

MODD

Méthode de conception
de quartiers durables :
de la commune à l'appartement

INSTITUT TRANSFORM, HEIA-FR

FRIBOURG, JUIN 2018

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	5
I. ÉCHELLES DE CONCEPTION AU MOYEN DES PROFILS AUGMENTÉS	7
ÉCHELLE COMMUNE - QUARTIER	11
ÉCHELLE QUARTIER - GROUPEMENT	21
ÉCHELLE GROUPEMENT - BÂTIMENT	35
ÉCHELLE BÂTIMENT - APPARTEMENT - ESPACES EXTÉRIEURS ATTENANTS	47
II. PROFILS AUGMENTÉS	59
RURaux TRADITIONNELS / CHAMPÊTRES ANCRÉS	61
TRAVAILLEURS MODERNES / INDIFFÉRENTS INSATISFAITS	71
ALTERNATIFS IMPROVISÉS / CITADINS ENGAGÉS	81
CLASSE MOYENNE CLASSIQUE	91
CLASSE MOYENNE OUVERTE / COMMUNAUTARISTES	101
ALTERNATIFS ÉTABLIS / CITADINS ENGAGÉS	111
COUCHE SUPÉRIEURE BOURGEOISE / BOURGEOIS	121
COUCHE SUPÉRIEURE AXÉE SUR LA FORMATION / PAISIBLES	131
AVANT-GARDE URBAINE / CITADINS INDIVIDUALISTES	141

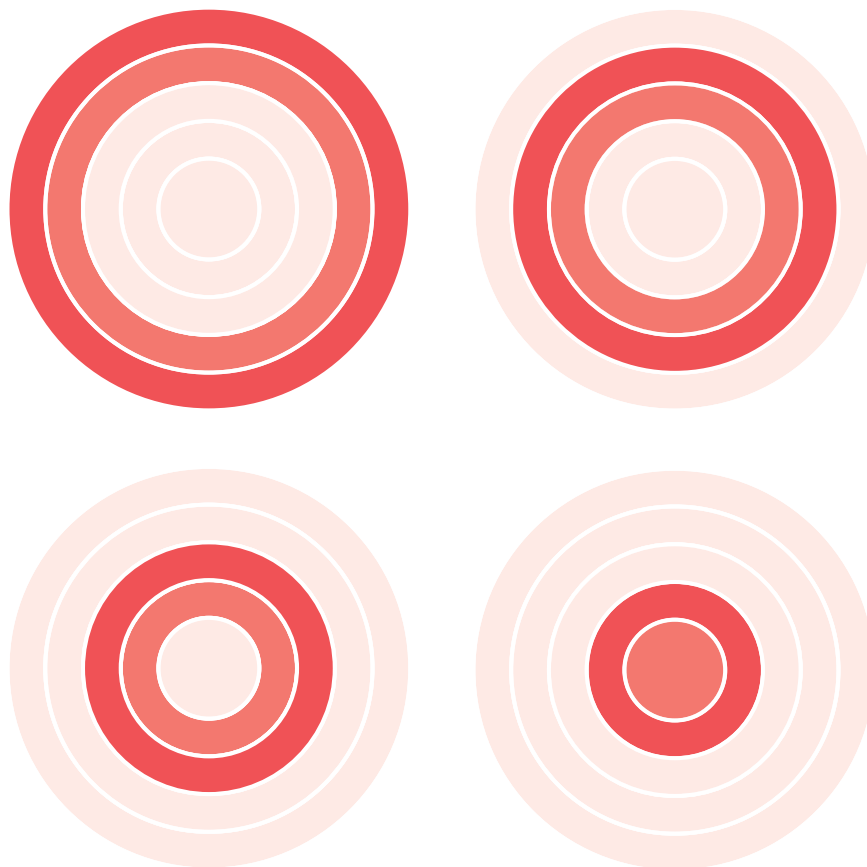
INTRODUCTION

Le document présente la méthodologie du rapprochement de l'offre et de la demande (ROD) utilisée pour le projet de recherche MODD (Méthodes et outils pour le développement durable des quartiers) mené en collaboration entre Lonsinger Marazzi et TRANSFORM 2015-2018. Celle-ci permet de définir graduellement et en parallèle les profils de la population future d'un quartier et son aménagement spatial (appartement, immeuble, groupement d'immeubles, quartier) pour trouver un accord entre les deux. Afin de souligner l'interconnexion entre le processus de réalisation d'un quartier et les préférences d'habitat des profils, ce document est de nature bipartite. La première partie (p. 7-57) traite les 4 échelles de conception d'un quartier durable en illustrant le contenu avec des exemples réalisés dans le cadre des études de cas MODD (Crissier, Morges Églantine, Tolochenaz et Plaines-du-Loup) alimentés de travaux d'étudiants (analyses faites à Vauban/Fribourg-en-Breisgau et projets développés pour le Vallon à Lausanne). La seconde partie

(p. 59-149) présente les préférences de chacun des 9 profils augmentés, issus d'une mise en correspondance des profils Fahrländer et Lasur. Elle fournit l'outil de travail/les connaissances de base nécessaires permettant d'inclure les préférences d'habitat des profils dans le travail de projet urbanistique et architectural.

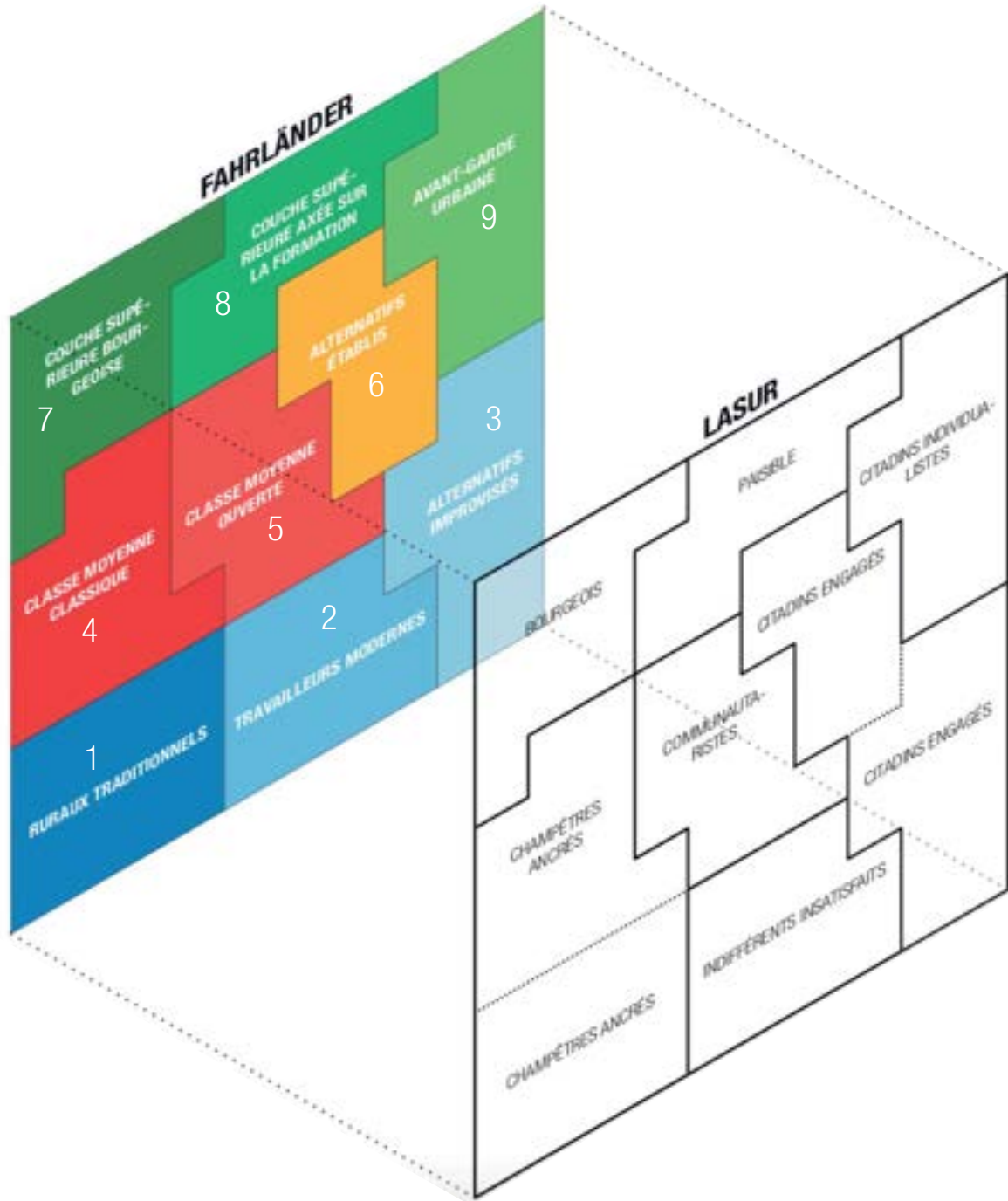
Comme il n'existe pas de processus de conception idéal applicable à chaque cas, TRANSFORM propose une approche par les différentes échelles sous forme d'itérations. Les habitant-e-s utilisent les différentes échelles (commune / quartier / groupement / bâtiment / appartement) de manière et d'intensité différentes. Selon la logique de base, il y a une succession de l'échelle la plus globale, à la plus détaillée. Ce procédé permet de préciser au fur et à mesure l'aménagement spatial pour répondre au mieux aux préférences des profils visés. Mais il est tout aussi possible de traiter les échelles dans un ordre variable selon ce que l'avancement du processus demande.

I. ÉCHELLES DE CONCEPTION AU MOYEN DES PROFILS AUGMENTÉS



9 PROFILS




MISE EN PARALLÈLE FAHRLÄNDER & LASUR



Correspondance entre les profils Fahrländer et LASUR

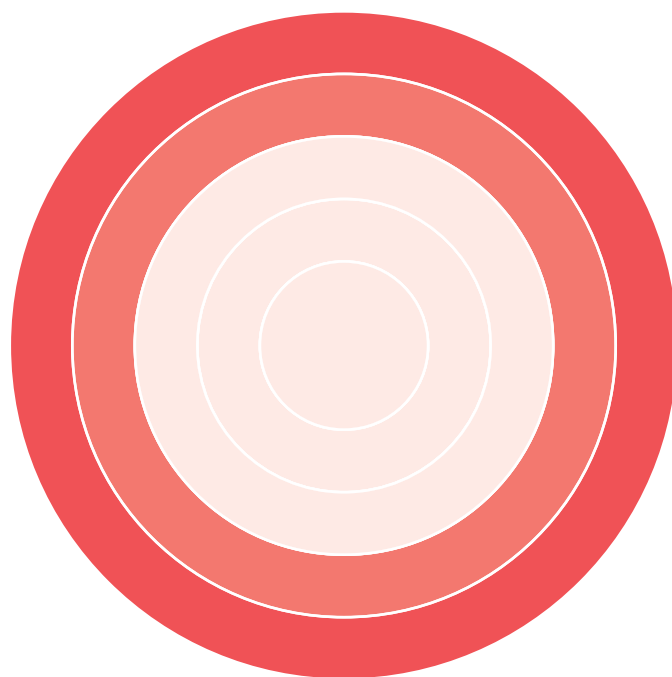
OUTIL

COMPATIBILITÉ DES PROFILS

PAISIBLES COUCHE SUPÉRIEURE AXÉE SUR LA FORMATION					
BOURGEOIS COUCHE SUPÉRIEURE BOURGEOISE					
CITADINS ENGAGÉS ALTERNATIFS IMPROVISÉS & ALTERNATIFS ÉTABLIS					
COMMUNAUTARISTES CLASSE MOYENNE OUVERTE					
CHAMPÊTRES ANCRÉS RURAUX TRADITIONNELS & CLASSE MOYENNE CLASSIQUE					
	CITADINS INDIVIDUALISTE A VANT-GARDE URBAINE	PAISIBLES COUCHE SUPÉRIEURE AXÉE SUR LA FORMATION	BOURGEOIS COUCHE SUPÉRIEURE BOURGEOISE	CITADINS ENGAGÉS ALTERNATIFS IMPROVISÉS & ALTERNATIFS ÉTABLIS	COMMUNAUTARISTES CLASSE MOYENNE OUVERTE
	 peu compatible	 compatible		 en symbiose	

Matrice de compatibilité des profils LASUR et leurs correspondants Fahrländer développée sur huit quartiers étudiés. Les Indifférents insatisfaits/Travailleurs modernes n'ont pas pu être pris en considération.

ÉCHELLE COMMUNE - QUARTIER



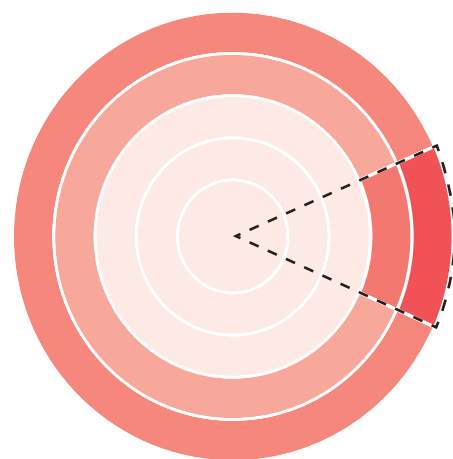
Objectif : définir le potentiel du territoire & identifier les profils cibles

Les tâches à faire à l'échelle de la commune/ quartier complètent les réflexions menées pour l'étude de marché. Du fait que les affinités varient pour des caractéristiques de localisation il est important de définir de quel type de commune il s'agit : est-ce que le quartier à développer se trouve dans un contexte rural, suburbain . . . , en centre-ville (voir partie II: *Localisation* dans chacun des profils) ? S'ajoutent les questions majeures concernant l'accessibilité et les qualités offertes par sa localisation et son équipement. Une bonne desserte par les transports publics est attrayante pour les profils qui souhaitent être connectés tout en renonçant à une voiture (p.ex.

Alternatifs établis, voir partie II: *Connectivité*). Les profils plutôt sédentaires, qui favorisent le trafic individuel motorisé, préfèrent une bonne accessibilité routière (p.ex. Ruraux traditionnels). Comme les différents profils ne portent pas le même intérêt à l'offre culturelle ou de loisirs et à l'offre des services (santé, commerce, nourriture, formation, etc.) à l'échelle de la commune/ ville/quartier, cet aspect doit aussi être pris en compte pour définir le potentiel d'accueil. À part une belle vue sur le grand paysage, la tranquillité est aussi une des qualités recherchées (p.ex. Couche supérieure axée sur la formation et Classe moyenne classique).

Espace public

Il convient de relever la qualité du réseau des espaces publics et son usage actuel ainsi que son potentiel futur. Il s'agit non seulement de tenir compte du dimensionnement des places et des voies publiques, mais aussi de comment ils sont aménagés. L'intensité d'usage de l'espace public à l'échelle de la commune peut varier d'un profil à l'autre (voir partie II: *Échelles de prédilection au niveau de l'intensité d'usage* et *Qualités recherchées aux différentes échelles* dans chacun des profils). L'enjeu est de connecter par le projet le réseau d'espaces publics externe avec le réseau d'espaces publics interne.



Tâches à faire et aspects à traiter afin d'atteindre l'objectif

- A. Identification des profils selon la méthode LOSINGER MARAZZI - analyse du marché
- B. Identification des profils selon la méthode TRANSFORM
 - B.1 Analyse de l'emplacement
 - B.1.1 Accessibilité et mobilité
 - B.1.2 Nuisances sonores (dues à de grandes infrastructures ou à la mobilité)
 - B.1.3 Vue sur le grand paysage
 - B.1.4 Offre en services dans la ville/commune
 - B.1.5 Offre culturelle dans la ville/commune
 - B.1.6 Éléments structurants du territoire
 - B.2 Analyse des profils dans le voisinage
 - B.3 Détermination des profils (profils potentiellement attirés par le site et compatibles avec les profils des quartiers voisins)

«A. Identification des profils selon la méthode LOSINGER MARAZZI - analyse du marché»

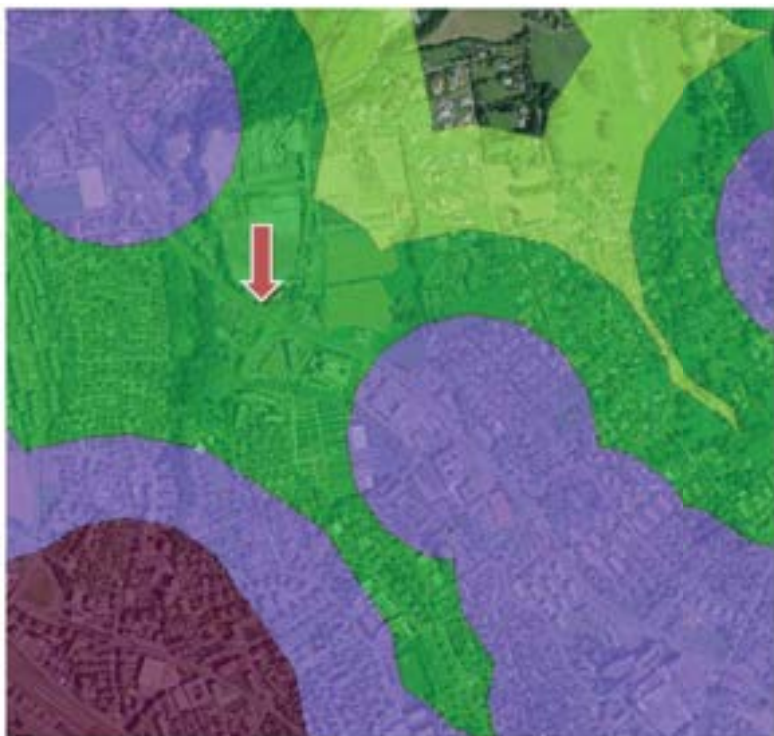
Segments de population	Cible			Aspirations résidentielles
	exclue	potentielle	naturelle	
1. Ruraux traditionnels	X			Les ruraux traditionnels habitent principalement dans des communes rurales et préfèrent les habitations individuelles en propriété. Cette population ne constitue pas une cible pour le projet d'Eglantine, qui proposera des habitations collectives.
2. Travailleurs modernes		X		Les travailleurs modernes habitent principalement dans des appartements loués, souvent dans des situations désavantageuses de par leurs revenus modestes. Ils apprécient la vie en collectivité et les environnements animés et familiaux. Le projet, proposant des logements collectifs et une forte densité, pourrait correspondre à cette population si les loyers proposés sont adaptés à leurs capacités financières.
3. Alternatifs improvisés		X		Les alternatifs improvisés, en moyenne plus jeunes que les autres segments, commencent leur vie professionnelle ou sont encore aux études, c'est pourquoi ils disposent de faibles revenus. Ils habitent souvent les villes ou les couronnes des grands centres. Ils apprécient les milieux urbains, la mobilité et l'indépendance. La proximité du centre-ville de Morges, de même que son accessibilité en transports publics, pourraient permettre d'attirer cette population si tant est que le projet puisse proposer des prix correspondant à leurs moyens.
4. Classe moyenne classique	X			La classe moyenne classique habite de préférence dans des maisons individuelles avec jardin et donnant une impression rurale. Au vu de la densité prévue, le projet, proposant des logements collectifs, ne pourra pas répondre aux aspirations résidentielles de cette population.
5. Classe moyenne ouverte			X	La classe moyenne ouverte habite principalement des appartements spacieux dans un environnement résidentiel dense des communes suburbaines et petits centres. Ils n'apprécient cependant pas un environnement fortement urbanisé, car ils portent une grande importance à la nature. Le secteur Eglantine correspond aux aspirations de ces ménages, ce qui en fait une cible naturelle, comme peut en témoigner la forte présence actuelle de cette population dans le voisinage.
6. Alternatifs établis			X	Les Alternatifs établis apprécient les villes suburbaines et la campagne. Ils habitent souvent dans des immeubles collectifs ou des maisonnettes à plusieurs appartements dotés d'un caractère atypique. Une offre culturelle et un voisinage créatif à proximité sont des éléments importants. Cette population fait preuve d'une forte conscience écologique et sociale. Entre ville et campagne, le site du projet pourrait naturellement attirer cette population, et d'autant plus si le projet a pour objectif de devenir un écoquartier.
7. Couche supérieure bourgeoise	X			La couche supérieure bourgeoise habite principalement dans des communes riches d'agglomération. Elle habite dans des villas individuelles spacieuses avec de grands jardins et bénéficiant souvent d'un bon ensoleillement et d'une belle vue, si possible au bord du lac. Le calme et une sphère privée protégée sont des facteurs d'emplacement importants. Le type d'habitat recherché par cette population ne correspond pas à la densité prévue du projet, ce qui nous mène à ne pas retenir ce segment.
8. Couche sup. axée formation			X	La couche supérieure axée sur la formation vit dans de grands logements en location relativement chers ou dans des logements en propriété dans des communes suburbaines de grandes agglomérations qui peuvent être considérées comme bourgeoises. La desserte en transports publics et la tranquillité sont des critères importants lors du choix du logement.
9. Avant-garde urbaine		X		L'avant-garde urbaine habite dans de grands logements en location relativement chers situés dans les centres des grandes agglomérations. Bien que le site du projet ne présente pas un caractère urbain et ne soit pas au centre ville, la proximité et l'accessibilité de ce dernier pourraient attirer cette population.

Morges - Églantine: Tableau indiquant les profils cibles résultant de l'analyse du marché - Benjamin Lutz

«B. Identification des profils selon la méthode TRANSFORM»

«B.1 Analyse de l'emplacement»

«B.1.1 Accessibilité et mobilité»



Les niveaux de qualité de la desserte dépendent d'un côté de la distance à l'arrêt, de l'autre des types de moyens de transport (nœuds ferroviaires, lignes ferroviaires, trams, bus, cars postaux etc.) ainsi que de la cadence à l'arrêt. Les niveaux de qualité de la desserte par les transports publics forment des cercles concentriques autour de l'arrêt aux cercles de 300m, 500m, 750m et 1'000m.

- Classe A: très bonne desserte
- Classe B: bonne desserte
- Classe C: desserte satisfaisante
- Classe D: mauvaise desserte

Crissier, Ley-Outre: Accessibilité et mobilité concernant la desserte en transports publics

«B.1.2 Nuisances sonores (dues à de grandes infrastructures ou à la mobilité)»



Crissier, Ley-Outre: bruits routiers durant la journée et la nuit

«B.1.3 Vue sur le grand paysage»



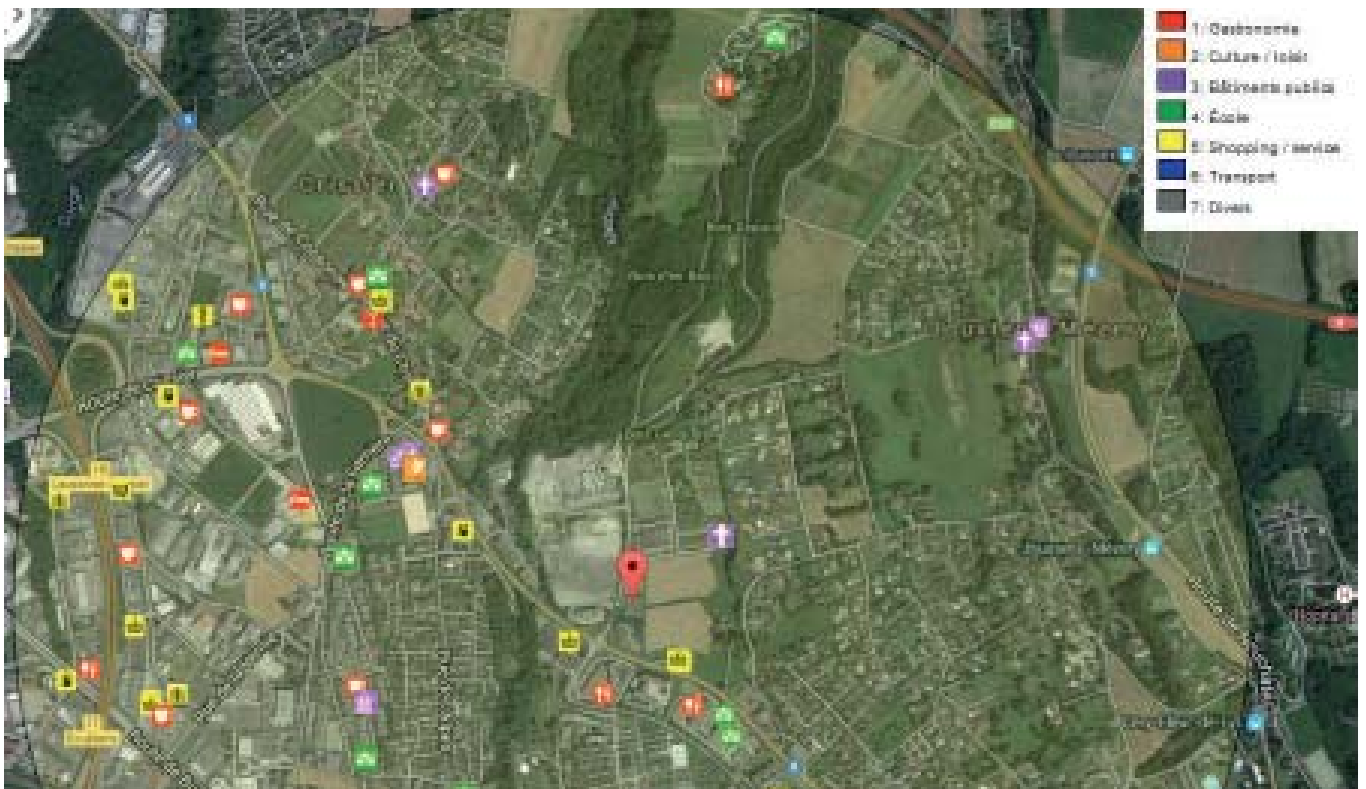
Tolochenaz: Dégagement sur le lac



Crissier, Ley-Outre: Vue sur le grand paysage

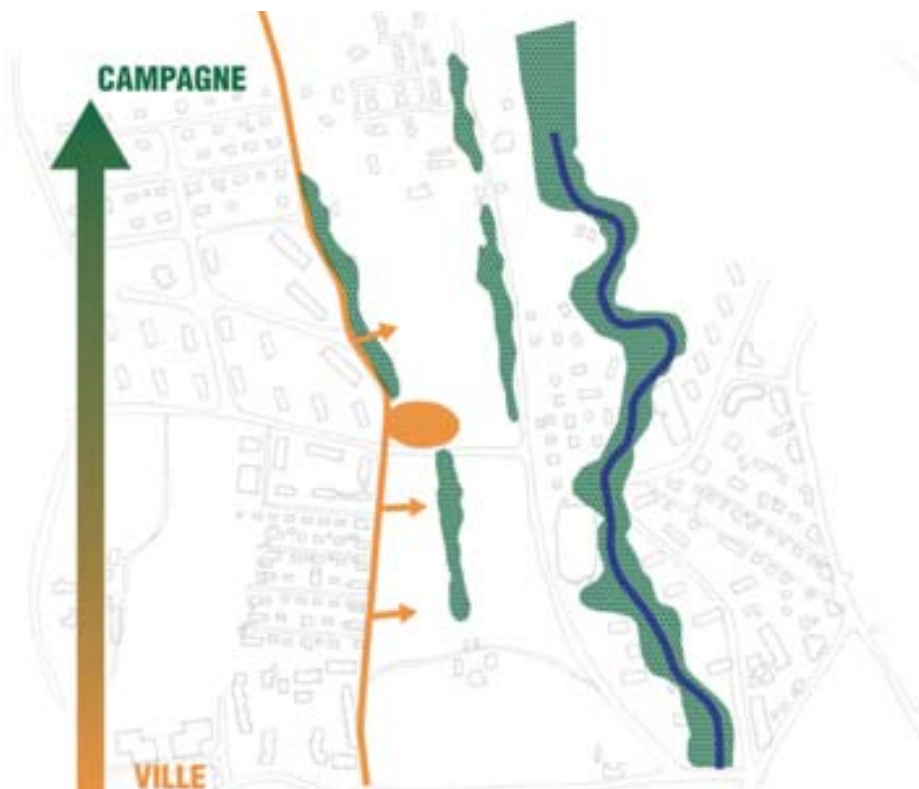
«B.1.4 Offre en services dans la ville/commune»

«B.1.5 Offre culturelle dans la ville/commune»



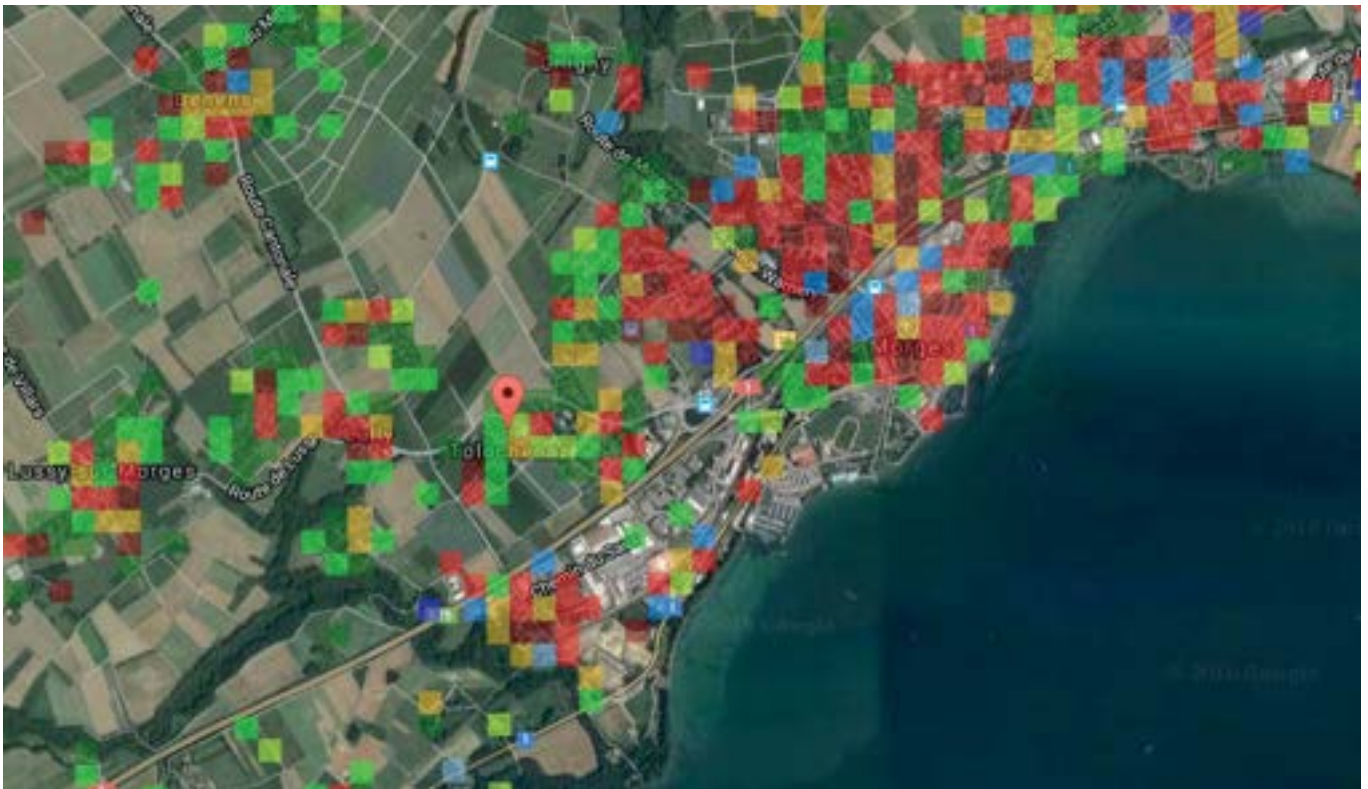
Crissier, Ley-Outre: services et offre culturelle des alentours

«B.1.6 Éléments structurants du territoire»



Morges-Églantine: Analyse des éléments naturels et topographiques structurants

«B.2 Analyse des profils dans le voisinage»



Tolochenaz: Population de la commune (selon Fahrländer)



Tolochenaz: commune (profils selon Fahrländer)



Tolochenaz: centre du village (profils selon Fahrländer)



Tolochenaz: le long des rails se trouvant au sud du site (profils selon Fahrländer)



Tolochenaz: Chemin du Saux se trouvant à l'ouest du site (profils selon Fahrländer)

«B.3 Détermination des profils (profils potentiellement attirés par le site et compatibles avec les profils des quartiers voisins)»

5 groupes de population

5 manières d'habiter le MRPS et le quartier (modes de vie, revenu, étapes de vie)



(2) Travailleurs modernes (loyer bas)

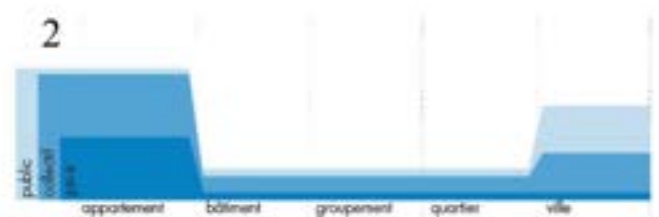
(3) Alternatifs improvisés (acteurs - étudiants ou personnes jeunes avec peu de moyens)

(6) Alternatifs établis (acteurs – préférence pour la culture et les aspects écologiques)

(5) Classe moyenne ouverte (à condition d'une certaine privacité et des espaces verts de qualité)

(9) Avant-garde urbaine (consommateurs - préférence pour la culture et les aspects écologiques)

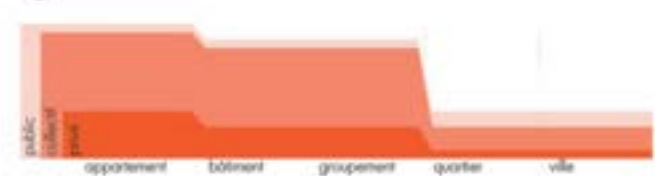
Familles avec enfants, étudiants, jeunes couples, femmes seules, seniors



3 et 6



5

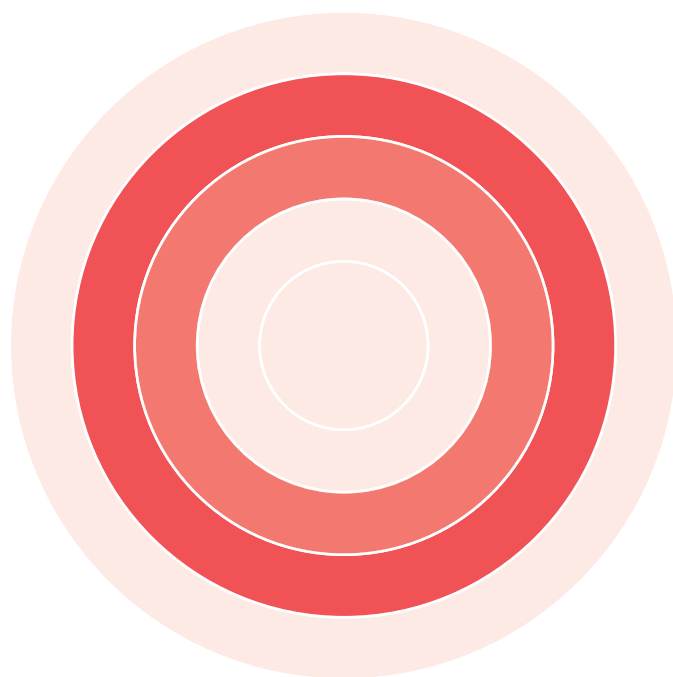


9



Genève, MRPS : Les cinq profils cibles identifiés et graphiques montrant leur intensité d'usage des différentes échelles

ÉCHELLE QUARTIER - GROUPEMENT



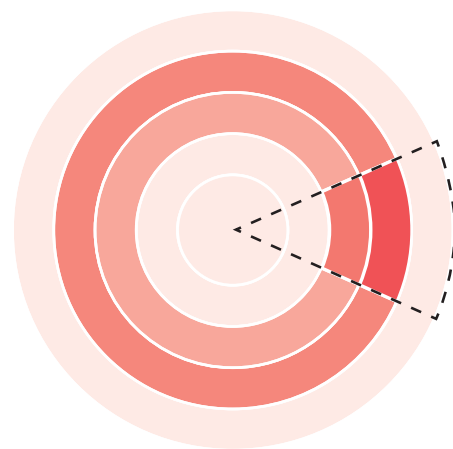
Objectif : concevoir le plan de quartier pour accueillir les profils cibles

L'enjeu majeur à cette échelle est de répartir les profils cibles sur le quartier. Leur compatibilité est très variable. Le tableau des compatibilités des profils (voir p. 9) et les caractéristiques des quartiers privilégiés par les profils (voir partie II: *Localisation* dans chacun des profils) donnent des pistes sur des compositions plus semblables/homogènes ou hétérogènes. Par souhait de durabilité, la planification d'une certaine mixité sociale est préférable. On vise une localisation des profils qui est en accord avec les qualités qu'on souhaite renforcer à l'intérieur du quartier, de façon à ce que l'offre corresponde à la demande des différents profils. La répartition des profils découle des éléments structurants

du quartier, comme p.ex. un axe principal animé qui rend le centre du quartier plus vivant (plutôt recherché par les Alternatifs établis ou l'Avant-garde urbaine), des cheminements calmes un peu en retrait (correspondent à la Classe moyenne ouverte et la Couche supérieure axée sur la formation) ou encore le traitement des continuités/ensembles naturelles (lisière, ruisseau, etc.). En idéal la localisation des profils est non seulement cohérente au niveau des qualités qui sont propres aux groupements, mais aussi entre ces différents sous-espaces du quartier et son rapport au voisinage. L'élaboration d'un tel plan de quartier demande un travail en boucles itératives.

Espace public

L'organisation des espaces publics est une partie intégrante de la conception du plan de quartier. Les voies et places publiques sont des éléments structurants. Leurs caractéristiques devraient être en phase avec les préférences des profils choisis et leur localisation. Il est important de décider sur le degré de privacité ou de public qu'on leur attribue, afin de les ajuster aux préférences résidentielles des profils selon l'axe convivialité, sécurité, tranquillité et autres (voir partie II: *Préférences résidentielles*) et en tenant compte de l'intensité d'usage de l'échelle quartier/groupement (p. ex. les Alternatifs



improvisés et les Alternatifs établis font un usage fort à l'échelle du quartier, mais moyen à l'échelle du groupement – voir partie II: *Échelles de prédilection au niveau de l'intensité d'usage*).

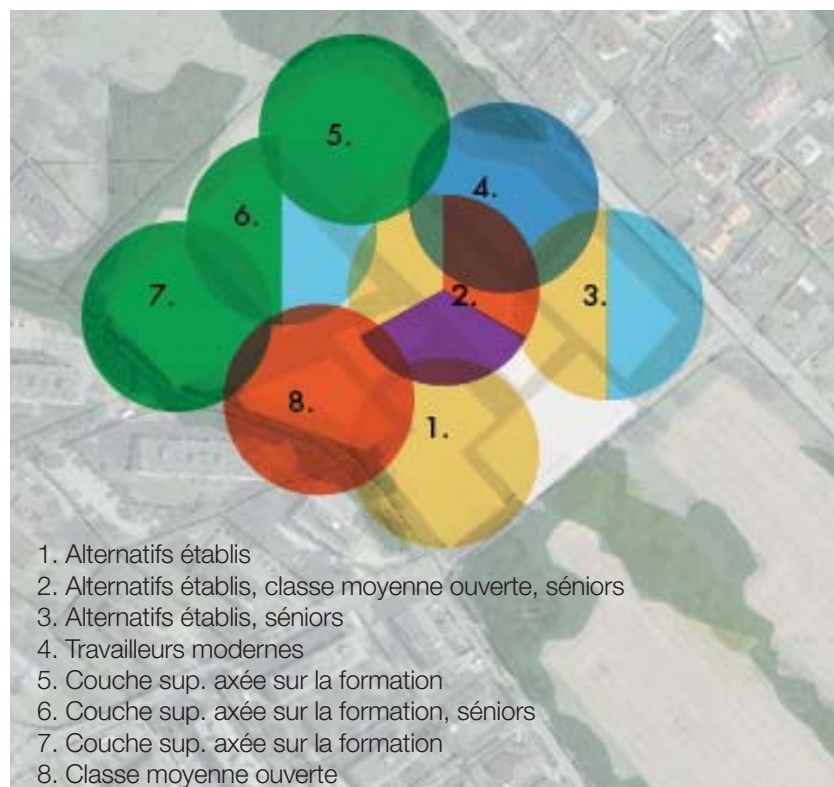
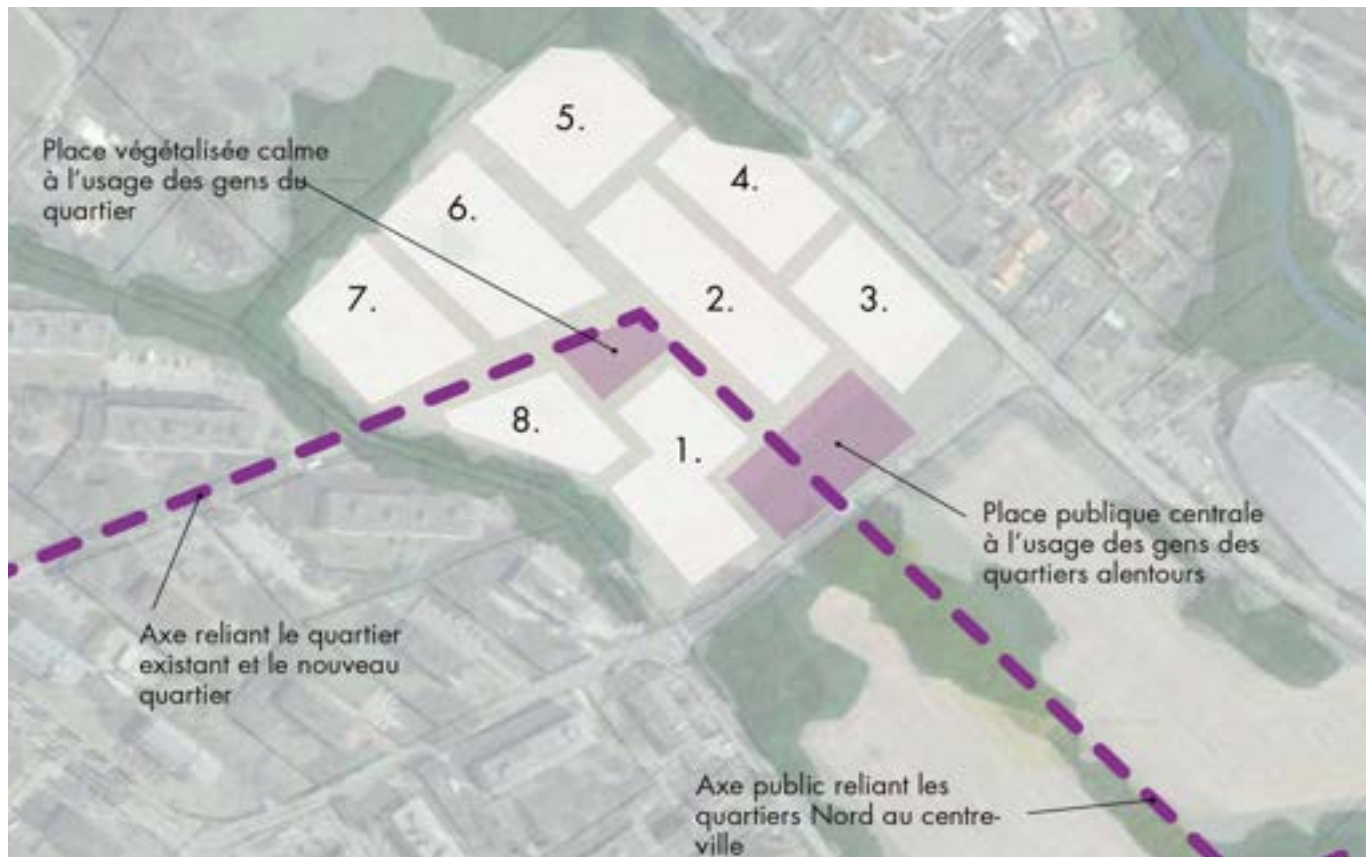
Tâches à faire et aspects à traiter afin d'atteindre l'objectif

- A. Analyse du potentiel du site à accueillir les profils cibles
 - A.1 Identification des éléments structurants du site
 - A.2 Analyse des qualités et contraintes des zones du site
 - A.3 Comparaison des qualités et contraintes des zones du site avec les qualités recherchées par les profils
- B. Localisation préliminaire des profils cibles dans les zones du site
- C. Conception du plan de quartier par itérations
 - C.1 Conception de la structure du quartier et des groupements
 - C.2 Esquisses d'implantation
 - C.3 Révision et localisation des profils dans les zones du site selon la structure du quartier
 - C.4 Conception des groupements selon les préférences spatiales des profils

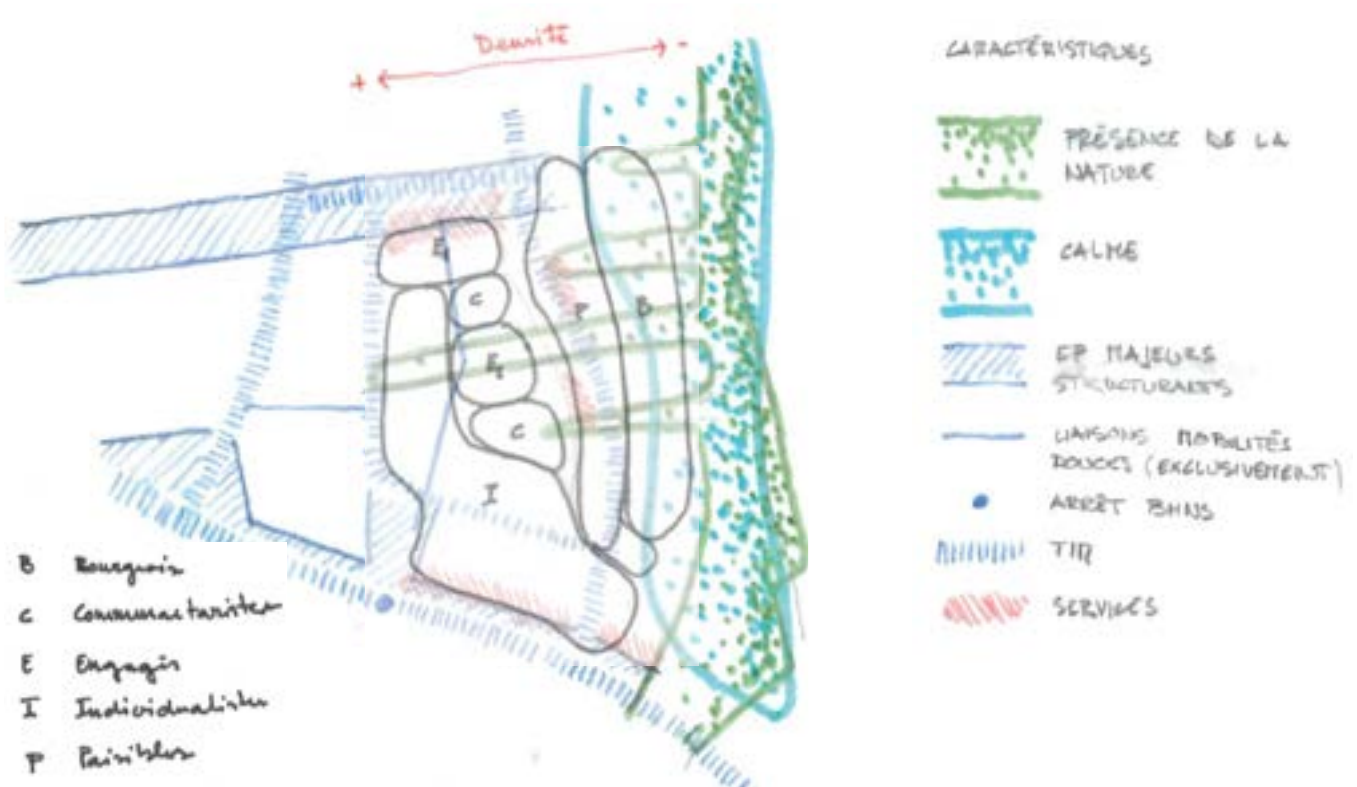
Remarque : Les tâches à faire peuvent varier selon l'étape du processus de réalisation dans laquelle on se trouve. L'illustration des différentes situations travaillées dans les cas d'étude MODD se trouve à la p. 57.

«A. Analyse du potentiel du site à accueillir les profils cibles»»

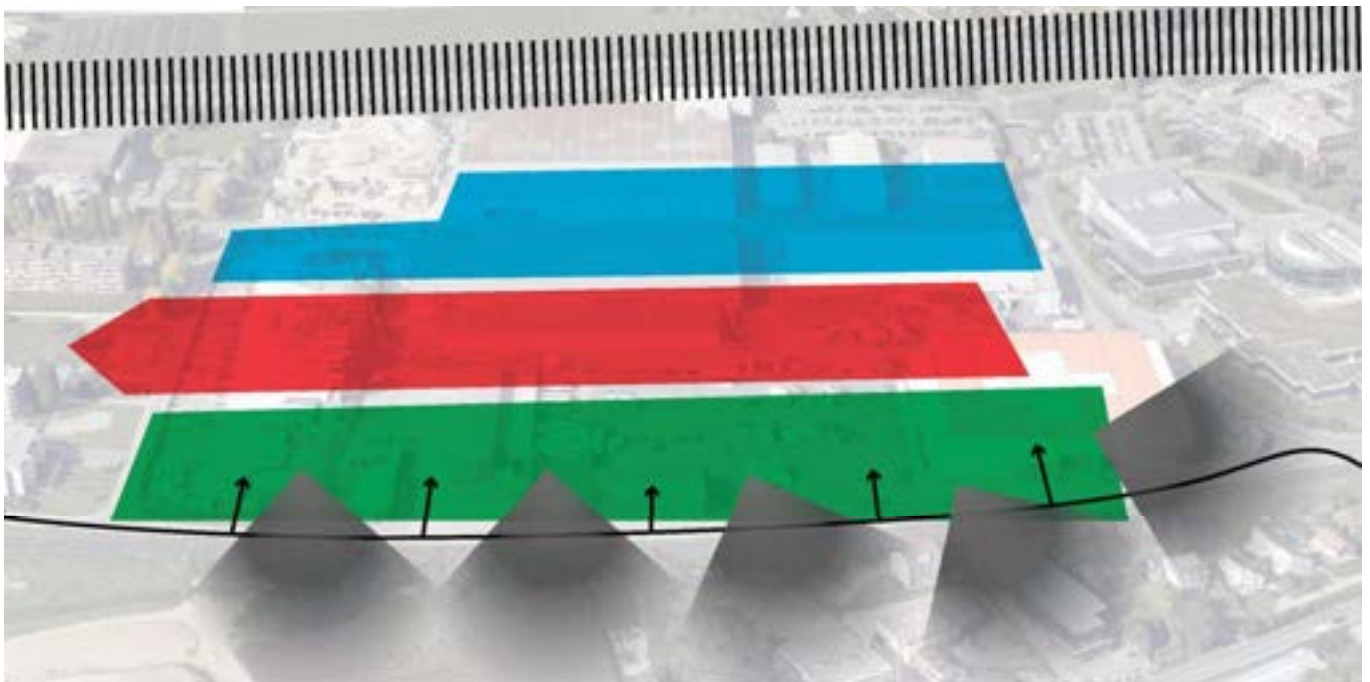
«B. Localisation préliminaire des profils cibles dans les zones du site»»



Morges Eglantine: Localisation préliminaire des profils cibles en adéquation avec les caractéristiques des différentes zones du site



Crissier, Ley-Outre : Localisation préliminaire des profils cibles (Couche supérieure bourgeoise B; Classe moyenne ouverte C; Alternatifs établis/improvisés E; Avant-garde urbaine I; Couche supérieure axée sur la formation P) selon leurs préférences en accord avec les qualités et contraintes des différentes zones du site



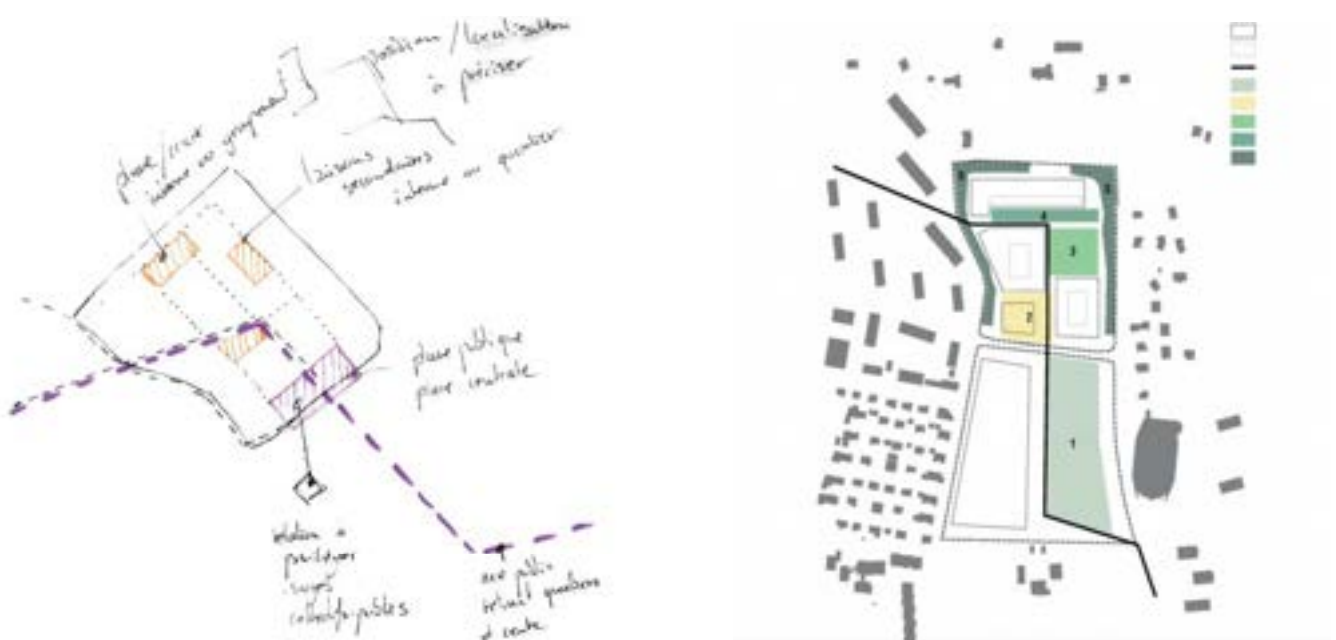
Tolochenaz : Profils cibles et leur localisation selon les qualités du site et son voisinage. Couche supérieure (vert) au sud avec vue sur le lac et accès TIM direct le long des rails; Classe moyenne (rouge) au centre faisant le lien avec les voisins se trouvant à l'ouest du site; Classe inférieure au nord (bleu) en proximité de l'autoroute et la partie plus dense et urbaine.

«C. Conception du plan de quartier par itérations»

«C.1 Conception de la structure du quartier et des groupements»



Morges-Églantine: La méthode TRANSFORM a été appliquée d'après la réalisation du Plan partiel d'affectation déjà existant.



Morges-Églantine: Qualification des espaces publics selon la logique de la structure du quartier et sa relation avec le réseau externe

«C.2 Esquisses d'implantation»

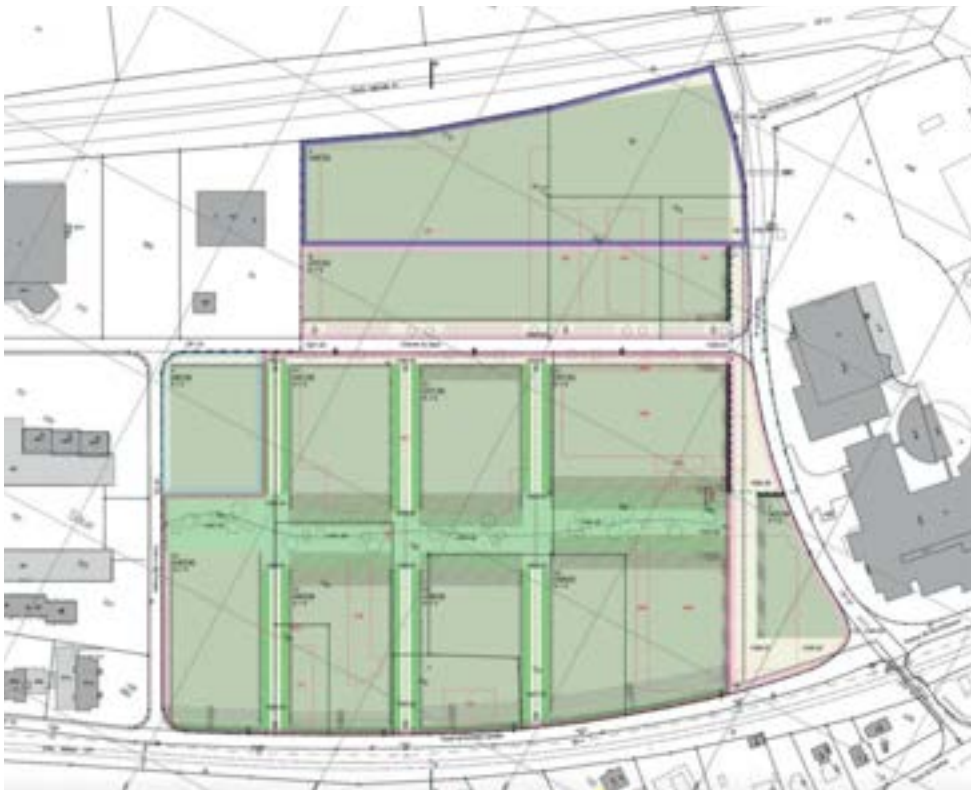


Morges-Églantine: Variantes d'esquisses d'implantation faites par TRIBU architecture sans prendre en considération l'approche par profils (en haut à gauche: deux venelles / à droite: parc continu / en bas: domaines sans relation au contexte)



Morges-Églantine: Avant-projet, variante retenue et tenant compte de l'approche par profils (parc continu décalé de TRIBU architecture)

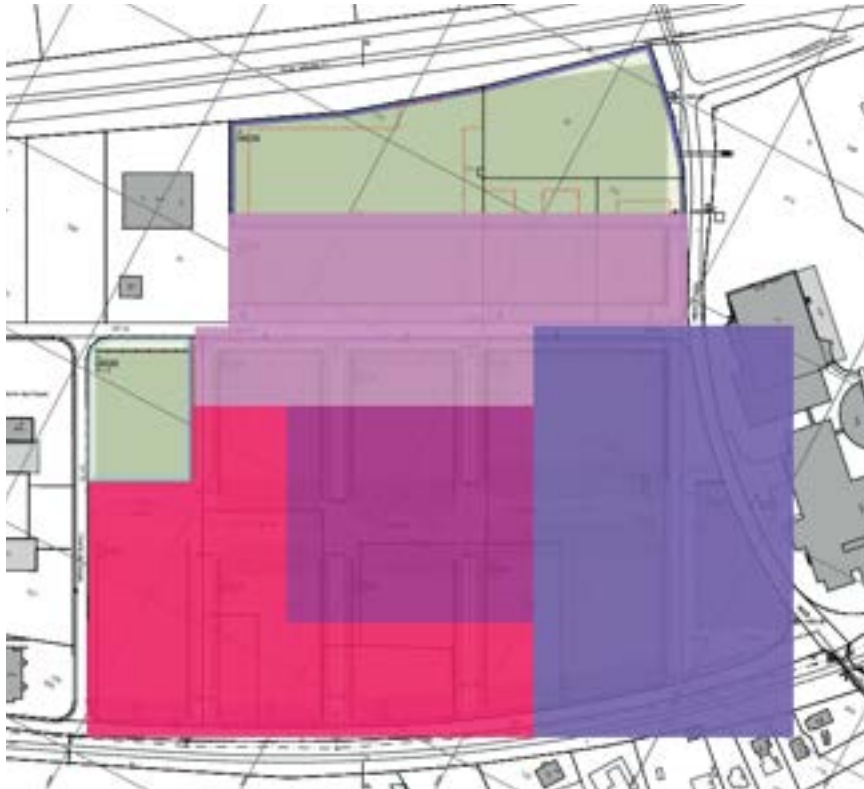
«C.3 Révision et localisation des profils dans les zones du site selon la structure du quartier»



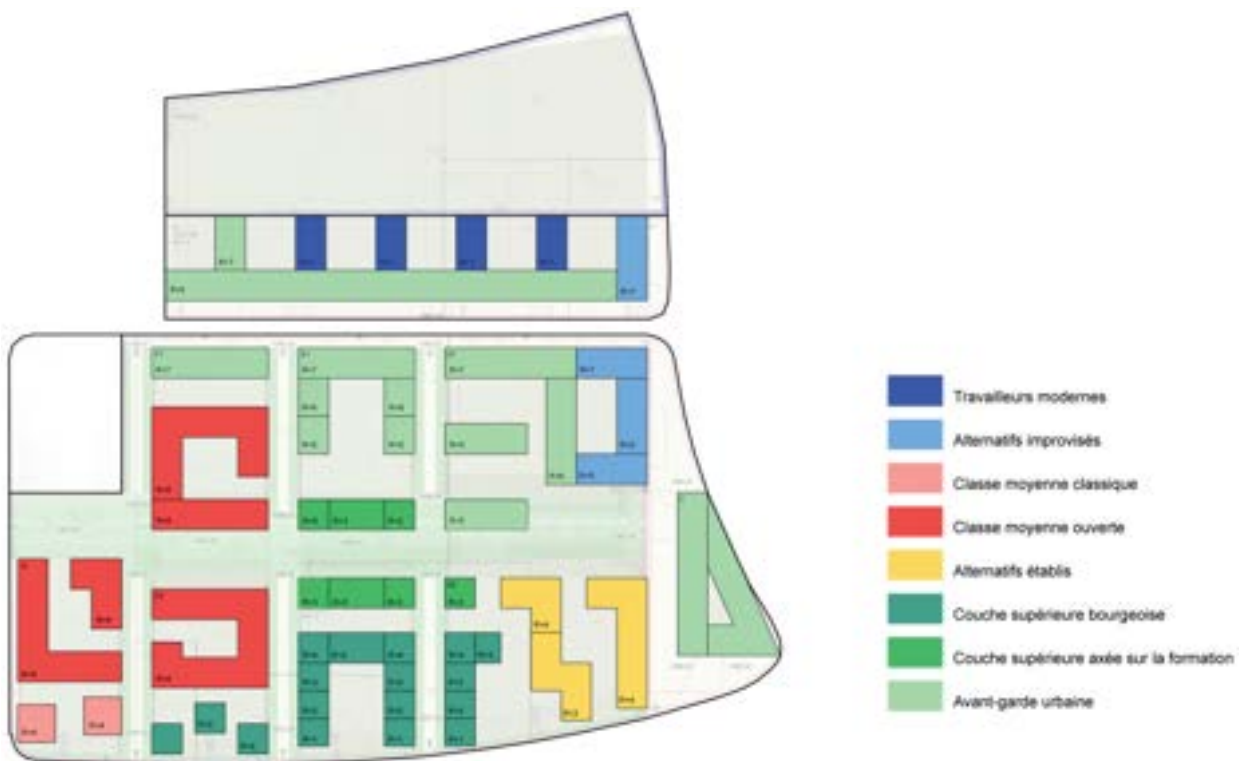
Tolochenaz: La méthode TRANSFORM a été appliquée d'après la réalisation du plan de quartier déjà existant.



Tolochenaz: Une des variantes d'implantation de l'étude du plan de quartier de TRIBU architecture sans prendre en considération l'approche par profils



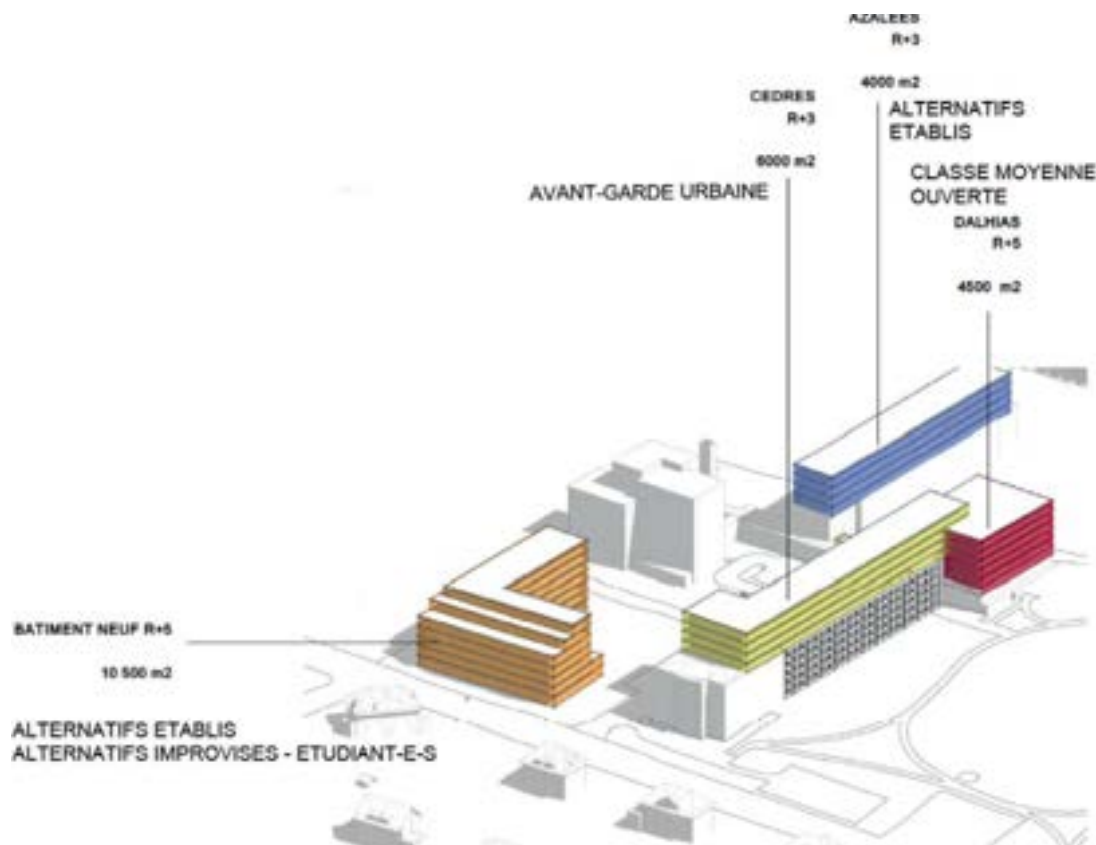
Tolochez : Localisation des profils cibles d'après leurs préférences selon les qualités offertes sur les différentes parties du site (rose clair: Travailleurs modernes, Alternatifs improvisés, Avant-garde urbaine ; rose foncé: profils Classe moyenne classique, Classe moyenne ouverte, Couche supérieure bourgeoise ; violet au centre: Classe moyenne ouverte, Couche supérieure bourgeoise, Couche supérieure axée sur la formation; lila: profils Alternatifs improvisés, Alternatifs établis, Avant-garde urbaine).



Tolochez : Précision de la relocalisation des profils cibles selon la structure du site

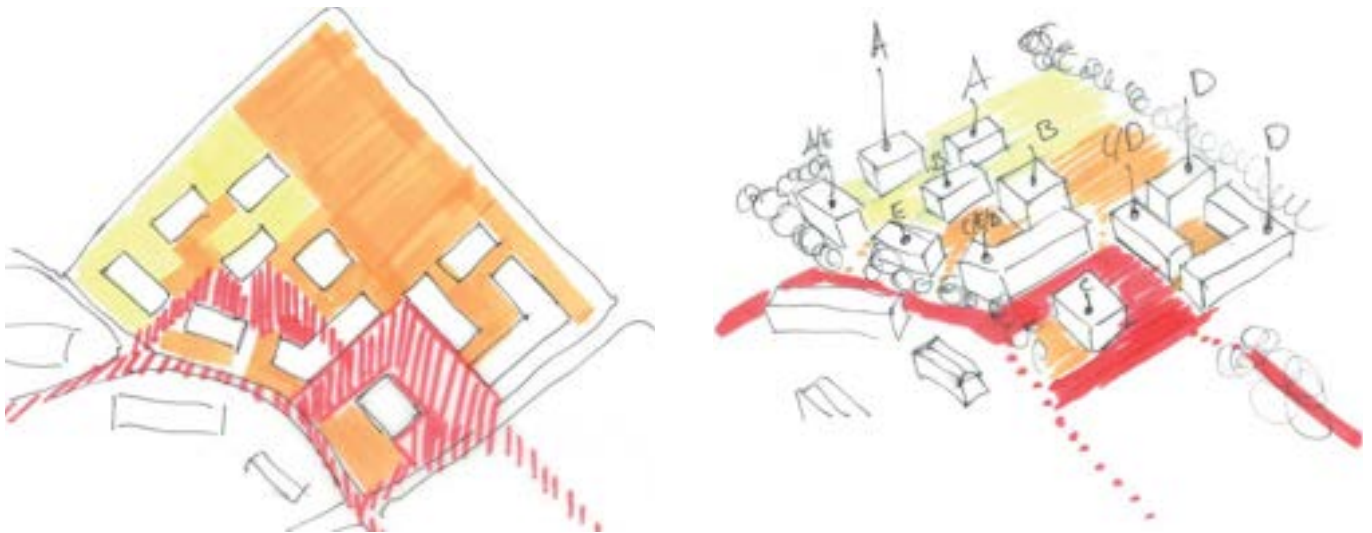


Plaines-du-Loup : Révision et relocalisation des profils dans une zone selon la structure du site dans son ensemble. La méthode TRANSFORM a été appliquée après la réalisation du PDC et du PPA



Genève, MRPS : Localisation des profils dans le site pour favoriser les échanges intergénérationnels

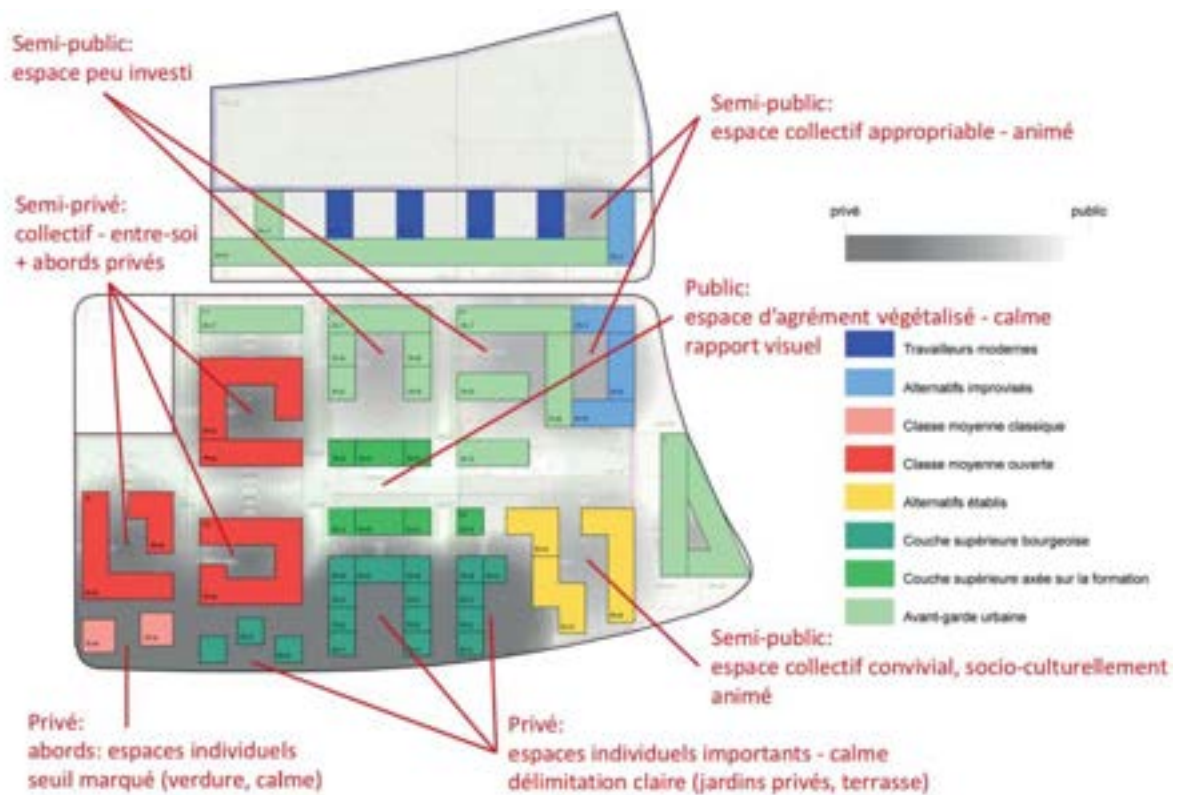
«C.4 Conception des groupements selon les préférences spatiales des profils»



Morges-Églantine: Organisation des espaces selon le gradient privé-public (rouge = caractère et usages plus public / jaune = plus privé)

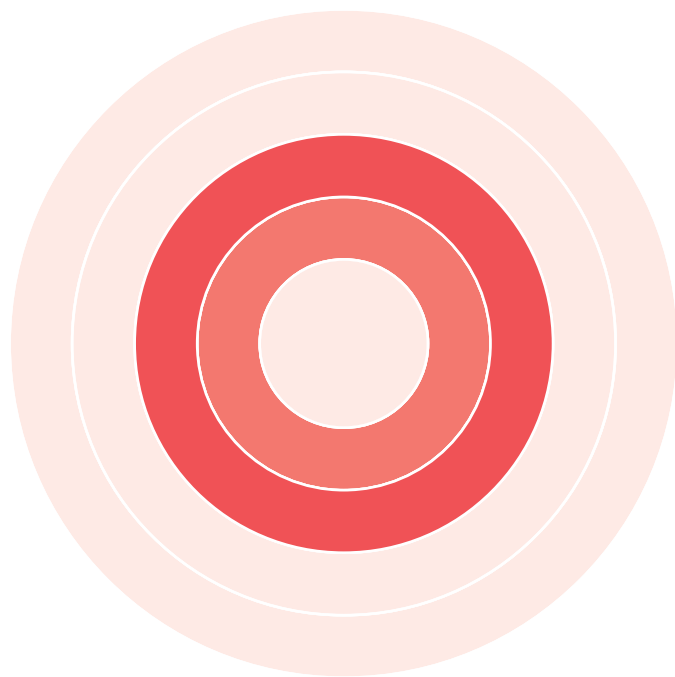


Morges-Églantine: variante de projet retenue de la conception des groupements selon les préférences spatiales des profils (TRIBU architecture)



Tolochenaz : précision des espaces extérieurs selon leur degré de privacité en adéquation avec la structure du quartier.

ÉCHELLE GROUPEMENT - BÂTIMENT



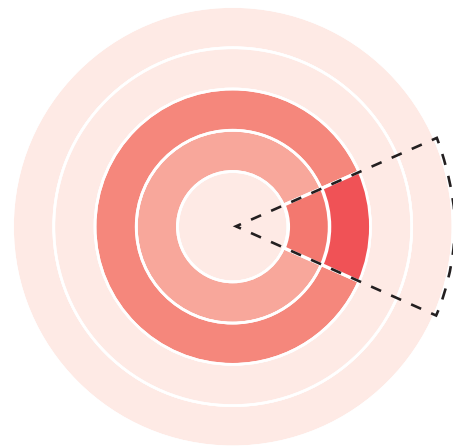
Objectif : définir des pièces urbaines en rapport avec les usages des profils cibles

Chaque groupement (pièce urbaine) est constitué d'un ensemble de bâtiments variables dans leur forme, leur dimension et leur mise en relation spatiale. Les profils ont des préférences différentes concernant les typologies du bâti : si la Classe moyenne classique a une affinité pour les maisons individuelles, jumelées ou en rangée, l'Avant-garde urbaine habite typiquement dans des immeubles collectifs et îlots fermés ou ouverts (voir partie II: *Qualités recherchées aux différentes échelles - Bâtiment*). Si les premiers possèdent une grande réticence envers la densité, les derniers la recherchent (voir partie II: *Préférences résidentielles*). Les préférences

en mobilité dont découlent le nombre et type de places de stationnement à prévoir sont aussi un aspect à intégrer. Des tests de densité du cadre bâti en lien avec des scénarios d'usages des différents espaces au sein du groupement permettent de trouver la configuration la plus appropriée pour les profils cibles. Par la comparaison des différentes variantes, on développe une configuration qui offre le mieux possible les caractéristiques recherchées par chaque profil choisi. Les qualités recherchées peuvent se chevaucher ou se compléter et procurent ainsi à chaque groupement sa forme unique.

Espace public

Afin de découvrir la configuration spatiale la plus adéquate au mixe de profils cibles à l'échelle du groupement, il est conseillé de développer des scénarios d'usages. Les préférences concernant le degré d'usage (faible/moyen/fort voir partie II: *Échelles de prédilection au niveau de l'intensité d'usage*) et le degré de partage ou d'appropriation (voir *Préférences résidentielles selon les axes* convivialité et sécurité) sont des notions clés. Les Alternatifs établis qui sont engagé à cette échelle-ci p.ex. recherchent des salles communes à disposition du groupement, des jardins communautaires entretenus par des habitants de deux groupements voisins, des coursives semi-publiques appropriables. Mais

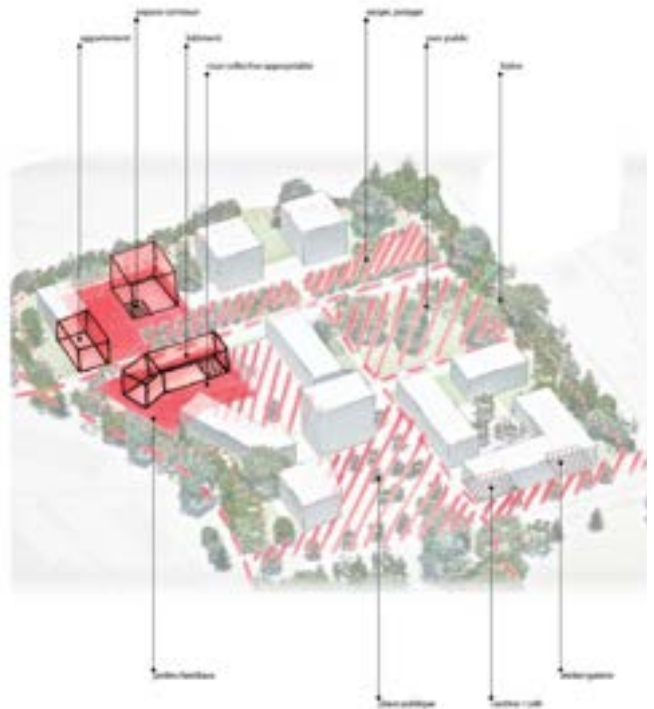
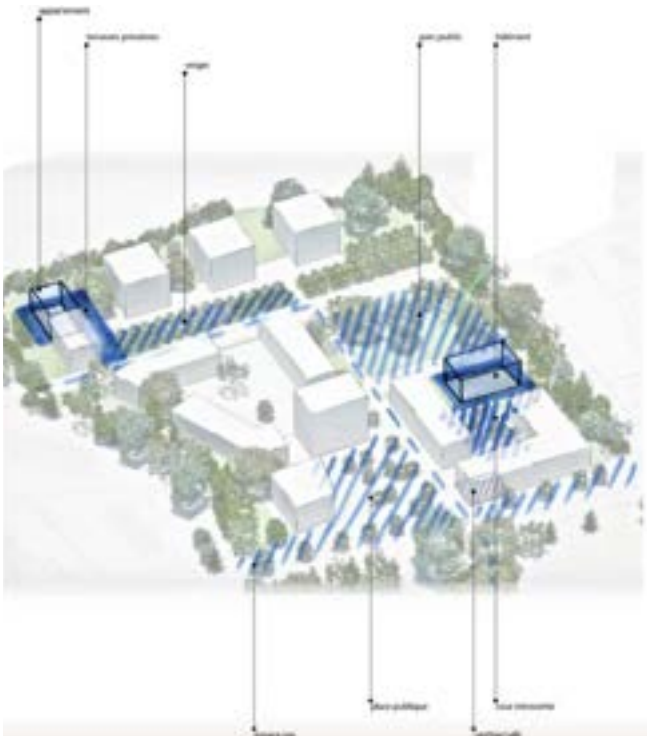


les caractéristiques sociodémographiques et économiques des futurs utilisateurs sont tout aussi importants (voir *Données de l'usager*) pour développer ces scénarios. La superposition des différents scénarios montre la densité d'usage de chaque espace public et donne des indications sur son type d'aménagement et son atmosphère.

Tâches à faire et aspects à traiter afin d'atteindre l'objectif

- A. Développement des scénarios d'usages des aménagements extérieurs
 - A.1 Type de nature
 - A.2 Mobilier
 - A.3 Atmosphères
- B. Définition des différents types de transition entre espace privé et public
 - B.1 Traitement des limites
 - B.2 Degré de privacité / partage
 - B.3 Degré de tranquillité

«A. Développement des scénarios d'usages des aménagements extérieurs»



Morges Eglantine: intensité d'usage et préférences pour les espaces publics par les différents profils cibles (p. ex. en haut à gauche Travailleurs modernes; à droite : Classe moyenne ouverte; en bas: Séniors)



Morges-Églantine: deux cours collectives de différente qualité. Celle de gauche plus appropriable et animée par un fort usage de la Classe moyenne ouverte et Alternatifs établis et celle de droite, plus ou moins fréquentée et équipée selon les besoins et préférences des Séniors et Travailleurs modernes.



Morges-Églantine: Cour collective appropriable invitant à partager de moments avec ses voisins

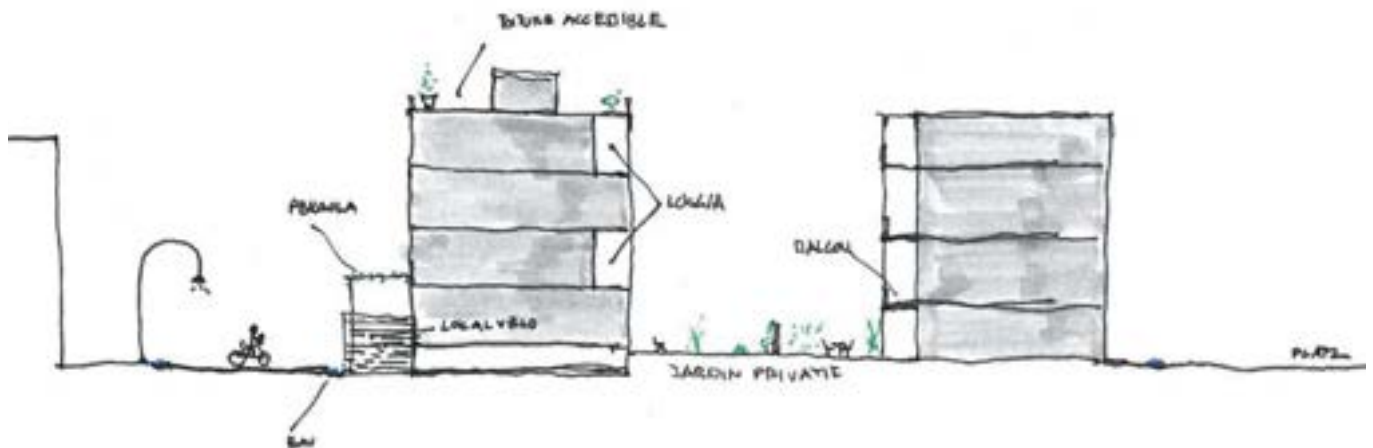


Morges-Églantine: Cour collective avec de la nature soignée favorisant des échanges calmes.

«B. Définition des différents types de transition entre espace privé et public»



Vauban: Situations spatiales : usage privé - atmosphère

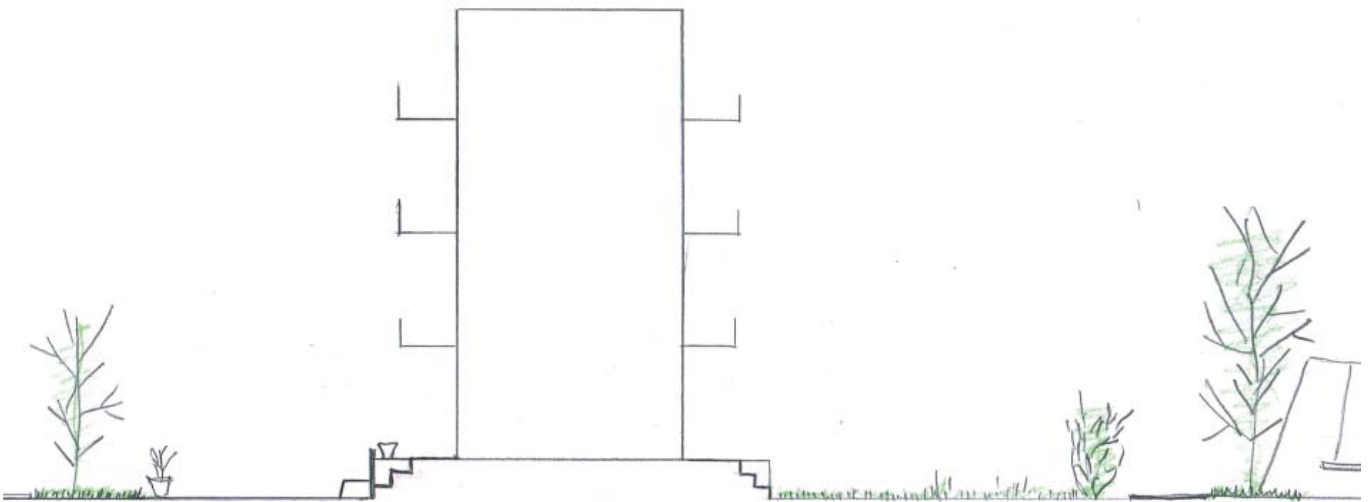


Vauban: Situations spatiales : usage privé - coupe de principe

Source : Afr2013p - Gaëtan Knüsli



Vauban: Situations spatiales : usage semi-privé - atmosphère

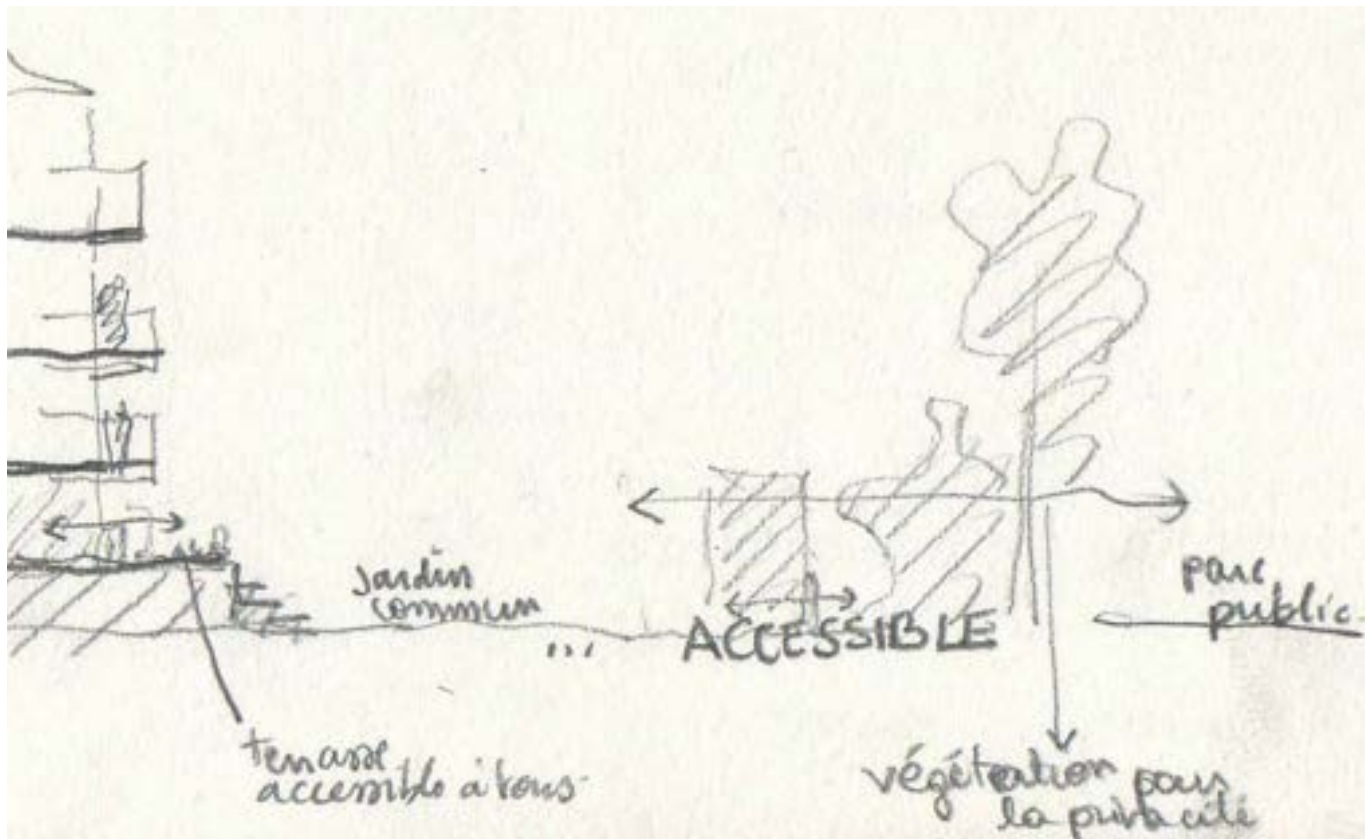


Vauban: Situations spatiales : usage semi-privé - coupe de principe

Source : Afr2013p - Émilie Hugo



Vauban: Situations spatiales : usage collectif - atmosphère

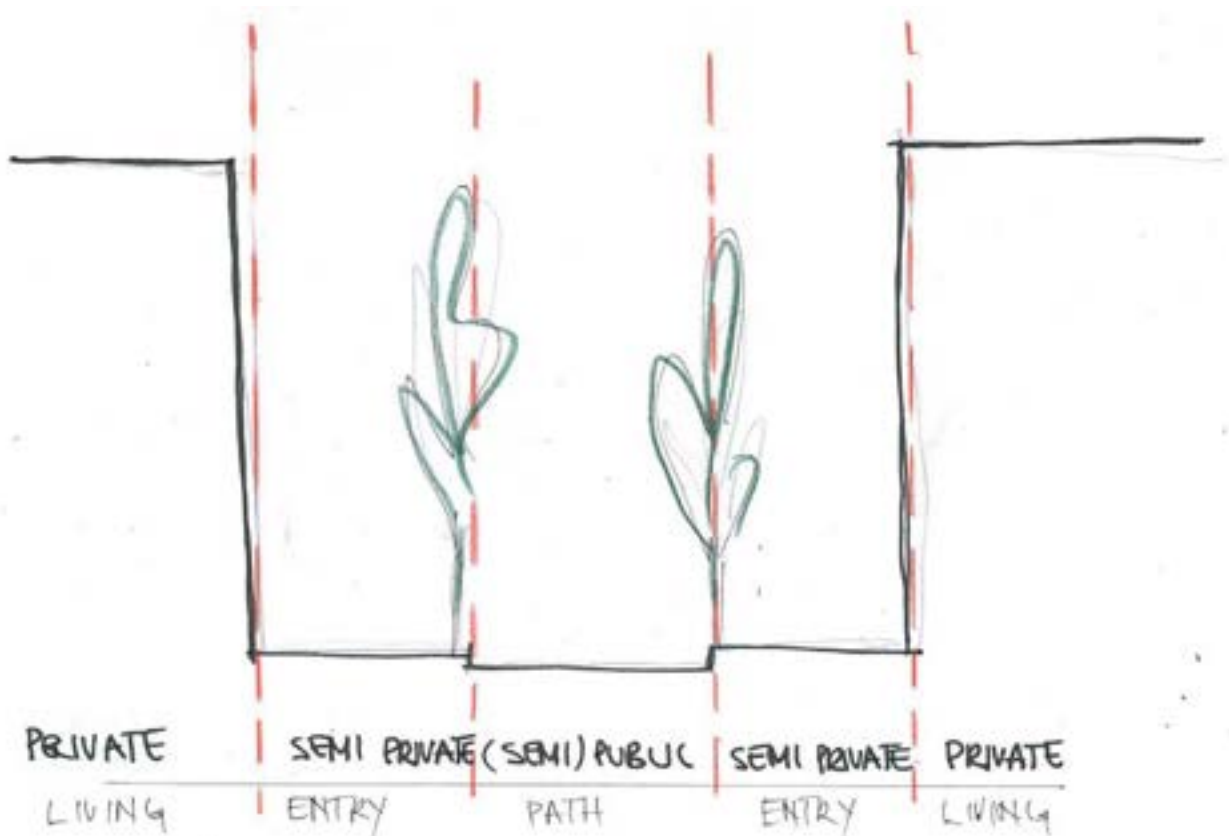


Vauban: Situations spatiales : usage collectif - coupe de principe

Source : Afr2013p - Stasia Kramer



Vauban: Situations spatiales : usage semi-public - atmosphère

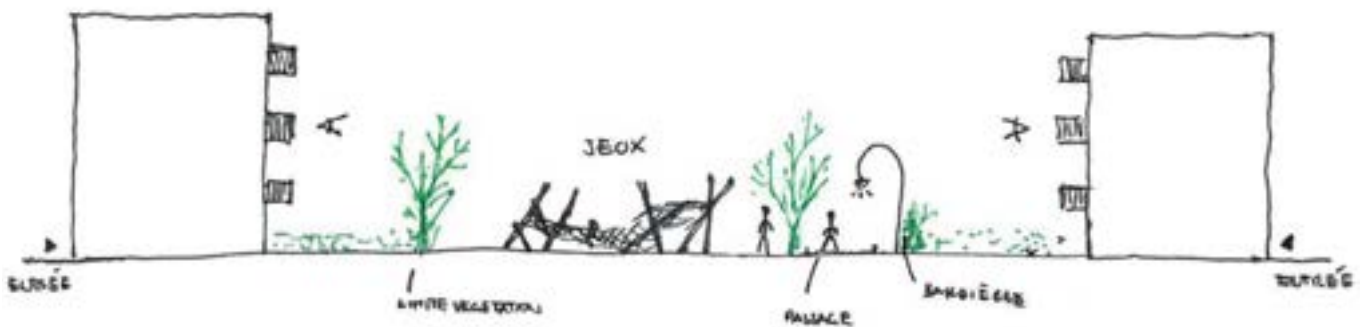


Vauban: Situations spatiales : usage semi-public - coupe de principe

Source : Afr2013p - Katrin Jungo



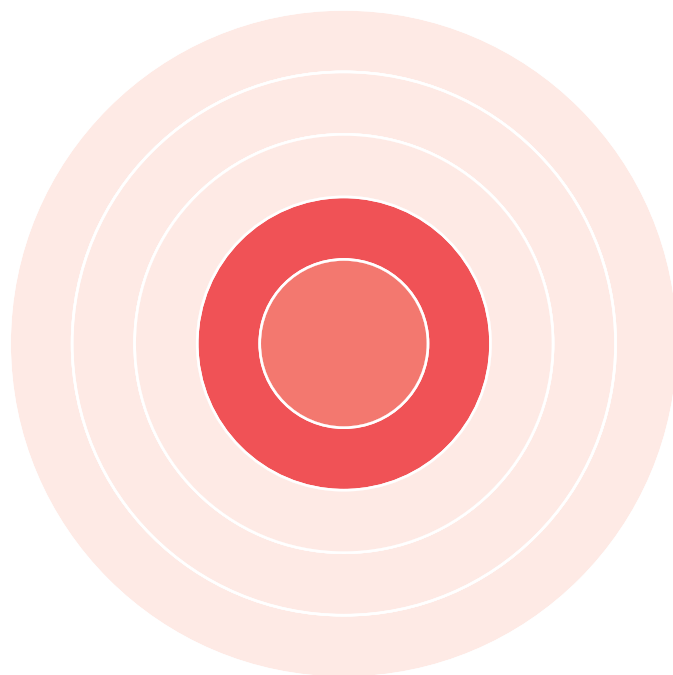
Vauban: Situations spatiales : usage public - atmosphère



Vauban: Situations spatiales : usage public - coupe de principe

Source : Afr2013p - Gaëtan Knüsli

ÉCHELLE BÂTIMENT - APPARTEMENT - ESPACES EXTÉRIEURS ATTENANTS



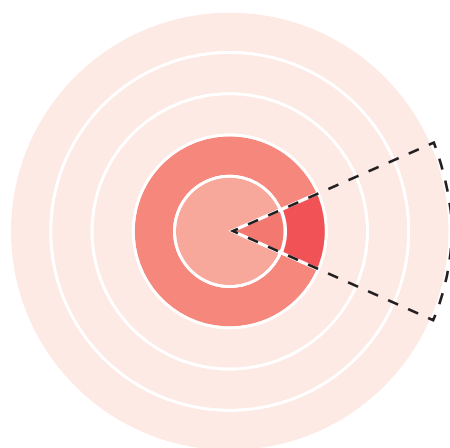
Objectif : définir des types des bâtiments, d'appartements et d'aménagements extérieurs en adéquation avec les profils cibles

Cette échelle concerne non seulement les espaces à l'intérieur du bâti, mais aussi leur éventuel prolongement vers les espaces adjacents qui se trouvent à l'extérieur. Le degré de partage convenant peut varier entre les profils (p.ex. les Alternatifs improvisés sont enclin au partage sous forme de collocations et d'espaces communs appropriables par plusieurs locataires du bâtiment (terrasse/ pergola partagée) – ce qui est à l'opposé de la Classe moyenne classique,

la Couche supérieure bourgeoise et la Couche supérieure axés sur la formation qui font un fort usage de leur appartement/maison individuelle préférant la sphère privée. Afin d'offrir le cadre architectural approprié aux profils en question, il est nécessaire de développer les types d'appartements (taille, disposition de pièces, équipements, matériaux, etc.) en tenant compte des marges de partage/recherche de convivialité différentes.

Espace public

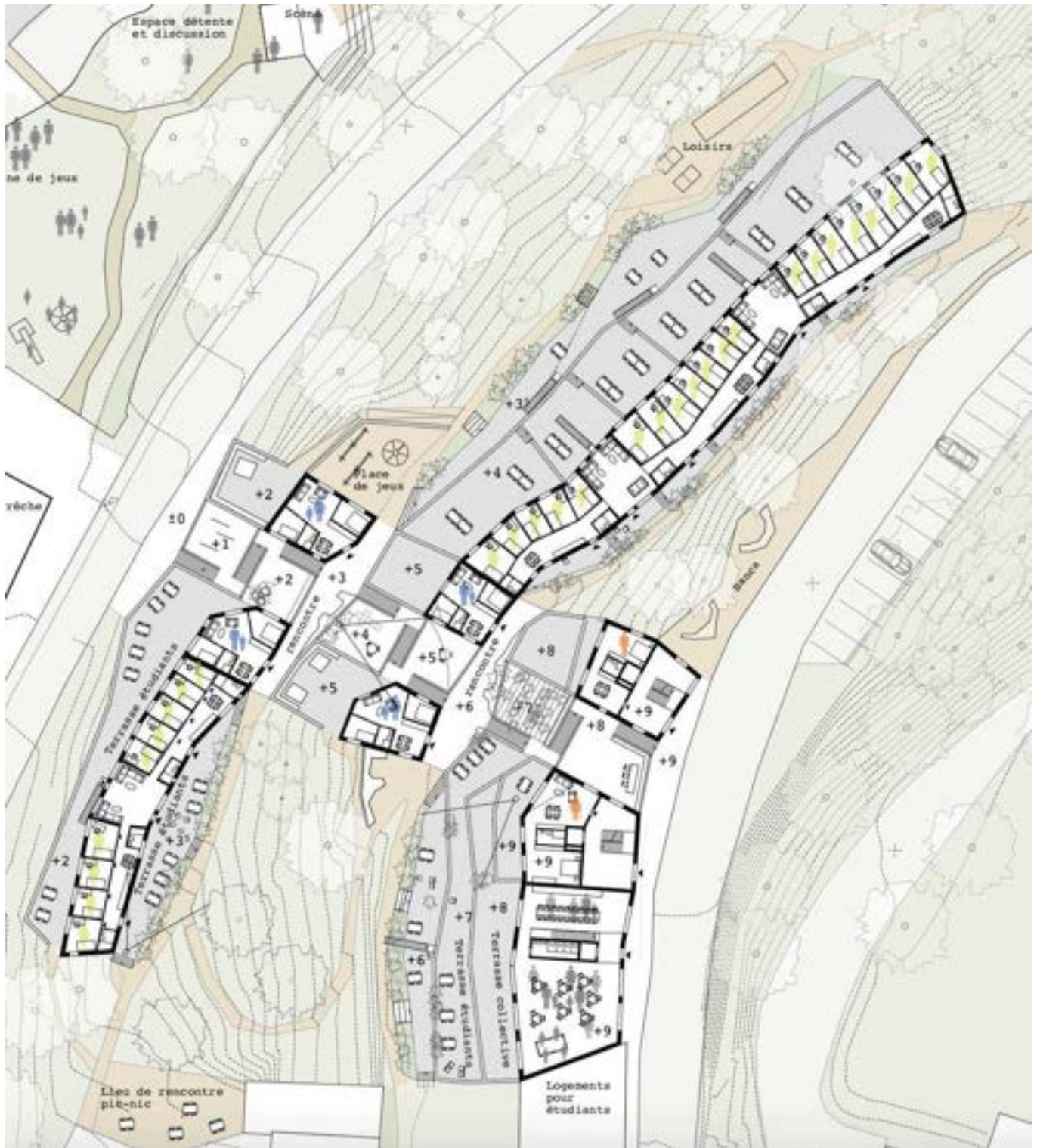
La transition entre le privé et le public peut être plus ou moins marquée par différentes sortes de limites (baies vitrées, portes, haies, clôture, etc.). Elle peut se faire progressivement de l'intérieur de l'appartement privé à des locaux de semi-privatifs partagés (buanderie, cage d'escalier, garage commun, jardin de devant, etc.) aux espaces publics (trottoir, rue, place publique, etc.). Au moyen de coupes qui explicitent les types de transition des appartements/bâtiments projetés (gradation du privé au public), la correspondance avec les préférences des profils cibles peut être vérifiée.



Tâches à faire et aspects à traiter afin d'atteindre l'objectif

- A. Développement des scénarios d'usages des aménagements extérieurs
 - A.1 Type de nature
 - A.2 Mobilier
 - A.3 Atmosphères
- B. Définition des différents types de transition entre espace privé et public
 - B.1 Traitements des limites
 - B.2 Degré de privacité / partage
 - B.3 Degré de tranquillité
- C. Définition des types d'appartements et des espaces collectifs intérieurs

«A. Développement des scénarios d'usages des aménagements extérieurs»



Vallon: Projet d'étudiant - Plan d'aménagement et liaison avec privé-public pour les profils Avant-garde urbaine (rouge), Alternatifs établis (bleu) et Classe moyenne ouverte (vert).

Source: Afr2013p - Alessandro Carrera



Vue de la vie collective des étudiants



Vue des escaliers montrant l'extension de la vie des familles monoparentales



Vue sur la vallée depuis le balcon d'une personne âgée



Vallon: Projet d'étudiant - Scénarios d'usages: nature, mobilier atmosphères
 Source : Afr2013p - Alessandro Carrera



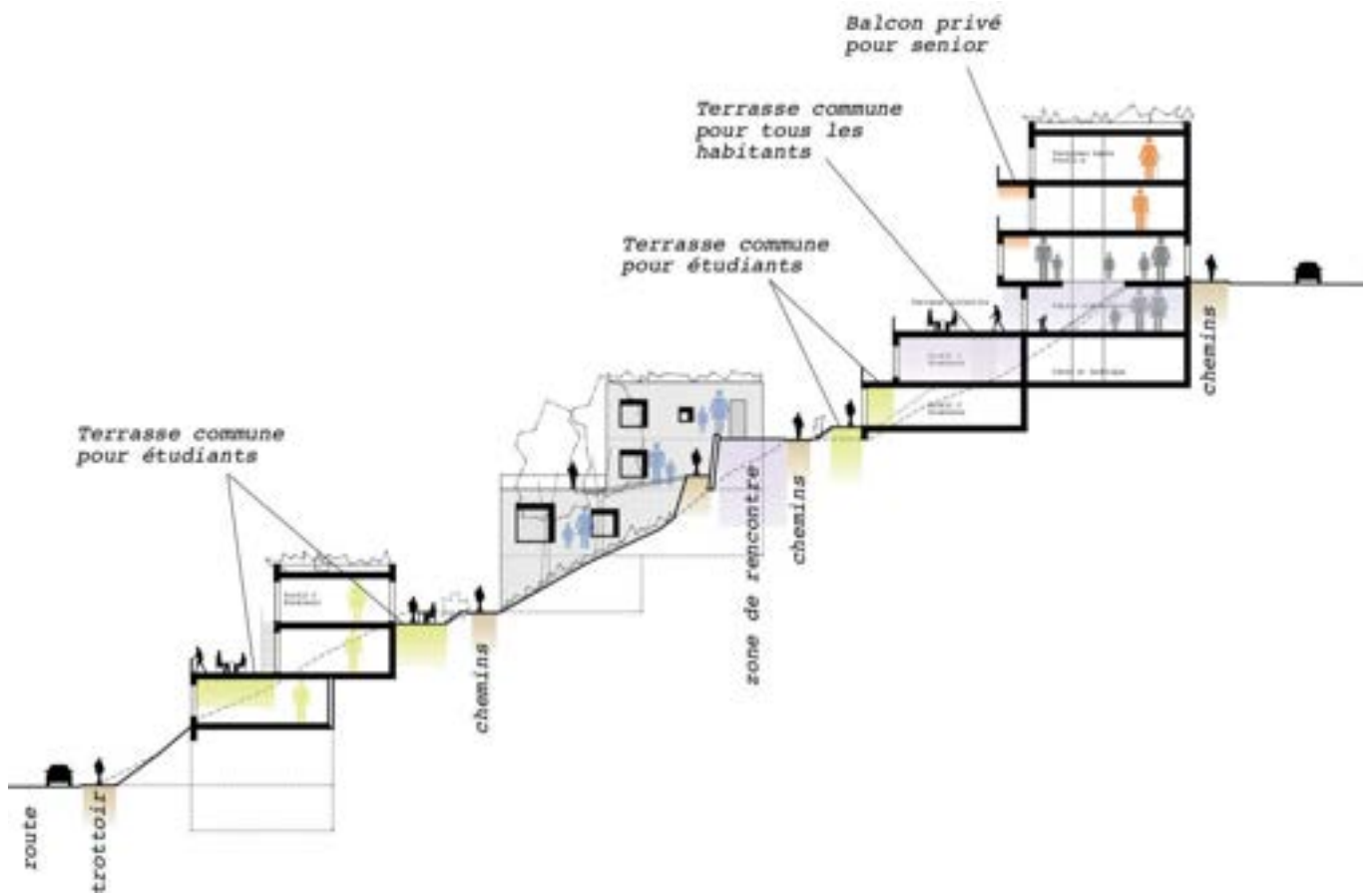
Vallon: Projet d'étudiant - Type d'appartement pour Avant-gardes urbains seniors
 Source : Afr2013 - Alessandro Carrera



Vallon: *Projet d'étudiant - Type d'appartement pour Classe moyenne ouverte*
 Source : Afr2013 - Alessandro Carrera

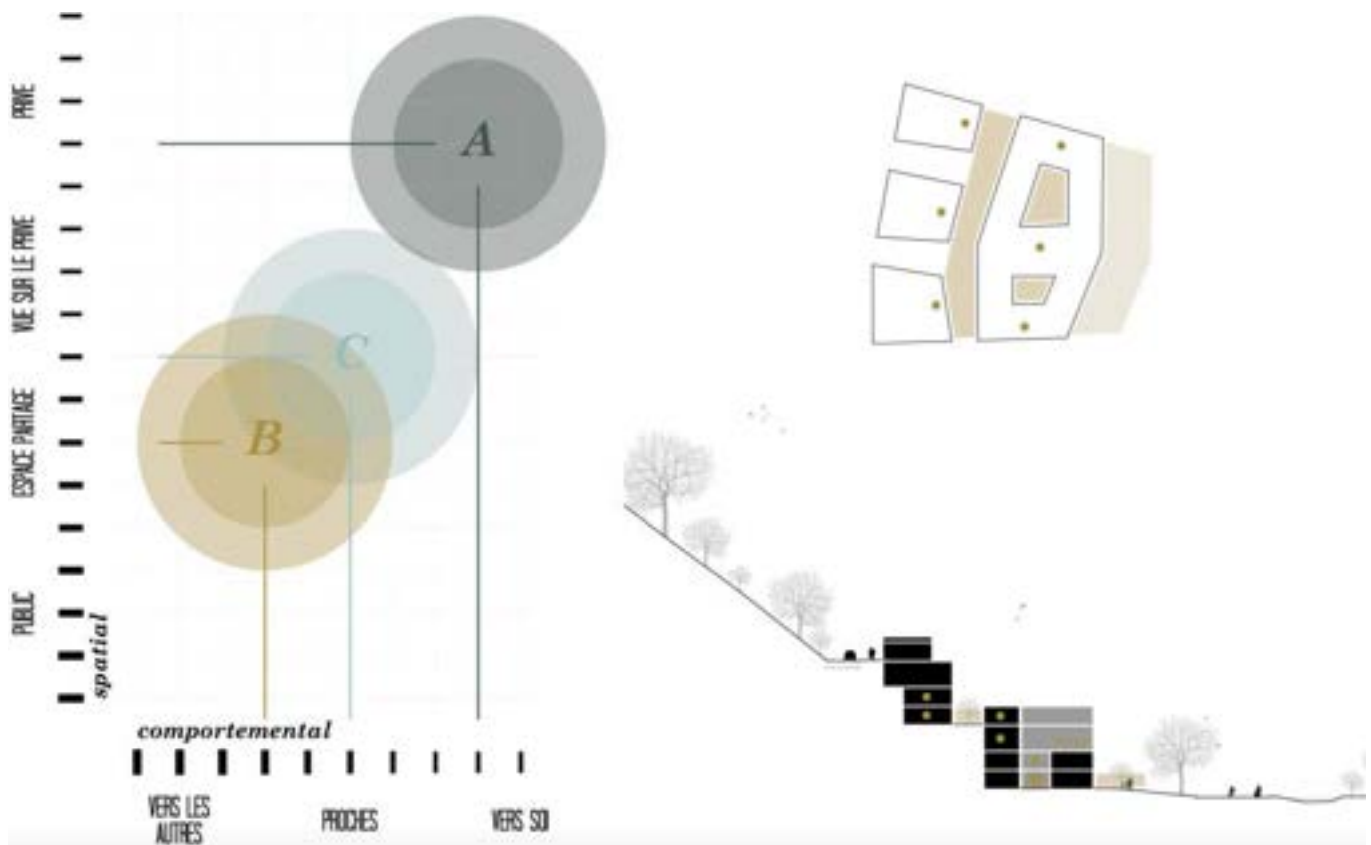


Vallon: *Projet d'étudiant - Type d'appartement pour Alternatifs établis*
 Source : Afr2013 - Alessandro Carrera



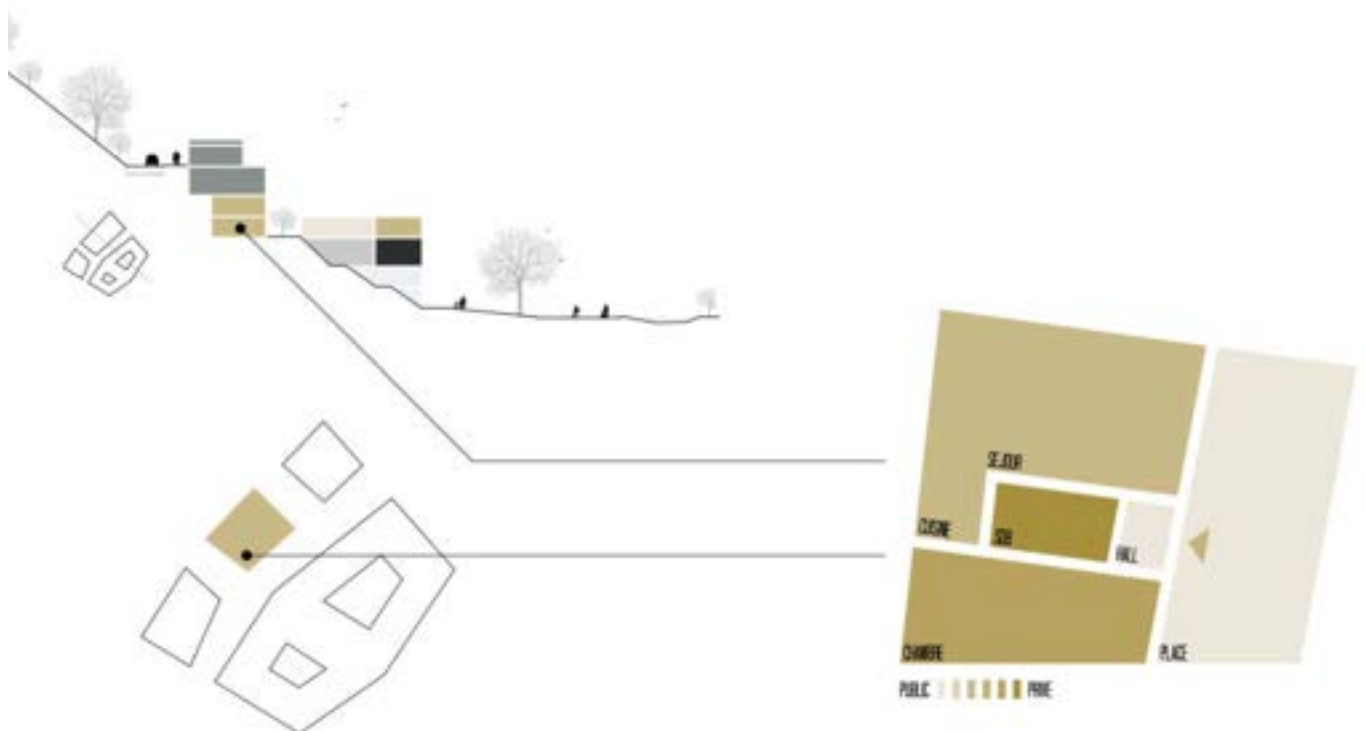
Vallon: Projet d'étudiant - Coupe scénario d'usage
Source : Afr2013- Alessandro Carrera

«B. Définition des différents types de transition entre espace privé et public»



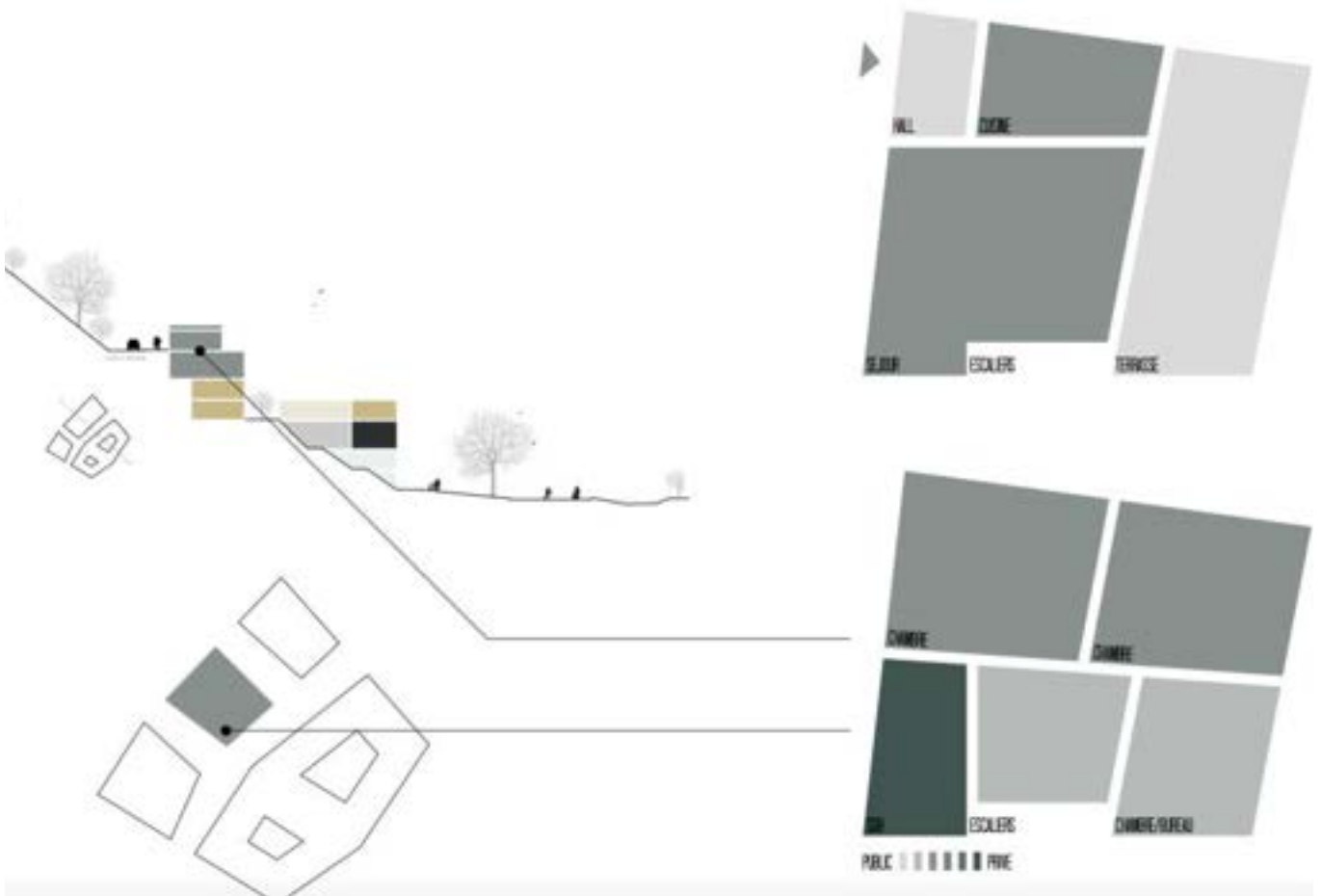
Vallon: Projet d'étudiante - degré de privé-public Avant-garde urbaine (A), Alternatifs établis (B), Classe moyenne ouverte (C)

Source : Afr2013 - Julie Runser

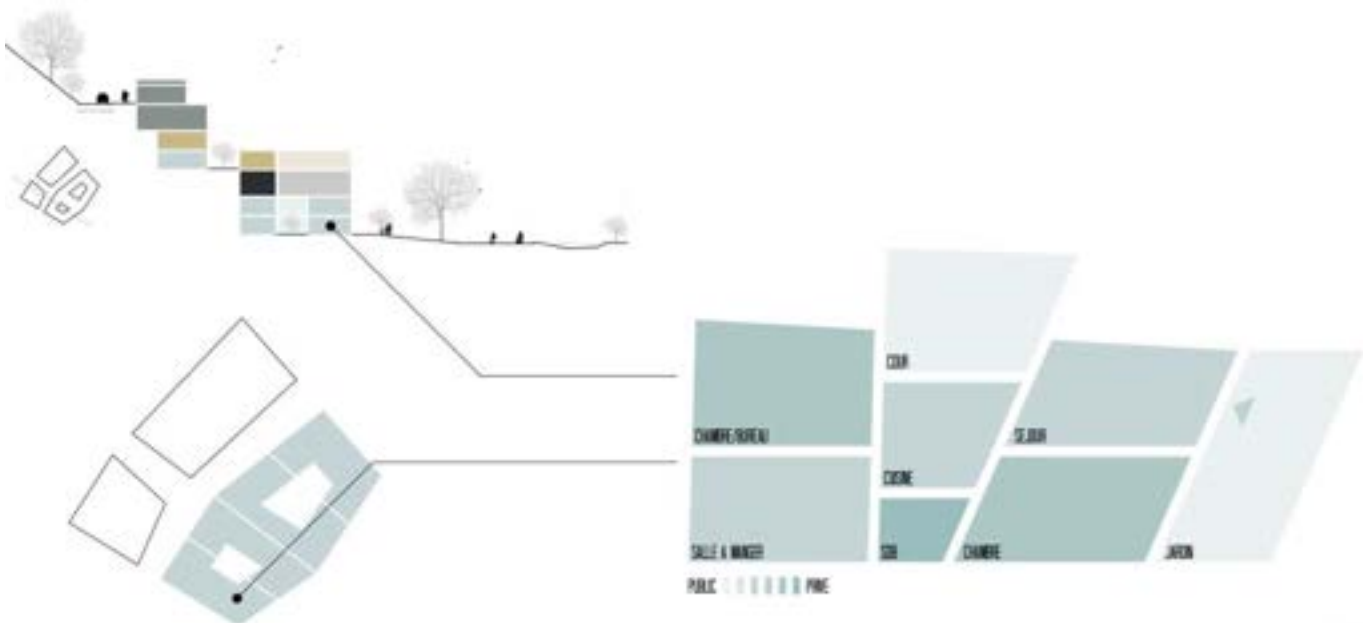


Vallon: Projet d'étudiante - transitions privé-public Alternatifs établis

Source : Afr2013 - Julie Runser



Vallon: *Projet d'étudiante - transitions privé-public Avant-garde urbaine*
 Source : Afr2013 - Julie Runser



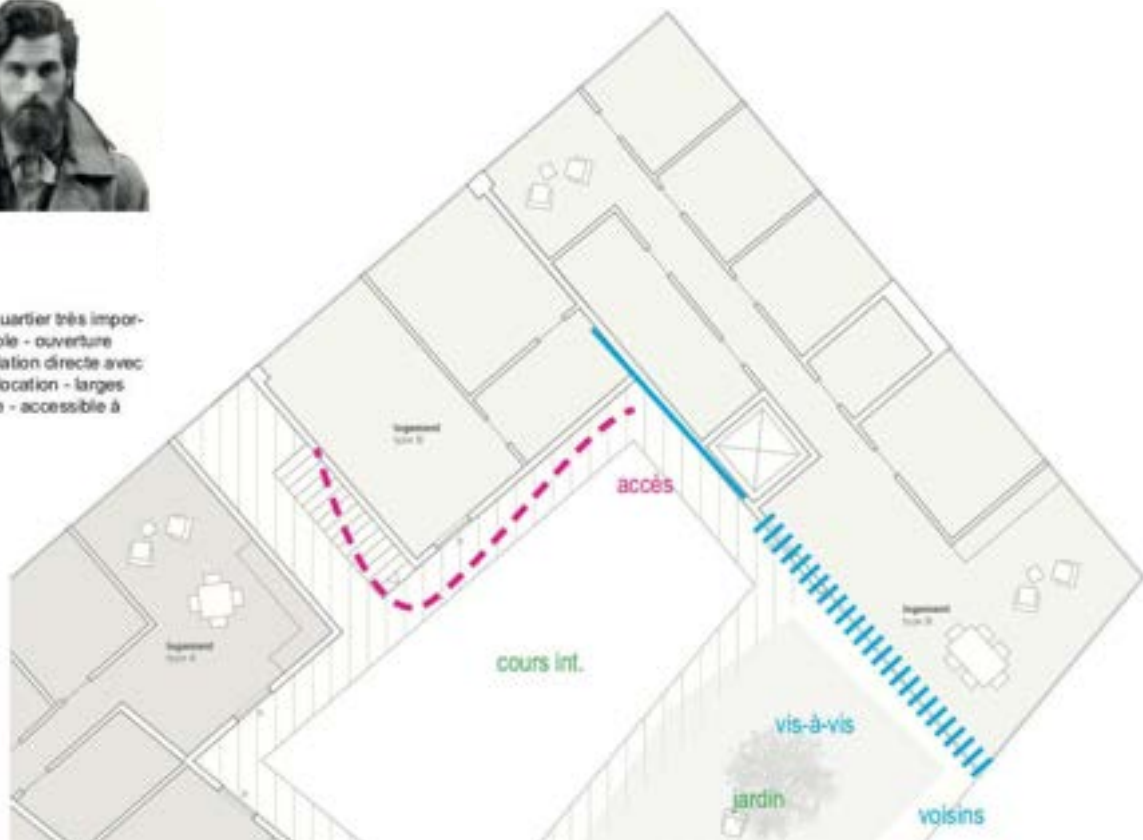
Vallon: *Projet d'étudiante - transitions privé-public Classe moyenne ouverte*
 Source : Afr2013 - Julie Runser

«C. Définition des types d'appartements et des espaces collectifs intérieurs»



loïs

Profil B.
Liens avec le quartier très importants - accessible - ouverture importante - relation directe avec l'extérieur - colocation - larges espaces à vivre - accessible à tous.



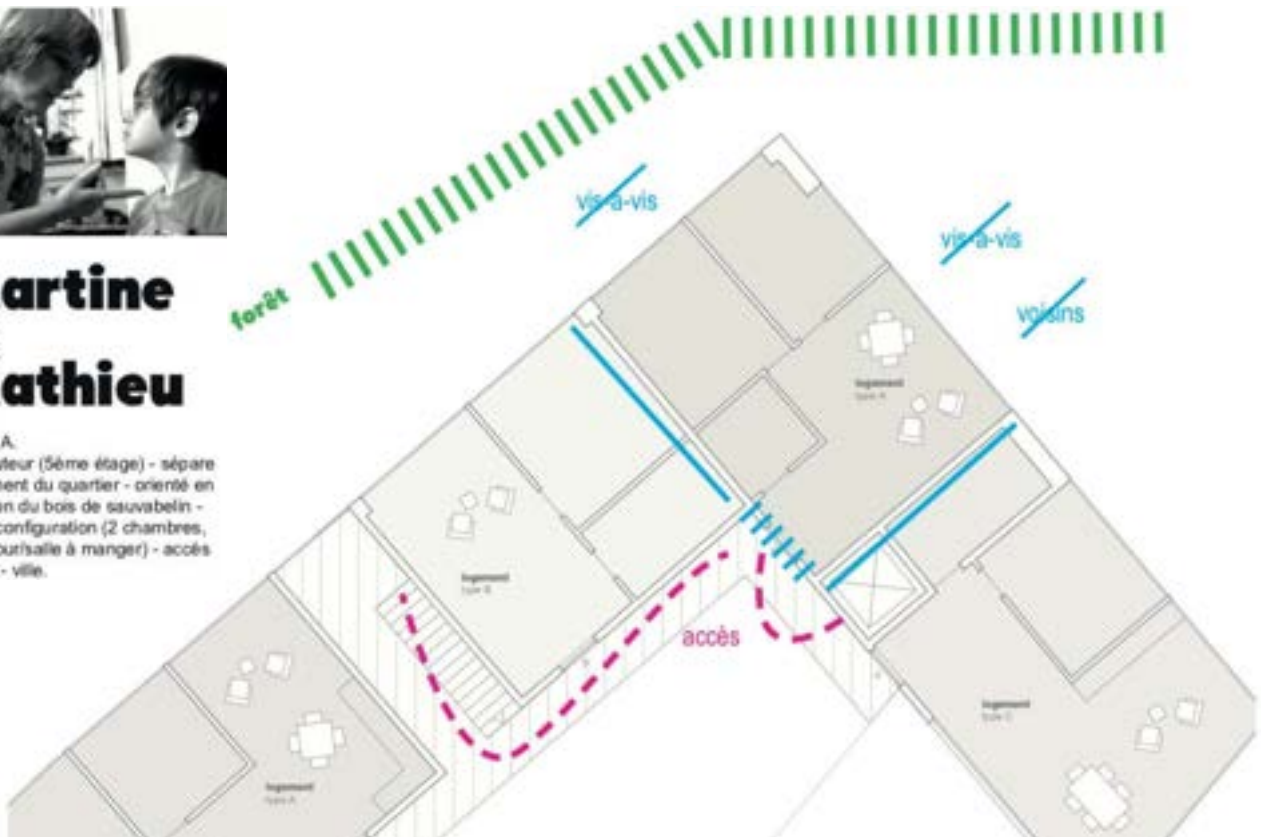
Vallon: Projet d'étudiant - Scénario transition entre espace privé et public Alternatif établis

Source : Afr2013 - Romain Odier



martine & mathieu

Profil A.
En hauteur (5ème étage) - sépare clairement du quartier - orienté en direction du bois de sauvabelin - petite configuration (2 chambres, un séjour/salle à manger) - accès rapide - ville.



Vallon: Projet d'étudiant - Scénario transition entre espace privé et public Avant-garde urbaine

Source : Afr2013 - Romain Odier

Localisation des différents cas d'études dans le processus

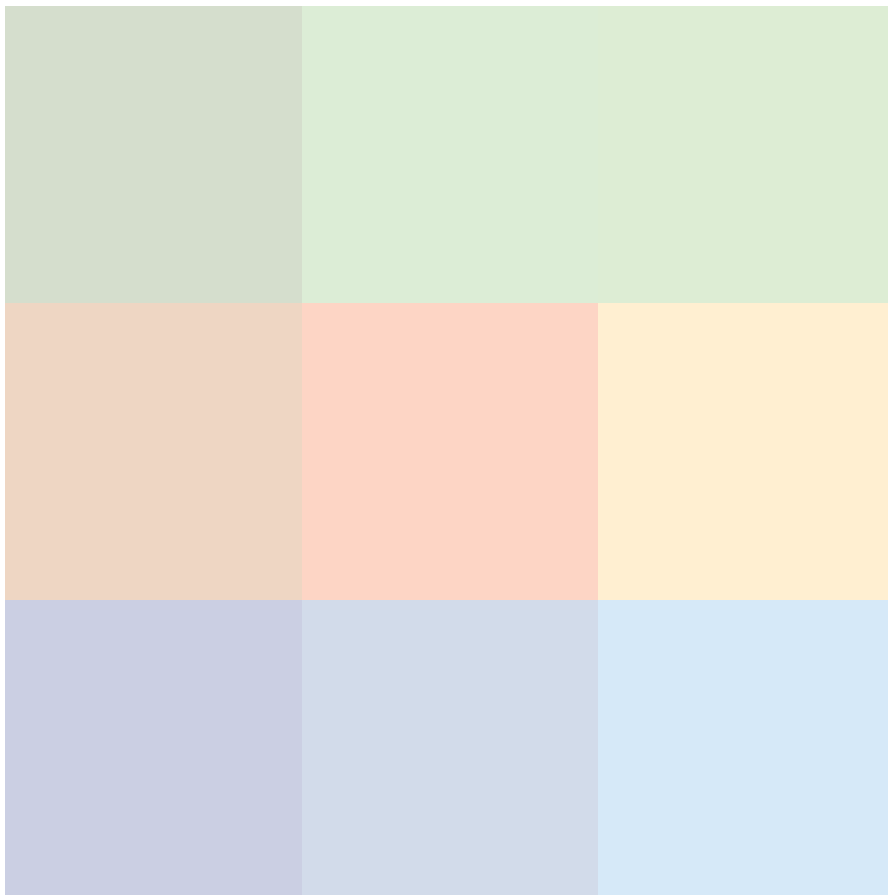
MODÈLE DE PROCESSUS ROD

VUE SYNOPTIQUE DES TYPES DANS LE TEMPS

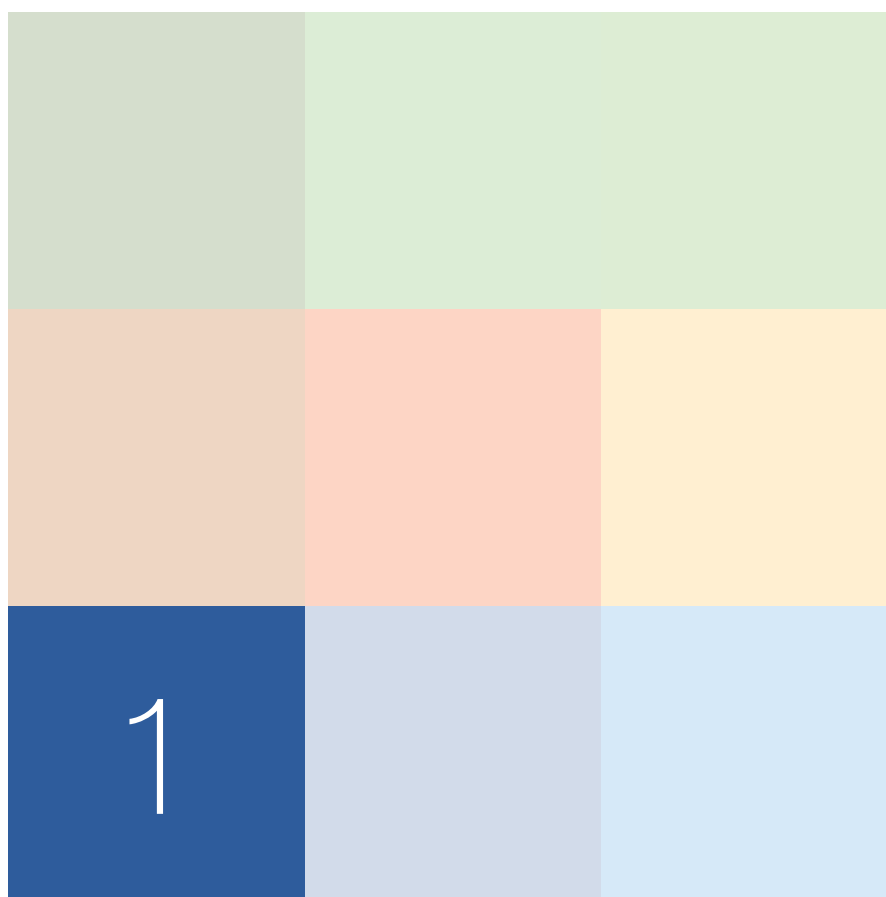


L'apport des profils augmentés peut se faire à différents moments du processus de réalisation du quartier.
Crisser : type A+B ; Morges-Églantine : type B ; Tolochenaz : type C ; Plaines-du-Loup : type D ; Gland-Eikenott : type E

II. PROFILS AUGMENTÉS



RURAUX TRADITIONNELS / CHAMPÊTRES ANCRÉS



DONNÉES DE L'USAGER

Caractéristiques sociodémographiques et économiques

Niveau d'éducation	Très faible à moyen
Professions	Manuelles qualifiées
Revenu	Très faible à moyen
Sensibilité au prix	Haute: faible importance donnée aux matériaux, appareils, équipements technologiques et à l'écologie
Type de ménage	> Familles, couples âgés et célibataires > En moyenne 2,5 personnes par ménage > En moyenne 2 enfants par famille > Affinité pour les enfants
Statut d'occupation du logement	> Env. 60% locataires > Env. 20% de propriétaires de maisons individuelles > Faible taux en PPE
Besoin de surface	Faible: 3 à 4 pièces (env. 80 m ²)
Âge moyen	50 à 65 ans



Intégré à la vie du village

PRÉFÉRENCES RÉSIDENTIELLES

Hautes / très hautes

> Environnement familial

> Calme / tranquillité

> Proche de la nature

> Préférence pour la verdure

> Importance des espaces extérieurs

> Échelle humaine dans l'environnement construit

Moyenne / secondaire

> Ensoleillement et vue

> Standard général de la construction

> Accessibilité des services

> Accessibilité des espaces de loisirs et détente

> Accessibilité de l'offre culturelle

Faible ou réticence

> L'urbain

> La densité



Ambiance villageoise, proche de la nature



Maison individuelle avec espaces privés



Nature d'agrément soignée



Ancrage local

LOCALISATION

Caractéristiques

Quartiers typiques

Communes rurales

Communes périurbaines

Village de campagne paisible

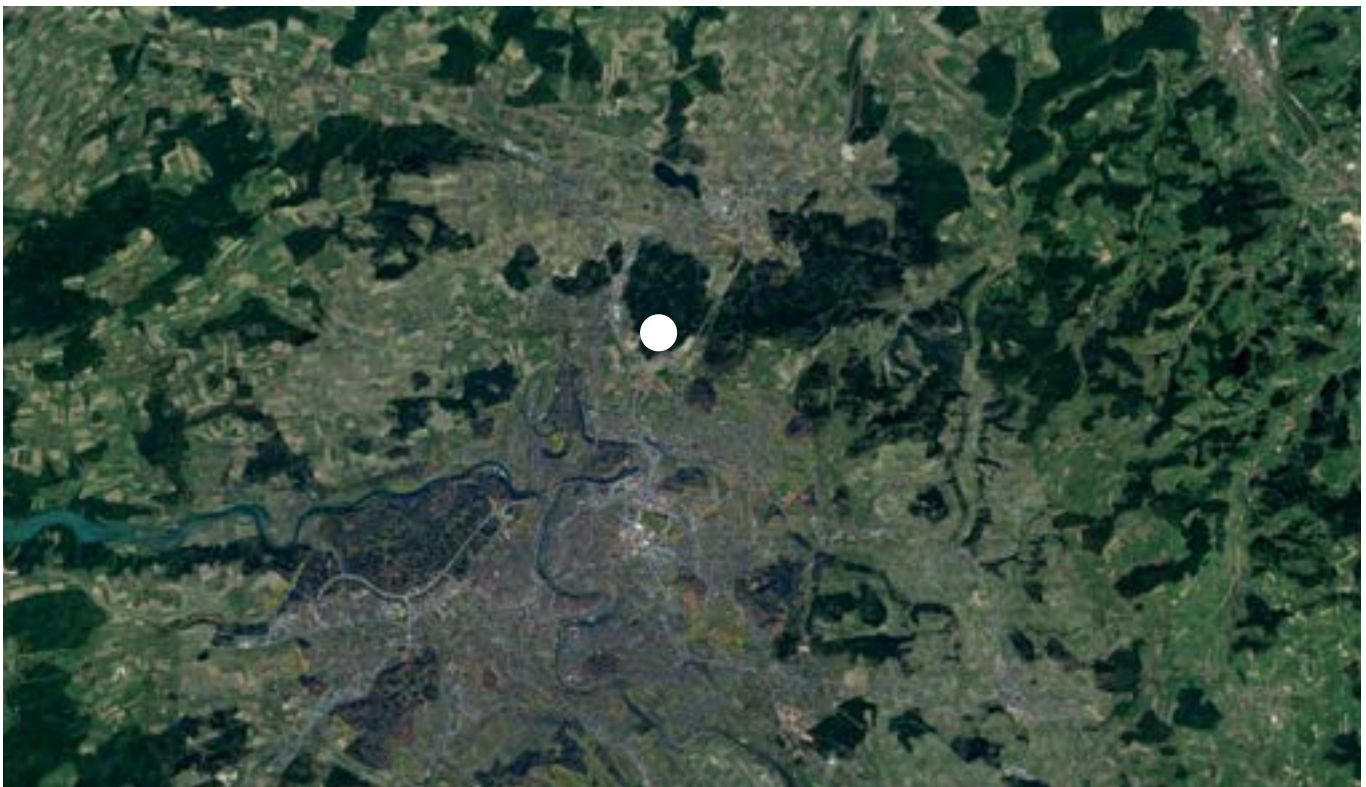
Tissus pavillonnaire et villageois

Quartiers *Petit-bourgeois sédentaire* : fort potentiel de cohabitation avec la "Classe moyenne classique", certain potentiel de cohabitation avec la "Couche supérieure bourgeoise" et la "Couche supérieure axée sur la formation".

Moosseedorf = urbanisation récente autour d'un bourg villageois

Quartiers *Petit-bourgeois cosmopolite* : fort potentiel de cohabitation avec la "Classe moyenne classique", certain potentiel de cohabitation avec la "Couche supérieure axée sur la formation"

Vufflens la Ville = noyau villageois et maisons individuelles



Moosseedorf (Berne)

ÉCHELLES DE PRÉDILECTION AU NIVEAU DE L'INTENSITÉ D'USAGE

Appartement

Bâtiment / Groupement

Quartier / Commune

Usage fort

> Dispositionnement traditionnel des pièces

> Cachet, mixe de matériaux: évolué dans le temps

Usage moyen

> Deux ou plus de places de parking

> Espaces extérieurs privatifs importants

> Architecture traditionnelle: ferme rénovée

Usage fort

> Proximité des amis et de la famille

> Proximité du travail

Échelle : quartier - commune



Moosseedorf

Échelle : bâtiment - groupement

CONNECTIVITE

Mobilité

> TIM exclusif (plus de deux voitures)

> Voiture + vélo

> Très bonne accessibilité routière et possibilité de parcage



Moosseedorf



Épalinges



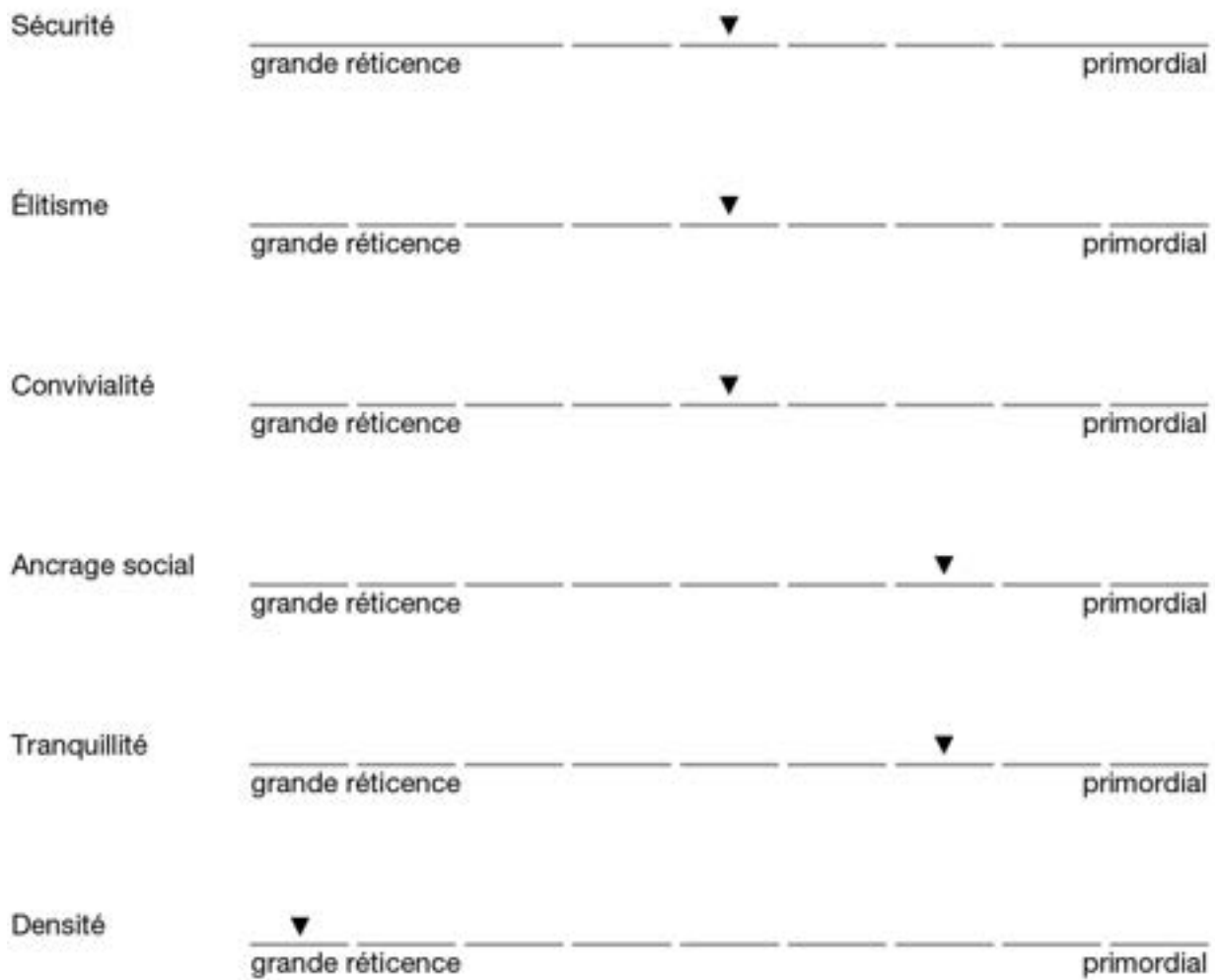
Renens



Fribourg

PRÉFÉRENCES RÉSIDENTIELLES

Préférences résidentielles selon les axes



Tissu pavillonnaire, voisinage calme



Espace privatif extérieur soigné



Identité des lieux, proximité des services



Mixe ancien et moderne



Généreux espaces privatifs extérieurs



Proximité des amis et de la famille



Deux ou plus de places de parking



Architecture traditionnelle, ferme rénovée



Standard de construction bas

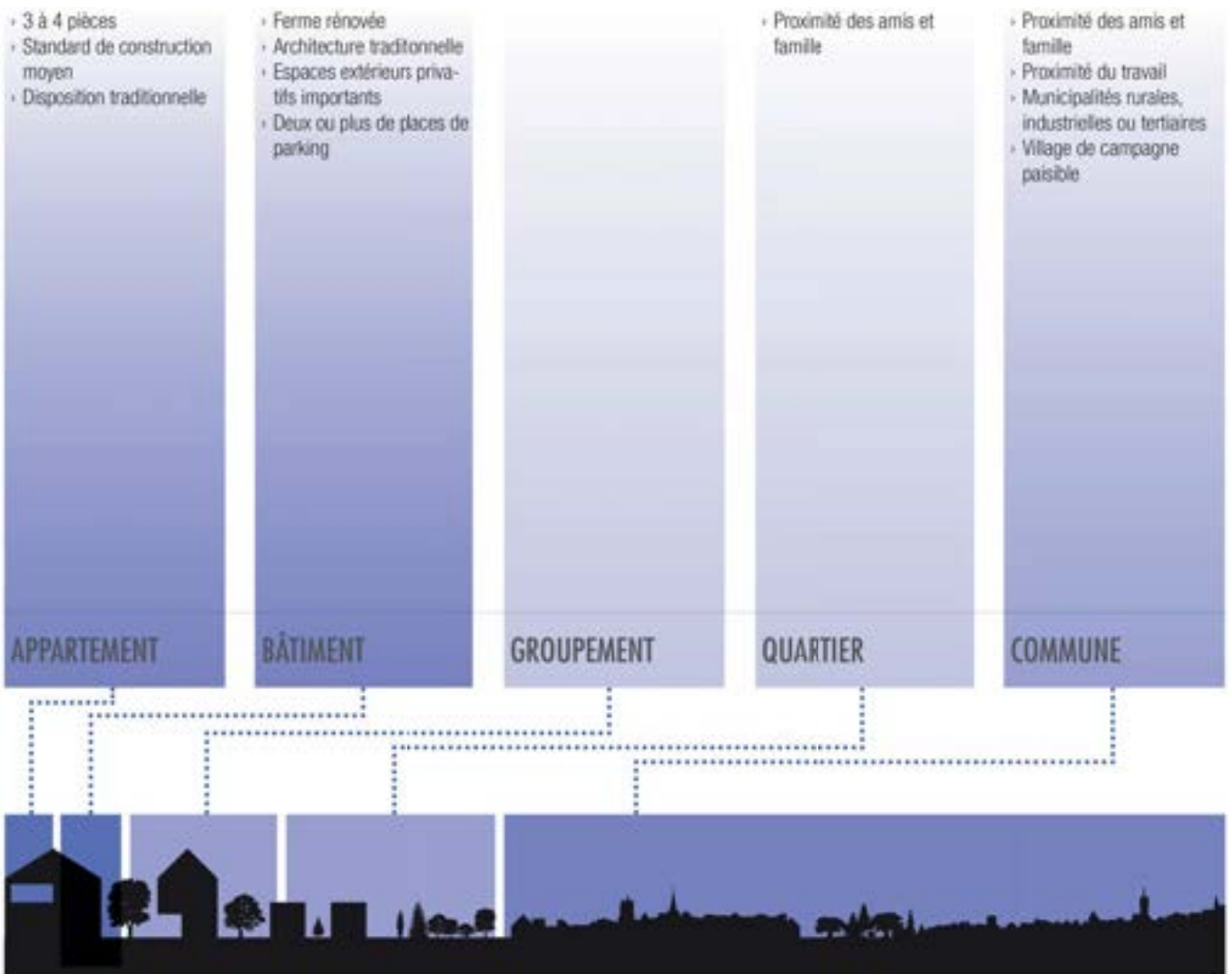


Espaces semi-extérieurs importants



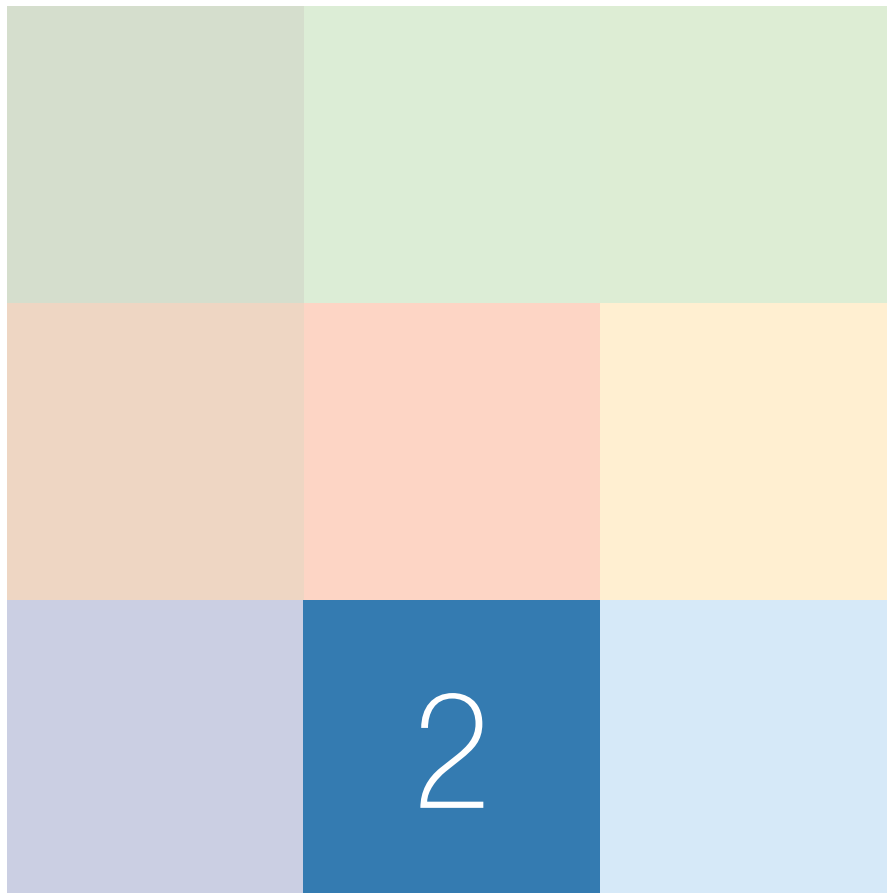
Disposition traditionnelle

QUALITÉS RECHERCHÉES AUX DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Noyau villageois pittoresque

TRAVAILLEURS MODERNES / INDIFFÉRENTS INSATISFAITS



DONNÉES DE L'USAGER

Caractéristiques sociodémographiques et économiques

Niveau d'éducation	Très faible à moyen
Professions	Manuelles qualifiées et non-qualifiées Secteurs industriels et tertiaires
Revenu	Faible
Sensibilité au prix	Haute: faible importance donnée aux matériaux, appareils, équipements technologiques et à l'écologie
Type de ménage	> Familles, couples âgés et célibataires > En moyenne 2,5 personnes par ménage > En moyenne 1.8 enfants par famille > Affinité pour les enfants
Statut d'occupation du logement	> Plus de 60% locataires > Faible taux en PPE > Faible taux de maisons individuelles
Besoin de surface	Moyen: 2 à 4 pièces
Âge moyen	50 à 65 ans voir moins



Participent aux manifestations sportives et fréquentent des centres commerciaux pour se divertir

PRÉFÉRENCES RÉSIDENTIELLES

Hautes / très hautes

> Échelle humaine dans l'environnement construit

> Environnement dense, animé et familial

Moyenne / secondaire

> Préférence pour la verdure

> Accessibilité des services

> Importance des espaces extérieurs

Faible ou réticence

> L'urbain

> Ensoleillement et vue

> Accessibilité des espaces de loisirs et détente

> Accessibilité de l'offre culturelle

> Standard général de la construction



Environnement animé et familial



Environnement bruyant



Proximité des services et mixe fonctionnel



Espaces extérieurs verts

LOCALISATION

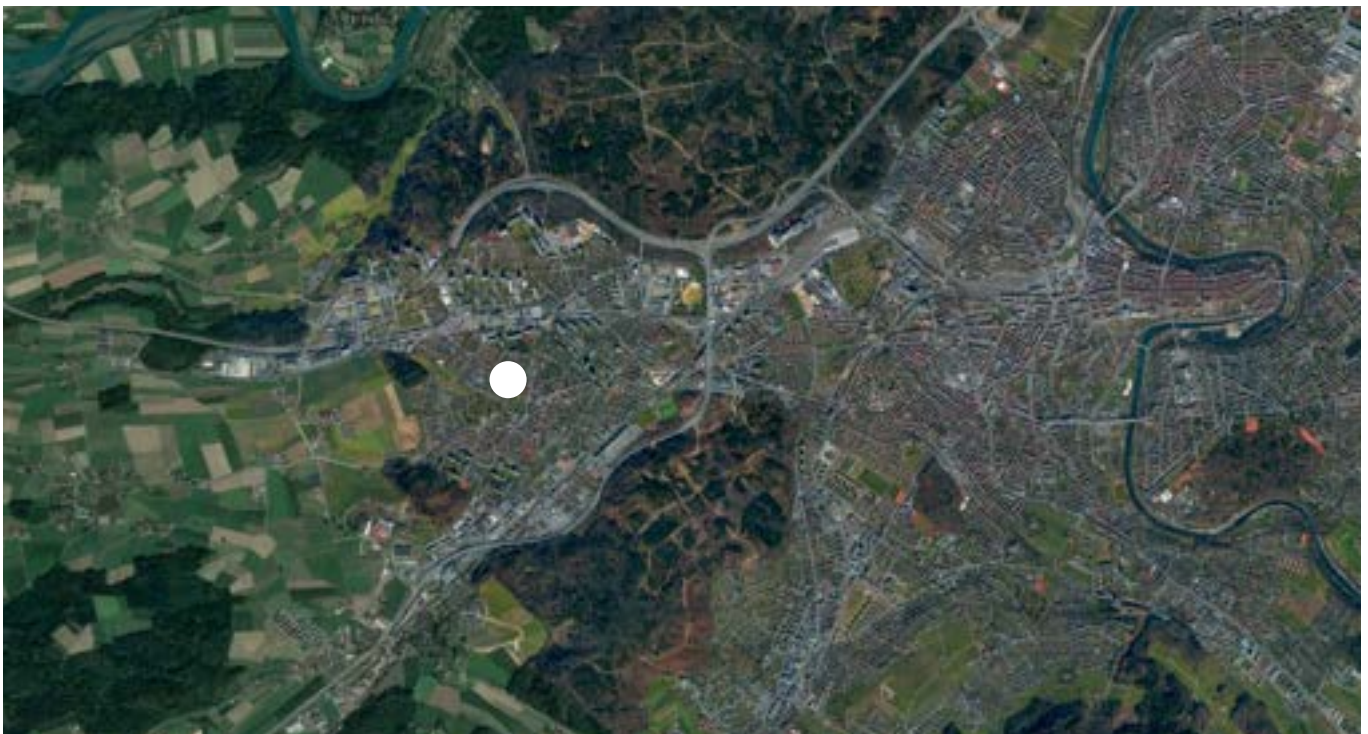
Caractéristiques

Quartiers typiques

Centres et communes
périurbaines

Quartiers "Relégués"

Rapport plutôt passif à leur
choix résidentiel



Berne, Bümpliz

ÉCHELLES DE PRÉDILECTION AU NIVEAU DE L'INTENSITÉ D'USAGE

Appartement

Bâtiment / Groupement

Quartier / Commune

Usage fort

> Vue et ensoleillement sont secondaires

> Fonctionnelle, adaptée à la famille

Usage moyen

> Place de stationnement

> Pas d'exigences particulières

> Jeux d'enfants

Usage moyen

> Proximité des centres commerciaux

> Proximité d'un bistro

> Proximité des TP

> Offre de manifestations sportives

Échelle : quartier - commune



Berne, Bümpliz

Échelle : bâtiment - groupement



Berne, Bümpliz



Lausanne, Malley



Meyrin



Fribourg, Schönberg

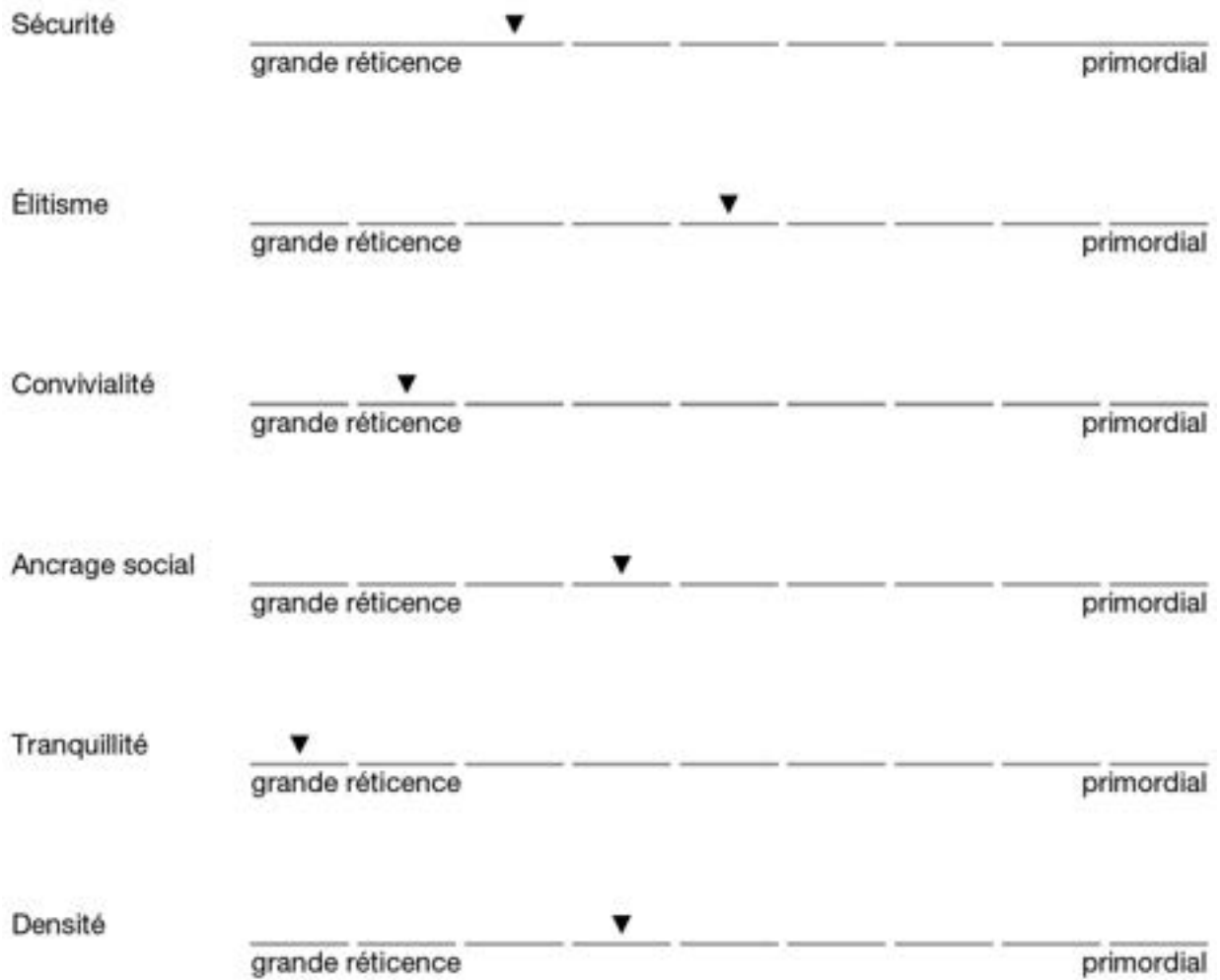
CONNECTIVITE

Mobilité

> TIM + TP

PRÉFÉRENCES RÉSIDENTIELLES

Préférences résidentielles selon les axes



Stationnement TIM à proximité



Espace fonctionnel facile d'entretien



Pas d'accès direct aux espaces extérieurs



Appartements standardisés



Haute densité



Fonctionnalité stationnement habitat



Café-bar de proximité



Logement social

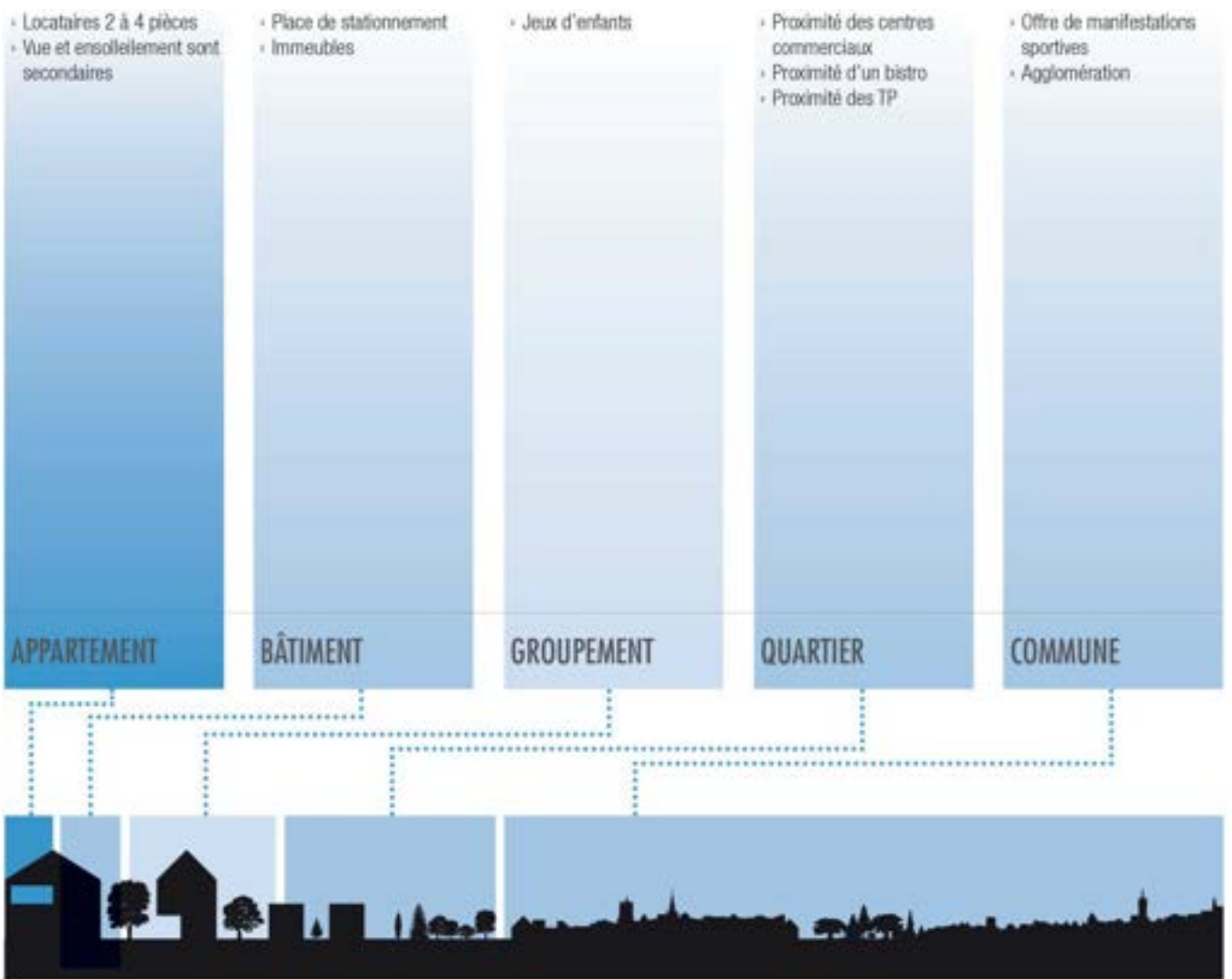


Espace optimisé



Pas d'exigences de standing

QUALITÉS RECHERCHÉES AUX DIFFÉRENTES ÉCHELLES

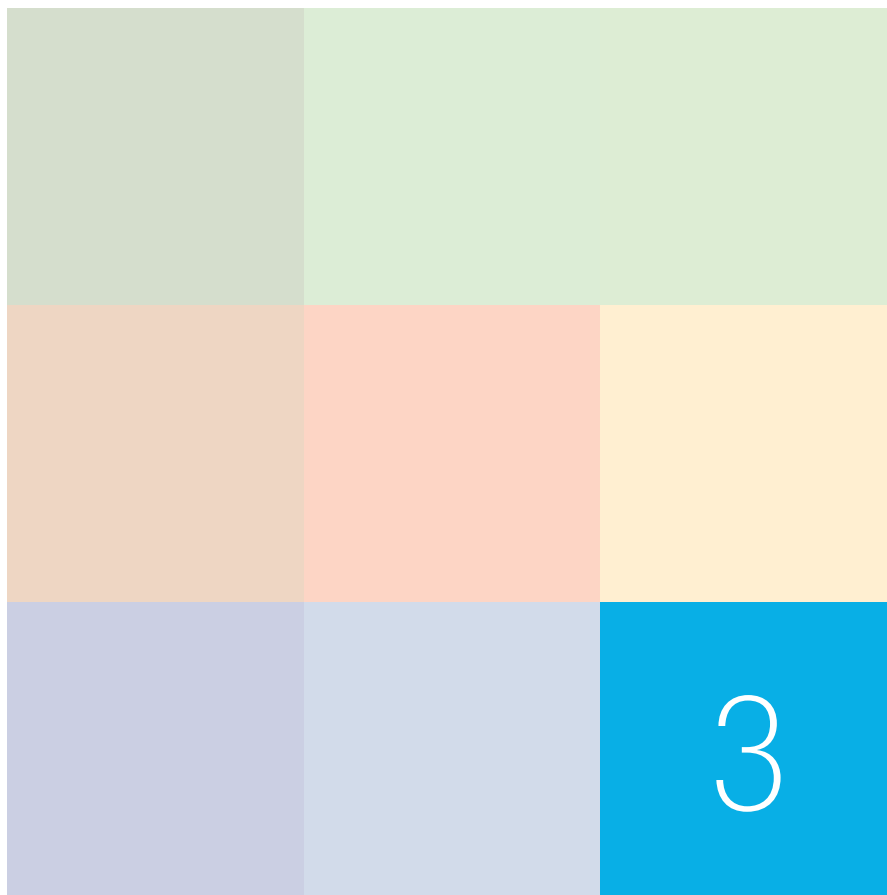


Fort usage de l'espace privé



Place de jeu pour enfants

ALTERNATIFS IMPROVISÉS / CITADINS ENGAGÉS



DONNÉES DE L'USAGER

Caractéristiques sociodémographiques et économiques

Niveau d'éducation	Moyen
Professions	Professions qualifiées non manuelle, professions non-qualifiées, étudiants. Souvent à temps partiel
Revenu	Faible à moyens
Sensibilité au prix	Moyenne à haute
Type de ménage	> Jeunes célibataires et colocations > En moyenne 1.7 personnes par ménage > En moyenne 1.5 enfants par famille
Statut d'occupation du logement	> Env. 80% locataires > Faible taux en PPE > Faible taux de maisons individuelles
Besoin de surface	Moyen: 2 à 4 pièces
Âge moyen	30 à 40 ans voir moins



Affectation temporaire

PRÉFÉRENCES RÉSIDENTIELLES

Hautes / très hautes

- > L'urbain
- > Accessibilité des espaces de loisirs et détente
- > Accessibilité de l'offre culturelle
- > Ilots urbains
- > Petits immeubles
- > Immeubles anciens

Moyenne / secondaire

- > Standard général de la construction
- > Accessibilité des services
- > Échelle humaine dans l'environnement construit

Faible ou réticence

- > Préférence pour la verdure
- > Ensoleillement et vue
- > Importance des espaces extérieurs
- > Standard général de la construction



Environnement urbain



Espace commun appropriable



Accessibilité des services



Jardin communautaire

LOCALISATION

Caractéristiques

Quartiers typiques

Centres

ville dense

Coopérative, éco-quartier

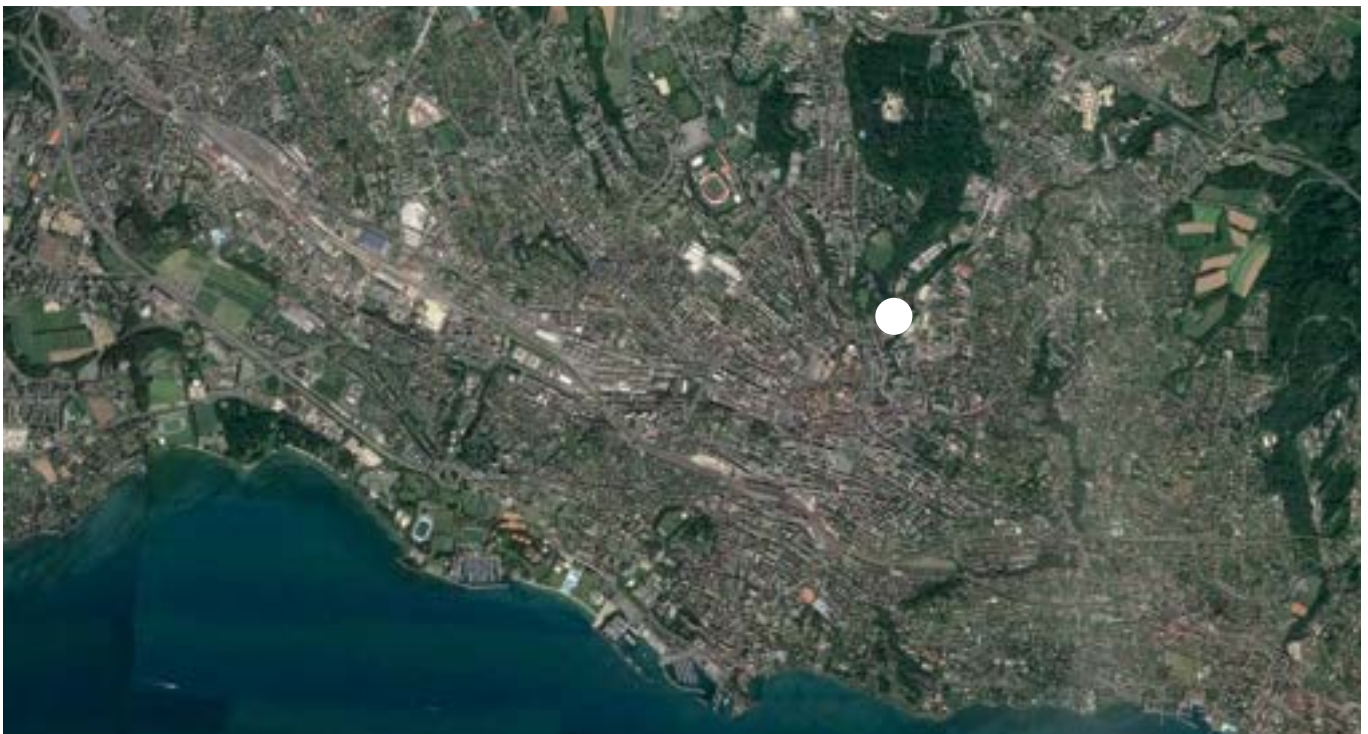
Tissus urbains postindustriels
centraux

Quartiers *Bohème* : fort potentiel
de cohabitation avec les
"Alternatifs établis" et l'"Avant-
garde urbaine", certain potentiel
de cohabitation avec la "Classe
moyenne ouverte"

Quartiers *Bourgeois-bohème* :
fort potentiel de cohabitation
avec les "Alternatifs établis" et
l'"Avant-garde urbaine", certain
potentiel de cohabitation avec la
"Classe moyenne ouverte"

Lorraine = urbain central
Bellevaux = Maisons ouvrières
et blocs d'habitat

Société post-industrielle



Lausanne, Le Vallon

ÉCHELLES DE PRÉDILECTION AU NIVEAU DE L'INTENSITÉ D'USAGE

Appartement

Usage moyen

- > Faible importance donnée à l'équipement
- > Balcon, terrasse
- > Locataires de chambres plutôt petites
- > Colocations

Bâtiment / Groupement

Usage moyen

- > Espaces communs appropriables
- > Stationnement vélo
- > Cours ou espaces côté rue appropriable
- > Bâtiments avec utilisation temporaire
- > En proximité des amis

Quartier / Commune

Usage fort

- > Environnement compact
- > Proximité des aménités
- > Proximité d'une offre culturelle
- > Espace public appropriable pour les loisirs correspondant au propre milieu
- > Jardins communautaires bio
- > Lieu de connectivité

Échelle : quartier - commune



Vue aérienne du Vallon, Lausanne

Échelle : bâtiment - groupement



Lausanne, Le Vallon



Lausanne, Chauderon



Vevey



Berne, Matte



CONNECTIVITE

Mobilité

> TP + vélo

> Multimodaux

> Aucune voiture

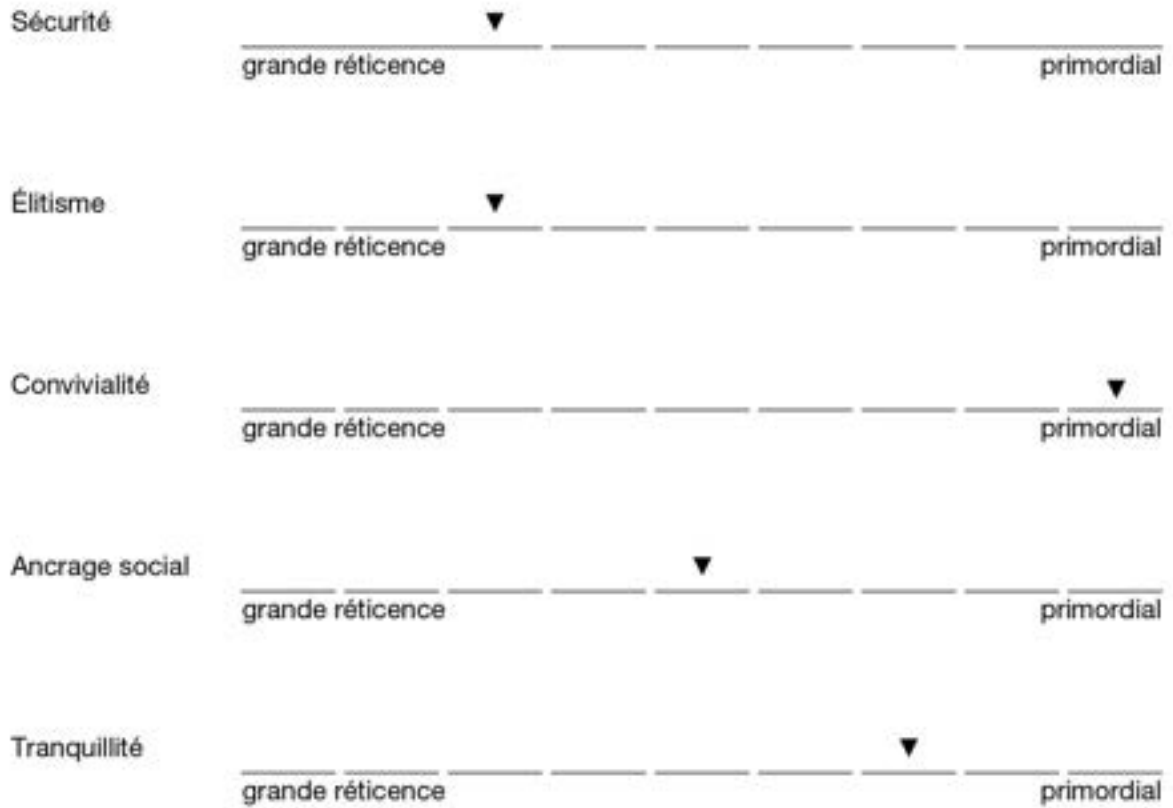
> Tout à pied

> Très bonne dessert par les TP

> Gare à proximité

PRÉFÉRENCES RÉSIDENTIELLES

Préférences résidentielles selon les axes



Environnement dense



Environnement compact



Utilisation temporelle



Cour appropriable



Tissu postindustriel



Tissu urbain central



Proximité de l'offre culturelle

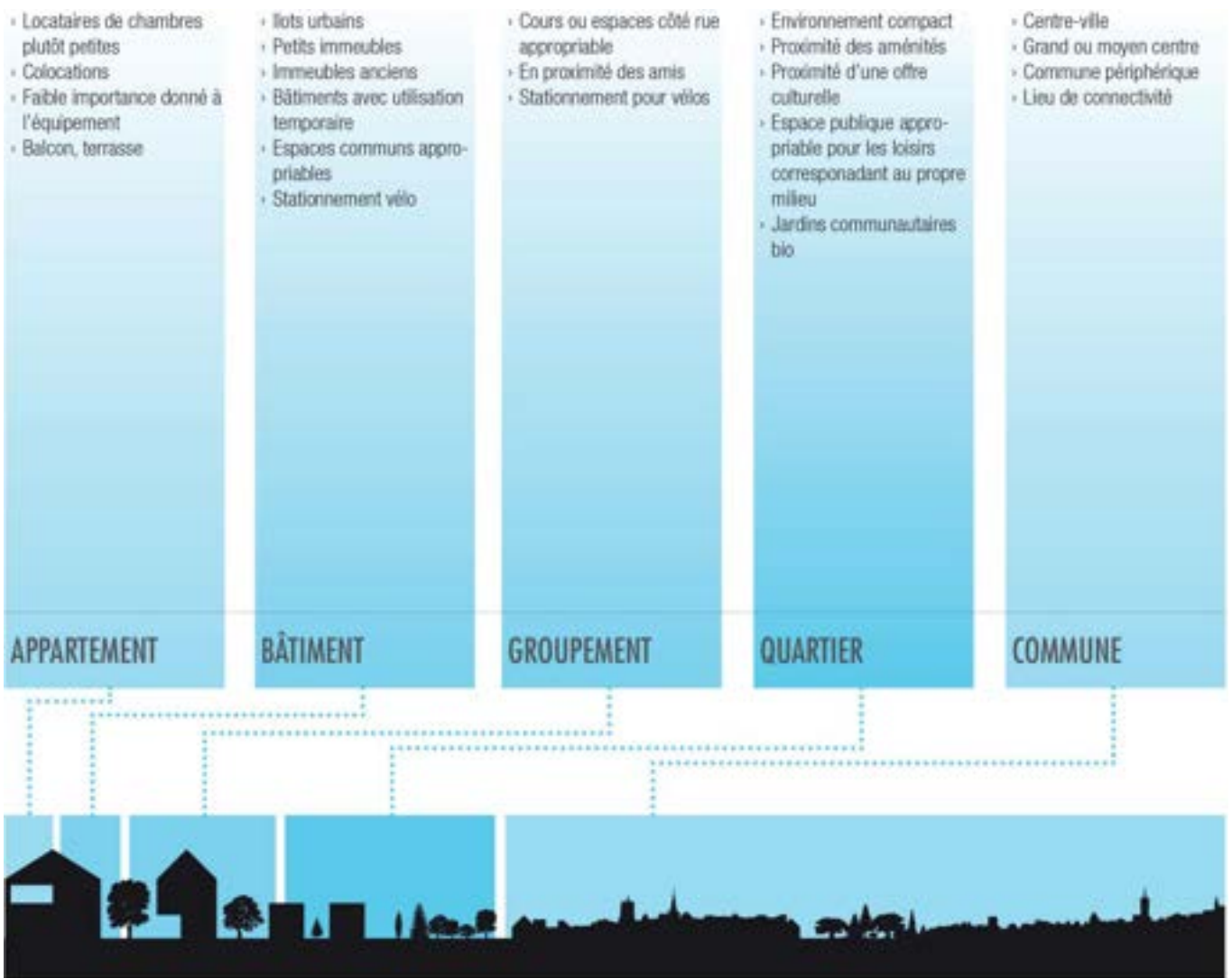


Transformation d'un espace industriel



Standard bas, immeubles anciens

QUALITÉS RECHERCHÉES AUX DIFFÉRENTES ÉCHELLES

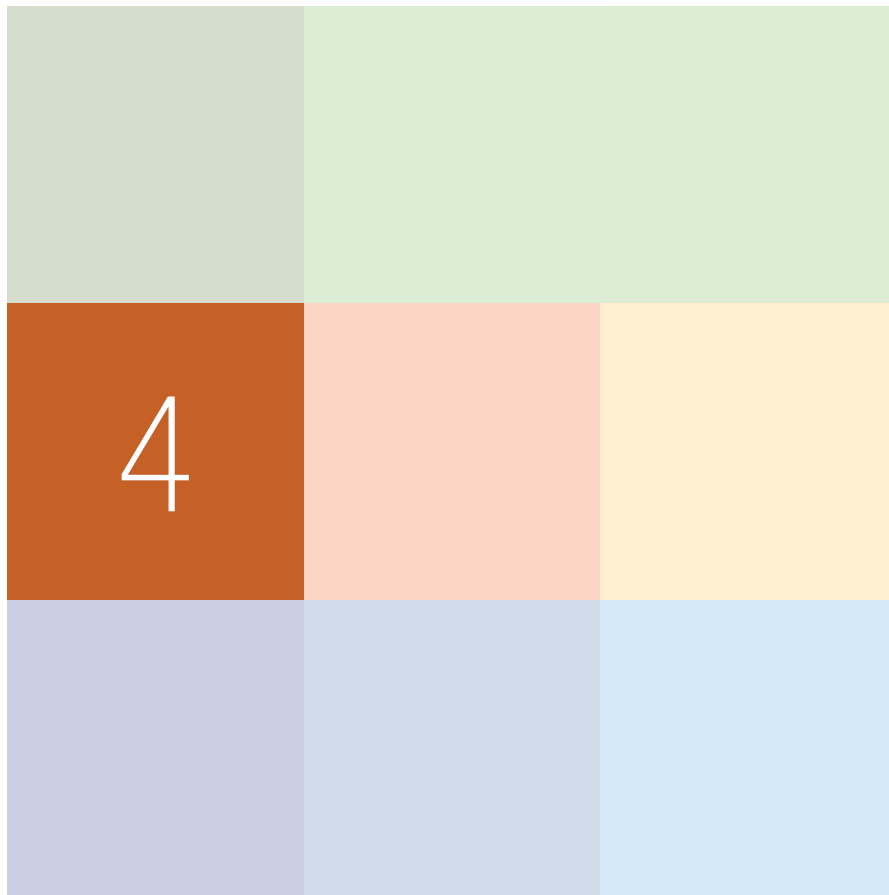


Proximité des services



Espace public appropriable pour les loisirs

CLASSE MOYENNE CLASSIQUE



DONNÉES DE L'USAGER

Caractéristiques sociodémographiques et économiques

Niveau d'éducation	Moyen
Professions	Professions intermédiaires, petit entrepreneur indépendant, cadre moyen
Revenu	Moyens
Sensibilité au prix	Moyenne à haute
Type de ménage	> Familles, couples âgés et célibataires âgés > En moyenne 2.4 personnes par ménage > En moyenne 1.9 enfants par famille
Statut d'occupation du logement	> Env. 50% locataires > Env. 30% de propriétaires de maisons individuelles > Taux moyen en PPE > Haut taux de maisons individuelles
Besoin de surface	Haut: 3 à 5 pièces
Âge moyen	50 à 65 ans voir plus



Proximité des amis



Haute importance des espaces extérieurs

PRÉFÉRENCES RÉSIDENTIELLES

Hautes / très hautes

- > Préférence pour la verdure
- > Ensoleillement et vue
- > Accessibilité des services
- > Accessibilité des espaces de loisirs et détente
- > Importance des espaces extérieurs
- > Échelle humaine dans l'environnement construit
- > Maison individuelle avec petit jardin privatif
- > Maisons jumelées ou en rangées

Moyenne / secondaire

- > Standard général de la construction

Faible ou réticence

- > L'urbain
- > Accessibilité de l'offre culturelle



Maison jumelée - verdure contrôlée



Jardin privatif confiné



Maison en rangée avec petit jardin privatif



Préférence pour la verdure

LOCALISATION

Caractéristiques

Quartiers typiques

Communes suburbaines,
périurbaines et rurales

Communes périurbaines

Village de campagne paisible

Tissus pavillonnaire et villageois

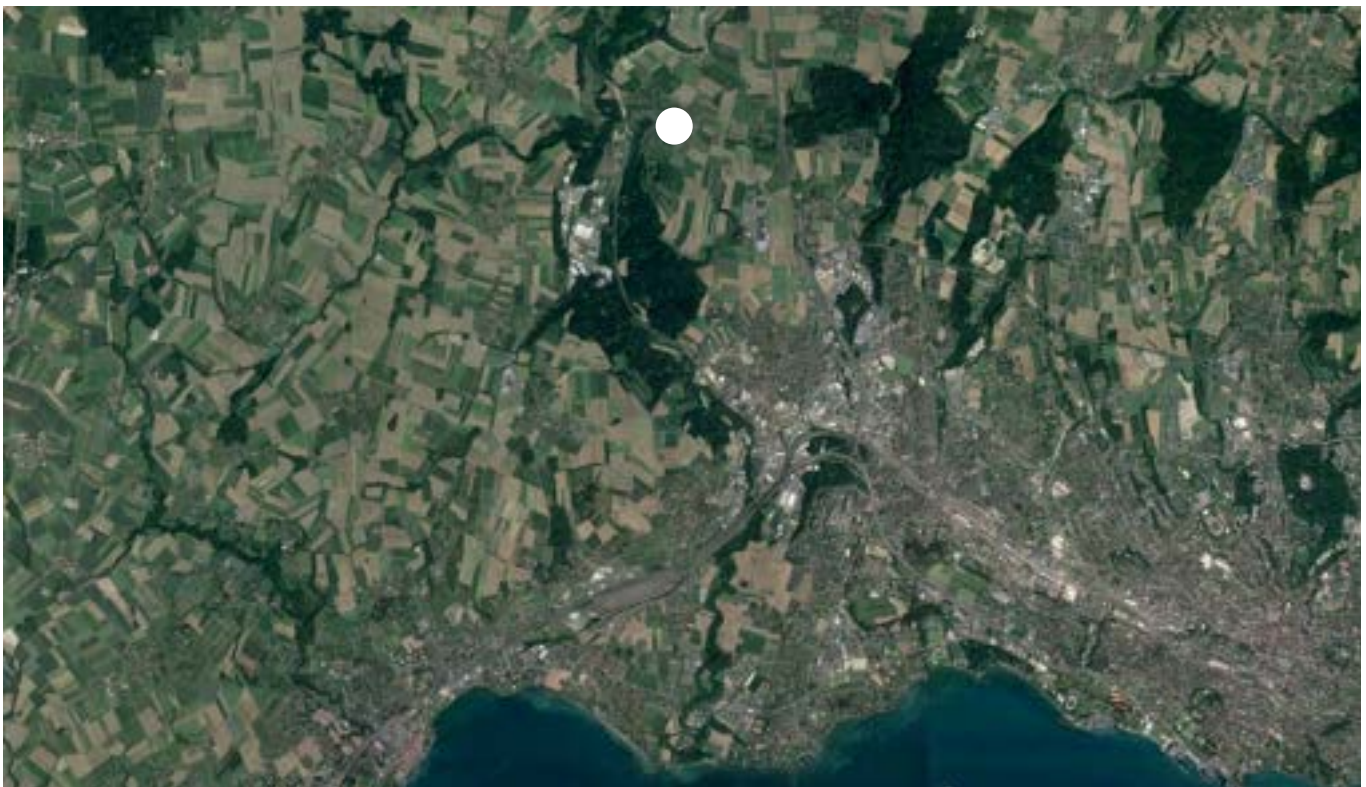
Quartiers *Petit-bourgeois cosmopolite* : fort potentiel de cohabitation avec les "Ruraux traditionnels". Certain potentiel de cohabitation avec la "Couche supérieure bourgeoise" et la "Couche supérieure axée sur la formation"

Moosseedorf = urbanisation récente autour d'un bourg villageois

Quartiers *Petit-bourgeois cosmopolite* : fort potentiel de cohabitation avec les "Ruraux traditionnels". Certain potentiel de cohabitation avec la "Couche supérieure bourgeoise"

Vufflens la Ville = noyau villageois et maisons individuelles

Société agraire



Vufflens la Ville

ÉCHELLES DE PRÉDILECTION AU NIVEAU DE L'INTENSITÉ D'USAGE

Appartement

Bâtiment / Groupement

Quartier / Commune

Usage fort

> Ensoleillement et vue sont importants

> Disposition traditionnelle, stricte hiérarchie des chambres

Usage fort

> Deux places de parking ou plus

> Espaces de jeux pour enfants

Usage moyen

> Proximité des loisirs et détente

> Proximité des services

Échelle : quartier - commune



Vufflens la Ville

Échelle : bâtiment - groupement



Vufflens la Ville



Pully



Saint-Sulpice



Tour-de-Peilz

CONNECTIVITE

Mobilité

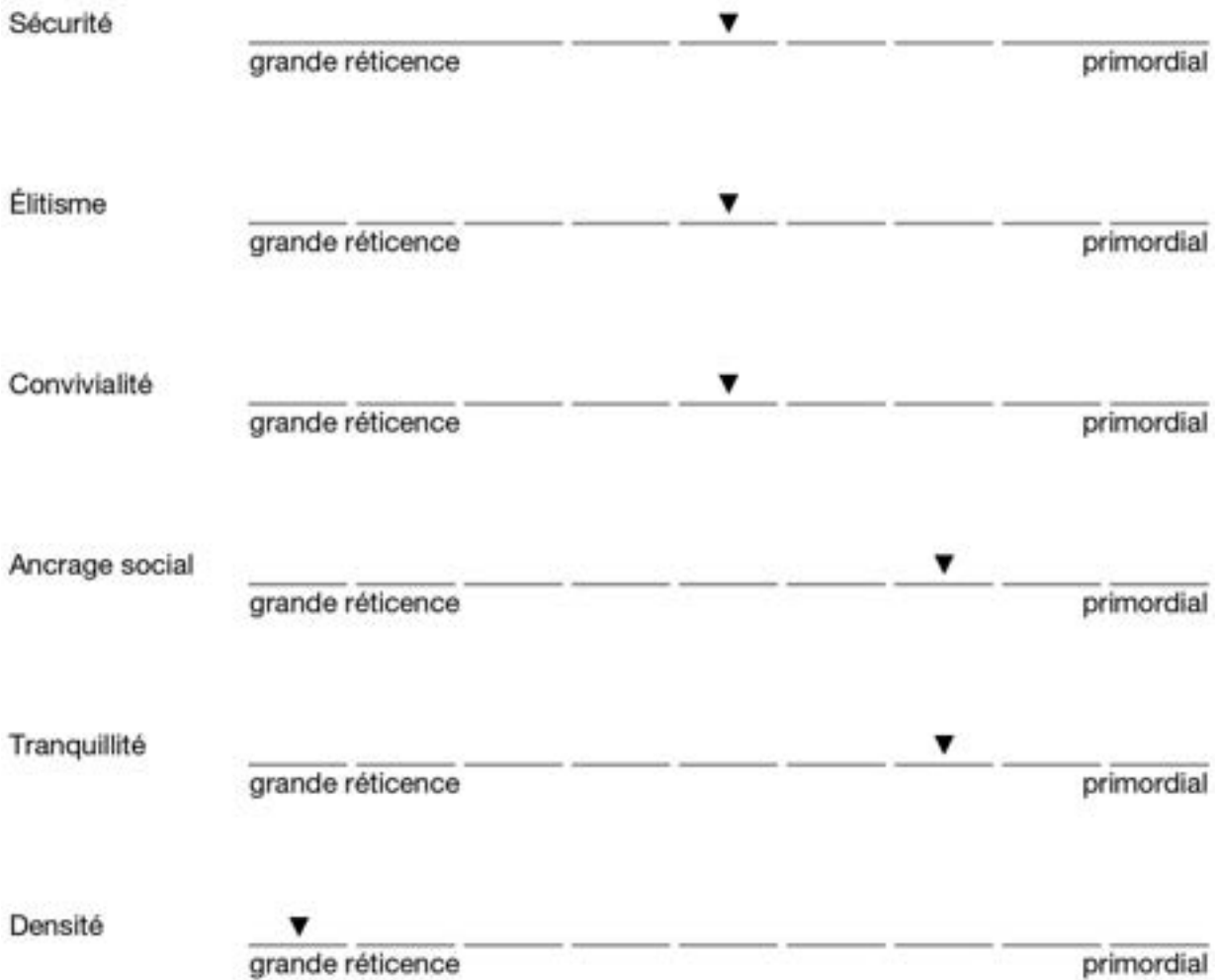
> TIM exclusif (plus de deux voitures)

> Voiture + vélo

> Très bonne accessibilité routière et possibilité de parcage

PRÉFÉRENCES RÉSIDENTIELLES

Préférences résidentielles selon les axes



Maison mitoyenne - L'usage de la voiture est central.



Espace extérieur privatif - lien visuel avec la nature



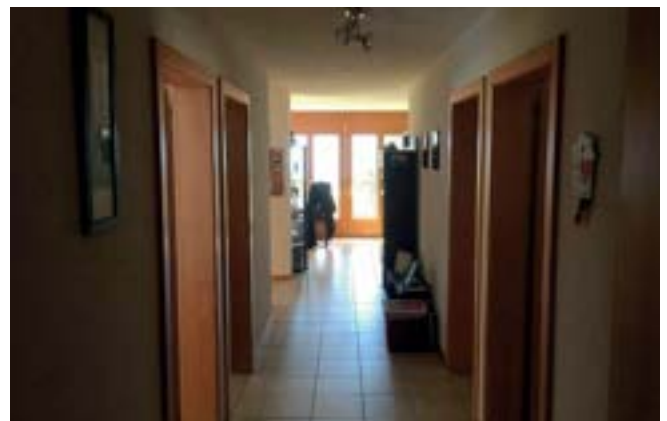
Importance des espaces extérieurs privés



Disposition traditionnelle

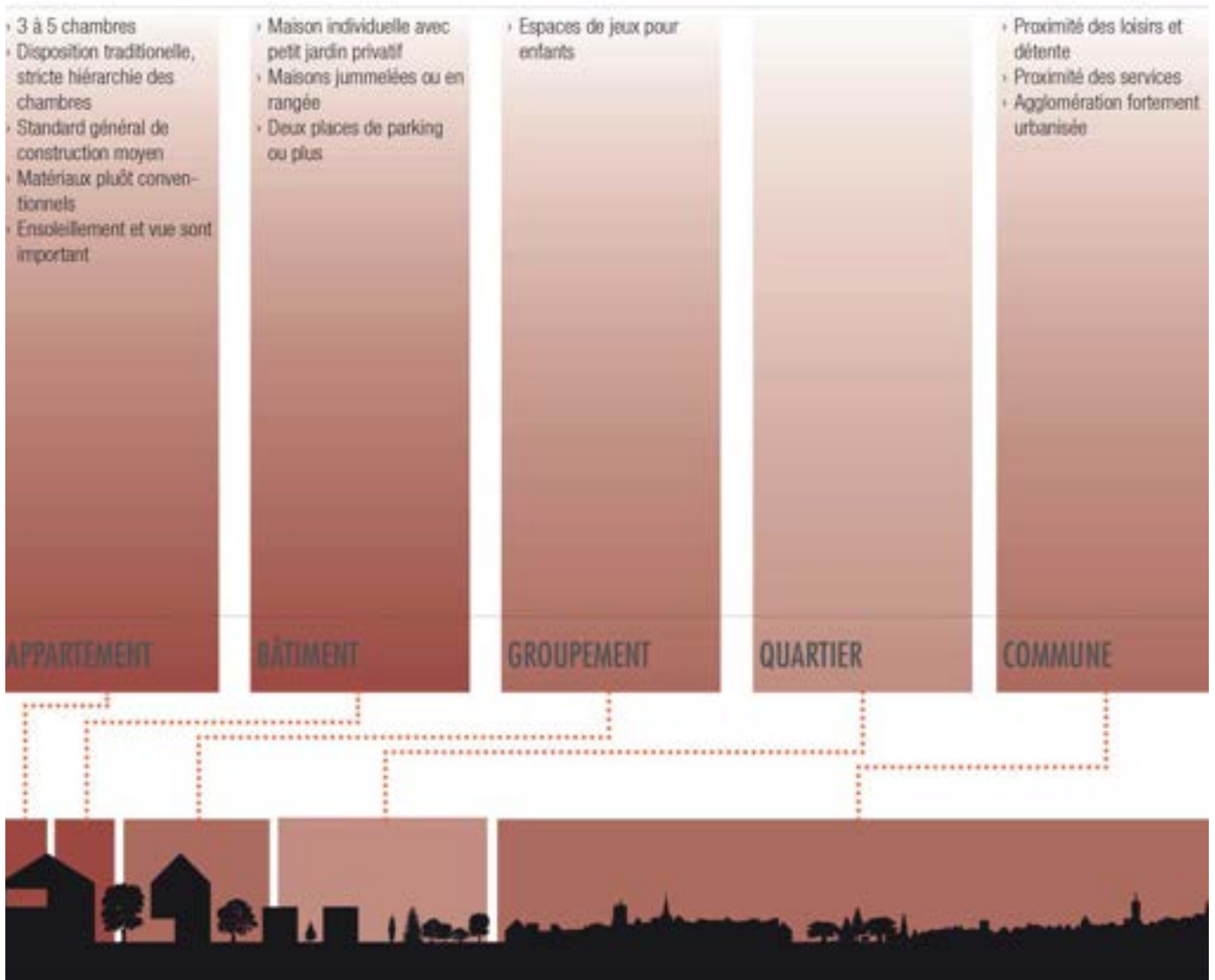


Disposition traditionnelle - standard moyen



Hierarchie stricte des chambres

QUALITÉS RECHERCHÉES AUX DIFFÉRENTES ÉCHELLES

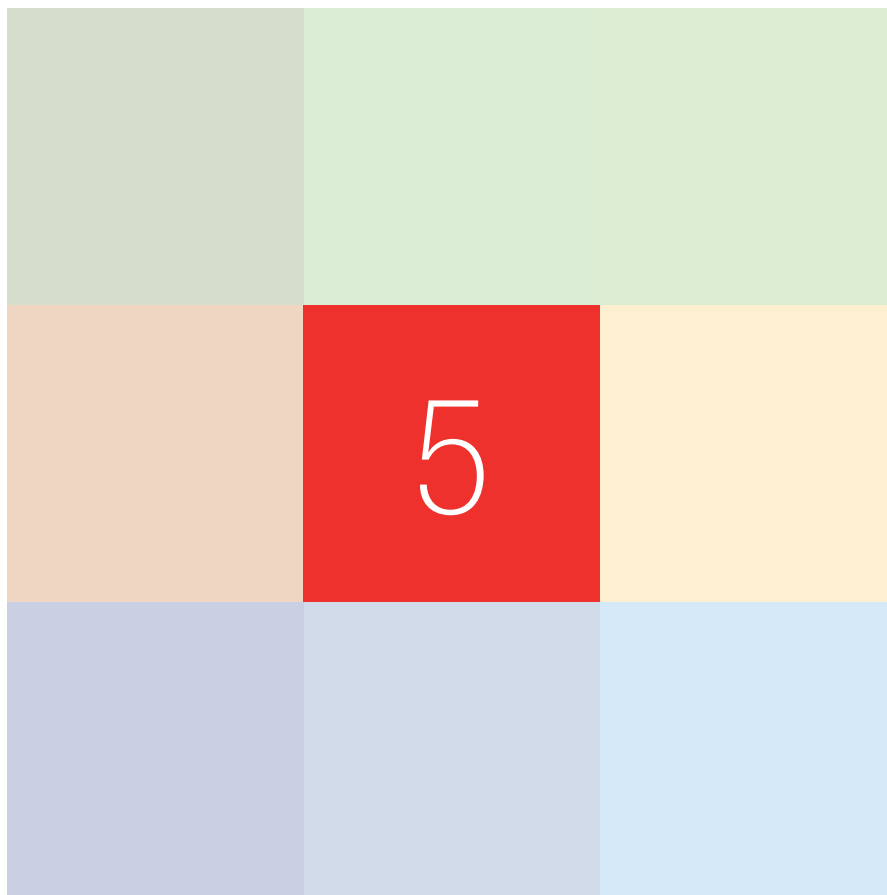


Jeux pour enfants



Importance de place de parking

CLASSE MOYENNE OUVERTE / COMMUNAUTARISTES



DONNÉES DE L'USAGER

Caractéristiques sociodémographiques et économiques

Niveau d'éducation	Moyen
Professions	Profession intermédiaire et qualifié non manuelle
Revenu	Moyens
Sensibilité au prix	Moyenne
Type de ménage	> Familles et couples âgés > En moyenne 2.4 personnes par ménage > En moyenne 1.7 enfants par famille
Statut d'occupation du logement	> Env. 60% locataires > Env. 20% de propriétaires de maisons individuelles > Taux moyen en PPE > Taux moyen maisons individuelles
Besoin de surface	Haut: 3 à 5 pièces
Âge moyen	50 à 65 ans



Convivialité de proximité - Fête de voisins



Vie associative

PRÉFÉRENCES RÉSIDENTIELLES

Hautes / très hautes

- > Préférence pour la verdure
- > Ensoleillement et vue
- > Accessibilité des services
- > Accessibilité des espaces de loisirs et détente
- > Importance des espaces extérieurs
- > Environnement dense
- > Lotissement de bâtiments contigus
- > Immeuble de petite à moyenne taille
- > Ilôts fermés ou ouverts

Moyenne / secondaire

- > Standard général de la construction
- > Accessibilité de l'offre culturelle
- > Échelle humaine dans l'environnement construit

Faible ou réticence

- > L'urbain



Tissus villageois - proximité des loisirs



Jardin communautaire



Espaces extérieurs semi-publics partagés



Terrasse privée et verdure

LOCALISATION

Caractéristiques

Quartiers typiques

Communes suburbaines et
petits centres

Communes périurbaines

Tissu pavillonnaire et villageois

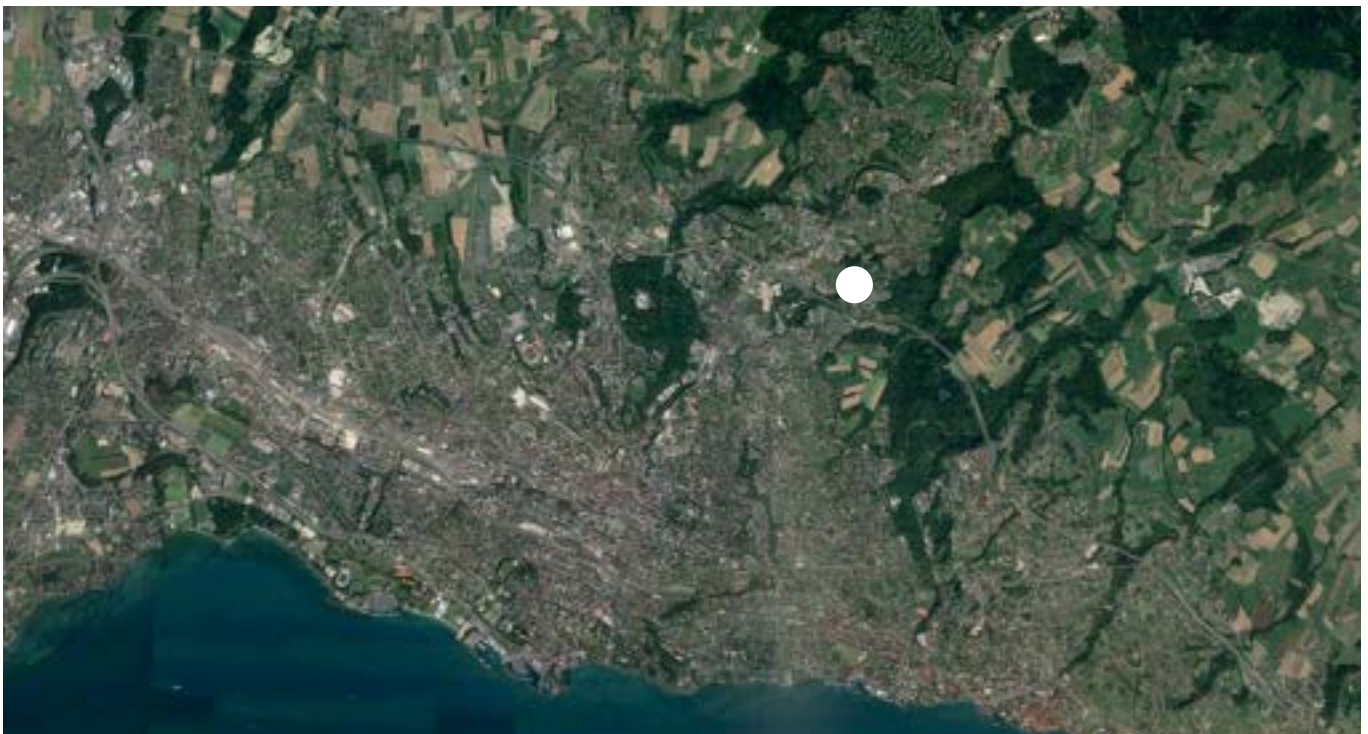
Quartiers *Petit-bourgeois*
villageois sédentaire : certain
potentiel de cohabitation avec la
"Classe moyenne classique"

Praz Séchaud = Tours et
logements sociaux innovants
des années 70

Quartiers *Bourgeois-bohème* :
certain potentiel de cohabitation
avec l' "Avant-garde urbaine"

Bümpliz = Maisons individuelles,
maisons ouvrières, tours

Société industrielle



Praz-Séchaud, Lausanne

ÉCHELLES DE PRÉDILECTION AU NIVEAU DE L'INTENSITÉ D'USAGE

Appartement

Bâtiment / Groupement

Quartier / Commune

Usage moyen

- > Balcon/terrasse privative
- > Surfaces généreuses

Usage moyen

- > Espaces partagés (salle commune, coursive, pergola)
- > Stationnement vélo
- > Place de stationnement
- > Espaces extérieurs (semi-publics) partagés de petite à moyenne taille
- > Place de jeu à l'abri ou en retrait
- > Jardins familiaux

Usage fort

- > Commerces de proximité et services
- > Proximité des loisirs et lieux et détente
- > Proximité et réputation des établissements scolaires

Échelle : quartier - commune



Praz-Séchaud, Lausanne

Échelle : bâtiment - groupement



Praz-Séchaud, Lausanne



CONNECTIVITE

Mobilité

> TIM + vélo

> Dessert par les TP



Meyrin



Berne

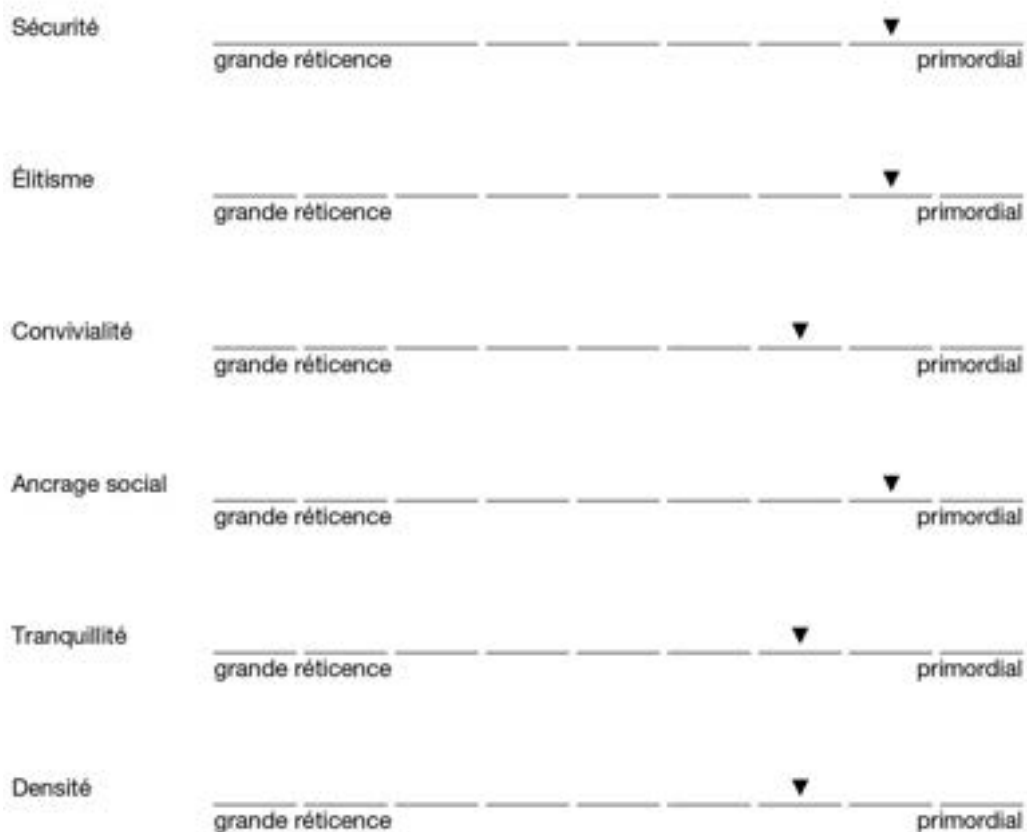


Ecublens



PRÉFÉRENCES RÉSIDENTIELLES

Préférences résidentielles selon les axes



Lotissements en îlots



Immeuble de petite à moyenne taille



Mobilité douce - stationnements à vélos



Préférence pour la verdure et places de jeux



Lotissements en immeubles de petite taille



Balcon ou terrasse privée



Balcon privatif

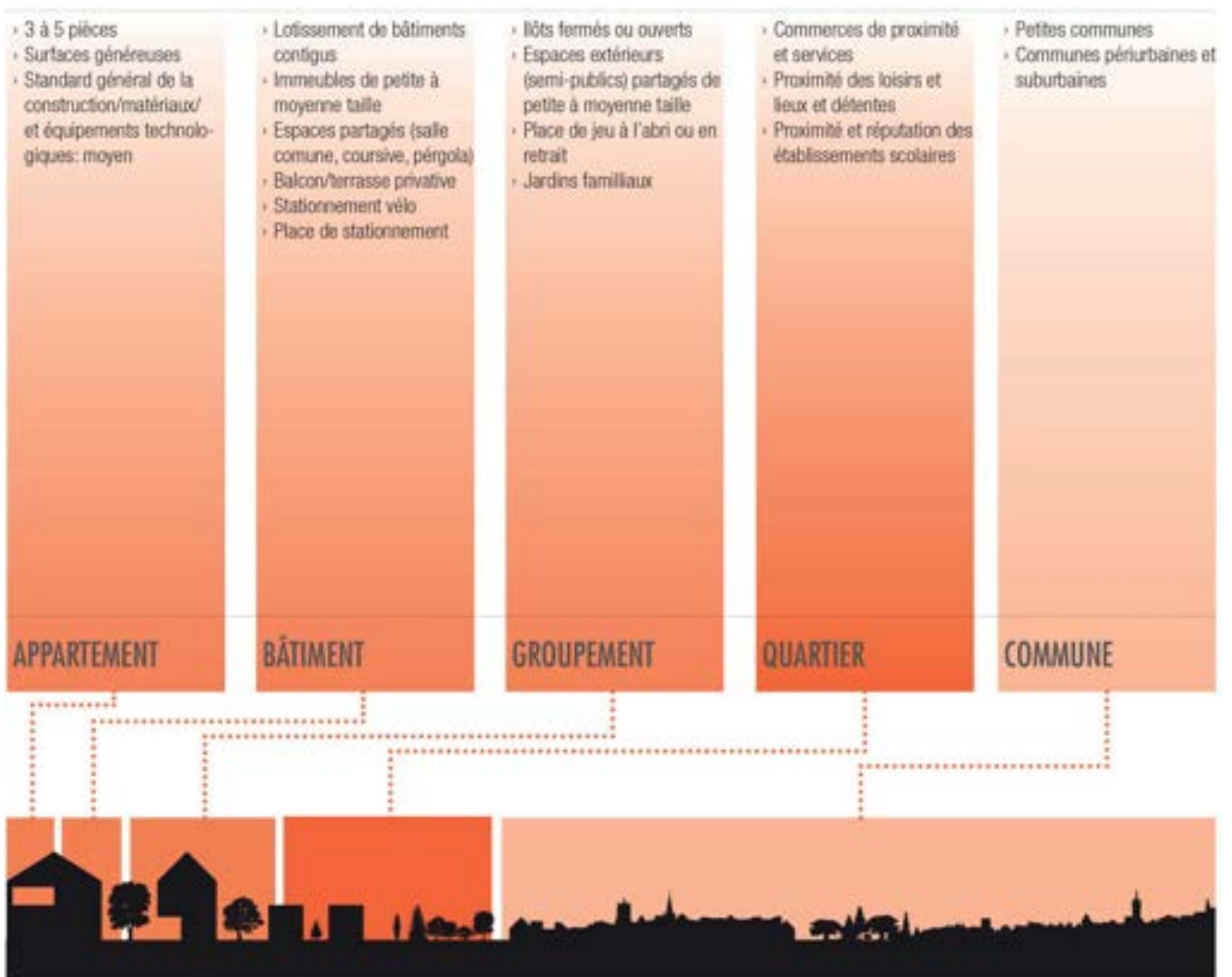


Surfaces généreuses



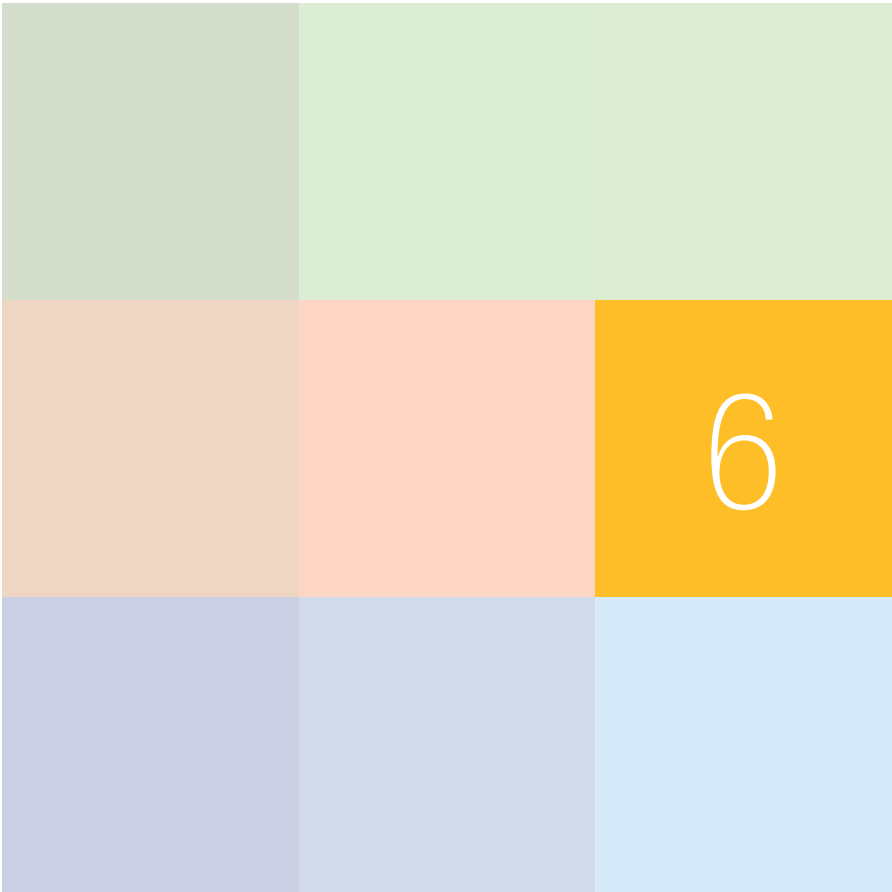
Standard moyen de la construction

QUALITÉS RECHERCHÉES AUX DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Espace partagé en retrait

ALTERNATIFS ÉTABLIS / CITADINS ENGAGÉS



DONNÉES DE L'USAGER

Caractéristiques sociodémographiques et économiques

Niveau d'éducation	Moyen à haut
Professions	Profession intermédiaire et qualifié non manuelle. Souvent dans le secteur public et social
Revenu	Moyens
Sensibilité au prix	Moyenne
Type de ménage	> Pas de type particulier > En moyenne 2.1 personnes par ménage > En moyenne 1.6 enfants par famille
Statut d'occupation du logement	> Env. 60% locataires > Env. 20% de propriétaires de maisons individuelles > Taux moyen en PPE
Besoin de surface	Moyen: 3 à 5 pièces
Âge moyen	30 à 40 ans voir plus



Implication dans l'offre culturelle



Espaces extérieurs publics

PRÉFÉRENCES RÉSIDENTIELLES

Hautes / très hautes

- > Préférence pour la verdure
- > Échelle humaine dans l'environnement construit
- > Accessibilité de l'offre culturelle
- > Accessibilité des espaces de loisirs et détente
- > Importance des espaces extérieurs
- > Environnement mixte
- > Caractère atypique
- > immeubles collectifs
- > Ilôts fermés ou ouverts

Moyenne / secondaire

- > Standard général de la construction
- > L'urbain
- > Ensoleillement et vue

Faible ou réticence

- > Accessibilité des services



Préférence pour la verdure



Caractère atypique



Immeubles collectifs



Offre culturelle

LOCALISATION

Caractéristiques

Quartiers typiques

Agglomération, petits centres et centres moyens, communes périurbaines

ville dense

Coopérative, éco-quartier

Tissus urbains postindustriels centraux

Quartiers *Bohème* : fort potentiel de cohabitation avec l'"Avant-garde urbaine" et les "Alternatifs improvisés". Certain potentiel de cohabitation avec la "Classe moyenne ouverte"

Lorraine= urbain central

Quartiers *Bourgeois-bohème* : fort potentiel de cohabitation avec les "Alternatifs improvisés" et l'"Avant-garde urbaine". Certain potentiel de cohabitation avec la "Classe moyenne ouverte"

Bellevaux = Maisons ouvrières et blocs d'habitat

Société post-industrielle



Lorraine, Berne

ÉCHELLES DE PRÉDILECTION AU NIVEAU DE L'INTENSITÉ D'USAGE

Appartement

Bâtiment / Groupement

Quartier / Commune

Usage faible

- > Plan libre aménageable/modulable
- > Anciens, pas trop rénovés
- > Taille moyenne
- > Colocation
- > Clusters

Usage moyen

- > Coursives
- > Salle commune
- > Stationnement vélos
- > Coopérative d'habitation
- > Jardins communautaires
- > Espaces extérieurs publics

Usage fort

- > Proximité des commerces
- > Proximité de la gare et des TP
- > Proximité des loisirs et des lieux de détente
- > Proximité de l'offre culturelle
- > Bons établissements scolaires

Échelle : quartier - commune



Lorraine, Berne

Échelle : bâtiment - groupement



Lorraine, Berne



Noville



Sandrain, Berne



Chêne-Bougeries



CONNECTIVITE

Mobilité

> TP + vélo

> Multimodaux

> Aucune voiture

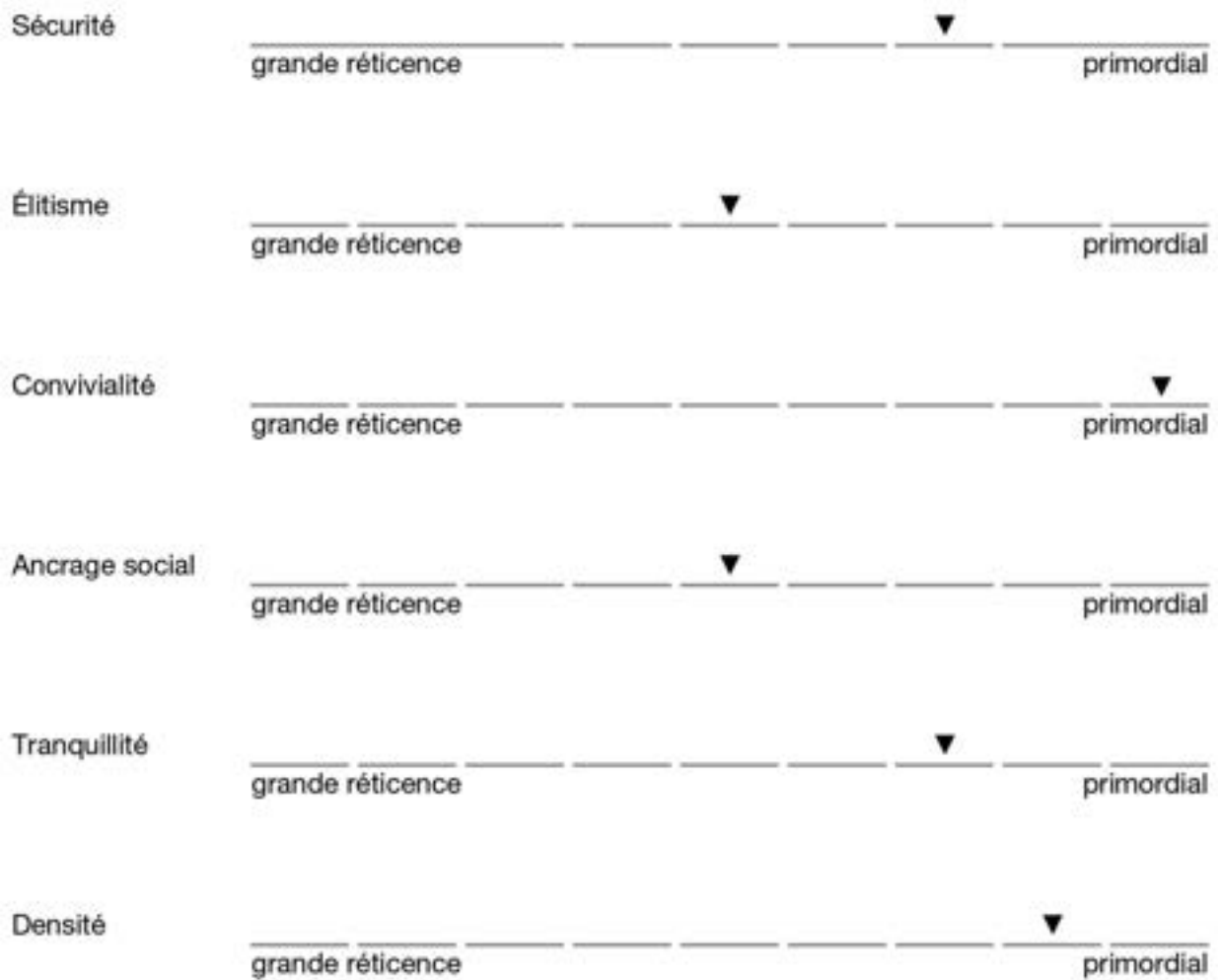
> Tout à pied

> Très bonne dessert par les TP

> Gare à proximité

PRÉFÉRENCES RÉSIDENTIELLES

Préférences résidentielles selon les axes



Habitation collective



Offre culturelle



Immeubles de petite taille - coursives



Potagers urbains



Espaces extérieurs semi-publics



Cour intérieure



Coopérative d'habitation



Collocation

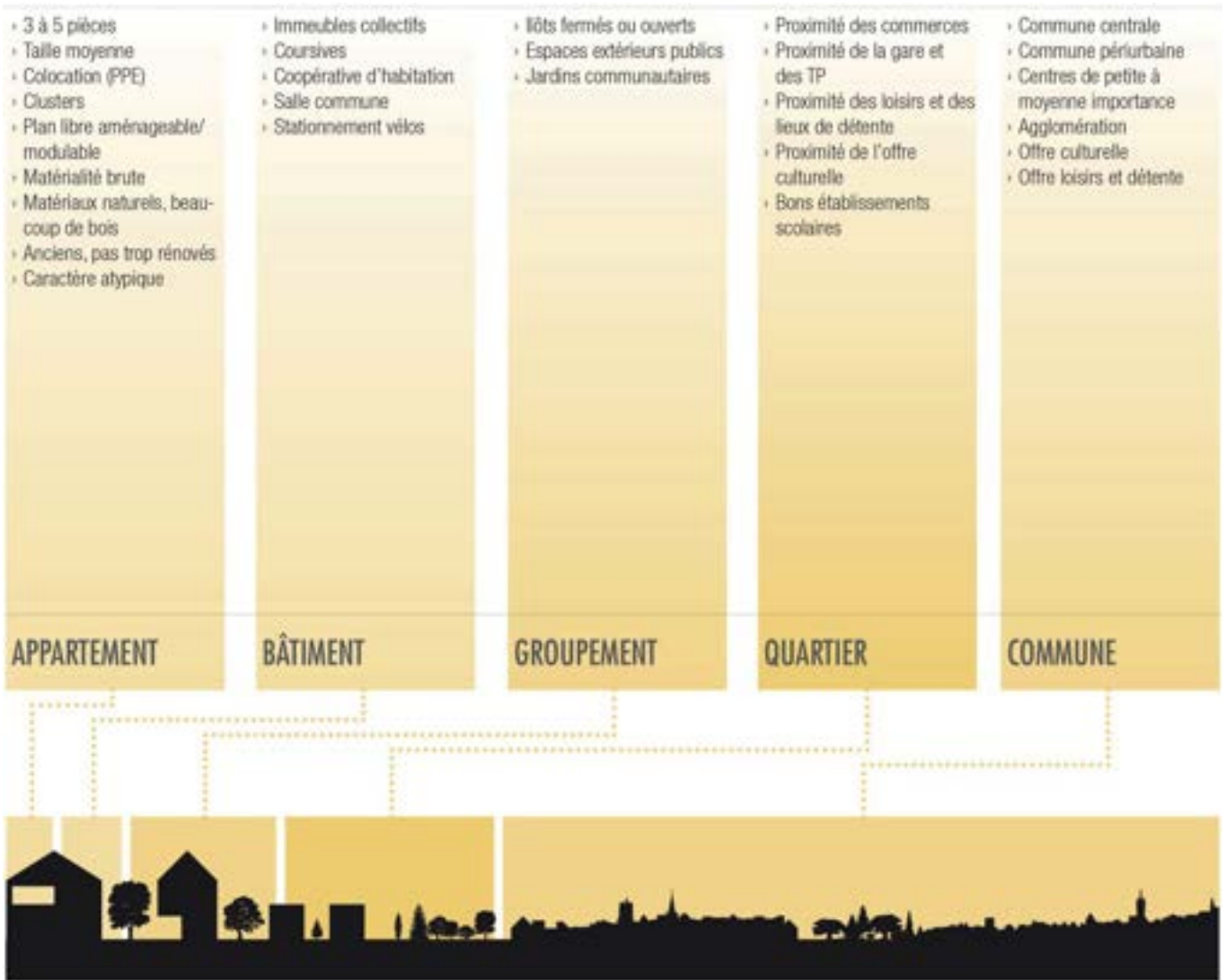


Plan libre - appartement ancien



Appartement ancien, pas trop rénové

QUALITÉS RECHERCHÉES AUX DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Implication dans la vie associative et coopérative

COUCHE SUPÉRIEURE BOURGEOISE / BOURGEOIS



DONNÉES DE L'USAGER

Caractéristiques sociodémographiques et économiques

Niveau d'éducation	Haut
Professions	Profession académique, cadre supérieur souvent dans des services commerciaux, entrepreneur
Revenu	Hauts
Sensibilité au prix	Faible
Type de ménage	> Familles, couples âgés et célibataires âgés > En moyenne 2.5 personnes par ménage > En moyenne 1.8 enfants par famille
Statut d'occupation du logement	> Env. 30% locataires > Env. 50% de propriétaires de maisons individuelles > Taux moyen en PPE > Haut taux de maisons individuelles
Besoin de surface	Haut: 5 à 6 pièces
Âge moyen	50 à 65 ans voir plus



Loisirs



Offre culturelle distinguée

PRÉFÉRENCES RÉSIDENTIELLES

Hautes / très hautes

Moyenne / secondaire

Faible ou réticence

> Préférence pour la verdure

> Ensoleillement et vue

> Importance des espaces extérieurs

> Échelle humaine dans l'environnement construit

> Standard général de la construction

> Environnement élevé et soigné

> Villas et immeubles avec un appartement par étage

> Elite prestige

> L'urbain

> Accessibilité de l'offre culturelle

> Accessibilité des services

> Accessibilité des espaces de loisirs et détente



Balcon ou terrasse avec vue



Importance des espaces extérieurs délimités

LOCALISATION

Caractéristiques

Quartiers typiques

Communes suburbaines ou périurbaines

Village proche de la ville

Tissus pavillonnaire et villageois

Quartier chic et résidentiel

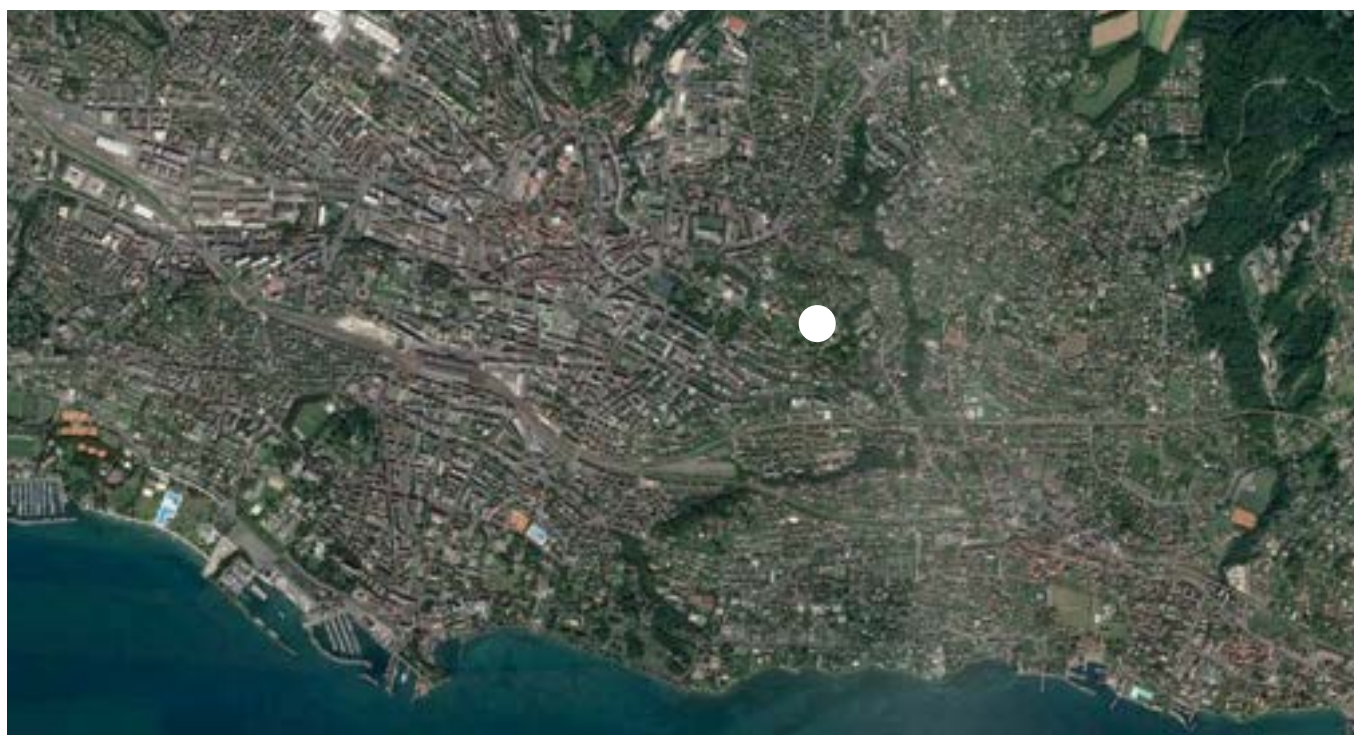
Quartiers *Petit-bourgeois cosmopolite* : certain potentiel de cohabitation avec la "Classe moyenne classique" et les "Ruraux traditionnels"

Vufflens la Ville = noyau villageois et maisons individuelles

Quartiers *Petit-bourgeois sédentaire* : certain potentiel de cohabitation avec la "Classe moyenne classique" et la "Couche supérieure axée sur la formation"

Moosseedorf = urbanisation récente autour d'un bourg villageois

Société industrielle



Mousquines-Bellevue, Lausanne

ÉCHELLES DE PRÉDILECTION AU NIVEAU DE L'INTENSITÉ D'USAGE

Appartement

Bâtiment / Groupement

Quartier / Commune

Usage fort

> Nouvelles constructions

> Surfaces généreuses

> Matériaux de grande qualité, luxe

Usage fort

> Accès direct au garage pour deux voitures ou plus

> Grand balcon et/ou terrasse

> Jardin aménagé et soigné

> Piscine

> Délimitation claire des espaces extérieurs privatifs confinés

Usage faible

> Proximité aux TP pour les couples bi-actifs

> Proximité des écoles

> Village proche de la ville

Échelle : quartier - commune



Mousquines-Bellevue, Lausanne



Mousquines-Bellevue, Lausanne

Échelle : bâtiment - groupement



Mousquines-Bellevue, Lausanne



Meyrin



Pully



Chêne-Bougeries

CONNECTIVITE

Mobilité

> TIM exclusif (plus de deux voitures)

> Voiture + TP

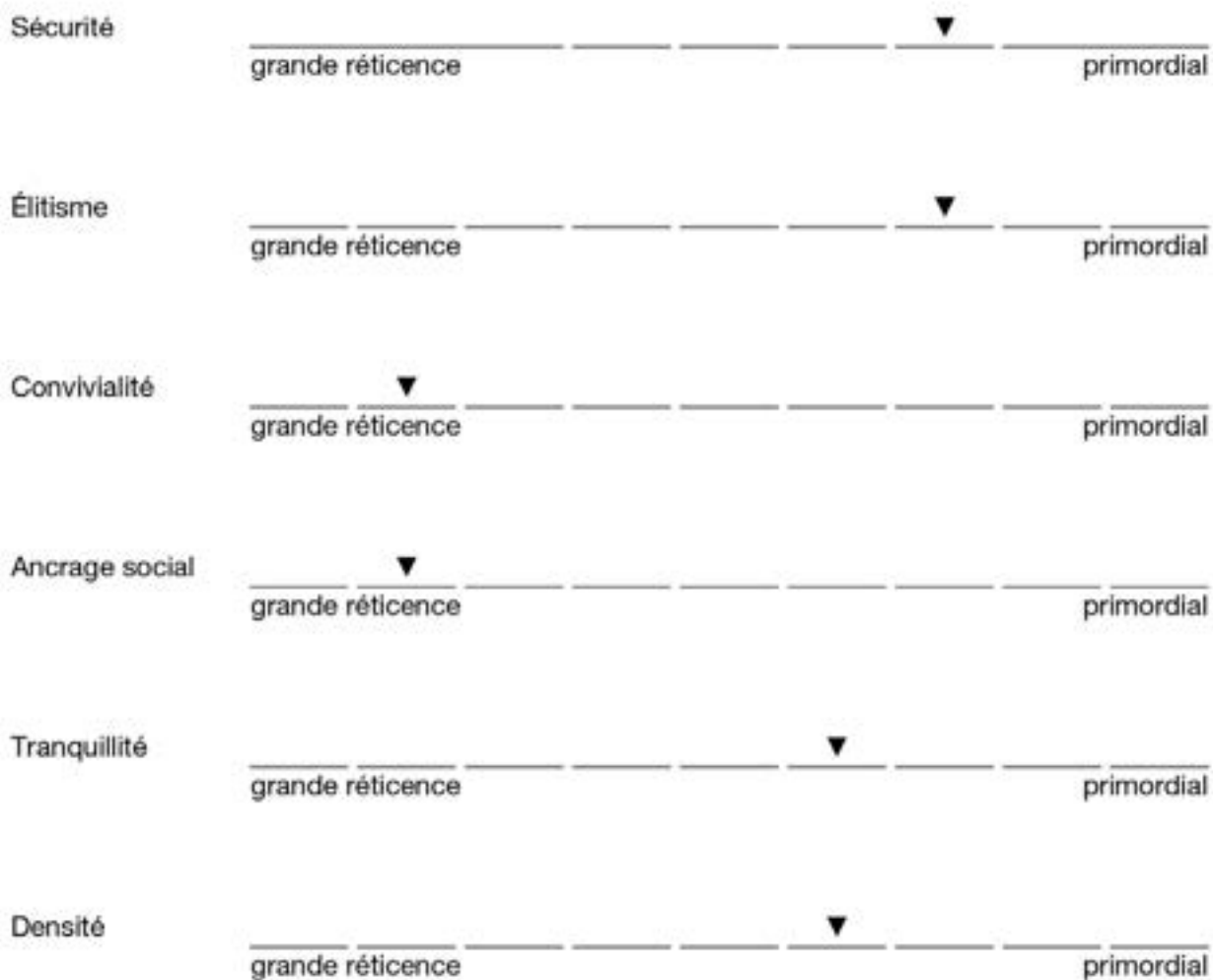
> Très bonne accessibilité routière

> Possibilité de parcage

> Desserte par les TP

PRÉFÉRENCES RÉSIDENTIELLES

Préférences résidentielles selon les axes



Espaces extérieurs privés confinés et délimités



Accès direct au jardin - parking privé



Matériaux de haute qualité



Immeubles en PPE



Importance de la vue



Haut standing de construction



Piscine privative

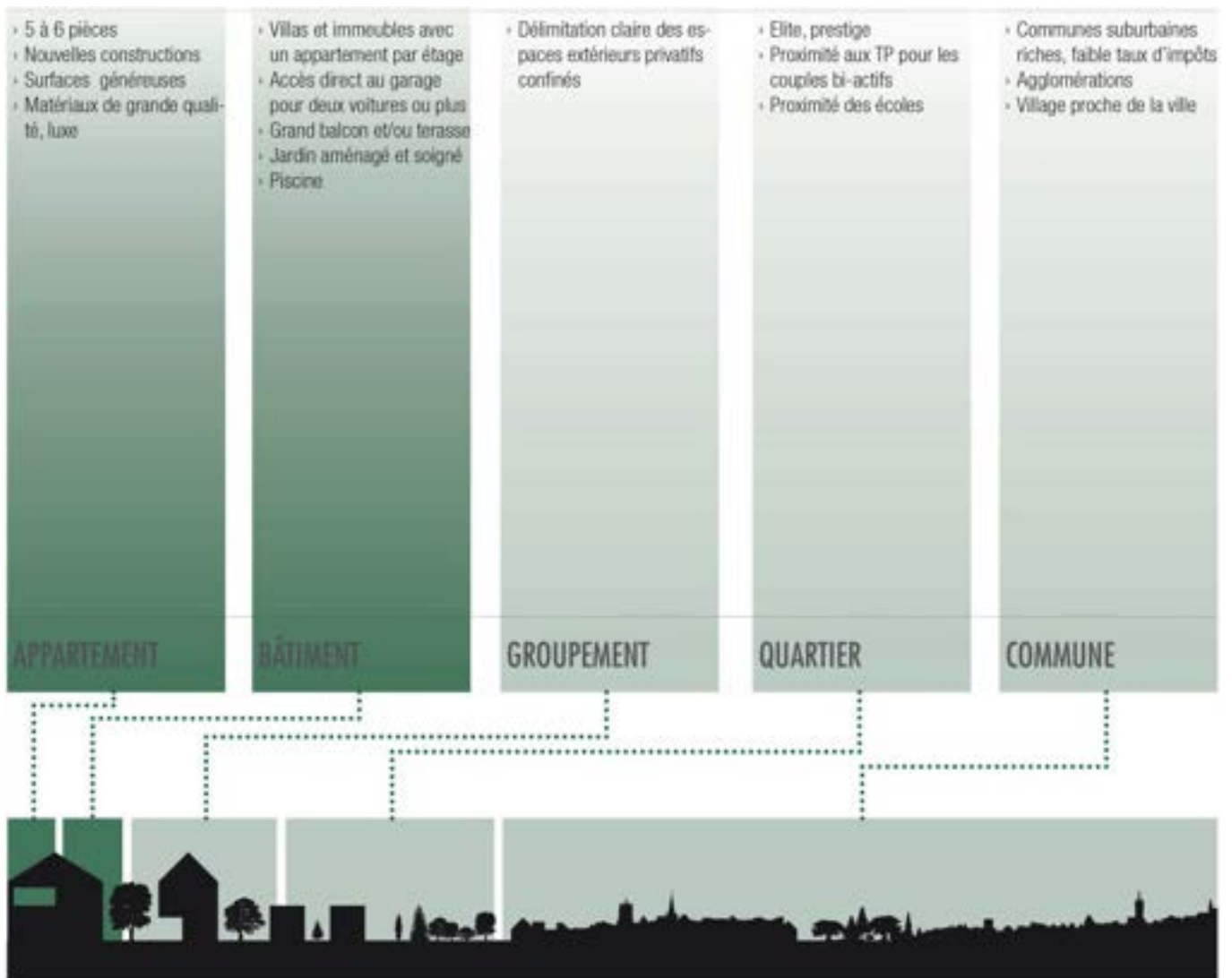


Jardin privatif



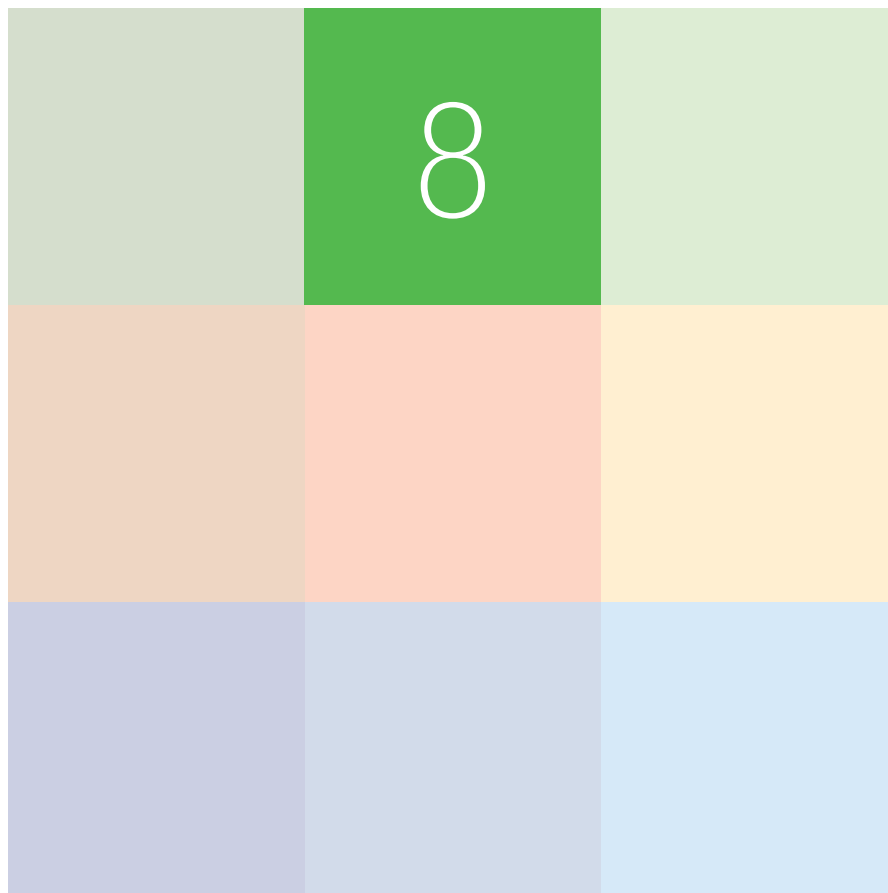
Nouvelle construction - verdure

QUALITÉS RECHERCHÉES AUX DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Surfaces généreuses - aménagement soigné

COUCHE SUPÉRIEURE AXÉE SUR LA FORMATION / PAISIBLES



DONNÉES DE L'USAGER

Caractéristiques sociodémographiques et économiques

Niveau d'éducation	Haut
Professions	Profession académique et cadre supérieur
Revenu	Hauts
Sensibilité au prix	Faible
Type de ménage	> Familles, couples et célibataires âgés > En moyenne 2.3 personnes par ménage > En moyenne 1.7 enfants par famille
Statut d'occupation du logement	> Env. 40% locataires > Env. 40% de propriétaires de maisons individuelles > Taux moyen en PPE > Haut taux de maisons individuelles
Besoin de surface	Haut: 4 à 6 pièces
Âge moyen	50 à 65 ans voir moins



Activités en voiture



Mode de vie cosmopolite - détaché du lieu

PRÉFÉRENCES RÉSIDENTIELLES

Hautes / très hautes

- > Ensoleillement et vue
- > Échelle humaine dans l'environnement construit
- > Standard général de la construction
- > Environnement suburbain et central
- > Environnement bourgeois et calme
- > Accessibilité de l'offre culturelle
- > Accessibilité des services
- > Accessibilité des espaces de loisirs et détente
- > Logement en location chères ou en propriété
- > Maion individuelle
- > Petits immeubles
- > Plots ou tours

Moyenne / secondaire

- > Importance des espaces extérieurs
- > Préférence pour la verdure
- > L'urbain

Faible ou réticence



Proximité du tissu villageois



Importance des espaces extérieurs

LOCALISATION

Caractéristiques

Quartiers typiques

Communes suburbaines et périurbaines

Village calme et vert

Tissus pavillonnaire et villageois

Quartiers *Petit-bourgeois sédentaire* : certain potentiel de cohabitation avec la "Couche supérieure bourgeoise", la "Classe moyenne classique" et la "Classe moyenne ouverte"

Moosseedorf = urbanisation récente autour d'un bourg villageois

Quartiers *Petit-bourgeois cosmopolites* : certain potentiel de cohabitation avec la "Couche supérieure bourgeoise", la "Classe moyenne classique" et la "Classe moyenne ouverte"

Vufflens la Ville = noyau villageois et maisons individuelles

Société en réseaux



Fleurettes, Lausanne

ÉCHELLES DE PRÉDILECTION AU NIVEAU DE L'INTENSITÉ D'USAGE

Appartement

Bâtiment / Groupement

Quartier / Commune

Usage fort

- > Disposition moderne
- > Belle vue et ensoleillement
- > Très bien équipé
- > Haut standard de construction
- > Chambres généreuses, hautes, ouvertes

Usage moyen

- > Garage pour deux voitures ou plus avec accès privatif et anonyme

Usage moyen

- > Très bonne accessibilité routière
- > Pas de fréquentation
- > Proche de la campagne

Échelle : quartier - commune



Fleures, Lausanne

Échelle : bâtiment - groupement



Fleuret, Lausanne



Noville



Schönberg, Fribourg



Epalinges

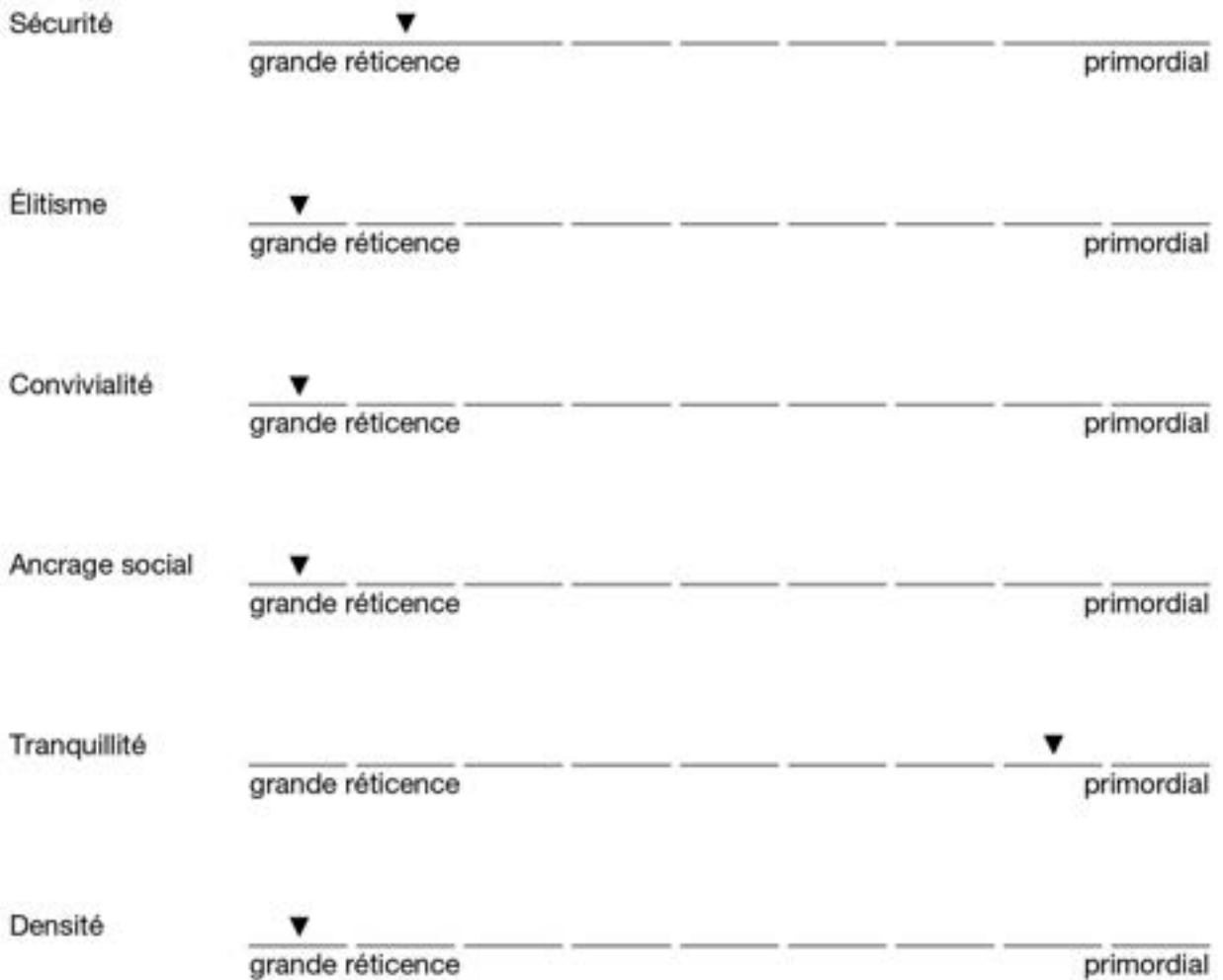
CONNECTIVITE

Mobilité

- > TIM + Moto exclusif (plus de deux voitures)
- > Très bonne accessibilité routière
- > Possibilité de parcage

PRÉFÉRENCES RÉSIDENTIELLES

Préférences résidentielles selon les axes



Préférence pour la verdure



Environnement calme



Environnement urbain



Environnement calme et vert



Importance de la vue



Espace généreux



Logement en location - haut standing

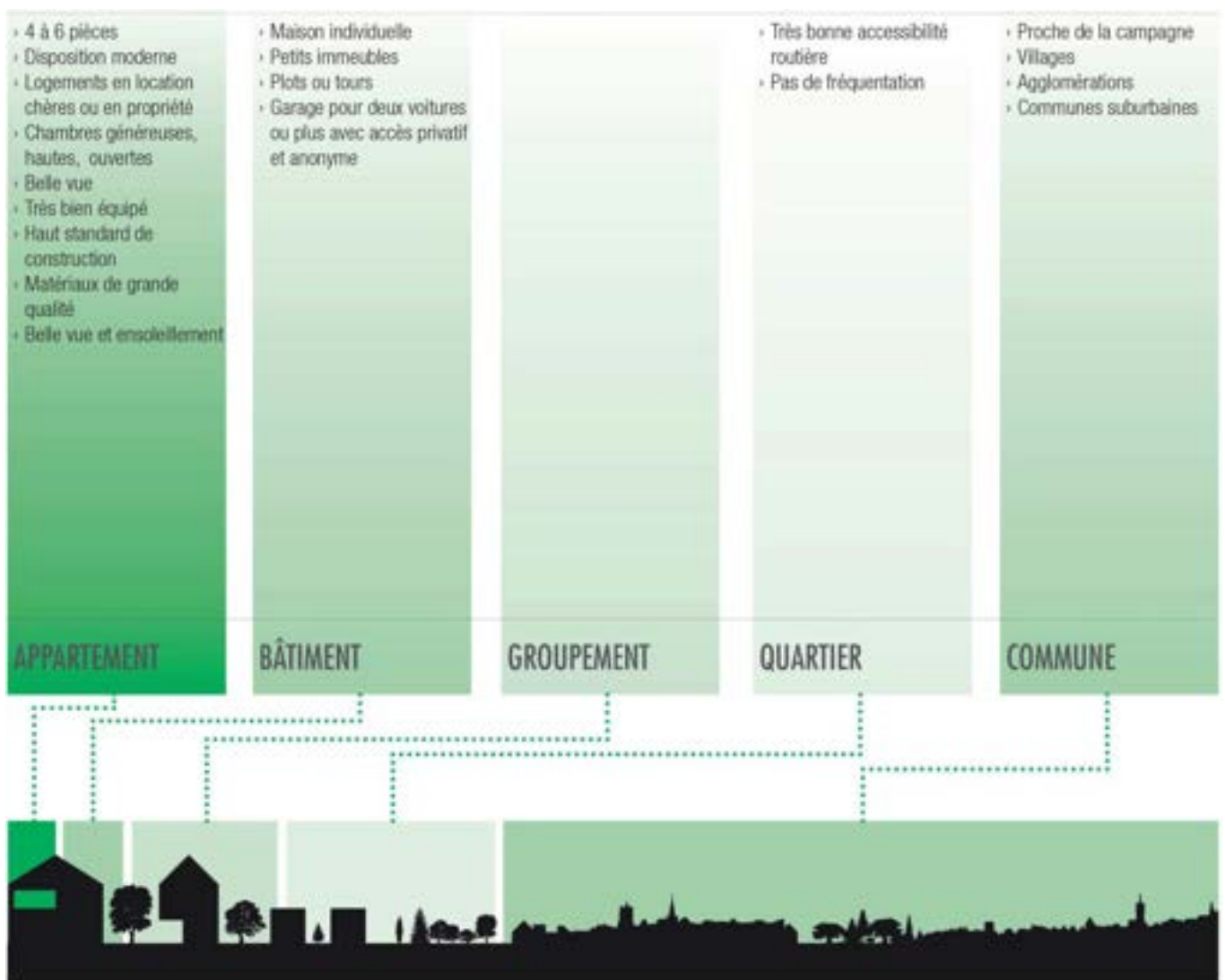


Surfaces généreuses et ouvertes



Pièces généreuses

QUALITÉS RECHERCHÉES AUX DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Petit immeuble et verdure



Appartement de haut standing

AVANT-GARDE URBAINE / CITADINS INDIVIDUALISTES



DONNÉES DE L'USAGER

Caractéristiques sociodémographiques et économiques

Niveau d'éducation	Haut
Professions	Services créatifs et culturels, Media, Informatique, publicité, cadre dans les relations publiques, Professions intermédiaires
Revenu	Hauts
Sensibilité au prix	Plutôt faible
Type de ménage	> Jeunes célibataires, couples > En moyenne 1.6 personnes par ménage > En moyenne 1.5 enfants par famille
Statut d'occupation du logement	> Env. 65% locataires > Taux moyen en PPE > Très faible taux de maisons individuelles
Besoin de surface	Haut: 3 pièces
Âge moyen	30 à 40 ans



Mobilité en transports publics et en vélo



Offre culturelle en proximité

PRÉFÉRENCES RÉSIDENTIELLES

Hautes / très hautes

- > Accessibilité de l'offre culturelle
- > Environnement vivant et en vogue
- > Standard général de la construction
- > L'urbain
- > Barre
- > Petite tour
- > Îlot
- > Coopérative d'habitation

Moyenne / secondaire

- > Importance des espaces extérieurs

Faible ou réticence

- > Préférence pour la verdure
- > Ensoleillement et vue
- > Accessibilité des services
- > Accessibilité des espaces de loisirs et détente
- > Échelle humaine dans l'environnement construit



Environnement urbain



Plots dans un parc urbain

LOCALISATION

Caractéristiques

Quartiers typiques

Villes principales des centres
moyens

Quartiers postindustriels
centraux

Tissus pavillonnaires

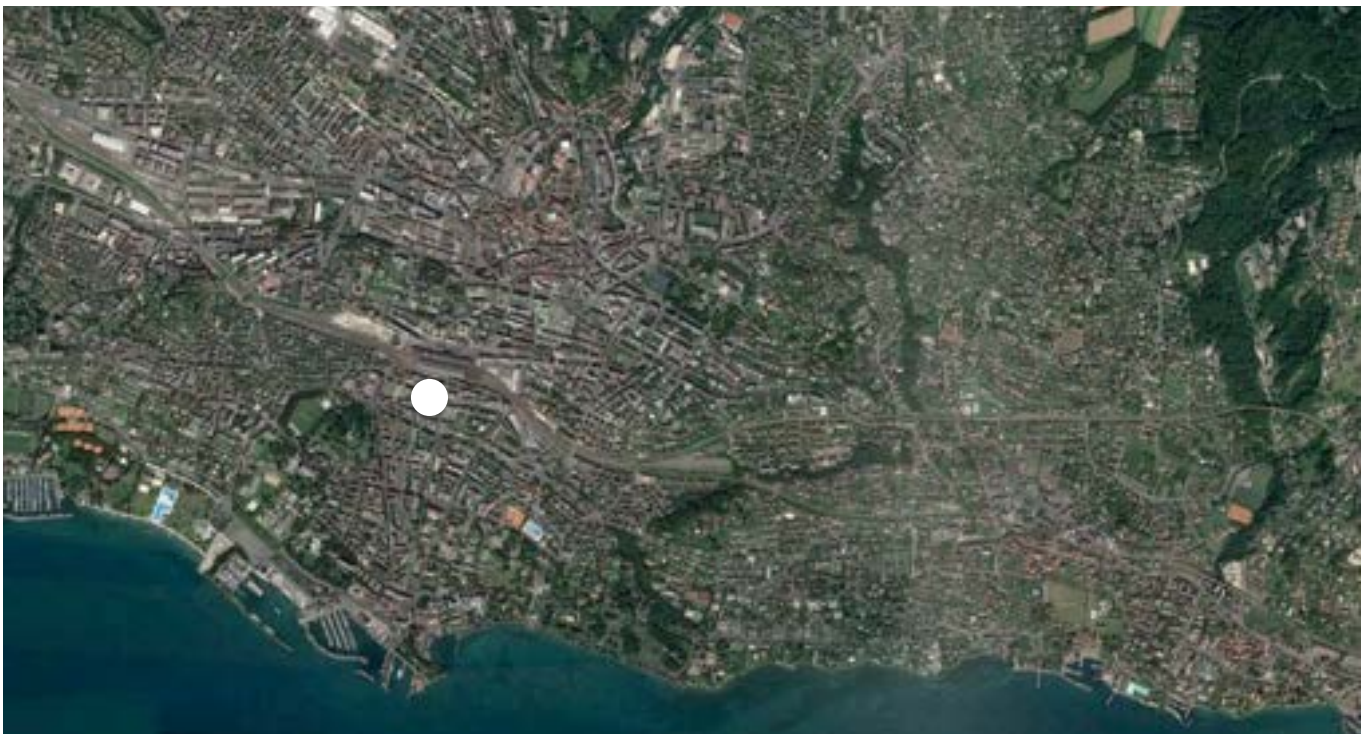
Quartiers *Bohème* : fort
potentiel de cohabitation avec
les "Alternatifs établis" et
"Alternatifs improvisés"

Weissenstein = cité jardin et îlots
urbains

Quartiers *Bourgeois-bohème* :
fort potentiel de cohabitation
avec les "Alternatifs établis" et
"Alternatifs improvisés"

Sous Gare = urbain central

Société post-industrielle



Grancy, Lausanne

ÉCHELLES DE PRÉDILECTION AU NIVEAU DE L'INTENSITÉ D'USAGE

Appartement

Bâtiment / Groupement

Quartier / Commune

Usage moyen

- > Surfaces généreuses et ouvertes
- > Standard de construction et équipements technologiques de qualité

- > Architecture contemporaine

Usage faible

- > Terrasse
- > Stationnement vélos

Usage fort

- > Proximité gare et TP
- > Proximité piétonne pour consommation et travail
- > Proximité offre culturelle et artistique

Échelle : quartier - commune



Grancy, Lausanne

Échelle : bâtiment - groupement



Grancy, Lausanne



Weissenstein, Berne



Längasse, Berne



Vieux Carouge, Genève



CONNECTIVITE

Mobilité

> TP + vélo

> Multimodaux

> Aucune voiture

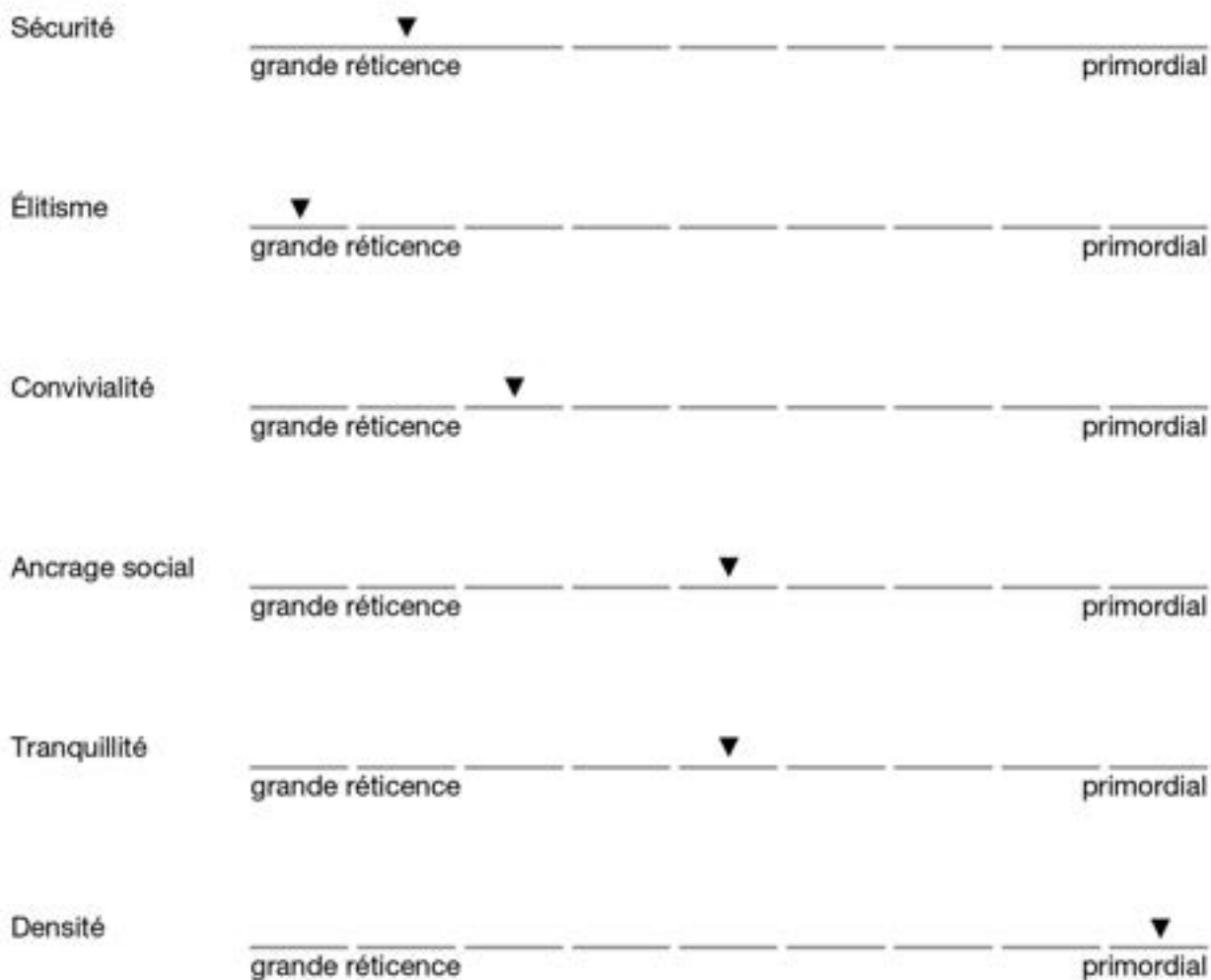
> Tout à pied

> Très bonne dessert par les TP

> Gare à proximité

PRÉFÉRENCES RÉSIDENTIELLES

Préférences résidentielles selon les axes



Environnement central



Îlots urbains



Mobilité en transports publics ou vélo



Construction de haut standard



Architecture contemporaine



Architecture en vogue



Espaces ouverts

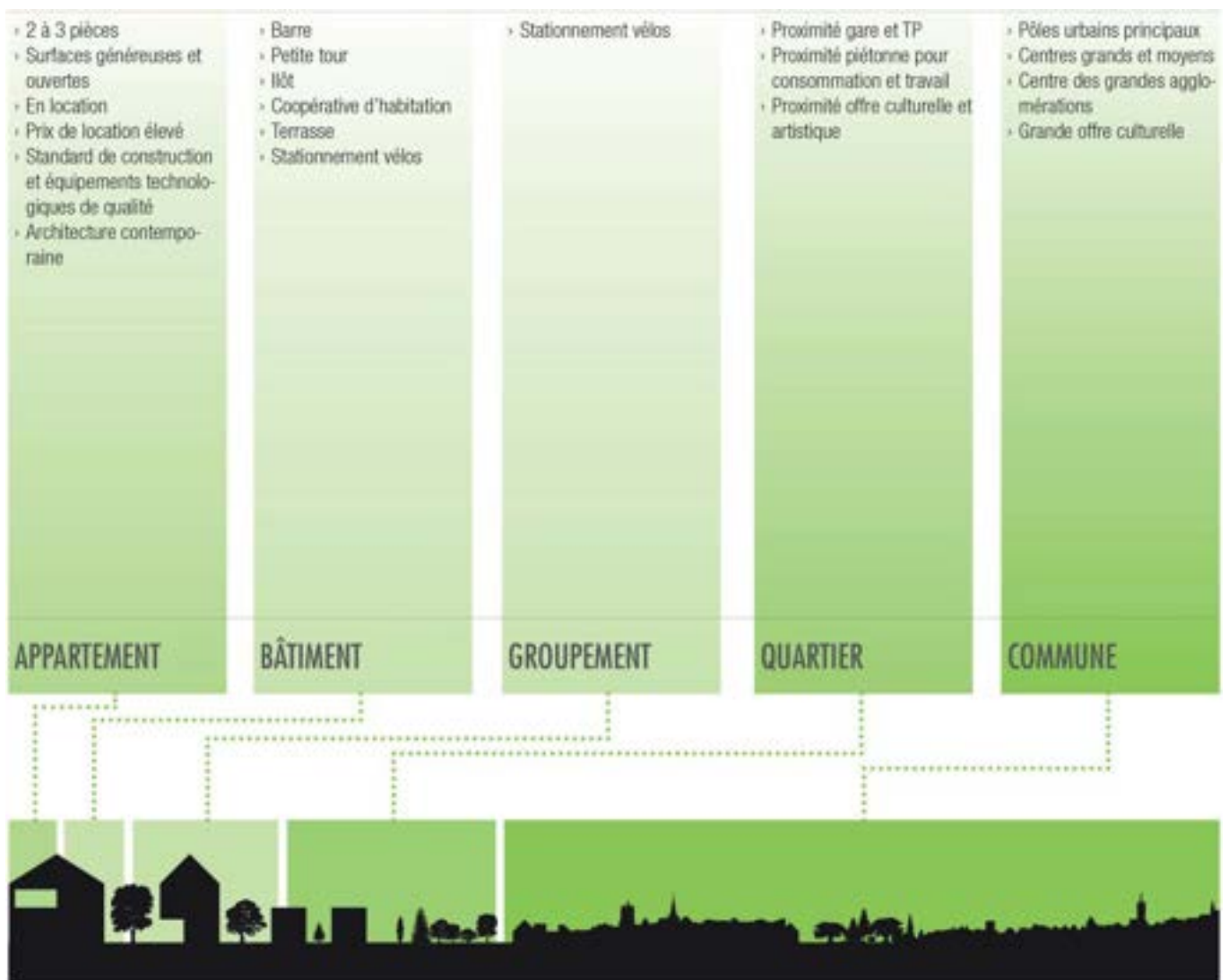


Surfaces généreuses et ouvertes



Équipement technologique de qualité

QUALITÉS RECHERCHÉES AUX DIFFÉRENTES ÉCHELLES



Importance de l'offre culturelle

