

Les parcours résidentiels en Gironde et dans la métropole bordelaise

**Observatoire
de l'habitat
et des modes
de vie**

05 / 2022



Quitter ses parents, prendre un appartement, se mettre en couple, avoir des enfants, acheter une maison, se séparer, recomposer, se (re)loger... près de son travail, de l'école... Vieillir, revenir en ville, s'installer dans un logement plus petit... Ces parcours de vie que les spécialistes nomment « résidentiels » sont largement convoqués pour définir les politiques locales de l'habitat dans l'objectif de répondre à la diversité des besoins en logements. L'ambition est louable, mais difficile à atteindre. En effet, derrière la théorie et ses parcours normés, il y a la pratique. La vie des individus s'apparente davantage à un labyrinthe qu'à une ligne droite. Si l'on reproche souvent aux politiques d'ignorer cette complexité, c'est moins par déni de leur part qu'en raison de la difficulté à l'appréhender. Comment accompagner les parcours et favoriser le développement d'une offre de logements qui corresponde parfaitement à la diversité des besoins exprimés ? Est-ce même possible ?

À la lecture des chiffres sur le mal-logement et les demandes en logement social, il apparaît que l'accès à ce bien essentiel est compliqué pour une frange toujours plus importante de la population.

Il y a donc un intérêt à examiner le sujet à la loupe pour prendre la mesure des écarts entre les politiques publiques et la réalité des parcours résidentiels. En essayant de comprendre les motifs qui poussent au changement et ses conséquences pour les individus et les territoires, alors peut-être pourrions-nous adapter, expérimenter de nouvelles manières d'accompagner les ménages. Revenir sur les trajectoires individuelles, c'est s'autoriser à reposer la question du rôle joué et attendu des collectivités et de leurs marges de manœuvre réelles ou supposées.

Pour apporter un premier éclairage sur le sujet, l'a-urba et l'Insee ont associé leurs compétences pour produire conjointement une étude dont les principales conclusions ont été présentées lors d'un atelier-débat de l'Observatoire de l'habitat et des modes de vie. À l'issue de cet exposé, élus, experts et partenaires de l'observatoire ont débattu pour entrevoir collectivement des pistes de travail pour agir.

Les parcours résidentiels en Gironde et dans la métropole bordelaise **p.4**

Les parcours résidentiels dans le pôle urbain de Bordeaux **p.5**

Idée reçue n° 1 **p.6**

Idée reçue n° 2 **p.6**

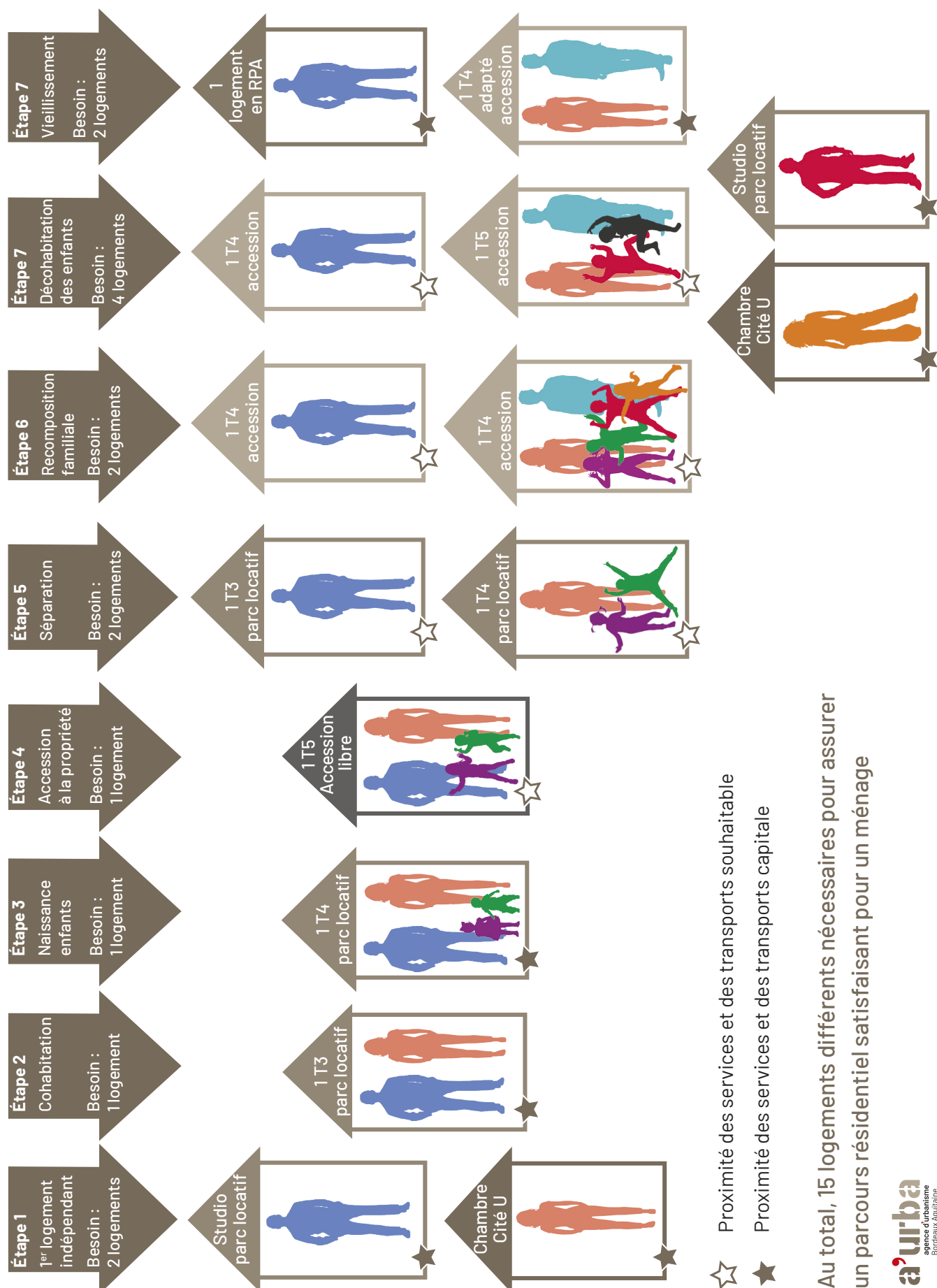
Idée reçue n° 3 **p.7**

Idée reçue n° 4 **p.8**

Des trajectoires résidentielles aux trajectoires patrimoniales **p.12**

Connaître et comprendre pour mieux agir **p.14**

Un exemple de besoins en logements induits par un parcours résidentiel



Les parcours résidentiels en Gironde et dans la métropole bordelaise

Bernard Louis-Blanc, adjoint au maire de Bordeaux chargé de l'Urbanisme résilient ;
Cécile Rasselet, directrice de l'équipe Socio-économie urbaine à l'a-urba
Camille Garcelon, urbaniste à l'a-urba

Qu'est-ce qu'un parcours résidentiel ?

La notion de parcours résidentiel renvoie à l'idée selon laquelle, à chaque étape de sa vie, un individu a besoin d'un logement spécifique que ce soit en termes de typologie (du studio au T4/T5), de segment du parc de logement (le locatif privé, le locatif social et l'accession) et également en termes de localisation ou de formes urbaines.

Le schéma illustre la diversité des besoins en logement sur un territoire. Les parcours résidentiels, entendus comme la succession des positions résidentielles occupées par un individu, sont donc intimement liés aux parcours de vie.

Quelles sont les limites de cette notion pour comprendre les dynamiques territoriales ?

Cette notion, éclairée par le schéma, est assez efficace pour montrer la diversité des besoins en logement sur le territoire. Néanmoins, elle présente des points faibles. Le premier est son approche normative : en lien avec les

évolutions sociétales (augmentation des divorces, décohabitations tardives, etc.), les parcours résidentiels sont beaucoup plus sinueux et complexes que ce qui est donné à voir. De plus, cette définition est très théorique et peu nourrie par la connaissance de la réalité des trajectoires des ménages et des dynamiques territoriales associées. Pour dépasser ces écueils, les politiques publiques de l'habitat développent une entrée par public, en essayant d'appréhender les besoins en logement des jeunes, des familles, des ménages précaires sans parvenir à réellement adopter une approche transversale et territorialisée. L'étude présentée ci-après bat en brèche quelques idées reçues sur les parcours résidentiels, confirme la grande diversité des parcours tout en insistant sur les connexions fortes entre les différents types de parcs et entre les territoires. Elle permet ainsi de faire un pas de côté par rapport à l'entrée par les publics qui est souvent celle privilégiée.

Extraits du propos introductif de Bernard Louis-Blanc

« On a l'obligation d'étudier des réponses concrètes qui permettraient de concilier les parcours de vie et les cycles de vie des ménages. »

Bernard Louis-Blanc constate que si l'offre défiscalisée permet l'installation de jeunes ménages dans la métropole en début de parcours, il n'en demeure pas moins qu'il est difficile pour ces ménages de s'installer durablement.

Ainsi, l'enjeu principal relevé par l' élu bordelais est le maintien des jeunes actifs dans la ville-centre au moment où ils ont le désir de fonder une famille et, de façon souvent liée, d'accéder à la propriété. L'objectif est, dans un contexte haussier des prix de l'immobilier à l'achat, d'éviter de repousser ces jeunes actifs hors de la ville centre et également hors de la métropole bordelaise.

Les parcours résidentiels dans le pôle urbain de Bordeaux

Présentation par l'a-urba et l'Insee de l'étude

Caroline de Vellis, statisticienne à l'a-urba

Élise Thouron, doctorante CIFRE à l'a-urba et au laboratoire BSE

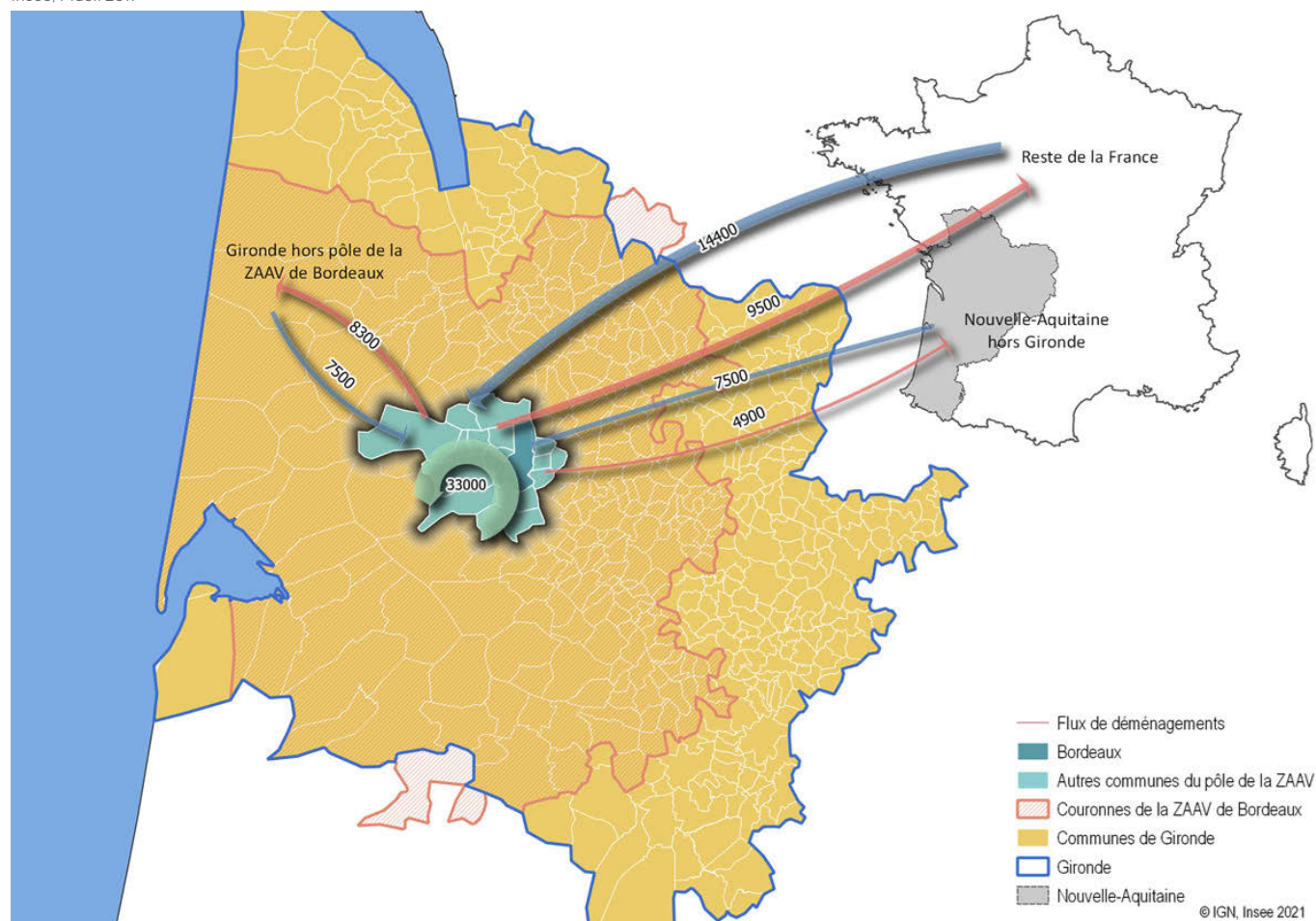
Vincent Graciet, chargé d'étude, Insee

Nicolas Kempf, chef de la division études Analyse Territoriale, Insee

Cette étude est le fruit d'un partenariat entre l'Insee et l'a-urba. Elle est inédite pour, au moins, trois raisons. Tout d'abord, la source Fidéli (Fichier démographique d'origine fiscale sur les logements et les individus) n'a jamais été mobilisée dans le contexte girondin et permet de connaître de façon liée la situation des individus et des logements au 1^{er} janvier 2016 et au 1^{er} janvier 2017. Son caractère innovant repose sur des flux entre les parcs de logements et les territoires. Cette approche par les flux remplace ainsi une analyse en silo. Cela permet de poser un regard nouveau sur les migrations résidentielles. Enfin, elle est originale, car l'a-urba et l'Insee ont alimenté leurs réflexions d'une analyse sur les marchés locaux de l'habitat permettant ainsi une contextualisation. La présentation de ces travaux a permis de rendre compte et de restituer l'approche en examinant des idées reçues qu'il s'agit de confirmer ou d'infirmer.

L'aire d'attraction de Bordeaux et les principaux flux de déménagements

Insee, Fidéli 2017



Quelques chiffres

En 2017, **724 000** habitants vivent dans le pôle de l'aire d'attraction de Bordeaux. Ils occupent **340 000** résidences principales réparties dans trois parcs immobiliers distincts : le parc propriétaire (**42 %** des logements), le parc locatif privé (**38 %**) et le parc social (**19 %**). Au cours de l'année précédente, **85 000** déménagements ont eu lieu au sein, vers ou à partir du pôle de Bordeaux (cf. carte ci-dessous). Ainsi, **126 000** individus ont changé de résidence principale au cours de l'année, impliquant **un** logement sur **six**.

IDÉE REÇUE n° 1

Déménager est une affaire de rupture

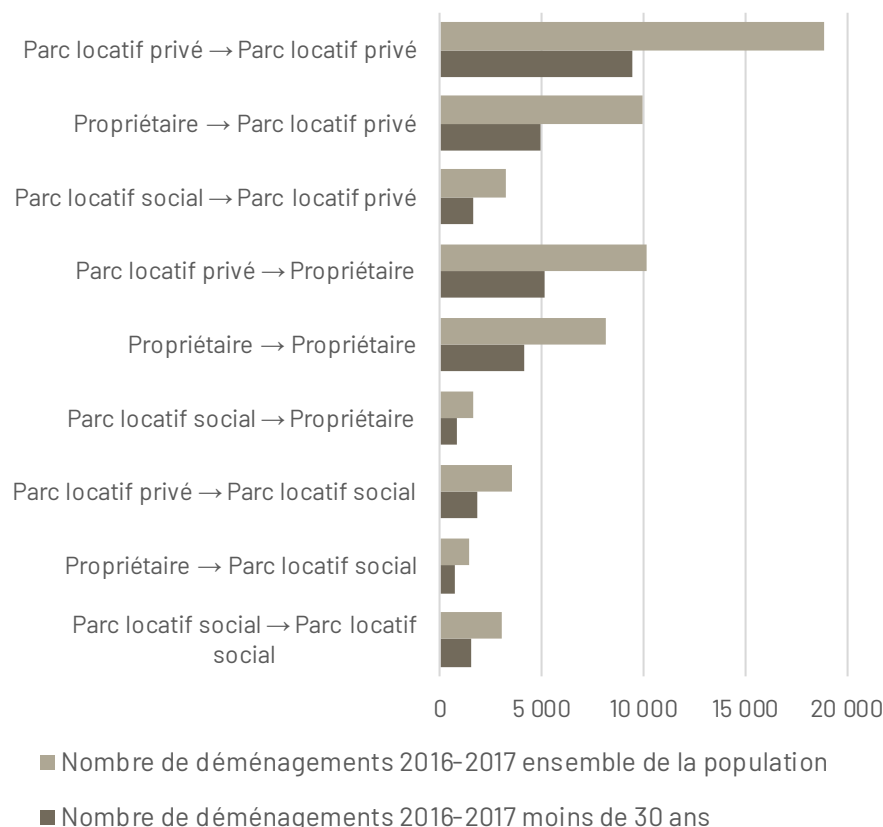
Plutôt
OUI

Les individus dont le ménage évolue au cours de l'année 2016 changent plus souvent de logement que ceux dont le ménage ne change pas pour répondre à de nouveaux besoins. En effet, les deux tiers des déménagements sont liés à une modification de la composition du ménage telle qu'une mise en couple, un départ du domicile familial ou une séparation. Ce chiffre est certainement sous-estimé. En effet, les déménagements peuvent être anticipés ou retardés par rapport à un événement familial. Par exemple, de jeunes parents peuvent déménager avant l'arrivée d'un enfant. On observe en parallèle que la moitié des déménagements entraînent un changement de parc. Parmi ces déménagements, 29 % correspondent à des trajectoires résidentielles du parc locatif privé vers le parc propriétaire. Cette trajectoire est caractérisée par des individus aux revenus plus élevés que la moyenne. Il s'agit dans la moitié des cas d'une sortie du pôle urbain de Bordeaux. Toujours parmi les déménagements entraînant un changement de parc, les trajectoires en sens inverse, c'est-à-dire du parc propriétaire vers le parc privé, sont à l'origine de 43 % des déménagements entrant dans le pôle. Contrairement aux flux du parc locatif privé vers le parc propriétaire, ils sont généralement dus à un départ du domicile parental.

Nombre de déménagements selon les parcs d'origine et de destination

Insee, Fideli 2017

En 2016, 10 000 personnes ont déménagé du parc locatif privé vers le parc propriétaire. Parmi eux, 5 000 individus avaient moins de 30 ans.



IDÉE REÇUE n° 2

Déménager, c'est pour plus... grand ?

Pas
forcément

Nous pourrions penser que lorsque l'on quitte un logement, c'est forcément pour un logement plus grand à la suite d'une mise en couple, d'une naissance voire d'une promotion... Or, ce n'est pas toujours le cas, et ce, très probablement, en raison des évolutions sociétales telles que le divorce qui nécessite, bien souvent, de s'installer dans un logement plus petit. En effet, si 41 % des déménagements conduisent à une augmentation de la taille du logement, 39 % des déménagements entraînent une diminution de sa taille et 19 % pas de changement de taille. Parmi les déménagements qui entraînent une augmentation de la taille du logement, 37 % ont lieu dans le cadre d'un déménagement au sein du parc privé et 31 % d'un déménagement du parc locatif privé vers le parc propriétaire. À l'inverse, parmi les déménagements qui provoquent une diminution de la taille du logement, 49 % des flux partent

du parc propriétaire et arrivent dans le parc locatif privé. Il s'agit très probablement de départs du domicile parental.

C'est pour devenir propriétaire ?

Dans quelle mesure les déménagements s'inscrivent-ils dans une logique d'investissement patrimonial ? S'enrichit-on lors d'un déménagement ? Il est difficile de répondre à cette question. Cependant, pour alimenter les premières réflexions, il est possible de s'intéresser à la part des déménagements qui arrivent dans le parc propriétaire. Ainsi, parmi les 85 000 déménagements en lien avec le pôle de la ZAAV, 18 % arrivent dans le parc propriétaire. Le taux est quasiment le même lorsque l'on s'intéresse aux flux internes.

Néanmoins, il diminue fortement dans le cadre des déménagements entrant dans le pôle (7 %) et augmente fortement dans le cadre des déménagements sortants (34 %).

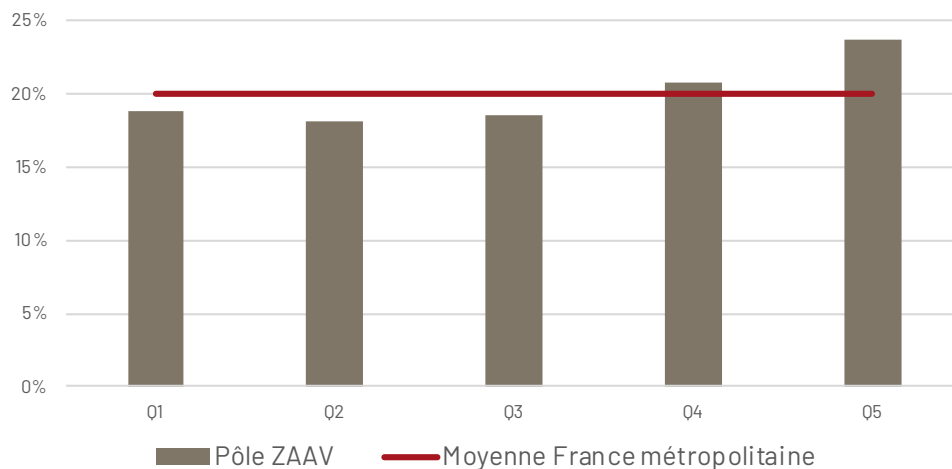
IDÉE REÇUE n° 3

Il faut être riche pour déménager

Plutôt
NON

Nombre d'individus par quintile réalisant un déménagement en lien avec le pôle de la ZAAV

traitement © a'urba

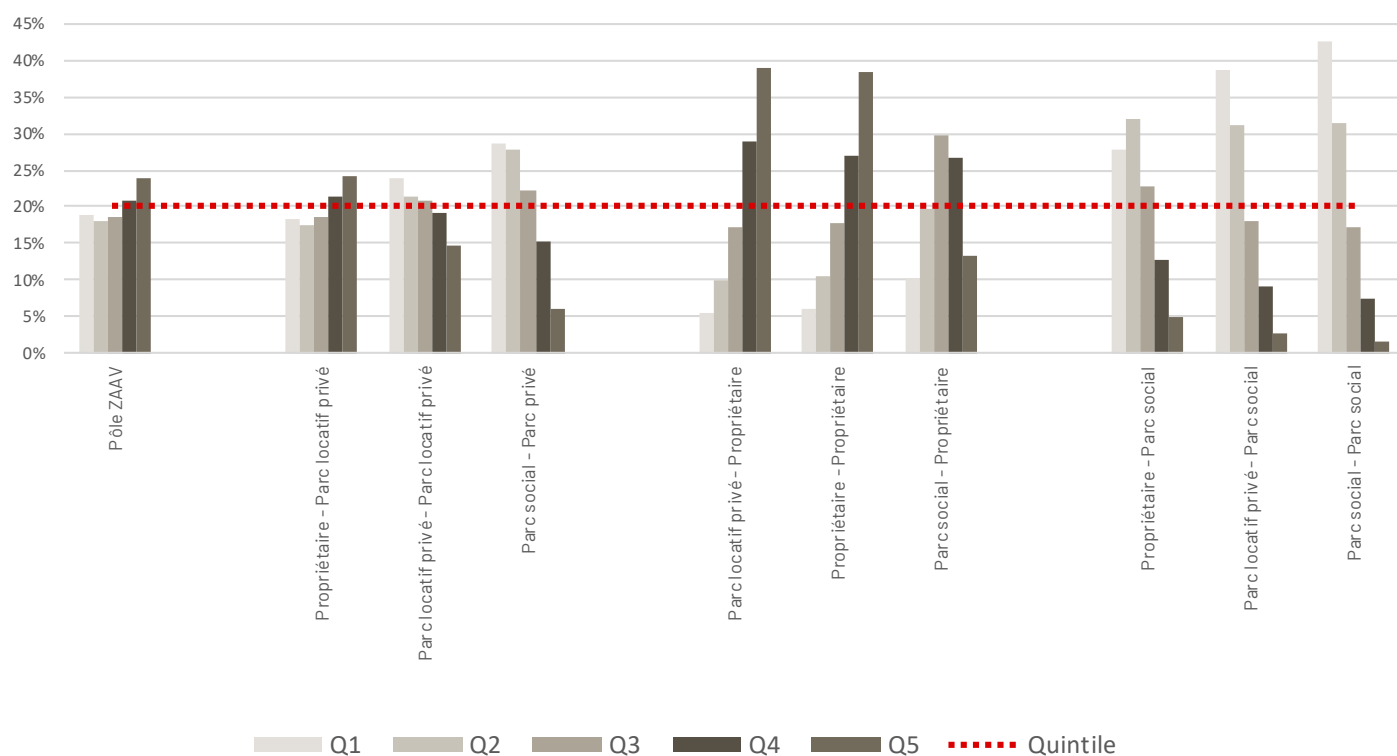


Toutes les catégories de ménages, quel que soit leur niveau de revenus, semblent pouvoir déménager. Nous observons, tout de même, que les ménages les plus aisés (Q4 et Q5) déménagent un peu plus facilement que les ménages plus modestes (Q1, Q2 et Q3).

Néanmoins, les ménages les plus aisés accèdent beaucoup plus à la propriété que les plus modestes. En effet, en comparaison avec les déménagements au sein du pôle de la ZAAV, les ménages des quintiles 4 et 5, les plus riches donc, sont surreprésentés parmi les trajectoires au sein du parc propriétaire et du parc locatif privé vers le parc propriétaire. En revanche, les ménages des quintiles 1, 2 et 3 sont surreprésentés parmi les trajectoires au sein du parc locatif privé.

Nombre d'individus dans chaque quintile de France métropolitaine

traitement © a'urba



IDÉE REÇUE n° 4

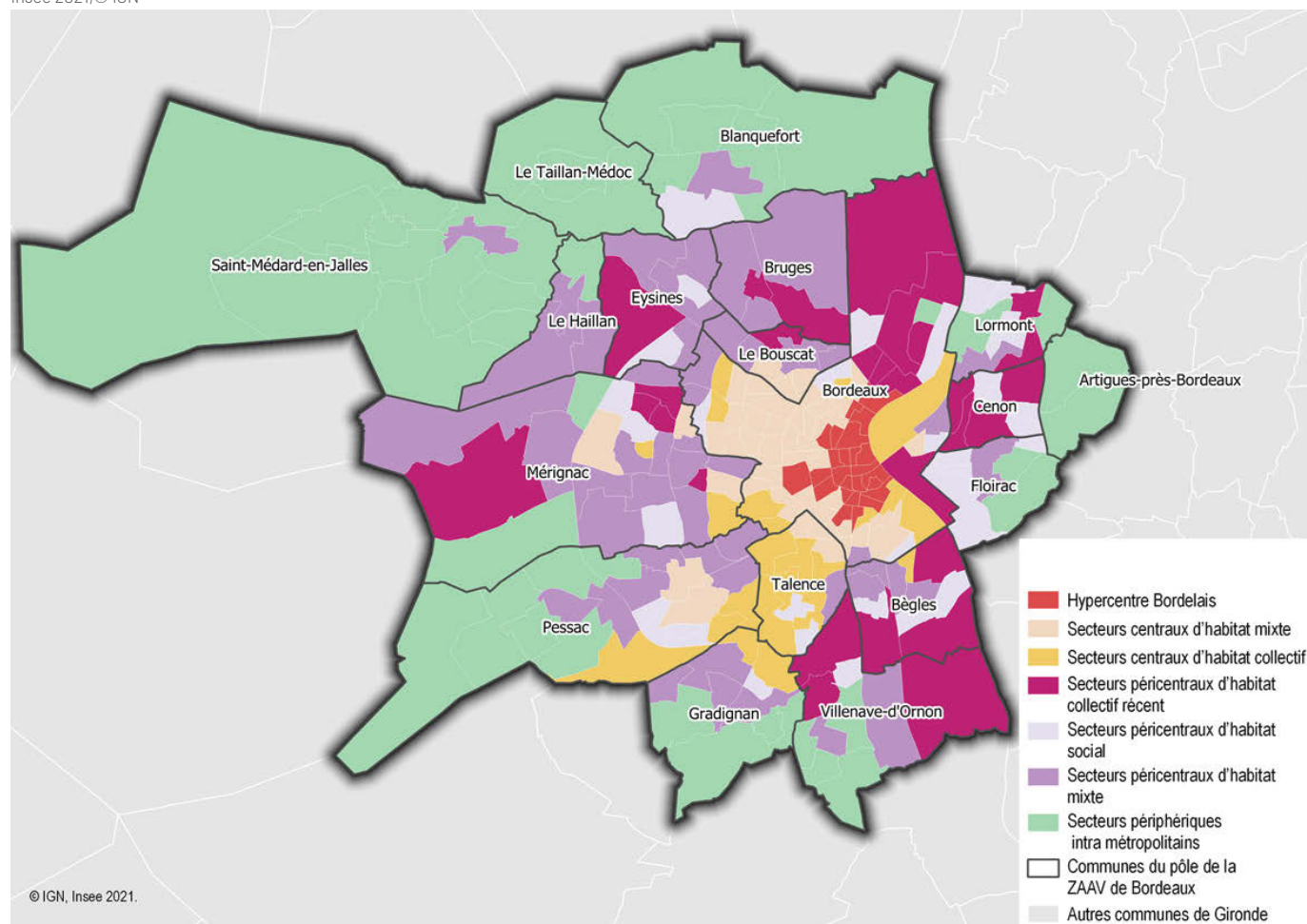
On ne peut déménager que vers les secteurs les moins chers

Plutôt
NON

Pour répondre à cette question, sept marchés de l'habitat ont été distingués dans le pôle de Bordeaux.

Sept marchés de l'habitat au sein du pôle de Bordeaux

Insee 2021, © IGN



Avec plus de 53 000 logements et 71 000 habitants, l'hypercentre bordelais constitue un marché locatif dynamique de petits logements anciens, construits avant 1945. Très prisé, ce marché concentre les niveaux de loyers (11,9 euros/m²) et les prix d'achat les plus élevés (4 100 euros/m²).

Avec 117 000 logements et 200 000 habitants, contigus à l'hypercentre bordelais, les secteurs centraux se divisent en deux catégories : les secteurs centraux d'habitat mixte, avec un marché de logements anciens dont les niveaux de loyers et les prix d'achat sont élevés, d'une part. Les secteurs centraux d'habitat collectif sont caractérisés par une part significative de logements récents (construits après 2015) et une part importante de petits logements, en lien avec la forte présence d'étudiants, d'autre part. Dans ces derniers, le prix d'achat des logements est dans la moyenne du pôle (3 100 euros/m²), mais le niveau des

loyers est plus élevé (11,6 euros/m²), en lien avec la proximité des lieux d'études et la demande locative étudiante en résultant.

Avec 168 000 logements et 335 000 habitants, la périphérie de Bordeaux se divise en trois secteurs. Tout d'abord, les secteurs péricentraux d'habitat collectif reflètent un marché dynamique et sont portés par la construction neuve. Les prix d'achat comme les niveaux de loyers se situent dans la moyenne du pôle. Puis, les secteurs péricentraux d'habitat mixte partagent les mêmes caractéristiques de coût. Ils se démarquent par une présence équilibrée de maisons individuelles et d'habitats collectifs. Et enfin, les secteurs péricentraux d'habitat social composent un marché peu dynamique caractérisé par les prix d'achat et les niveaux de loyers les plus faibles (respectivement 2 400 euros/m² et 10,3 euros/m²).

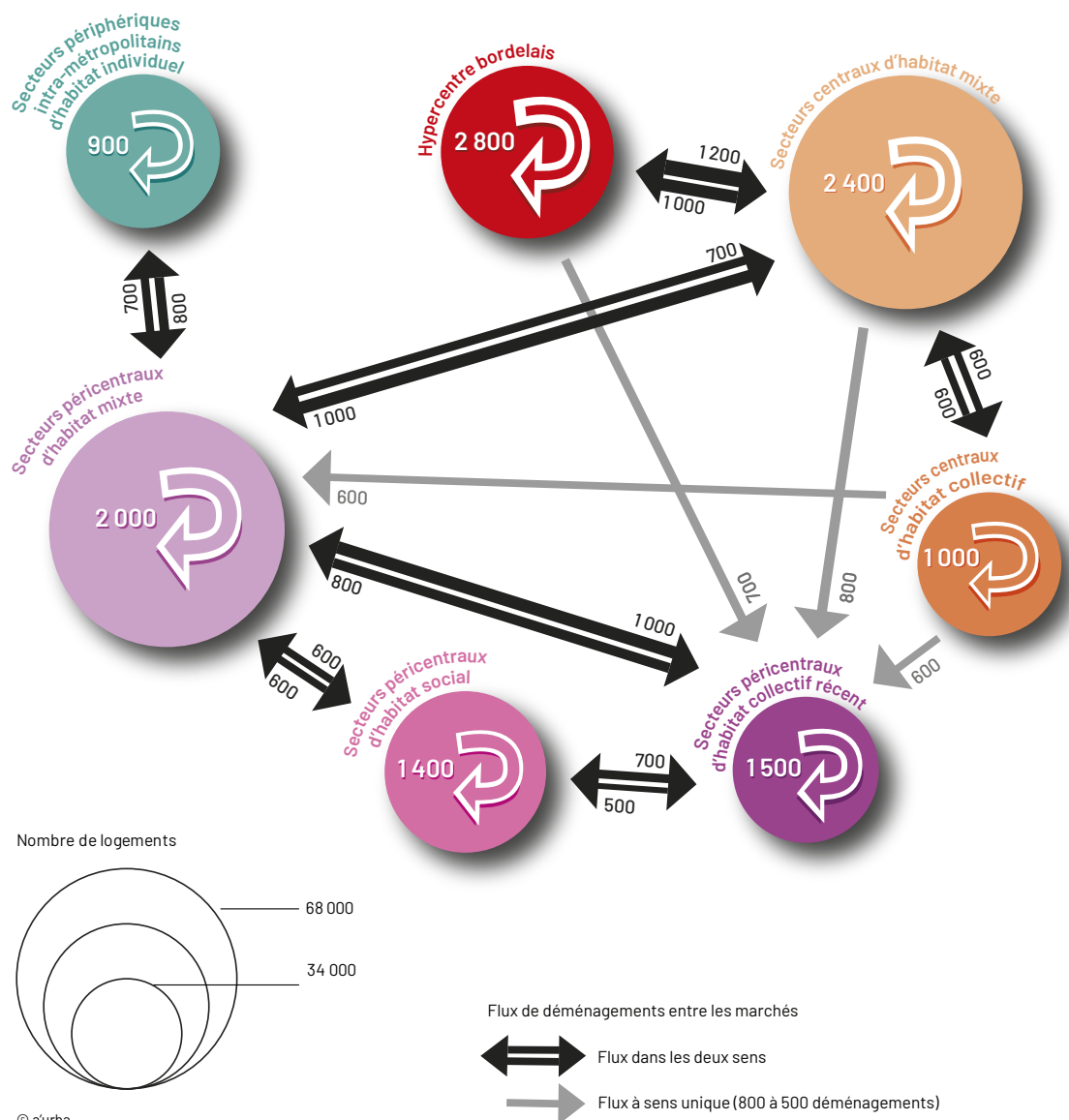
Avec 48 000 logements et 111 000 habitants, aux marges du pôle de l'aire d'attraction de Bordeaux, les secteurs périphériques intra-métropolitains constituent un marché moins dynamique d'habitat individuel, avec des logements récents. Ce marché recense des niveaux de loyer et d'achat légèrement plus faibles que la moyenne du pôle.

L'hypercentre bordelais est le marché le plus cher du pôle de la ZAAV. Pour autant, c'est le marché qui connaît de nombreux déménagements (en interne et en lien avec les autres marchés) dans le pôle. De même, les secteurs centraux d'habitat mixte, bien que présentant des niveaux de prix élevés, sont fortement émetteurs et récepteurs de déménagements.

Les principaux flux de déménagements au sein des marchés de l'habitat bordelais

Insee, RP 2017, Fideli 2017, traitement © a'urba

Les déménagements au sein du pôle de la ZAAV entre 2016 et 2017



Les déménagements internes au pôle : des marchés de l'habitat interconnectés

Au cours de l'année 2016, 33 000 déménagements ont été observés dans le pôle de Bordeaux (hors entrants et sortants). Si un tiers de ces déménagements se fait au sein même des marchés, les échanges entre les sept marchés locaux de l'habitat sont bien plus fréquents : 64 % des flux impliquent un changement de marché. Seule différence notable, ils ont une distance moyenne plus grande que ceux qui ont lieu au sein d'un même marché. L'intensité, l'origine et la destination des flux sont très diverses. Il convient donc de distinguer des marchés « émetteurs », « récepteurs », « d'interface » ou encore « peu dynamiques ».

Des marchés de début de parcours résidentiels identifiés

Deux marchés, situés dans le centre de la métropole, émettent plus de flux qu'ils n'en reçoivent : l'hypercentre bordelais et les secteurs centraux d'habitat collectif. Leurs habitants, mobiles ou non, sont souvent jeunes et vivent en majorité dans le parc locatif privé. Quitter ces marchés émetteurs, caractérisés par de petits logements, permet probablement à des individus sortants, généralement plus âgés que ceux entrants, de disposer d'une surface plus grande, voire d'accéder à une maison individuelle. L'hypercentre bordelais communique principalement avec des secteurs limitrophes. Il émet 700 déménagements vers les secteurs péricentraux d'habitat collectif récent, moins chers à l'achat et à la location. Les logements y sont plus récents et plus grands que l'habitat collectif de l'hypercentre. Il est aussi fortement interconnecté avec les secteurs centraux d'habitat mixte : 1 200 déménagements en partent et 1 000 arrivent depuis ces derniers qui échangent aussi avec les secteurs centraux d'habitat collectif, proches géographiquement. Pourtant, à proximité et appartenant à la même catégorie de marché, l'hypercentre bordelais et les secteurs centraux d'habitat collectif, marqués par une part importante de petits logements récents et une forte présence étudiante, sont très peu connectés. Cette faible porosité aurait comme origine une offre similaire dans ces deux secteurs. Leurs habitants auraient donc peu d'intérêt à passer de l'un à l'autre.

Des parcours résidentiels facilités par les marchés d'interface

Les secteurs centraux d'habitat mixte, d'une part, et péri-centraux d'habitat mixte, d'autre part, échangent avec de nombreux autres marchés dans une même intensité. Ces marchés d'interface sont constitués aussi bien d'habitat individuel que collectif, et proposent des logements à l'achat et également à la location. Cette diversité de l'offre répond ainsi à une demande variée en provenance des autres marchés du pôle de Bordeaux. Ces deux marchés sont également connectés entre eux. Certains des secteurs péricentraux d'habitat mixte sont contigus aux secteurs centraux d'habitat mixte, et d'autres séparés par les secteurs centraux d'habitat collectif notamment. Ce sont probablement les secteurs proches géographiquement qui concentrent le plus de déménagements entre ces deux marchés.

Les secteurs centraux d'habitat mixte échangent aussi équitablement (1 200 déménagements) avec les secteurs centraux d'habitat collectif, marqués par un parc de logements récents et une part importante de petits logements. Les prix d'achat de ces derniers sont dans la moyenne du pôle alors que les prix des loyers sont élevés. Enfin, les secteurs centraux d'habitat mixte émettent 750 déménagements vers les secteurs péricentraux d'habitat collectif récent. Ces derniers se caractérisent par des prix à l'achat et à la location moins élevés, portés par la construction neuve. Les secteurs péricentraux d'habitat mixte échangent 600 déménagements avec les secteurs centraux d'habitat collectif (logements récents et petits logements). En revanche, ce marché communique faiblement avec l'hypercentre bordelais.

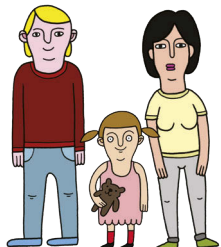
Des marchés récepteurs portés par la construction neuve

Le marché récepteur, correspondant aux secteurs péri-centraux d'habitat collectif récent, accueille plus de flux qu'il n'en émet. Recevant des flux venant d'une diversité de marchés, il semble répondre à des besoins multiples. En effet, au cours de l'année 2016, il accueille plus de 4 200 emménagements, motivés par la construction neuve dynamique et des prix abordables. Les secteurs péri-centraux d'habitat collectif récent reçoivent ainsi des flux depuis l'hypercentre bordelais ainsi que depuis les secteurs centraux d'habitat mixte et d'habitat collectif récent. Néanmoins, les secteurs péri-centraux d'habitat collectif récent sont plus poreux avec des marchés aux caractéristiques de prix similaires et proches géographiquement. Ils échangent donc des flux avec les secteurs péri-centraux d'habitat mixte et social. En revanche, ils ne reçoivent et n'émettent que des flux très faibles vers les secteurs périphériques intra-métropolitains d'habitat individuel.

Des marchés peu dynamiques

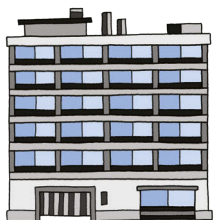
Fortement déterminés par la présence de logements sociaux ou encore par un statut de propriétaires occupants, les marchés dits peu dynamiques pourraient être qualifiés de « fermés » car ils interagissent peu avec les autres marchés du pôle. Les secteurs péri-centraux d'habitat social échangent des flux avec ceux d'habitat mixte et d'habitat collectif récent, proches géographiquement, mais avec aucun marché central ni avec les secteurs périphériques intra-métropolitains. Les prix étant plus bas que dans les autres secteurs du pôle, les ménages n'ont peut-être ni l'envie, ni la possibilité d'en sortir. Les secteurs périphériques intra-métropolitains d'habitat individuel n'échangent qu'avec les secteurs péri-centraux d'habitat mixte qui présentent des prix plus élevés, à l'achat et à la location. Les individus mobiles de ce marché sont plus âgés : 47 % ont entre 30 et 60 ans et se dirigent principalement vers le parc propriétaire.

Ce qu'il faut retenir



Des déménagements qui changent la composition familiale et le parc de logement

- Les **deux tiers** des déménagements sont liés à une modification de la composition familiale (mise en couple, départ du domicile parental, séparation, etc.).
- La **moitié** des déménagements entraînent un changement de parc.



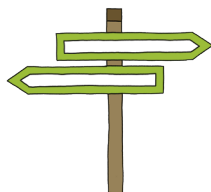
Des déménagements qui n'augmentent pas forcément la taille du logement

- **41 %** des déménagements conduisent à une augmentation de la taille du logement.
- **39 %** des déménagements entraînent une diminution de la taille du logement.
- **19 %** des déménagements ne changent pas la taille du logement.



Des déménagements qui ne sont pas réservés aux plus riches

- **Toutes les catégories** de ménages, quel que soit leur niveau de revenus, semblent pouvoir déménager. Néanmoins, les ménages les plus aisés accèdent beaucoup plus à la propriété que les plus modestes.



Des déménagements qui ne se dirigent pas uniquement vers les secteurs les moins chers

- Les secteurs centraux d'habitat mixte présentant des niveaux de prix élevés sont fortement **émetteurs et récepteurs de déménagements**.

Des trajectoires résidentielles aux trajectoires patrimoniales

Les enjeux de l'accèsion à la propriété

Regard d'expert

Guilhem Boulay est maître de conférences au département de Géographie à l'université d'Avignon. Il est membre du programme de recherche WIsDHoM (Wealth inequalities and the dynamics of housing market) financé par l'Agence nationale de la recherche (ANR) en partenariat avec le CNRS, Géographie-cités et ESPACE.

En France, depuis les années 2000, les politiques d'accèsion à la propriété s'inscrivent dans un contexte lent mais structurel de « financiarisation de la propriété ». D'une part ce phénomène, moins important que dans d'autres pays à l'instar des Pays-Bas ou encore du Royaume-Uni, est attribuable à la très forte disponibilité des capitaux sur les marchés mondiaux qui facilitent ainsi l'accès aux crédits immobiliers. D'autre part, face au recul de l'État-providence, le logement est conçu lui-même comme un actif financier, « asset » en anglais, qui permettrait de sécuriser les parcours de vie des ménages face aux risques sociaux et ceux liés au parcours de vie (chômage, maladie, vieillesse, etc.). Concrètement, il s'agit, par exemple, d'anticiper une baisse des revenus à la retraite en achetant son logement. Dans ce contexte macro-économique, ces dernières décennies ont été marquées par un renchérissement des

prix de l'immobilier en France, qui n'a pas été remis en question par la crise de *subprimes* comme ce fut le cas dans d'autres pays européens.

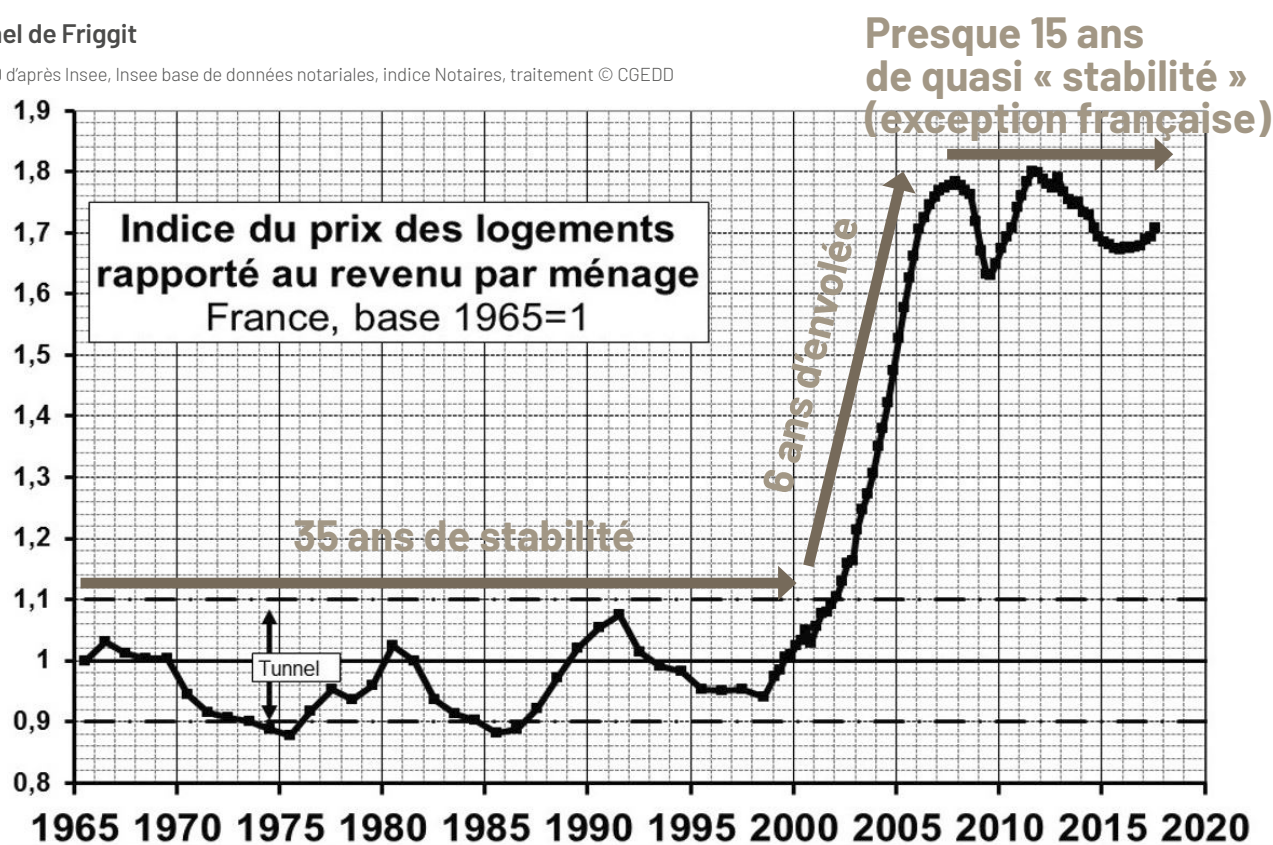
Ainsi, il convient de s'interroger sur les enjeux de l'accèsion à la propriété et des politiques publiques de l'habitat qui y sont associées pour les trajectoires résidentielles et les trajectoires patrimoniales.

Depuis les années 2000, le rôle des politiques publiques d'accèsion à la propriété

Dans un contexte de financiarisation de l'économie et de recul de l'État-providence, les politiques publiques du logement ont mobilisé l'accèsion à la propriété, à travers le secteur de la construction, comme un relais de croissance. Les politiques publiques ne se sont donc pas donné un objectif d'aménagement du territoire en permettant

Tunnel de Friggit

CGEDD d'après Insee, Insee base de données notariales, Indice Notaires, traitement © CGEDD



notamment un rattrapage des territoires les plus en recul, mais plutôt un objectif de croissance économique par le biais du subventionnement du marché immobilier. Ces politiques publiques d'accès à la propriété sont loin d'être neutres, car elles tendent à renforcer la valeur d'échange, au détriment de la valeur d'usage des biens immobiliers, ce qui a des implications socio-spatiales fortes sur les territoires.

Les conséquences socio-spatiales des politiques d'accès à la propriété

Durant 35 ans, les prix de l'immobilier et les revenus se situaient dans un « tunnel » (cf. illustration). À partir des années 2000 et du renchérissement des prix de l'immobilier, un décrochage entre les prix de l'immobilier et les revenus s'opère donc (la « sortie du tunnel »), ce qui a eu des conséquences socio-spatiales très fortes. En effet, les prix de l'immobilier sont un guide pour la localisation des ménages. Cela a conduit à des phénomènes spatiaux tels que la ségrégation, la gentrification ou encore « la périphérisation de la pauvreté » (Cooke and Denton, 2015 ; Hochstenbach and Musterd, 2018).

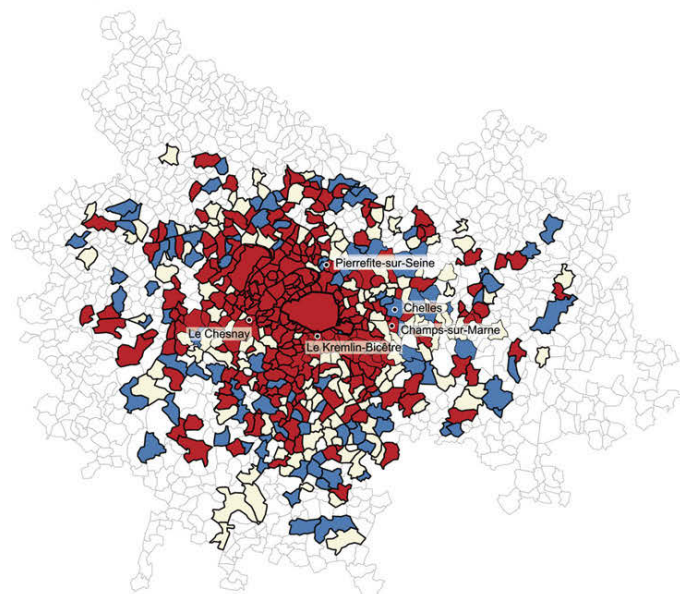
Les conséquences sur les trajectoires des ménages des politiques d'accès à la propriété (sécurisation versus vulnérabilisation)

Cette hausse des prix de l'immobilier observée dans la courbe de Friggitt entre les années 2000 et 2008 correspond à une augmentation ubiquiste, c'est-à-dire sur tous les territoires, des prix de l'immobilier au cours de cette période. Les prix augmentent sur l'ensemble du territoire national y compris dans des territoires avec des dynamiques migratoires négatives (Lens, Douai, etc.). De plus, malgré un écart de prix entre territoires qui se réduit, la hausse des prix ne remet pas en cause la hiérarchie de ces prix. Pour les propriétaires, l'accès à la propriété semble donc bien jouer son rôle de sécurisation des parcours de vie. Néanmoins, à partir de la crise des *subprimes* en 2008, à une échelle spatiale fine, la hausse des prix ne correspond plus à une hausse ubiquiste des prix, mais à des situations disparates (parfois appelées en « peau de léopard », cf. cartes ci-dessous) avec des territoires où les prix grimpent fortement (dans des métropoles telles que Paris, Lyon ou encore Bordeaux) et, à l'inverse, des territoires marqués par une perte de valeur des biens immobiliers, notamment dans les territoires périurbains (Lambert, 2015). Dès lors, les dynamiques de prix ne sont plus prédictibles, car les prix de l'immobilier sont, dans certains territoires, très volatiles et erratiques. Ce changement majeur remet sur le devant de la scène les enjeux de ségrégation socio-résidentielle auxquels s'ajoutent les enjeux de sécurisation et de vulnérabilisation des trajectoires résidentielles et des trajectoires patrimoniales. En effet, les ménages qui ont acheté dans des territoires en spéculant sur la hausse des prix de l'immobilier risquent de se retrouver captifs de leur logement et, de ce fait, bloqués dans leurs trajectoires résidentielle et patrimoniale.

Prix de l'immobilier (€/m²) taux de croissance annuel

© ANR Wisdthom

Paris FUA*



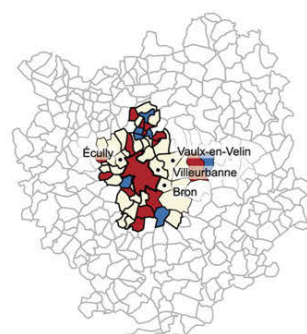
■ < 0 %
■ 0 % - 3,5 %
■ > 3,5 %
□ No data

Mean : 3,5 %

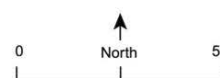
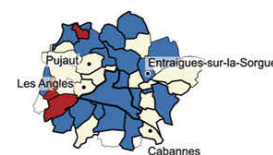
Standard deviation : 6,5

* aire urbaine fonctionnelle dont l'acronyme anglais est FUA (functional urban area).

Lyon FUA*



Avignon FUA*



Data source :

FUA Paris : BIEN, Min.not ; Apartments prices, 2009-2012

FUA Lyon : DVF, DGFIP ; Apartments prices, 2009-2014

FUA Avignon : DVF, DGFIP ; Houses price, 2009-2015

Connaître et comprendre pour mieux agir

Table ronde

Sophie Piquemal, vice-présidente du département de la Gironde, chargée de l'Urgence sociale, de l'habitat, de l'insertion et de l'économie sociale et solidaire

Stéphane Pfeiffer, adjoint au maire de Bordeaux chargé du Service public du logement et de l'habitat, de l'emploi, de l'économie sociale et solidaire et des formes économiques innovantes ; conseiller métropolitain

Cécile Rasselet, directrice de l'équipe Socio-économie urbaine à l'a-urba

Si l'accession à la propriété est communément considérée comme un moyen de sécuriser des parcours de vie, dans certains contextes, elle peut les fragiliser. Il est donc important de questionner ce paradigme. Les travaux menés par l'équipe Wisdrom montrent qu'en fonction des territoires, et ce à une échelle spatiale très fine, le risque d'une fragilisation des ménages les plus modestes par l'accession à la propriété ne peut pas être ignoré par les politiques publiques de l'habitat (Le Goix et al., 2021). À partir de ce constat, devenir propriétaire ne peut plus être considéré comme l'aboutissement absolu d'une trajectoire résidentielle.

« Les gens sont capables de faire des sacrifices énormes pour accéder et, ensuite, ils peuvent basculer dans le social. Et dans le social, ils vont venir chez nous, et on ne pourra pas les loger. [...] Est-ce vraiment une finalité d'être propriétaire de son logement ? »

Sophie Piquemal

Toutefois, le risque de fragilisation des parcours résidentiels n'est pas seulement lié à l'accession à la propriété.

Dans la métropole bordelaise et à l'échelle du département, la hausse des prix des loyers et le manque de logements sociaux complexifient également les parcours des habitants.

Pour répondre à ces enjeux, les politiques publiques locales de l'habitat s'appuient d'une part sur le logement social et également sur un arsenal de dispositifs innovants. L'événement de l'Observatoire de l'habitat et des modes de vie l'a-urba a été l'occasion pour les élus de faire une brève présentation de quelques-uns de ces nouveaux dispositifs locaux. Bien entendu, il ne s'agit pas d'une liste exhaustive.

Ainsi, **le département de la Gironde** possède un PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) qui comprend les mesures destinées à permettre aux personnes et aux familles en difficultés économique et sociale d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques, ainsi que de pouvoir bénéficier, le temps nécessaire, si elles le souhaitent, d'un accompagnement correspondant à leurs besoins. Le département de la Gironde a également mis en place le dispositif « Fabricœur », dans un cadre expérimental, qui permet la réalisation d'opérations de logement social particulièrement innovantes.

Bordeaux Métropole mobilise le BRS (Bail Réel Solidaire). C'est un outil qui dissocie la propriété du foncier de celle du bâti. Dans la commune de Bordeaux, des logements BRS sont en projet, notamment sur la rive droite, dans la ZAC Bastide Niel.

La ville de Bordeaux a mis en place « le permis de louer ». Cette autorisation permet d'interdire ou de soumettre à conditions, la mise en location d'un bien qui porterait atteinte à la sécurité de ses occupants ou à la salubrité publique, ou ne respecterait pas les critères de décence applicables aux logements loués. Courant 2022, la ville instaurera l'encadrement des loyers.

Ces quelques exemples montrent que les politiques sont donc nombreuses et ont parfois tendance à se superposer sans une véritable approche globale, qui pourrait permettre une meilleure lisibilité pour les publics ciblés. En effet, les élus constatent que les habitants connaissent souvent mal ces dispositifs et ne savent pas nécessairement s'ils peuvent y prétendre. Un des enjeux est donc la clarification de ces dispositifs et la communication auprès du grand public.

Pour mettre en place des politiques publiques qui adoptent une approche globale, il apparaît donc important de cerner ces trajectoires résidentielles pour mieux comprendre les besoins des ménages, voire les anticiper. Par exemple, la généralisation du télétravail en lien avec la crise de la Covid-19 a bouleversé les pratiques d'une partie des employés. Ces évolutions du travail, si elles s'inscrivent dans la durée, modifieront les envies des ménages (pièce supplémentaire pour le télétravail, désir de s'éloigner des grandes villes, etc.).

En parallèle de cette nécessaire anticipation des besoins en logement, les élus soulignent l'importance d'intégrer les préoccupations environnementales et écologiques dans la façon de penser ces parcours résidentiels. Cela invite à re-questionner le modèle de la maison avec jardin, en partie responsable de l'étalement urbain, à la faveur du logement collectif.

Élus et urbanistes concèdent que ce sont des objectifs ambitieux du fait de la diversité et de la volatilité des parcours résidentiels. Néanmoins, c'est un cap nécessaire pour mieux appréhender les évolutions des territoires à venir en lien avec les évolutions des trajectoires résidentielles.

« On a un vrai travail d'information à faire et d'accès aux droits des locataires, mais aussi des propriétaires sur les différentes aides auxquelles ils peuvent bénéficier. »

Stéphane Pfeiffer

« Si on regarde une famille de 4 personnes avec 3 700 euros par mois, ils ont accès à un logement social PLUS, mais les gens ne le savent pas forcément. »

Sophie Piquemal

« Comment on évalue et on anticipe les aspirations de demain ? Tout le monde rêve d'une maison avec un jardin. C'est vrai. Mais comment est-ce qu'on concilie cela avec d'autres contraintes ? »

Stéphane Pfeiffer

Travaux de thèse sur les trajectoires résidentielles à l'a-urba

Élise Thouron est doctorante CIFRE à l'a-urba et au laboratoire BSE (université de Bordeaux). Depuis décembre 2020, encadrée par Nathalie Gaussier (BSE, université de Bordeaux), Renaud Le Goix (Géographie-Cités, université de Paris) et Cécile Rasselet (directrice de l'équipe SEU, a'urba), elle a engagé des travaux sur les trajectoires résidentielles dans la métropole bordelaise en croisant une approche quantitative (à partir de la base de données Fidéli) et une approche qualitative (par le biais d'une enquête par questionnaire).

Bibliographie

- Cooke, T.J. and Denton, C. (2015) 'The suburbanization of poverty? An alternative perspective', *Urban Geography*, 36(2), pp. 300–313. doi:10.1080/02723638.2014.973224.
- Friggit, J. (2021), Prix Immobilier: Evolution 2001-2021. CGEDD, Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable. Available at <<http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-1200-a1048.html>>.
- Hochstenbach, C. and Musterd, S. (2018) 'Gentrification and the suburbanization of poverty: changing urban geographies through boom and bust periods', *Urban Geography*, 39(1), pp. 26–53. doi:10.1080/02723638.2016.1276718.
- Lambert, A. (2015) 'Tous propriétaires !, L'envers du décor pavillonnaire'. Available at: <https://www.librairie-lecarnetaspiales.fr/livre/7529490-tous-proprietaires-l-envers-du-decor-pavillo--anne-lambert-seuil> (Accessed: 3 February 2022).
- Le Goix, R. et al. (2021) 'Housing (In)Equity and the Spatial Dynamics of Homeownership in France: A Research Agenda', *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 112(1), pp. 62–80. doi:10.1111/tesg.12460.