, où de nombreux habitants ont développé un goût du collectif et se sont parfois investis dans la vie associative locale.

→ Prévoir des espaces de rencontres apaisés : aménagements urbains des quartiers d'habitat, favorisant les interactions sociales positives : venelles perpendiculaires non carrossables, rues avec clôtures ou bordures basses créant un sentiment de lien, degrés d'intimité différents avec brises-vue, plantations, etc.

→ Travailler finement les degrés d'intimité : « avant-scènes » ou jardins de façade ou marge de recul, espaces à la densité végétale / végétalisable importante, ouvrant des opportunités d'émergence de sociabilités, jouant le rôle d'espaces intermédiaires tampons avec la rue et les sociabilités imposées, et permettant aussi de personnaliser son logement, son fronton.



→ Proposer des espaces partagés entre voisins (espaces fermés - salle de convivialité..., ou extérieurs - jardins partagés, ruelles...) où peuvent se rencontrer plusieurs types de publics pour favoriser les interactions, quitte à réduire un peu la taille des logements.

Impliquer la collectivité pour le lien social

→ Concevoir les équipements partagés, comme autant de « prétextes » au développement des relations sociales : exemple des composteurs partagés où l'on se croise, aujourd'hui potentiellement concurrencés par les composteurs en libre accès. Par exemple, repenser la conciergerie, à l'échelle d'un îlot, d'un bâtiment, pour amorcer et entretenir la dynamique sociale et favoriser la mutualisation des services et équipements.

→ Accompagner les nouveaux habitants en associant les habitants actuels du quartier et animer le collectif dans la durée : suivre finement, et dans le temps long, les usages des espaces partagés, pour s'assurer de la continuité d'usages et

d'appropriation (notamment lorsque les habitants changent et que la rotation dans les logements distend les relations interpersonnelles et le collectif) et éviter les conflits.

→ Créer les conditions pour permettre aux habitants de s'organiser pour faire vivre un quartier, par exemple : mise à disposition par une commune d'un foncier délaissé à une association, où elle peut proposer des animations, soutien (financier, matériel ou humain) et ainsi éviter une logique trop privée du quartier/lotissement.

→ Proposer des actions immatérielles pour faire vivre le quartier (événements, services à domicile...) et pas seulement des équipements matériels, orchestrer l'animation sociale en soutien aux initiatives individuelles qui peinent ou s'essoufflent.

Cadres et modes de vie

Développer l'urbanisme favorable à la santé

→ Garantir la qualité des logements, du point de vue phonique, acoustique et thermique, pour en garantir le confort et réduire le stress.

→ Veiller à la qualité paysagère des quartiers en intégrant différentes échelles, par exemple : quartiers divisés en sous-quartiers, espaces de calme et d'apaisement (dont espaces de nature), des points de vue et une identité visuelle et esthétique particulière pour éviter la monotonie.

→ Veiller à l'accès à la nature et au végétal depuis les logements, et structurer la nature en ville par la mise en place de protocoles ou chartes, exemples : pour 1m² artificialisé, 1m² de pleine terre, Charte de l'arbre de Nantes Métropole reprenant l'approche 3-30-300 (voir 3 arbres depuis chez soi, profiter de 30 % de canopée dans sa ville ou son quartier, disposer d'un site arboré

à moins de 300 mètres de son domicile ou de son lieu de travail), règle imposant que tout nouveau logement puisse bénéficier d'un espace extérieur, privatif ou non ou avec possibilité de mutualisation.

→ Tenir compte des impacts négatifs comme positifs, du bruit et de l'environnement sonore dans la santé mentale, étudier l'environnement sonore des villes et de l'habitat et de la manière dont il est vécu, par exemple : bruits intérieurs inconfortables (ex : VMC) lorsque l'isolation extérieure masque le bruit de la ville, isolation extérieure ne permettant plus d'entendre depuis son logement son enfant qui joue à l'extérieur, rôle social du son dans la ville.

→ Proposer des événements et des services pour les habitants, vecteurs d'interactions et de cohésion sociale favorisant une bonne santé mentale.



Renforcer les mobilités actives en tenant compte de la diversité des besoins et des usages

- Intensifier les fonctions urbaines pour développer la proximité : logement–emploi, logement–services, y compris proximité en accessibilité par le train ou en mobilités douces.
- Développer une réflexion et une ingénierie sur le sujet de la mobilité dans les petites communes, où le manque d'offre de transports génère des inégalités (d'accès physique, économique...).
- Proposer des services pour des mobilités alternatives, adaptés aux publics, aux besoins et aux usages, par exemple : service de vélos triporteurs pour seniors, soutien à des associations de mobilités solidaires bénévoles, opérations d'habitat incluant des services de véhicules en autopartage.
- Refaire de l'éducation à la pratique du vélo une action

Parcours résidentiels

Mieux comprendre pour mieux agir

- Mieux anticiper les cycles démographiques dans les communes : étude d'observation sociale des territoires, analyse des besoins sociaux, etc.
- Mieux connaître la demande et l'offre, pour un accès effectif à un parcours résidentiel adapté aux besoins : identifier les personnes en besoin de mobilité résidentielle, recenser les biens disponibles et préciser l'accompagnement nécessaire à cette adéquation (besoin de logement adapté/disponibilité de logement adapté).
- Prendre en considération le besoin d'habitat pendant des phases de transition (catégorie d'habitat peu pensée aujourd'hui) pour fluidifier les parcours. Le bail réel solidaire peut répondre à ces besoins. Densifier les bourgs en y proposant une offre de T2-T3 pour des familles n'ayant pas les moyens d'un habitat individuel ou pour des personnes âgées.

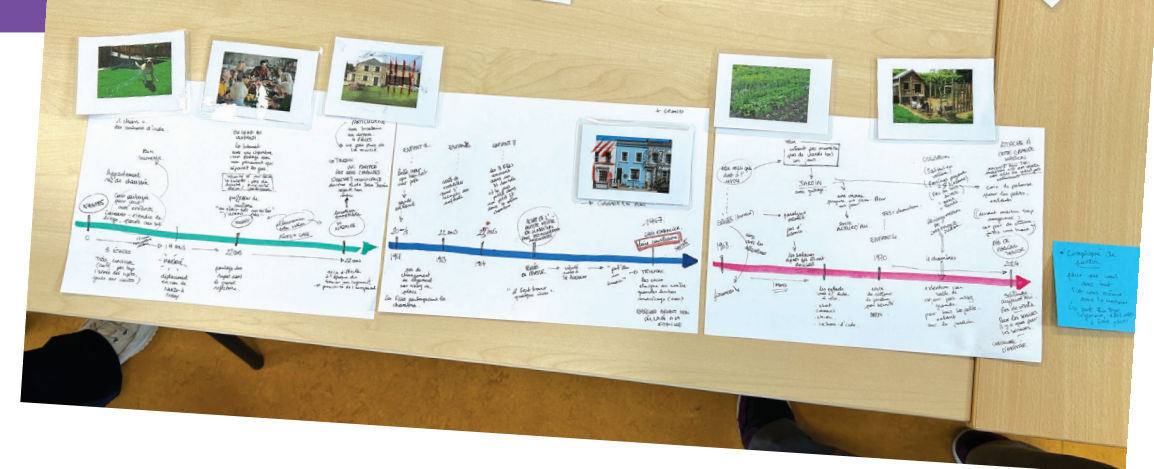
prioritaire, à destination des enfants notamment, pour sécuriser les usages et assurer l'articulation entre les différentes pratiques et le partage de la chaussée (piétons, cyclistes, automobilistes...).

- Faciliter et rendre lisible et sécurisée l'offre en mobilité active, pour donner envie et rendre possible l'usage au quotidien (certains parkings à vélo existants sont largement sous-utilisés).
- Repenser les schémas de circulation routière favorisant les mobilités douces/actives et la sécurité des usagers.
- Questionner la place de la voiture dans l'aménagement urbain et notamment des stationnements, dans un contexte de rareté foncière (stationnement à l'intérieur du bâti, sur l'espace public ? à proximité des logements ou en déporté ? etc.).
- Proposer des solutions de mobilités transitoires pour accompagner sans exclure, pendant la phase d'évolution des pratiques/modes de vie ; exemple à Pirmil les Isles (Rezé), un parking silo ajouté à l'opération, déporté à distance des logements.

→ Suivre de près les projets d'habitat et la vie des projets, pour ajuster, dans le temps, les besoins et opportunités, avec un suivi des ressentis des propriétaires/des habitants.

→ Mieux comprendre les besoins, tenant compte du tissu local social et matériel vécu : déambulations pour mieux appréhender usages et besoins lors desquelles les habitants « embarquent » les agents pour montrer comment cela se passe au quotidien (accès aux services, frontières entre espaces publics et privés, etc.).

→ S'interroger sur l'homogénéité du capital culturel des habitants qui s'investissent dans l'habitat participatif : l'hétérogénéité apparente (classes d'âges, catégories socio-professionnelles...) ne doit pas masquer que ces habitats ne sont pas perçus comme accessibles par une partie de la population.



Innover dans l'offre d'habitat

- Optimiser le parc existant en le mettant en adéquation avec la demande évolutive et/ou discontinue, exemples : personnes ayant besoin d'un logement uniquement en semaine ou en saison, couple qui décohabite et un enfant devenu autonome, etc.
- Proposer des solutions de bail réel solidaire (dissociation de la propriété des murs de la propriété du terrain) pour faciliter la mobilité résidentielle, ou l'évolutivité de l'habitat.
- Profiter des périodes de travaux de rénovation des bâtiments pour repenser la configuration des espaces (intérieurs ou extérieurs, privatifs ou partagés, nouveaux équipements mutualisés...) ou des équipements (ex : portes d'entrée d'immeuble trop lourdes limitant l'accès PMR, espace vélo, personnes âgées...) et les adapter aux besoins réels et/ou nouveaux.

Impliquer la collectivité pour accompagner et fluidifier les parcours résidentiels

- Accompagner les parcours résidentiels de points de vue technique et juridique, en particulier des seniors en anticipation du vieillissement, pour éviter la mal-adaptation progressive du logement (ex : création de 2 logements dans 1 logement devenu trop grand, appui technique - architecte, géomètre, juriste... à la division parcellaire de terrains privés dans le cadre d'un projet communal ou intercommunal...) ; ce faisant, libérer des logements existants pour les transformer et les diviser en de nouveaux logements.
- Re-questionner le paradigme du maintien à domicile, lequel peut être délétère pour la qualité de vie, notamment s'il implique l'isolement et le non-accès aux ressources nécessaires du quotidien.
- Multiplier les solutions matérielles pour aider à l'adaptation du logement et de ses équipements pour les personnes âgées (ex : adaptation matérielle, « kit d'accompagnement au vieillissement dans son logement ») et les offres de services (portage de repas...).
- En complément des solutions matérielles, proposer un accompagnement humain individualisé, tenant compte des besoins des personnes, pour prévenir la mal-adaptation de leur logement ET de leur habitat, personnaliser un adressage aux personnes seniors ou ayant des besoins particuliers.
- Accompagner les personnes dans leurs parcours résidentiels, pour faciliter les choix, aider à se projeter, et cela en tenant

compte des attachements (affects, habitudes, souvenirs) ainsi que des ressources matérielles et sociales des personnes (la précarité rendant la projection plus difficile).

Reconsidérer la location et le droit au parcours locatif

- Réévaluer le levier de changement que peut constituer la location : considérer un droit au parcours locatif, pour les jeunes mais aussi pour toute personne. La location peut permettre un ré-aiguillage dans un parcours résidentiel.
- Permettre des formes de sécurisation (patrimoniale et affective) dans le cadre de la location, permettant des formes d'épargne en réponse au besoin de capitalisation, avec par exemple des montages juridiques et économiques tels que le bail réel solidaire.

Faciliter un habitat appropriable à défaut d'être vraiment « choisi »

- Développer des espaces ou des volumes « capables » dans lesquels les habitants ont la possibilité de se réapproprier les lieux et les usages.
- Développer la modularité des logements : reconfigurables, conçus pour s'adapter et être repensés. Possibilité d'évolution facilitée par différentes configurations possibles pour une même surface : transformation d'un logement en deux (portes d'entrée / circulation, cloisons amovibles...), subdivision permettant un nouvel usage des espaces ou un complément de revenus notamment pour les personnes âgées.
- Considérer que les espaces extérieurs de l'habitat comptent tout autant que l'espace intime du logement : créer davantage d'espaces partagés ou mutualisés extérieurs ou semi-fermés, venant en compensation des jardins privatifs que l'on a de moins en moins, et faire que chaque logement ait un petit prolongement extérieur (un petit espace privatif et un espace partagé).
- Mieux prendre en compte la problématique et les besoins de stockage, y compris mutualisables : question importante pour les usages quotidiens, et pourtant moins traitée que la question du stationnement par exemple.



Rapport à l'existant et représentations

Pour faire évoluer les représentations

→ Proposer et donner à voir une plus grande diversité d'offres d'habitat : il y a des *a priori* car on ne propose pas autre chose, et ce faisant, on ancre les représentations. *« C'est quand même des très grands terrains mais quand on a acheté, c'était comme ça. »*

→ Faire découvrir de nouvelles manières d'habiter, par des actions de sensibilisation. Exemples : pièces de théâtre humoristique sur le sujet de la cohabitation intergénérationnelle, pour dédramatiser et donner envie, rencontre avec les futurs habitants de ces nouvelles formes d'habitat, permettant de

Intégrer les habitants dans la conception de la ville de demain

→ Mettre en place des processus de conception intégrée (PCI) avec les futurs usagers des habitats construits et, ce faisant, *« contrer la technicisation de la fabrique de la ville, vendue sur plan ».*

démystifier les profils de ces personnes non connues, initiatives permettant de tester un habitat participatif ou réunions telles que les focus groupes Désirs d'habiter, qui ont permis de découvrir d'autres modèles et d'en discuter.

→ Donner des occasions d'éprouver de nouvelles manières d'habiter, car dès que ça séprouve, les craintes sévaporent. Exemple : faire des logements participatifs témoins, organiser des journées portes ouvertes dans les habitats participatifs pour réduire le degré d'inconnu, pouvoir tester pour un week-end, etc.

→ Associer les habitants futurs à l'élaboration des logements et de l'habitat qui va avec (dont les espaces publics ou partagés) pour créer l'adhésion : *« On avait un projet, avec un bailleur, qui proposait des jardins et des cabanons etc. mais les gens qui s'y sont installés, n'ont pas adhéré. D'un autre côté, sur un autre projet, cela n'était pas prévu, mais [les pratiques extérieures – cabanons, etc.] se sont développées spontanément. [...] En fait, on avait demandé l'avis des riverains, mais on n'avait pas interrogé ni associé les futurs habitants. »*





5

**Argumentaire
pour une intensité de ville,
de vie et de nature**

5 | Argumentaire pour une intensité de ville, de vie et de nature

La « densité », mesure quantitative du nombre de logements par hectare, utilisée dans les politiques urbaines et d'aménagement, ne parle pas aux habitants. Ce qui prédomine c'est la manière dont elle est **vécue** et les **conditions** pour que cette « intensité urbaine » soit la plus **épanouissante** possible, dans la diversité des parcours de vie et des tissus urbains.

La clé d'une **intensification de ville, de vie et de nature réussie** repose donc sur notre capacité à **imaginer collectivement, des formes d'habitat plus diversifiées, adaptées aux besoins réels des habitants et respectueuses de leur cadre de vie.**

De cette enquête sur ces 4 territoires du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire ressort avant tout un constat, qui semble désormais partagé tant par les collectivités que par les acteurs de la fabrique de la ville : **la question de l'habitat est centrale dans l'organisation de la vie des habitantes et habitants, et c'est l'échelon de proximité qui permet d'agir au mieux sur les différentes échelles de l'habitat vécu.** Pour autant, c'est la dimension « logement » qui est surtout considérée, comme exprimé lors d'un des ateliers de travail avec les communes : « *On ne sait pas ce qu'il y a derrière [le logement].* ». Dit autrement, **on construit sans considérer les effets que cela produit sur les personnes** qui habitent et sur les dynamiques sociales à l'échelle du quartier et de la commune. En creux, cela pose une autre question : depuis le début des années 2000, ce sont les intercommunalités qui sont compétentes pour planifier le logement (dans les Plans Locaux de l'Habitat, puis les Plans

Franchir la barrière, et la faire tomber

Autre apprentissage, lorsqu'on met les habitants en posture d'aliés, et qu'on prend le temps d'écouter (et de valoriser) leurs expériences et de s'intéresser tant à leurs trajectoires de vie qu'à ce qui peuple leur quotidien, **un certain nombre de généralités et d'a priori sont battus en brèche.**

À commencer par le « rêve pavillonnaire », considéré comme une forme d'idéal à la fois théorique et vécu en zone périurbaine et rurale. Quand on se penche sur les témoignages, on réalise que beaucoup ont intégré que **certaines formes d'habitat ne sont désormais plus possibles**, même si l'espace semble disponible. Il ne sera bientôt plus possible, ni souhaitable, d'habiter une grande maison de plain-pied au milieu d'un terrain de 1000m².

Locaux d'Urbanisme intercommunaux) et qui parfois, en gèrent l'opérationnalité. Comment alors assurer ce lien de proximité avec l'habitant ?

Qu'est-ce qui se dessine lorsqu'on tente de regarder au-delà de la dimension technique de l'habitat ? Quels rapports entretiennent les habitantes et habitants avec leur habitat, dans leur diversité de profils, situations et aspirations ? Qu'est-ce qui se révèle lorsqu'on prête attention aux besoins, aux liens sociaux, au cadre et aux modes de vie ou encore aux parcours résidentiels ? Comment cela transforme-t-il la vision que nous avons de l'urbanisme et de l'aménagement, et surtout, quelles perspectives nouvelles cela ouvre-t-il pour penser les tissus urbains de demain, dans un monde en transformation, où le vivre mieux est au cœur de la problématique territoriale ?

Une première leçon émerge d'abord de cette approche sensible de l'habitat. Là où nous avons créé les conditions pour que la parole se libère et quelle nous soit confiée, dans des territoires où on s'attendait à ce que les besoins, les situations ou les aspirations changent en fonction de la géographie ou la sociologie du territoire, **c'est avant tout des problématiques communes qui en sont ressorties.** Finalement, ce que les agents et les élus impliqués dans l'expérimentation ont réalisé, c'est que **leurs 4 communes avaient davantage en partage sur l'habitat qu'elles ne l'auraient pensé.**

Si l'importance de la préservation des espaces naturels est présente dans les esprits, c'est avant tout une question de mode de vie et d'aspirations. 400m² de jardin semble désormais acceptable et un grand logement est de plus en plus perçu pour la charge qu'il représente (ou pourrait représenter). L'approche par les besoins révèle **un nécessaire dimensionnement** et une adéquation entre les moyens dont on dispose et les possibilités que cela offre. Ainsi, un certain nombre de personnes interrogées semblent prêtes à considérer des formes de logement intermédiaire et se révèlent même demandeuses. Finalement **la grande maison, la propriété et le jardin ne sont pas tant des « indépassables » que des stéréotypes. Les normes et les aspirations évoluent, et l'habitat doit être pensé à l'aune de ces tendances grandissantes.** S'agissant d'un jeu de représentations – puisqu'on ne demande que ce à quoi on s'attend pouvoir avoir accès –, on

Imaginer collectivement des formes d'habitat plus diversifiées, adaptées aux besoins réels des habitants et respectueuses de leur cadre de vie.



peut s'interroger sur l'influence des stéréotypes véhiculés par l'offre sur l'évolution de la demande. Plus pragmatiquement, la question se pose de la **capacité de l'offre non seulement à suivre, mais à anticiper la demande.**

Une seconde idée que ce travail d'enquête collective remet en question est la notion de choix dans l'habitat. En effet, lorsqu'on dépasse les réponses de façade, **pour beaucoup, le choix d'habitat s'avère être en réalité un non-choix.** Chaque acte d'achat ou de location est la résultante d'une négociation intense, entre les multiples contraintes (emploi, famille, budget) et en jonglant avec de multiples paramètres (ses proches, l'offre disponible et perçue comme accessible, les risques et les évolutions qu'on anticipe, etc.). Or, **en décidant d'habiter quelque part, c'est tout un mode de vie qui vient avec.** Ce dont on prend d'ailleurs souvent réellement conscience qu'après avoir emménagé.

Ici aussi, à travers ce constat, une marge de manœuvre se révèle : **habiter sous contrainte** implique de porter attention à ce qui peut améliorer le confort de vie pour les habitants ; de favoriser l'émergence d'une **offre diversifiée qui répond à de multiples situations et besoins** mais, aussi de développer des formes d'habitat (logements, quartiers) qui offrent des possibilités d'ajustements pour permettre à chacun d'être en mesure de se l'approprier, de s'y sentir bien et finalement de s'y attacher.

Autre surprise dans ces communes où l'on serait tenté de penser que c'est avant tout le calme et l'isolement qu'on recherche : **l'importance de la vie collective et de la proximité sociale, et l'attrait pour certaines composantes de la vie à la ville.**

Issu des nombreux échanges, s'il y a bien un sujet qui semble faire consensus, c'est l'importance du lien social et la manière dont l'habitat le conditionne (et bien souvent l'entrave). On retrouve **l'importance du lien social dans le choix d'habitat à chaque échelle** : celle de la commune, pour maintenir le lien avec ses proches ou avoir accès à des lieux de lien, celle du quartier, pour l'ambiance, la vie locale, les liens de solidarité, et celle du logement – pour sa capacité d'accueil ou la porosité sociale qu'il permet. À noter que pour certaines personnes,

la **promesse** d'un calme et d'un isolement total, bien souvent **irréaliste tant on n'échappe pas à l'impératif de devoir cohabiter**, peut conduire à un renfermement vis-à-vis du quartier, sans pour autant que le besoin de sociabilité ne soit sacrifié ; celui-ci prenant d'autres formes. Ce qui est par ailleurs commun à toutes ces personnes, c'est l'importance qu'elles accordent à la notion de **proximité sociale choisie, et non subie.**

À ce titre un sujet ressort très nettement dans l'expérience d'habiter, celui du **rapport au voisinage. Entre méfiance induite et confiance recherchée, c'est tout un équilibre qui se cherche** dans l'expérience d'habitat. Le désir de solidarité, de connivence, de vie sociale demeure, pour autant la perspective que l'autre devienne nuisance, qu'il s'impose à nous, prime trop souvent. Autour de la figure du voisin, s'ouvre un champ de réflexion aussi riche que fécond, qui vient toucher tant à **la manière dont les espaces sont structurés**, au niveau de la parcelle, de la rue ou des îlots, que **du rôle joué par des associations ou la mairie** pour favoriser les relations conviviales et apaisées. Finalement rien de si mystérieux ou hasardeux dans le rapport au voisin, d'autant que les cas d'étude et les inspirations ne manquent pas : bordures basses, brise-vues aérés, jardins de façade, espaces partagés, impasses, venelles non carrossables, etc.

Si l'**équilibre entre intimité et sociabilité** est recherché, un autre l'est également : celui **entre ville et campagne.** Avoir accès aux activités et aux services tout en pouvant profiter du calme et des aménités naturelles. En somme, concilier intensité de vie et intensité de nature – c'est-à-dire, une expérience de centralité (poste, bar - dépôt de pain, associations, commerces) et de déconnexion (espaces verts, champs, forêts). Une expression caractérise cet entre-deux : « **l'esprit village** ». Cette expérience occupe une place de choix dans le désir d'habiter. Preuve que la qualité de l'habitat se fait à l'échelle aussi de l'aménagement de la commune. Et, peut-être même surtout, la qualité de l'habitat se joue finalement beaucoup moins à l'échelle du logement et de son architecture qu'on serait tenté de le penser : c'est en tout cas une des grandes leçons de cette recherche participative.

Adapter aujourd'hui l'habitat de demain

Si ce travail a permis de remettre en question un certain nombre de représentations et de conceptions de l'habitat, il a également permis de mettre en évidence une autre dimension propre à l'habitat d'aujourd'hui (et donc de demain, si rien n'est fait) : **son inadaptation**.

Bruit, stress, chargement. Calme, repos, confort. La conception et l'agencement des espaces tant intérieurs qu'extérieurs, à l'échelle du logement ou du quartier, ont une incidence majeure sur ce qu'on peut regrouper sous la notion de **santé mentale**. **C'est à travers l'expérience vécue que se révèle l'adaptation, ou l'inadaptation**, d'un type d'habitat à ses besoins. Des **besoins génériques** ont ainsi pu être identifiés, qu'on pourrait qualifier de qualités de l'habitat⁵, qui traversent les histoires et les expériences de vie des personnes interrogées, et qui dessinent un habitat qui prend soin. Mais aussi **des besoins plus spécifiques, propres aux situations de chacun et de chacune**, pour lesquelles l'habitat doit être, alors, pensé pour répondre à différentes typologies de publics et de situations.

À ce titre, l'habitat actuel, s'il n'a que **peu été pensé par ses usages**, semble également avoir été pensé pour un **certain type d'usagers**. Or, s'il y a bien un enjeu majeur pour l'habitat de demain, c'est d'être en capacité de répondre à une **pluralité de besoins**. S'il semble légitime d'interroger l'évolution des normes de l'offre d'habitat, l'enjeu est aussi pour la collectivité d'identifier les **besoins non satisfaits, et ceux émergents** qui, demain, constitueront la norme.

Les **projections démographiques et socio-économiques** dessinent en effet un tout autre profil d'habitant que celui pour lequel l'habitat d'hier, et donc d'aujourd'hui, a été conçu.

Demain, **nos villes périurbaines accueilleront de plus en plus de diversité** : d'âges (population vieillissante), de types de foyers (recompositions familiales, familles monoparentales...), de profils culturels et socio-économiques. **Les habitants font déjà l'expérience de cette transformation** qui implique d'une part, une difficulté réelle à trouver un logement quand il n'existe pas d'offre adaptée, et d'autre part, la nécessité de faciliter la cohabitation et l'interaction harmonieuse entre populations disparates.

Parmi les transformations en cours, qui créent un **décalage entre les besoins et les typologies d'habitat**, celle liée au vieillissement apparaît clé pour l'intensité de vie, de ville et de nature. Pour beaucoup, le parcours résidentiel s'arrête à la maison de plain-pied avec jardin, **perçue comme un aboutissement mais aussi comme une réponse aux besoins futurs**. Or, un décalage manifeste apparaît à mesure des années, et dont les témoignages se font l'écho. L'habitat jadis adapté à la vie de famille, ne l'est plus. L'entretien des espaces devient une charge, le calme tant recherché fini par isoler, et la dépendance à la mobilité par enfermer et restreindre l'accès aux activités et services. Si la tentation de déménager peut devenir forte, le manque de perspective et les attachements multiples (ainsi que la pression des enfants et leurs attachements) finissent par dissuader.

Alors qu'on estime que les villes sont déjà construites à 80%, **la sous-occupation des logements par des populations vieillissantes constitue un levier de transformation important**. Transmission à de nouvelles familles, colocations de personnes vieillissantes ou intergénérationnelles, subdivisions... : un monde de possibles s'ouvre pour ces grands espaces si peu occupés. **Les personnes interrogées semblent prêtes et les exemples existants ne manquent pas** (l'un influençant l'autre). L'inadaptation de l'habitat prend une dimension beaucoup plus territoriale qu'on ne pourrait le penser.

L'enjeu est aussi d'identifier les besoins non satisfaits et ceux émergents qui, demain constitueront la norme



Autre évolution en cours : celle du **climat et du vivant**⁶. Si le sujet n'a pas été abordé directement par les personnes durant l'enquête, la place de la nature, le besoin d'espace, de lieux de ressourcement, et donc la question de **la préservation des espaces naturels** transparaît clairement. Tout comme **l'inquiétude quant aux risques climatiques**, et notamment les inondations. La **mal adaptation** devient d'autant plus manifeste lorsqu'on pense à la **transformation** des milieux de vie, et le caractère **statique** de l'habitat actuel. Si la question de **l'isolation** des logements est fortement évoquée, leur **robustesse** et leur pérennité face aux aléas ne l'est quasiment jamais. **À l'échelle des quartiers** – et des communes – la question se pose en des termes similaires : d'un côté, les îlots de fraîcheur et la régulation naturelle des températures permise par le vivant, pour **mieux vivre au quotidien**, et de l'autre, la robustesse des liens sociaux qui renvoie à la notion de **résilience** (le premier déterminant le second, comme en témoigne les dynamiques de solidarité tant recherchées par les personnes interrogées).

Il y a un sujet, redondant dans les échanges, qui se trouve à la fois au cœur des questions socio-économiques et des enjeux climatiques : c'est celui de la **mobilité**. En effet, le choix d'habitat est intimement lié à la mobilité qui va avec. Or, l'aménagement pour la voiture a généré des formes d'habitat **dépendantes de la voiture individuelle**, conditionnant des modes de vie centrés autour de la voiture. Et à l'inverse, qu'il s'agisse des déplacements **domicile-travail** (dont les distances n'ont cessé d'augmenter ces 10 dernières années) **ou des mobilités du quotidien**, l'état des infrastructures et des services de transports influence très fortement le choix d'habitat. Cette dépendance à la voiture individuelle pose une question de **justice sociale**, puisque l'absence de solution de mobilité alternative peut être une « **double peine** ». Pour des personnes habitant loin des services publics et qui, à cause de l'âge ou suite à un accident ou une maladie, se retrouvent privées d'autonomie de transport et donc d'accès aux soins, ou pour des personnes n'ayant pu accéder à un logement en centre-ville qui se retrouvent « assignées à résidence » lorsqu'elles ne peuvent plus assumer le coût de leur mobilité.

Pour répondre à cette exigence de **justice sociale**, mais aussi aux objectifs de décarbonation de la mobilité et de diminution des nuisances qui vont avec (bruit, qualité de l'air, déplacements

subis...), il est nécessaire de **repenser de manière conjointe le triptyque habitat – mobilité – emploi**.

Le rôle des communes dans l'émergence d'un habitat adapté aux besoins d'aujourd'hui et de demain

Pour développer une réelle **dynamique territoriale** en faveur d'une intensité urbaine, il semble nécessaire de dessiner un **cadre d'action collective et les collectivités occupent une place de choix** pour le poser, comme en témoigne la place qu'elles ont su prendre tout au long de la présente démarche. Allant recueillir la parole habitante, croisant les services, les compétences et les expériences pour comprendre et tracer la voie de l'habitat de demain, orchestrant des échanges avec les acteurs de la fabrique urbaine, mobilisant des expertises extérieures.

Ce que cette recherche a sans doute révélé de plus fort, ce sont **les leviers d'action qui émergent d'une meilleure compréhension du rapport à l'habitat**. Communes et intercommunalités pourraient s'en saisir ensemble, pour faire **émerger les formes d'habitat de demain**. En particulier, les formes en mesure de répondre aux besoins (en évolution) des habitants et susceptibles de favoriser la complémentarité (et la diversité) des **parcours résidentiels** ; tout en mettant en place les conditions du **mieux vivre ensemble** demain.

À ce titre, une piste prometteuse est celle de la **mutualisation des aménités**. Si cela avait de quoi surprendre côté collectivités et acteurs de la fabrique urbaine, l'enquête révèle que beaucoup d'habitantes et habitants y sont **favorables, à certaines conditions**. L'opportunité de décharger le logement de certaines fonctions est considérée pour, non seulement l'alléger, mais aussi pouvoir **bénéficier de davantage d'espaces ou de services**. Comme une habitante le formule « Un grand chez nous est préférable à un petit chez soi. ». Une notion extensible aux **jardins** – avec des idées comme des espaces verts partagés dans ou en dehors des logements et même la mutualisation des jardins privatifs existants – mais aussi aux **parkings** ou aux **salles de réception**. Par ailleurs, et c'est loin d'être un détail, il y a là encore l'opportunité de tisser du lien social, de **se retrouver autour d'un commun**.

⁵ https://drive.google.com/file/d/1qzVksd4Pqo1SF0RS_aiXgqervuV1zOZq/view
⁶ <https://giec-pl.org>

Les échanges avec **les acteurs de la fabrique urbaine** ont ainsi donné à voir **un écosystème local riche en idées et en savoir-faire, et d'ores et déjà engagé** sur la voie de l'intensité de ville, de vie et de nature, ceci en s'intéressant aux besoins réels et émergents des habitants et à la compréhension de ces besoins. Il ne tient donc qu'à **la collectivité de montrer la voie** et de développer (et imaginer) de **nouvelles formes de partenariat** avec ces structures privées, publiques et associatives pour transformer logements, rues, quartiers et communes, et **penser la cohérence territoriale** sur le plan autant infrastructurel qu'économique.

Pour autant, au-delà des conditions matérielles de l'habitat de demain, un certain nombre de **leviers immatériels**, complémentaires, se sont révélés déterminants.

En effet, il est d'abord apparu que si les habitantes et habitants avec qui des échanges se sont créés, possèdent – de manière parfois inattendue – des connaissances de **formes alternatives et diversifiées** d'habitat, la **méconnaissance de l'étendue de l'existant** prédomine. Pourtant, lorsque des exemples d'alternatives crédibles et susceptibles de répondre de manière plus adaptée à leurs besoins leur sont présentés, les retours sont positifs et **les personnes semblent demandeuses même si elles peinent à se projeter**. Dans de nombreux cas évoqués en atelier, les formes d'habitat alternatives « **s'éprouvent** » et dès lors, bien souvent « les craintes s'évaporent ». Les collectivités peuvent donc compter aussi sur cette dynamique et cette conscience grandissante pour engager **un travail avec les habitantes et habitants** autour des formes futures de l'habitat, et notamment de transformation de l'existant.

Mais ce que cette recherche a permis de mettre le plus en exergue, c'est **le rôle d'accompagnateur que peuvent jouer les collectivités**, et ce, à deux niveaux. D'abord, dans l'accompagnement et le soutien aux **parcours résidentiels**, et de l'autre, dans le soin apporté aux **relations de voisinage** et dans l'orchestration de formes renouvelées de **cohabitations**.

Deux grands enjeux de l'habitat de demain sont la **mobilité résidentielle** d'une part, et d'autre part, l'émergence d'une **diversité de formes d'habitat** répondant à une diversité grandissante de besoins. Nombre d'idées ont émergé suite à l'enquête, au sein des communes l'ayant menée comme lors des échanges avec les acteurs de la fabrique urbaine : **généraliser**

l'offre de service attenante au logement (pas que les personnes âgées, mais aussi les travailleurs saisonniers, les étudiants, etc.), **développer une offre de service d'aide sur-mesure** au déménagement des personnes vieillissantes, **repenser les services d'urbanisme** (services des autorisations du droit des sols ou autres, à l'échelle communale et intercommunale) pour en faire un lieu de conseil et de co-conception de projet de construction, de rénovation ou de subdivision, ou encore adapter les constructions existantes pour **diversifier l'offre de logements** en fonction des moments de la vie (en coopération avec les bailleurs sociaux ou les copropriétés). Mais aussi : travailler de manière **plus transversale entre services** (urbanisme, action sociale, dialogue citoyen, mobilités, etc.), pour construire les parcours résidentiels ou développer **une politique de droit au parcours locatif**, ainsi qu'entre les collectivités pour **identifier** par exemple **les personnes vulnérables** ou à risque vis-à-vis de l'habitat, en lien notamment avec les politiques sociales portées par le Département.

La conclusion est unanime : si beaucoup de choses existent et desquelles on pourrait s'inspirer, il y a ici de nombreuses choses **à imaginer et à expérimenter à l'échelle des communes du territoire**.

À cela, pourrait être ajouté tout une **gamme de services de soutien** à « **la vie qui va avec** » le logement, qui répondent aux besoins liés au « fait d'habiter » : services de mobilités, de conciergerie, accès à des espaces verts communs pour les loisirs et la détente (jardins, espaces jeux...), etc.

De fait, un autre grand enjeu est celui du **lien social**, thème central des témoignages recueillis dans ces communes péri-urbaines. Nous l'avons dit, la conception urbaine peut conditionner (sécuriser et favoriser) la **qualité du vivre ensemble**. Cela nécessite de la part de la collectivité (entendue au sens large, c'est-à-dire la commune, mais aussi les autres collectivités et les acteurs publics tels que les bailleurs sociaux, mais aussi les collectifs sous forme associative ou autre – associations de quartiers, syndicats de copropriété) de monter en **exigence** sur la conception des espaces publics et privés et en **capacité de dialogue** avec les acteurs de la fabrique urbaine. Cela requiert aussi que les habitants soient en **capacité de faire vivre ces espaces** aux différentes échelles (immeuble, îlot, quartier...). Or, il ressort un **besoin de soutien**, d'impulsion, voire d'orchestration de l'animation sociale. Également un fort besoin de garantir la **qualité d'accueil des nouveaux arrivants** et faciliter les liens avec les plus anciens, pour permettre à de

Cette expérimentation a mis en exergue le rôle d'accompagnateur que peuvent jouer les collectivités



nouvelles dynamiques de se tisser, et de **perdurer** dans le temps (malgré la rotation dans les logements).

Par ailleurs, la collectivité peut jouer un rôle pour aider à **tisser des liens entre voisins**. Aborder l'habitat par l'angle du voisinage s'est révélé une entrée très féconde en cela qu'elle permet d'adresser la **question de la cohabitation** dans sa dimension autant **matérielle qu'immatérielle**. Ainsi, la qualité des relations de voisinage semble très fortement déterminer l'expérience de l'habitat et ces relations sont tout **autant conditionnées par la conception et le travail des espaces privés comme publics** (lieux de vie générateur de bonne articulation intimité/sociabilité et d'un cadre de vie apaisé), **que par le niveau de connaissance entre les personnes** (les problèmes de voisinage étant souvent dus à une méconnaissance de la situation de l'autre).

Comme formulé par une participante lors d'un atelier, « **La transition s'accompagne, l'inconnu fait peur** », et c'est là tout l'intérêt de développer une **forme d'ingénierie « sociale » au sein des services des collectivités**, mobilisant une diversité de disciplines (action sociale mais aussi sociologie, géographie, sciences politiques, animation territoriale, architecture, design...). Une telle ingénierie pourrait prendre de multiples formes : la **prévention** (de la mal adaptation des logements, des futurs publics à risque ou fragilisés), le **service** aux habitants (accueil des nouveaux arrivants, organisation des journées portes ouvertes), l'**accompagnement** personnalisé (dans le parcours résidentiel, l'aide au déménagement ou au parcours locatif), ou par le **soutien** (à l'animation des quartiers ou à la cohabitation). Et qui viendrait **en complément de**, et en appui à, l'ingénierie technique dont sont porteuses les collectivités et leurs partenaires : par exemple, profiter des reconfigurations d'espaces pour repenser leurs usages et fonctions (quitte à s'inspirer des usages et détournements des habitants eux-mêmes), associer les habitants à l'élaboration des logements et de l'habitat qui va avec ou encore penser l'aménagement des quartiers pour favoriser des relations de voisinage équilibrées et pérennes, et désamorcer les dynamiques qui conduisent au blocage des parcours résidentiels.

Demain, une nouvelle intensité urbaine ?

À travers les conditions du mieux habiter ensemble demain, les projets qui y apportent déjà des réponses et les pistes de solutions identifiées dans les échanges avec les acteurs de la fabrique urbaine, se dégage peu à peu **la silhouette des communes de demain, engagées dans une intensification de ville, de vie et de nature**.

Une intensité faite en premier lieu d'**équilibres** (entre besoins individuels et besoins sociaux, entre urbanité et espaces naturels, entre aspiration au calme et aux activités, etc.), et mettant au centre de l'habitat l'accès à ce qui constitue pour chacun des **ressources**, garantissant **durablement l'harmonie, la santé et le développement de liens et de solidarités dans des territoires en transformation**.

Avec cette expérimentation, des **paroles** ont été révélées, dessinant tout autant de **situations, de besoins et d'aspirations**, et finalement de **récits possibles** pour l'habitat de demain en péri-urbanité.

Une perspective composite autour d'une **vision forte**, portée par les acteurs de la fabrique urbaine, qui se sont révélés prêts à s'engager dans une **direction commune**, s'ils sont accompagnés en ce sens par les politiques publiques. À ce titre, les communes – grandes villes ou petites communes rurales – se sont **prêtées à ce questionnement** sur comment faire la ville intense de demain, et ont **ouvert la voie à des coopérations nouvelles** avec leurs habitants. Habitants qui semblent prêts, eux aussi, à condition que cet **habitat soit adapté** aux modes de vie évolutifs et **favorable** à leur bien-être et à leur santé.

Autour des Désirs d'habiter, c'est tout une dynamique de coopération qui a émergé, et dont l'amplication est désormais aux mains des élus locaux du territoire du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire.





6

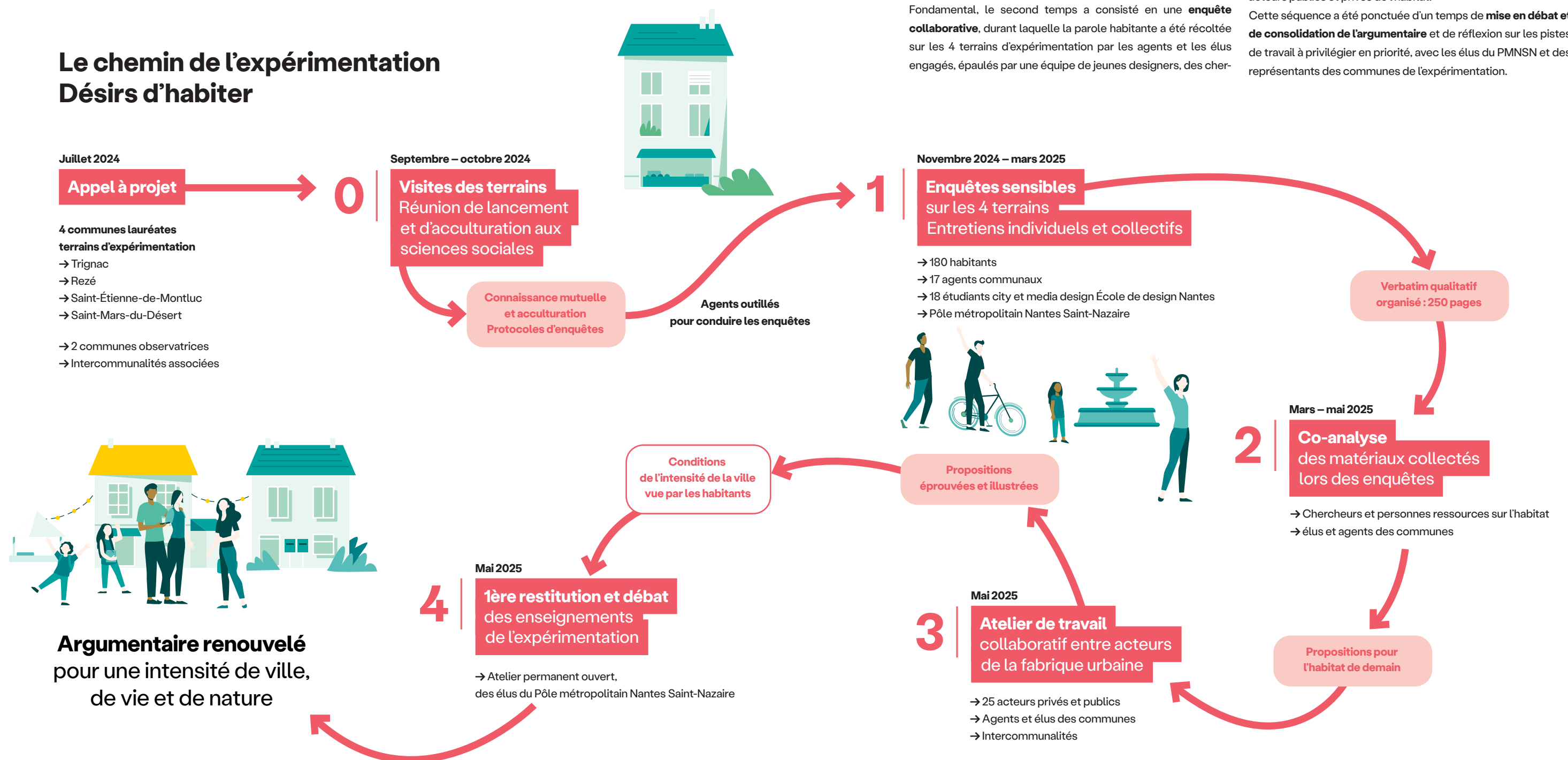
Méthodologie de l'expérimentation

6 Méthodologie de l'expérimentation

Le parti pris de la présente expérimentation a été de considérer qu'une densification réussie réside dans la capacité à imaginer des formes d'habitat plus diversifiées, adaptées aux besoins réels des habitants et respectueuses de l'environnement. Ce qui implique de réintégrer l'habitat dans un cadre collectif, social et écologique, où les habitants jouent un rôle actif dans la conception et le fonctionnement de leur milieu de vie.

Pour cela, le défi méthodologique de l'expérimentation Désirs d'habiter a été de concevoir un **dispositif de recherche participative** permettant de remettre les habitants au cœur de la réflexion des collectivités et des acteurs de la fabrique urbaine.

Le chemin de l'expérimentation Désirs d'habiter



3 grands temps pour une enquête située, participative et sa mise en débat

Le premier temps de l'expérimentation a consisté au lancement d'un **appel à manifestation d'intérêt** auquel 6 communes ont répondu positivement, dont 4 se sont portées volontaires pour s'engager dans la recherche-action et jouer le rôle de terrain d'expérimentation pour la démarche. L'objectif de cet AMI était, d'une part, de pouvoir situer la démarche dans plusieurs territoires suffisamment différents et représentatifs du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire pour pouvoir ensuite monter en généralité, et, d'autre part, de mobiliser plusieurs collectivités autour d'une démarche de recherche collective, dans une perspective de coopération inter-territoriale.

Fondamental, le second temps a consisté en une **enquête collaborative**, durant laquelle la parole habitante a été récoltée sur les 4 terrains d'expérimentation par les agents et les élus engagés, épaulés par une équipe de jeunes designers, des cher-

cheurs (psychologues, sociologues, designers, architectes) et l'équipe du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Ce dispositif, mêlant sciences cognitives, design et approche participative, a constitué le cœur de la démarche (détaillé ci-après).

Ce temps a été suivi d'un temps d'**analyse participative**, puis de formalisation des résultats sous la forme d'une première ébauche d'argumentaire politique à destination des élus.

Le troisième temps de l'expérimentation avait pour but d'ouvrir la réflexion aux autres acteurs de l'habitat et de passer de la recherche à l'action. L'objectif était d'« activer » et convertir la compréhension du terrain en pistes de « solutions ».

Elle a consisté en une **série d'ateliers et d'échanges avec des acteurs locaux de la fabrique urbaine**, afin d'affiner, d'enrichir et d'illustrer l'argumentaire, et esquisser des pistes d'action pouvant être mises en place par les collectivités et/ou les acteurs publics et privés de l'habitat.

Cette séquence a été ponctuée d'un temps de **mise en débat et de consolidation de l'argumentaire** et de réflexion sur les pistes de travail à privilégier en priorité, avec les élus du PMNSN et des représentants des communes de l'expérimentation.

Mettre en place les conditions d'écoute du rapport intime à l'habitat : se doter de lunettes nouvelles

La méthodologie d'enquête – au cœur de l'expérimentation – voulait répondre à plusieurs ambitions :

→ Recueillir la parole habitante dans une approche à la fois rigoureuse et sensible, de manière à « mieux comprendre pour mieux agir » ;

→ Mettre les agents et élus dans une posture d'enquête et de recherche participative ;

→ Créer des espaces d'échange et de réflexion entre habitants et agents/élus pour questionner la fabrique de l'habitat.

L'un des enjeux méthodologiques était de s'équiper de nouvelles lunettes, ou plutôt de nouvelles oreilles, avec lesquelles écouter la parole habitante. En réponse, le travail de conception de l'enquête s'est articulé autour de 4 critères structurants – des hypothèses, des dimensions thématiques, des échelles d'habitat, une posture d'enquête (l'enquête sensible qualitative) – présentés ci-après.

Les hypothèses

L'enjeu d'une première phase de travail a été d'**amener les agents et élus des 4 communes du terrain d'expérimentation à s'approprier l'objet et la méthode de la recherche-action**. Ces temps d'échanges et de visites sur les terrains ont permis de mieux comprendre les problématiques d'habitat auxquelles étaient confrontées les communes et de cadrer la méthodologie d'enquête.

Ce travail d'interconnaissance s'inscrivait bien dans la logique d'un **accompagnement en cohorte apprenante de plusieurs communes terrains d'expérimentation aux problématiques complémentaires** : Saint-Etienne-de-Montluc (Communauté de communes Estuaire et Sillon), Saint-Mars-du-Désert (Communauté de communes Erdre et Gesvres), Trignac (Saint-Nazaire Agglomération) et Rezé (Nantes Métropole)

S'en est suivie une phase de **revue de littérature en sciences sociales**⁷ afin d'identifier un certain nombre de dimensions propres à l'expérience d'habitat et de la vie autour.

L'apport des sciences cognitives et sociales ici a permis de se détacher de biais relatifs aux propos déclaratifs des habitants et de cadrer les questionnements. De mieux comprendre ce qui sous-tend le choix d'habitat, ce qui façonne les aspirations et compose le rapport à certaines formes d'habitat.

Il s'agissait ici de faire affleurer, à travers le recueil de témoignages et d'histoires de vie, des éléments clés, des données susceptibles de nourrir la réflexion et d'ouvrir de nouvelles perspectives sur l'habitat de demain. Pour cela, il était nécessaire de décaler le point de vue et de se doter de lunettes nouvelles, de manière à aborder l'habitat sous un angle différent.

En résultat, **4 hypothèses** ont structuré ce travail de conception du protocole de l'enquête :

→ Aller au-delà des attentes *a priori* pour comprendre quels sont les besoins, craintes, contraintes et aspirations réels, et ce faisant, **déconstruire l'idée d'un habitat pavillonnaire indépassable** ;

→ Recueillir une diversité de situations et de points de vue, pour sortir d'une conception homogène et réductrice de la demande, identifier les tendances et signaux faibles, et ce faisant, **sortir du « public cible » et esquisser les complémentarités des besoins** ;

→ Comprendre le rapport aux autres, la dimension sociale dans l'habitat et comment s'équilibrent besoins individuels (réels et normés) et besoins sociaux (pas forcément conscientisés, instrumentaux, ou idiosyncratiques) et ce faisant, **dessiner les possibles / conditions de la cohabitation** ;

→ Comprendre comment l'habitat interagit avec le reste de la ville, comment la manière dont la ville est aménagée (axes de transports, écoles, services et commerces...) influence le choix d'habiter, et ce faisant, **repenser l'habitat dans son contexte et révéler des leviers d'action « indirects »**.

4 dimensions thématiques clés

À l'issue de ce travail « en chambre », des problématiques de recherche spécifiques ont été définies, avec, pour chacune des problématiques, une série de questions permettant d'y répondre. Ces problématiques ont été regroupées en 4 « dimensions thématiques », constituant autant **d'amorces de conversation autour de l'expérience de vie et d'habitat**.

Habiter : 4 dimensions clés

THÈME 1

Habitat et mode / cadre de vie actuel

Objectif :

Comprendre le (choix du) mode d'habiter actuel

→ Qu'est-ce qui a mené à vivre ici et choisir cet habitat ?

→ Le rapport au quartier / à la commune

→ Quel est le mode de vie induit par cet habitat ?

THÈME 2

Parcours résidentiel

Objectif :

Comprendre les trajectoires de vie, les trajectoires résidentielles

→ Qu'est-ce qui a mené à vivre ici et choisir cet habitat ?

→ Les bifurcations : quand et pourquoi déménager

→ Cerner les marges de changement

THÈME 3

Lieux sociaux et vivre ensemble

Objectif :

Révéler la dimension sociale de l'habitat

→ Quelle relation aux autres habitant.es ?

→ De qui / quoi, est composé le tissu social ?

→ Le (rapport idéal au) voisinage idéal ?

THÈME 4

Représentations et rapport à l'existant et alternatives

Objectif :

Identifier les désirs d'habiter autrement

→ Interroger les représentations de l'habitat

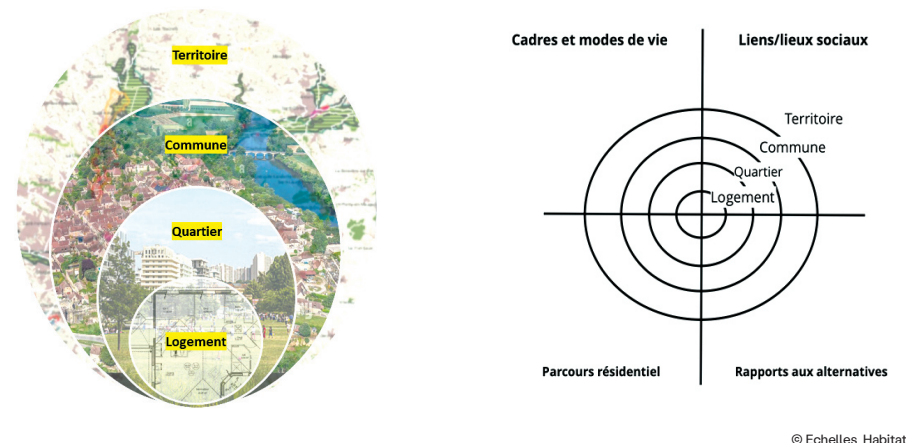
→ Quel serait votre habitat idéal ?

→ L'habitat adapté de demain

⁷ Ce travail fait suite à une recherche action menée par des membre du Laboratoire des Déviations Écologiques en Seine Maritime en 2022 – qui avait pour but de comprendre les dynamiques cognitives et sociales propres aux différents types d'acteurs de l'habitat, et leurs influences mutuelles, et d'identifier des leviers d'action pour faire évoluer de manière conjointe le choix du type d'habitat recherché et l'offre proposée sur le territoire – et dont les résultats sont consultables à ce lien : <https://www.normandie-artificialisation.fr/mieux-comprendre-les-jeux-d-acteurs-sur-le-a136.html>

4 échelles de l'habitat

Un autre apport de ce travail a été de considérer l'habitat sur plusieurs échelles. Ainsi chaque problématique pouvait questionner le logement, le quartier, la commune ou le territoire. Cette approche orthogonale a ainsi permis de développer une stratégie d'enquête à « 360° » autour de l'expérience d'habitat.



© Echelles_Habitat

Une posture d'enquête (sensible, participative et qualitative)

Sur la forme (qui ici conditionne le fond) du protocole d'enquête, tout l'enjeu a été de concevoir des dispositifs d'enquête permettant à la fois de recueillir des réponses de qualité à ces différents angles de questionnement, mais aussi des réponses suffisamment diverses et représentatives (même si l'exhaustivité n'était ici pas recherchée).

Afin de concevoir un tel dispositif d'enquête, un partenariat avec l'**École de Design de Nantes Atlantique** a été initié par le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire.

Sur une semaine, dans un format type hackathon, une vingtaine d'étudiants et étudiantes ont ainsi été mobilisés pour créer puis tester des prototypes d'enquête dits sensibles, sur les 4 territoires d'expérimentation.

Aperçu de la semaine de conception des protocoles d'enquête sensible type hackathon avec une vingtaine d'étudiants de l'École de Design de Nantes Atlantique (novembre 2024).



Parce que « habiter » est un sujet lui-même « sensible », il faut imaginer un protocole spécifique pour révéler l'indicible, les moteurs et déterminants réels : aspirations, projections, représentations, peurs, désirs, attachements et renoncements possibles...

→ **Dans la forme** : en utilisant des matériels différents du questionnaire classique et interpellant le sensible (les sens, les émotions) : aller à la rencontre du public enquêté avec un micro, des cartes à réactions ou des plans de la ville, du quartier, etc.

→ **Dans le contenu** : en posant des questions nouvelles, ou en les posant de façon différente, pour mieux comprendre ce qui guide les trajectoires et les modes de vie. Ex. : « Qu'est-ce qu'un voisin ? » peut révéler beaucoup de choses sur les rapports à la proximité, les services, et *in fine* à l'habitat. Il s'agit ici d'enquêter de manière indirecte ou détournée sur le sujet de l'intensité urbaine.

→ **Dans la restitution des résultats** de l'enquête, suivant des formats appropriables et accessibles : aller au-delà du rapport d'enquête rédigé, en proposant par exemple des affiches imagées dans un lieu culturel, un montage audio consultable sur place, etc.

À noter qu'une autre exigence a été posée comme condition indispensable à l'ambition de l'expérimentation pour former une « oholte apprenante » : les **formats devaient être appropriables par des agents et/ou des élus** sans expérience antécédente d'enquête de terrain. Le but était à *minima* d'en faire la preuve de concept dans le but de les engager dans une démarche d'enquête auprès des habitants.

En croisant les sciences sociales aux pratiques du design, des dispositifs d'enquête de terrain ont ainsi pu être imaginés pour que des étudiants et des agents des communes embarquées dans l'expérimentation puissent être en capacité d'amorcer des discussions avec des personnes habitantes de divers horizons et ce, dans les conditions favorisant une forme d'intimité et de confiance pour que des réponses aussi riches que variées puissent émerger.

→ Résultat de la phase de conception : 6 dispositifs d'enquête sensible, 180 enquêtés

6 dispositifs ont ainsi été développés par les étudiants et les chercheuses encadrantes, en partenariat avec les agents et élus, et près de 180 conversations, en format individuel ou collectif, ont été initiées dans les communes.



Ces dispositifs ont ensuite été transmis aux agents et élus des communes, en complément de trames d'entretiens guidés afin qu'ils puissent mener en autonomie des enquêtes individuelles enrichissant le jeu et la diversité des données.

Des kits d'animation de focus groupes ont également été élaborés, pour organiser 4 focus groupes (entretiens collectifs),

Au total, 180 personnes ont été enquêtées entre novembre 2024 et mars 2025, sur les 4 terrains d'expérimentation et suivant 3 types de formats :

→ **Novembre 2024** : prototypage, test des dispositifs d'enquête et première série d'entretiens, avec les étudiants de l'École de design de Nantes Atlantique, l'appui de leurs encadrants et des chercheurs du Laboratoire des Déviations Écologiques ainsi que de l'équipe du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire.

→ **Février-mars 2025** : entretiens collectifs menés par l'équipe du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, auprès d'habitants mobilisés par les communes.

→ **Février-mars 2025** : entretiens individuels menés par les équipes des communes d'expérimentation.

Les contenus des 250 pages de verbatim récoltées à l'issue de l'enquête ont ensuite été pré-analysés par le Laboratoire des Déviations Écologiques, en association avec le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, puis co-analysés avec les agents et élus des 4 communes terrains d'expérimentation lors d'un atelier collectif en fin mars 2025.

La co-analyse avec les communes a aussi permis d'enrichir les enseignements. En sortie, 13 contre-propositions pour l'habitat de demain ont été formulées, formant un « proto-argumentaire ».

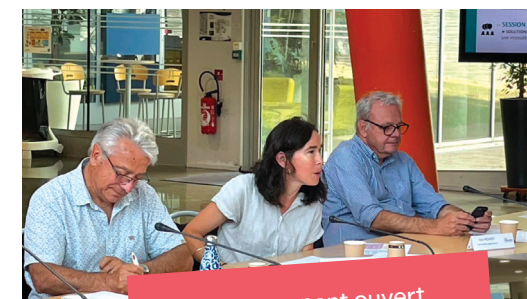
C'est sur cette base que **des experts de l'habitat, les acteurs de la fabrique urbaine et les élus du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire**, ont participé au développement du présent argumentaire qui compte aujourd'hui 10 conditions à l'intensité de ville, de vie et de nature.



Co-analyse des résultats avec les communes. 25 mars 2025



Ateliers acteurs de la fabrique 28 mai 2025



Atelier permanent ouvert du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire 3 juillet 2025



L'enquête sensible participative, une démarche à la croisée des savoirs

Le croisement des savoirs était donc au cœur de la démarche de conception de l'enquête :

- les sciences cognitives et sociales, pour interroger l'expérience de l'habitat sur plusieurs composantes considérées comme déterminantes dans la littérature scientifique sur le sujet.
- le champ des pratiques en design, pour développer des dispositifs et des modes d'enquête de terrain susceptibles de créer des situations propices au dialogue.
- la connaissance des agents et élus des 4 communes engagées dans la démarche quant à leurs savoirs de terrain (de la sociologie et la géographie de leurs territoires) et techniques (de l'habitat et des publics).



1^{ère} semaine d'enquêtes sensibles du 18 au 22 novembre 2024



Entretiens collectifs en focus-groupes du 10 au 24 février 2025 animés par l'équipe du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire





7

Les partenaires de l'expérimentation

7 | Les partenaires de l'expérimentation

Pôle métropolitain Nantes — Saint-Nazaire



L'expérimentation **Désirs d'habiter** est initiée et conduite par le **Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire (PMNSN)**, dans le cadre de sa fonction de « démonstrateur » et pour le compte des 5 intercommunalités qui composent son territoire : Nantes Métropole, Saint-Nazaire Agglomération, les communautés de communes Erdre et Gesvres, Estuaire et Sillon et Pays de Blain Communauté.

Pour cette nouvelle approche du sujet de l'intensification urbaine, le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire a confié une **mission de recherche-action au Laboratoire des Déviations Écologiques**, équipe de 3 chercheuses et chercheurs en sciences cognitives et sociales et design-fiction.



Afin d'interroger les désirs d'habiter au plus près des habitants, un appel à projets a été lancé auprès des communes du territoire du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et **4 communes ont été lauréates : Saint-Etienne-de-Montluc, Saint-Mars-du-Désert, Trignac et Rezé**. Les équipes salariées de ces communes ont réalisé des enquêtes individuelles et ont facilité l'organisation d'entretiens collectifs.



Dans le cadre d'un partenariat entre le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et **L'École de design Nantes Atlantique**, des étudiants du **City Lab** et du **Media Lab**, ont **prototypé et testé des formats** d'enquêtes sensibles.



L'expérimentation "Désirs d'habiter" bénéficie **du soutien financier de la Banque des territoires**.



8 Remerciements et crédits

Remerciements

Le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire tient, au-delà de ses 5 intercommunalités membres, à remercier :

Les 180 habitants des communes terrains d'expérimentation, qui ont participé aux enquêtes, individuelles ou collectives, conduites de novembre 2024 à mars 2025.

L'ensemble des participants élus et agents mobilisés dans les communes pour mener cette recherche action sur le terrain :

À Saint-Etienne-de-Montluc :

Claudine SACHOT, Aurélien PATIER, Franck RICHARD, et les agentes du service urbanisme ;

À Rezé :

Eva PAQUEREAU, Claire GUIU, Lucie GINEAU, Lucas DELTOUR, Laurent DUGUE, et les agents et partenaires du service Dialogue citoyen et de la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme.

À Saint-Mars-du-Désert :

Barbara NOURRY, Benoît RICHARD, Fanny FORTIER, et les agents et partenaires de la direction relations aux usagers ;

À Trignac :

Laurence FREMINET, Gilles BRIAND, Philippe ANIORT, Amélie DANET, Catherine LAVANDIER et les agentes du Centre communal d'action sociale ;

Les acteurs publics et privés de la fabrique urbaine qui ont participé à un atelier de travail avec l'équipe cœur de l'expérimentation, le 28 mai 2025, (par ordre alphabétique) : AETHICA, Atlantique Habitations – MFLA, Bati-Nantes, Bouygues Immobilier, CAUE 44, Crédit Agricole Immobilier, CINA, CISN, EPF de Loire-Atlantique, FPI Pays de la Loire, GALEO, Hacoopa /Titi Services, Groupe CIF, Hameaux Lé-

gers, Icéo, Laboratoire Ambiances Architectures Urbanités - ENSA Nantes, La Nantaise d'Habitations, Les Ecossoles, Loire Atlantique Développement, Nantes Métropole Habitat, New Horizons Developments, Syndic Partie Commune. Ainsi que les membres volontaires des conseils de développement.

Les 10 experts qui ont participé aux ateliers de création d'une première collection d'inspirations de formes d'habitat et d'urbanisme existants susceptibles de répondre aux besoins identifiés dans l'enquête : Rabia ENCKELL (Courtoisie Urbaine), Emmanuelle GANGLOFF (Bien Urbaines), Sylvain GRISOT (Dixit), Anaïs JACQUARD (École de Design Nantes Atlantique), François JÉGOU (Strategic Design Scénario), Maxime LAC (Hameaux Légers), Alexandre MUSSCHE et Yoan OLLIVIER (Vraiment Vraiment), Tania THIBERGE (Fédération Habicoop), Flore TRAUTMANN (Le Sens de la Ville).

L'École de Design Nantes Atlantique, ses enseignantes-chercheuses et encadrantes : Sophie EBERHARD, Anaïs JACQUARD, Frédérique LETOURNEUX, Suzie RAZAFIMIERY, Anne-Aël TOURNIER et les **18 étudiants** du City Lab et du Media Lab.

L'équipe de chercheurs du Laboratoire des Déviations Écologiques, Thibaud GRIESSINGER, Max MOLLON et Julie HEMMERLIN, pour son engagement et la qualité de son accompagnement tout au long de cette recherche-action.

Crédits

Mentions légales

→ Direction de la publication : Frédéric VASSE, Directeur du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire
→ Création graphique : Anima Productions
→ Illustrations : Gleech
→ Crédits photos et illustrations : PMNSN*, LDE, École de Design Nantes Atlantique

Équipe éditoriale

→ Coordination : Stéphanie Arnaud (PMNSN*)
→ Co-auteurs : Thibaud Griessinger (LDE**), Stéphanie Arnaud (PMNSN*), Max Mollon (LDE**), Frédéric Vasse (PMNSN*), Julie Hemmerlin (LDE**)
→ Relecture : Alex Guillet, Bertrand Girard (PMNSN*)

* Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire
** Laboratoire des Déviations Écologiques

Licence

Désirs d'habiter : des trajectoires de vie des habitants à la formulation d'une intensité urbaine désirable et possible (2025) par Le Laboratoire des Déviations Écologiques et le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire est mis à disposition selon les termes de la Licence CC BY-NC-SA 4.0 Int.



Mention obligatoire pour toute citation issue de ce rapport final :
Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et Laboratoire des Déviations Écologiques, « Désirs d'habiter, exploration de trajectoires résidentielles par les sciences sociales » – Novembre 2024 à Juillet 2025.

Style d'écriture

Ce rapport a été rédigé sans écriture inclusive. Les co-auteurs tiennent à préciser que les termes englobants tels que "habitant" ou "élu" pourraient sans réserve et tout au long du rapport être remplacés par "habitante" ou "élue".



Retrouvez toute
notre actualité sur
nantessaintnazaire.fr

Cahier d'expérimentation édité en octobre 2025

Nantes Métropole
Saint-Nazaire Agglomération
Erdre et Gesvres
Estuaire et Sillon
Pays de Blain Communauté

Pôle
métropolitain
Nantes — Saint-Nazaire