

Caen, le 10 octobre 2007

## L'HABITAT ET LES ATTENTES DES CITOYENS ?

PATRICE DUNY — DIRECTEUR DE L'AUCAME

COLLOQUE « L'ÉTALEMENT URBAIN DANS LES ESPACES URBAINS ET  
RURAUX DU CALVADOS, UN ENJEU DE DÉVELOPPEMENT DURABLE » -  
HOTEL MERCURE — CAEN — 05/10/2007

D'abord bonjour à toutes et à tous !

Comme cela vous a été annoncé, je suis le Directeur de la toute jeune « Agence d'Études d'Urbanisme de Caen-Métropole ». Je ne vais pas rentrer dans les détails de ce qu'est une agence d'urbanisme, mais retenez cependant qu'il s'agit d'un outil mutualisé des collectivités locales et de l'Etat ayant mission d'études et de conseils en matière d'aménagement sur un territoire donné. Dans notre cas, il s'agit du territoire de Caen-Métropole, périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale et du Pays de Caen qui couvre 143 communes.

En quelques mots, notre travail consiste, sur la base d'une connaissance précise de notre territoire, à imaginer, évaluer et proposer aux décideurs des idées et solutions pour un développement durable de la métropole caennaise.

Permettez-moi d'insister sur ce terme de « développement durable ». Notez qu'il contient le mot développement. Il s'agit donc bien de prévoir des aménagements futurs, mais en faisant en sorte que leurs impacts soient le plus positifs possible

---

d'un point de vue économique et social, et le moins négatif possible au plan environnemental.

Ce territoire, et c'est important pour notre sujet du jour, présente des spécificités particulières en ce qui concerne son mode de développement urbain. En effet, selon les analyses de Marc Wiel, la Métropole caennaise constitue, avec Amiens, un « type idéal » de périurbanisation à très forte diffusion lointaine. En effet, dans l'aire urbaine caennaise, la couronne périurbaine abrite déjà aujourd'hui 46% de la population. Vous comprendrez donc que ce phénomène constitue donc un des sujets de réflexion majeur pour l'équipe que j'ai l'honneur d'animer, notamment dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence territoriale dont l'Agence s'est vue confiée la maîtrise d'œuvre par le Syndicat Mixte Caen-Métropole.

La question à laquelle les organisateurs du colloque m'ont demandé d'essayer de répondre est moins anodine et moins simple qu'il n'y paraît : quelles sont les attentes des citoyens en matière d'habitat ?

Les éléments de réponse que je vais vous présenter, je tiens à le souligner, constituent la vision de l'urbaniste que je suis et que celle-ci ne reflète pas forcément l'avis de l'Etat et des différentes collectivités et organisme qui composent l'Agence d'Urbanisme.

Sachez également que l'Agence est de création trop récente pour que je puisse disposer d'une vision précise et suffisamment étayée des attentes des habitants de la métropole caennaise en matière d'habitat. C'est pourquoi je ferai appel à des analyses menées au niveau national notamment par l'ANAH ou l'observatoire des villes.

Autant le dire tout de suite, la question du logement et de l'habitat est l'une de celle qui préoccupe le plus nos concitoyens. Et pour cause !

Le logement constitue un besoin vital pour les individus puisque c'est un élément de la vie quotidienne dont il ne peut pas se passer.

Le logement est également une question majeure pour les ménages puisqu'il représente en moyenne près du quart de leurs dépenses et jusqu'au tiers en Ile-de-France. C'est d'assez loin leur premier poste de dépenses. Nous verrons que cette question du coût est centrale.

---

C'est également un enjeu macro-économique majeur puisque la dépense nationale pour le secteur du logement représente un peu moins du quart du PIB, soit près de 350 milliards d'euros.

Mais au-delà de ces simples considérations techniques, le logement est également un objet culturel qui reflète à la fois la diversité des aspirations de nos concitoyens et l'image sociale qu'ils donnent d'eux même par ce biais. De plus, la vie collective est très fortement marquée par son agencement dans l'espace. Ainsi, au-delà du besoin individuel, le logement représente un enjeu sociétal majeur qui interpelle nos modes de vie.

Et nos modes de vie, nous le verrons, évoluent très rapidement pour des raisons démographiques, sociales et culturelles.

Je crois utile, pour terminer ce préambule, de souligner que le logement, bien de première nécessité, devient progressivement un objet rare et convoité. C'est pourquoi en la matière il convient de ne pas confondre besoin et demande exprimée.

Afin de tenter d'apporter des éléments de réponses à la question qui m'est posée – je n'ai pas la prétention de traiter l'ensemble du sujet dans les 20 minutes qui me sont imparties – mon propos sera organisé en cinq points.

Dans un premier temps, nous analyserons les grandes tendances sociodémographiques déjà à l'œuvre et qui ont et auront des conséquences sur les besoins en matière de logements.

Dans une deuxième partie, nous essaierons de qualifier la demande actuelle en matière de logement telle qu'elle s'exprime notamment à travers l'offre nouvelle, mais aussi à travers les dynamiques du marché de la revente de logements.

Cette analyse nous permettra, dans un troisième temps, d'évaluer dans quelle mesure la localisation résidentielle répond réellement à un choix.

Dans une quatrième partie temps, nous examinerons les attentes des habitants telles qu'elles s'expriment lorsqu'on interroge les citoyens sur la question, notamment par sondage.

---

Enfin, et en guise de conclusion, nous tenterons d'imaginer comment concilier attentes des habitants, contraintes financières de ceux-ci et volonté collective d'un développement durable.

## **1. Les grandes tendances sociodémographiques à l'œuvre.**

Même si, je le disais, il ne faut pas confondre besoin et demande, les professionnels que nous sommes doivent s'interroger sur ce besoin et tenter, autant que faire se peut, d'en estimer l'évolution.

Cet exercice est aujourd'hui d'autant plus complexe que les paramètres qui entrent en lignes de compte sont de plus en plus nombreux et évolutifs. Si certains de ces paramètres sont quantifiables (dynamiques démographiques, allongement de la durée de la vie) d'autres sont beaucoup plus difficiles à appréhender : séparations familiales, mobilités résidentielles ..., notamment en raison des profondes mutations économiques que nous connaissons : tertiarisation, temps de formation plus long, moindre stabilité dans l'emploi, plus grande mobilité géographique ...

Examinons les effets des trois principaux phénomènes sociaux déjà identifié comme ayant des effets sur les besoins en matière de logement : la croissance du nombre d'étudiants et l'allongement de la durée des études, le vieillissement de la population et la croissance du nombre de rupture familiales.

Le nombre de logements occupés par un ménage dont la personne de référence est Etudiant a été multiplié par deux depuis 1988. L'offre spécialisée, notamment les résidences pour étudiants, n'a pas suivi la demande et s'avère largement insuffisante. La population étudiante s'est naturellement tournée vers le marché « classique » où elle entre en concurrence avec les ménages actifs.

Clientèle des petits logements par excellence, les étudiants sont confrontés à une pénurie croissante de studios ou 1 pièce dont le nombre ne cesse de diminuer. Le diagnostic est connu, mais le problème persiste.

Le cas du vieillissement de la population est différent. Le problème est connu, tous les acteurs s'accordent sur la nécessité de construire massivement des structures spécialisées, mais là encore, la réalisation tarde à se faire.

---

Heureusement, on constate parallèlement à l'allongement de la durée de la vie, un allongement équivalent de la durée d'autonomie dans le logement. Si tel n'était pas le cas, nous aurions aujourd'hui un sérieux problème avec les plus de 70 ans, qui il y a 20 ans encore étaient considérés comme potentiellement majoritairement dépendants.

Cependant ce maintien à domicile des seniors à un revers : il accroît sensiblement la proportion de très petits ménages (1 ou 2 personnes) dans les logements classiques (sous-occupation) et augmente la concurrence pour les localisations urbaines et / ou touristiques (héliotropisme) et contribue ainsi à intensifier la mobilité résidentielle.

L'évolution des structures familiales constitue la troisième tendance lourde ayant un effet substantiel sur la demande de logement. On sait en effet qu'un mariage sur deux en Ile-de-France et un mariage sur trois en province se solde par un divorce. En outre, une part croissante des enfants naissent désormais hors mariage. Ces évolutions se traduisent à la fois par une croissance du nombre de familles monoparentales, mais également par des besoins accrus en matière de logements familiaux, en raison des pratiques de garde alternée des enfants.

Certes, on peut imaginer que des recompositions familiales se produiront. Elles se produisent déjà. Cependant, les statistiques montrent que 4 ans après un divorce, seule moins de la moitié des hommes et un peu plus du quart des femmes sont à nouveau en couple.

Au-delà de ses évolutions sociales connues, trois autres évolutions, qui n'ont pas encore produit tous leurs effets paraissent devoir être de nature à modifier significativement, sinon le volume au moins la nature la demande de logements.

La première de ces évolutions, probablement la plus importante, réside dans la prise de conscience environnementale qui conduit d'ores et déjà les ménages à être plus exigeants quant au caractère durable de leur logement, tant en matière de consommation énergétique, de gestion de l'eau que même en terme de moindre impact environnemental des matériaux et des techniques de construction.

La deuxième évolution est plus diffuse et plus difficile à appréhender et à expliciter. Il s'agit de la modification du rapport à autrui générée par les

---

nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) et la généralisation des objets « nomades » (téléphones, baladeurs multimédia ...).

En autorisant une certaine ubiquité, ces technologies modifient profondément le rapport au voisinage puisque les interactions sociales nécessitent de moins en moins la proximité physique. Cela vaut pour les relations interpersonnelles mais également pour les rapports professionnels qui investissent progressivement le logement. Même si le télétravail ne s'est pas autant développé que d'aucun l'avait imaginé, le lieu travail et le lieu de résidence sont de moins en moins étanches. Cela aura des conséquences sur la conception du logement (pièce dévolue au multimédia ?) et sur l'équipement de celui-ci (réseaux, prises ...).

Enfin, la troisième évolution qui paraît devoir être prise en compte est la montée de la précarité et son corollaire, l'augmentation de la pauvreté. En effet, l'ensemble de notre système d'accès au logement, qu'il soit social ou privé, est basé sur la régularité des revenus, même si ceux-ci sont faibles. Ce système est aujourd'hui mis à mal et se traduit, pour une part croissante de nos concitoyens, par de réelles difficultés à se loger comme en atteste annuellement le rapport de la fondation « Abbé Pierre » sur le mal logement.

Ce dernier problème, un peu en marge de la question qui m'est posée n'est pourtant pas le moindre. Pour les mal logés, la réponse est en effet très simple. Quelle est l'attente en matière de logement ? Un logement, tout simplement.

## **2. La demande actuelle en matière de logement.**

L'une des manières d'appréhender la demande en matière de logement consiste à étudier l'offre. On peut en effet estimer que dans le cadre d'une économie ouverte, la demande génère une offre qui lui répond.

L'offre de logement se décompose en deux parties distinctes : l'offre nouvelle, que représente la construction neuve, et le marché du logement d'occasion, qu'il soit en accession ou en location.

Les données dont nous disposons à l'échelle du territoire de Caen-Métropole ne concernent que la construction neuve (tout type confondu) et le marché immobilier privé.

---

L'analyse de ces données est toutefois suffisamment intéressante pour être développée.

Concernant la construction neuve, on constate d'abord que le rythme annuel de construction est en diminution assez nette puisque de 2.800 logements par an en moyenne entre 1990 et 1999, on est passé à 2.300 entre 2000 et 2005.

On observe également que la part du logement individuel a augmenté au détriment du logement collectif, passant d'un peu plus de la moitié à nettement plus des deux tiers.

La confrontation de ses deux évolutions montre que le volume de logements individuels construits n'a pas augmenté. Il s'est maintenu, contrairement à la production de logements collectifs dont la diminution à elle seule explique la baisse totale de la construction neuve.

Si on observe maintenant la répartition géographique de la construction neuve sur les périodes 1990-1999 puis 2000-2005, mesurée par le taux de construction par commune pour 1.000 habitants, on constate tout d'abord une diffusion de plus en plus en plus lointaine de cet effort de construction. Cela veut dire que proportionnellement à leur population, ce sont aujourd'hui les communes les plus éloignées de Caen qui construisent le plus.

En première analyse, on pourrait conclure que la demande se porte sur l'habitat individuel en grande périphérie. L'étalement urbain serait le résultat d'une demande des habitants, elle-même suivie par l'offre.

La réalité est cependant plus subtile que cela. Une analyse plus fine montre que ce mouvement s'accompagne d'une diminution du taux de construction dans la partie centrale de l'agglomération. Cette diminution explique et s'explique en partie par la chute de la construction de logements collectifs neufs mais elle explique peut être aussi la diffusion lointaine de l'habitat individuel. J'y reviendrai.

Si on analyse maintenant le marché immobilier privé à travers les statistiques de la base de données des notaires « PERVAL », on observe que le volume des ventes fluctue d'une année sur l'autre mais que la répartition individuel / collectif varie peu. Elle est conforme à la structure du parc de logements de Caen-Métropole où l'individuel est légèrement majoritaire. Il convient toutefois

---

de souligner que le marché privé ne concerne pas le parc social majoritairement collectif. Il en résulte que proportionnellement au parc privé, on observe une surreprésentation des logements collectifs dans les ventes de gré à gré.

Des logements collectifs plus prisés à l'achat sur le marché de l'immobilier d'occasion. Voilà qui contredit notre première conclusion provisoire sur la primauté de l'individuel dans la demande.

Poursuivons nos investigations en regardant l'augmentation des prix immobiliers et fonciers. Sans surprise, ceux-ci sont orientés à la hausse.

Le prix d'un appartement neuf au m<sup>2</sup> a augmenté de 44 % entre 1999 et 2006, celui d'un appartement ancien de 41 %. Le prix par pièce d'une maison, de même que le prix des terrains à bâtir a augmenté que de 38 %.

Dès lors que le pouvoir d'achat des ménages n'a pas augmenté dans les mêmes proportions, la capacité d'achat des ménages s'est amenuisée. Le choix pour ceux qui ont un projet d'acquisition s'est donc réduit. Généralement plus petit et donc moins cher, l'appartement d'occasion constitue le seul choix pour une partie des ménages, notamment les plus petits.

Pour les familles, pour lesquelles le critère taille du logement est capital, le seul bien accessible eut égard au budget disponible et aux dispositifs d'aide à l'achat (PTZ, prime à l'achat neuf) semble bien être le pavillon périurbain, le prix du terrain générant une localisation plus ou moins éloignée dans l'aire urbaine.

Nous approfondirons ces phénomènes plus loin.

Examinons maintenant les profils socio-économiques des ménages qui accèdent à la propriété. Conformément à ce qu'on peut attendre, la clientèle des appartements est plus jeunes, probablement pour des raisons de prix, ou plus âgées, en raison du phénomène désormais connu de retour des seniors vers les centres urbains et leurs services, notamment médicaux. A l'inverse, la clientèle des maisons est plutôt celle des 35-59 ans, c'est-à-dire les familles avec enfants.

Du point de vue des catégories socioprofessionnelles, hormis une plus grande propension des cadres à acheter un appartement et des retraités à acheter une maison, les profils ne sont pas tranchés.

---

En revanche, l'analyse des origines géographiques permet de revenir sur plusieurs idées reçues et ouvre un questionnement qu'il conviendra d'approfondir.

Cette analyse montre d'abord que le marché est essentiellement local. Les clients sont originaires du Calvados à plus de 70 % pour les appartements et plus de 80 % pour les maisons. La clientèle francilienne est certes présente mais ne représente jamais plus de 9 %.

Entre 1999 et 2006, l'origine géographique de la clientèle pour les appartements reste assez stable. Elle se caractérise par une petite moitié de clients issus de la Communauté d'Agglomération et de 10 à 15 % de ménages venant du reste de Caen-Métropole.

En revanche, l'évolution de l'origine géographique des acquéreurs de maisons pose question. En 1999, près de la moitié des acheteurs venaient de Caen la Mer, donnée cohérente avec l'idée d'un desserrement pavillonnaire dans l'aire urbaine. Pourtant en 2005 et en 2006, les clients issus de la zone centrale de Caen-Métropole ne représentent plus qu'un tiers des acquéreurs, le plus gros contingent de clients venant du reste du Calvados (38 %).

Je n'ai honnêtement pas d'explication ni d'hypothèse crédible à vous proposer. Seules des investigations complémentaires permettront d'éclairer cette évolution, qui, si elle devait se confirmer, serait de nature à modifier notre perception de la mobilité résidentielle dans la métropole caennaise.

### **3. Choix ou contrainte ?**

Je ne m'attarderai pas sur ce point dans la mesure où il a déjà été évoqué par les présentations précédentes. Permettez-moi cependant de commenter deux graphiques qui me paraissent éclairer le débat sur l'étalement urbain. Est-il le résultat de choix de ménages égoïstes et insouciants de l'avenir de la planète, ou bien constitue-t-il le résultat d'un choix rationnel, car contraint entre des aspirations, une offre et des moyens financiers.

Le premier graphique est l'illustration en base 100 en 1995 de la croissance comparée des coûts de l'immobilier au niveau national et des coûts du carburant. Il montre que depuis 2002, l'augmentation de l'immobilier est systématiquement

---

supérieure à celle des carburants et dans des proportions importantes. Dans ce contexte, si un ménage doit arbitrer entre coût du logement et coût du déplacement, il y a fort à parier qu'il choisira d'allonger son déplacement, favorisant ainsi la périurbanisation.

Le second graphique montre les évolutions sur le périmètre de Caen la Mer de la population, du nombre de ménages, de l'emploi et de la taille moyenne des ménages, toutes ramenées en base 100 en 1982.

On observe qu'alors que la population a modérément augmenté (112), le nombre de ménages a cru beaucoup plus fortement (134). Ce phénomène que traduit la baisse rapide de la taille des ménages (80) est la conséquence des tendances lourdes sociale évoquées plus haut.

Cela signifie qu'à population constante, il faut de plus en plus de logements pour loger un nombre croissant de ménages plus petits. Or, on l'on déjà évoqué, le rythme de construction est plutôt en diminution, particulièrement dans la zone centrale.

De surcroît, la courbe de l'emploi est la plus dynamique (indice 150). Cela signifie que les créations d'emplois dans Caen la Mer sont nettement plus importantes que la croissance de la population totale et même plus fortes que la croissance du nombre de ménages et donc de logements.

Le taux d'emploi (rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs résidents est aujourd'hui de 1,46 (source Synergia 2007) à Caen la Mer. Cela veut dire qu'il y a 146 emplois pour 100 actifs résidents et donc que 46 actifs résidents à l'extérieur du territoire de Caen la Mer.

Cela veut aussi dire que pour obtenir un équilibre entre habitat et emploi, il conviendrait que nombre d'emplois et nombre de logements soient équilibrés. Ce qui supposerait d'accroître le parc de logements de la Communauté d'Agglomération d'environ 22.000 unités.

Faute d'offre sur place, les actifs qui travaillent à Caen la Mer mais n'y habitent pas sont bien obligés de se loger à l'extérieur, dans le reste de l'aire urbaine. La question est : est-ce par choix ou par nécessité ? L'importance du taux d'emploi à Caen la Mer est le résultat d'un déficit de demande de logement sur place ou d'un manque d'offre ?

---

Résumons donc la situation telle qu'elle se présente. La production de logements neufs tend à diminuer alors que diverses évolutions démographiques et sociales conduisent à accroître la demande (allongement de la durée de la vie, des études, séparations familiales ...).

De plus, la diminution de la construction neuve affecte plus fortement les espaces centraux où, en raison de la faiblesse de l'offre, les coûts immobiliers et fonciers augmentent, rendant plus difficile la reprise de la production

Nous héritons de surcroît d'un système d'accès au logement qui favorise les ménages titulaires d'un revenu régulier alors que la précarité progresse, et incite les acquéreurs de logements à acheter du neuf. L'offre s'oriente alors vers la seule demande solvable, sachant qu'une partie de la demande de logements obéit aussi à une logique de placement et tend à produire une gamme et une typologie resserrée qui ne paraît pas répondre à toute la demande, exacerbant la concurrence entre ménages sur les segments manquants et laissant la partie la plus fragilisée littéralement dans la rue.

Dans un tel contexte, les ménages qui ont la possibilité d'acheter s'adaptent à l'offre et arbitrent entre des attentes et des aspirations et de moyens financiers.

Mais peut-on réellement qualifier ces attentes aujourd'hui et peut-on anticiper sur ce qu'elles seront demain ?

#### **4. Approche des attentes.**

Nous aborderons la question des attentes sous deux angles. Nous essaierons d'abord d'identifier les raisons qui ont présidés au choix du logement actuel occupé par les habitants avant d'identifier les attentes de ceux, ils sont minoritaires, qui souhaitent changer de logement.

Dans un second temps, nous chercherons à nous projeter dans l'avenir pour identifier les grandes tendances qui devraient caractériser les attentes en matière de logement et d'habitat dans le futur.

Il faut tout d'abord se souvenir que l'immense majorité de nos concitoyens se déclarent très satisfaits ou satisfaits de leurs conditions actuelles de logement et les enquêtes conduites régulièrement par l'INSEE depuis 1973 montre que cette

---

proportion ne cesse de croître. Les Français n'émettent donc pas de critique majeure à l'endroit de leurs conditions de logement.

Il convient à ce stade de souligner qu'il n'existe pas une attente en matière de logement mais des attentes. Celles-ci varient chez un même individu en fonction de son âge, de sa situation familiale et de son niveau de revenu qui évoluent tout au long de sa vie.

L'une des façons d'appréhender les familles de motivations qui conduisent à changer de logement consiste à demander aux ménages les raisons qui les ont poussés à emménager dans le logement qu'ils occupent.

Sur ce point tous les enquêtes convergent. La motivation première des ménages réside dans le logement lui-même : d'abord son prix, puis sa taille puis son adéquation avec la composition de la famille et enfin le statut de propriétaire.

Les raisons qui tiennent à l'environnement du logement et à sa localisation sont importantes, mais dans un second temps. Elles ne sont jamais primordiales.

Les propriétaires ont une forte propension à justifier a posteriori leur choix. C'est pourquoi ils sont les plus nombreux à se déclarer satisfaits de leur logement et n'envisage d'en changer que pour des raisons objectives et non statutaires : mutation professionnelle, agrandissement de la famille, ...

Dans quelques cas assez rares, la dévalorisation du quartier, notamment s'il est situé à l'intérieur ou en frange de quartier populaires en difficultés, peut conduire les propriétaires à souhaiter en partir.

Lorsqu'on interroge les locataires sur leurs projets en matière d'habitat, ce qu'a fait un sondage réalisé par Artenice-Consulting pour l'ANAH en septembre 2006, près de la majorité d'entre eux (49 %) répondent ne pas souhaiter changer de logement. C'est particulièrement le cas pour les personnes âgées et / ou en rupture familiale. Un tiers d'entre eux, surtout les familles dont le chef de ménage est cadre ou employé, déclare vouloir accéder à la propriété tandis qu'environ 15 % des ménages, surtout les jeunes et les ouvriers, souhaitent changer de logement tout en restant locataires.

Quand on interroge les ménages qui souhaitent accéder à la propriété sur leurs attentes, plus des trois quarts (77 %) aspirent à la maison individuelle. Mais une

---

moitié d'entre eux seulement veulent un logement à la campagne qu'il imagine à 40 % dans de l'ancien à rénover et à 34 % dans du neuf. Un tiers n'a pas d'idée arrêté et un tiers souhaite acheter en périphérie urbaine.

Le cinquième (22 %) de ménages qui souhaite acheter un appartement plébiscite le milieu urbain à près de 75 %, dont la moitié pour le centre-ville.

Les locataires qui souhaitent le rester sont majoritairement favorables à l'appartement (53 %), plutôt situé en centre-ville (49 %). Finalement, seul un tiers des locataires qui souhaitent le rester cherche une maison à la campagne.

Au total donc, il apparaît qu'une majorité de nos concitoyens n'a pas pour projet de déménager, que lorsqu'un tel projet existe, ce n'est pas uniquement pour accéder à la propriété individuelle à la campagne. Une part significative des candidats aspire à un appartement en centre-ville ou en périphérie urbaine. De même, une part non négligeable de ceux qui veulent acheter une maison souhaite habiter la périphérie urbaine.

Nous examinons cependant là des choix rationnels, déterminé notamment en fonction du possible financier intégré dans les aspirations des ménages.

Si on interroge maintenant nos concitoyens sur leurs aspirations profondes, ce qu'a fait un sondage TNS SOFRES pour l'Observatoire des Villes en janvier 2007, la réponse est plus typée : près de 90 % d'entre eux se déclarent séduits par l'habitat individuel. La maison individuelle isolée recueille 56 % des suffrages, suivi du pavillon en lotissement (20 %) et de la maison de ville (11 %). Les grands immeubles ainsi que les grands ensembles se retrouvent en queue de peloton avec 1 % de Français séduits chacun.

En toute logique, un tiers de nos concitoyens aimerait habiter à la campagne et environ 10 % en grande périphérie urbaine.

Cependant, 36 % des français souhaiteraient habiter en ville (dont 15 % en centre-ville) et 21 % en périphérie des villes.

Ce que ces chiffres montrent, c'est un certain rejet de la forme physique de la ville : minérale, collective, dense et des réseaux de sociabilité qui y sont associés. La concentration des fonctions urbaines est en revanche plébiscitée.

---

## **En guise de conclusion : que faire ?**

Il y a là un paradoxe qui paraît indépassable. Les Français souhaitent vivre en ville ... dès lors qu'elle ressemble à la campagne. Ils aspirent à un logement plus grand, dans un cadre plus verdoyant, de préférence sans vis-à-vis, mais à proximité des services, de l'emploi, des transports.

C'est pourtant en cherchant à résoudre ce paradoxe que l'on luttera le plus efficacement contre l'étalement urbain. Car ce modèle ne rejette pas la densité en tant que telle. Il rejette le sentiment de densité.

La réponse urbaine à ce paradoxe n'est pas à rechercher dans le passé, mais bien dans une nouvelle façon de faire la ville.

Ce chantier interpelle tous les professionnels mais il est peut être de nature, paradoxalement, à réconcilier les métiers de la ville. En effet, l'une des réponses paraît se trouver dans la conception même des logements, de leur plan intérieur, du traitement de leur espace extérieur, privatif ou public de leur agencement les uns par rapport aux autres et du rapport qu'ils entretiennent spatialement avec les autres fonctions urbaines.

Mais il n'y aura pas de réponse univoque, pas de plan type idéal, pas de « machine à habiter » reproductible. La réponse à la diversité des besoins, à l'individualisation des comportements, à la multiplicité des aspirations réside probablement dans la diversité des tailles, des formes, des matériaux mais aussi dans la réversibilité des fonctions, bref dans l'innovation et dans l'imagination.

Je vous remercie de votre attention.