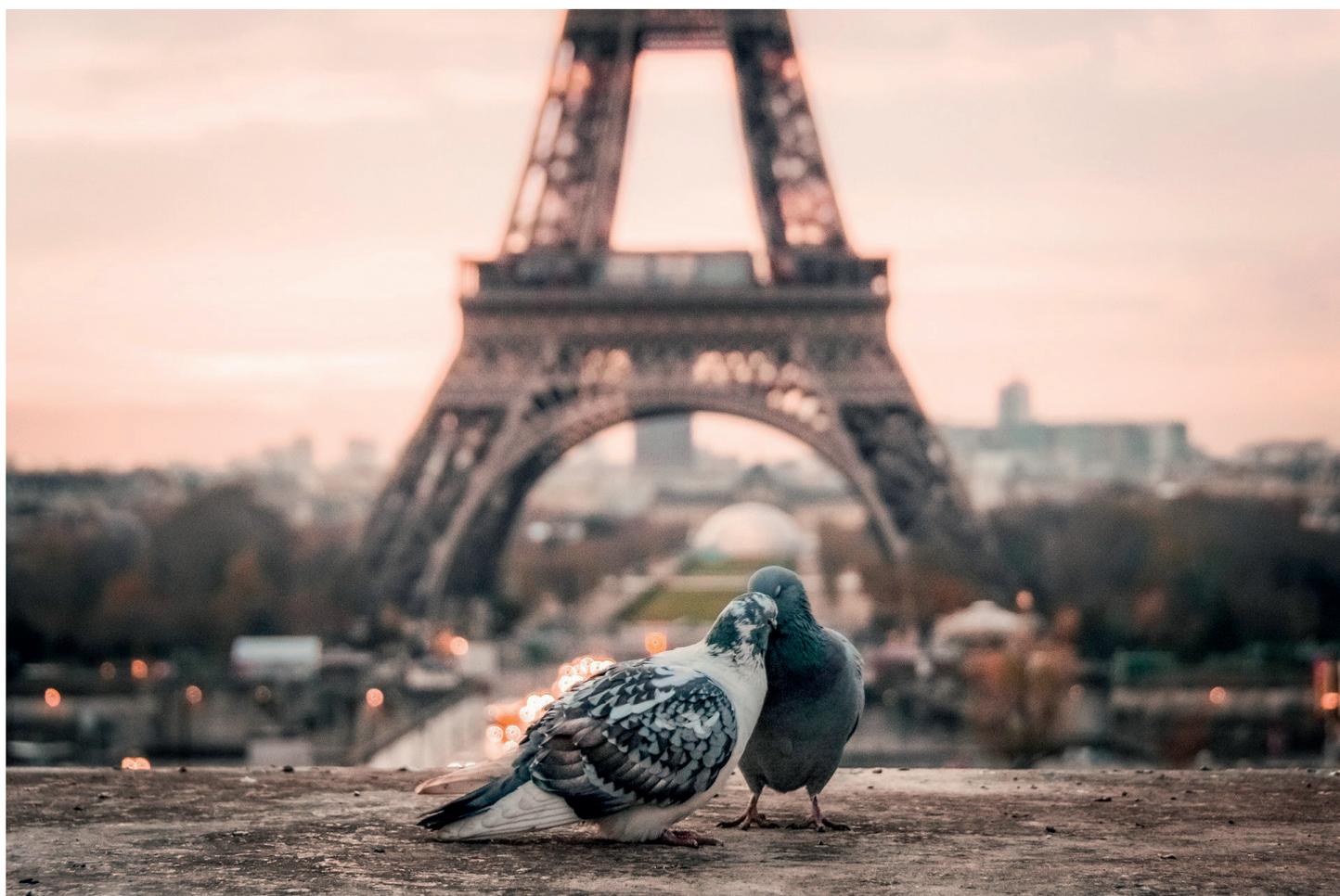


PEUT-ON VIVRE HEUREUX DANS LE GRAND PARIS ?

ACTES DU SÉMINAIRE ENS-INSTITUT PARIS REGION
DU 14 JUIN 2019 SUR LES QUESTIONS URBAINES



OCTOBRE 2019

30.18.06



institutparisregion.fr



PEUT-ON VIVRE HEUREUX DANS LE GRAND PARIS ?

ACTES DU SÉMINAIRE ENS-INSTITUT PARIS REGION
DU 14 JUIN 2019 SUR LES QUESTIONS URBAINES

Octobre 2019

L'INSTITUT PARIS REGION

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02
www.institutparisregion.fr

Directeur général : Fouad Awada

Actes du séminaire : Thibaud Bages, Mathieu Besnard, Félix Cardoso, Benoit Frel-Cazenave, ENS et Anne-Claire Davy et Pascale Leroi, L'Institut Paris Region

Coordonnés par Brigitte Guigou, L'Institut Paris Region et Emmanuèle Cunningham-Sabot, ENS
N° d'ordonnancement : 30.18.06

Crédit photo de couverture : ©Pixabay

En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source : Auteur (nom, prénom) / Titre de l'étude / IAU idF / année

L'ENS (École normale supérieure, département de Géographie) et l'Institut Paris Region organisent depuis 2014 un cycle de séminaires sur les questions urbaines. Ouverts à un public d'étudiants et de professionnels, ces séminaires ont pour objectif de croiser et de confronter les points de vue des chercheurs, professionnels, élus et représentants de la société civile sur des thématiques à enjeux pour la Région. Mieux comprendre les questions urbaines et identifier des pistes pour l'action, telles sont les orientations de ces séminaires ENS - Institut, proposés alternativement dans les locaux de l'un et de l'autre.

En 2018/2019, le thème du cycle est « Grand Paris : constructions, identités et modes de vie ». Le troisième séminaire de ce cycle, qui a eu lieu le 14 juin 2019, s'intitulait « Peut-on vivre heureux dans le Grand Paris ».

Quel en était le sujet ? Quels en étaient les objectifs ?

L'intensité accrue des échanges place les métropoles en concurrence pour attirer les acteurs économiques et les compétences humaines. Divers classements comparent régulièrement leurs qualités relatives en matière d'infrastructures, d'hospitalité, d'offre de logement, de formation, de services... Ces approches quantitatives, croisant nombre d'indicateurs statistiques, définissent en creux les ingrédients de la « qualité de vie » des territoires. D'autres enquêtes, plus qualitatives, interrogent les habitants sur leurs aspirations en termes de cadre de vie. Elles mettent en évidence un désir de propriété et de maison individuelle, d'espace, de nature... Certaines concluent à un souhait majoritaire des cadres de « quitter Paris ». Ce séminaire s'est interrogé sur ces résultats qui semblent témoigner d'un « ras-le-bol » face à la densité urbaine, à ses désagréments et au coût de la vie en Île-de-France. En s'appuyant sur les acquis de recherches récentes et sur des témoignages et retours d'expériences, nous nous sommes demandé pourquoi et comment mesurer la qualité de vie. Quelles sont les aspirations de ceux qui résident dans le Grand Paris ? Sont-ils plus nombreux à quitter la région que par le passé ? Comment les urbanistes, aménageurs et collectivités peuvent-ils répondre à ces attentes et proposer des modèles de villes et de quartiers plus adaptés aux désirs des habitants ?

L'organisation de ce séminaire a été coordonnée par Emmanuèle CUNNINGHAM-SABOT, professeure au département de géographie de l'ENS, et par Brigitte GUIGOU, chargée de mission formation et partenariat-recherche à l'Institut et s'est appuyée sur Thibaud BAGES, Mathieu BESNARD, Félix CARDOSO, Benoit FREL-CAZENAVE, élèves du département de Géographie de l'ENS et, pour l'Institut, Anne-Claire DAVY, sociologue, spécialiste de l'habitat et Pascale LEROI, économiste.

Le séminaire a rassemblé près de soixante-dix participants d'horizons divers.

Le programme et les actes des séminaires sont consultables en ligne sur le site de l'Institut :

<https://www.institutparisregion.fr/gouvernance/metropole-du-grand-paris/peut-on-vivre-heureux-dans-le-grand-paris.html>

SOMMAIRE

OUVERTURE

Fouad AWADA <i>Directeur général de L'Institut Paris Region</i>	6
--	---

Emmanuèle CUNNINGHAM-SABOT <i>Professeure de Géographie à l'ENS</i>	6
--	---

INTERVENTIONS

Mesure du bien-être urbain et perception de la qualité de vie

Sébastien BOURDIN <i>Enseignant-chercheur en développement durable et développement territorial à l'école de management de Normandie</i>	7
---	---

Thibaud BAGES, Mathieu BESNARD, Félix CARDOSO, Benoit FREL-CAZENAVE <i>Elèves du département de Géographie de l'ENS</i>	9
--	---

Anne-Claire DAVY <i>Sociologue, spécialiste de l'habitat à L'Institut Paris Region</i>	11
---	----

Pascale LEROI <i>Économiste à L'Institut Paris Region</i>	11
--	----

TABLE RONDE :

Comment mieux comprendre et mieux répondre à ces aspirations ?

Natalia FILLOD-BARBARINO <i>Docteur en géographie, responsable de l'atelier Habitat, habitants et mobilité à l'agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise</i>	15
---	----

François TIROT <i>Directeur général adjoint de l'EPA Sénart</i>	16
--	----

Jean-Luc PORCEDO <i>Directeur général Villes et projets de Nexity</i>	18
--	----

CONCLUSION : BRIGITTE GUIGOU	20
------------------------------------	----

BIBLIOGRAPHIE	21
---------------------	----

SITOGRAFIE	21
------------------	----

OUVERTURE

Fouad AWADA

Directeur général de l'Institut Paris Region

Je suis très heureux de vous accueillir aujourd'hui pour ce troisième séminaire de l'ENS et de L'Institut Paris Region consacré à la qualité de vie en Île-de-France. Le sujet semble d'autant plus difficile à appréhender et à définir que chacun d'entre nous est nourri d'aspirations contradictoires et que ces aspirations sont très différentes d'une personne à l'autre. Pour traiter de cette question difficile, le séminaire s'interrogera sur les aspects méthodologiques : quelles sont les données pertinentes, comment les agréger spatialement, comment les interpréter ? Nous allons aussi nous interroger sur les projets urbains : comment s'assurer et prendre en compte la qualité de vie dans la qualité urbaine, comment cette notion est-elle utilisée par les élus et les opérateurs ? Comment les journalistes l'emploient-ils ? Est-ce que les Franciliens apprécient le lieu dans lequel ils vivent ? La notion de qualité de vie est aussi abordée par la Recherche Développement des promoteurs, notamment dans le cadre du Grand-Paris. Le sujet est vaste mais bien documenté, notamment par les personnes qui vont participer au débat. Du côté de L'Institut, nous avons nombre de données et analyses sur ce sujet, par exemple celles qui proviennent des enquêtes victimation sur le sentiment d'insécurité ou celles sur les évolutions démographiques, les conditions de vie ou encore la dernière publication de Pascale Leroi intitulée « *Carnet d'inspiration pour des espaces publics conviviaux* ». Pour L'Institut l'objectif de ce séminaire est aussi de rassembler et d'interpréter ce foisonnement d'analyses à l'aune de la notion de qualité de vie.

Emmanuèle CUNNINGHAM-SABOT

Professeure de géographie à l'ENS

Je remercie Fouad Awada, c'est toujours un plaisir d'organiser ces séminaires avec L'Institut Paris Region.

Pour introduire le sujet, je souhaite revenir sur une histoire scientifique. J'imagine que vous avez tous entendu parler de Richard Florida et de son livre publié en 2002, *The Rise of the creative class*. L'auteur, qui a surfé sur son succès a ensuite publié *The flight of the creative class*, l'envol donc, de cette classe créative. En 2014, il a publié *The Rise of the creative class, revisited*. Cependant, son dernier livre publié en 2017, *The new urban crisis : gentrification, housing bubbles, growing inequality and what we can do about it ?* (La nouvelle crise urbaine : gentrification, bulles immobilières, inégalités croissantes et ce qu'on peut faire contre) va à l'encontre de cette progression.

Certains personnes ont vu, dans cet ouvrage publié 15 ans après sa théorisation sur la classe créative, un *mea culpa*. En effet ce concept de classe créative et les livres qui se sont succédés et l'ont amené à monter un bureau de consultant pour les villes, ont construit les politiques d'attractivité des villes aux Etats-Unis mais aussi en Europe. En 2002, cette réflexion constituait un vrai séisme, notamment en matière de choix d'implantation des entreprises. R. Florida a décentré le regard. Au lieu de se demander quels sont les critères d'implantation des entreprises, il a proposé de recentrer l'analyse sur les individus, sur les salariés, et de garder ce qu'il a appelé les classes créatives.

Ces classes créatives seraient l'ingrédient jusqu'alors méconnu de la croissance, de l'innovation et du développement économique. Pour l'auteur, les villes ne doivent plus seulement organiser l'accueil des entreprises mais elles doivent également favoriser l'accueil de ces classes créatives, en faisant des pistes cyclables, des espaces publics, des espaces de nature, tout ce qui fait que ces classes se sentiront bien dans la ville.

Ces idées vont connaître un grand succès mondial tant dans la recherche académique, même si l'auteur a été énormément critiqué, que pour les politiques publiques. Les villes sont toutes montées dans ce train de la classe et de l'économie créative.

Or dans son livre de 2017, R. Florida explique qu'on ne peut pas nier qu'il y ait une nouvelle crise urbaine. Il semble découvrir qu'il existe certes une classe créative mais qu'il y a aussi deux autres classes : *the service class* (la classe des services ou classe moyenne) et *the working class* (la classe ouvrière). De la même façon que pour la classe créative, il développe un indice de la classe des services qui est celui de la classe ouvrière. Il mesure les inégalités et la ségrégation socio-spatiale dans les villes des Etats-Unis en fonction de ces différentes classes.

Il montre alors que l'augmentation de la classe créative dans une ville peut aussi exacerber les inégalités et la ségrégation spatiale entre les très riches et les très pauvres. On a donc vraiment un revirement de cette prééminence de la classe créative de ce *creative index*.

Mon objectif n'est pas de faire un cours sur Florida, mais de mettre en évidence les précautions à prendre avec ces index, ces mesures de qualité de vie, comme l'a fait Florida. Cet indice de créativité a généré des éléments de politiques culturelles et urbaines pour faire augmenter la présence de la classe créative dans les villes, et pour favoriser la présence d'entreprises et la croissance. Finalement, on découvre 15 ans plus tard que la ville, c'est aussi la ville pour tous, et non pas uniquement pour la classe créative. Par conséquent, les politiques à mettre en place ne peuvent être à destination d'une seule classe et il faut scruter ces indices qui mesurent la qualité de vie pour les déconstruire et comprendre ce qu'il y a derrière. C'est ce que nous allons faire cet après-midi.

INTERVENTIONS

MESURE DU BIEN-ÊTRE URBAIN ET PERCEPTION DE LA QUALITÉ DE VIE

AU-DELÀ DE LA MESURE DU BIEN ÊTRE EN MILIEU URBAIN : QUELLE PERCEPTION DE LA QUALITÉ DE VIE DANS LES VILLES EUROPÉENNES ?

Sébastien BOURDIN

Enseignant-chercheur en développement durable et développement territorial à l'Ecole de Management de Normandie

Comment mesurer la qualité de vie ?

Pendant longtemps, les économistes étaient les seuls à mesurer la qualité de vie. Pour eux, la qualité de vie était liée aux ressources financières dont une personne disposait par rapport aux prix des biens à la consommation et au prix de la vie. Si une personne ne disposait pas de suffisamment de revenus, il était dit qu'elle n'avait pas une bonne qualité de vie. Depuis, les économistes ont ajouté une dimension sociale à leurs travaux. Une autre approche s'intéressait à la dimension environnementale et au rapport des personnes à la nature. Ces chercheurs en psychologie sociale soulignaient le fait que plus il y avait de parcs et de jardins dans une ville, plus les personnes étaient susceptibles d'y être heureuses. La notion de « capital naturel » englobait diverses autres notions comme la santé, l'environnement naturel ou encore la sécurité.

Les travaux de l'économiste et philosophe Amartya Sen constituent un point de rupture par rapport à ces deux visions. Pour cet auteur la qualité de vie n'est pas seulement une question environnementale ou économique. Il développe la notion de possibilités des personnes, ce qu'il nomme « capacités », c'est-à-dire la possibilité des personnes de pouvoir agir et faire les choses.

Aujourd'hui, d'après les publications les plus importantes dans le domaine, il est possible de désigner six grandes thématiques utilisées par les chercheurs pour définir la qualité de vie :

- L'environnement naturel : les parcs et jardins mais également l'état de l'environnement ;
- L'environnement socio-politique : la participation citoyenne, la vie communautaire, l'ouverture aux autres ;
- L'environnement bâti : le type et l'état des bâtiments ;
- L'environnement économique local : les revenus, le chômage, la qualité des offres d'emploi ;
- L'environnement culturel et de loisirs : les aménités culturelles (musées, théâtres, cinéma), les restaurants ;
- L'environnement des politiques publiques : la sécurité, la santé et l'éducation.

Certaines sont faciles à analyser ; d'autres sont difficilement mesurables autrement qu'en allant interroger les personnes. La réalisation d'enquêtes a manqué et manque aujourd'hui encore dans la littérature. La surutilisation des indicateurs quantitatifs, au détriment de l'enquête qualitative, pose une autre question complexe chez les géographes : celle de la disponibilité des données.

Quelle différence entre la qualité de vie et le bien-être ? Quel est l'intérêt de confronter l'approche qualitative à l'approche quantitative ?

Quand on regarde la littérature anglo-saxonne, la qualité de vie « *quality of life* » fait référence à une mesure subjective ; le bien-être « *well-being* » à une mesure objective. Pour les francophones, la qualité de vie, au contraire, fait référence à des mesures objectives tandis que le bien être à une mesure objective (le bien être personnel).

Il y a une différence aujourd'hui entre l'approche objective, c'est-à-dire la mesure quantitative des aménités urbaines (nombre de théâtres, cinémas entre autres) qui représente environ 80 % de la littérature portant sur la qualité de vie, et les travaux fondés sur l'approche subjective et qualitative, et sur des enquêtes auprès des personnes. Cette dernière approche fait référence aux travaux d'Amartya Sen sur la « capacité ». Si une personne habite à proximité d'un théâtre mais ne dispose pas du capital social, économique et culturel, a-t-elle la possibilité d'aller au théâtre ? Par conséquent, est-ce que sa qualité de vie est bonne si elle ne dispose pas de la capacité d'accéder à cette aménité ?

On s'aperçoit aussi que la qualité de vie varie en fonction des personnes, de leurs âges et d'un ensemble de paramètres : une famille n'a pas les mêmes besoins qu'une personne célibataire. Ainsi, la représentation de la qualité de vie est multiforme et cette représentation est difficilement mesurable avec des indicateurs quantitatifs. D'où l'intérêt d'enquêtes qui permettent de mettre en exergue, entre autres : la satisfaction, l'expérience, les représentations et les opinions.

Comment a évolué la littérature et les notions sur la qualité de vie dans le temps ?

Les critères qui servent à mesurer la qualité de vie ont beaucoup évolué depuis les plus anciennes études des années 1970. La qualité de vie est un concept normatif : elle est perçue comme bonne ou mauvaise, comme s'améliorant ou se détériorant, comme meilleure dans certains cas que dans d'autres. Et c'est là qu'entrent en jeu les géographes qui pendant longtemps ne se sont pas intéressés à cette notion. Ils s'y intéressent aujourd'hui parce qu'il y a désormais l'idée du contexte social, culturel et territorial qui est pris en compte.

Des études récentes dans les villes américaines montrent qu'on peut quantitativement mesurer des bonnes conditions de vie dans une ville alors qu'une personne habitant cette dernière peut affirmer avoir une mauvaise qualité de vie. Et à l'inverse, des personnes qui disent avoir une bonne qualité de vie peuvent vivre dans un espace considéré comme disposant d'une mauvaise qualité de vie. Il est alors possible de percevoir l'aspect de la résignation ou du rôle du temps, ainsi que la question du décalage entre le réel et le désiré ou le fait de comparer sa situation personnelle à celle des autres (idée qu'il y a pire ailleurs).

Quelles nouvelles données à intégrer pour mesurer la qualité de vie ?

Le Big Data amène à se poser la question de la mesure de la qualité de vie autrement qu'avec des indicateurs classiques. Avec les données de la téléphonie mobile on peut s'imaginer, en plus des enquêtes ménages, des mesures plus précises de déplacement des personnes entre le domicile, le travail et les loisirs.

De manière qualitative, comment prendre en compte la question de la propreté ou celle de pollution ? Aujourd'hui des mesures de pollution de l'air extrêmement précises existent mais il est désormais possible de parler de nouveaux types de pollutions, sonore, visuelle, olfactive. Ces nuisances font directement référence aux ressentis des personnels et ne peuvent se mesurer que par des approches sensibles de la qualité de vie. Enfin, dans les discours sur la ville, les notions de ville sensible ou de ville conviviale émergent et ne peuvent se mesurer autrement qu'en allant interroger les personnes.

Finalement, la mesure qualitative de la qualité de vie permet également d'évaluer, de manière originale, les politiques publiques. Plus précisément, elle permet de souligner le décalage entre ce qui est proposé par les politiques publiques et les besoins des habitants.

MESURE DE LA QUALITÉ DE VIE PAR LES ACTEURS PRIVÉS

Thibaud BAGES, Mathieu BESNARD, Félix CARDOSO, Benoît FREL-CAZENAVE

Elèves à l'ENS

Benoît FREL-CAZENAVE

Introduction & Approche journalistique

Comment les acteurs privés se saisissent-ils de la notion de qualité de vie ? La montée en puissance des acteurs privés dans le monde de l'aménagement s'accompagne de la production d'une réflexion sur les enjeux urbains. La qualité de vie est une notion privilégiée dans leurs approches des questions urbaines.

Notre analyse porte d'abord sur 5 classements journalistiques, établis à différentes échelles:

- Classement sur la qualité de vie des villes, Mercer,
- Palmarès des villes de France où il fait bon vivre, L'express,
- Classement des villes de France rubrique 'qualité de vie' Ville-ideale.fr,
- Indice du bien-être en ville, Harris interactive pour Guy Hoquet,
- Classement des villes où il fait bon vivre en Île-de-France, Le Parisien.

Le premier type de méthode pour établir des classements est quantitatif et procède selon un calcul de score et d'indicateurs synthétiques. Ces calculs prennent en compte différents domaines du fait du caractère large et flou du concept de qualité de vie : Transport, Environnement, Coût de la vie, Services publics et commerce, Santé, Education, Sport et loisirs, Logement; etc. Cependant, nous pouvons souligner le caractère arbitraire du choix de ces indicateurs, laissé à la libre-appréciation du journaliste, et dont la méthodologie n'est pas toujours accessible. À la différence de ces méthodes quantitatives, d'autres classements se fondent sur des sondages d'opinion, participatifs sur Internet comme le site ville-ideale.fr, ou réalisés par des instituts de sondages sur des échantillons représentatifs comme celui d'Harris Interactive avec les biais méthodologiques que cela implique (problème de représentativité, de formulation des questions).

Il y a donc deux approches de la qualité de vie, l'une basée sur des critères objectifs et l'autre sur des critères subjectifs, chacune ont leurs limites.

À l'échelle internationale, le classement Mercer fait référence. Le cabinet Mercer est un cabinet de conseil aux entreprises. Ce classement est basé sur un calcul d'indemnités que les entreprises devraient verser aux salariés selon leur lieu d'affectation. Et le cabinet en déduit un classement à l'échelle internationale. La façon dont Paris est perçue est intéressante. La capitale est bien perçue par rapport aux autres villes mondiales, et les résultats d'enquêtes qui complètent le calcul de l'indicateur mettent en avant la qualité des transports et des infrastructures de Paris par rapport à d'autres villes.

À l'échelle nationale, le palmarès de l'Express fait référence. La façon dont les articles extraits de ce classement sont formulés est intéressante. Par exemple, « Quitter Paris, oui. Mais pour aller où ? Depuis 2011, notre palmarès des villes s'efforce d'aider les candidats au changement ». Ainsi, le classement semble plutôt s'adresser à la catégorie des cadres parisiens qui souhaiteraient quitter Paris. Ce genre de classement s'inscrit dans une logique de compétition entre les métropoles régionales pour attirer les cadres, les classes créatives.

À l'échelle nationale, le Sondage Harris Interactive de 2017, commandé par une agence immobilière, nous permet aussi de comprendre à quel type d'acteurs ce genre de classement s'adresse. Paris est encore assez mal classée, même si la qualité de son infrastructure de transport est mise en avant.

À l'échelle francilienne ou grand-parisienne, nous retrouvons le classement du Parisien, fondé sur des indicateurs quantitatifs. Il est intéressant de constater que les arrondissements parisiens les plus centraux et les plus aisés sont très bien classés, ainsi que les villes de petite couronne, notamment celles des Hauts-de-Seine.

Enfin, la dernière initiative qui nous a paru intéressante est celle du site internet ville-ideale.fr, où les internautes notent la ville qu'ils habitent ou qu'ils ont visitée. Réalisé à l'échelle nationale, ce sont pourtant des communes du Grand Paris qui sont soit les mieux, soit les moins bien classées. Il y aurait ainsi une perception de la qualité de vie contrastée et exacerbée dans le Grand Paris.

Mathieu BESNARD

Les Think-Tanks, une méthodologie au service de l'opérationnel : acteurs et méthodologies

Il existe de nombreux think-tanks, c'est-à-dire de groupes de réflexions rattachés à une structure de droit privé qui s'intéressent aux questions urbaines. Nous allons présenter une sélection non exhaustive de ces organismes ainsi que leurs méthodologies pour définir ce qu'est leur vision de la qualité de vie. En effectuant un état de l'art, nous pouvons voir que beaucoup parlent de qualité de vie non pas comme sujet mais comme support. Par exemple #BouyguesDD, blog de développement durable de Bouygues Immobilier, a proposé un colloque avec WWF intitulé « Réinventer les villes » en 2015. Le terme de qualité de vie revient régulièrement comme support d'argumentation vis-à-vis des thèmes abordés (espaces verts nature en ville, smart cities) : « *La nature est aujourd'hui reconsidérée pour les services qu'elle fournit aux urbains : les espaces verts contribuent à la régulation des fluctuations de température en ville, au bien-être et à la qualité de vie.* ».

Certaines études ou programmes s'intéressent de manière plus approfondie à la qualité de vie. La Fabrique de la Cité, think tank dédié à la prospective urbaine fondé en 2010 à l'initiative du groupe immobilier Vinci, s'interroge sur les labels dont les villes cherchent à se munir. Dans la quête de labellisation, la « qualité de vie » tient une place prépondérante. La Fabrique de la Cité souligne que l'obtention de labels à travers la création, entre autres, d'aménités urbaines, a pour objectif l'attraction des entreprises et des cadres les plus créatifs et les plus mobiles. Par conséquent, la fabrique de la cité souligne que les labels, dont la qualité de vie fait partie, sont des outils de marketing territorial.

Phosphore, qui se définit comme un laboratoire qui élabore des programmes de construction d'éco-quartiers, propose un référentiel permettant d'évaluer un projet urbain en termes de performances en développement durable. Il s'agit du référentiel « Haute Qualité de Vie ». Ce référentiel agit comme un guide de conception mais également comme un outil de suivi et d'aide à la décision pour mesurer les forces et les faiblesses du projet, et pour, le cas échéant, les corriger. Il s'agit d'une approche systémique garantie par « 5 principes à la Haute Qualité de Vie » :

- Respect du génie du territoire : le respect de tout ce qui est spécificité naturelle, urbanistique ou architecturale ;
- Gestion raisonnée des flux et des mobilités : optimisation et réduction des nuisances
- Intensification et évolutivité des usages ;
- Cohésion, bien être, santé : ensemble de procédés permettant de répondre aux attentes et au besoin de tous les usagers ;
- Prévision des risques et résilience.

Lors d'un projet urbain, chaque champ est analysé à travers ces principes. La qualité de vie apparaît donc comme un outil de marketing et un outil au service de l'opérationnel, dont la méthodologie est orientée autour du discours de l'innovation.

Félix CARDOSO

Les Think-Tanks, une méthodologie au service de l'opérationnel : application opérationnelle & Conclusion

Pour étudier l'application opérationnelle des réflexions sur la qualité de vie par les acteurs privés, nous nous sommes intéressés plus précisément à *Phosphore*, qui fournit le document le plus explicite sur la possible application opérationnelle de ses recherches. En effet, le think tank d'Eiffage a publié en 2012 une proposition d'application pour Strasbourg, Grenoble et Marseille à l'horizon 2030.

La grille d'analyse « HQVie » (Haute Qualité de Vie) est alors appliquée aux différents domaines clés d'intervention, et à différentes échelles. À Marseille par exemple, Phosphore propose une réflexion à l'échelle du quartier, sur le site d'Arenc (170 hectares pour 32 000 habitants). Le think-tank imagine alors un bouquet composé de 100% d'énergies renouvelables, des bâtiments hybrides et évolutifs avec une mixité de fonctions, une adaptabilité et une modularité, ainsi qu'une logistique du "dernier kilomètre" définie pour organiser une "écomobilité" des personnes et des marchandises.

À cette échelle, domine une conception de la ville "verte" assez standard, répondant en tous points aux types de marchés visés par le groupe de construction Eiffage.

À l'échelle du projet urbain, nous pouvons aussi remarquer que les propositions de *Phosphore*, répondant à la grille d'analyse « HQVie », servent aussi aux marchés de constructions ciblés par le groupe. Dans le document que nous avons étudié par exemple, *Phosphore* propose à Marseille un projet de rue, baptisée « rue nue ». Celle-ci est présentée comme un projet de reconquête de l'espace public. Selon leurs mots, il

s'agit d'un "espace public reconquis et adaptable à la diversité des activités humaines. La signalétique routière verticale est gommée au profit d'une signalétique au sol beaucoup moins accidentogène". Cette nouvelle signalétique correspond au "procédé modulaire et lumineux « Luciole© », un procédé développé par les branches Forclum et Eiffage Travaux Public.

Conclusion

Ce rapide recensement des travaux sur la qualité de vie des acteurs privés montre que ceux-ci admettent des conceptions extrêmement hétérogènes de la notion.

Avec l'approche journalistique, les critères sélectionnés en amont permettent d'orienter les résultats et de mettre en exergue certaines villes qui n'auraient jamais émergées autrement. Ces classements supposent des choix, notamment celui des indicateurs et de leur pondération, et promeuvent une vision de la qualité de vie forcément orientée. Le discours des think-tanks peut aussi être analysé comme étant orienté et au service de leurs intérêts économiques. La notion de "qualité de vie" telle qu'elle est définie par les acteurs privés reste suffisamment large pour admettre ces conceptions hétérogènes voire contradictoires. La réflexion théorique proposée par les think-tanks semble donc plutôt participer à la construction de la légitimité de leur place dans la fabrique de la ville.

Ainsi, nous pouvons en conclure que la notion de "Qualité de Vie" est moins un objet d'analyse et d'étude qu'un support à l'argumentation. La notion de "Qualité de vie" se dote de diverses définitions pour justifier les conclusions auxquelles les acteurs privés veulent aboutir.

Anne-Claire DAVY

Sociologue, spécialiste de l'habitat à L'Institut Paris Region

Pascale LEROI

Économiste à L'Institut Paris Region

Anne-Claire DAVY

Après ces présentations méthodologiques qui ont permis de montrer la difficulté de la mesure, nous sommes allés voir comment on pouvait raconter l'Île-de-France à travers ce prisme de la qualité de vie. Nous n'avons pas de travaux spécifiques sur ce sujet à l'Institut. Nous avons donc mené une démarche exploratoire. Nous sommes allés voir nos collègues de l'Institut, pour les interroger sur la démographie, les transports, l'économie, l'environnement, à travers la qualité de vie.

Nous avons nécessairement un parti pris car le sujet est large. C'est un regard pointilliste que nous proposons, qui va faire écho à des choses qui ont déjà été dites. Notre propos tiendra en 5 points. Pour commencer, nous nous sommes appuyées sur les enquêtes sur les aspirations à quitter l'Île-de-France que nous avons confrontées à nos données. Dans un deuxième temps, nous avons étudié les opportunités qui retiennent les habitants en Île-de-France. Ensuite nous ne pourrions faire l'impasse sur les difficultés quotidiennes dans l'espace métropolitain, difficultés que nous analyserons avec le filtre territorial et social avant d'ouvrir la réflexion plus largement.

On nous annonce une aspiration très majoritaire chez les cadres à quitter la région parisienne et le Grand Paris. Selon des enquêtes très récentes, près d'un Francilien sur deux souhaiterait quitter la région parisienne et 28 % serait prêt de concrétiser ce projet dans les 5 ans. Et si nous nous intéressons aux cadres, selon Cadremploi 2018, 84 % souhaiteraient quitter Paris. Ces chiffres peuvent questionner les acteurs franciliens que nous sommes : qu'est-ce qui décourage ces cadres ? Selon ces enquêtes, ce serait la mauvaise qualité de vie, le stress quotidien, la saturation des transports, le coût du logement et la dégradation de l'environnement. Les cadres aspireraient à repartir vers des environnements moins urbains, et notamment vers le Sud et l'Ouest.

Par ailleurs, ce serait de plus en plus facile et intéressant de quitter la région capitale car l'avantage de mener sa carrière dans la métropole parisienne perdrait de sa compétitivité par rapport à des opportunités dans les métropoles régionales. Les bonus salariaux de la capitale, bien que réels, seraient de moins en moins intéressants, grevés par les écarts en matière de confort d'achat et de qualité de vie. Le choix résidentiel des actifs serait donc de moins en moins dépendant des concentrations de l'emploi, du fait du développement

du télétravail ou des salariés entrepreneurs qui peuvent maîtriser le lieu où ils habitent par rapport à celui où ils travaillent. On parle aussi d'un effet TGV pour certaines métropoles qui se sont rapprochées de la capitale.

Nous remarquons aussi l'émergence d'acteurs, de prestataires, de salons, qui accompagnent ces Franciliens sur le départ et vantent les avantages de la vie en métropole régionale.

Que disent nos collègues démographes sur cette « fuite de l'Île-de-France » ? Les chiffres ne sont pas faciles à interpréter. Le solde migratoire de l'Île-de-France par rapport au reste du territoire est bien négatif. Le nombre d'entrants est moins important que le nombre de sortants, avec un départ net de 67 500 personnes selon le recensement de 2015, ce qui pourrait accréditer l'idée d'une fuite hors de l'Île-de-France. Néanmoins, rapporté au nombre de ménages, ce ne sont plus que 28 000 ménages qui quittent la région, parmi lesquels 16 500 dont la personne de référence est soit retraitée, soit inactive. Et si on s'intéresse uniquement au solde migratoire des actifs, on ne dénombre plus que 11 000 personnes, dont une grande majorité de fonctionnaires.

De même, le poids démographique de l'Île-de-France au sein de la population nationale est de 19 %, et ne semble pas diminuer. La spécificité des échanges migratoires franciliens est assez stable : on retrouve le fameux « moteur démographique », caractéristique des métropoles. Ce sont des jeunes en fin de formation ou en début de carrière qui arrivent et, au moment où ils constituent une famille, qui quittent l'Île-de-France, ou, s'ils y mènent leur carrière, qui partent à la retraite. Ce sont souvent des gens qui avaient des liens avec d'autres régions. Il y a donc un rôle structurel des métropoles, qui sont des lieux où l'on vient passer un moment de sa vie et de sa carrière, qui permettent d'accéder à des postes ou des filières de formations spécifiques.

Ce mouvement qui a toujours créé ce solde migratoire négatif, ne semble pas s'accroître dans les dernières enquêtes. Ce qui a peut-être évolué ce serait le recul du nombre d'entrants. On aurait alors moins besoin de passer par l'Île-de-France pour accéder à des fonctions managériales. C'est peut être une des premières traductions du renforcement des métropoles régionales. Mais pour le moment, on est très loin des fuites annoncées.

En effet, vivre dans une métropole, c'est avoir accès à beaucoup d'opportunités, ce qui continue de retenir de nombreux Franciliens.

Pascale LEROI

Nous l'avons dit, l'élément clef est l'emploi. On vient en Île-de-France pour étudier, mais aussi pour travailler. La métropole du Grand Paris compte près de 4 millions d'emplois et l'Île-de-France environ 6,9 millions, soit 22 % des effectifs nationaux. La région Île-de-France est marquée par la présence d'activités économiques très variées avec une spécialisation d'emplois de la classe créative. Les emplois des cadres des fonctions métropolitaines, dans les secteurs de la création, la communication, la formation, le management, sont concentrés en Île-de-France, surtout dans la métropole, offrant des opportunités pour les actifs qualifiés. 48% des recrutements de cadres devraient avoir lieu en Île-de-France en 2019 selon l'Apec.

Par ailleurs, le taux de chômage est moins élevé en Île-de-France qu'en France ce qui illustre le dynamisme du marché du travail de la métropole et bénéficie à toutes les catégories socio-professionnelles. Une étude de la DIRECCTE a montré que les écarts des taux de chômage étaient moins importants entre les hommes et les femmes, les jeunes et les seniors, les Français et les étrangers, en Île-de-France qu'ailleurs en France. C'est donc une région favorable à la diversité des carrières.

Nous observons cependant une baisse des emplois intermédiaires, notamment de la catégorie employés, ce qui pose la question du maintien des classes intermédiaires par rapport aux classes créatives.

L'Île-de-France est aussi une métropole qui intègre et favorise la mobilité sociale ascendante. D'après une étude récente de France Stratégie, l'Île-de-France compte parmi les trois régions les plus intégratrices, c'est à dire les régions où les enfants des classes populaires peuvent plus facilement connaître une mobilité sociale ascendante. 40 % des enfants d'ouvriers et d'employés ont connu des évolutions professionnelles supérieures à celles de leurs parents. C'est un point intéressant quand on sait qu'en France, les chances de mobilité sociale peuvent varier du simple au double selon le département. Cet élément peut être mis en relation avec la forte présence de grandes écoles et d'universités sur le territoire francilien.

Anne-Claire DAVY

Sa richesse culturelle enfin est présentée comme un atout pour l'Île-de-France. Cette offre culturelle est exceptionnelle, foisonnante, et sa fréquentation est très diverse sans être uniquement touristique. Il y a des niveaux de fréquentation très élevés des lieux culturels en Île-de-France. Nous pourrions aussi citer sa richesse patrimoniale, en termes de monuments, mais aussi en termes paysagers, d'espaces naturels exceptionnels, de nouveaux patrimoines sur l'identité ouvrière par exemple. Des lieux créatifs renouvellent l'attractivité culturelle auprès de nouveaux publics, notamment en banlieue, ce qui montre que cette concentration n'est pas uniquement parisiano-parisienne.

De nouveaux types d'acteurs, notamment les comités départementaux du tourisme mettent en valeur l'ensemble des territoires du Grand Paris, et ne s'adressent pas seulement au tourisme international, mais aussi aux Franciliens.

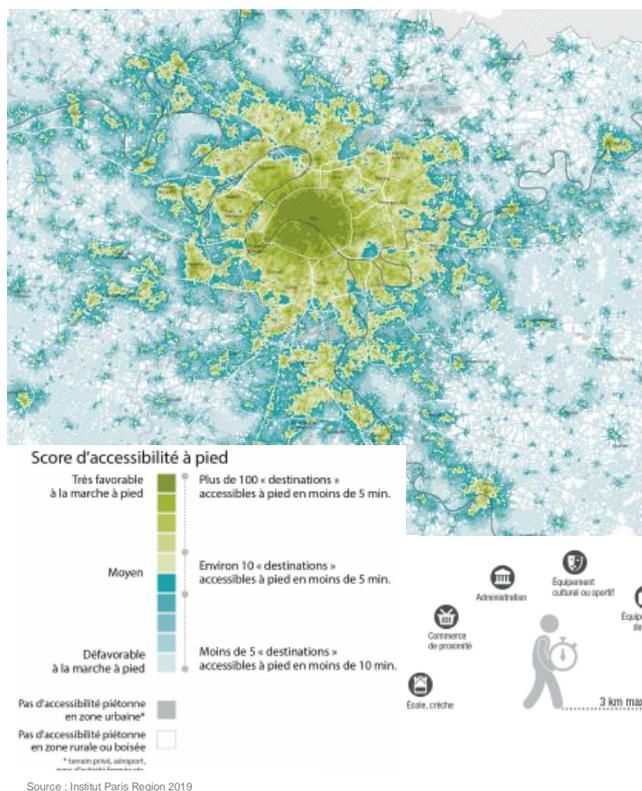
Nous aurions aussi pu citer la connexion au réseau de transport national et aéroportuaire, l'accès à une médecine de pointe, etc. Nous avons dû faire des choix pour montrer ce qui peut retenir dans une métropole.

Pascale LEROI

Après avoir cité ces atouts, il faut évoquer les difficultés que rencontrent les Franciliens. Nous nous sommes intéressées à trois thèmes : le logement, la pollution et le transport, qui sont fréquemment cités comme des difficultés majeures de la vie dans la métropole. L'idée n'est pas de nier ces constats mais de les étudier plus finement pour comprendre les différents modes de vies dans la région.

Sur la question de la saturation dans les transports, il est vrai que l'on met deux fois plus de temps à se rendre sur son lieu de travail que dans d'autres métropoles françaises, que les gens se plaignent de la saturation, des retards. Cependant, les enquêtes globales transports montrent qu'un quart des Franciliens mettent moins de 20 minutes pour aller travailler, que 25 % des actifs rentrent déjeuner chez eux à la pause, qu'une grande partie du Grand Paris est accessible sans voiture, ce qui veut dire que la métropole autorise des modes de vies différents, notamment chez les jeunes qui désirent moins cette mobilité automobile.

La part de la voiture est plus faible en Île-de-France. Dans le même temps, 79 % des déplacements quotidiens se font en transports en commun. La part de la marche est également importante, ce qui peut être un critère de qualité de vie. La carte de l'accessibilité à pied montre cette facilité à pratiquer la marche. Le Grand Paris est la métropole la plus accessible à pied. La pratique du vélo a été multipliée par deux en 10 ans (2001/2010) en Île-de-France. Même si la pratique quotidienne ne dépasse les 10 %, 13 % des cadres parisiens masculins vont au travail en vélo.



Anne-Claire DAVY

Il serait difficile de dire que le logement n'est pas un facteur défavorable à la qualité de vie en Île-de-France. Le coût du logement est élevé et a donc un caractère sélectif indéniable. Le parc locatif privé a diminué, et le coût du logement peut peser très lourdement sur le budget d'une famille. L'accès à la propriété suppose pour les ménages modestes et moyens de s'éloigner de plus en plus. Les entreprises signalent des difficultés de recrutement de certaines catégories de salariés en lien avec des problèmes de logements.

Cependant, si nous regardons la moyenne à l'échelle de l'Île-de-France, étant donné qu'il y a un bassin d'emploi qui est francilien, les prix sont comparables à des métropoles comme Bordeaux et Lyon. Il y a donc des espaces de choix, bien sûr contraints, en Île-de-France.

Par ailleurs, si ce coût du logement pèse énormément sur les jeunes et les familles qui se constituent, 48 % des ménages sont propriétaires. C'est une part comparable à celle que l'on observe dans les autres agglomérations de plus de 200 000 habitants. Parmi les Franciliens, 30 % sont sans charge de remboursement, ce qui est légèrement moins que les autres agglomérations. Un autre facteur à prendre en compte est la diversité de l'offre sociale. L'Île-de-France est la région qui compte le taux le plus élevé de logements sociaux (26 %). Trois millions de Franciliens sont logés dans le parc social, souvent à proximité des transports ce qui permet d'amortir le coût du logement, comme d'ailleurs les économies faites sur le coût du transport.

Pascale LEROI

La pollution est un gros point noir. Les niveaux de pollution sont supérieurs au niveau maximal recommandé sur cinq polluants. Cette pollution est surtout concentrée au centre de l'agglomération. 13 % des Franciliens vivent dans un point noir environnemental, c'est à dire dans des zones qui cumulent des nuisances (*air, bruit, sol, eau, site industriel*) et infrastructures de transport. La part des populations vivant dans des zones riches en aménités vertes est moins forte. Cependant une étude, qui met en confrontation les nuisances et les aménités, montre que 30 % des Franciliens résident dans un point vert, et qu'une majorité, 62,5 %, ont plus d'aménités vertes que de nuisances.

L'image associée à l'Île-de-France est celle d'un territoire très urbain et dense, mais l'Île-de-France compte tout de même 8 % d'espaces agricoles ou naturels. Ce qui signifie des possibilités d'aménités si l'on envisage la région dans sa globalité.

Finalement, l'étude de l'Insee sur la qualité de vie montre que les personnes les plus modestes vivant en milieu urbain sont celles qui ont une plus mauvaise qualité de vie. La qualité de vie ne se résumerait pas à la notion du niveau de vie et de revenu. Si nous regardons la région Île-de-France, une région très contrastée au niveau des revenus, cette carte est très proche de celle qui mesure le rapport entre nuisances et aménités. Les zones où il y a une surreprésentation de ménages modestes sont également celles des points noirs environnementaux et celles où le coût du logement est le plus faible.

Nous retenons trois constats :

- le revenu détermine les choix résidentiels ce qui impacte la qualité de vie, notamment celle de personnes captives de territoires qui proposent une faible qualité de vie ;
- il y a un impact de la catégorie sociale sur la qualité de vie, l'espérance de vie par exemple est plus longue pour les catégories aux revenus élevés ;
- les aspirations des individus sont liées à leur profil social, tant au niveau de l'âge que de la catégorie socioprofessionnelle.

Les déplacements domiciles travaux illustrent aussi cette différenciation sociale de la qualité de vie. Les grands pendulaires, c'est à dire ceux qui mettent plus d'une heure pour se rendre sur leur lieu de travail sont plus nombreux en Seine-Saint-Denis. Les ouvriers sont également la catégorie qui met le plus de temps pour se rendre au travail. Les capacités d'ajustement quotidiennes sont très inégales selon la catégorie sociale. Les personnes qui pourront ajuster leur horaire ou le télétravail seront plutôt des cadres.

Anne-Claire DAVY

Nous pouvons cependant essayer de trouver des motifs de satisfaction concernant la qualité de vie. Nous avons mobilisé l'enquête nationale logement (la question « vous plaisez vous dans votre village ou votre quartier ? »), et l'enquête victimation de L'Institut.

Ces deux enquêtes montrent des Franciliens qui se disent plutôt satisfaits de leur cadre de vie. Le taux est proche de la moyenne nationale avec 92 % de personnes qui disent se plaire dans leur quartier en Île-de-France, contre 94 % pour la moyenne nationale. Néanmoins, on note de fortes disparités selon les profils. Pour les actifs, et notamment pour les cadres, il y a assez peu de différences avec le reste des Français. En revanche, les ménages ouvriers et employés se déclarent moins satisfaits. Les jeunes Franciliens sont plus satisfaits de leur cadre de vie que les jeunes provinciaux, alors que les femmes se déclarent moins satisfaites que le reste des Françaises.

Si nous distinguons les typologies urbaines de lieu de résidence, nous constatons que les Franciliens vivant en centre-ville ou en zone pavillonnaire sont à 94 et 96 % satisfaits de leur cadre de vie, et que ceux qui le sont moins sont les habitants des quartiers d'habitat collectif de grands ensembles. Là encore ce clivage social et territorial révèle la difficulté à parler globalement de la qualité de vie en Île-de-France.

Pour conclure, nous interrogerons le compromis que nous avons présenté, entre nuisances et aménités urbaines, compromis qui serait aujourd'hui menacé. L'aspiration à des modes de vies plus écologiques semble avoir un impact sur la perception de la qualité de vie. Il y a en effet une conscience de l'impact de la pollution sur la santé, une envie croissante de proximité à la nature. Mais, en même temps, l'Île-de-France dispose de ces espaces de nature qui permettent des modes de vie qui privilégient la marche et les transports en communs. L'habitat dense a des vertus qui permettent un mode de vie écologique. Les classes créatives trouveraient ainsi des équilibres idéaux en métropole régionale, en termes de cadre de vie et d'équilibre entre proximité de la nature et aménités urbaines, même si les opportunités d'emploi de ces métropoles restent encore à démontrer. Les modes de vie déconnectant emploi et domicile permettraient d'avoir une meilleure qualité de vie. Il s'agit à ce stade pour nous d'hypothèses.

Finalement, les difficultés croissantes rencontrées par certaines catégories de populations seraient de nature à menacer ce compromis du mode de vie métropolitain, notamment les difficultés de logement des ménages modestes, qui les repousseraient en périphérie. La question des retraités qui ont une double résidence est aussi à poser à l'avenir.

Nous remarquons également une prise de conscience des acteurs franciliens à propos de cette question de la qualité de vie, notamment dans les projets urbains qui cherchent à prendre en compte les usages, par exemple dans les éco quartiers ou les appels à projets innovants. Le Grand Paris Express vise ainsi à renforcer l'accessibilité des espaces centraux métropolitains et à décroquer certains espaces. On voit aussi qu'il existe aussi des montages immobiliers innovants pour garantir la mixité.

Ces évolutions peuvent-elle être à la hauteur des enjeux, en termes de transition socio-écologique, de santé, de qualité de l'air, de présence de la nature ?

Ces projets sont-ils de nature à changer les ressentis ?

Le Grand Paris Express réglerait-il les problèmes d'engorgement des trajets ?

Comment gérer le parc de logement existant, les grands ensembles qui concentrent les personnes insatisfaites de leur cadre de vie? Ces questions seront à poser lors de la table ronde.

TABLE RONDE

COMMENT MIEUX COMPRENDRE ET MIEUX RÉPONDRE À CES ASPIRATIONS ?

Animée par Brigitte GUIGOU

Chargée de mission à l'Institut Paris Region

Dans votre thèse intitulée « De la qualité de vie au diagnostic urbain : vers une nouvelle méthode d'évaluation. Le cas de la ville de Lyon » (2005) vous avez construit une méthode qui a pour but « d'objectiver le subjectif ». Vous concluez ce travail par le vœu que cette méthode soit appropriée par les agences d'urbanisme. Près de quinze ans après, qu'en est-il ?

Natalia FILLOD-BARBARINO

Docteur en géographie, responsable de l'atelier Habitat, habitants et mobilité à l'agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

Je commencerai par quelques précisions méthodologiques concernant ce qui a été dit en introduction. Il n'y a bien évidemment pas de définition universelle de la qualité de vie. C'est une notion que je définirai comme une notion molle, une coquille vide. Mais c'est une coquille vide qu'il faut être en capacité de remplir.

La méthode proposée dans mes travaux de recherche pour appréhender la notion de qualité de vie dans sa complexité et sa richesse, consistait non pas à partir d'indicateurs statistiques quantitatifs mobilisables facilement (comme dans les palmarès), mais à aller interroger les habitants et les acteurs du territoire. Il ne s'agissait pas non plus de questionner leurs niveaux de satisfaction mais, pour mesurer la qualité de vie, de comprendre ce qui est important pour eux, Il s'agit donc d'une enquête subjective d'identification des critères. L'idée est d'être en capacité de légitimer et de justifier, par ceux qui vivent le territoire, un diagnostic urbain permettant d'identifier les disparités territoriales à partir des différents critères choisis.

Selon la définition que j'ai réussie à construire (sur un territoire particulier qu'est la ville de Lyon, et sur une temporalité précise qui est 1999-2005), la qualité de vie se structure autour de trois sphères :

- La sphère intime du logement (la qualité de vie se structure d'abord autour de la sphère intime, et donc du logement) ;
- La qualité de l'intégration de ce logement au sein d'un cadre de vie, qui doit disposer d'un certain nombre d'aménités ;
- Ce cadre de vie doit s'appuyer sur un "univers social", qui fait écho à la convivialité, l'intégration, la participation, etc...

Dans ces trois sphères, un certain nombre de données sont mesurables quantitativement et peuvent donner lieu à un diagnostic objectif, avec une mise en perspective de territoires carencés ou de territoire bien dotés. Mais un certain nombre ne sont pas quantifiables : la sociabilité, la qualité du voisinage restent des éléments subjectifs et ne peuvent donc être intégrés au diagnostic. Mais ils méritent tout de même d'être identifiés et signifiés comme des éléments constituant la qualité de vie.

Depuis 15 ans, qu'en est-il de la méthode et de son appropriation ? Effectivement, il y a une véritable évolution des modes de faire, de la façon de penser et de poser les problématiques. Au début de mes recherches, il a fallu démontrer l'utilité d'aller demander à la population ce qui pouvait structurer sa qualité de vie. Depuis, il est admis que l'approche qualitative et subjective peut aider à comprendre les phénomènes urbains, mais aussi à construire la connaissance et de l'observation. Bien évidemment mes travaux de recherche n'ont pas été les seuls à promouvoir cette évolution car il s'agit davantage d'une mutation profonde des modes de penser à la fois technique et politique, initiée par la mouvance de la démocratie participative. La 36^{ème} rencontre nationale des Agences d'urbanisme en 2015 sur le thème « L'individu créateur de ville » illustre bien ces évolutions. Elle a permis d'aborder, dans le cadre d'un atelier, la nécessité d'intégrer l'individu à la mesure de la qualité de vie afin de proposer de nouveaux référentiels.

Au sein de l'agence d'urbanisme de Lyon, il y a bien une évolution de nos méthodes et, dans nos études, une plus grande prise en compte des perceptions et des comportements humains. L'intégration au sein de notre équipe d'un sociologue dédié à ce type d'approche, a permis de renforcer les pratiques qui consistent à déambuler, observer, rencontrer les usagers, saisir leurs expériences et leurs discours par diverses méthodes : le parcours commentés, les enquêtes d'usages (menées sur des espaces publics, sur certains quartiers, sur des secteurs bordants des infrastructures routières ou autoroutières). Nous avons également multiplié les approches reposant sur des enquêtes auprès des habitants pour appréhender leur lien au logement et les contraintes liées aux consommations énergétiques dans le parc social, enquêtes auprès des usagers pour appréhender la mobilité quotidienne en termes de covoiturage par exemple.

Nous ne sommes pas complètement dans la sphère de la qualité de vie, mais nous regardons l'évolution des pratiques, ce qui nous permet de mieux appréhender la qualité de vie, et de poser la question de la légitimité de ce que nous observons aujourd'hui. Nous ne sommes plus dans la toute-puissance de la donnée. L'open-data et la multitude d'informations disponibles nous force à nous interroger sur la pertinence et le sens de chacune de ces données. L'individu, et la prise de contact avec les habitants, nous incitent à trier et hiérarchiser au sein de l'approche quantitative.

Y a-t-il, dans vos études liées à la qualité de vie des thèmes nouveaux, particulièrement fructueux?

Oui quelques thèmes émergent comme celui de la santé qui est de plus en plus associé à la qualité de vie. Mais on voit surtout émerger une nouvelle façon d'interroger cette notion. On voit en effet apparaître une demande d'appréciation de la qualité de vie et une observation territoriale plus ciblée. Il s'agit d'une approche multithématique ciblée sur les besoins spécifiques d'une partie de la population. C'est le cas, par exemple, d'une étude récente sur l'identification des territoires favorables au vieillissement : identification par entretiens auprès de la population cible des besoins nécessaires à la qualité de vie et élaboration d'un diagnostic objectif sous forme d'application Web pour identifier les territoires bien dotés au regard des critères identifiés. Il est tout à fait envisageable de développer ce type d'outil pour caractériser les territoires favorables à la qualité de vie des étudiants ou des familles avec enfants par exemple.

Quelle est la réception de vos études sur la qualité de vie, tant du côté des techniciens que de celui des élus ? Est-ce que ces études constituent une aide à la décision ?

La sphère technique s'approprie plutôt bien ce type d'approche dans la mesure où elle répond à une commande souvent thématifiée. Elle permet de fournir à nos commanditaires :

- un outil d'aide à la décision (arbitrage des Emplacements réservé pour la création de nouveaux espaces publics, par exemple) ;
- un outil d'aide à la priorisation de l'investissement (aider les bailleurs à prioriser la construction de nouveaux logements adaptés aux personnes âgées en fonction de la qualité du cadre de vie, par exemple) ;
- un outil de négociation avec les acteurs privés (négocier la réalisation d'espace public lors d'un projet de construction important sur des territoires où la pression est déjà grande, par exemple).

La demande politique concerne généralement des études plus transversales qui cherchent à appréhender de manière globale la notion de qualité de vie. L'appropriation en est aussi plus cyclique, souvent liée à des attentes d'évaluation des politiques publiques ou de "baromètres" d'action publique à l'approche des échéances électorales. L'usage politique de ces études dépend également de la nature des résultats produits. Si le bilan est positif les résultats pourront servir à promouvoir l'action publique dans une démarche de marketing urbain, si les résultats sont plus mitigés voir problématiques, ils peuvent servir à la définition de plan d'actions futures.

Brigitte GUIGOU

Soulignons d'abord que le territoire de l'EPA Sénart compte environ 125 000 habitants. Cette ancienne ville nouvelle dont la construction a commencé au début des années 1970, située entre l'Essonne et la Seine-et-Marne, aux portes de l'agglomération parisienne, s'étend sur 12 000 hectares, et regroupe une population jeune, familiale, avec 2/3 de maisons individuelles. Pour l'EPA Sénart, dont vous êtes directeur général adjoint, l'objectif est à la fois d'attirer une diversité de ménages et de favoriser leur ancrage local, ce qui suppose que la qualité de vie soit au rendez-vous. Comment évaluez-vous la qualité de vie dans votre territoire ?

François TIROT

Directeur général adjoint de l'EPA Sénart

Nous avons une démarche totalement subjective, dans le sens où l'on fonctionne à tâtons depuis longtemps. Nous avons fait des enquêtes qui amènent souvent à une constante : 90 % à 95 % des auditionnés sont contents. Leurs soucis effectifs sont du domaine de l'accès aux réseaux (mobilités, formations emplois...). À Sénart le profil de population est relativement moyen avec beaucoup d'employés disposant d'un revenu moyen autour de 20 000 euros. Il s'agit d'une population familiale, jeune, 40 % de moins de 20 ans, et essentiellement composée de primo-accédants avec des budgets extrêmement serrés, autour de 3000 € du m².

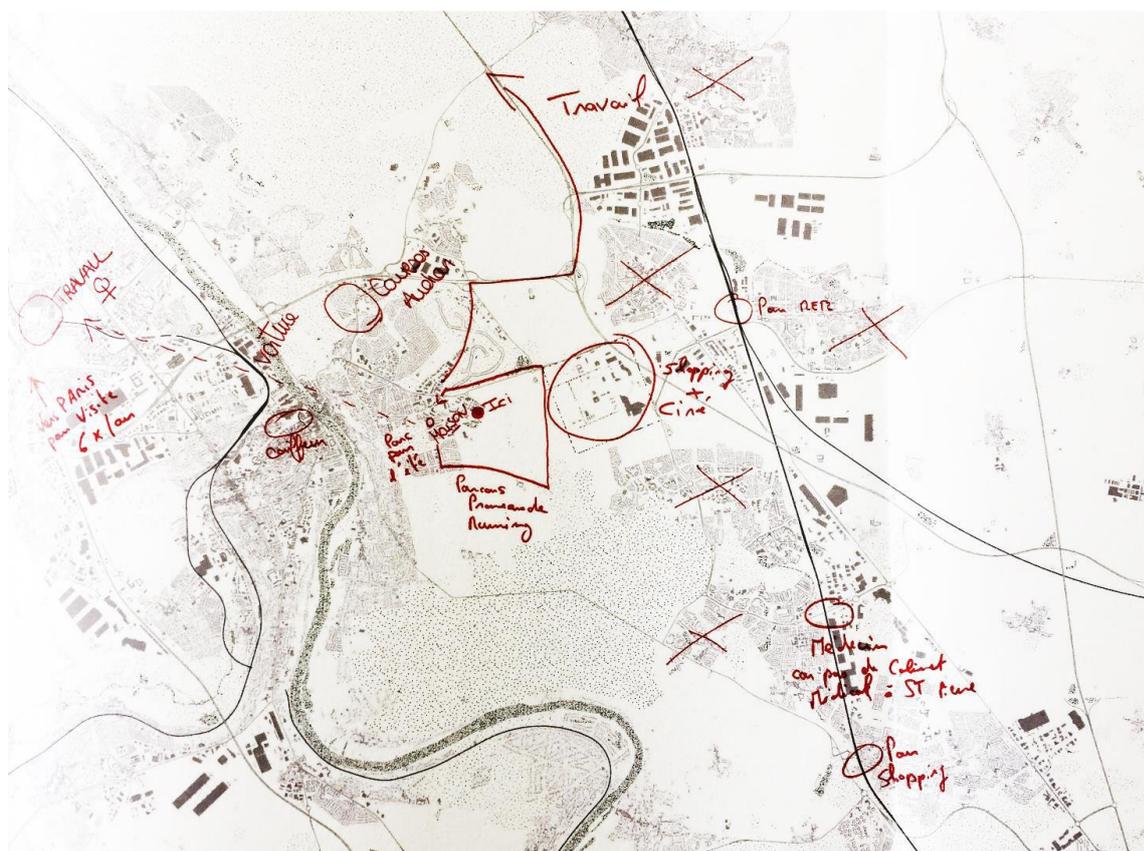
Dans ce territoire, qui n'est ni la ville, ni la campagne, seulement un tiers des actifs se déplace vers la capitale. Sénart est une ville nouvelle à l'intérieur de laquelle deux actifs sur trois travaillent sur place ou à 15/20 minutes de chez eux.

Cela veut dire que ceux qui habitent ce territoire ne remontent pas à la capitale au quotidien et n'utilisent pas les déplacements radiaux. Il y a donc une multiplicité de déplacements et de fonctionnalités.

Je souhaiterais évoquer sept paroles d'habitants, extraites d'un travail avec l'agence Grand Public, avec qui nous avons fait un ensemble d'interviews dont voici des extraits : « ici ce sont les gens qui nous plaisent », il y a donc quelque part un sentiment d'appartenance. « Nous sommes venus un dimanche, cela nous a plu, on est resté », « nous vivions dans une cité et nous voulions acheter une maison », c'est quelque chose qu'on va retrouver souvent « nous vivions dans des cages à lapin, nous arrivons ici, il y a une grande liberté », « nous avons déménagé 23 fois, c'est la première fois que je me suis dit : j'ai trouvé mon bonheur », « ils ont construits dans les champs, il n'y avait rien sauf de la place », et puis « il y a le carré, il y a du monde, des jeunes, des cinémas et on peut s'y balader ».

Ainsi ce qui fait que les gens viennent sur ce territoire c'est d'abord un desserrement : j'ai un budget qui est contraint et je veux une accessibilité, de la place, une proximité de la nature et un peu de vie, des commerces au travers d'une polarité suburbaine à trouver et à définir.

Nous retrouvons ces résultats dans des enquêtes sensibles. L'EPA a travaillé avec des étudiants de Sciences Po sur les captations sensibles du territoire et nous en avons tirés des cartes intéressantes. Sénart est d'abord une ville nouvelle à laquelle on a donné le nom d'une forêt, ce qui est déjà un paradoxe. Ses habitants ont besoin de ce rapport à la nature, ils ont besoin d'habiter un paysage. Cette carte sensible est intéressante parce qu'elle montre comment une personne (Frédérique R.), habitant rue des prés hauts, perçoit son territoire. Frédérique habite à 30 km du centre de la capitale, à proximité de la forêt et de ses parcours, promenade, running, etc, et à proximité d'un parc qui a été aménagé par la commune. Elle va travailler par ce chemin et utilise son véhicule pour y aller. Son mari lui travaille de l'autre côté de la Seine. Elle dit : « je vais six fois par an à Paris », elle dit aussi : « il y a le carré sénart, le shopping, le ciné etc ». Le Carré Sénart se développe en linéaire de surface de galeries commerçantes qui est l'équivalent de deux fois les Champs-Élysées. On a donc des attracteurs étranges au milieu de ces territoires périphériques qui proposent des services et une qualité de services pour les entreprises.



Etes-vous d'accord pour dire qu'il y a une méconnaissance du mode de vie des habitants de ces territoires qui sont finalement peu présents sur la scène publique et dans notre imaginaire collectif, peu représentés au cinéma ou dans la littérature ?

Oui, c'est une analyse que je partage, et c'est ce que j'observe. Nous avons testé de nombreuses formules, par exemple faire habiter des gens près des gares. Mais puisque seulement un tiers d'entre eux prenne le train, il est inutile de faire habiter tout le monde près des gares, surtout que les gens ne le souhaitent pas. Ces villes ont aussi souffert parfois de la volonté des élus d'augmenter fortement la part de logement social sans en analyser les conséquences dans le temps. Il y a des parties de quartiers constitués de 70 % de logements sociaux, c'est extrêmement difficile.

Est-ce que ce que la ville que vous offrez, les opérations que vous construisez aujourd'hui répondent aux aspirations et attentes des habitants ?

Nous avons fait l'expérience pendant deux ans de promouvoir, dans les éco-quartiers, de l'habitat dense. Le même problème survient, ce sont des quartiers constitués de 500 ou 600 logements d'un coup. Dans les éco-quartiers nous savons faire « éco », en particulier les promoteurs qui remplissent les attentes définies dans le cahier des charges initial. Néanmoins, pour faire « quartier », c'est beaucoup plus compliqué. Les produits en habitat et logement collectif sont des 2 ou 3 pièces, car les 4 ou 5 pièces en appartement deviennent trop concurrentiels du marché de la maison, qui existe par ailleurs. De sorte que les gens préfèrent choisir une maison, parce que c'est leur rêve, une maison qu'ils peuvent faire évoluer, une maison dans la nature, confortable, qui permet de gérer sa proximité. Pour mieux répondre à ces critères de nouveaux habitants, nous souhaitons maintenant moduler les attendus sur la densité. Je pense que nous ne pouvons pas être en mono-densité partout, et qu'il faut absolument pouvoir diversifier les offres. La demande majoritaire est une demande de confort, d'élargissement de rapport à la nature et d'accessibilité. Nous avons fait une politique d'évaluation des éco-quartiers. La première évaluation montre que 80 % des résidents ne savaient pas qu'ils vivaient dans un éco-quartier. Ils avaient tous des logements avec un marqueur énergétique fort, mais leur préoccupation première était d'accéder à un logement. De même, nous avons fait une trentaine de variantes de jardins partagés. Mais dans ce quartier de 500 logements, avec près de 1 500 habitants, il y a 35 inscrits et 11 pratiquants des jardins partagés. De nombreuses personnes n'ont ni le temps ni l'envie de participer à la vie du quartier, ils ont simplement besoin d'habiter.

Quels problèmes concrets posent le fait que les gens ne sachent pas qu'ils vivent dans un éco-quartier ?

Aujourd'hui, dans le rêve d'éco-quartier, il y a une communauté qui s'installe autour d'un art de vivre. Les promoteurs ont fait des locaux en rez-de-chaussée pour y contribuer, mais personne ne sait les utiliser ou quoi faire dedans. Les élus finissent par fermer le local et c'est dommage. La solution serait que des associations créent du lien, mais cela ne peut pas se décréter et cela a un coût. Il faut que la municipalité investisse dans un ou deux référents de quartiers pour écouter les gens, pour trouver des projets, les mettre en relation, les développer. Seule la communauté des gens qui s'installent pourra faire quelque chose, à condition de sortir des questions de marché et de ne pas rester bloquer dans des mono-produits (petits logements collectifs T2 et T3).

Vous êtes aussi confrontés à la difficulté d'attirer les cadres. Pourquoi ?

Le groupe Safran, qui compte 12 000 emplois sur le secteur, est un bon exemple. C'est à l'Est du territoire et cette société a un gros problème de recrutement, d'abord du fait des carences en transports collectifs. Néanmoins le groupe Safran dépense près de 4 millions d'euros en transport, en bus notamment, pour amener de Paris ou de la banlieue ses salariés. Notre travail consiste donc à sensibiliser les élus à cette question, les élus inter-agglomérations et à trouver les caractéristiques des produits qui attirent les cadres. On ne les fait pas venir dans des logements de deux ou trois pièces. Je voudrais mettre au débat l'idée de moduler des densités dans la région, d'avoir des secteurs dans lesquels on peut construire des maisons, et d'autres endroits plus denses. Il est essentiel de pouvoir moduler en fonction des contextes.

Est-ce que la notion de qualité de vie parle au promoteur Nexity et plus précisément au Président de Villes et Projets ?

Jean-Luc PORCEDO

Directeur général Villes et projets de Nexity

Porté par son évolution stratégique afin de devenir le Numéro 1 en France des services à l'immobilier, Nexity élargit son champ d'actions et de compétences en proposant un ensemble de services pour proposer des réponses au plus près des usages, attentes et besoin de nos clients.

Nous avons une seule manière d'aborder cette réflexion sur la qualité de vie, c'est comprendre et répondre aux attentes de nos prescripteurs, les collectivités territoriales. Ces dernières fixent le cadre de leurs projets, et des priorités de la commande publique. Il faut noter des procédures assez nouvelles depuis 5/6 ans, initiées au départ par la Ville de Paris : les appels à projets urbains innovants (APUI). Ces procédures ont incité les promoteurs traditionnels, et cela est plutôt une bonne chose, à penser au-delà de leurs métiers traditionnels. Aujourd'hui, penser une partie de la ville ou un quartier, c'est réfléchir à une opération immobilière mais c'est aussi penser les matériaux, le bilan carbone, la réversibilité, la mobilité, les questions environnementales ou la production d'énergie. Ce sont un ensemble de questions et de sujets dans lesquels ont inscrit le projet immobilier qui n'est plus que « la partie visible de l'iceberg ». Ces procédures vont irriguer bien au-delà de l'Île de France. On voit depuis la plupart des grandes métropoles et grandes agglomérations s'inscrire dans ces procédures. Les métiers de la promotion immobilière sont en train de changer à grands pas, en particulier parce que nous devons répondre à cette demande de qualité de vie de nos clients.

Aujourd'hui le promoteur est plus que jamais un acteur de l'organisation de la ville et devient de plus en plus un véritable partenaire des territoires. Il doit inscrire son rôle dans la durée et au travers de ces opérations immobilières, anticiper les attentes des prescripteurs et les enjeux comme l'environnement, l'économie circulaire, la biodiversité, la mobilité...

Notre deuxième impératif est de satisfaire notre client acquéreur. Après la collectivité, qui fixe les règles, nous avons nos clients qui vont acheter nos logements, qui vont utiliser nos services dans la gestion locative, qui vont s'installer dans nos résidences étudiantes ou séniors. Si nous voulons rester attractifs pour nos clients, nous devons toujours prendre en compte certaines prérogatives que vous avez décrites et que vos études nous ont montrées. Où est-ce que l'on construit ? À proximité d'une gare ou d'un réseau de transport collectif ? Quels sont les services que nous apportons, aussi bien dans le logement (c'est notre métier) que dans son environnement, dans son territoire ?

Nous nous inscrivons dans ce que l'on appelle la Smart City, sur l'usage des nouvelles technologies pour l'amélioration des services proposés, en agrégeant à partir de notre cœur de métier, le logement, d'autres services (énergie, commerce, lien social...). Prenons l'exemple d'une commune de l'est lyonnais, où nous construisons une grande zone pavillonnaire, un peu trop éloignée de l'accès au transport. À proximité de ce quartier, une grande entreprise vient s'installer et nous réfléchissons avec elle au développement d'un moyen de transport afin de relier ce territoire au réseau de transport urbain. Ce n'est pas du tout notre métier, amis en travaillant à cet objectif, nous améliorons la qualité de vie des ménages et donc à l'amélioration de la qualité de ce que nous proposons à nos clients.

De la même manière, dans le tertiaire nous ne réfléchissons plus du tout aux bureaux traditionnels. Même si les « normes » des investisseurs sont contraignantes, nous anticipons les évolutions des modes de vie en allant de plus en plus vers des bâtiments tertiaires qui seront 100% réversibles. Il faut anticiper cette dimension réversibilité dès le début du projet dans le travail avec les architectes, les bureaux d'études. Ces évolutions sont visibles en IDF mais aussi dans les grandes villes de province.

Sur l'ensemble de ces sujets, que l'on soit aménageur ou promoteur, notre positionnement est d'être le partenaire des collectivités et des territoires. La réflexion est globale, nous pensons services, équipements publics, accessibilité, qualité de vie, économie circulaire... Ce positionnement est aujourd'hui incontournable.

Comment évoluent les attentes des collectivités et comment y répondez-vous ?

À l'image de la méthode initiée à travers les APUI, nous apportons une réponse globale dans nos projets. Nos réponses sont des réponses de groupement dans lesquels convergent des partenaires de métiers différents de la promotion. Ce sont des starts up, des acteurs sociaux, des énergéticiens, des acteurs de la mobilité, de l'économie circulaire... La force de ces projets repose sur la constitution de ces équipes pluridisciplinaires.

Par ailleurs le principe de Nexity est de produire des logements désirables et abordables. Notre cœur de cible reste les primo accédants. Même si les évolutions réglementaires (PTZ, APL accession...) complexifient parfois les capacités d'accès, cela doit rester une priorité.

Comme partenaires des collectivités, nous nous inscrivons aussi bien évidemment dans les dispositifs ou cadres imposés par nos partenaires. Je pense à certains territoires qui s'engagent dans des conventions, chartes locales qui plafonnent les prix de sortie.

Cela pose aussi et forcément dans le même temps, la question essentielle de la maîtrise du foncier. L'explosion des prix du foncier dans les zones denses est aujourd'hui une réelle problématique. La demande de logements est très forte. Prix du foncier, auquel se rajoute depuis quelques mois une forte augmentation des coûts de construction, sont deux équations qui ont mécaniquement des conséquences dans le prix de sortie des logements.

CONCLUSION

BRIGITTE GUIGOU

Je vous remercie pour la qualité de vos interventions et échanges. L'objectif de ce séminaire est de réinvestir une thématique importante, la qualité de vie, qui conditionne la capacité des villes à attirer et garder entreprises et habitants. Les interventions ont apporté des éléments de réflexion et de réponses aux questions posées en ouverture.

Sans vouloir être exhaustif, on peut souligner d'abord le portrait nuancé de la qualité de vie en Ile-de-France (A.C Davy et P. Leroi), bien éloigné de l'idée véhiculée par les classements de presse qui font généralement état d'un souhait majoritaire des cadres de quitter Paris (élèves ENS). Bien sûr il y a les difficultés de logement, de transport et la pollution, effets secondaires d'une métropolisation à laquelle les ménages modestes paient un lourd tribut. Mais la région reste un lieu exceptionnel d'opportunités, d'emplois, de rencontres et de promotion sociale. Et les résultats d'enquêtes récentes montrent des taux de satisfaction très proches de la moyenne nationale, avec toutefois des disparités selon les profils et les lieux de résidence. Plusieurs interventions l'ont montré, la perception de la qualité de vie dépend aujourd'hui encore, de la catégorie sociale, de la génération et de la composition familiale. Un des enjeux, pour les agences d'urbanisme, est de rendre opératoire cette notion de qualité de vie autrement qu'au travers d'indices synthétiques qui écrasent souvent les singularités. Pour l'Institut Paris Region c'est aussi de définir la qualité de vie dans une métropole de 12 millions d'habitants. Une piste est d'intégrer ce que pensent et ressentent les habitants et « d'objectiver le subjectif » (N. Fillod-Barbarino). C'est ce qui a été fait auprès des habitants de l'EPA Sénart. Pour ces habitants dont le budget est contraint, la qualité de vie c'est notamment avoir de l'espace, avoir davantage de place, et être à proximité de la nature et d'un minimum d'animation urbaine, le tout aux portes de l'agglomération (F. Tirot). Aménageurs et promoteurs doivent répondre à cette demande croissante de qualité de vie et, de plus en plus, élargir leur réflexion aux enjeux environnementaux (J.L. Porcedo). Alors que 80% de la littérature sur la qualité de vie s'appuie encore sur des données quantitatives et objectives, il est indispensable, dans la région capitale plus encore qu'ailleurs, de travailler à partir d'enquêtes qualitatives rendant compte de la subjectivité des habitants (S. Bourdin).

C'est sur cette dernière piste que nous vous proposons de clore ce cycle de séminaires ENS/ L'Institut 2019/2020, intitulé « Grand Paris : constructions, identités et modes de vie ».

BIBLIOGRAPHIE

Nathalia Barbarino, *De la qualité de vie au diagnostic urbain, vers une nouvelle méthode d'évaluation : le cas de la ville de Lyon*, thèse de doctorat en géographie, aménagement et urbanisme, soutenue à l'Université Lyon 2, sous la direction de Franck Scherrer, 2005.

Sébastien Bourdin & et Thomas Cornier, 'Au-delà de la mesure du bien-être en milieu urbain : quelle perception de la qualité de vie dans les villes européennes ?', *Géographie, Economie, Société*, vol. 68, pp.27-56, janvier-mars 2017

Sandrine Beauvils, L'Ile-de-France, région d'ancrage et de passage, *Note Rapide de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France*, n°715, mars 2016.

CERTU, *De la qualité de vie au diagnostic urbain : vers une nouvelle méthode d'évaluation. Le cas de la ville de Lyon*, 2006

Richard Florida, *The Rise of the creative class. And How It's Transforming Work, Leisure, Community And Everyday Life*, New York : Basic Books, 2002

Richard Florida, *The new urban crisis : gentrification, housing bubbles, growing inequality and what we can do about it ?* New York : Basic Books, 2017

France Stratégie, *La géographie de l'ascension sociale*, n°36, novembre 2016

FNAU, Du désir de bien-être urbain à la mesure de la qualité de vie. Peut-on évaluer le « bonheur territorial » ? », *Les dossiers* n°19, mai 2005.

Hélène Heurtel, *Victimation et sentiment d'insécurité. Rapport final de l'enquête 2017*, IAU îdF, mars 2018.

INSEE *Première*, En 2015, les prix de la région parisienne dépassent de 9% ceux de la province, n°1590, avril 2016.

INSEE *Première*, Une approche de la qualité de vie dans les territoires, n°1519, 2014

Pascale Leroi, *Carnet d'inspiration pour des espaces publics conviviaux*, IAU îdF, juin 2019

OBSOCO, *Aspirations et projets de mobilité résidentielle des Franciliens*, rapport d'étude pour le Forum Villes Mobiles, avril 2018

SITOGRAFIE

Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise : <http://documentation.urbalyon.org/>

FNAU, 36^{ème} rencontres des agences d'urbanisme, L'individu créateur de villes, Lyon, 2015 : <http://www.fnau.org/fr/rencontre/36e-rencontre-lyon2015/>

Envies de ville by Nexity : <https://www.enviesdeville.fr/attractivite/comment-les-metropoles-regionales-et-les-villes-moyennes-seduisent-elles-les-sieges-dentreprise/>

L'Express : https://www.lexpress.fr/region/quitter-paris-50-villes-ou-il-fait-bon-vivre_2032175.html

La fabrique de la cité : <https://www.lafabriquedelacite.com/projets/la-qualite-de-vie-au-dela-des-labels/>

Site de l'Institut Paris Region :

<https://www.institutparisregion.fr/societe-et-habitat.html>

<https://www.institutparisregion.fr/prevention-securite.html>

<https://www.institutparisregion.fr/economie.html#filtre-attractivite-et-convivialite>



L'INSTITUT PARIS REGION
ASSOCIATION LOI 1901.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49