



COMPTE-RENDU URBANLAB#4

Certifié avec **wiztrust**

Mars 2021 – Enquête MixCity

Bouygues Construction dévoile les résultats de l'enquête sociologique MixCity menée en partenariat avec Alain Bourdin sur les attentes des habitants urbains

- 8 profils-types identifiés :

Les mainstream, les repliés, les my way, les collaboratifs, les éco-conscients, les tranquilles, les exigeants et les technophiles.

- Principales attentes des habitants en matière de logement et d'offre urbaine :

De l'autonomie, de l'intimité, une envie de nature et l'acceptation limitée de contraintes qu'elles soient de nature environnementale, sécuritaire ou de fonctionnement collaboratif

Afin de mieux comprendre les attentes des habitants des quartiers et mieux cerner les usages de la ville, Bouygues Construction, leader de la construction durable, sous la houlette de sa Direction R&D et avec l'éclairage opérationnel de Linkcity, sa filiale de développement immobilier, ont lancé une enquête sociologique baptisée MixCity en s'associant au monde académique et conduite par Alain Bourdin et Pauline Silvestre, sociologues de l'urbanisme.

L'objectif de la démarche était de savoir ce que les futurs habitants attendent du quartier et du logement où ils vont s'installer afin de mieux répondre aux demandes croissantes d'aménageurs publics ou privés qui sollicitent les sociétés de construction pour définir des projets d'aménagement d'un quartier complet au service de l'attractivité des territoires.

Il s'agit avant tout d'une étude sociologique nouvelle appliquée au contexte du logement, puisque les découpages habituels (CSP-, CSP, CSP+) ne sont pas adaptés aux éléments recherchés. La typologie de profils à laquelle l'enquête a abouti, a pour objet de fournir une grille de lecture des attentes, des représentations et donc des préférences des habitants à l'égard de leur lieu de vie, c'est-à-dire de leur logement, de leur quartier et plus largement de leur cadre de vie. Cette grille n'est pas exclusive mais la méthodologie suivie assure de sa pertinence. Elle repose ainsi sur la parole des habitants et non sur l'analyse de leurs pratiques ou de leur position sociale.

La méthodologie et l'identification des profils :

En l'absence de terrain précis et d'habitants identifiés d'un futur projet urbain réel, l'enquête voulait mettre en évidence les grandes caractéristiques des préférences et des attentes qui font qu'un futur habitant sera satisfait ou non du quartier dans lequel il va s'installer.

Pour commencer, les chercheurs se sont appuyés sur les travaux déjà réalisés par Fahrländer et l'EPFL en Suisse et sur les travaux universitaires ou non existant sur les modes de vie. Cela a permis de sélectionner les thématiques les plus importantes qui déterminent le choix ou l'appréciation des habitants par rapport à leur quartier et leur logement.



Une enquête qualitative a ensuite été réalisée avec des entretiens collectifs dans trois agglomérations : Lille, Paris, Marseille. Elle a ainsi permis d'identifier des profils-types correspondant à des grandes attitudes vis-à-vis de l'habitat et du quartier.

Un sondage a ensuite été réalisé dans le but de quantifier ces différents profils pour chaque région, de mesurer leurs liens entre eux en utilisant des catégories classiques de la statistique (professions, âge, genre, niveau de diplômes, etc.).

Les poids de ces différents profils se définissent comme suit sachant que 38% de la population s'inscrit dans un seul profil, 34% dans plusieurs profils. 22% sont influencés par un ou plusieurs profils sans appartenir à aucun et 10% sont complètement hors des profils identifiés :

Huit profils ont ainsi été définis :

Les mainstream 32%, les repliés 24%, les my way 16%, les collaboratifs 16%, les éco-conscients 14%, les tranquilles 13%, les exigeants 10% et les technophiles 6%.

1/ les mainstream : ceux dont les attentes correspondent à la tendance du moment, tant qu'elle ne suppose pas trop de changement par rapport à leur mode de vie actuel.

2/ les repliés : ceux qui vivent sous contrainte (de toutes sortes) et sans trouver de moyen d'y échapper, de ce fait, organisent leur mode de vie sans trop le choisir, ce qui justifie un repli sur le domicile ou la proximité.

3/ les my way : ceux dont le maître-mot est le choix et qui construisent leur mode de vie à la carte. Ce n'est pas à eux de s'adapter mais à leur logement et leur cadre de vie, proche ou lointain, de correspondre parfaitement à leurs besoins.

4/ les collaboratifs : ceux qui sont animés par des valeurs de solidarité et dont la volonté de partage se traduit dans leur rapport au logement et au quartier. Ce sont eux qui croient le plus dans les vertus du collectif.

5/ les éco-conscients : ceux qui sont les plus sensibles aux enjeux du développement durable et qui cherchent à en appliquer les principes dans leur quotidien, mais sans trop de contraintes et sans être militants.

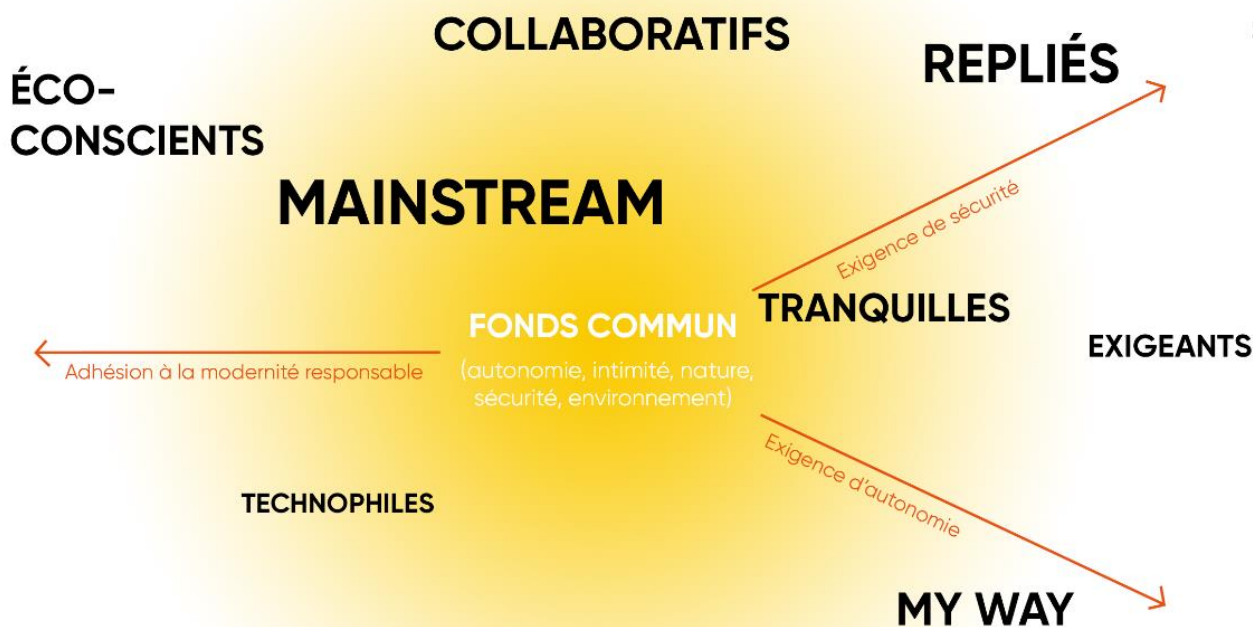
6/ les tranquilles : ceux qui sont les moins exigeants et les plus flexibles, qui adaptent leurs attentes et leur mode de vie au cadre de vie et au logement auxquels ils ont accès, sans ressentir de frustration.

7/ les exigeants : ceux qui sont, à l'inverse, les plus exigeants, parce qu'ils ont des revendications sur toutes les thématiques et souhaitent les voir satisfaites dans leur logement et leur cadre de vie. Ces habitants cherchent à se "distinguer" par ces comportements.

8/ les technophiles : ceux qui sont les plus intéressés par les dernières productions technologiques et leur intégration au logement et au quartier.



Les 8 grands profils de l'enquête MixCity*
un fond commun qui se construit dans 3 dimensions différentes



*Enquête sociologique menée par Alain Bourdin et Pauline Silvestre en partenariat avec Bouygues Construction

Les principales conclusions de l'enquête :

1 - Aucune catégorie sociale classique (définie par la profession, l'âge, le niveau d'études, le niveau de revenus etc.) ne correspond à un profil précis en matière de logement et de quartier.

Les éco-conscients sont un peu plus souvent des femmes, des cadres supérieurs et des hyper-diplômés, les repliés sont plus souvent âgés et d'un milieu populaire, les technophiles sont plus souvent des hommes des catégories supérieures, les my way sont des actifs à 100% et plutôt jeunes etc. mais ces caractéristiques sont relatives.

2 - Un clivage fondateur au sein des profils identifiés : ceux qui veulent du collectif local et ceux qui n'en veulent pas. En effet, l'intérêt porté à une vie tournée vers le quartier et l'intérêt porté aux animations proposées dans le quartier est soit fort soit faible.

L'enquête qualitative a montré qu'il n'y a que deux domaines dans lesquels les positions des habitants à propos de leur logement et de leur cadre de vie s'opposent vraiment :

- **L'importance de ce que l'on attend du quartier** : certains veulent tout faire dans le quartier (les repliés), mais cela ne signifie pas qu'ils revendiquent une identité de quartier, et d'autres n'y attachent qu'une faible importance et veulent en revanche avoir un accès facile à l'ensemble des ressources de la ville (les my way). Entre les deux, un intérêt moyen et une capacité d'adaptation aux caractéristiques du quartier (les tranquilles).

- **L'animation** : à ceux (minoritaires) qui souhaitent la présence de restaurants, d'un bar-tabac etc. et plus généralement de l'animation urbaine, s'opposent ceux qui souhaitent d'abord la tranquillité et la sécurité.



Pour le reste, les différences de point de vue existent et sont nombreuses, mais elles ne sont pas tranchées. De ce fait, il n'est pas étonnant que les personnes interrogées dans le sondage se retrouvent en partie dans plusieurs profils.

3 - Une préférence partagée largement par tous les profils : le désir d'autonomie individuelle.

Les préférences de l'ensemble des profils puisent dans un fonds commun dont l'autonomie est le principal élément. Autonomie vis-à-vis de ses voisins – ce qui n'exclut pas nécessairement la coopération mais implique quand même une dose d'anonymat –, préservation de l'intimité qui, à l'heure des réseaux sociaux, se définit de manière nouvelle mais n'a pas cessé d'exister, autonomie dans l'organisation de sa vie quotidienne (donc choix entre le quartier et ailleurs), mais aussi dans l'existence de « prolongements privatif du logement » (terrasse, garage etc.) qui restent sous la propriété de l'habitant.

4 - L'attention portée à l'environnement est largement partagée mais n'entraîne pas la majorité dans un engagement pour changer les comportements.

L'attention à l'environnement est faible pour 19%, moyenne pour 45% et forte pour 35%. L'enquête montre que cet intérêt entraîne un engagement assez fort pour changer les comportements seulement pour une minorité, de l'ordre de 15% de la population, les éco-conscients.

En revanche, tout ce qui va dans le sens de la préservation de l'environnement sans demander trop d'efforts ou sans désagréments est largement reçu de manière positive. Pour caricaturer, on est prêt à faire des sacrifices pour l'environnement, s'ils sont agréables ou ne coûtent presque rien. En tous cas, les positions affirmées sur ce sujet sont très minoritaires. On fera le même raisonnement en ce qui concerne les démarches collaboratives.

5 - L'environnement et la nature sont deux thèmes bien dissociés dans l'esprit des habitants.

Tout le monde veut sa part de nature, même ceux qui sont assez peu sensibles à l'environnement, mais elle se définit avec une multiplicité de formes : de la verdure en bas de chez soi, une vue, des jardins ou parcs à proximité, des bords de rivières, l'accès à un grand espace de nature type forêt ou bord de mer ou encore campagne agricole.

6 - Une sécurité à deux visions : la lutte contre l'insécurité pour une minorité et le confort urbain pour la majorité.

La sécurité s'exprime par la seule lutte contre la délinquance et la présence de la police seulement pour une minorité. L'insistance est plus forte et partagée sur la bonne gestion de l'espace public. Pour beaucoup, la sécurité pourrait s'appeler « confort urbain » : un espace public de qualité et bien géré, des services qui fonctionnent bien, un quartier que l'on puisse « apprivoiser » facilement, où l'on « trouve sa place » (y compris physiquement) sans peine... et un faible niveau d'incivilités et de délinquance.

7 - Des moyens de transport encore dominé par la préférence de la voiture.

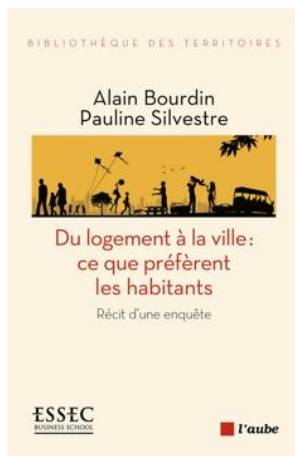
Il a été demandé dans le sondage quel moyen de transport les gens utilisent, si cela leur convient ou s'ils voudraient en utiliser un autre. Ceux qui utilisent leur voiture sont un tout petit peu moins nombreux que ceux qui utilisent les modes doux (actifs) d'un côté et les transports en commun de l'autre. Mais les automobilistes contrariés (qui voudraient bien mais ne peuvent pas) sont nombreux (25%) alors que ceux des transports en commun le sont beaucoup moins (13%) et ceux des modes doux presque pas (5%) : le problème de la voiture en ville n'est pas réglé.

En conclusion, il existe un socle commun fort des attentes vis-à-vis du quartier et du logement. Donc chercher à tout prix l'originalité, la spécificité ne répond pas forcément aux attentes de la très grande majorité des habitants. C'est notamment vrai dans le domaine de l'architecture mais dans d'autres également.

Cependant, faire partout la même chose n'est pas une solution car les dosages et les formes des mêmes attentes sont variables : un éco-conscient attend de la sécurité et c'est aussi le cas d'un replié, mais pas à la même dose et pas de la même manière.

D'autre part, si les discours sur les identités de quartier sont souvent très exagérés, les habitants ont presque tous besoin d'un minimum (souvent assez discret) d'identité spécifique et d'appropriation. C'est là un besoin subsidiaire mais qui peut faire la différence.



**A propos d'Alain Bourdin :**

Alain Bourdin, professeur des universités, sociologue et urbaniste, a dirigé l'institut Français d'Urbanisme. Il est directeur de la Revue internationale d'urbanisme. Il dirige le programme Coubertin (PUCA-Ministère de l'Écologie- Solideo) qui porte sur la réalisation des installations olympiques et leur recyclage après les jeux. Il a également développé une activité de consultant auprès d'états (Cantons suisses - Dubaï) de collectivités locales, d'opérateurs urbains, de concepteurs. Il est notamment l'auteur de: La Métropole des individus (2005), l'urbanisme d'après crise (2009), Métapolis revisitée (2014), Etre métropole dans un monde incertain (2018), Faire centre (2019).

A propos de Pauline Silvestre et de Atelier PPLV :

Pauline Silvestre est docteure en urbanisme et aménagement et a cofondé un bureau d'études en urbanisme et sciences sociales, l'Atelier PPLV. Sa thèse, soutenue en 2017, porte sur les modes de vie en grande couronne francilienne et leurs traductions territoriales.

A propos de Bouygues Construction :

Acteur global de la construction présent dans plus de 60 pays, Bouygues Construction conçoit, réalise et exploite des projets dans les secteurs du bâtiment, des infrastructures et de l'industrie. Leader de la construction durable – responsable et engagé – Bouygues Construction fait de l'innovation sa première valeur ajoutée : une « innovation partagée » au bénéfice de ses clients, tout en améliorant sa productivité et les conditions de travail de ses 56 980 collaborateurs. En 2019, Bouygues Construction a réalisé un chiffre d'affaires de 13,4 milliards d'euros.

A propos de Linkcity France :

Présente sur tout le territoire, au plus près des dynamiques locales et citoyennes, Linkcity, filiale de Bouygues Construction, porte chaque jour avec conviction sa vision pour l'immobilier. Du développement de nouveaux quartiers à la réalisation de bâtiments, de la construction neuve à la réhabilitation, la palette des contextes dans lesquels la société intervient sont variés et exigeants. Ses 30 ans d'expertise, conjugués aux compétences multiples du Groupe Bouygues, permettent à Linkcity de garantir à ses clients une écoute quotidienne et le respect de ses engagements pour tous leurs projets. Présent à leurs côtés, Linkcity crée les liens entre tous les acteurs, depuis la phase d'études jusqu'à l'exploitation du programme.

Contacts presse :

Hubert Engelmann +33 6 99 05 46 66 - h.engelmann@bouygues-construction.com

Marie Pinot +33 7 61 64 22 81 – m.pinot@bouygues-construction.com

Retrouvez toutes nos actualités sur <https://mediaroom.bouygues-construction.com>

