



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

mission

37

Ré

Résonance

Cahier n°2

ENSEIGNEMENT N°2

Habiter un logement adaptable dans un environnement agréable

En mai 2020, l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours s'est engagée dans une démarche, Mission Résonance, visant à apprendre collectivement de la crise du coronavirus pour formuler des propositions d'actions adaptées pour l'avenir du territoire.

La première étape de la mission a consisté à écouter les acteurs locaux : citoyens engagés, élus, familles, médecins, directeurs d'Ehpad (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), chefs d'entreprise, représentants des associations, du service public, du monde économique, etc. Plus de 70 entretiens ont ainsi été réalisés en deux mois où il était principalement question du vécu des interviewés de la période de confinement du 17 mars au 11 mai 2020, des agilités et freins révélés ou exacerbés par la crise sanitaire ainsi que des opportunités et risques qui en découlent. La seconde étape consiste à tirer les principaux enseignements de cette phase d'écoute territoriale. Ce document développe les récits liés au lieu de vie. Il croise le regard des acteurs de terrain avec des données et expertises locales ou nationales. La troisième étape se concentrera sur la mise en action de quelques problématiques jugées prioritaires à traiter sur le territoire.

ENSEIGNEMENT N°2

Habiter un logement adaptable dans un environnement agréable

LE CONSTAT : DES ENVIES D'ESPACE ET DE NATURE

“ La résidence avec jardin n'est pas un effet de mode. Elle est principalement prisée des jeunes couples. Certains ont besoin de se réunir, de se revoir. [...] Avoir un extérieur devient vraiment un élément nécessaire.

Arnaud Nicolas Planchon, gérant d'une agence immobilière dans le Chinonais in La Nouvelle République, 25/08/2020

Le confinement a mis en exergue les inégalités de logement et confirmé les aspirations des Français à vivre dans une maison avec jardin. Le plébiscite pérenne et croissant pour cette forme d'habitat s'agrément au fil du temps d'attentes en matière de calme, de jardin, d'environnement. La pandémie de la Covid-19 et ses incidences ont accentué cette tendance, à l'échelle nationale comme en Touraine.

En Indre-et-Loire, deux ménages sur trois occupent une maison dont ils sont très majoritairement propriétaires. Ce type de biens tend à se développer dans les espaces périurbains et ruraux. Leur construction est plus particulièrement dynamique dans les secteurs bien connectés à la métropole de Tours. Reflet de cette attractivité, on voit se dessiner des couronnes de prix dégressifs à partir du cœur urbain.

Le choix d'un logement s'appuie à la fois sur ses caractéristiques propres et sur son environnement. La distance au lieu d'emploi participe des critères de localisation. En Indre-et-Loire, un tiers des actifs occupés travaillent dans leur commune de résidence. La spécialisation éconómico-résidentielle des territoires concourt à la baisse de ce taux. Au cours des cinquante dernières années, l'habitat s'est développé davantage que l'emploi dans plus de 80% des communes du département.



20 interviewés sur 74

ont évoqué les enjeux relatifs à leur lieu de vie (notamment les habitants et les acteurs publics).

L'impression de calme et de nature pèsent également dans la décision de la plupart des ménages. À l'échelle du département, la moitié des logements existants se situent à moins de 50 mètres d'un espace agro-naturel. Cette proportion varie fortement d'une commune à l'autre. Elle est inférieure à 50% dans 25 communes, dont Saint-Pierre-des-Corps et La Riche avec moins de 20% de leur parc immobilier dans cette situation.



7 Français sur 10

souhaitent vivre dans une maison contre moins de 6 sur 10 il y a 5 ans.

56%



des Français estiment que la période de confinement a fait évoluer leurs éléments d'appréciation du logement.

- Deux tiers d'entre eux mentionnent la présence d'un espace extérieur comme premier critère ayant pris de l'importance.
- Viennent ensuite des espaces habitables plus généreux, pour chaque membre du foyer et pour vivre en commun.

Source : Ifop, baromètre sur les conditions de vie et de travail des Français à l'épreuve du confinement, étude réalisée pour BNP Paribas Real Estate, avril 2020.

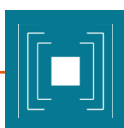
REGARDS SUR LA SITUATION ACTUELLE ET « LE MONDE D'APRÈS »

LA « BONNE » DISTANCE ENTRE LOGEMENT ET LIEU D'EMPLOI : DES CHOIX PERSONNELS PLURIELS, CONFIRMÉS PAR LA PÉRIODE DE CONFINEMENT.

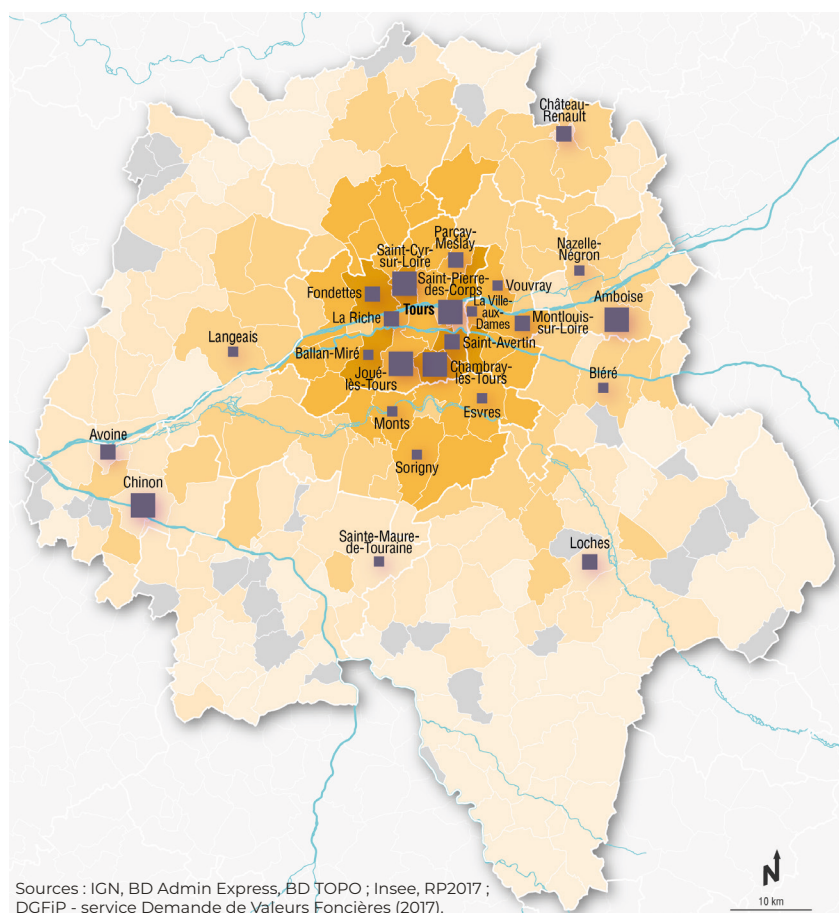
Parmi les interviewés, deux philosophies se côtoient. D'une part, les tenants de la proximité, quel que soit leur âge et leur statut par rapport à l'emploi, résident plutôt en milieu urbain. D'autre part, les actifs qui privilégient l'acquisition d'une maison avec jardin à un temps de trajet « acceptable » de leur lieu de travail vivent à 20 ou 30 minutes de ce dernier. En outre, certains avancent le besoin d'un « sas de décompression » permis par la distance entre le domicile et le lieu d'emploi. Dans ces deux courants, le confinement conforte la façon d'appréhender cette facette de l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle.

La situation du printemps 2020 apporte cependant une nuance. En effet, certains bénéficiaires du télétravail envisagent d'évoluer vers un allongement de la distance entre leur domicile et leur lieu d'emploi. Ils se disent que si le trajet est à effectuer moins fréquemment, ils peuvent accepter un temps de déplacement plus important... dans l'optique de gagner en qualité de vie. Cet allongement des distances est évoqué à plusieurs échelles, du Tourangeau travaillant à Paris qui ne résiderait plus au pied de la gare à l'habitant de la première couronne de la métropole tourangelle qui s'installerait en deuxième couronne.

À l'inverse, quelques interviewés pensent qu'« il faut rapprocher le travail des gens ». La production de logements à proximité des pôles d'emplois constitue une première piste. Le télétravail, à son domicile ou dans un espace de coworking, en est une autre. La relocalisation d'emplois dans les espaces aujourd'hui à forte dominante résidentielle encore une autre. Cette vision suppose notamment une couverture des espaces urbanisés par des infrastructures numériques très performantes.



MARCHÉ DE LA MAISON ET PRINCIPAUX LIEUX D'EMPLOI



Prix de vente médian entre 2013 et 2016

- Supérieur à 220 000 €
- De 180 000 € à 219 000 €
- De 140 000 € à 179 999 €
- De 100 000 € à 139 000 €
- Inférieur à 100 000 €
- Échantillon insuffisant

Pôles d'emplois en 2017

(communes de plus de 1 500 emplois)

Tours 82 600 emplois

- Entre 5 000 et 15 000 emplois
- Entre 2 500 et 4 999 emplois
- Entre 1 500 et 2 499 emplois

Sources : IGN, BD Admin Express, BD TOPO ; Insee, RP2017 ; DGFIP - service Demande de Valeurs Foncières (2017).

LE RENOUVEAU DES CAMPAGNES : MIRAGE OU OPPORTUNITÉ ?

Crise sanitaire comme opportunité de revitalisation des campagnes ? Voilà une question qui partage. D'une manière générale, la plupart des interviewés revendiquent leur mode de vie actuel, comme ils l'ont fait pour leur choix de lieu de résidence en termes de distance par rapport à l'emploi. Au-delà de ces postures initiales, les différents avis sur le sujet émanent de regards opposés sur la capacité et la nécessité d'effectuer un virage par rapport aux habitudes passées.

D'aucuns avancent que le renouveau des campagnes serait imminent, avec son lot de nouveaux arrivants, d'animation de centre-bourg et de dynamisme socio-économique. Ils en veulent pour preuve l'attractivité renforcée de leur commune où les ventes de logements se concluent à un rythme plus important que précédemment. Un agent immobilier témoigne de la difficulté à entrer des biens dans son portefeuille du fait de transactions aisées, réalisées de particulier à particulier. Les optimistes imaginent que ce phénomène amènera une résorption de la vacance.

Les habitants d'espaces périurbains et ruraux que nous avons rencontrés présentent la qualité de vie à la campagne comme plus saine qu'en ville et comme élément d'explication de ce dynamisme retrouvé. Ceux-ci décrivent leur situation de confinement comme chanceuse. Cette période y aurait été plus facile et plus agréable qu'en ville. En outre, les valeurs villageoises de solidarité et d'entraide sont portées aux nues. La campagne apparaît ici comme le lieu où les besoins essentiels sont comblés : alimentation de proximité, rapport immédiat à la nature, sentiment de liberté, etc. Un habitant tempère simplement cette représentation idyllique par le contrôle social qui règne dans ce type d'espace.

“ La qualité de la vie à la campagne existe ; la crise a permis aux gens de prendre conscience de la chance qu'ils ont d'habiter dans un environnement sain et ouvert. ”

Un maire du sud de la Touraine.

Cette opportunité de renouveau pour les campagnes ne fait pas l'unanimité au sein des interviewés. Certains pensant que c'est un leurre, arguant que la crise sanitaire ne change ni la donne ni les pratiques des habitants. Quoi qu'il en soit, ce dynamisme retrouvé ne concernerait de fait pas l'ensemble des territoires. Le réinvestissement des espaces périurbains et ruraux semble plus particulièrement apparenté aux communes bien connectées à la métropole de Tours.

Par ailleurs, des habitants de communes urbaines ont mis en avant les avantages de cette localisation choisie. La ville a pour eux quelque chose de rassurant, en plus de proposer une offre territoriale fournie, incluant des espaces verts. Un promoteur précise qu'« il y a une vraie clientèle pour le centre-ville », même s'il mentionne des difficultés à sortir des projets dans ce secteur où le foncier se raréfie et l'équation économique d'opérations de réhabilitation peine à trouver un équilibre.

D'une manière générale, il plaide pour une approche élargie du marché immobilier. Le choix du lieu d'habitation des ménages s'effectue au sein d'un périmètre, plus ou moins étendu. Une famille compare par exemple ce que son budget lui permet d'acheter à Tours nord comme à quelques kilomètres de là. Une personne interviewée évoque l'envie de se rapprocher de la ville en vendant sa maison à la campagne pour acheter un grand appartement avec terrasse. Compte tenu des prix de vente respectifs de ces deux types de biens, ce projet ne peut se réaliser pour le moment.

“ Demain j'ai envie d'aller plus près de la ville dans un appartement de 100 m² avec une terrasse de 50 m². Financièrement c'est compliqué : le prix de vente de la maison à la campagne ne suffit pas pour accéder au bien souhaité en ville. ”

Un habitant d'une commune périurbaine bien connectée à la métropole tourangelle.

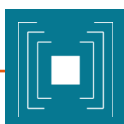
EXTÉRIEUR : UNE ENVIE COLLECTIVE, DES CONTRAINTES TECHNIQUES ET FINANCIÈRES

Que ce soit les habitants directement ou les professionnels du logement et les élus qui se font l'écho de leurs demandes, tous expriment l'intérêt de disposer d'un extérieur privatif. Pour certains, la situation actuelle est conforme à leurs attentes. Pour d'autres, elle pourrait être améliorée. Cette aspiration générale vaut aussi bien pour l'habitat collectif que pour le logement individuel.

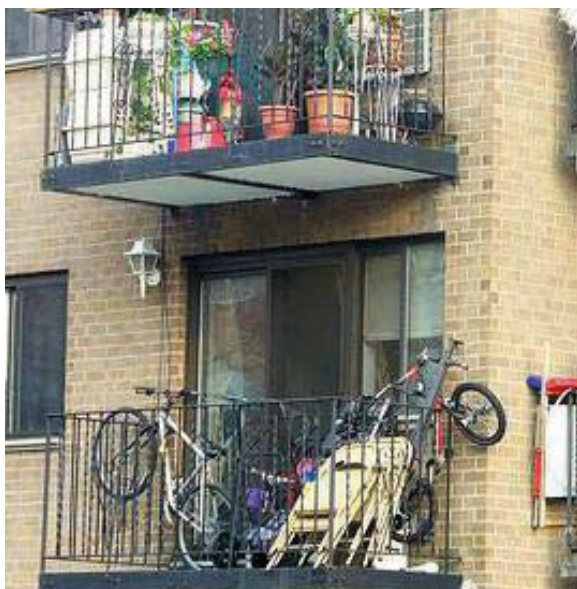
Dans le premier cas, il s'agit de bénéficier d'un balcon ou d'une terrasse. Les acteurs de l'aménagement et de la construction que nous avons rencontrés confirment des réflexions d'ores-et-déjà engagées sur le sujet pour ce qui est de la production neuve. Toutefois, ils avancent que la présence de cet extérieur systématique pour chaque appartement semble peu probable (structure, coût, etc.). Cette configuration pose par ailleurs la question

de son occupation. Aujourd'hui, certains balcons sont investis comme « range-tout », ce qui génère un visuel peu qualitatif depuis la rue. Par suite, cela questionne l'arbitrage souvent réalisé entre pièce en plus et espace extérieur lors de la conception des logements.

Pour ce qui est de l'habitat individuel, les élus locaux interviewés mettent en avant l'importance du jardin dans les demandes de maisons et la nécessité que le dimensionnement de celui-ci soit adapté au contexte territorial. Ainsi, les attentes vis-à-vis de la taille du terrain sont présentées comme croissantes à mesure de l'éloignement de la ville de Tours. La conciliation des envies des ménages avec leur budget, l'offre proposée et les mesures de réduction de la consommation d'espace génèrent des compromis qui ne sont pas toujours perçus de manière positive par les différentes parties prenantes (services de l'État, collectivité locale, habitant).



QUELQUES EXEMPLES D'ESPACES EXTÉRIEURS



ESPACE ET MODULARITÉ : UNE PLACE POUR CHACUN ET CHAQUE FONCTION, SELON LES BESOINS DU MOMENT

Comme pour beaucoup de Français, les deux mois de confinement ont confronté les Tourangeaux à une occupation différente de leur lieu de résidence. Son usage a été permanent, par l'ensemble des personnes du ménage, voire avec quelques habitants supplémentaires (exemples d'étudiants ou de jeunes actifs qui ont résidé chez leurs parents). Les fonctions du logement se sont diversifiées. L'habitation est également devenue lieu d'étude, de travail, de loisirs, de ressourcement, etc.

Afin de maintenir un équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, les interviewés ont mis en avant la nécessité de disposer d'un espace dédié au télétravail. Pour certains, la surface habitable était suffisante pour le permettre. Pour d'autres, ce n'était pas le cas et il a pu être difficile à la fois de se concentrer pour exercer son activité professionnelle et d'effectuer une coupure entre les temps de travail et personnels.

En outre, cet usage professionnel de l'habitat nécessite un équipement suffisant. On pense par exemple à la qualité de la connexion internet et au matériel informatique. Ces considérations concernent également les résidences étudiantes.

De plus, le fait que chacun puisse bénéficier d'un espace « physique » et « psychologique » propre est apparu essentiel à une cohabitation facilitée. Une famille raconte ainsi que si elle devait être reconfinée, elle réaménagerait l'espace pour mieux l'adapter aux usages de chacun.

La capacité des logements à évoluer en fonction des besoins fluctuants apparaît ainsi intéressante mais pas forcément aisée. Au-delà d'un espace disponible suffisamment grand, cela suppose une capacité technique du bâtiment, des compétences et du temps pour moduler son logement. Pour autant, des professionnels de l'habitat précisent d'ores-et-déjà travailler sur des espaces intérieurs modulables comme sur la flexibilité des offres de maisons neuves au sein d'une même opération de logements.

RAPPORT À L'AUTRE : ÊTRE BIEN CHEZ SOI POUR MIEUX VIVRE AVEC LES VOISINS

Au cours du printemps 2020, l'occupation permanente de son logement, dans sa résidence principale ordinaire ou dans une autre habitation, a été l'occasion de se confronter aux enjeux de cohabitation, à différentes échelles et dans divers contextes territoriaux. Il en ressort des difficultés mais aussi des souhaits pour une offre résidentielle qualitative facilitant le vivre-ensemble.

Les Parisiens dérangés par les canons à corbeau.

Un maire du sud de la Touraine

Dans les territoires périurbains et ruraux, les personnes interviewées ont mis en avant des enjeux d'intégration. Ainsi, certains résidents non permanents venus passer les deux mois de confinement à la campagne ont eu des difficultés à cohabiter avec les agriculteurs, notamment pendant les périodes d'utilisation d'engrais et de pesticides. En outre, l'ancrage local des « nouveaux » habitants est mentionné comme un sujet majeur aux marges de progression importantes.

Dans les contextes urbains, la période de confinement a parfois été difficile à vivre dans certains immeubles. L'isolation phonique perfectible, les habitudes de vie variées et certains actes de délinquance ont concouru à des situations inconfortables. Un bailleur social note pour autant que tout un chacun a fait des efforts ; le nombre de conflits de voisinage recensés n'a pas augmenté.

Quelques conflits de voisinage [...] qu'on a vu apparaître du fait que les habitants étaient confinés, mais pas tant que ça ; les gens étaient assez respectueux.

Un gardien d'immeuble du parc locatif social

Dans ces espaces urbains, le manque d'intimité a été relevé comme néfaste par plusieurs interviewés. Souvent évoqué en parallèle de la notion de densité, il est associé à des formes urbaines compactes et verticales, au positionnement des logements les uns vis-à-vis des autres, à l'agencement même de certaines habitations. Les personnes qui se sont exprimées sur le sujet plaident pour une « ville à taille humaine », incluant certes de l'habitat collectif mais de dimension réduite. Elles mettent en avant le besoin de se sentir chez soi, traduit par une moindre perception de l'Autre (visuelle, auditive, etc.).

Cette refonte de l'offre de logements est envisagée par des personnes aux profils variés. Un professionnel avance que l'habitat vertical ne représente pas une solution viable, malgré la rentabilité que le produit procure (investissement locatif), du fait d'une qualité de vie insuffisante pour que des accédants à la propriété souhaitent y résider. Ainsi, il suggère de repenser le mode de production des logements, en se plaçant par exemple dans la perspective d'une absence de mesures de défiscalisation. L'idée ici défendue est de « remettre le consommateur au cœur du débat ». Un autre interviewé prend une position tout à fait contraire vis-à-vis de ces dispositifs incitatifs qu'il perçoit comme une formidable opportunité à développer pour les territoires.

“ La densité faut arrêter [...] les grands ensembles, les centres commerciaux. ”

Une habitante de la ville de Tours

“ On peut être économe en territoire tout en ayant un habitat horizontal, plus vert [...] il faut qu'ils [les clients] aient envie d'y habiter [...] militer pour le renouvellement du Pinel c'est de courte vue. ”

Un professionnel de l'habitat

“ Le rêve français ce n'est pas la rue Daniel Mayer. Libérons le Pinel et ça va exploser dans nos territoires. ”

Un maire d'une commune périurbaine située à proximité de la métropole tourangelle



Les personnes rencontrées nous ont livré leurs histoires de vie. Leurs récits racontent que la crise sanitaire et la période de confinement associée ont confirmé leurs choix résidentiels. Ils aspirent toutefois à quelques ajustements pour « mieux vivre » dans leur logement : un accès à l'extérieur facilité, un espace davantage modulable, une qualité bâtie et urbaine leur permettant de se sentir chez eux. Nous avons constaté que les choix des uns et des autres varient en fonction de leur parcours de vie, de leurs préoccupations, etc. ... quel que soit le type d'espace dans lequel ils résident. Ainsi, aspirations résidentielles et configurations territoriales se croisent, sans que l'une soit nécessairement associée à l'autre.

LES PISTES POUR L'ACTION COLLECTIVE

Les acteurs interviewés nous ont fait part d'envies et d'opportunités concernant l'offre de logements autour de trois questionnements : quoi ? où ? comment ? Dans la multitude des idées évoquées, sont reprises ci-dessous les propositions pour lesquelles les territoires locaux ont une capacité à agir.

1. Imaginer des montages opérationnels permettant de réinvestir le parc de logements anciens et les centres-bourgs.
2. Renouveler l'offre de logements avec des produits davantage en accord avec les modes d'habiter et la protection de l'environnement (modularité, matériaux, extérieur, pièce en plus, etc.).
3. Soigner l'interface entre l'espace public et les espaces privatifs (balcon, jardin, clôture, façade, gabarit, etc.).
4. Lier projet d'accueil résidentiel et économique des territoires (approche systémique des ambitions de développement, à l'échelle des bassins de vie ou d'emploi).
5. Faire vivre un espace de discussion entre collectivités et opérateurs.



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour - 56, avenue Marcel Dassault, BP 601- 37206 Tours Cedex 3

Tél : 02 47 71 70 70 - Email : atu@atu37.fr - www.atu37.org

mission

37

Ré

Résonance

mission-re.atu37.org

© ATU - Septembre 2020 / Mission Résonance
Cahier n°2 - Enseignement n°2

Directeur de la publication : Jérôme Baratier.
Rédacteur : Aurélie Ravier.

Conception graphique et réalisation : Willy Bucheron.

Équipe projet : Émilie Bourdu, Grégoire Bruzulier, Jean-Charles Désiré, Béatrice Genty,
Thierry Lasserre, Fanny Maire, Bénédicte Métais, Olivier Schampion, Céline Tanguay.

Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photographies) sont réservés sous toutes formes.

Photo de couverture : Felix Mittermeier provenant de Pexels.