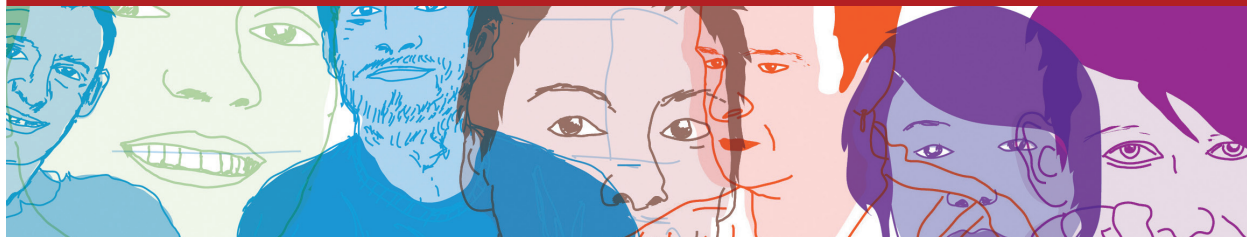


Habiter la métropole bordelaise



Analyse croisée des pratiques et des représentations de 15 habitants de la Cub

Synthèse d'étude

Chef de projet
Emmanuelle Goïty

Sous la direction de
Cécile Rasselet

Graphisme
Olivier Michard

© a'urba / février 2013

Présentation



La Cub est une des trois premières agglomérations à mettre en pratique l'intégration dans le plan local d'urbanisme du programme local de l'habitat et du plan des déplacements urbains, liée aux évolutions législatives récentes, en particulier aux lois Grenelle 1 et 2 (adoptées respectivement le 3 août 2009 et le 12 juillet 2010). Ces trois documents doivent désormais faire l'objet d'une démarche transversale aboutissant à un document unique, le « PLU 3.1 ». La révision a pour objectif, entre autres, de répondre à l'ambition d'une agglomération millionnaire à l'horizon 2030. Cela interroge la manière de concevoir les documents d'urbanisme, mais aussi la manière de réfléchir aux besoins et modes d'analyse de ces besoins. Dans le champ de l'habitat, un état des lieux sur les modes d'habiter a été lancé. L'objectif de l'étude est d'apporter une connaissance sur les manières d'habiter le territoire de la Cub, d'en percevoir les problématiques et d'accompagner l'aide à la décision.

Le concept d'habiter est mobilisé pour aborder le logement de manière transversale, à l'image du nouveau document d'urbanisme, en intégrant la vie au quotidien et le territoire vécu. Le lieu de résidence est assimilé à un espace de référence, répondant à un besoin d'ancrage et à partir duquel se développent des modes d'appropriation et de perception d'un environnement. L'analyse se fonde sur les représentations et les pratiques recueillies au moyen de 15 entretiens semi-directifs d'une durée de 1h30 à 2h, d'un exercice de cartes mentales du logement et de l'espace vécu, et de statistiques sur la famille. La population interrogée réside dans différents types de tissus urbains de la Cub, avec une majorité de Bordelais. Le panel est constitué de différents profils : plusieurs âges, niveaux de revenus et ancienneté dans l'agglomération ont été distingués (les prénoms ont été changés). Le parti pris a été d'observer la diversité des contenus recueillis sans induire une détermination par caractéristiques sociodémographiques.

Les murs changent moins vite que les comportements...

À grande échelle, la meilleure approche des besoins en logement se base sur la taille des ménages à laquelle correspondrait une taille de logement. La formule semble logique mais lorsqu'on cherche à définir ce qu'est un ménage et savoir où et comment il habite, c'est le début des difficultés.

Dans le parc existant, une partie des ménages de la Cub « n'opère pas naturellement » la distribution logique « taille de ménage X = taille de logement X » qui faciliterait la tâche de l'action publique. 47 % des personnes seules, qui représentent la majorité des ménages, vivent dans des T3 et plus. 30 % des ménages de six personnes vivent dans des T4 et moins. Les ménages de deux personnes qui ne vivent pas dans des deux pièces ou trois pièces sont près de 60 % ! Les enfants des familles monoparentales décohabitent plus tard que ceux des couples. 20 % des jeunes entre 18 et 24 ans vivent en ménage hors famille (catégorie qui comprend la colocation). 2/3 des personnes seules à partir de 55 ans sont des femmes, et 3/4 après 64 ans. Si le modèle de la famille nucléaire reste dominant, les évolutions familiales, la diversité des manières d'habiter, les mobilités font du « ménage » une donnée plus volatile et protéiforme. La pratique multiterritoriale qui concerne l'essentiel des individus interroge ici le fondement de l'opposition classique entre sédentarité et nomadisme du point de vue de l'habitat. Le ménage déborde du logement, peut disparaître et se créer plus souvent, vivre à plusieurs endroits. Les enfants décohabités gardent leur place. Pourtant les personnes ne se considèrent pas nomades, y compris les plus mobiles, et le justifient par une appropriation du lieu de vie et la capacité de choix. Pour faire face aux besoins, comment mettre en œuvre cette logique de correspondance de taille sachant qu'elle est vouée tôt ou tard à être dépassée avec l'évolution desdits ménages ?



Comment les 15 habitants interrogés voient-ils l'agglomération ? Leurs représentations, leur espace vécu et les critères de localisation du logement sont loin de dessiner la cartographie que nous avons constamment sous les yeux. Peu connaissent l'ensemble des communes qui composent la Cub. La lecture et l'orientation dans le territoire se passent des points cardinaux au profit d'un fleuve qui positionne et donne sens dans l'espace. Les nord et sud se lisent à l'échelle régionale, l'ouest est délaissé au profit du grand large. L'est n'existe pratiquement pas. La métropole bordelaise est constituée de rives. « *la Cub ce n'est pas un cube. C'est ce noyau. Et c'est vrai qu'à l'intérieur, il y a la rive et puis l'autre* ». Des représentations très différentes ont été recueillies à propos de la rive droite : elle stagne, commence à être intéressante, tout comme elle est un lieu où il faut investir.

« Dans une ville, c'est bien d'y être à la campagne »

Autour de ce noyau, et à l'intérieur même de celui-ci, il y a le périurbain ou « péri-machin », dont on ne sait pas si c'est un tour de passe-passe des urbanistes pour lier la campagne à la ville ou si c'est une campagne que l'on aurait vidée de son système économique rural. Ces pavillons ressemblent à des HLM couchées sur la terre agricole. Ça ne fait pas envie, on ne sait pas trop où c'est, ni où ça commence et où ça finit. Cela semble a priori différent de ce que l'on trouve dans la plupart des études. Il est peut-être question de vocabulaire : sur 17 400 annonces de maisons à vendre actuellement en Gironde sur le site Leboncoin, 356 mentionnent « pavillon » dans le descriptif et seulement 56 s'intitulent « pavillon ». Le terme « pavillon » n'est pas populaire et personne n'habite le péri-machin.

Par contre, on sait que la campagne est toujours juste après. Le concept de campagne se décline en deux principaux stéréotypes. La « vraie » campagne est celle qui est trop loin, celle où personne ne vient vous rendre visite, à part en été. Depuis la ville pourtant, cette campagne est proche. La « vraie » campagne est agréable pour les loisirs, pour quelques jours, mais pas plus. La campagne de la ville est la campagne cohabitante, complémentaire. La métropole n'est pas que de la ville. Il n'est donc pas question de « pavillons » dans le péri-machin mais de « maisons » dans cette campagne de ville.

L'hypercentre, lieu des « moments » et des « passages »

L'hypercentre est lieu de l'effervescence, de l'activité, de la jeunesse. On a accès à tout. Parfois même un peu trop, à tel point qu'on déménage « un peu » en dehors pour éviter de trop consommer ou fuir face aux nuisances. On peut aussi simplement se « retirer » du centre, pour prendre du recul. Tout le monde passe par l'hypercentre, pour vivre ou pour faire une course, se divertir. On se trouve au cœur de la société. La localisation de l'hypercentre oscille selon l'âge : les personnes plutôt jeunes le situent plus vers Saint-Michel, Saint-Pierre, la Victoire. Les personnes plus âgées ont tendance à le positionner plus au nord (Gambetta, Cours de l'Intendance).

Même si certains veulent vivre en plein cœur de l'agglomération bordelaise ou d'autres à ses antipodes, la plupart des individus est en quête d'interstices, d'entre deux, pour être en capacité de choisir (et finalement de ne pas renoncer). L'hypercentre est vu comme un lieu transitoire.

Être la fois dans la ville et en dehors : la quête des interstices

Les interstices prennent plusieurs formes : territoires et objets spatiaux fixes et mobiles. La limite de l'interstice est assez large. Il s'agit par exemple pour les uns de Bordeaux Chartrons, Nansouty ou Bastide, et pour d'autres du Bouscat, de Bègles ou de Tresses. Sans

qu'on puisse l'approfondir, la présence d'une offre alternative par rapport au moyen de déplacement utilisé habituellement semble jouer sur cette notion. Les voies de tramway sont des axes de l'interstice : on peut être proche du cœur de la vie métropolitaine en étant proche d'une station. La station offre le choix. Elle crée des points de repère aussi pour les individus et les localise (ou plutôt localise leur lieu de résidence) dans l'espace. Il y a des cartes à chaque station. Les noms des arrêts sont parfois devenus des noms de quartier. La capacité de projection personnelle est plus facile.

Les interstices, ce sont aussi des petites centralités faciles à lire dans l'espace public, faites de commerces et services généralistes. On s'en sert ou pas, parce qu'on peut aimer faire les choses ailleurs. L'important est que ces activités soient là pour signifier cette vie. L'idée de centralité comme lieu d'animation est un terme qu'il faut prendre avec toute son ampleur. Elle est rassurante jusqu'à un certain seuil, qui est différent d'une personne à l'autre. Elle peut devenir contraignante : pas de place dans le tramway, pour se garer, retard pour aller au travail...

La petite centralité interroge la notion de quartier. Le « quartier » est attaché à la ville-centre, il est beaucoup moins évoqué dans les autres villes de l'agglomération, que l'on soit ou non habitant de Bordeaux. Les quartiers centraux existent à l'échelle de la Cub. Un biais méthodologique peut cependant être posé : les quartiers des autres communes existent bien mais sans avoir une réelle nécessité d'usage quand on se situe à l'échelle intercommunale.

Pour des quartiers pratiques et animés qui ne cherchent pas à « contenir » l'ensemble de la vie sociale

Les quartiers que l'on aime fréquenter pour les sorties et les balades, le quartier où se trouve le logement et celui que l'on vit ne se superposent pas forcément dans l'espace. Le quartier où se trouve le logement n'est pas forcément le lieu privilégié de la vie sociale et du familial pour tous les individus interrogés, face à leur emploi du temps, leurs différentes activités et leurs réseaux sociaux. Et « créer » de la proximité, oui, mais l'apparenter à un mode de vie de village se rapprocherait du mythe. On omet la dimension historique des individus, du lien social et des lieux. On ne nie pas les problèmes mais on les minimise. L'échelle de ce mode de vie peut avoir des atouts et des contraintes (offres commerciales et de services restreintes, urbanités et sociabilités particulières...). Connaissance d'un quartier est donc à distinguer d'attachement à un quartier. De même, l'attachement à un quartier n'implique pas la volonté de s'y installer.

Si les personnes savent lire un quartier, elles n'évoquent pas nécessairement le souhait de vivre dans un quartier précis. Autour du logement, l'environnement doit être pratique. Il est davantage question d'offres de services, de commerces de proximité et de bonnes dessertes. Il faut du calme autour du logement et un peu de vie et d'animation incarnées par les commerces et services.

Seules trois personnes déterminent un quartier en particulier pour s'y installer (Saint-Michel, Bastide, Saint-Pierre). Les individus peuvent aimer simplement fréquenter un quartier sans vouloir y résider. C'est le principe de la ville à la carte.

L'espace vécu et le rapport aux distances

On peut vivre essentiellement dans le quartier, à l'échelle de Bordeaux ou encore à celle du Taillan Médoc. On peut aussi tracer plusieurs diagonales dans la communauté urbaine pour prendre plaisir à ne plus « bouger » le week-end, ou « être bordelais la semaine » et emprunter les corridors régionaux et nationaux le vendredi soir. Pour certains, il faut coûte que coûte marquer la transition entre temps travaillé et temps libre, entre espace de travail et « espace de vie ». Le coût de l'habitat domine certains choix mais il n'explique pas tout. Pouvoir séparer les espaces signifie pouvoir choisir, être un individu libre. Habiter « pas loin du centre-ville » peut en être la retranscription spatiale. Le mot « aliénation » est prononcé une fois, contre l'idée d'un lieu unique, ne pas être obligé de tout faire au même endroit.

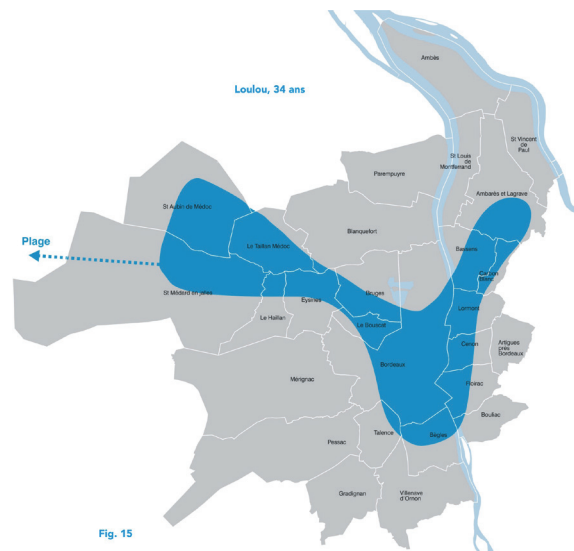


Fig. 15

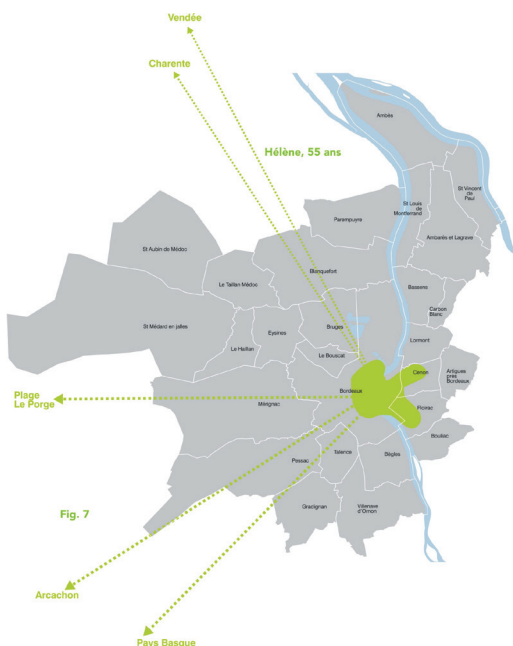


Fig. 7

Les mises à proximité/distance ne montrent pas une géographie absolue mais dynamique et relative : la perception sensible et les représentations de l'espace sont à combiner aux mesures métriques (on est loin de la boulangerie, mais près de la plage !). Elles sont dans certaines situations des volontés et un critère dominants : « rester loin de la ville et de la foule ». Dans d'autres situations, elles se font par défaut. On reste au même endroit alors que la géographie des lieux a changé tout autour.

Les distances travail/lieu de résidence l'illustrent. La carte mettant en relation lieu de domicile et lieu de travail montre qu'on habite peu à côté de son travail parmi les personnes interrogées. Pourquoi ? On a changé de poste sans changer d'adresse. Dans un couple qui travaille, le choix s'est porté vers la proximité au travail de l'autre conjoint. On a favorisé l'accessibilité à la proximité. Il n'y a pas d'offres correspondantes aux critères de recherche dans l'environnement du lieu de travail. Peu importe qu'il y ait une offre, on ne souhaite pas partir d'un lieu où l'on se sent bien. Les cartes mentales que nous avons demandées à chaque personne de réaliser montrent l'importance donnée aux activités de temps libre et aux proches, éléments très prégnants dans la définition de leur espace vécu. Si important que soit le travail dans l'emploi du temps des individus et dans la structuration de leur mode de vie, et malgré des éléments de temps libres qui peuvent n'être parfois que fantasmés ou représentés comme ressources (soit peu pratiqués), le travail n'apparaît globalement pas comme

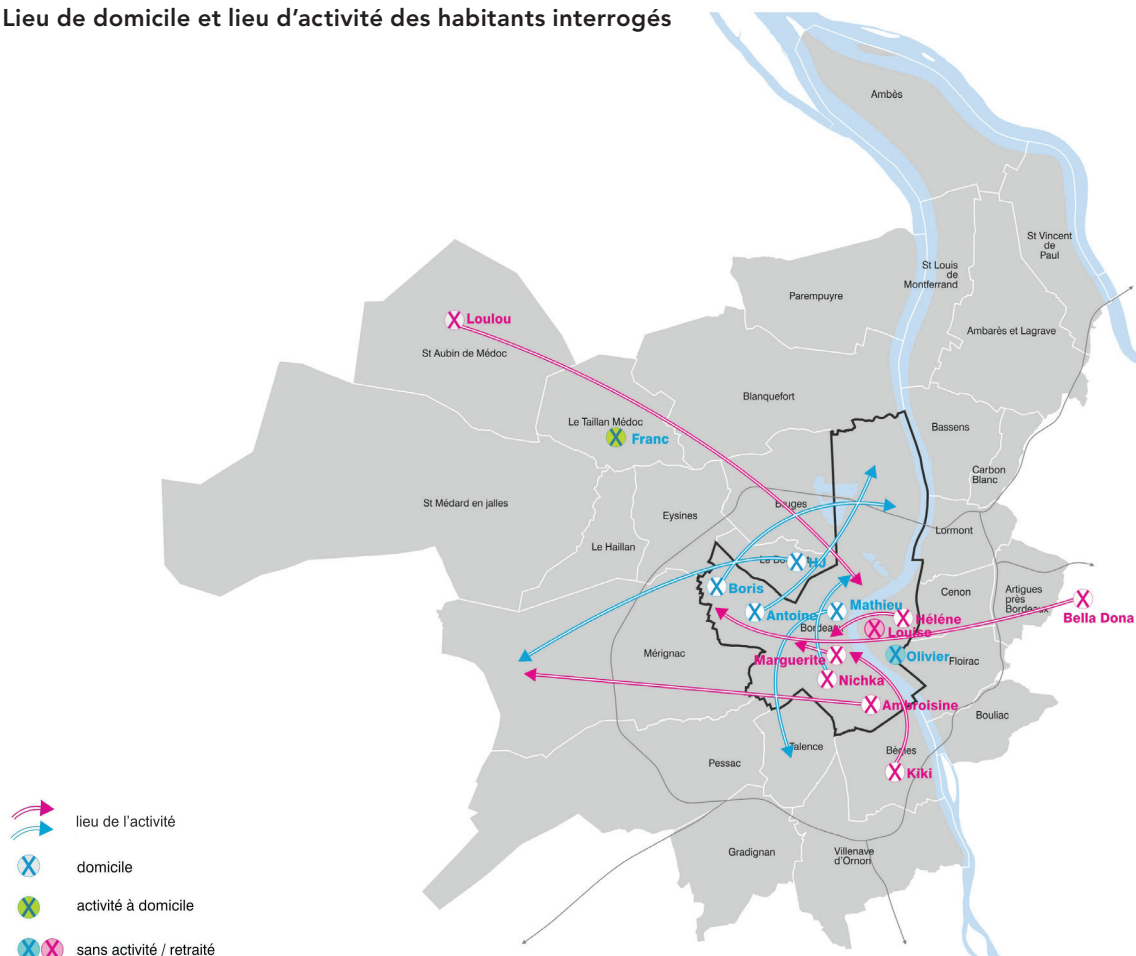
l'élément primordial qui structure le bien-être, mais une condition du bien-être.

La distance est aussi appréhendée (et pour quelques-uns souhaitée) comme une soupape de décompression, une manière d'organiser son équilibre grâce aux espace-temps des déplacements, considérer qu'il y a deux mondes et que l'on passe de l'un à l'autre. Est-ce l'illustration spatiale d'un rapport au travail qui a changé ? L'origine du problème se situe-t-elle dans la question urbaine ?

Déplacements et logement : l'expression d'arbitrages personnels

Le logement et sa localisation jouent sur les déplacements. Les moyens de déplacements jouent sur la localisation du logement. La capacité de stationnement de véhicules participe au choix résidentiel. Les personnes ayant des voitures possèdent des emplacements privés. Elles veulent sécuriser leur véhicule et ne pas perdre de temps à se garer. L'une d'entre elles souhaite acheter une voiture, mais cela la dissuade de vivre en centre-ville (peur du vandalisme) car elle n'a pas les moyens de louer un garage. Le rangement des vélos est problématique dans les immeubles de l'hypercentre (manque de place, intolérance vis-à-vis des autres occupants) et confronté au vol dans l'espace public. Les stations de Vcub sont appréciées, mais à l'épreuve des pratiques, l'usage peut être contraignant (manque de place libre, répartition inadéquate dans l'espace...). Le

Lieu de domicile et lieu d'activité des habitants interrogés



Vcub est un plus, notamment pour les jeunes, mais n'est pas déterminant par rapport au logement.

La proximité du tramway remporte un vif succès dans la localisation idéale du logement et c'est une satisfaction pour ceux qui vivent déjà à côté d'une station. Le réseau est facile à lire, autant pour les habitants que pour les personnes qui les visitent et ce même s'il n'est pas utilisé ! Les stations de tramway inscrivent des repères forts dans l'espace. L'attractivité de ce mode de déplacement, utilisé ou pas, se joue même au-delà d'une signalétique : il rend la ville lisible, il « permet » de l'utiliser plus facilement. Seule Bella Dona a un avis différent. Pour elle, l'arrivée du tramway signifie hausse des prix et donc qu'il faudra pousser plus loin la recherche de logement. Pour Olivier qui ne se déplace plus beaucoup en dehors de son quartier, c'est aussi une promesse de pouvoir se déplacer plus loin, une ressource. Enfin, la bonne marchabilité depuis le logement, en ce qu'elle permet un espace public et améliore un cadre de vie à l'échelle de l'individu, est aussi valorisée. Ce sentiment reste tributaire de la distance à parcourir et de l'emprise de l'espace dédié à la marche par rapport aux autres modes de transports (ex : un trottoir au bord d'une voie rapide).

Les moyens de transport utilisés par ces habitants quotidiennement sont pour 1/3 des voitures, 1/3 des vélos et 1/3 des transports en commun combinés à la marche (à titre de comparaison : Cub enquête EMD 2009 : 59 % en voiture, 24 % marche, 10 % TC, 4 % en vélo). Chacun d'eux peut à la fois représenter une contrainte ou un confort pour les personnes. Les manières de vivre sa mobilité ne sont pas déterminées pour l'ensemble des personnes par leur mode de transport. Un même mode de transport peut être vécu de manière différente selon les individus et selon les circonstances (ex : mobilité réduite, enfants, météo). Une autre distinction se joue entre les individus qui ont la possibilité d'opter entre plusieurs solutions de transport sans que le préjudice (temps, coût, impact sur la vie privée) soit important et ceux pour qui ce préjudice redéfinirait toute la gestion des distances-temps. Il est question d'une plus ou moins grande liberté de mouvement à laquelle sont corrélés des facteurs individuels (revenus, nombre de personnes à charge, possession d'un moyen de déplacement personnel) et des facteurs contextuels (coût, desserte, importance des flux et aléas, météo). Le moyen de déplacement relève de l'identité. Face à la chargée d'étude en urbanisme, les automobilistes se sentent un peu coupables, mais ne veulent pas rogner sur le confort d'être seul et le temps gagné. Les cyclistes sont fiers, et puis ça les arrange bien que cela ne coûte rien. Par contre quand il pleut... les préjudices ne sont pas équivalents et de même nature.

La « distance » est impossible à classer dans les facteurs individuels ou contextuels. La localisation du logement peut avoir été choisie avec une marge de manœuvre plus ou moins importante. L'emménagement peut avoir eu lieu avant ou après l'obtention d'un emploi, d'où l'importance de l'aspect historique pour traiter la question. Durant les temps libres, le moyen de transport est généralement moins vécu comme une contrainte

pour les personnes interrogées qui relativisent la localisation du logement dans leur espace vécu (exceptée la nuit pour les utilisateurs de TC contraints par les horaires de service, ou pour les personnes qui sortent boire un verre et rentrent en voiture).

La manière de vivre sa mobilité peut être corrélée à la perception différenciée et changeante d'un environnement, du temps ou d'une géographie de l'affect construite par les individus. Le trajet est la connexion de l'espace de référence « logement » au reste du monde, de son monde.

L'accessibilité et la proximité depuis le logement aux moyens de déplacement personnels ou collectifs jouent sur la manière d'habiter le territoire. Cependant, la proximité du moyen de déplacement (lieu où la voiture est garée ; TC) est plus déterminante dans le choix du logement que la proximité des lieux de références dans l'espace vécu, pour lesquels il est davantage question d'accessibilité.

Se déplacer pour habiter, travailler... se nourrir et se divertir

Les habitudes alimentaires sous-tendent des habitudes de lieux de consommation dans lequel l'individu possède ses repères et qui ont déjà fait l'objet d'une évaluation personnelle (choix, agréable, rapide...). On peut reconstruire son univers dans un nouveau lieu de vie. On peut aller « plus loin » pour satisfaire une préférence, notamment dans le cadre d'une démarche loisir pour aller au marché, ou bien pour un magasin Discount. On peut aussi garder ses habitudes après un déménagement dans l'agglomération, montrant cette dimension affective. On choisit peu son logement en fonction d'un marché ou supermarché proche parmi les Bordelais interrogés, mais la proximité du lieu des courses est un confort très apprécié. Ils se rendent dans plusieurs lieux pour faire leurs courses, en se déplaçant généralement de 5 min à 15 min, temps de trajet qui au delà devient pesant (hormis courses loisirs).

Tous les modes de transports sont utilisés, avec une préférence pour la voiture quand il y a des enfants et que les courses sont importantes, ou par défaut quand il n'y pas d'autres alternatives au déplacement. Les TC ont aussi cette capacité de « porter les courses », si l'arrêt est proche (commerce et logement).

Du cadre de vie métropolitain à la qualité du logement

Le cadre de vie pèse beaucoup dans le choix de s'installer dans l'agglomération bordelaise et d'y rester. Plusieurs profils ont été observés. On y reste toute sa vie, pas besoin d'aller vivre ailleurs. On revient après quelques tribulations professionnelles, parce que la proximité des parents parfois devenus grand-parents et des amis compte. Si on ne connaît pas bien l'agglomération, on connaît déjà très bien la région, du moins on en perçoit de belles représentations. Pour le travail, on coche volontiers « Aquitaine » ou « Gironde » dans le moteur

de recherche, sait-on jamais... L'ambiance bordelaise qui s'étend jusqu'à la dune du Pyla, des amis qui partent à Bordeaux, ont raison aussi des choix d'écoles ou d'université.

La métropole terre d'accueil et de cohabitation ?

Ce cadre de vie pèse également vis-à-vis de l'accueil de tiers. L'hébergement « touristique » est courant sinon possible. L'ensemble des habitants veut profiter d'un espace d'accueil pour familles ou amis. Cette fonction fait « vivre » la maison, la sort de sa seule fonction de loger son principal occupant. Le logement des habitants interrogés est facilement vu (et assez utilisé) comme un pied-à-terre entre deux destinations et une centralité régionale en termes d'emploi, d'équipements et d'événements. L'hébergement de dépannage ou de personnes en situation précaire sont aussi présents et mettent en valeur une solidarité qui s'appuie sur la sphère privée.

Mais les personnes ne sont pas prêtes à échanger leur logement ou à mettre en jeu leur espace intime avec des inconnus. Le logement est un lieu ouvert, avec restriction, aux proches et pour des durées limitées. Accueillir ne doit pas devenir « vivre avec » quotidiennement. L'intergénérationnel ne plaît qu'à l'échelle de l'immeuble. La colocation est un « truc » de jeunes, « quoi qu'avec une faible retraite »... La résidence service aussi concerne les jeunes pour « vivre ensemble sans (seulement) dormir au même endroit », comme intégration dans un nouveau territoire. Elle est oubliée ensuite, « on peut vivre à côté mais pas ensemble », plutôt rester alors avec les siens, et revient quand on s' imagine dans 40 ou 50 ans, « peut-être quand je serai seule et que je ne pourrai plus me déplacer ».

Fabriquer son chez soi peut passer par la sécurisation des frontières avec l'autre, dans les interstices entre l'espace privé et l'espace public. Ainsi les relations harmonieuses au logement peuvent être liées à une bonne entente de voisinage dans un immeuble où se pratiquent des interactions de politesse. L'environnement social participe à rassurer même si les relations restent superficielles. Que le voisin réponde à un bonjour prouve que la personne est identifiée et reconnue, brisant l'anonymat. La mixité sociale dans le secteur où se trouve le logement est également mentionnée pour un tiers des individus et montre l'importance qui peut être donnée à l'espace public proche. Cette mixité sociale, entendue différemment selon les individus, passe principalement par un rapport visuel. On n'entre pas forcément en interaction verbale. Elle permet de normaliser l'altérité des individus eux-mêmes. À l'échelle de l'espace vécu, cette mixité sociale peut être un moment et un espace choisis, volontairement distancés du secteur où se situe le logement.

« propriétaire – maison – long terme » versus « locataire – appartement – transitoire »

Quand on interroge les représentations sur les modes d'occupation et le type d'habitat, on constate que « propriétaire » (occupant) rime avec « maison », « individuel », « famille » et « long terme » tandis que « locataire » est lié à « l'appartement », au « collectif », au « célibat » et au « transitoire ». La propriété est synonyme d'ancrage et de patrimonialisation, localisée à l'extérieur de l'hypercentre. Le locatif est quant à lui plutôt dans le centre et correspond à une phase d'intégration (fraîchement arrivé-e seul-e) ou de rupture dans le parcours (fraîchement séparé-e). Le locatif en appartement rappelle pourtant de bons souvenirs, le grand saut dans la vie autonome. Il est pour quelques-uns plus pratique que la maison : passer plus de temps avec ses proches plutôt que de s'occuper d'un jardin pour ses proches.

Dans tous les cas, le logement doit être pratique, comme le quartier. On doit pouvoir y faire plusieurs choses : avoir un cellier suffisamment grand pour accueillir de la nourriture pour une famille de quatre personnes ou une poussette ; travailler ; bricoler ; faire sécher son linge ailleurs qu'au milieu du salon ; avoir un garage pour ranger un vélo. Hélène conseille de confier la conception des logements à des architectes femmes pour incorporer les tâches quotidiennes, qu'il y ait des « appartements test ».

Des objets à charges ? La place des objets dans le parcours des individus

Le rapport au mobilier évolue en même temps que les modes de vie. Ainsi, s'installer temporairement ou durablement modifie le rapport aux mobiliers. Le constat tiré est que le mobilier le plus abordable est souvent le mobilier le moins durable. Cependant, quand il s'agit de la primo-installation, l'investissement, qualité ou pas qualité, reste lourd. Les transitions résidentielles posent la question du stockage du mobilier en l'absence de l'aide d'un tiers. L'existence de places disponibles dans un logement peut servir de garde-meubles pour autrui, notamment au sein de la famille (parents/enfants décohabitants). Sans cette aide des tiers et en situation précaire, devoir se détacher de ses objets peut être vécu comme quelque chose de violent, comme une perte. Les déménagements posent la question de la compatibilité du mobilier dans le nouveau logement. Les passages à un plus grand logement ou à un plus petit font évoluer le niveau d'équipement. Enfin, le rapport aux objets peut évoluer avec les différentes séquences dans la trajectoire de vie (logement étudiant...).

La majorité du parc de petits logements, concentrés dans l'hypercentre bordelais, est plutôt destinée à une population étudiante. Les personnes seules aujourd'hui ont tous les âges. La configuration des cuisines, la taille des placards et des espaces de vie se prêtent plus difficilement à une personne qui aurait accumulé des biens. Les étudiants, parce qu'ils sont en transition et ont de faibles revenus, représentent dans cette étude une demande plus facile à satisfaire.

Du bon logement au logement pour tous...

Être assuré que l'on peut se maintenir dans un logement relève d'une sécurité psychologique : la venue d'aides à domicile pour les personnes âgées, pouvoir assumer un loyer ou un prêt seul suite à une séparation, à des difficultés professionnelles ou de santé ou au contraire chercher en urgence un nouveau lieu de vie.

Si elle reste de l'ordre de l'option agréable pour la plupart des personnes interrogées, la présence d'un espace extérieur privatif semble très importante pour quelques-uns. Et ce n'est pas seulement avoir un coin de verdure ou une terrasse, c'est avoir un bout de ciel. Bout de ciel, oui, mais que les autres ne voient pas ce qu'il se passe dans le jardin ou sur la terrasse. Avoir une tour qui plonge dans le jardin ? Non. Des hauteurs similaires où à peine plus hautes chez les voisins, voilà tout. La tour rime beaucoup avec logement social et les grands ensembles.

Pour parler du logement social, tout le monde est d'accord, il en faut. « C'est grave » que des personnes qui travaillent ne puissent pas se loger. Mais on ne veut pas de ces tours qui sont le « stockage des personnes qu'on n'arrive pas à loger ». Le stockage n'est pas toléré et encore moins à côté de chez soi sous cette forme là. Le logement social doit devenir invisible, se disperser dans des maisons, au sein des immeubles. Qu'on ne sache pas le reconnaître, même à l'interphone. Il faut des « vrais » logements sociaux, pas les faux qui sont pratiquement au prix du marché libre. Il faudrait aussi pouvoir faire confiance au système d'attribution, qu'il y ait une justice dans les délais d'attente. Le logement social ne doit pas être une opportunité mais un droit.

« Mais que font-ils avec tous ces logements vacants ? » Il y a une incompréhension forte face aux médias et politiques qui disent qu'il faut construire alors qu'il y a des logements vides. Pour les uns, le squat se justifie, mais c'est une situation très compliquée. Pour les autres, c'est une violation de la propriété privée qui s'accompagne de dégradations : « C'est pas chez eux alors ils n'en ont rien à faire ».

Entre les vrais et les faux logements sociaux, les envies de terrasse et de ciel bleu, d'espaces pour accueillir des proches, d'habiter au milieu ou un peu en dehors du centre métropolitain, comment estimer les besoins ? Si chacun de nous les imagine par rapport à sa situation dans la société, sa culture, est-il possible que l'action publique soit neutre ? Et pour savoir combien et quelles personnes sont concernées, comment prendre en compte la moyenne (moyenne de taille de ménages, de revenus, etc.) en gardant en tête qu'elle n'est pas fabriquée par les mêmes ménages chaque année ? Le changement semble alors pertinent à interroger, savoir comment se construit le parcours résidentiel.

Chacun son expérience résidentielle...

Au même titre que l'expérience professionnelle, les individus font preuve d'expériences résidentielles et territoriales. Ils font l'apprentissage des lieux et en retiennent des informations, une mémoire des formes.

Ils réévaluent leurs critères de choix au fil de leur vie, liés aux évolutions de la famille ou de la situation professionnelle, aux lieux où ils ont grandi, en continuité ou en rupture. C'est après une première expérience territoriale par exemple, et une meilleure connaissance des possibilités offertes par le territoire, que les critères de choix sont redessinés. Mais il reste difficile, « quand on a goûté à ça », un jardin, deux salles de bains... de revenir « en arrière ». Il n'est pas question ici de capacités d'adaptation mais plutôt de l'existence d'un sentiment de déclassement social.

Les raisons d'un emménagement dans l'agglomération ne sont pas tout à fait de même nature que les mouvements au sein de l'agglomération. Parmi les personnes interrogées, ces mouvements « internes » sont liés à l'évolution du ménage (rupture, naissance, mise en couple), puis l'amélioration du cadre de vie, enfin l'évolution professionnelle (qui ne signifie pas forcément nouvel emploi).

Pour choisir son logement, on fait des concessions. Si le logement est petit mais qu'il est dans l'hypercentre, ok. S'il est loin mais qu'il n'est pas cher et qu'il y a un jardin, d'accord. Tous les individus négocient entre plusieurs paramètres qu'ils subissent ou qu'ils intègrent dans l'équation du choix d'un logement. Ils peuvent aussi profiter d'une opportunité ou la provoquer, s'extraire de la concurrence du tout venant grâce aux réseaux professionnels et sociaux. Cela ne signifie pas qu'il n'y a pas de concurrence, plutôt qu'elle soit réduite en nombre (mais peut-être pas en qualité des concurrents). Quand on demande quels étaient les critères dominants dans le choix du dernier logement, les réponses ne relèvent pas uniquement de critères physiques, géographiques ou de moyens. L'affect, l'histoire, et



les temporalités apparaissent comme des dimensions importantes : mémoire et affect attachés à un lieu, dimension biographique, disponibilité des biens, gestion des urgences, propension des personnes à libérer du temps pour leur recherche. Ce n'est pas parce qu'on n'a pas d'argent qu'on est forcément dans l'urgence, si l'on peut compter sur les proches. L'accessibilité financière, mentionnée par tous, est pour trois personnes l'unique critère : peu importe l'adresse, la forme, la proximité du travail, etc.

... face à un contexte marqué d'épreuves

Si se focaliser sur les critères de choix met en avant un libre-arbitre, les éléments contextuels rappellent que l'on doit s'adapter à une réalité et que la recherche d'un logement reste un parcours du combattant (et quasiment un emploi à temps partiel). Toutes les personnes interrogées, quels que soient l'âge, le niveau de revenu, la connaissance du marché ou la capacité à faire jouer les réseaux, témoignent de la lourdeur de cette démarche.

Les conditions d'accès à la location (la majorité des individus interviewés) ou à l'accession nécessitent une série de pièces administratives a priori standard, qui crée une norme : une stabilité et des garanties que tous ne sont pas en mesure de prouver, quand bien même ils ont des revenus adéquats. C'est une épreuve.

Le dossier administratif n'est pas la seule épreuve. Être célibataire avec un revenu inférieur au SMIC, mais suffisamment élevé pour ne pas « toucher la caf », ne permet pas de vivre dans de bonnes conditions dans un petit logement, selon Nichka, laissant un « reste à (bien) vivre » faible. L'offre en logements, largement relayée sur le web, implique une plus grande réactivité et entraîne un mélange des temps dédiés au travail et

temps libre. Trouver des grands logements (T4, T5) et des logements de courte ou moyenne durées (allant d'un mois à six mois) en cœur d'agglomération semble compliqué. Suite à une séparation, c'est également difficile de revenir sur le marché du logement et d'opter pour un logement plus petit, dans lequel on doit faire contenir sa vie.

« Avoir » le choix pour se sentir libre ?

On l'aura compris, cerner les modes d'habiter pose autant de questions méthodologiques que cela ouvre de thématiques. Le premier constat est qu'il est devenu difficile de penser les besoins en logement seulement grâce à l'analyse statistique actuelle des ménages. La société a évolué, les attentes en matière de logement semblent avoir changé, et sont changeantes. Comme les individus ne sont pas prêts à échanger leur logement pour rééquilibrer l'occupation du parc, c'est le logement qui devrait devenir évolutif. Et il l'est déjà en quelque sorte, puisqu'on ne l'utilise pas en fonction des définitions d'origine.

Si certaines politiques urbaines paraissent pratiques et rentables, elles ne le sont pas forcément pour les usagers. On veut habiter près de ce qu'on aime, un peu loin de ce que l'on aime trop, à l'opposé de ce que l'on déteste. Créer un quartier ne les cantonnera pas à moins de mobilité. Car on veut « pouvoir » s'échapper. C'est aussi ça la ville à la carte. On habite dans le centre mais on s'y voit provisoirement. On veut être dans les interstices pour ne jamais renoncer au centre-ville complètement. On veut du calme mais en même temps de l'animation. On veut garder de la place dans son logement pour quelqu'un d'autre. On est d'accord pour du logement social, mais on ne veut pas le voir concentré, par sécurité mais aussi par empathie (qui pourrait être aussi une forme de sécurité psychologique). Savants dosages !

Les principaux constats

Le « ménage » est une donnée qui sous sa forme actuelle semble s'éloigner peu à peu de la réalité et pose la question de l'estimation des besoins. Un logement peut en effet abriter plusieurs modes de vie et les individus peuvent vivre dans plusieurs lieux (8 % de couples ne vivent pas dans le même logement en France).

Une grande partie des ménages n'occupe pas un logement correspondant à sa taille. On constate malgré tout avec cet outil une majorité de ménages seuls. 2/3 des personnes de plus de 55 ans vivant seules sont des femmes. Les décohabitations sont plus tardives dans les familles monoparentales et parmi les 18-24 ans, 20 % vivent en ménages hors-famille (ex : colocation). L'évolution des ménages agit sur la fréquence des déménagements.

Dans la Cub, les déménagements des habitants interrogés sont principalement liés à l'évolution des ménages et à l'amélioration du cadre de vie. Les individus interrogés n'habitent pas à côté de leur activité. Les ménages avec enfants préfèrent habiter en dehors de l'hypercentre. Une importance est donnée aux activités de temps libre dans le choix du logement. On constate de manière générale une méconnaissance de l'ensemble de l'agglomération.

Le logement doit être dans un lieu calme mais si possible proche d'un lieu de vie public. La petite centralité est un élément favorable mais non déterminant dans le choix du logement. La station de tramway est un élément favorable et déterminant dans le choix du logement. Les individus peuvent aimer un quartier sans vouloir s'y installer.

Le périurbain et le pavillon ont une image négative. Pourtant, ce sont bien dans ces territoires que s'installent ceux qui cherchent une petite maison avec jardin. Les entretiens vérifient un manque de grands logements en cœur d'agglomération. Quelle que soit la taille, il manque souvent de la place pour les rangements et pour entreposer vélo ou poussette. Pour une personne seule, la configuration des petits logements peut paraître trop étudiante et manquer également de place. S'agissant de populations mobiles ou amenées temporairement à l'être, les logements de courte et moyenne durées ne se trouvent et ne s'obtiennent pas aisément. La maison reste synonyme de propriété, de stabilité, de construction familiale et de long terme, en dehors du centre. L'appartement quant à lui évoque le locatif, la jeunesse et/ou le célibat, une transition, et se situe plutôt dans le centre. La copropriété peut être mal vécue, ce qui pose la question de la densité et de l'attractivité de l'accession en collectif en résidence principale. La volonté d'un espace ouvert privatif avec jardin séduit une majorité de personnes interrogées (le restant estime qu'entretenir un jardin est chronophage).

Interrogeant la solidarité ou la mutualisation via les modes d'habiter, le logement intergénérationnel ne séduit pas. La mixité générationnelle est plutôt envisagée à l'échelle de l'immeuble. Les résidences dotées de services ont une bonne image mais semblent trop chères et ne concerner que les personnes jeunes ou âgées. La maison de retraite reste taboue. La colocation ne séduit que les jeunes. Les individus reconnaissent un besoin en logement social, mais sous une forme dispersée et anonymisée.

Principes

- ▶ Penser le logement dans le territoire habité et connecté
- ▶ Soutenir les expérimentations pour un habitat adapté à différents modes de vie et leurs évolutions
- ▶ Permettre à chacun d'accéder à un logement correspondant à ses besoins au moment et pour la durée dont il en a besoin
- ▶ Intégrer l'espace public comme condition de l'habiter et du vivre ensemble
- ▶ Penser la proximité comme lieu des ressources et non comme échelle de vie
- ▶ Privilégier l'accessibilité aux pôles d'emploi plutôt que la proximité au logement
- ▶ Mettre en valeur l'hétérogénéité et la complémentarité des territoires dans une métropole à la carte
- ▶ Cadencer la trame des centralités métropolitaines par des espaces ouverts et de nature

Cinq pistes pour renforcer une approche transversale du logement dans la logique du PLU 3.1

Acteurs concernés :



Collectivité



Concepteur



Expert

1. Maintenir une cohésion sociale métropolitaine

Quelles conditions pour accéder facilement à un logement abordable, relié aux activités et commodités quotidiennes ?



Conforter l'idée d'une répartition par tiers en mettant la priorité sur les logements sociaux, très sociaux (PLUS et PLAI) et l'accèsion de type social



Penser le logement social dispersé et anonyme dans l'hypercentre et les secteurs desservis



Proposer une offre abordable pour les jeunes en décohabitation familiale et publics spécifiques dans des secteurs bien desservis



Renforcer la communication à tous les publics sur les systèmes de caution et de garantie du logement par des tiers



Anticiper sur la demande en logement de personnes dont les revenus sont de plus en plus faibles (femmes seules, retraités)



Favoriser le maintien à domicile et penser le stationnement des aidants (emplacement dédié à mutualiser)



Offrir des conditions de vie dignes à tous les âges : maisons de retraite à prix abordable



Préférer l'intergénérationnel en logement jumelé, à l'échelle de l'immeuble et dans les équipements plutôt que dans un même logement

À observer :



Évolution de la part des ménages à faibles revenus dans la Cub, en Aquitaine et au niveau national



Analyse sociologique des représentations des propriétaires bailleurs sur l'usage de biens locatifs

2. Faire des lieux de vie de qualité et polyvalents et optimiser la ville existante pour promouvoir la densité

Comment concevoir des logements et un environnement adaptés à tout type de ménage et d'âge ?



Réfléchir à la taille des logements (modularité, +0,5 occupants, T3 jumelé ou « bihome »...?)



Adapter les surfaces de rangement à tout ménage et à son évolution



Favoriser des équipements publics et privés mutualisés (ex : jardin partagé, atelier, « chambre d'amis », pied d'immeuble, rangement, vélo d'occupant et de visiteur, bricolage, machine à laver dans secteur à fort renouvellement déchets)



Penser le rapport entre le logement et l'extérieur : luminosité, gestion des vis-à-vis, balcon assez grand pour s'y installer, isolation thermique, ambiances sonores (isolation phonique, espace dédié à la nuit, revêtement voiries, mobilités)



Rendre accessible les services et commerces de proximité (calcul d'une distance-temps)



Réfléchir aux liens sociaux possibles via les équipements



Rénover le parc ancien dont les formes hétéroclites peuvent répondre aux besoins.



Accompagner les copropriétés en difficulté



Innover dans l'existant : habitat pavillonnaire intelligent (BIMBY), habitat réversible



Être à proximité et/ou avoir une accessibilité rapide à des espaces de nature



Valoriser l'usage des toits

À observer :



Estimation de la rénovation privée dans le parc existant



Inventaire des démarches innovantes dans l'agglomération et évaluation de la reproductibilité



Copropriétés en difficulté

3. Favoriser une métropole accueillante, favorable à l'attractivité et faciliter les mouvements résidentiels

Quelle politique d'ouverture à petite et grande échelle pour les arrivants de court et de long terme ?

- ■ Penser le logement des personnes en transition professionnelle et public spécifique : foyer d'hébergement, « Guest house », auberge de jeunesse, « chambres d'amis », offres meublées, préavis courts
- Prendre en compte le niveau de renouvellement de la population selon le territoire pour penser l'offre
- Maintenir des espaces et des temps de déménagement dans l'espace public et communiquer
- Créer un guide pour l'aide à l'installation, bourses aux meubles et échanges, récupération, location temporaire abordable de pièces vides chez les particuliers, dans une logique de ville sobre
- Intégrer les besoins des habitants « éphémères » ou futurs habitants
- Renforcer les services dédiés aux arrivants (office culturel des arrivants dans la Cub façon office de tourisme)
- Penser les déplacements et les temps vers les services et activités hors travail
- Penser des espaces publics accueillants (banc, toilettes publics, ombre, abri)
- Valoriser les espaces publics de sédentarisation autant que de circulation pour une ville gratuite
- Penser des espaces de nature et de jeux pour enfants

À observer :

- Logistique des déménagements dans les flux quotidiens et le marché des garde-meubles
- Projets de renouvellement des espaces publics

4. Organiser les rythmes collectifs quotidiens

Quelles actions pour un seuil de connexion élevé entre le logement et les lieux-ressources du quotidien ?

- ■ Réfléchir aux déplacements de chaque membre du ménage (système autopartage, pédibus, logistique urbaine pour les achats)
- ■ Rechercher les centralités pavillonnaires à mieux connecter (TC, ramassage scolaire...)
- Adapter l'offre TC aux variations des motifs et de la demande (week-end, soirée, nuit)
- Faciliter la marche en ville
- Privilégier l'accessibilité et non la proximité au travail en TC et services dans les pôles de connexion
- Renforcer la desserte des zones d'emploi, en particulier en TC

À observer :

- Evolution de la perception des TC vis-à-vis du choix résidentiel

5. Lire la métropole et ses atouts

Comment équilibrer l'attractivité des territoires et tempérer les zones de tension sur le marché du logement ?

- Rendre lisible l'armature urbaine, créer des grands repères, personnaliser les barrières et entrée de villes, visibiliser les lieux d'animation favorables aux projets urbains et aux choix résidentiels
- Continuer la valorisation des espaces accessibles en TC et à pied
- Organiser le tissu pavillonnaire et diversifier l'habitat
- Valoriser les équipements d'intérêt intercommunal dans les cartes de transport public

À observer :

- Analyse des manières de se repérer des bordelais dans l'espace métropolitain

