

# ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE



**Mieux comprendre les jeux d'acteurs  
sur le territoire pour faire émerger  
l'habitat de demain**



Un exemple en Seine-Maritime

# ÉDITO

## L'habitat de demain : une réponse à l'artificialisation des sols

*Si l'habitat constitue aujourd'hui la première cause d'artificialisation des sols, « l'habitat de demain » pourrait représenter une solution pour assurer une gestion économe des sols, tout en répondant aux besoins des habitants.*

*Ces derniers mois, nos territoires ont été profondément marqués : alternance de pluies violentes et d'épisodes de sécheresse, canicules et feux de forêt, perte de biodiversité, etc. Les conséquences de ces phénomènes ont été amplifiées par l'artificialisation des terres : qui imperméabilise les sols empêchant ainsi l'infiltration des eaux ; qui génère des îlots de chaleur en ville augmentant encore les températures ; qui contribue à la destruction et au morcellement des espaces naturels menaçant ainsi la survie des espèces.*

*En France, l'habitat est responsable de plus des 2/3 des sols artificialisés au cours des dix dernières années, essentiellement pour de l'habitat individuel. Or, ce dernier demeure toujours le rêve de 75 % de la population française. En Seine-Maritime, alors que la population départementale reste stable, l'artificialisation des sols a connu une augmentation de presque 5 %, dont près de la moitié à destination de l'habitat. Avec plus de 4500 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers artificialisés entre 2009 et 2017, c'est l'équivalent de la superficie de plus de 2 terrains de football qui disparaissent chaque jour.*

*C'est pourquoi, devant ce constat, la DDTM a fait appel aux sciences comportementales pour tenter de comprendre à quels besoins répond le modèle de la maison individuelle : Répond-il à tous les besoins actuels et futurs ? Quelles formes urbaines alternatives pourraient autant, voire mieux, les satisfaire ? Comment diversifier les modèles d'habitats pour répondre aux besoins de chacun et aux enjeux écologiques ?*

*Au travers d'une série de rencontres avec des élus locaux, des acteurs de l'aménagement et du logement et des habitants, nous avons interrogé les manières d'habiter et exploré l'ensemble de la chaîne de la construction pour comprendre les jeux d'acteurs et leurs visions de l'habitat et ainsi identifier des freins mais aussi des leviers pour faire évoluer ce paradigme.*

*C'est ce travail d'exploration que vous trouverez synthétisé ci-après et que je vous propose de partager pour continuer à interroger les modèles actuels et ainsi, envisager une réponse adaptée au double enjeu de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de proposition d'un habitat pour tous.*

Bonne lecture,

Le Directeur Départemental adjoint  
des Territoires et de la Mer

Pierre BERNAT Y VICENS

### CRÉDITS

#### Équipe éditoriale :

**Coordination** : Nathalie Leglise (DDTM76), Ornella Thoraval (DDTM76), avec la participation de Romaric Courtier-Arnoux (DDTM76)

**Co-auteurs** : Thibaud Griessinger (ACTE Lab), Julie Hemmerlin (ACTE Lab), Emma Vilarem ([S]CITY) et Pierre Bonnier ([S]CITY), avec la contribution de Hadrien Orvoën (ACTE Lab)

**Design graphique et illustrations** : Noémie Nicolas (Dear Futures)



Cette œuvre est mise à disposition selon les termes de la Licence Creative Commons Attribution. Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International.

Vous êtes autorisé à partager, copier, distribuer et communiquer le matériel par tous moyens et sous tous formats selon les conditions suivantes :

→ **Attribution** — Vous devez créditer l'œuvre, intégrer un lien vers la licence et indiquer si des modifications ont été effectuées à l'Oeuvre. Vous devez indiquer ces informations par tous les moyens raisonnables, sans toutefois suggérer que l'Offrant vous soutient ou soutient la façon dont vous avez utilisé son Oeuvre.

→ **Pas d'Utilisation Commerciale** — Vous n'êtes pas autorisé à faire un usage commercial de cette Oeuvre, tout ou partie du matériel la composant.

→ **Pas de modifications** — Dans le cas où vous effectuez un remix, que vous transformez, ou créez à partir du matériel composant l'Oeuvre originale, vous n'êtes pas autorisé à distribuer ou mettre à disposition l'Oeuvre modifiée.

#### Financement :

Cette étude a été financée par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) au titre des études mutualisables.

#### Partenaires associés à la démarche :

- Comité de pilotage : DDTM 76, Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande (PNR BSN), DGALN, ACTE Lab et [S]CITY

- Comité technique : EPF Normandie, CAUE 76, DDT-(M) normandes, Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Normandie et de Bourgogne Franche-Comté.

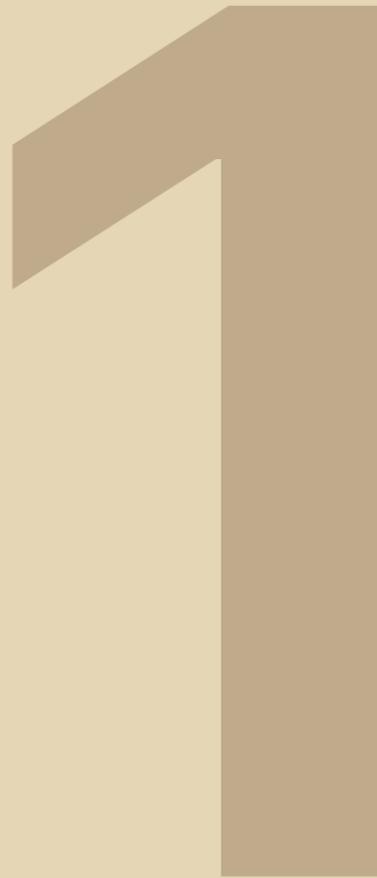
### STYLE D'ÉCRITURE

Ce rapport a été rédigé sans écriture inclusive, conformément aux directives du service d'information interministériel. Néanmoins, sensibles à la nécessité de faire évoluer les normes pour tenter de réduire les inégalités, ici de genre, les auteurs et autrices 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».

# SOMMAIRE

<b>Édito</b>	3
<b>1 - Les sciences comportementales au service de la sobriété foncière</b>	<b>6</b>
• Contexte de l'étude	8
• Objectifs et méthodologie employée	12
<b>2 - Une approche multi-acteurs du phénomène d'artificialisation : cerner les rôles et les interactions</b>	<b>16</b>
• Cartographies des rôles et interactions entre acteurs	18
<b>3 - Favoriser l'émergence d'habitats désirables et peu consommateurs d'espaces : regard sous l'angle cognitif</b>	<b>30</b>
• Le point de vue des acteurs	32
• Le choix d'habitat, un processus de décision complexe	35
• L'offre d'habitat, produit d'un jeu d'acteurs politiques et économiques	44
• Les élus locaux, des acteurs au centre de l'écosystème de décision mais qui peinent à s'engager	44
• Des schémas cognitifs pouvant faire obstacle à l'émergence de nouvelles formes urbaines	45
• Des représentations partagées au centre des interactions entre acteurs	45
<b>4 - De la compréhension des processus en œuvre aux possibilités d'action sur les territoires</b>	<b>50</b>
• Du diagnostic aux possibilités d'action	52
• Ex. 1 : Prendre en compte le parcours résidentiel des habitants	52
• Ex. 2 : Imaginer ensemble des alternatives désirables	53
• Ex. 3 : Penser la ville pour et avec les enfants	53
• Ex. 4 : Comprendre le jeu d'acteurs sur un territoire	53
<b>5 - Perspectives : concilier les besoins des habitants et les enjeux environnementaux</b>	<b>56</b>
• Concilier les besoins des habitants et les enjeux environnementaux	58





---

**LES SCIENCES  
COMPORTEMENTALES  
AU SERVICE DE LA  
SOBRIÉTÉ FONCIÈRE**

---



## CONTEXTE DE L'ÉTUDE

**L'artificialisation des sols est définie<sup>1</sup> comme la transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier. Si le phénomène est difficile à mesurer, les données recueillies convergent tout de même vers le même point : de plus en plus de terres sont artificialisées d'années en années et c'est l'habitat qui en est la plus grande cause<sup>2</sup>.**

Cette artificialisation n'est pas sans conséquences : banalisation du paysage, perte d'espaces agricoles alimentant la population, diminution et morcellement des habitats naturels entraînant la perte de biodiversité, perte de la capacité des sols à stocker le carbone, diminution de l'absorption de l'eau par les sols et donc, de manière symétrique, une augmentation des ruissellements et des inondations, diminution de l'absorption des rayons solaires et températures en hausse dans les secteurs fortement artificialisés, etc.

Pour lutter contre l'artificialisation des sols liée à l'habitat, plusieurs leviers complémentaires existent : densifier les zones déjà artificialisées, lutter contre la vacance des logements, restreindre l'artificialisation de nouvelles zones, recomposer le bâti et renaturer les zones sous-habitées et obsolètes, requalifier les terrains en friche, etc. Dans un contexte de desserrement des ménages et de décohabitation mais également d'augmentation de la population, la maîtrise de l'urbanisation est un enjeu majeur pour les années à

venir. Pourtant, elle peine à occuper le premier rang des priorités guidant les démarches d'aménagement et à se traduire par une réelle réduction de la consommation d'espace.

Face à ce constat, l'État fixe, en 2019, dans une instruction gouvernementale, l'**objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN)**. Cette dernière demande aux préfets de département de veiller à la sobriété foncière lors de la définition des projets et des opérations qui en résultent. Pour autant, la question se pose : comment inverser la tendance et faire émerger dans les territoires des modes d'habiter qui soient à la fois denses et attractifs ?

À la suite d'un travail de diagnostic de la consommation foncière en Seine-Maritime (voir édito), la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Seine-Maritime (DDTM 76) souhaite entamer des actions pour contribuer à freiner cette dynamique.

En 2020, un travail d'accompagnement de la DDTM 76 a donc été mené par un groupement de chercheurs et chercheuses indépendants en sciences cognitives et sociales : d'une part, Emma Vilarem et Pierre Bonnier du bureau d'étude [S]CITY, qui œuvre à concevoir des environnements urbains respectant au mieux les besoins cognitifs, émotionnels, sociaux de leurs habitants, et d'autre part, Thibaud Griessinger et Julie Hemmerlin, membres du ACTE Lab, un laboratoire d'interface et de recherche indépendant qui a pour mission de mettre les sciences cognitives et sociales au service de la transition écologique.

La prémisse de l'étude était la suivante : si les critères économiques ou les facteurs sociologiques expliquent en partie les choix résidentiels, ceux-ci ne permettent pas pour autant de comprendre sur quelles croyances, besoins, intérêts ou normes leurs choix reposent<sup>3</sup>.

Par ailleurs, la répartition et le type des logements sur un territoire ne sont pas uniquement le fruit des besoins et attentes des habitants, mais dépendent aussi de l'offre disponible et proposée sur le territoire. C'est la conjonction des processus de décision des différents types d'acteurs (élus, promoteurs, urbanistes et architectes, agences immobilières, habitants etc.), et leur articulation, qui détermine le type d'habitation disponible sur un territoire et donc, son niveau d'artificialisation.

**→ Mieux comprendre, en fonction des situations et du contexte, les mécanismes de prise de décision des différentes catégories d'acteurs, ainsi que leurs influences mutuelles, pourra permettre d'identifier les leviers d'action et de développer des interventions de politique publique susceptibles d'infléchir les dynamiques d'artificialisation à l'œuvre par l'habitat.**



1 | L'étude a débuté en 2020 avant la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, dans laquelle elle y est définie comme "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage".

2 | <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

3 | Dans sa note d'octobre 2021 «Les défis de la lutte contre l'artificialisation des sols», la fabrique écologique dressait un constat similaire, et identifiait, à l'issue de ce travail de veille et de concertation, trois propositions structurantes pour limiter l'artificialisation des sols, dont la première est de "faire évoluer la dimension psychologique et sociale de l'achat immobilier" : [https://www.lafabriqueecologique.fr/app/uploads/2021/10/note-artificialisation-LFE-VP\\_13.10.21.pdf](https://www.lafabriqueecologique.fr/app/uploads/2021/10/note-artificialisation-LFE-VP_13.10.21.pdf)



## LES SCIENCES COMPORTEMENTALES, COGNITIVES ET SOCIALES

La recherche sur la cognition et les comportements humains, individuels et collectifs, est un champ d'étude foisonnant qui réunit des disciplines aussi variées que **les neurosciences, la psychologie, l'économie ou encore l'anthropologie**<sup>4</sup>.

Les connaissances issues de ces nombreux travaux nous donnent des clés de compréhension précieuses et riches à propos des dynamiques de changement, des mécanismes cognitifs et des facteurs

sociaux déterminant nos comportements et la manière dont nos environnements de vie les façonnent.

Ces champs disciplinaires nous fournissent également des méthodologies rigoureuses et complémentaires, autant quantitatives que qualitatives, pour nous permettre de caractériser ces dynamiques dans un contexte donné et mieux appréhender la complexité de l'humain au cœur des enjeux de transition.

## L'APPORT DE CES CHAMPS DISCIPLINAIRES À L'ACTION PUBLIQUE

Les sciences comportementales, cognitives et sociales peuvent être mobilisées pour opérer un travail de diagnostic approfondi. Ces savoirs académiques proposent une grille de lecture et des outils d'analyse précieux pour tenter de mieux comprendre ce qui produit les comportements, à l'échelle individuelle et collective, et la manière dont les facteurs environnementaux (économiques et normatifs, physique et infrastructurels, sociaux et culturels) peuvent les influencer.

Le parti pris est le suivant : les acteurs du territoire, qu'ils soient usagers ou décideurs, **doivent être mis au centre de l'action publique**. Ne pas prendre en compte la dimension humaine dans la conception, revient à s'exposer à des effets rebonds<sup>5</sup>, une absence d'impact ou d'efficacité (si mesuré), un rejet, un défaut d'appropriation, d'acceptabilité ou d'adhésion, ou encore un accroissement des inégalités.

4 | Lire « Introduction : Les sciences cognitives, un tour d'horizon » par Daniel Andler - La cognition : Du neurone à la société - 2018, 736 p. Ed. Gallimard, Folio essais. Extrait en accès libre au lien suivant : [https://www.decitre.fr/ebooks/la-cognition-9782072764417\\_9782072764417\\_1.html](https://www.decitre.fr/ebooks/la-cognition-9782072764417_9782072764417_1.html)

5 | Phénomène non désiré qui se produit lorsqu'une tentative de résolution d'un problème a pour effet une aggravation du problème d'origine. Synonymes : effet cobra, effet pervers, effet boomerang.



**Documentation** | Prises de vue des ateliers menés sur la commune d'Allouville-Bellefosse, avec les élus, pour imaginer des possibles sur une parcelle en dent creuse.

# OBJECTIFS ET MÉTHODOLOGIE EMPLOYÉE

L'approche centrée-acteurs que nous développons dans le cadre de cette étude consiste à aborder une problématique complexe de transition d'un territoire, comme la réduction de l'artificialisation des ENAF par l'habitat, par le biais des acteurs impliqués.

L'hypothèse de travail est la suivante : en estimant ce qui est susceptible de structurer la représentation et d'orienter la prise de décision de chacun, en caractérisant au mieux les marges de manoeuvre dont les acteurs disposent réellement à leur échelle, et en esquissant les effets de système susceptibles d'émaner de leurs interactions mutuelles, **il est possible de révéler des potentiels de changement et des leviers d'action jusqu'alors négligés.**

Les résultats attendus de ce projet de recherche-développement étaient donc de pouvoir, par l'analyse des dynamiques cognitives et sociales propres aux acteurs de l'habitat, proposer des pistes d'action plus adaptées à leur échelle pour faire évoluer de manière conjointe le choix du type d'habitat recherché ainsi que l'offre proposée sur le territoire.

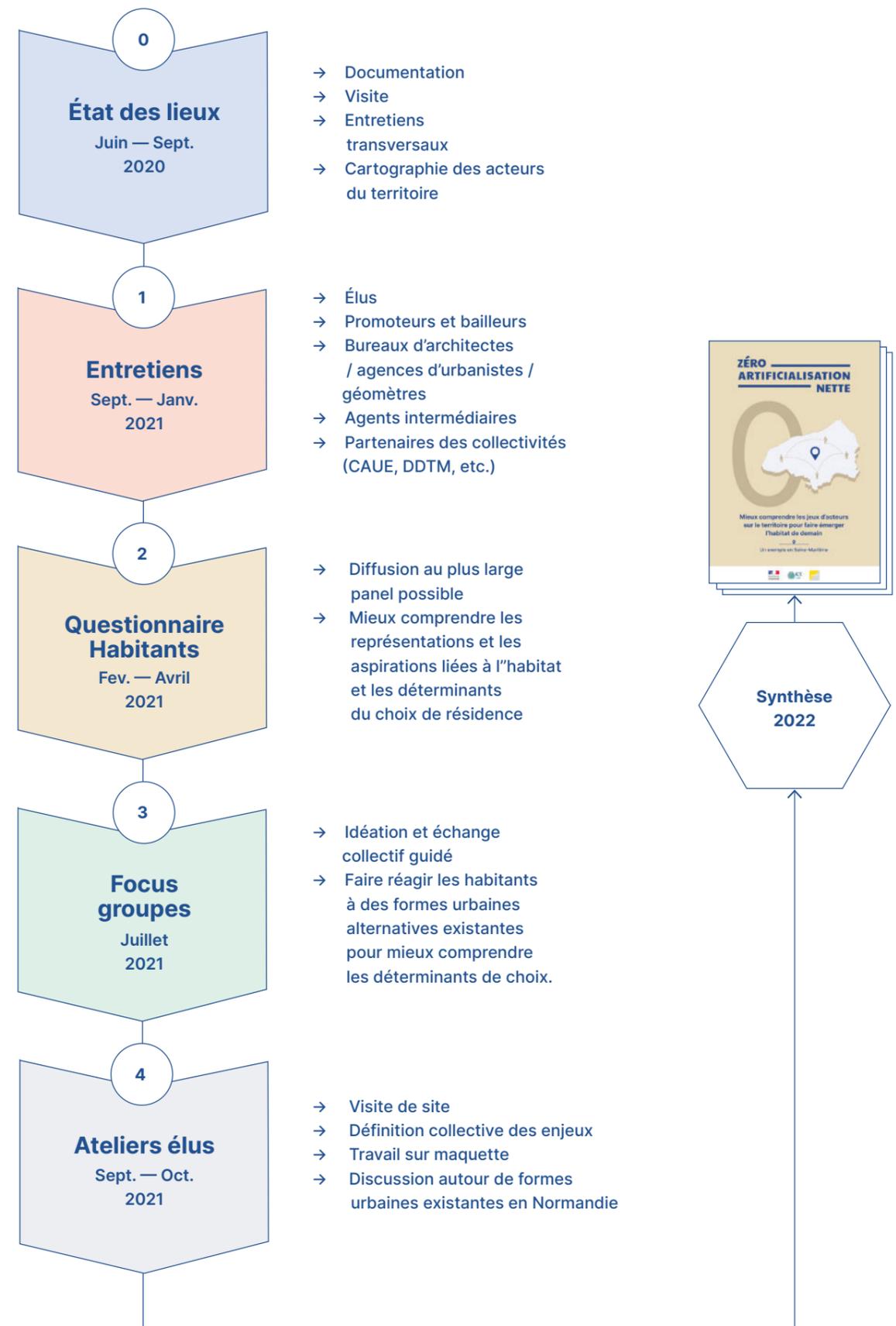
#### Cette étude avait 4 objectifs :

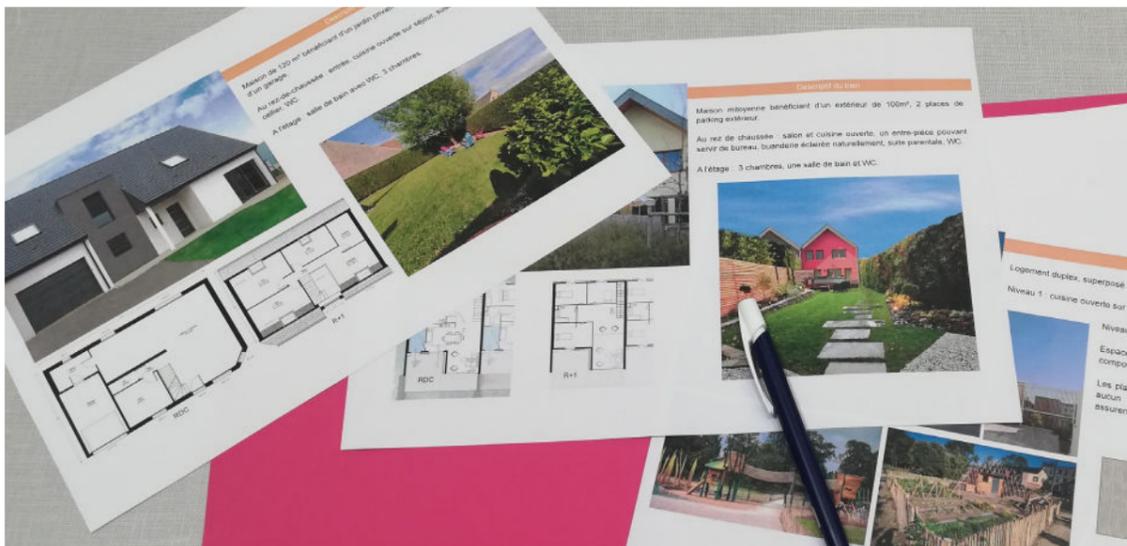
- Cerner les mécanismes cognitifs et sociaux qui sous-tendent le choix d'habitat et orientent la demande ;
- Comprendre les processus de décision des acteurs de l'habitat structurant l'offre ;
- Caractériser les **jeux d'interaction entre acteurs** et identifier les dynamiques d'influence ;
- Déterminer des **leviers et des stratégies d'action possibles pour les collectivités**, afin de diminuer l'impact environnemental de l'habitat.

Pour ce faire, l'étude s'est articulée autour de 6 grandes phases. Les 5 premières phases ont été consacrées au travail de diagnostic. Le travail de terrain a permis, grâce à la collaboration de la Communauté de Communes d'Yvetot Normandie (CCYN), territoire d'étude, de préciser et contextualiser le travail bibliographique et ainsi de mieux cerner ce qui était susceptible d'influencer le comportement des acteurs identifiés comme clés dans la phase préalable de cartographie des acteurs.

Les résultats de ce travail bibliographique et d'étude de terrain sont compilés dans un rapport détaillé, accessible à cette adresse : <https://www.normandie-artificialisation.fr/quel-apport-des-sciences-comportementales-pour-r17.html>

La dernière phase, celle de la valorisation, consiste en la publication d'une synthèse et dans l'organisation fin 2022 de restitutions et d'échanges autour de ce travail avec les techniciens et experts de ces enjeux sur le territoire, les élus locaux et la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN).





**Documentation** | Prises de vue des focus groupes menés à Sainte-Marie-des-Champs avec 6 habitantes et habitants de la communauté de communes d'Yvetot Normandie.



## LE TERRAIN D'ÉTUDE : LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES D'YVETOT NORMANDIE

La communauté de communes Yvetot Normandie (CCYN) est située en partie dans le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande (PNR BSN), entre Rouen, Le Havre et Dieppe. Le choix de ce territoire est le fruit d'une **réflexion multicritères** :

- **Un territoire avec une forte dynamique d'artificialisation** : entre 2008 et 2017, la consommation d'espaces a augmenté de 15,3% sur le territoire de l'intercommunalité, contre 7,6% en Seine-Maritime.

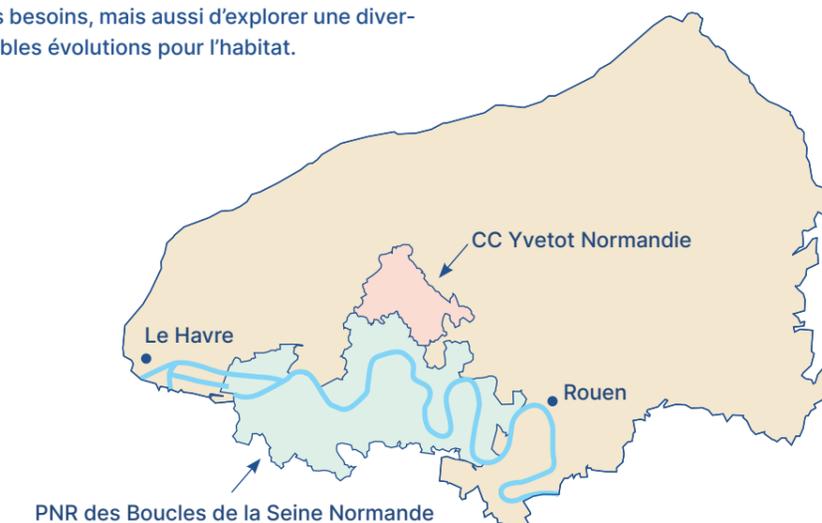
- **Une artificialisation essentiellement à destination de l'habitat** (près de 80% sur le territoire) et un territoire avec une croissance démographique positive et avec un enjeu d'accueil de nouvelles populations à venir. On dénombre 655 ménages supplémentaires entre 2011 et 2016, néanmoins il y a une forte décroissance entre l'augmentation des ménages et l'augmentation de l'artificialisation puisque ce sont en moyenne 2000m<sup>2</sup> de terres artificialisées par ménage supplémentaire.

- **Un territoire avec sa propre aire d'attractivité** et une armature territoriale variée avec des communes rurales, des communes jouant le rôle de pôle secondaire et un pôle urbain central. Cela permet d'étudier les différents besoins, mais aussi d'explorer une diversité de possibles évolutions pour l'habitat.

- **Des élus sensibilisés à la question de l'artificialisation des sols**, lors de la démarche d'élaboration de leur PLUi, approuvé en 2020. L'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, par rapport à la décennie précédente, a été fixé à 40%, avant la loi Climat et Résilience.

- **Un dynamisme politique avec l'engagement du territoire dans divers programmes de revitalisation et de transitions**, comme Territoire Engagé pour la Croissance Verte (TEPCV) ou Territoire Durable 2030. En 2021 la dynamique se poursuit puisque la CCYN est lauréate de l'appel à projets «Petite ville de demain», et signera ainsi une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) au deuxième trimestre 2023.

**Enfin, la présence d'un parc naturel régional engagé ayant inscrit dans sa charte des objectifs de réduction de consommation d'espace a été déterminante.** La collaboration avec le PNR BSN a également constitué un précieux atout dans la conduite de l'étude. Il est devenu un partenaire incontournable, tant par sa connaissance du territoire que par la relation de confiance qu'il a su développer avec les élus.



# 2

---

## UNE APPROCHE MULTI-ACTEURS DU PHÉNOMÈNE D'ARTIFICIALISATION: CERNER LES RÔLES ET LES INTERACTIONS

---

# CARTOGRAPHIES DES RÔLES ET INTERACTIONS ENTRE ACTEURS

La cartographie des acteurs est une approche classique en sciences sociales. Elle permet de recenser chaque catégorie d'acteur impliqué dans une problématique comme celle de l'artificialisation par l'habitat à l'échelle d'un territoire. Ce travail permet non seulement de bien comprendre le rôle joué par chacun, mais également d'identifier des acteurs clés pour le diagnostic. Cette cartographie a ainsi guidé le choix des interlocuteurs pour la phase d'entretien.

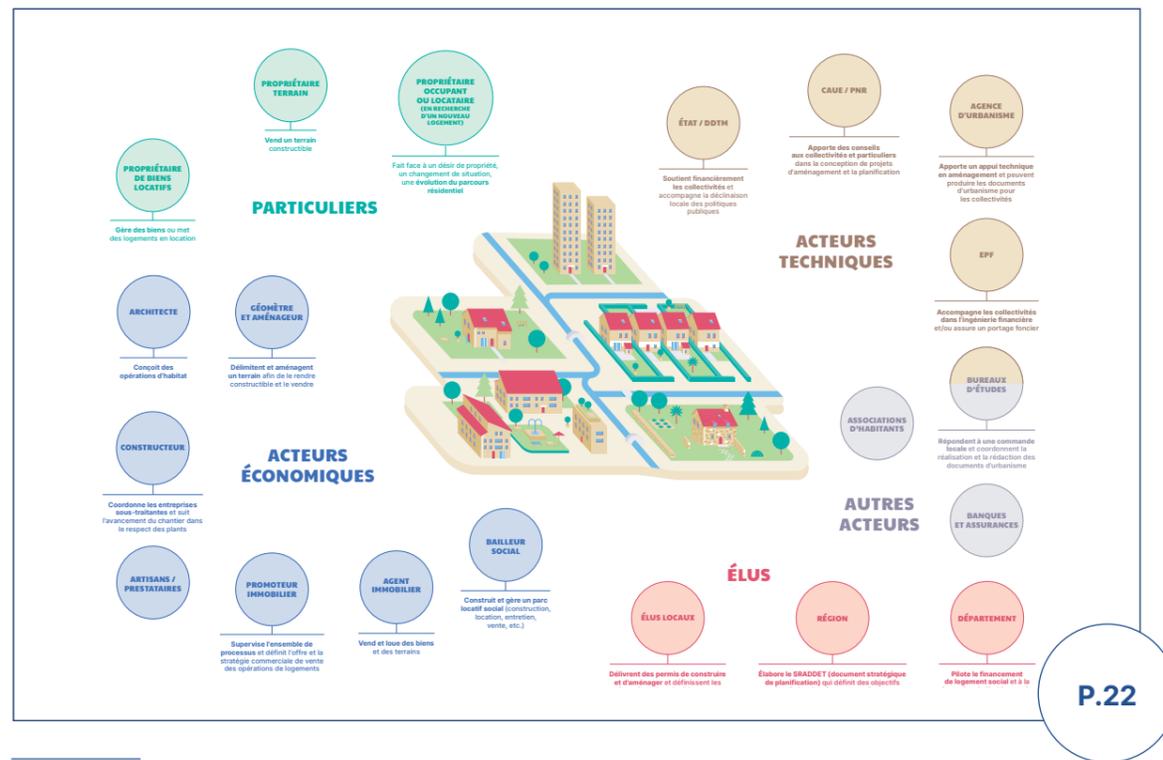


Figure 1 | Cartographie 1 - Typologie des principaux acteurs de l'habitat intervenant sur le territoire de la CCYN et de leurs rôles : Présentation par catégorie des acteurs jouant un rôle dans la problématique de l'artificialisation des sols liée à l'habitat.

Une notion clé pour le diagnostic comportemental est celui de **marge de manœuvre**. En effet, pour mieux comprendre ce qui est susceptible de freiner ou de motiver l'engagement en faveur d'une réduction de l'artificialisation des sols, il faut non seulement comprendre quel type d'habitat doit être favorisé en fonction du contexte et des enjeux locaux, le résultat souhaitable, mais aussi le pouvoir d'action dont chacun dispose dans l'émergence des typologies d'habitat. Ce pouvoir d'action ou cette capacité de changement dépend du rôle joué par chaque acteur dans l'écosystème mais également des contraintes qui vont déterminer leurs pratiques et leurs prises de décision. Certaines contraintes sont internes et sont soumises par exemple aux moyens dont chacun dispose. D'autres sont externes et vont dépendre autant d'un contexte économique que des décisions et actions des autres acteurs de l'écosystème.

Pour mieux cerner la marge de manœuvre de chacun, une seconde cartographie a été produite. Elle a pour objectif de caractériser les types de relations et les perceptions que chaque catégorie d'acteurs entretient avec les autres au sein de cet écosystème. Ces relations peuvent être de nature formelle et correspondre par exemple à des relations contractuelles, économiques ou juridiques bien souvent non spécifiques à un territoire (Cartographie 2). Elles peuvent également être plus informelles et reposer sur des

dynamiques cognitives, propres à chacun, et susceptibles d'affecter les relations entre acteurs. Ces derniers peuvent par exemple être influencés par leur représentation de l'écosystème dans lequel ils s'inscrivent, de la marge d'action dont ils disposent, ou encore des rôles et fonctions que les autres acteurs ont, peuvent, ou veulent, jouer. Ces représentations sont alors susceptibles de produire des réactions ou des stratégies différentes de celles que les relations formelles qui les unissent auraient pu produire sur le papier (Cartographie 3).

Les cartographies 1 à 3 sont réalisées à partir des propos recueillis lors des entretiens des acteurs intervenant sur le périmètre de la CCYN. Elles témoignent d'une perception localisée, dans le temps et dans l'espace, des rôles et des stratégies de chacun. Ces cartographies n'ont pas vocation à fournir une représentation exhaustive et objective de la réalité mais bien à renseigner et à interroger au niveau local, les relations formelles et informelles.

Mieux appréhender les jeux d'acteurs et les différents niveaux d'interactions peut permettre de comprendre les processus de décision qui régissent les dynamiques d'offre et de demande, et in fine, d'estimer les marges de manœuvre propres à chaque acteur pour transformer l'habitat sur un territoire.

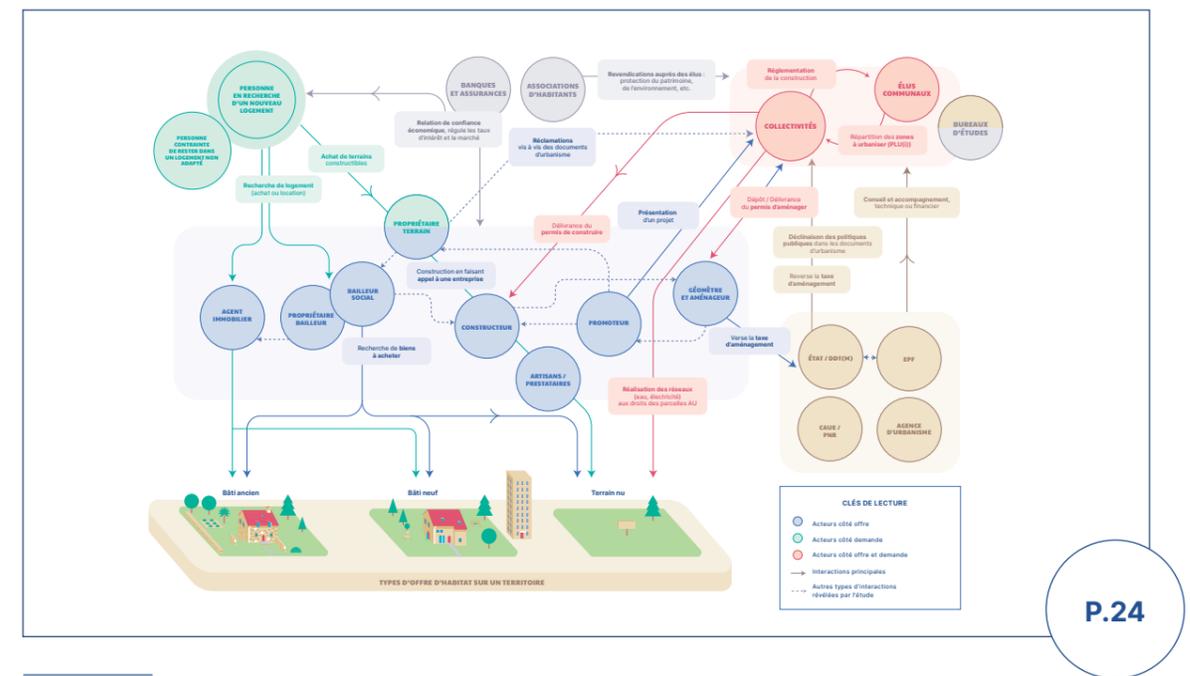
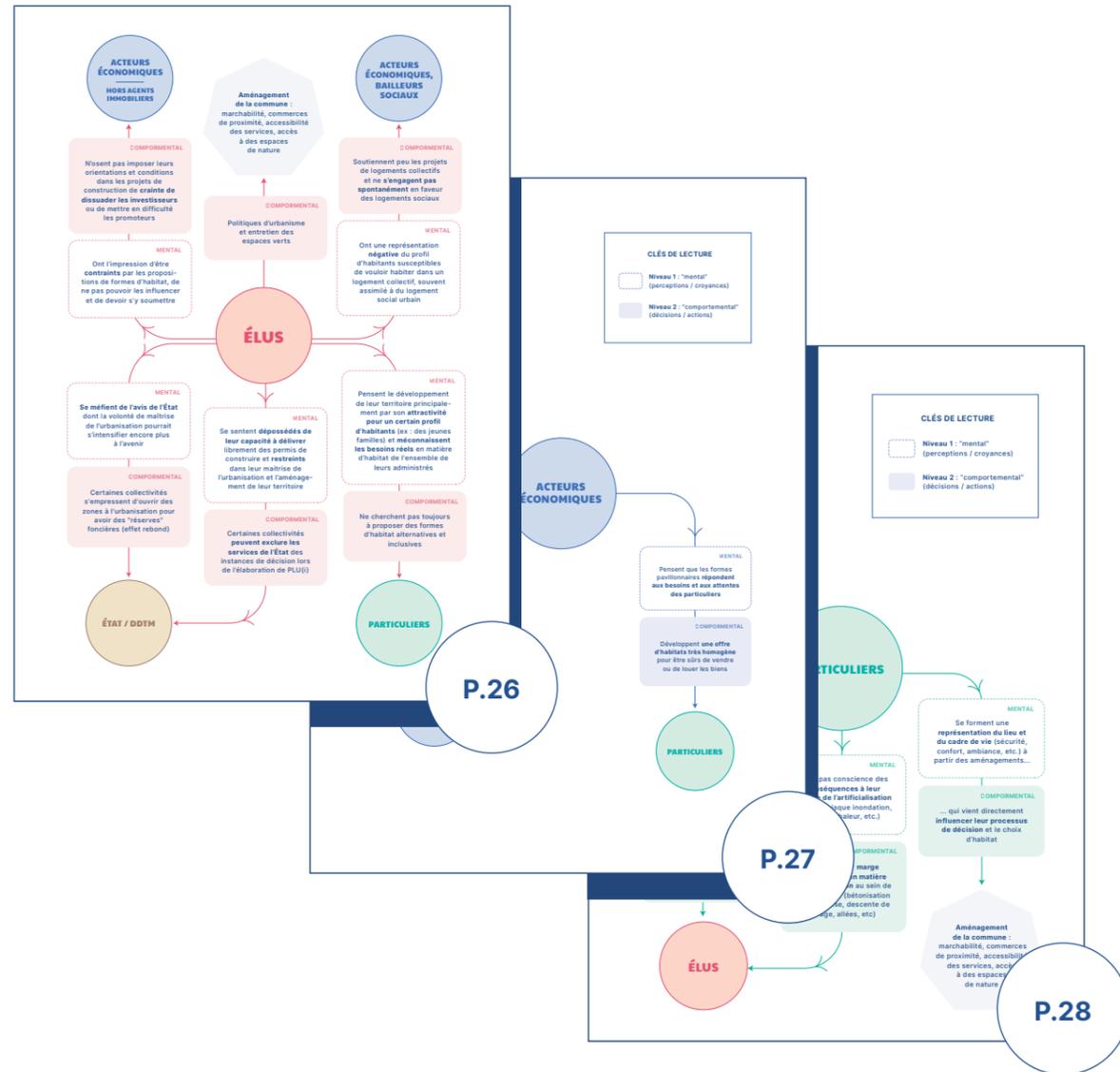


Figure 2 | Cartographie 2 - Relations formelles au sein de l'écosystème d'acteurs intervenant sur le territoire de la CCYN : Le type d'habitat mis à disposition sur un territoire est le produit d'un jeu d'acteurs spécifique.



**Figure 3 - A, B, C | Cartographie 3 - Relations informelles au sein de l'écosystème d'acteurs intervenant sur le territoire de la CCYN :** Les inter-relations entre acteurs sont clés dans l'approche systémique du changement car chaque acteur est non seulement susceptible de contraindre les actions des autres mais peut aussi être contraint par les actions des autres. Chacun, à son échelle, est aussi susceptible d'influencer les autres ou d'être influencé par les autres (représentations, motivations, besoins, etc.). Cela peut en retour affecter l'intérêt ou le risque à s'engager dans une voie ou dans une autre par exemple. Toutes ces relations sont d'ordre informel, dans le sens où elles vont affecter les dynamiques propres à chaque acteur autant que les dynamiques entre acteurs.



**Documentation |** Prises de vue des ateliers menés sur la commune d'Allouville-Bellefosse, avec les élus, pour imaginer des possibles sur une parcelle en dent creuse.

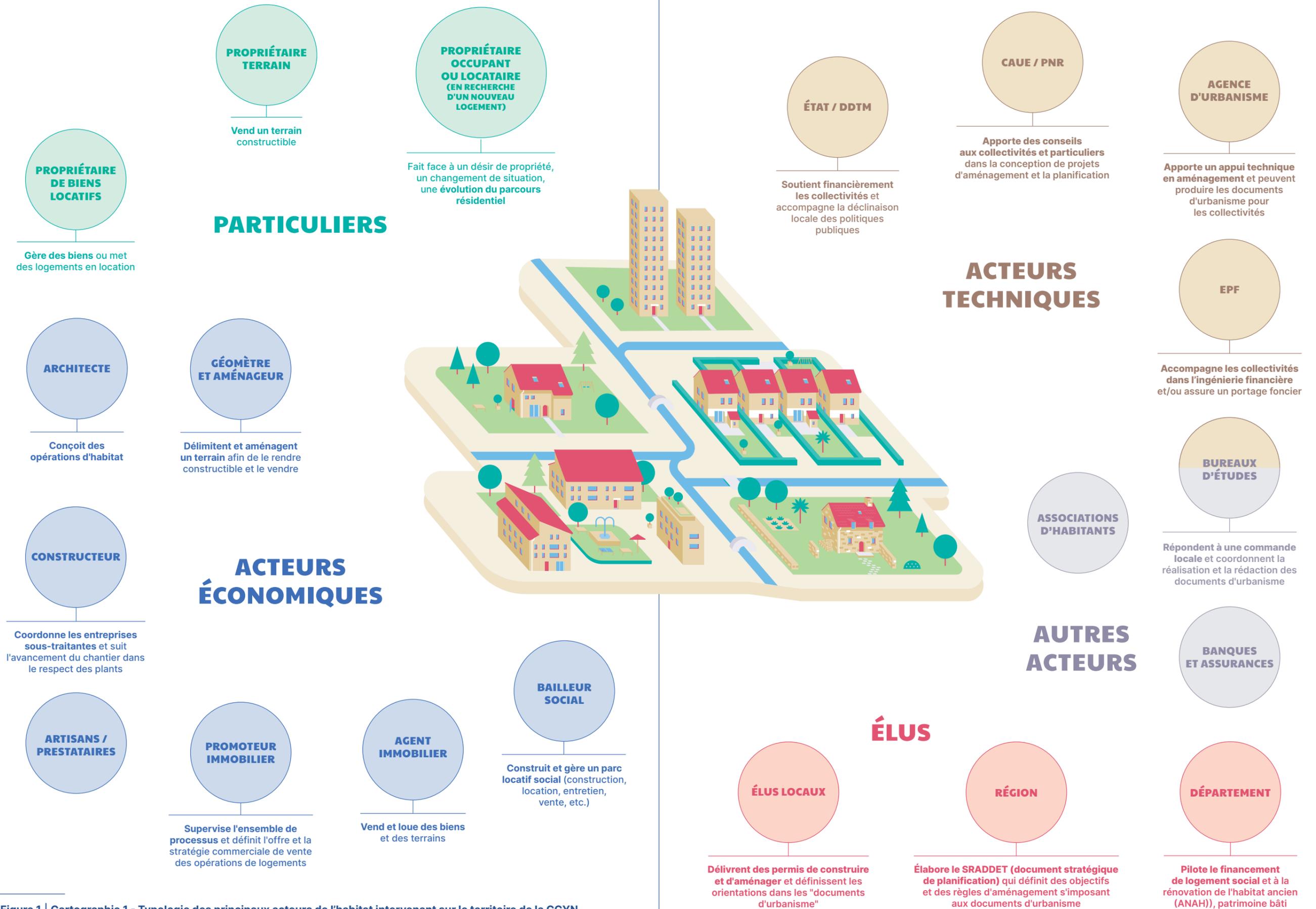


Figure 1 | Cartographie 1 - Typologie des principaux acteurs de l'habitat intervenant sur le territoire de la CCYN et de leurs rôles : Présentation par catégorie des acteurs jouant un rôle dans la problématique de l'artificialisation des sols liée à l'habitat.

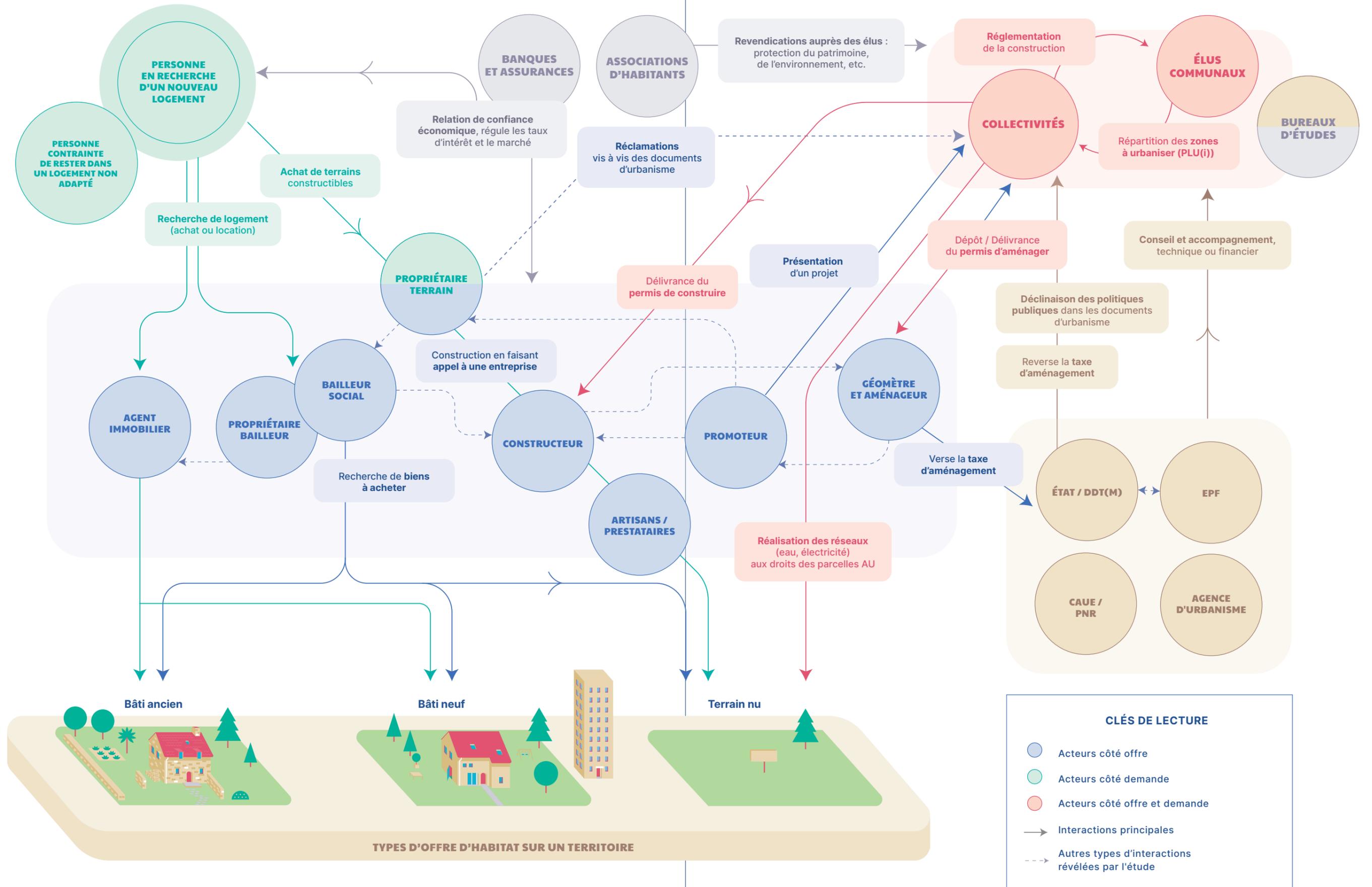


Figure 2 | Cartographie 2 - Relations formelles au sein de l'écosystème d'acteurs intervenant sur le territoire de la CCYN : Le type d'habitat mis à disposition sur un territoire est le produit d'un jeu d'acteurs spécifique.



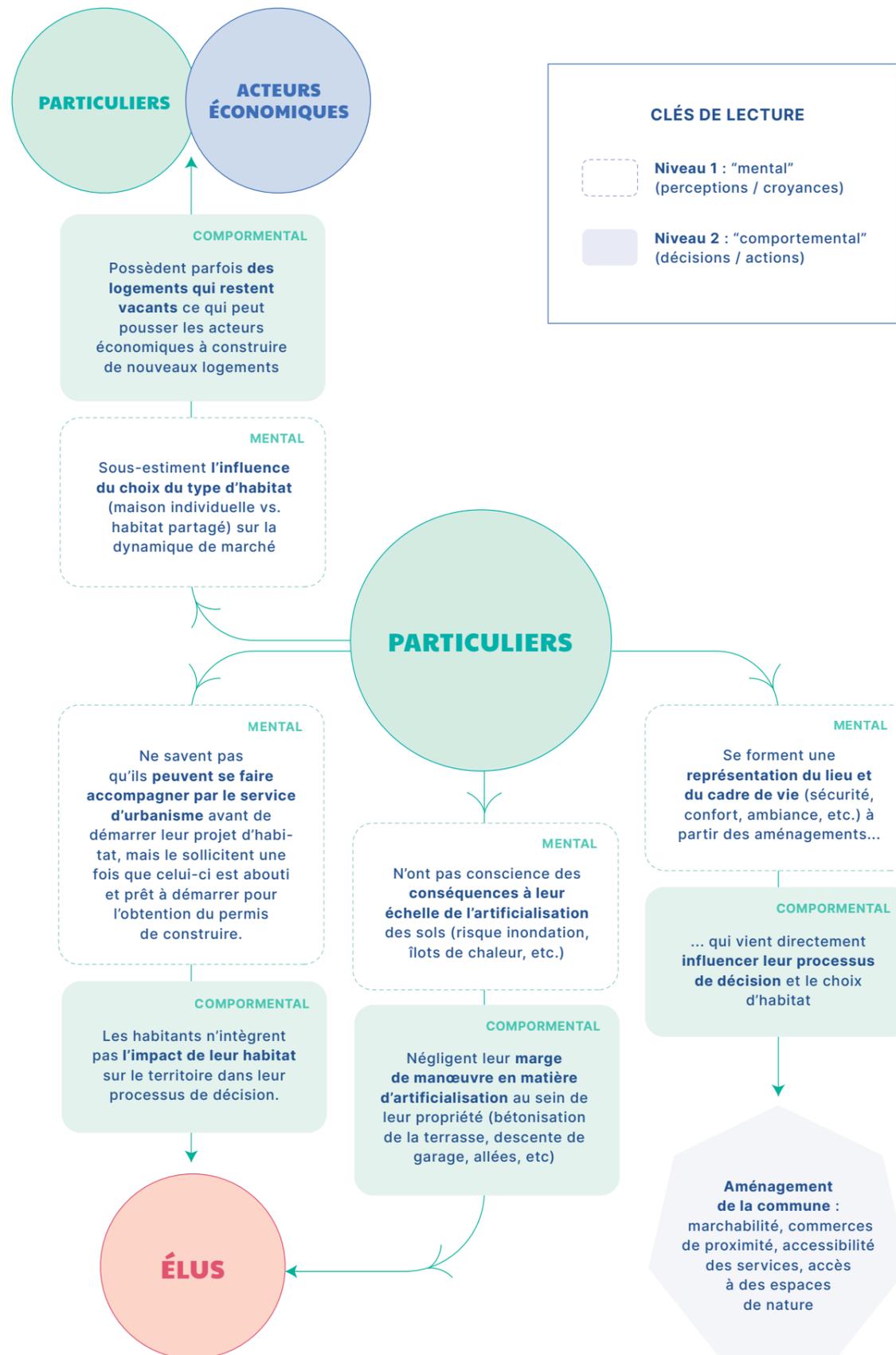


Figure 3 - C | Cartographie 3 - Relations informelles au sein de l'écosystème d'acteurs intervenant sur le territoire de la CCYN : perceptions mentales et réponses comportementales des particuliers.

Il est cependant important de noter ici que **les marges d'action des acteurs peuvent ne pas être perçues par eux-mêmes** (cf. Cartographie 3). Les actions qui émergent constituent un premier niveau d'information, qu'il convient d'organiser et d'articuler afin de les rendre stratégiques. En effet, **pour agir dans un système, il faut pouvoir agir non seulement au bon niveau mais également anticiper les effets de bord ainsi que les effets d'entraînement potentiels.**

Comment opérer un changement dans ce système complexe ? Quels seraient les leviers efficaces à actionner pour ralentir l'artificialisation et transformer l'habitat de demain sur un territoire comme la CCNY ?

Plusieurs éléments importants émergent du travail de cartographie effectué durant cette étude :

→ **Chaque acteur joue un rôle défini dans le système. La structuration de l'offre ne semble pas reposer uniquement sur des logiques de marché mais sur des dynamiques plus cognitives, propres à chaque acteur, et susceptibles d'être influencées par les autres.**

→ **Par leur rôle et leur place dans l'écosystème ou par les relations qu'ils entretiennent avec les autres acteurs, certains acteurs, comme les élus locaux, occupent une place déterminante pour infléchir la forme et la répartition de l'habitat sur un territoire.**

→ **Les acteurs économiques de l'offre sont à la croisée des autres acteurs et constituent également un maillon incontournable de la chaîne de décision.**

→ **Les habitants ont une marge d'action directe limitée pour influencer l'offre. Pour autant, la représentation que chaque acteur a de la demande, et donc des aspirations et besoins des habitants, est déterminante dans la forme que peut prendre l'offre d'habitat sur un territoire.**

→ **Une part non négligeable des dynamiques actuelles relève des représentations et des croyances. Un travail important est à faire sur ce plan, notamment en faisant dialoguer tous ces acteurs (habitants, élus, acteurs économiques) au même endroit et au même moment. Ce travail de fond doit être réalisé en parallèle et en amont des opérations de construction.**



# 3

---

**FAVORISER  
L'ÉMERGENCE  
D'HABITATS  
DÉSIRABLES ET PEU  
CONSOMMATEURS  
D'ESPACES :  
REGARD SOUS  
L'ANGLE COGNITIF**

---

# LE POINT DE VUE DES ACTEURS

## Un travail important de recherche a été mené pour tenter de caractériser les obstacles et leviers à l'atteinte de l'objectif ZAN<sup>6</sup>.

En effet, dans la littérature existante, deux grandes grilles d'analyse ont essentiellement été mobilisées pour essayer de comprendre les déterminants de l'artificialisation des sols liée à l'habitat : **l'analyse économique et l'analyse sociologique**.

L'analyse économique classique considère les habitants, au même titre que les acteurs de l'habitat, comme des « **agents économiques** » du territoire. Cette approche vise à étudier les mécanismes économiques susceptibles d'expliquer les dynamiques d'offre et de demande d'habitat observées. L'analyse sociologique, quant à elle, se focalise généralement sur deux aspects de l'habitat : d'une part, **le rapport au logement et les critères de choix** lors de l'achat et/ou de la location, et d'autre part, **les caractéristiques socio-économiques des habitants et leur répartition spatiale** en fonction de l'aménagement du territoire.

Ces grilles d'analyse sont primordiales et permettent de mieux comprendre le choix de la forme et la répartition de l'habitat sur le territoire ainsi que la manière dont ces paramètres déterminent le niveau d'artificialisation. Si elles sont nécessaires, elles ne sont cependant pas suffisantes. D'abord, la première considère les préférences et les comportements comme le produit de dynamiques inter-acteurs complexes reposant sur le modèle d'agent économique rationnel<sup>7</sup>. Cela réduit le choix des acteurs à un principe d'arbitrage statique entre coûts et bénéfices, négligeant les jeux de perception et de représentation, éclipsant les autres critères de choix ou d'influence, et réduisant le processus complexe et dynamique de décision à un simple choix. La seconde grille d'analyse souvent mobilisée entend révéler des liens entre

des caractéristiques sociologiques et le choix (et la répartition) de l'habitat et caractériser (voir tenter d'expliquer) la diversité des situations observées sur un territoire. Il s'agit pourtant bien souvent d'une analyse principalement descriptive, et qui tient trop peu compte finalement des dimensions psychologiques et interpersonnelles à l'échelle des différents acteurs d'un territoire, de la complexité des processus de décision, ou encore de ce qui participe à entretenir certaines normes et représentations sociales et la manière dont celle-ci influencent le choix d'habitat.

L'objectif de cette étude est de **développer un cadre d'analyse complémentaire aux approches économiques et sociologiques et d'apporter une perspective nouvelle sur la question de l'habitat et de son impact sur le territoire**. Il est évident que ces dynamiques comportementales, cognitives et sociales, sont situées, à la fois dans un contexte économique, politique et sociologique, et qu'en fonction des individus, et des situations, certains mécanismes ou facteurs mis en évidence dans cette étude, sur ce territoire, seront dans d'autres contextes tantôt négligeables, tantôt déterminants en comparaison aux autres facteurs explicatifs déjà identifiés.

L'ambition est donc d'**ouvrir des pistes d'action nouvelles pour impulser une dynamique effective de changement**. Si ces pistes ont jusque là été inexploitées, l'enjeu sera alors de les expérimenter. Si elles ont été négligées ou sous-estimées, l'enjeu sera de les remettre au centre de la réflexion et de les mobiliser plus efficacement.

6 | Retrouvez la bibliographie complète dans le rapport complet. Ici, nous pouvons citer : <https://www.strategie.gouv.fr/publications/objectif-zero-artificialisation-nette-leviers-protéger-sols>

7 | or la localisation, comme le choix du type de logement, n'est pas expliquée uniquement par le coût, direct ou indirect du logement ou la proximité des bassins d'emplois (voir le rapport complet pour plus de détails).

## LE CADRE DE LECTURE COGNITIF ET SOCIAL :



### LA « COGNITION »

Les sciences cognitives postulent que l'information est l'essence même de notre esprit. Ainsi, nos actions, nos centres d'intérêts, notre attention, nos opinions, nos pensées, nos états émotionnels s'ancrent dans le flux d'informations qui arrive continuellement à notre cerveau par le biais de nos sens.

Pour naviguer de manière adaptée dans un monde en perpétuelle mutation, nous sommes dotés d'un ensemble de mécanismes de traitement et de recherche d'informations au sens large. Nous pouvons ici mentionner **trois propriétés de la cognition humaine**.

D'abord, **notre cognition s'inscrit dans une histoire évolutive**, et présente des propriétés fondamentalement partagées avec d'autres espèces animales, dont la forme est héritée d'adaptations apparues au cours de notre évolution, spécifiques à certains environnements, et déterminantes pour notre reproduction.

Deuxièmement, **notre cognition est fondamentalement sociale**, dans la mesure où une grande partie de ces mécanismes cognitifs permettent l'émergence de comportements collectifs complexes qui nous caractérisent. Il suffit pour s'en rendre compte de considérer les capacités d'un niveau de complexité

inouï du point de vue cognitif comme : convoquer et partager des images mentales fictionnelles, détecter des signaux sociaux implicites comme des normes au sein d'un groupe ou encore apprendre des autres pour acquérir des compétences précises ou la maîtrise d'outils techniques.

Enfin, **notre cognition a un caractère à la fois commun et unique à chacun**. En effet, ces mécanismes cognitifs que nous partageons ne déterminent pas pour autant nos comportements de manière absolue et uniforme. Il y a des traits communs mais aussi beaucoup de variations. C'est l'interaction conjointe entre notre cognition et notre environnement de vie, héritage social et culturel, nos expériences de vies passées et présentes, qui produisent nos comportements. Notre cognition est donc tant incarnée que située, ce qui n'empêche en rien de pouvoir en cerner des caractéristiques communes.

Par exemple, si certains mécanismes cognitifs, notamment d'apprentissage, sont communs à notre espèce, le produit de ces apprentissages et la manière dont ceux-ci vont orienter nos rapports aux autres diffèrent en fonction de notre contexte de vie, de notre culture, etc.



## L'EXEMPLE DES MODÈLES MENTAUX

**Nous faisons l'expérience du monde à travers nos sens.** L'information qui nous parvient, directement ou indirectement, d'un phénomène, qu'il soit extérieur à nous (survenue d'un événement inattendu ou réaction émotionnelle d'une personne) ou intérieur (fatigue, stress, etc.) est souvent insuffisante pour le comprendre et l'anticiper.

**Notre cerveau construit des modèles mentaux pour donner du sens aux mécaniques du monde, des lois physiques jusqu'aux traits de caractère d'une personne.** Lorsque l'on comprend un phénomène, que l'on cherche à donner du sens à une information nouvelle ou que l'on fait des hypothèses à partir de nos connaissances, c'est grâce aux modèles mentaux.

**Nos modèles mentaux sont des simplifications, imparfaites et incomplètes, sans cesse calibrées sur la réalité dont nous faisons l'expérience.** Ainsi, plus un modèle mental est éprouvé et précis, plus notre confiance dans la compréhension d'un phénomène est importante, mais plus il devient difficile de le remettre en question. Les modèles mentaux dont on dispose servent également de base pour comprendre de nouveaux phénomènes. Cela peut conduire à des approximations, à un biais de confirmation ou à une pensée en silo.

## DÉPASSER L'INTROSPECTION ET LE DÉCLARATIF

Une conséquence directe de l'existence de ces modèles mentaux, c'est que **nous avons nous-mêmes des représentations approximatives, partielles et simplifiées, de nos propres comportements et de ceux des autres.** Ainsi, lorsque nous sommes interrogés sur les raisons qui nous empêchent de changer ou qui nous poussent à déployer tel comportement plutôt qu'un autre, nous ne sommes pas nous-mêmes en mesure de poser un regard objectif et précis sur ce qui nous anime. Le même constat s'applique lorsque nous sommes invités à analyser le comportement d'une autre personne que nous.

Par ailleurs, nous avons des intuitions empiriques de nos comportements ou de ceux des autres. Pire encore, des phénomènes inconscients, produits de notre cognition sociale, tels que l'imitation ou l'expression de signaux sociaux implicites, peuvent

venir affecter notre analyse ou retour d'expérience. Des phénomènes de désirabilité sociale ou de norme morale, ont ainsi été observés, conduisant des personnes interrogées à répondre en fonction de ce qu'elles pensaient devoir répondre.

**Les sciences cognitives et sociales, par l'approche scientifique des comportements, permettent donc non seulement de fournir un socle théorique sur lequel ancrer l'analyse qui nous permet d'émettre des hypothèses sur les mécanismes susceptibles d'expliquer les comportements observés et les dynamiques de changement, mais elles fournissent également des méthodes d'enquête susceptibles de contourner, ou de s'abstraire, autant que faire se peut, de ces "biais" d'observation et d'analyse dont nous sommes tous pétris.**

# LE CHOIX D'HABITAT, UN PROCESSUS DE DÉCISION COMPLEXE

**Le travail de diagnostic a permis de mieux comprendre ce qui était susceptible de déterminer et d'influencer le choix d'habitat. En décomposant le processus de décision, et en décryptant ce qui façonne les aspirations, l'image figée et déterministe d'un habitat très consommateur d'espace, idéal hégémonique et indépassable, semble finalement pouvoir laisser sa place à d'autres voies possibles, moins impactantes et tout autant, voire plus, désirables.**

Du point de vue des individus qui s'engagent dans la recherche d'un nouveau logement, le processus est éminemment complexe. Face au nombre d'offres disponibles et au champ des possibles, **un certain nombre de critères sont établis en amont pour orienter le type de logement recherché.** On peut en distinguer deux types :

Des critères **spécifiques** à chacun, dépendant des situations personnelles comme **les contraintes et les besoins** déterminés par les moyens économiques (apports, revenus, capacité d'endettement), **la distance géographique** par rapport aux emplois, écoles ou services, la composition du foyer, etc. Les **aspirations en matière d'habitat** telles que les aménités et l'environnement de vie, le style architectural, la spaciosité, les équipements recherchés sont également pris en compte.

Des critères plus **génériques**, souvent normalisés au sein d'une population, comme les caractéristiques d'un logement, et perçus comme vecteurs de bien-être: la proximité au **voisinage** et la perception d'**intimité**, la possibilité de **personnaliser son habitat**, l'accès à la **nature**, le sentiment d'indépendance, etc.

Un équilibre est donc nécessaire à trouver entre idéalisme et réalisme : idéalisme pour répondre à un ensemble de critères conciliant besoins et aspirations, et réalisme puisque la forme de l'habitat idéal n'existe peut-être pas ou pas dans les moyens disponibles. Ce processus de décision est simplifié du point de vue cognitif par un certain nombre de représentations sociales et d'a priori suggérant un habitat idéal type, ce qui a pour conséquence de limiter le champ de recherche.

À ce titre, **la maison individuelle est érigée au rang d'absolu et sert de référentiel en matière d'habitat.** Ce type d'habitat est associé à un ensemble de représentations, de qualités et de valeurs : la promotion d'une vie sociale authentique avec le voisinage, de l'absence de bruit ou de vis-à-vis, d'une sécurité garantie par l'isolement, etc. Tout cela vient se confronter à la réalité qui ne colle pas toujours avec ces projections.

**La représentation de la densité est également déterminante.** Associée au milieu urbain, elle véhicule des images systématiquement négatives. Une représentation binaire de l'habitat se dessine. La plus attractive est celle de la maison individuelle spacieuse et calme, isolée au milieu de la nature.

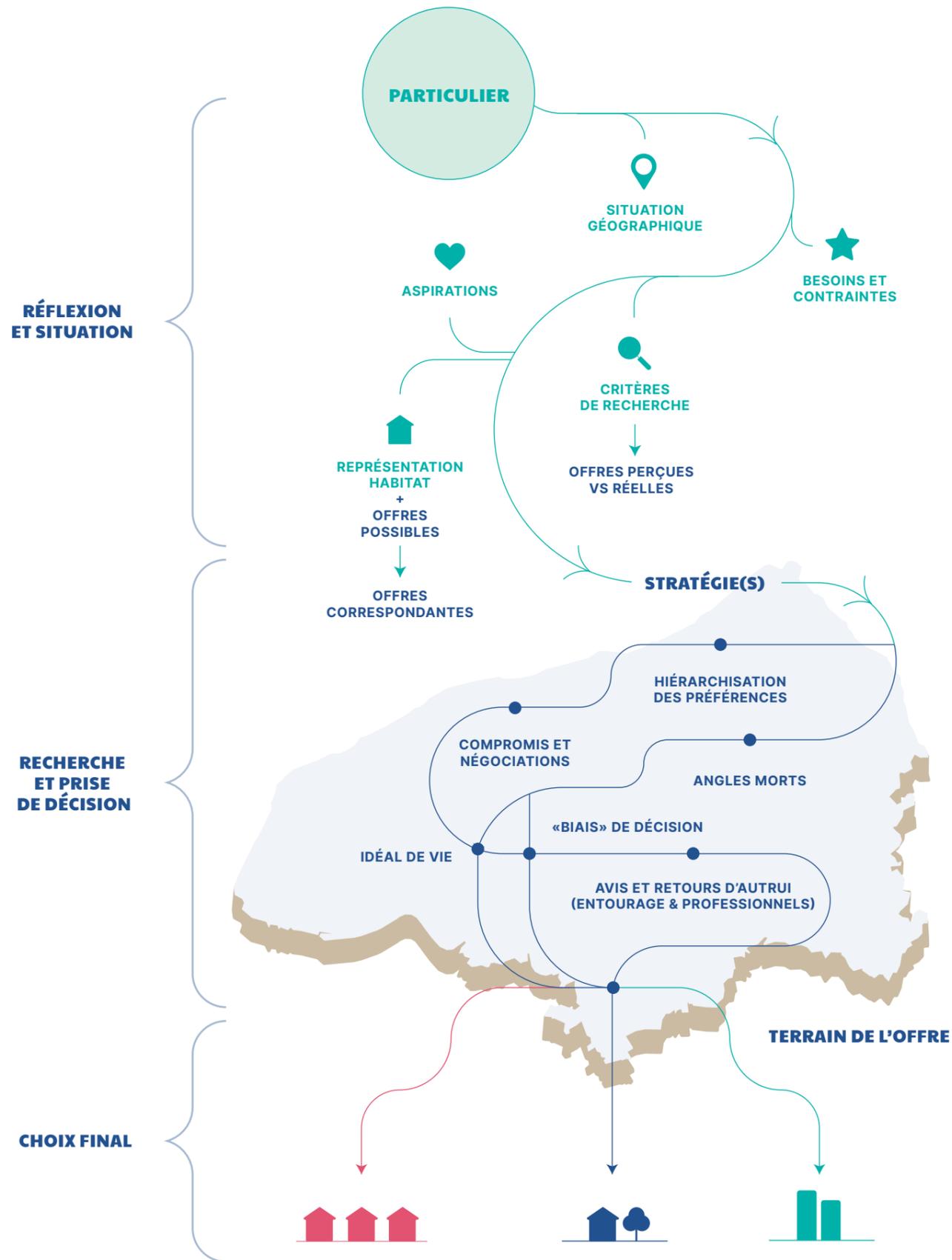


Figure 4 | Représentation schématisée des différentes composantes cognitives et sociales du choix d'habitat mises en évidence au cours de cette phase d'étude.

À l'opposé, la barre d'immeuble sombre et impersonnelle où la vie en collectivité est imposée et subie. Chaque perception est également associée à des identités sociales. Ainsi, l'acquisition d'une maison individuelle est perçue pour certaines catégories de la population comme un indicateur de réussite économique et sociale, et comme une évidence pour d'autres.

D'autres mécanismes cognitifs sont susceptibles d'influencer l'image de l'habitat idéal recherché :

→ **La hiérarchisation stratégique des critères de recherche sur la base d'a priori ou d'approximations simples mais pratiques**, appelées heuristiques. Par exemple, l'aspiration à un grand jardin combine à la fois un besoin de nature et d'espace pour les enfants, mais aussi de calme et d'intimité voire de garantie d'un espace préservé de toute intrusion autour de la maison. Sa fonction n'est pas réellement interrogée et cette aspiration très peu questionnée.

→ **La difficulté à se projeter** au moment du choix dans ce que serait la vie dans l'habitat recherché qui peut conduire à produire des **angles morts**. C'est le cas de la dépendance à la voiture ou de la consommation d'énergie, mais aussi des besoins en entretien ou en aménagement de certains espaces. Tout cela conduit à des coûts dits cachés puisqu'ils ne sont pas pris en compte lors de la recherche de logement. **À ces impensés qui conduisent à autant de « coûts cachés », des mal pensés peuvent s'ajouter.** La focale mise sur

les aspirations sociales, l'idéal de vie, peut par exemple éclipser la réalité de la vie pavillonnaire. La recherche de calme et d'intimité peut pousser à l'isolement et générer un sentiment de solitude, source de souffrance ou de difficultés pratiques au quotidien. A noter ici que, par effet de dissonance cognitive<sup>8</sup>, beaucoup rationalisent leur choix a posteriori, ce qui tend à invisibiliser ces effets.

**Une fois le type d'habitat, le budget et le périmètre cerné, le processus de recherche et de décision s'engage.** Ici aussi des mécanismes orientent et influencent la prise de décision, souvent en défaveur d'un mode d'habiter compatible avec la réduction de l'artificialisation des sols.

8 | « Rationaliser une situation vécue comme inconfortable, permet de réduire ce qu'on nomme la dissonance cognitive, qui survient lorsque nous sommes confrontés à des incohérences entre une situation subie et nos aspirations, comme lorsqu'un choix contraint contrevient à notre bien-être. Pour [Rodolphe] Dodier, les individus se construisent donc « des petits arrangements au quotidien avec leur conscience » ou « tendent à modifier plus en profondeur leurs principes de vie ». Cependant, lorsque la rationalisation n'est pas possible, le déni se révèle aussi précieux pour réduire la dissonance. ». (Extrait du rapport complet)



La maison individuelle, un idéal absolu toujours très présent en termes d'imaginaire.

→ **La stratégie de recherche confronte les critères de l'habitat souhaité avec la perception de l'offre de logement** sur le territoire visé. Le nombre de visites étant souvent limité, une analyse systématique des annonces est effectuée, selon les paramètres jugés pertinents a priori.

→ **À mesure des visites, le champ des possibles se recompose et se réduit.** La prise de décision s'opère alors par compromis sur la base des critères retenus et l'importance qui leur était attribuée, les aspirations se confondent aux besoins réels, et les contraintes indépassables se confrontent à la perception de l'offre disponible. La perception de l'offre peut d'ailleurs être déformée par les recherches effectuées jusque-là. Si ce phénomène est observable à l'échelle d'un demandeur de logement, ces effets viennent se coupler à des dynamiques sociales spécifiques lorsque les demandeurs sont plusieurs. **À noter que des facteurs de stress liés au temps et aux impératifs peuvent également influencer la prise de décision.**

→ **Un autre facteur susceptible d'influencer la prise de décision est l'avis d'autres personnes** dont l'opinion, ou les retours d'expérience, sont estimés. Il peut s'agir de retours et d'avis de proches sur les options retenues au cours de la recherche. Des acteurs de l'habitat comme les agents immobiliers ou des artisans ont également un rôle de conseil qui peut venir influencer le processus de choix.

→ **D'autres heuristiques** sont mobilisées pour faciliter la recherche et la prise de décision :

- **Des effets de positivité** : se projeter dans le nouveau logement en se reposant sur sa situation actuelle ou passée, et non sa situation future ;
- **Des effets de cadrage et d'attention** : finir par accorder de l'importance à certains critères, qui à l'origine, n'étaient pas considérés comme prioritaires ;
- **Des effets de conformité sociale ou culturelle** : privilégier un quartier plutôt qu'un autre en fonction de la représentation de ses habitants.

Au-delà de ces clés de lecture des différentes composantes cognitives du choix d'habitat, le travail de diagnostic sur le territoire de la Communauté de communes Yvetot Normandie a également permis de faire émerger un certain nombre d'éléments qu'il semble important de souligner :

→ **Le prix apparaît comme un critère plus flexible** et moins hégémonique qu'habituellement considéré : la rationalité économique ne semble pas être la norme ;

→ **La proximité sociale s'avère souhaitable et même désirable**, à condition qu'elle ne soit pas perçue comme une contrainte ou qu'elle ne soit pas subie : la notion de sentiment de contrôle, aussi appelé « agentivité », est essentielle ;

→ **Les personnes âgées sont en demande de logements plus adaptés à leurs besoins mais aussi à leur situation** : l'offre proposée ne suit pas suffisamment les différentes étapes du parcours résidentiel, les logements étant trop peu évolutifs pour suivre les transformations de la vie ;

→ **La fonction du jardin est un impensé et sa taille ne constitue pas un critère indépassable** : la fonction qu'occupe le jardin dans l'habitat, et le besoin réel auquel il doit répondre, peut être interrogé dans le cadre de projets de densification ;

→ **La maison pavillonnaire est davantage une conséquence qu'un objectif** : le choix pavillonnaire n'apparaît pas comme un premier choix mais comme le fruit de compromis entre les aspirations des habitants et l'offre ;

→ **La densité et l'habitat partagé peuvent être attractifs en fonction de la manière dont ils sont conçus et présentés** : le travail participatif engagé dans cette étude révèle de nombreuses opportunités pour des propositions architecturales innovantes, à la fois désirables, répondant à des besoins et des aspirations et respectueuses de l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols ;

→ **La perception de la dépendance à la voiture détermine le choix d'habitat** : la localisation et le type d'habitat sont directement influencés par la place accordée à la voiture au quotidien. Les deux vont de pair. Pourtant, pris séparément, la non-proximité des services et la dépendance à la voiture sont remis en cause autant que le mode de vie pavillonnaire.

Un dernier élément important à noter est que, **lors de leur recherche, les ménages ne demandent pas forcément ce qu'ils aimeraient avoir, mais ce qu'ils pensent qu'ils seraient en mesure d'avoir compte tenu de la perception qu'ils ont de l'offre sur un territoire.** Ce phénomène participe de l'entretien d'a priori sur la demande et contribue à impulser un effet de prophétie auto-réalisatrice du côté des acteurs de l'habitat.



**Exemples de formes urbaines alternatives** : de haut en bas, Le Carreau à Ethainus par l'atelier Bettinger-Desplanques Architectes, l'écoquartier des Arondes à Roncherolles-sur-le-Vivier par l'atelier De Saint Georges, et l'écoquartier de l'église à La Mailleraye-sur-Seine par l'atelier XV.



## L'HABITAT INTERMÉDIAIRE : UNE ALTERNATIVE ÉCONOME EN ESPACES, RÉPONDANT AUX ATTENTES DES HABITANTS ET ADAPTÉE AU CADRE DE VIE RURAL

Il n'existe pas de forme d'habitat miracle capable de répondre à tous les enjeux et pour l'ensemble des territoires. Il ne serait d'ailleurs pas souhaitable de développer massivement une forme urbaine unique, au risque de générer une nouvelle uniformisation et banalisation des paysages.

Cependant, au cours de notre étude, l'habitat intermédiaire est apparu comme une alternative intéressante au pavillon, à mi-chemin entre la maison individuelle et le logement collectif.

### Qu'est-ce que l'habitat intermédiaire ?

Le concept d'habitat intermédiaire est apparu au début du XX<sup>e</sup> siècle pour répondre à la demande des industriels d'offrir aux ouvriers des logements décents et peu coûteux, qui, tout en garantissant l'indépendance de chaque famille, favorisent les relations sociales. S'il n'existe pas de définition précise, il se caractérise principalement par :

- un groupement de logements superposés limités (3 à 12 logements),
- un accès individualisé aux logements,
- des extérieurs privatifs pour chaque logement (terrasse ou jardin),
- une hauteur maximale souvent équivalente à un rez-de-chaussée plus trois étages.

L'habitat intermédiaire présente plusieurs avantages :

### Un habitat individualisé

Un accès individualisé, un espace extérieur privatif et un nombre de logements restreint font de l'habitat intermédiaire une réelle alternative à l'habitat individuel auquel aspire la majorité des Français. Les habitants peuvent s'approprier leur logement grâce à la personnalisation des espaces extérieurs privatifs, mais également grâce à la différenciation physique de leur logement par des volumes et des matériaux différents.

### Une densité plus élevée

Tandis que les logements collectifs peuvent sembler inadaptés au cadre de vie rural, l'habitat intermédiaire s'intègre au tissu urbanisé existant tout en offrant une plus grande densité et sobriété foncière. La mutualisation de certaines surfaces, comme les espaces verts et les aires de stationnement, génère des densités supérieures à celles d'un quartier d'habitat pavillonnaire, proches de celles du collectif.

### Une plus grande mixité de logements et hétérogénéité d'habitants

L'habitat intermédiaire contribue à favoriser la diversité des typologies de logements que ce soit en termes de taille, de statut (social/privé) ou de mode d'occupation (location/accession). Ainsi, il est à même de satisfaire un plus grand nombre de profils (étudiant, jeunes couples, personnes âgées, etc.) et de s'adapter aux parcours résidentiels des ménages.

### Des espaces extérieurs de qualité

La question du paysage est centrale dans les opérations d'habitat intermédiaire afin de proposer des espaces privatifs diversifiés (terrasse, balcon, loggia, jardinet, etc.), mais aussi des espaces extérieurs communs de qualité à même de créer une certaine intimité et d'encourager les rencontres et échanges entre habitants. Ainsi, ces derniers sont placés de préférence en cœur d'îlot, plutôt qu'à l'avant du bâti ou le long des axes de circulation.

### Des coutures urbaines

L'habitat intermédiaire, grâce à la diversité des formes qu'il propose et à sa faible hauteur, crée des transitions douces entre les différents quartiers qu'ils soient pavillonnaires ou situés en centre bourg. Il peut être associé, au sein d'un même programme, à d'autres

typologies telles que des maisons mitoyennes ou des petits collectifs. À l'inverse des maisons individuelles ou de certains collectifs, les opérations d'habitat intermédiaire offrent une ouverture et des cheminements piétons pour relier les différents espaces.

Pour conclure, l'habitat intermédiaire constitue une forme urbaine capable de répondre à la fois aux envies des populations d'individualisation et aux enjeux de sobriété foncière. La diversité des typologies de logements, des formes architecturales et des modes d'occupation permet d'attirer des profils hétérogènes de résidents, garantissant ainsi une mixité sociale et générationnelle. Enfin, l'habitat intermédiaire est à même de s'adapter à des contextes variés, urbains ou ruraux, et de contribuer pleinement à la qualité du cadre de vie.



**Opération d'aménagement réalisée à Rives-en-Seine**, comprenant la création d'une maison des services publics, d'une structure multi-accueil, d'un cabinet médical et de 8 logements collectifs. Cet exemple illustre la qualité de l'intégration paysagère avec l'existant, la prise en compte des cheminements piétons et le travail spécifique sur les formes urbaines que permettent les dimensions type habitat intermédiaire. La diversité des usages regroupés dans ces bâtiments illustre également la multifonctionnalité des espaces et la mixité des publics susceptibles d'investir ces lieux. Le maître d'ouvrage de l'opération est LOGEAL et les concepteurs AGAPE Architectes et SISPEO Architectes (Photo issue de l'observatoire du CAUE).



## PAYSAGE DE L'HABITAT ACTUEL ET DE L'HABITAT IDÉAL PROJETÉ PAR LES HABITANTS DE LA CCYN

Le questionnaire transmis aux habitants de la CCYN avait pour objectif d'interroger le **parcours résidentiel des habitants, le rapport à leur logement actuel et leurs aspirations et enfin, les contours d'un logement idéal**. Malgré un échantillon restreint (216 réponses) et déséquilibré (majorité de femmes répondantes et de cadres ou professions intellectuelles supérieures), toutes les communes sont représentées, toutes les catégories d'âges et toutes les catégories professionnelles également. Les réponses révèlent néanmoins des éléments intéressants pour notre étude.

### Un parcours résidentiel hérité du modèle familial

Les résultats montrent une continuité dans l'habitat depuis l'enfance à l'âge adulte, dans la forme du logement comme dans l'environnement de vie. Les personnes ayant grandi en maison individuelle habitent en maison individuelle, les personnes ayant grandi en centre-ville ont plutôt tendance à vivre en centre-ville.

### Une forte tendance à la propriété et à l'habitat pavillonnaire

Parmi les répondants, on observe une forte tendance à la propriété : 75% sont propriétaires, dont 45% de primo-accédants, 72% habitent une maison individuelle et 62% possèdent un terrain privatif de plus de 300m<sup>2</sup>. A noter que parmi les propriétaires, 71% ont acheté des logements déjà construits. Pour les personnes projetant de déménager à court

terme comme pour les personnes qui le sont déjà, le désir de devenir propriétaire est le premier critère de choix mentionné. Néanmoins la location n'est pas exclue de fait puisque seuls 63% des personnes indiquent rechercher de l'achat. A noter que 42% des répondants se déclarent prêts à vivre dans des logements sociaux s'ils répondaient à leurs critères.

### L'importance d'un espace de nature à soi et d'un cadre extérieur naturel

L'accès à un espace extérieur semble le critère le plus important, que ce soit pour le logement actuel ou dans le cas d'un logement idéal. Cependant, pour 35% des répondants, l'espace extérieur qui répondrait à leurs attentes serait inférieur à 300m<sup>2</sup>seuls 30% déclarent souhaiter un espace extérieur/terrain supérieur à 500m<sup>2</sup>.

Cela permet d'envisager des solutions urbaines où des petits espaces privatifs sont préservés et complétés par un espace végétalisé partagé au sein d'une unité d'habitations de type cœur d'îlot. La préservation d'espaces naturels semble également cruciale, puisque 50% des répondants considèrent que l'accès à un espace de nature de proximité est important voire très important.

### Pouvoir accéder à des services, des équipements et des commerces de proximité

Au-delà de la superficie du logement et de la surface extérieure, les répondants soulignent l'import-

tance des services ou équipements publics (56%) et de la proximité du lieu de travail (53%) dans leur situation actuelle. Lorsque l'on interroge sur le logement idéal, les pourcentages augmentent encore. Ces affirmations consolident la pertinence de redensifier les bourgs, avec des habitats adaptés aux besoins mais aussi aux usages. Cela permet de réintégrer la perception du logement dans son environnement direct.

### Une insatisfaction partielle du modèle pavillonnaire

La satisfaction concernant le logement actuel semble plus mitigée puisque seuls 45% des répondants expriment une entière satisfaction. D'autre part, les coûts cachés du logement ne sont pas toujours pris en compte lors du choix. En effet 25% des répondants soulignent un dépassement du budget prévu pour les dépenses énergétiques ou de déplacements. D'ailleurs, respectivement 71% et 63% des répondants affirment que de faibles charges et la haute qualité environnementale d'un logement représentent un critère (très) important de choix.

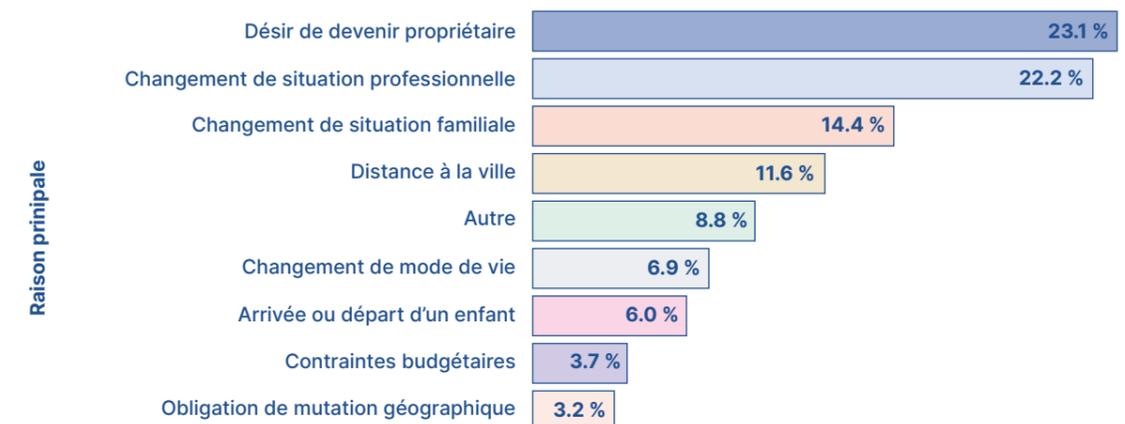
La dépendance à la voiture est, quant à elle, considérée comme partie intégrante du logement puisque 65% rechercheraient un garage ou une place de parking alors que 76% souhaiteraient avoir la possibilité de se déplacer à pied ou à vélo au quotidien. Un paradoxe qui peut s'expliquer par le fait que le déplacement en voiture est une pratique bien ancrée dans

le mode de vie actuel, notamment dans les milieux péri-urbains et ruraux.

### Vers un modèle d'habitat convivial mais respectueux de l'intimité de chacun

Juste après l'accès à un espace extérieur privatif / pour soi jugé "très important" pour 45.5% des répondants, arrive en tête le souhait d'habiter dans un quartier calme (44%), et ne pas avoir de vis-à-vis ou de voisins à proximité (29%). Pourtant, si les répondants ne mettent pas en avant la nécessité de créer des relations de voisinage, ces critères se trouvent être corrélés à la qualité de vie estimée et à l'attachement à la commune. D'ailleurs, 72% considèrent leurs relations bonnes voire très bonnes et un tiers des participants est engagé dans la vie associative de la commune. Également interrogés sur les services que les répondants seraient prêts à partager avec leurs voisins, les espaces extérieurs auxquels ils pourraient accéder par une mise en commun, comme un potager, un jardin d'agrément ou un espace de jeu extérieur arrivent en tête.

Malgré ces affirmations, les logements recherchés en priorité sont les maisons isolées, loin devant les maisons mitoyennes, les petits collectifs ou en dernier recours des logements au sein d'un immeuble. Les aspirations résidentielles semblent donc rester conformes à un idéal stéréotypé, malgré une insatisfaction partielle du modèle.



Résultats du questionnaire | Raisons principales évoquées par les habitants pour le choix du logement actuel.

# L'OFFRE D'HABITAT, PRODUIT D'UN JEU D'ACTEURS POLITIQUES ET ÉCONOMIQUES

## LES ÉLUS LOCAUX : DES ACTEURS AU COEUR DE LA DÉCISION MAIS QUI PEINENT À S'ENGAGER

Pour les élus locaux, les responsabilités et les obligations sont nombreuses. Leurs marges d'action peuvent apparaître parfois ténues, néanmoins ils ont pourtant à leur disposition des leviers importants et déterminants pour contrôler la forme de l'offre d'habitat sur leur territoire<sup>9</sup>. Pour autant, et de manière analogue aux autres acteurs de l'habitat, habitants compris, un certain nombre de phénomènes cognitifs peuvent moduler cet engagement et la mobilisation de ces moyens d'action à disposition.

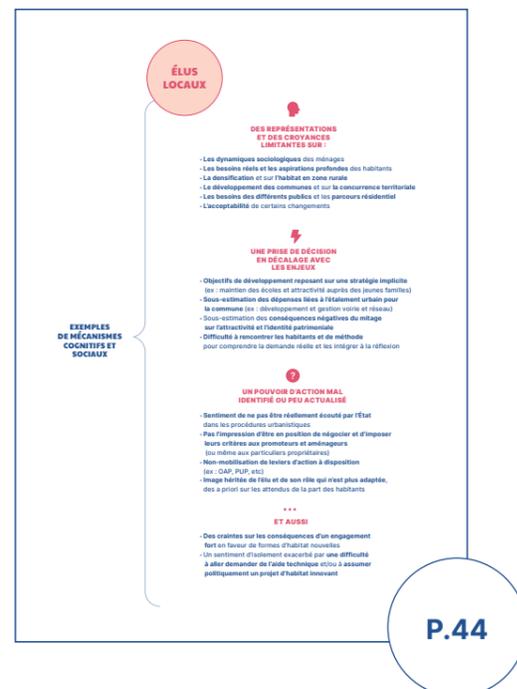
À titre d'exemple, les principales représentations et croyances limitantes, relevées au cours de l'étude sont :

→ **Sur la demande en habitat** : l'idéal recherché par les ménages est une maison individuelle sur une parcelle avec espaces verts.

→ **Sur le concept de densité** : la densité est associée, par représentation, à des HLM de 15 étages, ce qui est incompatible avec l'identité de « village » revendiquée. Ainsi, une croyance actuelle considère que la construction de logements denses ou collectifs reviendrait à changer fondamentalement la nature de la collectivité.

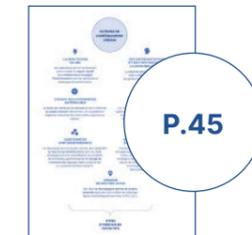
→ **Sur les moyens de développement territorial** : le développement du territoire n'est envisagé que par l'accueil de nouvelles familles, notamment pour le maintien des équipements scolaires. À l'inverse, le parcours résidentiel des personnes âgées n'est pas réfléchi lors de l'élaboration d'un projet de territoire.

9 | « Le classement d'une zone en AU [à urbaniser] est une brèche ouverte à l'artificialisation qui peut malgré tout être contrôlée par les élus locaux. En effet, en déposant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un terrain, ils peuvent cadrer le futur projet immobilier. [...] Les OAP sont [...] un outil précieux à disposition des élus pour assurer la qualité de l'artificialisation et donc limiter cette dernière sur des zones classées AU, définir des orientations par rapport à l'insertion paysagère par exemple. ». (voir le rapport complet pour plus de détails).



## DES SCHÉMAS COGNITIFS POUVANT FAIRE OBSTACLE À L'ÉMERGENCE DE NOUVELLES FORMES URBAINES

Un travail similaire a été effectué auprès des autres acteurs de l'aménagement. Ceux-ci peuvent effectivement être pris dans des schémas cognitifs susceptibles de faire obstacle à l'émergence d'une offre d'habitat compatible avec l'objectif ZAN.



## DES REPRÉSENTATIONS PARTAGÉES AU CENTRE DU JEU D'ACTEURS

**Une crainte partagée face à l'émergence possible d'un habitat dense, à l'échelle individuelle comme collective**

À l'échelle de chaque catégorie d'acteurs de l'habitat sur le territoire, des facteurs d'ordre cognitifs et sociaux viennent expliquer des dynamiques d'engagement individuel en faveur de la promotion d'une offre d'habitat contribuant activement à l'artificialisation des sols sur le territoire de la CCNY. Pour autant, des dynamiques du même ordre opèrent également à l'échelle collective.

Deux phénomènes ressortent en particulier. Le premier concerne la notion de **densité urbaine qui est systématiquement associée à des représentations négatives**, aussi bien chez les élus, les acteurs économiques ou chez les habitants. Si la crainte de l'émergence d'un habitat dense est partagée, les raisons sont parfois distinctes. Cette dimension partagée de la représentation est donc susceptible de jouer une fonction tout aussi sociale, comme le maintien d'une norme, potentiellement implicite, à l'échelle du groupe. La représentation négative de la densité peut alors entretenir, voire renforcer, une attitude défavorable de l'ensemble des acteurs à l'émergence d'une offre dense sur le territoire et enfermer les acteurs dans une dynamique de statu quo.

**Une difficulté à s'engager dans une nouvelle voie, à cause d'un sentiment d'isolement dans l'écosystème d'acteurs**

Le second phénomène cognitif opérant au niveau de l'écosystème repose sur les **représentations que chaque acteur entretient des autres avec lesquels il interagit**. Elles influencent son propre engagement dans une dynamique de changement. Des décalages importants peuvent s'observer entre la représentation qu'un acteur se fait de la capacité ou de la motivation d'un collaborateur ou d'un client par exemple, à prendre un risque équivalent et à s'engager dans une nouvelle voie, ou de la confiance qu'il est possible d'accorder à un concurrent lorsque le changement nécessite des transformations à l'échelle d'un secteur économique. Plus les représentations sont **déformées**, plus il y a de risques d'immobilisme, par manque de communication et de partage, ou par la formation d'a priori, voire de méfiance vis-à-vis des autres acteurs. Ces représentations incorrectes, voire **stéréotypées**, empêchent la bonne coordination des acteurs et l'émergence d'une dynamique de changement collective.

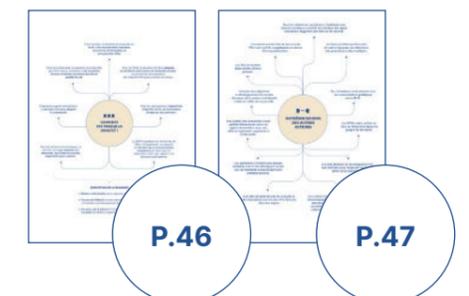




Figure 5 | Exemples de mécanismes cognitifs et sociaux susceptibles d'entraver l'engagement des élus locaux dans l'action en faveur du développement d'une offre d'habitat sobre en foncier.



Figure 6 | Types d'obstacles cognitifs susceptibles d'expliquer en partie le manque d'engagement des acteurs de l'habitat dans le développement d'une offre compatible avec l'objectif ZAN sur le territoire d'étude.

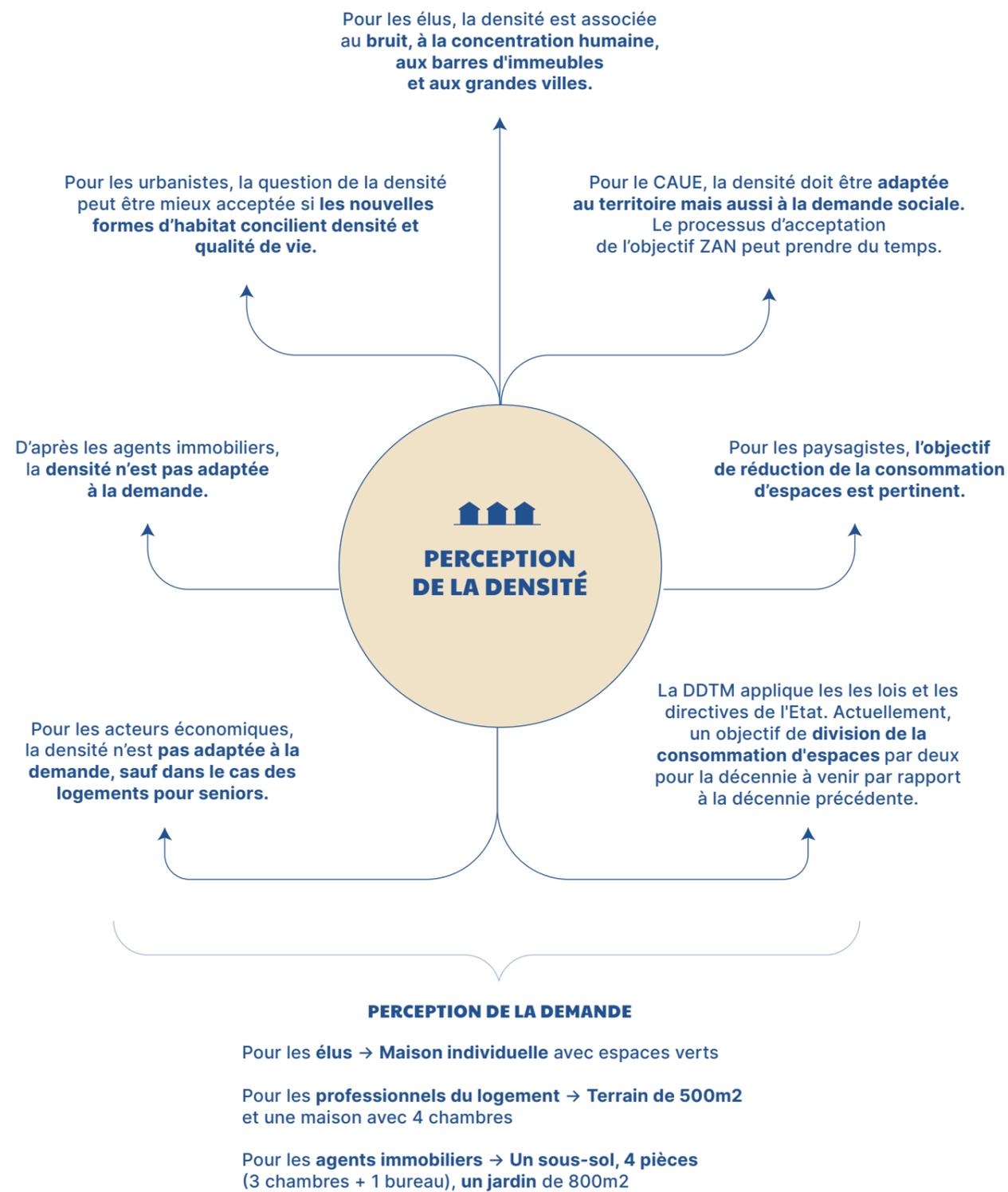


Figure 7 | Une attitude négative envers la densité entretient une représentation sociale partagée favorisant le statu quo au sein de l'écosystème de décision structurant l'offre d'habitat sur le territoire.

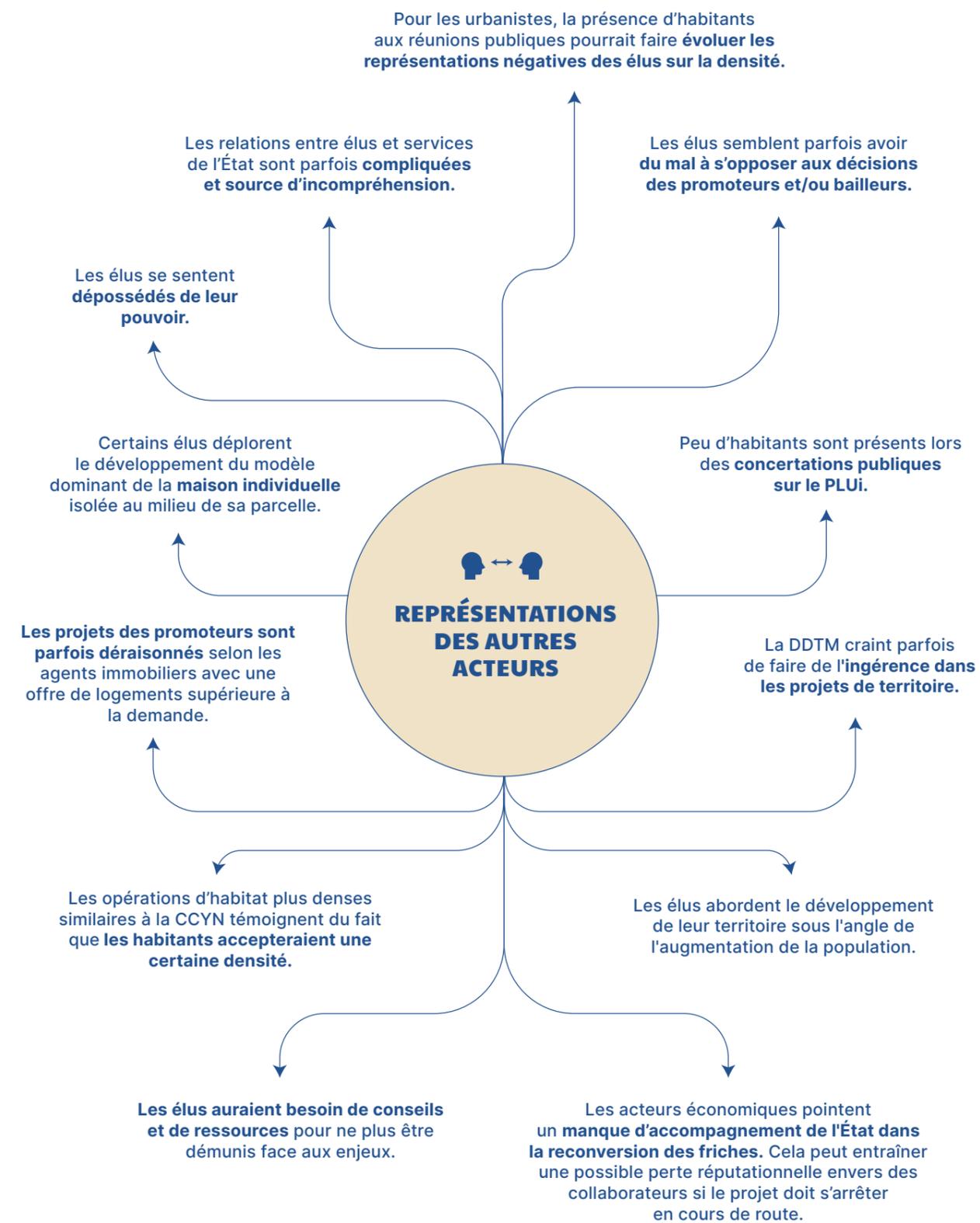


Figure 8 | Exemples de représentations réciproques que des acteurs peuvent avoir les uns sur les autres et qui sont susceptibles d'impacter une dynamique de changement collective.

# 4

---

**DE LA  
COMPRÉHENSION  
DES PROCESSUS  
EN ŒUVRE AUX  
POSSIBILITÉS  
D'ACTION SUR  
LES TERRITOIRES**

---

# DU DIAGNOSTIC AUX POSSIBILITÉS D'ACTION

**Afin de rendre opérationnels les enseignements de cette étude, mais aussi d'initier des changements de méthode et de travail en commun sur les territoire, des pistes d'actions mêlant terrain et approches comportementales sont possibles dès maintenant.**

À l'issue du diagnostic, en croisant les apports bibliographiques, les visites de terrain, les ateliers et entretiens avec les élus et les acteurs de l'habitat ainsi que le questionnaire et les focus groupes avec les habitants, plusieurs ateliers de co-construction ont été menés avec les membres du comité technique de

l'étude pour identifier des pistes d'action à expérimenter sur le territoire. Voici quelques exemples de pistes d'action identifiées suite au travail de diagnostic effectué sur le territoire de la Communauté de communes Yvetot Normandie :

## EX. 1 : PRENDRE EN COMPTE LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES HABITANTS

### Éléments de diagnostic :

L'évolution sociale (décohabitation, séparation, nouvel enfant) et la trajectoire temporelle (vieillesse, accidents de la vie) de la constitution des ménages sont faiblement intégrées dans l'offre d'habitat. Certains ménages sont contraints de déménager sur un autre territoire, faute d'alternatives existantes locales. À l'inverse, certains ménages déménagent au sein de la même commune ou dans la commune voisine pour un logement récent, car l'offre est abondante pour une certaine catégorie de ménages, notamment les familles de classe moyenne.

### Proposition pour surmonter les freins identifiés :

Favoriser la prise en compte du desserrement des ménages par les élus, mais aussi l'adaptation des logements aux parcours de vie, dans la planification et lors de la réalisation d'opérations d'habitat. L'objectif ici est de montrer que les besoins évoluent tout au long de la vie, que les populations sont dynamiques et que le rapport à l'habitat et au territoire a changé. On ne passe plus toute sa vie au même endroit, dans

le même logement. Lorsqu'un projet est en réflexion sur un potentiel foncier, il convient que la collectivité établisse un diagnostic territorial en se demandant de manière systématique : « Pour quels futurs habitants seront ces logements ? Qui va s'y installer ? Est-ce que l'offre que je propose est déjà existante sur ma commune ou au sein de l'EPCI ? Ne vais-je pas générer des logements vacants ailleurs dans mon centre-ville ou dans les communes voisines ? ». Une compréhension fine des besoins sur la commune est primordiale avant toute action, ainsi qu'une appréhension des liens et des usages en termes d'espaces publics, de parcs, de lieux de rencontres, etc. Afin d'avoir une réflexion la plus pertinente possible avant de s'engager, il est nécessaire de s'entourer de partenaires ressources tels que le Parc Naturel Régional (PNR), le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE), la Direction Départementale des Territoires (et de la Mer), l'Établissement Public Foncier (EPF) et les agences d'urbanisme qui peuvent conseiller, organiser des visites de quartiers ou d'opérations voisines, animer des ateliers ou encore apporter de l'ingénierie.

## EX. 2 : IMAGINER ENSEMBLE DES ALTERNATIVES DÉSIRABLES

### Éléments de diagnostic :

Les élus peuvent avoir des croyances limitantes en matière de développement territorial. Le poids de l'école est très important dans la prise de décision et les élus tentent principalement de favoriser l'installation de nouvelles familles. Par ailleurs, ils constatent un décalage entre l'identité perçue de leur territoire et les modes d'habiter incarnés par les nouveaux arrivants. Ils sont pris en étau entre la fin d'un modèle, qui reste le produit le plus largement proposé, et les enjeux actuels écologiques, économiques et sociaux à prendre en compte. Ils peuvent se sentir impuissants ou démunis dans les démarches de planification ou dans les phases de négociation pour proposer ou permettre l'apparition de nouvelles formes urbaines et d'aménagement des espaces.

### Proposition pour surmonter les freins identifiés :

Organiser des ateliers de prospective et de mise en discussion qui permettent :

- 1) de rendre concrètes les implications des désirs des élus, c'est-à-dire s'interroger sur l'évolution probable du cadre de vie si le territoire continue de s'étaler par exemple ;
- 2) de se projeter dans des alternatives souhaitables et d'enclencher une dynamique pragmatique de changement pour proposer un autre avenir possible ;
- 3) de porter de l'attention aux espaces non bâtis qui peuvent être garants d'une bonne qualité de vie sur leur commune.

Ces ateliers pourraient être menés auprès de différents publics, élus, habitants, écoles.

## EX. 3 : PENSER LA VILLE POUR ET AVEC LES ENFANTS

### Éléments de diagnostic :

La place des enfants dans le choix d'habitat est déterminante et très normée chez les parents et dans la société. Une pensée largement partagée, qui favorise la persistance de l'idéal pavillonnaire, serait que « les enfants s'épanouissent dans une maison avec un jardin sécurisé ».

### Proposition pour surmonter les freins identifiés :

Proposer aux enfants et aux parents de dessiner des nouveaux imaginaires, plus denses et plus adaptés à leurs besoins, lors d'un événement participatif, festif

et ludique. Cet événement pourrait être organisé en association avec une école pour faire réagir sur la question de l'artificialisation des sols et de son impact pour les générations futures, tout en sensibilisant les parents aux effets induits par un type d'habitat peu dense sur les enfants (déplacement en voiture, manque d'activité, sécurité, etc.).

En effet, ces ateliers permettraient de comprendre les besoins des parents et des enfants sur l'usage des espaces extérieurs et des espaces de jeux et d'interroger les besoins qui pourraient être satisfaits dans des espaces publics repensés ou dans des espaces partagés au sein d'unités d'habitat.

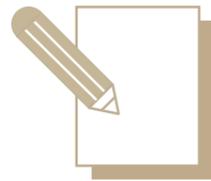
## EX. 4 : COMPRENDRE LE JEU D'ACTEURS SUR UN TERRITOIRE

### Éléments de diagnostic :

De nombreux acteurs interviennent dans la fabrication de l'habitat. Il est parfois difficile de comprendre les rôles et marges de manœuvre de chacun. Les élus peuvent alors se sentir dépassés et déléguer ce domaine à ceux qu'ils considèrent comme des experts.

### Proposition pour surmonter les freins identifiés :

Sur la base du travail de cartographie, un jeu de rôle pédagogique pourrait être développé, pour permettre aux élus notamment, de comprendre tour à tour le rôle et l'impact de chacun des acteurs de l'habitat mais également les marges de manœuvre associées à chaque type d'acteur. En complémentarité, ce jeu servirait de support pour imaginer des dynamiques de changement à partir de scénarios alternatifs.



## “MIEUX COMPRENDRE POUR MIEUX AGIR” : DE LA COMPRÉHENSION DES OBSTACLES AU CHANGEMENT VERS LA PROPOSITION DE PISTES DE SOLUTION

Les premiers éléments de compréhension fournis par cette étude nous offrent des **clés de lecture essentielles pour décrypter les choix et pratiques au cœur des dynamiques d'artificialisation liée à l'habitat**. Ce travail de diagnostic permet de développer des politiques publiques plus ancrées dans la réalité des acteurs du territoire et d'ajuster l'accompagnement à leur situation. Cet accompagnement sur mesure facilite la compréhension et le dépassement des craintes, mais également la mise en place d'un système local plus propice à l'engagement, dans une **dynamique de changement volontaire, satisfaisant les objectifs de préservation de l'environnement**.

Voici ci-dessous une illustration en 4 étapes d'une démarche d'intégration des sciences « comportementales » à l'élaboration d'une politique publique par la Direction Interministérielle de la Transformation Publique (DITP)<sup>10</sup>.

10 | Voir le manuel méthodologique de l'approches comportementales à l'usage des décideurs : <https://www.modernisation.gouv.fr/outils-et-formations/manuel-methodologique-de-lapproche-comportementale-lusage-des-decideurs>



### DÉFINITION DU PROJET

- Définition du contexte et de la problématique
- Identification des objectifs
- Identification des ressources et des contraintes



### DIAGNOSTIC DE LA SITUATION

- Revue de la littérature et parangonnage
- Enquête de terrain
- Analyse comportementale



### DESIGN DE LA SOLUTION

- Idéation des pistes d'actions
- Cadrage éthique et méthodologique des pistes d'actions



### TEST DE LA SOLUTION

- Expérimentation de terrain



**Documentation** | Suite à l'atelier avec les élus de Bois Himont, sur un terrain en renouvellement urbain, la commune a travaillé à la réalisation d'une OAP sectorielle, afin d'intégrer les enjeux de densité, de ruissellements et de circulations. Cette OAP a été établie en lien avec la Communauté de communes Yvetot Normandie et le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normandie.

5

---

**PERSPECTIVES :  
CONCILIER LES  
BESOINS DES  
HABITANTS  
ET LES ENJEUX  
ENVIRONNE-  
MENTAUX**

---

# CONCILIER LES BESOINS DES HABITANTS ET LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

## Comment faire évoluer le choix d'habitat individuel qui, dans sa forme actuelle, est responsable de l'artificialisation galopante d'espaces agricoles, naturels et forestiers, vers des formes d'habitat plus respectueuses des équilibres tant environnementaux qu'humains ?

En mobilisant les sciences cognitives et sociales, cette étude a permis de mieux comprendre, à l'échelle d'une communauté de communes, la manière dont les aspirations et les choix d'habitat se construisent, le rôle joué par les élus et les acteurs de l'aménagement urbain dans la structuration de l'offre de logements et la manière dont les jeux d'acteurs perpétuent la production de constructions consommatrices d'espaces.

En comprenant les ressorts qui sous-tendent les dynamiques offre-demande, de nouvelles marges de manœuvre se dessinent car il devient plus facile de savoir où agir. Des leviers d'actions se révèlent alors dans un écosystème de décision pourtant complexe et dont la trajectoire semble déterminée. Ainsi, les principaux endroits de changement sont :

→ **l'intégration du parcours résidentiel et l'adaptation de l'offre aux besoins des habitants** tout au long de la vie : des logements plus petits et centraux pour les seniors, des constructions mixtes pour favoriser la vie sociale et générationnelle, des espaces adaptés aux enfants,

→ **des bâtiments rénovés** et efficaces énergétiquement,

→ **des espaces partagés pour la vie sociale**, tout en proposant des habitats préservés des vis-à-vis,

→ **garantir l'accès à des espaces de nature** à pied ou à vélo dans chaque commune, pour chaque habitant,

→ **le prix de sortie n'est pas un critère indépassable**, tant que les fonctionnalités et la qualité du logement sont cohérents,

→ **favoriser le travail collectif, le dialogue et l'implication des habitants** pour dessiner les communes de demain mais aussi pour donner à voir ce qui existe déjà et ce qu'il est déjà possible de faire.

En somme, les formes urbaines et l'aménagement des territoires peuvent changer ; pour cela, les moyens d'action et la méthodologie mis en œuvre doivent aussi se transformer.

**Favoriser la mise en situation et le croisement des regards pour des opérations qualitatives et adaptées à chaque territoire**

**Plus qu'une boîte à outils ou un guide pas à pas, c'est une méthodologie de projet qui ressort de la démarche menée.** En effet, les élus ont partagé leur prise de conscience d'un changement nécessaire mais aussi de leur difficulté à trouver comment intervenir dans un processus complexe. Les habitants ont montré de l'intérêt et de la curiosité pour des modes d'habiter plus partagés. Ils ont rappelé l'importance d'avoir accès à des espaces extérieurs et à des habitats de qualité respectant leurs besoins tout au long de la vie et leur intimité.

Certains promoteurs souhaiteraient développer des formes urbaines alternatives, nouvelles et en phase avec les enjeux de densité et de multifonctionnalité des espaces, mais ils se trouvent parfois bloqués face à la réalité économique.

Les mécanismes cognitifs et sociaux mis en avant dans cette étude pourvoient, quant à eux, une grille de lecture complémentaire aux approches de diagnostic mobilisées dans l'étude des problématiques d'habitat et d'artificialisation de sols. **Ces résultats entendent mettre l'accent sur l'importance de mobiliser ces champs de connaissances pour décrypter et caractériser les multiples dimensions humaines au cœur des dynamiques de transformation des territoires face aux impératifs de transition écologique et sociale.**

Par exemple, les cartographies proposées pour rendre compte des jeux d'acteurs ne prétendent pas à l'exhaustivité, au contraire, elles appellent à questionner les écosystèmes d'autres territoires, et à d'autres échelles, pour identifier les secteurs et acteurs clés. La conduite d'ateliers, que ce soit avec des élus ou avec des habitants, permet de démontrer la possibilité de changement par le dialogue et par la mise en situation.

**Il semble désormais nécessaire de travailler en collectif, de croiser les regards, les expertises et les connaissances de terrain, afin de favoriser l'émergence d'opérations qualitatives et adaptées dans l'espace et dans le temps. Cette méthodologie se veut inspirante et originale, afin de faire différemment, notamment en amont de la révision des documents d'urbanisme.**

**Dans un contexte de ZAN, anticiper les évolutions du bâti et penser la stratégie foncière collectivement, pour un équilibre entre habitats, activités et espaces naturels**

Jusqu'à présent, le modèle de développement d'une commune était fondé sur une consommation d'espaces naturels et de ressources, sur des incitations fiscales à bâtir rapidement et toujours plus ainsi que sur des marchés publics généralement peu contraignants et favorables aux moins-disants. Aujourd'hui le paradigme change, mais les modèles demeurent. La ressource foncière devient rare, notamment dans le contexte d'objectif ZAN. L'enveloppe déjà bâtie est en partie suffisante pour repenser l'habitat surtout quand les exigences écologiques et climatiques appellent à la modération. Ce nouveau contexte nécessite d'apprendre à reprendre le temps : anticiper les évolutions, réfléchir en amont et à plusieurs, inscrire les opportunités foncières dans des stratégies plus larges et adapter la méthodologie et les outils pour chaque situation.

**Il semble désormais impératif pour les collectivités de s'interroger régulièrement sur la qualité des espaces bâtis et des espaces non bâtis de leurs territoires, sur les fonctionnalités et les usages qu'ils permettent.** Par exemple, porter du soin aux espaces non bâtis en proposant des espaces végétalisés, suffisamment étendus et protégés des circulations motorisées permettra de diminuer le besoin ou la taille des jardins individuels. De plus, établir un diagnostic du bâti existant, dont le bâti vacant, et comprendre à quels endroits l'espace peut être recomposé par de la réhabilitation ou de la renaturation, peut éviter la nécessité de construire du neuf, mais aussi contribuer à l'amélioration de la qualité de vie. Lorsque de nouveaux habitats sont nécessaires, alors tout un nouveau questionnement prend place : l'articulation et l'intégration du nouveau avec l'existant, la prise en compte des besoins des populations déjà présentes notamment des personnes âgées, le besoin de plus d'espaces publics verts et coupés des axes de circulation, etc. **Construire de l'habitat devient alors une problématique intégrée à l'ensemble de la dynamique du territoire. Ce n'est pas seulement fournir un toit, mais aussi proposer une manière d'habiter en commun.** Cette méthodologie de projet peut intervenir tout au long de la vie d'un territoire, par anticipation des politiques publiques afin de pouvoir répondre à des appels à projets et ainsi de bénéficier de financements complémentaires.

**Activer le partage de connaissances et le questionnement permanent pour donner de l'opérationnalité et de la consistance aux documents de planification**

**Pour enrichir la réflexion et garantir une adaptation des réponses au contexte local, il est essentiel de s'entourer des partenaires locaux et des acteurs techniques.** C'est une façon de mieux percevoir les réalités sociales, économiques, écologiques d'un territoire, de se donner plus de chances d'avoir des sources d'inspirations adaptées mais aussi des expériences passées qui permettent de trouver les bons outils, de se poser les bonnes questions, notamment dans une dynamique de réalisation de documents de planification. Les OAP représentent en cela un outil puissant mais encore sous-valorisé. **Anticiper et projeter une vision commune sur un territoire, grâce à des ateliers de travail, à des projets ludiques, à des animations avec des écoles, etc., rend possible l'intégration de paramètres pertinents dans les OAP.**

**L'expérience auprès des élus d'Allouville-Bellefosse et de Bois-Himont a montré une réelle possibilité de sensibilisation et d'action. La commune de Bois-Himont a d'ailleurs réalisé depuis une OAP, sur le périmètre de travail, en renouvellement d'un tissu déjà urbanisé.** Les séquences d'atelier avec les habitants ont soulevé la possibilité d'imaginer de nouveaux habitats et des espaces partagés, si tant est que le temps soit pris pour élaborer un cahier des charges en commun. Des visites d'opérations d'habitat, avec des élus et des habitants, pour donner à voir ce qui existe et qui sort du paradigme actuel constitue ainsi un levier d'action simple et immédiat.

**La DDTM de la Seine-Maritime a lancé l'élaboration d'une cartographie des opérations d'aménagement désirables en coordination avec les paysagistes et les architectes conseils des structures départementales.** Ce type d'initiative a pour ambition de donner des outils aux collectivités pour redonner de la capacité de projection. La localisation des projets seino-marins permettra également aux élus et aux techniciens, voire aux partenaires de l'aménagement, d'effectuer des visites de sites, d'effectuer des ateliers in situ, de favoriser les retours d'expériences entre élus, entre techniciens, entre élus et techniciens, mais aussi avec des habitants pour imaginer ensemble les formes urbaines de demain sur leurs territoires.

### **Utiliser la prospective pour faire émerger de nouveaux imaginaires communs sur les territoires et ainsi engager le changement**

Ce travail de recherche-action est donc une première étape vers le changement de pratiques et de modèle d'aménagement des territoires. **Des actions prospectives semblent complémentaires et pourraient être déployées, afin de rendre possible des futurs désirables et imaginés en commun.** D'autres territoires ont lancé des démarches prospectives pour imaginer les territoires de demain avec les habitants. Par exemple, le festival Les Anthroposcènes à Evreux, proposait aux participants de se projeter en 2090, dans une trajectoire similaire à la trajectoire actuelle. La problématique est la suivante : « Quels messages souhaitez-vous faire passer aux citoyens de 2020 afin de corriger la trajectoire de l'inaction climatique ? ». Le PNR de Brière, dans les Pays de La Loire, de son côté, a lancé un laboratoire de transitions « Brière 2060 », afin d'imaginer l'urbanisme de demain répondant aux enjeux du ZAN et de la nature en ville, et permettant d'élaborer une charte ambitieuse.

**Pour donner suite à cette étude, la DDTM de la Seine-Maritime souhaite communiquer largement sur les résultats et les questionnements qui en découlent, mais aussi continuer de collaborer avec les acteurs de l'aménagement pour avancer sur le terrain opérationnel. Les résultats de cette étude ont vocation à venir enrichir les discussions au sein d'autres collectivités territoriales et à être diffusés auprès des acteurs de l'aménagement.** Une veille continue sur les démarches de densification, de lutte contre la vacance des logements, de formes urbaines désirables et de démarches de renaturation sur le territoire seino-marin est également menée pour accompagner au mieux les collectivités dans les problématiques de transitions.

## CONTACT

### DDTM de la Seine-Maritime :

- Service Connaissances Aménagement et Urbanisme (SCAU) : [ddtm-scau@seine-maritime.gouv.fr](mailto:ddtm-scau@seine-maritime.gouv.fr)
- Service Transitions Ressources et Milieux (STRM) : [ddtm-strm@seine-maritime.gouv.fr](mailto:ddtm-strm@seine-maritime.gouv.fr)
- Service territorial de Rouen (STR) : [ddtm-str@seine-maritime.gouv.fr](mailto:ddtm-str@seine-maritime.gouv.fr)
- Service territorial du Havre (STH) : [ddtm-sth@seine-maritime.gouv.fr](mailto:ddtm-sth@seine-maritime.gouv.fr)
- Service territorial de Dieppe (STD) : [ddtm-std@seine-maritime.gouv.fr](mailto:ddtm-std@seine-maritime.gouv.fr)

### Coordinatrice pour le volet territorial :

Nathalie Léglise : [nathalie.leglise@seine-maritime.gouv.fr](mailto:nathalie.leglise@seine-maritime.gouv.fr)

Chargée de mission biodiversité et stratégie foncière

Service ressources transitions et milieux

Direction départementale des territoires et de la mer de la Seine-Maritime

### Coordinateur pour le volet sciences cognitives et sociales :

Thibaud Griessinger : [thibaud.griessinger@gmail.com](mailto:thibaud.griessinger@gmail.com)

### Retrouvez l'ensemble des livrables sur le site de Normandie Artificialisation :

<https://www.normandie-artificialisation.fr/quel-apport-des-sciences-comportementales-pour-r17.html>



