Communauté urbaine de Bordeaux
Conseil général de la Gironde

Répondre aux besoins en logements de la CUB et des territoires girondins

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

19/09/08 provisoire étape **définitif**

Hangar G2 Bassin à flot n°1 quai Armand Lalande BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33 Fax : 33 (0)5 56 99 89 22 e-mail contact@aurba.org

Objet de l'étude

Mieux appréhender les besoins en logements des ménages, tant numériques que qualitatifs, afin de mieux ajuster ses politiques publiques d'habitat, d'aménagement et de transports est le souhait des collectivités publiques. C'est à cet exercice que s'est livrée l'a-urba à la demande de la Communauté urbaine de Bordeaux et du Conseil général de la Gironde, en veillant à montrer que les difficultés que rencontrent aujourd'hui les ménages pour se loger résultent plus d'une adéquation entre le marché et leurs ressources qu'à une insuffisance quantitative dans la réponse aux besoins en logements.

Équipe projet

Sous la direction de
Agnès Charousset

Chef de projet
Stella Manning

Équipe projet
Camille Garcelon
Marie-Christine Bernard-Hohm
Anne Gerstlé
Hélène Filleux
Jeanne Dupouey
Marie Tonel
Marie-Sophie Baggio
Emilie Baritaux
Céline Barros
Selen Sercen
Katia Lagouarde
Martine Plissonneau

Avec la collaboration de Patrick Céleste

Composition de l'étude

L'étude présente dans un premier temps les différents déterminants des besoins en logements. Elle aborde ensuite les conséquences de l'inadéquation du marché aux ressources financières des ménages, avec une approche plus spécifique sur la périurbanisation perçue par les ménages qui en sont les acteurs. Montrant les enjeux majeurs que la question de la satisfaction des besoins représente pour l'avenir des territoires girondins, l'étude émet une série de préconisations qui pourront être déclinées dans les politiques publiques.

Sommaire

1 | Une approche socio-démographique des besoins en logements 1
1.1 La taille des ménages : une clé d'entrée des besoins en logements 8
1.1.1 Une taille des ménages en constante décrue 8
1.1.2 Quelle évolution future de la taille des ménages ? 9
1.2 L'évolution de la société concourt à des ménages plus petits 9
1.2.1 Vivre seul 9
1.2.2 Vivre ensemble séparément 12
1.2.3 Vivre seul(e) avec ses enfants 12
1.2.4 Vivre avec les enfants de l'autre 15
1.2.5 Vivre à plusieurs 15
1.2.6 Vivre en plusieurs endroits 16
1.3 Le vieillissement : un processus de création de petits ménages 17
1.3.1 Un poids croissant 17
1.3.2 Les comportements résidentiels des populations vieillissantes 18

2 | L'avenir du territoire 21
2.1 Un territoire façonné par les apports migratoires 22
2.1.1 Le poids des migrations 22
2.1.2 L'impact des migrations sur la structure par âge 23
2.1.3 Les dynamiques d'étalement urbain autour de l'agglomération bordelaise 23
2.1.4 Les grands types de migrations 25
2.2 Les mouvements récents 29
2.3 Le calcul des besoins en logements 32
2.3.1 L'importance des besoins au niveau national : pourquoi une telle crise ? 32
2.3.2 La projection locale des besoins des ménages : plusieurs méthodes pour des résultats semblables 35
2.3.3 L'impact local des autres déterminants des besoins : vacance, renouvellement du parc, impact des résidences secondaires 37

2.3.4 De nouvelles approches ne remettant pas en cause les précédents calculs des besoins en logements 40

3 | Le marché permet-il de répondre aux besoins ? 43
3.1 Un marché caractérisé par des hausses importantes 44
3.1.1 Des hausses dans lesquelles l'effet d'aubaine et la spéculation ne sont pas à exclure 44
3.1.2 Un fort rattrapage du marché local 45
3.2 Un décalage croissant avec les ressources 47
3.2.1 Un ménage girondin sur deux dispose de revenus mensuels inférieurs à 2 100 euros 47
3.2.2 Des possibilités de se loger qui se réduisent 49

4 | Les conséquences de l'inadéquation de l'offre aux besoins 55
4.1 Les solutions pour un ménage qui veut acheter 56
4.1.1 Trouver des biens abordables 56
4.1.2 Acheter sur un plus long terme 58
4.2 L'impact sur les trajectoires résidentielles 59
4.2.1 Une mobilité qui se réduit 59
4.2.2 L'assignation à résidence 60
4.2.3 Les mobilités descendantes 60
4.3 Le mal-logement 61
4.3.1 La persistance de l'habitat indigne et insalubre 61
4.3.2 L'accès au logement toujours plus difficile 62
4.4. Coup de projecteur sur le logement saisonnier 67
4.4.1 Le logement des saisonniers du tourisme : des réponses médiocres dont beaucoup se satisfont pourtant 67
4.4.2 Le logement des salariés saisonniers agricoles relève de l'hébergement 68

5 | L'attrait du périurbain : choix ou contrainte ? 71
5.1 Les aspirations des ménages : entre stéréotypes et offre standardisée 72
5.1.1 Les besoins d'espace 72
5.1.2 La maison refuge 75
5.2 Pourquoi devenir périurbain ? 76
5.2.1 Des motivations fortes... 76
5.2.2 ....mais des déconvenues 79

6 | Les territoires girondins face à leurs enjeux **87**
6.1 De l'anticipation des besoins individuels au projet d'accueil 88
6.2 De la cohésion sociale à l'accès à l'emploi 88
6.3 De la stucturation du territoire aux risques environnementaux et à la préservation des identités paysagères 91
6.4 Des enjeux qui questionnent la qualité de vie de la région 91
6.5 Où la réponse aux besoins façonne le territoire de demain 93

7 | Sept propositions pour répondre aux besoins en logements **95**
Proposition n°1 : un projet d'accueil prioritaire pour les territoires girondins et un partenariat fort pour recentrer le développement 97

Proposition n°2 : une agglomération qui donne l'envie et la possibilité d'y habiter 98

Proposition n°3 : un parc locatif conventionné répondant à la demande 99

Proposition n°4 : la lutte contre le mal-logement , 100

Proposition n°5 : l'innovation au service des attentes et des besoins 101

Proposition n°6 : un cadre de vie répondant aux attentes 102

Proposition n°7 : une politique foncière au service du projet 103

Annexes **105**

1 | Synthèse des entretiens réalisés

2 | Approches sociologique et psychosociale de la périurbanisation :
Synthèse des études

3 | Une enquête auprès des travailleurs modestes de l'agglomération :
Synthèse

4 | Les familles monoparentales et le logement :
Enquête sociologique

5 | Les réflexions d'un architecte-urbaniste sur la nécessaire adaptation des programmes de logements au regard de l'évolution des modes de vie et des conditions économiques

Bibliographie **191**

Note de synthèse

L'évolution de nos comportements sociaux et familiaux et le vieillissement de la population concourent à l'augmentation du nombre de ménages, et en particulier des petits ménages.

D'autre part, les coûts atteints par le marché immobilier incite les ménages à se contenter de logements de petites surfaces ou à rechercher des opportunités en deuxième ou troisième couronne urbaine.

Faut-il pour autant que seule la superficie du logement soit la variable d'ajustement des projets de construction ? La réponse ne peut bien sûr être unique et l'acuité de la crise du logement actuelle pousse à hiérarchiser les réponses possibles, en fonction de leur urgence.

La réponse aux besoins en logements ne peut être anodine. Elle questionne l'ensemble des politiques publiques (aménagement du territoire, transports et dessertes, économie et emploi, mais aussi services aux ménages, soutien au tissu associatif, etc). C'est bien la notion de projet d'accueil de territoires girondins qui est ainsi abordée, avec les risques à ne pas répondre au défi qui pourraient avoir des conséquences aiguës pour l'avenir et la cohérence du territoire.

Précisons enfin que cette étude sera complétée, pour la Communauté urbaine de Bordeaux, de fiches communales décomposant les objectifs et besoins du Programme Local de l'Habitat et, pour le Conseil général de la Gironde, par une déclinaison plus locale qui prendra forme dans l'animation du Conseil girondin de l'habitat.

1 | Une approche socio-démographique des besoins en logements

1 | Une approche socio-démographique des besoins en logements

1.1 | La taille des ménages : une clé d'entrée des besoins en logements

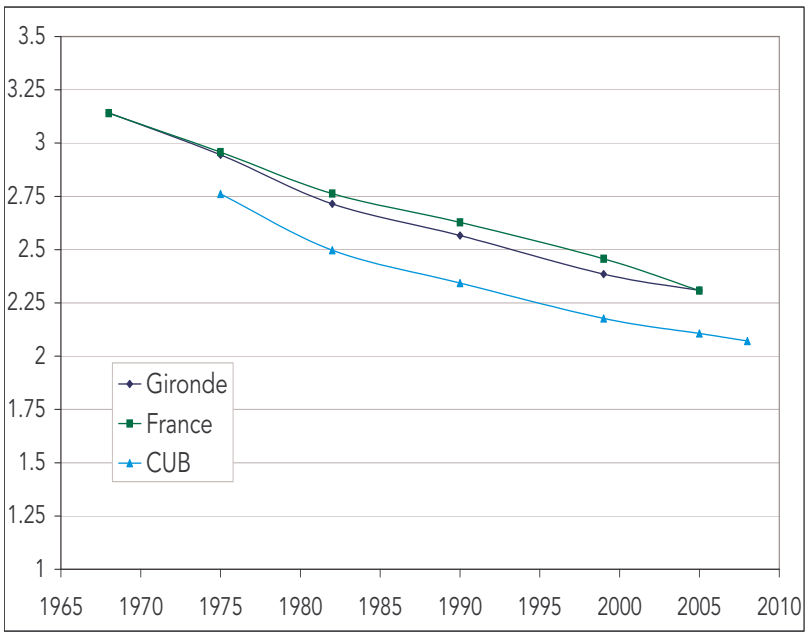
1.1.1 | Une taille des ménages en constante décrue

Passer de 3,14 personnes par ménage à 2,31 génère, pour conserver une population égale un besoin de 36 % de logements supplémentaires

La réduction de la taille des ménages est le facteur majeur des besoins en logements. En effet, à population égale, le nombre de ménages augmente, et donc le nombre de logements nécessaires également. A contrario, un stock constant de logements abritera, dans nos sociétés occidentales, de moins en moins d'individus.

La taille des ménages français est passée de 3,14 personnes en 1968 à moins de 2,31 en 2005 (cf. graphique 1). Pour 100 logements, cela représente 80 habitants de moins.

Graphique 1
Une taille des ménages qui se réduit



Source : INSEE et IEDUB

La taille des ménages de la CUB est inférieure à la moyenne girondine. Si ce phénomène est propre aux secteurs urbains où la taille moyenne des ménages est toujours inférieure à celle de leur environnement, il faut noter cependant qu'elle est localement plus réduite que celle des autres aires urbaines françaises. Ceci peut s'expliquer par une fécondité moindre en Aquitaine, qui engendre à la fois un poids moins important des moins de 15 ans dans la population totale, mais également moins de ménages ayant des enfants, et moins d'enfants en moyenne dans ces ménages.

Par ailleurs, les ruptures d'union sont plus rapides en Aquitaine que dans le reste de la France[1]
L'IEDUB estime la taille des ménages de la CUB à 2,07[2] en 2008, et de l'ensemble du département à 2,21.

1.1.2 | Quelle évolution future de la taille des ménages ?

L'évolution future de la taille des ménages est au cœur des besoins en logements. La prévoir est un exercice de haute voltige

La question de l'évolution de la taille des ménages est cruciale car elle conditionne très fortement les besoins en logements. A une large échelle, son évolution est assez prévisible : elle décroît lentement, mais cette décroissance se tasse légèrement, elle est plus logarithmique que linéaire, comme l'illustre le graphique précédent. Les déterminants de l'évolution à la baisse de la taille des ménages sont d'une part la structure par âges de la population, d'autre part les comportements dits de société.
Mais à une échelle locale, plus restreinte, cette évolution est fortement conditionnée par les variations futures de la composition par âge, et donc par les variations migratoires locales. La projection de la taille des ménages passe donc par un exercice de projection de population, qui sera développé plus loin.

1.2 | L'évolution de la société concourt à des ménages plus petits

Les phénomènes qui contribuent à la réduction de la taille des ménages et donc à l'augmentation des besoins en logements sont nombreux. Pour certains, l'ampleur de ces phénomènes, souvent sous-estimés, ce qui a conduit à une constante sous-estimation des besoins en logements dans les années 90 notamment, peut être qualifiée de «choc sociologique[3]».

1.2.1 | Vivre seul

Des logements pour personnes seules ?

En 2004, un tiers des résidences principales est occupé par une personne seule, et ce pourcentage n'a fait qu'augmenter durant les dernières décennies. Quelle est la limite maximum de cet accroissement ? D'ores et déjà, la Suède a passé le seuil des 50% de personnes vivant seules (cf. graphique 2).

1|Partenariat a'urba - IEDUB (institut des études démographiques de l'Université de Bordeaux - De la prospective démographique à l'appréhension des besoins en logements : mise en oeuvre pour la CUB et nouvelles perspectives de recherche - 2008.
2|Ce chiffre est supérieur à celui issu du fichier FILOCOM dont le nombre d'habitants semble très sous-estimé pour des communes comme Talence ou Bordeaux. Selon cette source, le nombre de résidents à Talence s'élèverait à seulement 33 900 habitants, alors que l'INSEE l'estime à 41 400 au 1er janvier 2005. De même, on observe près de 16 000 habitants d'écart entre ces sources pour Bordeaux.
3|Demande de logement : la réalité du choc sociologique - L'Observateur de l'immobilier - Crédit Foncier - n° hors série - novembre 2006

1 | Une approche socio-démographique des besoins en logements

14% de la population vivent seuls. Si dans les âges les plus jeunes, vivre seul est souvent le fait de jeunes urbains résidant en habitat collectif à proximité des centres-villes et représente souvent une parenthèse entre la décohabitation juvénile et la mise en couple, habiter seul signifie aussi souvent vieillir seul (cf. tableau 1). Le vieillissement est un processus de fabrication de personnes seules et l'ampleur du phénomène prévu pour ces prochaines années (cf. infra) générera une importante population isolée.

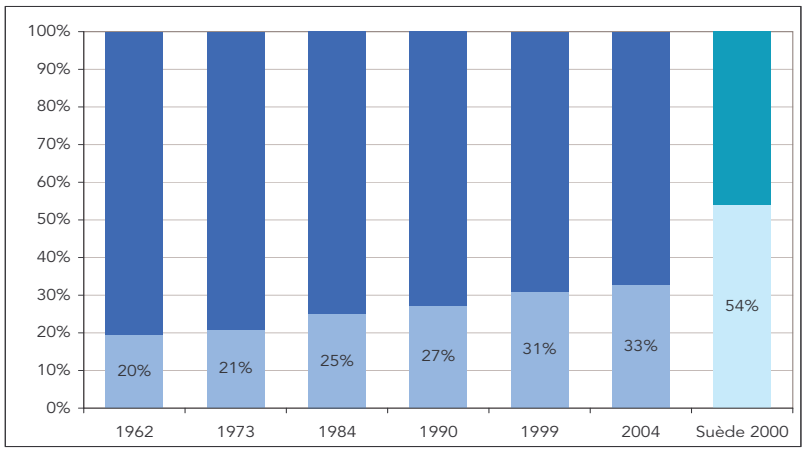
Aujourd'hui, le désir ou le besoin de vivre seul peut être contrecarré par les difficultés de logement. Des jeunes ne peuvent décohabiter du domicile parental faute d'offre adaptée à leurs ressources encore modestes ou non stables. Plus dramatique, des couples divorcés se voient contraints de poursuivre une cohabitation forcée faute de solution logement. Il ne s'agit dans ces cas pas tant d'avoir une offre disponible que de disposer d'une offre adaptée, en particulier au niveau financier.

Tableau 1
Personnes seules selon l'âge

	60-64 ans	65-69 ans	70-74 ans	75-79 ans	80-84 ans	85-89 ans
1968	15%	22%	28%	33%	31%	26%
1999	18%	22%	30%	38%	43%	42%

Source : INSEE

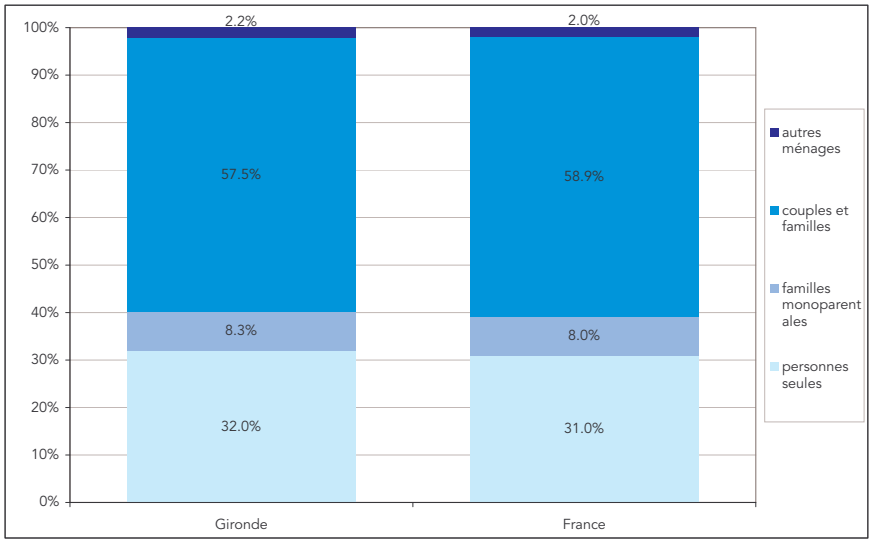
Graphique 2
La croissance des logements occupés par une seule personne



Source : INSEE - France

Graphique 3

Un peu plus de personnes seules en Gironde



Source : INSEE 1999

1.2.2 | Vivre ensemble séparément

Un souhait croissant de pouvoir vivre à deux, mais dans deux logements. Encore faut-il avoir les moyens

Les couples SDC[4] « sans domicile commun » étaient plutôt l'apanage des jeunes, étape plus ou moins longue avant un domicile commun, permettant à la fois une vie en couple et de répondre à un besoin d'autonomie. Ce phénomène se diffuse maintenant, pour différentes raisons parmi lesquelles le niveau du pouvoir d'achat entre en jeu, dans une population plus âgée, souvent après une première séparation et notamment en présence d'enfants. On peut alors observer une cohabitation intermittente, voire alternée, conduisant parfois à une mise en couple mais pouvant cependant persister de manière durable.
Ce recul de la mise en couple et la multiplication des étapes préalables est un facteur d'accroissement de la demande en logements mais également de diversification de la demande, tant du point de vue du type d'habitat que du nombre de pièces.

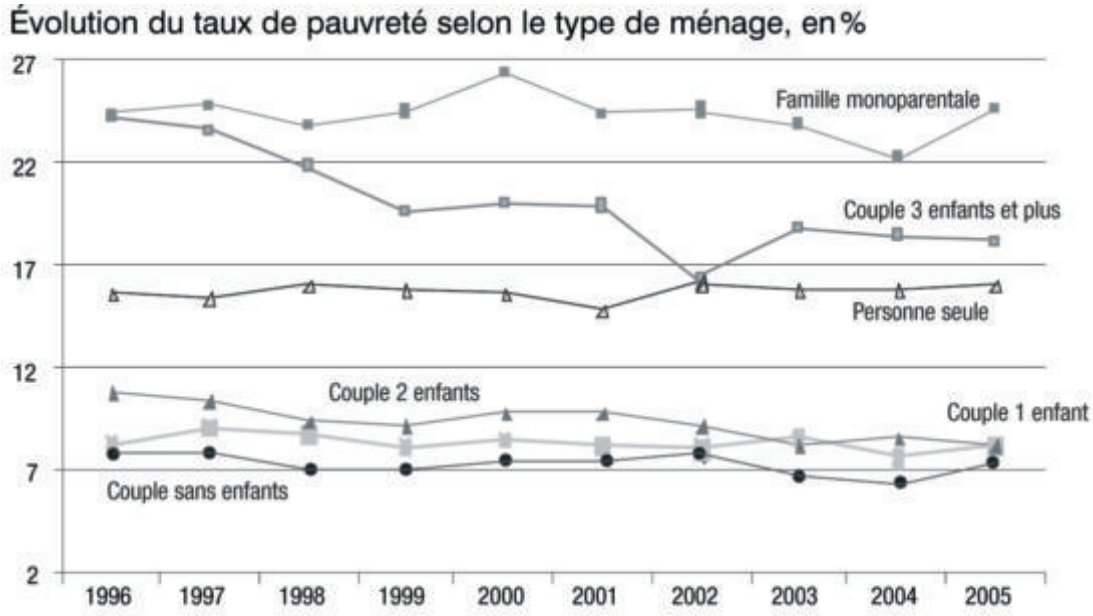
1.2.3 | Vivre seul(e) avec ses enfants

Des ménages qui ont des difficultés majeures pour vivre dans de bonnes conditions

Les ménages monoparentaux représentent aujourd'hui 18% des ménages ayant des enfants de moins de 25 ans et sont essentiellement composés de femmes avec enfants (à plus de 85%).
Ces femmes vivant seules avec leurs enfants, n'ayant pas recomposé un nouveau couple, sont globalement d'un profil plus modeste que les ménages avec enfant à charge. Elles ont moins fréquemment une activité professionnelle, ont un niveau d'instruction moins élevé, sont plus sévèrement touchées par le chômage et, lorsqu'elles travaillent, sont plus fréquemment à temps partiel. La question de l'accès et du coût des gardes d'enfants et de l'accueil périscolaire est à considérer, les difficultés engendrées pouvant mener les mères à cesser leur activité professionnelle.

[4] In l'Observateur de l'immobilier - Crédit Foncier - n° hors série - novembre 2006

Graphique 4
Le taux de pauvreté des ménages monoparentaux



Source : rapport 2007-2008 de l'observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale

Ces ménages sont une des catégories les plus exposées en termes de difficultés de logement. Elles sont fréquemment locataires du parc social (cf. tableau 2) et leurs conditions de vie se rapprochent de celles des travailleurs pauvres. En Gironde, les parents isolés forment le quart des allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales, mais constituent 56% des allocataires à bas revenus. Pour 38% de ces ménages, plus de la moitié des ressources proviennent des prestations versées par la CAF. Du fait de ces faibles ressources, ces familles sont sur-représentées dans les quartiers sensibles qui offrent les produits-logements les moins chers : pour le quartier Lyautey-Champ de courses d'Eysines, 35% des allocataires de la CAF sont des familles monoparentales, contre 19% dans l'ensemble de la commune.

Le logement représente globalement 13% du budget pour un couple contre 21% du budget d'une famille monoparentale1. Plus inquiétant est l'écart entre les autres postes de dépenses des couples et des familles monoparentales qui ont une dépense moyenne en produits alimentaires inférieure de 40% à celle des couples avec enfants (30% inférieure pour les dépenses de santé, 45% inférieure pour les dépenses liées aux loisirs).

Les enquêtes sur la satisfaction montrent également que c'est la catégorie de ménages la plus insatisfaite de ses conditions de logement.

Tableau 2
Le statut des familles monoparentales

Propriétaires	30,5%
Locataires d'un local loué vide	65,5%
dont secteur social	40,9%
dont secteur libre	24,6%
Autres statuts	4,0%
Ensemble	100%

Source : INSEE

Une enquête menée localement par une sociologue[6] confirme bien que, du fait de leurs faibles revenus, ces parents isolés sont dans la plupart des cas dans l'impossibilité de répondre aux exigences des agences immobilières du secteur privé. Aussi, être un ménage à revenu unique et avoir une dépendance aux prestations sociales comme ressources, les fait paraître comme une population à risque aux yeux des agents du secteur privé et des propriétaires. De l'autre côté, la saturation du parc social et les temps d'attente pour accéder à un logement social entraînent ces familles dans un cercle vicieux.

Les difficultés les plus courantes sont les conditions posées par les agences immobilières : les cautions nécessaires et les frais d'agences demandés sont pour la plupart inabordables. Ces contraintes, ainsi que les refus relativement fréquents des agences immobilières et des propriétaires, laissent un fort sentiment de discrimination chez les personnes interrogées, quelle que soit leur origine ethnique. Parmi l'échantillon, 15% reconnaissent avoir caché leur situation de monoparentalité lors des recherches de logement.

Outre la question de la réponse aux besoins du parent à qui la garde des enfants est confiée, émergent les besoins de l'autre parent, qui doit pouvoir accueillir dans des conditions satisfaisantes son ou ses enfants. Au-delà même de la garde alternée (qui concernait 105 000 enfants en 2004), le fait de recevoir ses enfants quelques jours dans la semaine ou le mois nécessite une chambre identifiée, pour un ménage officiellement composé d'une seule personne.

[5] INSEE - Enquête budget des ménages - 2006
[6] Voir synthèse de l'enquête en annexe

1.2.4 | Vivre avec les enfants de l'autre

Faire cohabiter des personnes sans lien de filiation peut se révéler difficile

La recomposition des familles peut être considérée comme le seul facteur d'augmentation de la taille des ménages. Cela se traduit dans les besoins par des logements de plus grande taille, en particulier pour les familles où les enfants issus des deux parents cohabitent, ce qui représentait, en 1999, 4,3% des familles, soit 380 000 ménages, et 5,8% des enfants (plus d'un million d'enfants concernés). La nouvelle famille doit apprendre à se composer un espace de vie commun avec des nouvelles personnes, et la demande de territoires préservés, intimes, émergera. Il est en effet difficile de faire dormir dans la même chambre des enfants sans autre lien familial que celui créé par la cohabitation de leurs parents, et la présence de plusieurs pièces d'eau devient alors souhaitable, voire salutaire.

1.2.5 | Vivre à plusieurs

La co-location : aubaine pour les locataires comme pour les propriétaires

Marginale auparavant, les années 2000 ont vu se développer la co-location comme réponse à la hausse des loyers. Ce phénomène est très présent dans les communes et agglomérations étudiantes. Il se répand également dans des catégories plus âgées de population. En 2006, d'après une enquête IPSOS, 20% des 15-44 ans ont déjà partagé ou partagent un appartement. Outre l'aspect financier d'économie d'une partie du loyer, cette pratique permet de développer une convivialité non exempte d'indépendance. L'effet pervers du développement de ce phénomène est le renchérissement des loyers des grands logements.
L'impact sur la demande et les besoins réduira la pression sur les petits logements au profit de plus grands. La difficulté tient à la quantification. Peu d'enquêtes abordent cet aspect et le système de statistique française permet difficilement cette prise en compte.

1.2.6 | Vivre en plusieurs endroits

Le développement des pluri-résidences : réservé aux plus fortunés, mais non sans impact sur les besoins

A l'inverse d'un logement partagé entre des individus sans rapports familiaux entre eux, se développe également la pluri-résidentialité, en particulier dans deux cas de figure privilégiés.

Les jeunes retraités qui en ont les moyens pratiquent souvent l'alternance entre deux résidences. C'est particulièrement fréquent en Gironde, et ceci à deux échelles différentes :

- des résidents d'autres régions françaises qui ont une résidence secondaire en Gironde dans laquelle ils habitent plusieurs mois par an (littoral mais aussi arrières-pays ruraux aux confins du Périgord et du Lot-et-Garonne). Le fait de conserver son ancien logement permet de ne pas rompre avec son réseau de convivialité constitué au fil des ans ;
- des ménages de l'agglomération bordelaise qui disposent d'une seconde résidence sur le littoral ou le bassin d'Arcachon. Leur résidence principale a longtemps été dans l'agglomération, et, au moment de la retraite, il devient difficile de distinguer le pied-à-terre du permanent.

Le deuxième cas de figure qui émerge également est la bi-résidence, plutôt le fait d'actifs aux ressources élevés, qui profitent des transports rapides pour partager leur temps de résidence, voire de travail, avec le développement de modes de travail plus « nomades » (travail à domicile, télé-travail une partie de la semaine, aménagement du temps de travail, permettant de n'être présent que quelques jours par semaine dans l'entreprise). Logique résidentielle et logique professionnelle ne coïncident pas toujours, en particulier pour les couples bi-actifs, dont l'un choisira un emploi plus éloigné. Il est estimé que 0,5% de la population active, soit environ 100 000 personnes, se trouve dans cette situation de « célibat géographique ».

Localement, nos territoires peuvent être concernés par ces « nomades ». La perspective de l'ouverture de la ligne LGV, mettant Paris à 2 heures de Bordeaux, risque de créer une demande, soit d'actifs parisiens travaillant quelques jours à Bordeaux (ils rechercheront alors une localisation centrale, pas trop éloignée de la gare Saint-Jean), soit de Bordelais allant travailler à Paris (auquel cas les besoins en logement s'exprimeront en Île-de-France).

Mais ce « nomadisme » qui mène à la bi-résidentialité peut concerner aussi les emplois saisonniers liés au tourisme, et cet aspect sera développé plus loin.

L'émergence des doubles résidences est un facteur important de réduction du nombre de personnes par logement.

1.3 | Le vieillissement : un processus de création de petits ménages

1.3.1 | Un poids croissant

57 000 séniors supplémentaires dans la CUB en 2035
160 000 de plus en Gironde

Rappelons que l'impact des phénomènes naturels, c'est-à-dire de la fécondité et de la mortalité, est faible sur l'évolution future de la population et sa structure par âges, que cela soit à court ou même moyen terme. Même une crise sanitaire grave n'aurait qu'un impact limité sur le vieillissement.
Selon l'INSEE[7], la part des plus de 60 ans en Aquitaine passerait de 24% à 33,1% entre 2005 et 2030. Ceci représenterait près de 1 180 000 personnes, contre 450 000 en 1999. Parmi ceux-ci, les plus de 80 ans seraient près de 290 000.
La Gironde connaîtrait une progression proche de 100% de ses seniors : 254 600 en 1999, 442 000 en 2030, avec des pointes à 200% dans son arrière-pays rural, le bassin d'Arcachon et des secteurs comme la Vallée des Jalles.
D'après les travaux de l'IEDUB, la population des plus de 70 ans connaîtrait, d'ici 2035, au regard des évolutions récentes observées depuis 1999, des taux de variations de 33 à 218% selon les territoires (cf. tableau 3).

Tableau 3
Les personnes de plus de 70 ans en 2030

	Évolution 1999-2035 des 70 ans et plus	Part des 70 ans et plus dans la population 2035
Bordeaux	+33%	13%
Nord-Ouest	+93%	20%
Ouest	+218%	17%
Sud-Ouest	+77%	14%
Sud	+109%	17%
Rive droite	+124%	16%
Presqu'île	+143%	18%
Total CUB	+82%	15%
Reste aire urbaine	+188%	17%
Littoral girondin	+162%	26%
Reste Gironde	+79%	21%
Total Gironde	+108%	18%

Source : IEDUB

L'approfondissement de ces travaux montre que, quels que soient les hypothèses et scénarios de développement retenus, le poids des personnes âgées varierait peu au sein de la population.

[7] projections par le modèle OMPHALE, scénario central.

C'est donc une tendance lourde que les acteurs locaux ne peuvent négliger, d'autant plus qu'ils ne peuvent l'influer d'une manière ou d'une autre.

1.3.2 | Les comportements résidentiels des populations vieillissantes

Des choix de vie de plus en plus variés, mais qui questionnent les politiques urbaines

L'étude Vieillir dans la métropole bordelaise[8] rappelle que les diverses modalités de vieillissement sont :

- la vie à domicile ;
- le changement de logement, au sein de sa commune, pour un lieu de vie plus adapté en termes d'ergonomie, de proximité ou d'accessibilité ;
- le changement d'agglomération, de département ou de région, en particulier dans le cas de l'héliotropisme ou de la bi-résidence. Mais cette mobilité a tendance à ne pas être définitive ;
- le changement de commune, surtout à partir de 75 ans pour se rapprocher de services médico-sociaux plus performants, ou de l'un de ses enfants, ou encore pour entrer dans une institution.

L'étude met également en évidence que la logique dominante du « vieillir sur place » peut être remise en cause par la pression immobilière.

En effet, les conditions optimales d'adaptation observées chez les aînés à leur écosystème spatial et familial ne pourront se reproduire pour les futures générations. Les critères présidant au renouvellement de ces pratiques ne semblent pas assurés : dispersion du patrimoine à travers les héritages, ruptures des solidarités familiales par éclatement géographique des membres, étroitesse des logements urbains récents, se rajoutent à l'inadaptation du parc ancien et à la pression immobilière qui s'exercent sur les aînés isolés. Qu'elles soient propriétaires ou locataires de grands logements situés dans des secteurs de renouvellement urbain, les personnes vieillissantes sont souvent contraintes de partir plus tôt qu'elles ne l'avaient prévu.

Dans les centralités urbaines, la rotation résidentielle qui s'exerce systématiquement en faveur des nouvelles classes d'âge jeunes et solvables, génère des scénarios résidentiels incertains pour les aînés modestes de demain.

Si la ville-centre n'est plus le lieu d'accueil populaire qu'elle était, que dire des centralités secondaires de banlieue où le prix de l'habitat ne cesse de monter ? Quant au périurbain lointain, c'est lui qui sera le véritable réservoir de vieillissement de demain. Comment aménager ces secondes couronnes pavillonnaires reculées, coupées de l'urbain et mal desservies, surtout quand leur population, à partir de 75 ans, verront leur taux de motorisation chuter brutalement ? Ces choix d'implantation résidentielle, souvent faits par défaut, s'opèrent sur des confins de plus en plus excentrés et ne représentent pas des scénarios résidentiels durables.

[8] a'urba, sous la direction de Marie-Christine Bernard-Hohm - 2006

1 | Une approche socio-démographique des besoins en logements

Sans une politique d'habitat volontariste intégrant ces évolutions, les facteurs d'enracinement et de bonne adaptation des générations vieillissantes à leur milieu ne pourront pas se reproduire à l'avenir.

Un véritable risque de déracinement semble peser sur les aînés précaires de demain et il apparaît nécessaire de revisiter les programmations de logement confisquant les centralités urbaines aux moins solvables et aux plus dépendants, et les exposant ainsi aux aléas liés à l'isolement voire à l'abandon.

Loin de la reproduction de modèles hérités du passé et qui ont fait leurs preuves plus de 30 ans après-guerre, toutes ces évolutions à la fois démographiques et sociétales, non contentes d'augmenter numériquement les besoins en logements, vont vers une multiplication et une complexification des attentes. La réponse à ces besoins ne peut donc plus se permettre d'être simplement calibrée ou formatée.

2 | L'avenir du territoire

2 | L'avenir du territoire

2.1 | Un territoire façonné par les apports migratoires[9]

2.1.1 | Le poids des migrations

Les migrations sont la deuxième composante essentielle des besoins en logements, particulièrement dans des territoires si dynamiques

L'Aquitaine est la quatrième région de France par sa croissance démographique depuis 1999, derrière le Languedoc-Roussillon, le Midi-Pyrénées et la Corse[10]. Sa population s'est accrue de 1,1% par an, soit 215 000 personnes au total (l'équivalent de la commune de Saint-Médard-en-Jalles chaque année).

L'attractivité des territoires aquitains est particulièrement forte pour les franciliens qui représentent 10% (pour les très jeunes adultes) à 45% (pour les âges de sortie d'activité) des nouveaux entrants.

La Gironde, qui avait connu durant la décennie 90 un ralentissement dans sa croissance (+0,66% par an), bénéficie depuis de ce fort dynamisme, avec un taux de 1,3% par an, ce qui représente 100 000 habitants supplémentaires entre 1999 et 2006, soit l'équivalent annuel de la commune de Gujan-Mestras.

L'accroissement de la Gironde est imputable pour deux tiers à l'apport démographique, le reste étant dû à la croissance naturelle.
Pour la CUB en particulier, l'accroissement naturel est deux fois supérieur à celui de l'ensemble du département.

Au sein de la CUB, c'est le Nord-Ouest qui se révèle être le plus attractif avec un taux annuel de croissance de la population encore supérieur à 1,5% entre 1990 et 1999, après avoir atteint plus de 8% entre 1968 et 1975. Le ralentissement important du taux de croissance de la population de ce secteur résulte essentiellement de la forte diminution de la croissance migratoire.

Après avoir diminué jusqu'au début des années 1980, la population de Bordeaux intra-muros a légèrement augmenté durant les deux dernières décennies du XXème siècle pour connaître une accélération de la hausse au début des années 2000. La Rive Droite a connu une évolution inverse : après une forte croissance démographique jusqu'en 1982, la population n'a que faiblement augmenté de 1982 à 1999, les évolutions récentes restant incertaines en raison de la non-exhaustivité des données du recensement rénové de population.

[9]|L'essentiel des informations fournies dans cette partie est issu du partenariat de recherche a-urba-IEDUB : Populations et territoires girondins en 2035, entre futur ordinaire et destinées spécifiques - juin 2007
[10]|cf. INSEE Première n°1058 - janvier 2006 - Enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005 ; la croissance démographique s'étend toujours plus loin des villes.

D'autres territoires girondins connaissent une croissance de la population très marquée et significativement due à la croissance migratoire : le Bassin d'Arcachon, par exemple, (entre +1,5 et +2% par an depuis 1975) avec un léger déficit naturel. L'augmentation de la population du Bassin résulte donc uniquement de l'installation de nouveaux habitants. Il en est de même pour d'autres territoires girondins comme le Langonnais, le Libournais ou le Médoc.

2.1.2 | L'impact des migrations sur la structure par âge

Des migrations qui freinent le vieillissement des territoires locaux

Les migrations ont un impact très fort sur le profil des territoires, induisant des structures par âges bien distinctes.
En effet, la composition par âge de Bordeaux est très déformée par une immigration d'étudiants qui double le poids des 20- 29 ans dans la population. Mais par la suite, ces personnes vont chercher du travail ailleurs, et surtout, vont constituer leur famille à l'extérieur du centre ville, marquant ainsi un déficit.
Le reste de la CUB est dans une situation transitoire et constitue un territoire hétérogène au regard de l'impact des migrations. Le Sud-Ouest de la CUB présente une image atténuée de Bordeaux : un gonflement du poids des très jeunes adultes grâce à une arrivée importante d'étudiants et un faible maintien de cette population au-delà de l'âge de fin d'études. L'ensemble des autres territoires de la CUB se rapproche du profil de la couronne périurbaine de Bordeaux, qui se caractérise à l'inverse par l'arrivée de familles et des départs de très jeunes adultes. La population y est encore relativement jeune, on peut donc s'attendre à observer une forte croissance démographique, même amoindrie par la hausse des départs de très jeunes adultes pour leurs études.

A l'exception de l'âge des études, la population du littoral girondin augmente fortement sous l'effet des migrations. En revanche, l'arrivée se situant à tous les âges, l'effet vieillissant des migrations n'est pas si fort bien que l'impact soit important en termes d'effectifs (gain de plus de 18 000 personnes).
Le reste de la Gironde présente un profil semblable à celui du littoral, à la différence que l'impact des migrations y est moindre (plus de 8 000 personnes environ pour une population trois fois plus grande) en raison de départs d'étudiants plus fréquents et d'un apport migratoire moins fort aux autres âges.

2.1.3 | Les dynamiques d'étalement urbain autour de l'agglomération bordelaise

Des parcours où se croisent mouvements centrifuges et centripètes

L'étalement urbain autour de Bordeaux s'apparenterait plutôt à une réaction en chaîne résultant de la combinaison de changements de comportement migratoire assez modestes. Il s'illustre par un mouvement centrifuge par vagues concernant essentiellement les familles en cours de constitution (enfants de moins de 12 ans et adultes de 27 à 45 ans) :

- départs de la ville centre vers les communes périphériques de la CUB au cours des années 1950 et 1960 ;

- départs vers les communes périphériques plus lointaines, dans la direction d'Arcachon ou de Libourne au cours des années 1970;
- formation de la couronne périurbaine telle qu'elle est définie aujourd'hui à la fin des années 1970 et au début des années 1980 ;
- poursuite du mouvement jusque dans les années 1990 ;
- regain d'intensité depuis 1999 (départs de la couronne périurbaine vers les communes de l'espace rural girondin).

Le mouvement centrifuge par vagues, concernant essentiellement les familles en cours de constitution, est depuis quelques temps en partie compensé par un mouvement centripète de départ des jeunes adultes depuis les parties périphériques vers la ville-centre.

Ce mouvement centripète concerne des adultes d'autant plus jeunes que le territoire de départ est périphérique :
- pour l'espace rural girondin et l'Aquitaine extra-girondine, il s'agit de très jeunes adultes (de 17 à 24 ans), essentiellement étudiants ;
- pour la CUB ou l'agglomération hors CUB il s'agit par essentiellement d'adultes un peu plus âgés (22 à 30 ans), à l'orée de la constitution de la famille (migrations plutôt pour cause d'insertion professionnelle).

Les échanges de la périphérie vers la ville-centre existent depuis très longtemps mais il se sont renforcés :
- avec la croissance de la proportion de bacheliers dans les générations ;
- avec un mécanisme propre à la dynamique de l'étalement urbain : les enfants des familles massivement installées dans la périphérie atteignent les âges adultes et constituent alors un réservoir conséquent pour les migrations vers la ville centre.

Depuis 1999, il semble même se dégager un niveau de compensation légèrement supérieur, se traduisant par un solde migratoire moins déficitaire entre Bordeaux et les communes de sa périphérie.

Les conséquences du très probable maintien des flux actuels de jeunes adultes sont le risque de la poursuite des ségrégations démographiques et/ou sociales :
- une spécialisation de l'habitat des villes centres des grandes agglomérations vers des petits logements causant le départ des familles vers la périphérie ;
- une désertification du milieu rural dans les régions moins attractives ;
- une accélération de l'étalement urbain dans les régions attractives ;
- une dispersion des générations d'une même lignée à travers les régions métropolitaines entraînant des solidarités familiales plus difficiles et une prise en charge plus coûteuse par la collectivité des personnes aux âges très élevés, dont la part ne cesse de croître.

Les âges de sortie d'activité (55-74 ans) se caractérisent par des migrations depuis les villes-centres et les banlieues vers les zones littorales et rurales.

Entre 75 et 100 ans, les migrations correspondent à des personnes dépendantes. Elles tendent à progressivement glisser vers des âges de plus en plus élevés (amélioration de la santé et des conditions de vie aux grands âges) et ont pour destination des collectivités qui, dans les grandes aires urbaines, sont relativement dispersées entre les différentes couronnes.
De ce fait, si la probabilité de migrer depuis les parties périphériques des grandes aires urbaines vers les villes-centres s'accroît de 75 à 100 ans, il en va de même des probabilités de quitter les parties centrales vers les parties périphériques. Le solde migratoire aux âges très élevés est donc insignifiant.

Depuis 1999, on observe malgré tout l'émergence d'un excédent migratoire très modeste de 70-89 ans en faveur des parties les plus denses de l'agglomération bordelaise vis-à-vis des zones plus périphériques. En revanche, dans les petites aires urbaines, la concentration des collectivités accueillant les personnes âgées dépendantes est beaucoup plus importante que dans les grandes aires urbaines, ce qui se traduit par des soldes migratoires non négligeables en faveur des petites villes-centres à partir de 65 ans.

2.1.4 | Les quatre grands types de migrations

En fonction des âges, les migrations peuvent se résumer par le graphique suivant, observable à partir des comportements migratoires des 30 dernières années, et marqué par une accélération récente.

Des parcours très différenciés selon l'âge des intéressés

Le type 1 correspond aux migrations de très jeunes adultes liées à la poursuite d'études (milieu rural et petites villes et autres départements du Sud-Ouest Atlantique vers Bordeaux) et a connu une forte croissance dans les années 80-90.

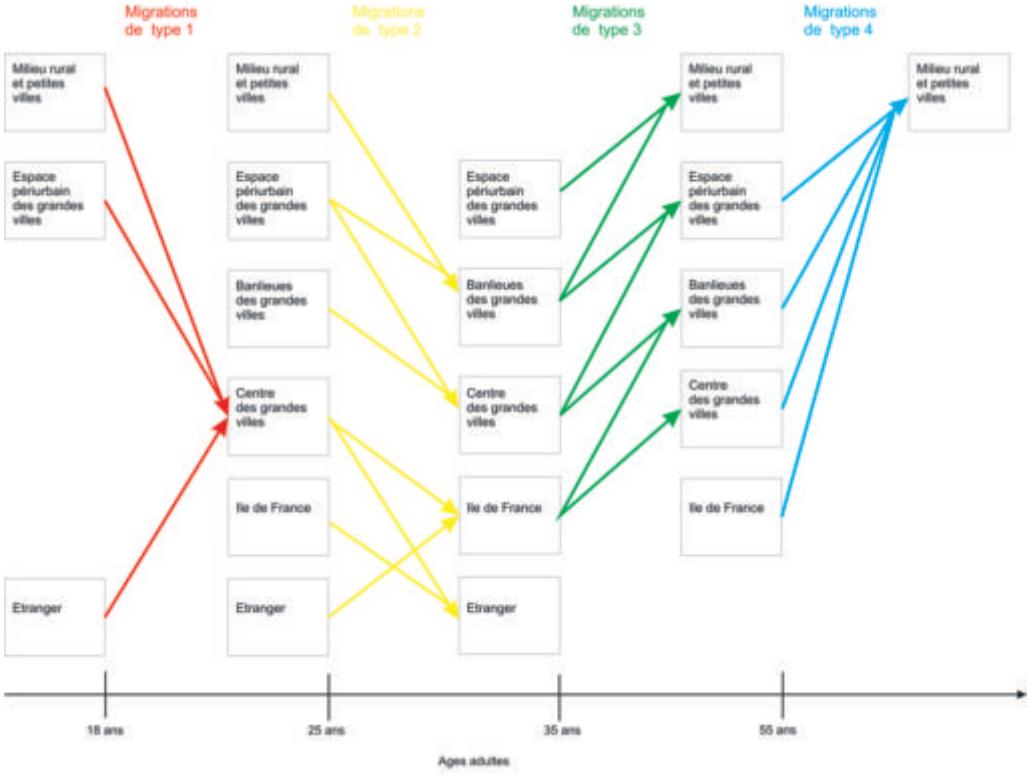
Le type 2 représente les migrations de jeunes adultes liées à l'entrée dans la vie professionnelle (Bordeaux vers Île-de-France ou étranger, reste de la CUB vers Bordeaux). Leur fréquence s'est accrue au cours des dernières années, notamment vers une Île-de-France concentrant les emplois les plus diversifiés.

Les migrations de type 3 semblent liées à « l'optimisation » de la situation des ménages au regard de leurs aspirations et modes de vie (migrations centrifuges : Bordeaux vers banlieue CUB, banlieue vers périphéries urbaines plus lointaines, périphéries urbaines lointaines vers espace rural girondin). Après un recul de leur fréquence mais non de leur volume (de par la croissance des populations impliquées) entre les années 1970 et les années 1990, ces migrations connaissent, depuis quelques années, en Aquitaine, un redémarrage vigoureux, soutenu par la forte attractivité de la région pour les jeunes adultes débutant la constitution de leur famille.

Les migrations aux âges de sortie d'activité (type 4) sont liées à une certaine amélioration du cadre de vie au regard des aspirations des ménages (migrations vers le littoral aquitain ou la Dordogne depuis l'Île-de-France notamment).

Illustration 1

Des migrations différenciées selon l'âge et la provenance



Source : IEDUB

2.2 | Les mouvements récents

2.2.1 | La poursuite de la périurbanisation

Une accentuation des tendances récentes de périurbanisation

La croissance de population de la Gironde a été très forte depuis 1999, mais s'est effectuée de manière préférentielle : 1,3% par an, et 1,11% seulement pour la CUB et 1,20% pour l'aire du SYSDAU.

Les fichiers de la taxe d'habitation montrent que la croissance des ménages touche beaucoup plus fortement le littoral et la couronne périurbaine (cf. illustration 2). De surcroît, il apparaît que ces territoires, à l'exception du Sud du bassin d'Arcachon, sont également caractérisés par la croissance des ménages ayant une ou des personnes à charge, qui révèle de manière assez fiable la présence d'enfants.

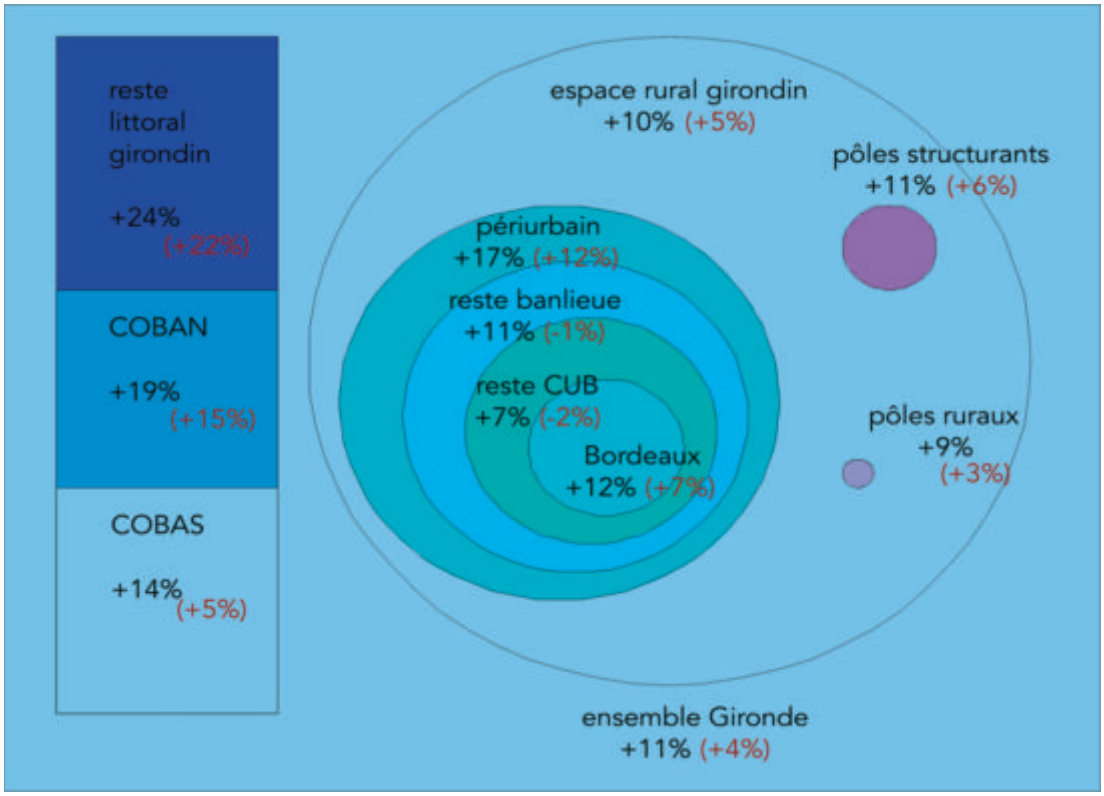
2 | L'avenir du territoire

La CUB et sa proche périphérie présentent une croissance globale moyenne, mais principalement au bénéfice de personnes seules et ménages sans enfant, puisque le nombre de ménages avec personne à charge décroît.

L'espace rural, les pôles structurants girondins et, dans une moindre mesure les pôles ruraux, présentent sensiblement la même croissance globale, mais sans toutefois observer de décroissance des ménages avec enfants.

Illustration 2

La croissance des ménages en Gironde (2000-2006) : explosion dans le littoral et le périurbain



Croissance du nombre de ménages 2000-2006 (en rouge : croissance du nombre de ménages ayant une ou des personnes à charge)

Source : fichier de la taxe d'habitation - DGI

A l'échelle des Pays Girondins, on retrouve une forte croissance dans les Pays littoraux, mais également dans le Langonnais et dans le secteur périurbain du Sud de l'agglomération, le Pays des Graves et Landes de Cernès, où, en revanche, la croissance des ménages avec personnes à charge est extrêmement modérée.

Tableau 4
Une forte croissance du nombre des ménages, et parfois des ménages avec personnes à charge

Variation du nombre de ménages 2000-2006	Total des ménages	Ménages avec personnes à charge
CUB	+9%	+1%
Pays de la Haute-Garonne	+13%	+7%
Pays des Graves et des Landes de Cernes	+14%	+2%
Pays des Landes de gascogne	+10%	+7%
Pays des Rives de Garonne	+14%	+14%
Pays du Bassin d'Arcachon	+18%	+12%
Pays du Coeur Entre-deux-Mers	+12%	+2%
Pays du Haut-Entre-deux-Mers	+9%	+3%
Pays du Libournais	+10%	+5%
Pays Médoc	+15%	+8%
Gironde	+11%	+4%

Source : fichier de la taxe d'habitation - DGI

D'après le fichier FILOCOM, ce sont 150 communes girondines, soit un quart et seulement 8% de la population, qui ont vu la taille moyenne de leurs ménages augmenter entre 2001 et 2005. Ces communes sont situées dans le Bazadais, le Coeur-Entre-Deux-Mers pour sa partie orientale, le Haut-Entre-Deux-Mers, le Pays de Coutras, le Coeur-Médoc et sont localisées dans un rayon de 35 à 50 kilomètres autour de Bordeaux.

2.2.2 | Projection des tendances actuelles

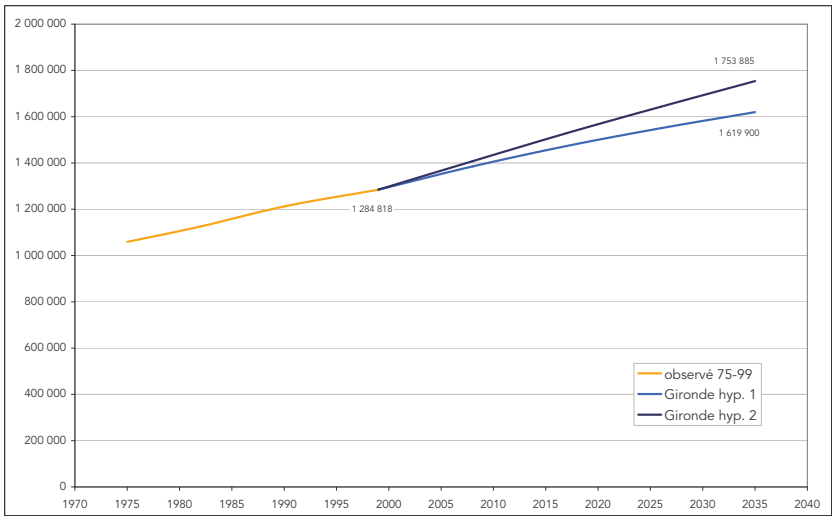
? 1 750 000 girondins en 2035 ?

L'Institut d'Études Démographiques de l'Université de Bordeaux IV s'est livré à un travail de projection et de prospective. Les résultats sont obtenus à partir de projections liées (cf. infra), qui ont le mérite de mieux prendre en compte que les projections classiques de type OMPHALE l'évolution de la structure par âge des populations concernées.

Deux hypothèses sont ici présentées :
- le prolongement des tendances 1990-1999 (hypothèse 1) ;
- le prolongement des tendances 2000-2006 (hypothèse 2).

Les évolutions récentes à l'œuvre dans les territoires girondins ont un fort impact sur ces hypothèses de « fil de l'eau », car l'écart entre ces deux tendances atteint 8% sur l'ensemble du département à l'horizon 2035, soit plus de 130 000 individus (cf. graphique 5). Ceci montre bien l'accélération des phénomènes migratoires depuis le dernier recensement général de population de 1999, en particulier dans le Pays du bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (cf. tableau 5).

Graphique 5
Projections de la population girondine à horizon 2035



Source : IEDUB

Les projections démographiques conduisent à une population girondine en croissance de +0,65% à +0,87% par an, soit une fourchette entre 1 620 000 et 1 750 000 habitants.

Hypothèse 1	Gironde	CUB	Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre	Périmètre SYSDAU	Aire Urbaine Bordelaise	reste Gironde
1999	1 284818	658 533	110 029	810 061	923 395	251 394
2008	1 384 972	703 424	125 218	872 615	99 382	260 371
2017	1 473 573	741 913	138 768	921 035	1 065 024	169 781
2026	1 550 474	777 970	149 983	964 090	1 121 829	178 661
2035	1 619 900	810 736	159 382	1 001 541	1 172 679	287 838

Taux de variation

global 1999-2035	26,1%	23,1%	44,9%	23,6%	27,0%	14,5%
annuel 1999-2035	0,65%	0,58%	1,03%	0,59%	0,67%	0,38%
annuel 1999-2008	0,84%	0,74%	1,45%	0,83%	0,88%	0,39%
annuel 1999-2017	0,69%	0,59%	1,15%	0,60%	0,71%	0,40%
annuel 2017-2028	0,57%	0,53%	0,87%	0,51%	0,58%	0,36%
annuel 2028-2035	0,49%	0,46%	0,68%	0,42%	0,49%	0,36%

Hypothèse 2	Gironde	CUB	Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre	Périmètre SYSDAU	Aire Urbaine Bordelaise	reste Gironde
1999	1 284 818	658 533	110 029	810 061	923 395	251 394
2008	1 407 590	705 835	137 829	884 352	1 1 016 486	253 275
2017	1 528 948	751 048	164 088	953 764	1 103 569	261 291
2026	1 643 115	796 660	187 184	1 018 605	1 184 248	271 684
2035	1 753 885	843 228	207 692	1 081 099	1 262 260	283 932

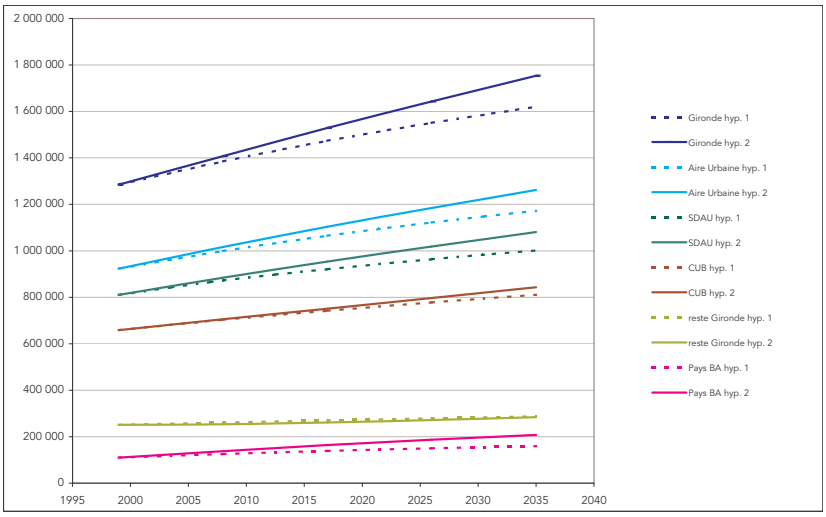
Taux de variation

global 1999-2035	36,5%	28,0%	88,8%	33,5%	36,7%	12,9%
annuel 1999-2035	0,87%	0,69%	1,78%	0,80%	0,87%	0,34%
annuel 1999-2008	1,02%	0,77%	2,53%	0,98%	1,07%	0,08%
annuel 2008-2017	0,92%	0,69%	1,96%	0,84%	0,92%	0,35%
annuel 2017-2028	0,80%	0,66%	1,47%	0,73%	0,79%	0,43%
annuel 2028-2035	0,73%	0,63%	1,16%	0,66%	0,71%	0,49%

L'hypothèse 2 verrait le poids de la CUB continuer de se réduire au sein du département, au profit du Bassin d'Arcachon et de la couronne périurbaine bordelaise. Le reste du département, caractérisé par des taux de variation beaucoup plus modérés, verrait également son poids diminuer fortement (cf. tableau suivant).

base hypothèse 2	CUB	SYSDAU	Aire Urbaine bordelaise	Aire Urbaine hors CUB	Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre	Reste du département
poids en 1999	51,3%	63,0%	71,9%	20,6%	8,6%	19,6%
poids en 2035	48,1%	61,6%	72,0%	23,9%	11,8%	16,2%

Graphique 6
Des territoires toujours en croissance



Source : IEDUB

L'ampleur des variations récentes et leurs répercussions sur l'avenir des territoires montrent la nécessité d'un projet de territoire cohérent, qui pose clairement la question de la soutenabilité d'un développement qui atteindrait +65% en 60 ans (1975-2035).

2.3 | Le calcul des besoins en logements

2.3.1 | L'importance des besoins au niveau national ; pourquoi une telle crise ?

Les calculs des besoins en logements ont mésestimé les évolutions sociologiques

Avant d'estimer les besoins en logements nécessaires au niveau local, il est important de resituer l'approche dans le contexte national.

On parle d'une situation actuelle de crise de logement paradoxale. Paradoxale parce que les ménages ont rarement eu autant de mal à se loger (cf. partie 3), et ceci alors que la production de logements neufs n'a jamais été aussi importante depuis le début des années 1970, avec plus de 435 000 logements neufs construits par an (à rapprocher des 250 000 produits en 2003). Est invoqué le retard dans la production de logements, en partie dû à des estimations insuffisantes des besoins et de la demande potentielle.

Depuis plus d'un demi-siècle, les méthodes d'estimation des besoins se fondent sur trois composantes[11] :

- une estimation du nombre de ménages, qui s'appuie habituellement sur les projections démographiques que l'INSEE réalise à partir des résultats des recensements de la population. Il convient ensuite de passer d'une projection de population à une projection du nombre des ménages et pour cela d'élaborer des hypothèses sur l'évolution des comportements de cohabitation et donc du nombre moyen de personnes par ménage ;
- la détermination de la construction nécessaire pour répondre à la demande de résidences secondaires et pour assurer une bonne fluidité du marché des logements (il s'agit en fait d'estimer la taille du parc de logements vacants. Celle-ci est estimée comme satisfaisante et nécessaire par de nombreux experts autour de 7,5% du parc total de logements) ;
- l'évaluation de la construction souhaitable pour renouveler le parc insalubre, vétuste ou obsolète.

Ces trois étapes seront approfondies localement dans les paragraphes suivants. Auparavant, il est intéressant de comprendre les raisons de la sous-estimation passée des besoins en logements.

Rappelons que l'INSEE, en avril 1997[12], estimait les besoins en logements pour la période actuelle à 240 000 à 305 000 unités.

Tableau 7
Estimation des besoins en logements par l'INSEE en 1997

Besoins estimés	1995-2000	2000-2005
Scénario haut	340 000	305 000
Scénario moyen	295 000	290 000
Scénario bas	206 000	240 000

Source : INSEE 1997

Or ces objectifs ont été atteints en termes de construction. La situation actuelle de crise prouve bien qu'il y a eu mésestimation, même si nous verrons que l'aspect quantitatif ne peut être le seul facteur explicatif des difficultés que rencontrent les ménages pour se loger.

[11]|cf. Des besoins durablement élevés - Michel Mouillard - novembre 2007 - http://www.constructif.fr
[12]|La demande potentielle de logements neufs à moyen terme - INSEE Première n°518 - avril 1999

2 | L'avenir du territoire

Il apparaît que les estimations des besoins établies dans les années 90 ont sous-évalué plusieurs des composantes de la méthode.

Les besoins des ménages n'ont pas anticipé « réalité du choc sociologique » et n'ont pas pris à leur juste mesure l'évolution des modes de vie. Par ailleurs, l'immigration internationale, ou plus précisément le solde migratoire supposé a été inférieur à la réalité. De ce fait, les besoins des ménages avaient été estimés à 210 000 entre 1995 et 2000, 184 000 après, alors qu'aujourd'hui on les estime à environ 280 000 d'ici 2010 et 250 000 après.

Le flux de construction nécessaire à compenser les logements vacants et logements captés par les résidences secondaires semble avoir été estimé de manière satisfaisante. En revanche, certaines estimations actuelles tablent sur un taux de logements vacants à 6%, c'est-à-dire le taux actuel, historiquement bas, et probablement intenable à moyen terme. De surcroît, sont généralement assimilés aux logements vacants les logements occasionnels, or, ceux-ci devraient voir leur part lentement augmenter dans le parc (cf. § 2.3.3). L'hypothèse de maintien de la part de résidences secondaires semble s'être confirmée, cependant, il conviendra, localement, d'y porter une attention accrue, compte tenu de l'ampleur du phénomène dans certains secteurs girondins.

Quant au renouvellement du parc, il présente de grandes fluctuations et est donc difficile à anticiper. Le solde entre destruction de logement, fusion de logements existants ou transformation de logements à d'autres fins d'usage et la création de logements par changement d'usage ou éclatement s'est réduit durant les années 90, passant de 50 000 logements par an durant la décennie précédente à 26 000 au début des années 90. Mais l'ambition de la politique de rénovation urbaine des grands quartiers d'habitat social doit conduire à majorer ce poste.

Aujourd'hui, les différents experts évaluent les besoins actuels à :
- Alain Jacquot (INSEE) : 350 à 400 000 logements d'ici 2010 ; 320 à 370 000 après 2010 ;
- Michel Mouillard (Université Paris X) : 425 à 450 000 logements ;
- Laurent Batsch et al. (Université Paris IX) in l'Observateur de l'Immobilier : 500 000 logements, dont 130 000 du fait des évolutions sociologiques développées en première partie[13]

13| à savoir :

• le développement du ''célibat géographique'' (+10% par an)	+ 10 000
• l'allongement du maintien à domicile des personnes âgées	+ 5 000
• les résidences secondaires ou bi-résidences des retraités	+ 40 000
• l'augmentation du nombre de familles monoparentales	+ 25 000
• le développement de la colocation	- 10 000
• la décohabitation juvénile plus précoce (1 an d'ici 15 ans)	+ 30 000
• le recul de la mise en couple	+ 30 000
soit un total de	+ 130 000

A noter que l'ensemble de ces chiffres incluent l'estimation du déficit de production des années récentes.

Les besoins ne s'expriment pas partout de la même manière. Certaines régions sont moins concernées, même si les ménages peuvent être en butte à des difficultés, mais qui seront alors plus liées à l'inadéquation entre leurs capacités financières et l'offre (cf. parties 3 à 5) qu'à une insuffisance de l'offre. Mais la Gironde, du fait de son attractivité, doit aller au-delà des besoins de sa population résidante pour satisfaire également les demandes des populations nouvelles.

2.3.2 | La projection locale des besoins des ménages : plusieurs méthodes pour des résultats semblables

Deux approches radicalement différentes et des résultats proches

Deux méthodes ont été récemment utilisées pour l'estimation des besoins locaux en logements, par le CODRA, à la demande de l'État, et par l'Institut d'Études Démographiques de l'Université de Bordeaux.
L'IEDUB n'étudie que les besoins démographiques à charge pour l'agence d'urbanisme d'estimer les autres composantes (renouvellement du parc, taux de vacance et de résidences secondaires). Afin de comparer les deux méthodes, nous examinerons les modalités d'estimation des seuls besoins des ménages.
L'essentiel n'est pas tant de choisir entre l'une ou l'autre méthode, mais de comparer leurs résultats, afin d'en apprécier leur cohérence. Cela permettra de vérifier qu'elles soient suffisamment robustes pour étayer le calcul des besoins en logements des territoires girondins.

Le CODRA s'appuie sur des prolongements linéaires de tendances passées.
Une taille des ménages estimée par extrapolation linéaire est appliquée à une population future, elle-même estimée à partir des tendances passées. Une variante recadre les hypothèses en forçant l'évolution à venir. Les besoins en logements ont été calculés en prenant la moyenne des deux hypothèses (appelée « coeur de cible »).

Bien que se basant sur les tendances 90-99, le CODRA constate que le coeur de cible est supérieur au rythme de construction des années 2000-2004. Or la population croît, d'après le recensement rénové de la population à un rythme important, supérieur à l'hypothèse haute « recadrée ».

Ce décalage s'explique notamment par la prise en compte de la taille des ménages girondins. Celle-ci a d'une part été surévaluée par l'utilisation de la population totale et non la population des ménages. Mais cette surestimation a été partiellement atténuée par l'application d'une décroissance linéaire. Or c'est vraisemblablement une décroissance plus lente, de type logarithmique, qui doit être appliquée.

2 | L'avenir du territoire

L'IEDUB développe une démarche plus complexe et affinée.

La méthode est basée sur les projections de population dites liées (en opposition aux projections autonomes), elles comprennent trois étapes :
Tout d'abord, est projetée sans migrations, pour un horizon de 9 ans[14], la population de tous les territoires par la méthode des composantes. On applique ainsi à la population de chaque territoire les quotients de mortalité par sexe et âge et les taux de fécondité par âge pour obtenir ce que serait au bout de 9 ans la population du territoire s'il n'était plus affecté par les mouvements migratoires.

Ensuite, sont appliqués aux effectifs obtenus, pour chaque sexe et chaque âge, leur répartition par territoires de résidence au bout de 9 ans. Cette répartition varie évidemment en fonction des hypothèses qui se structurent autour de la répartition par territoire de résidence en 1999 de la population en 1999 issue de la population du territoire en 1990.

Enfin, on regroupe les effectifs de chaque sexe et âge à la fin de l'intervalle de 9 ans, non plus en fonction de leur territoire d'origine au début de l'intervalle mais en fonction de leur territoire de résidence à la fin de l'intervalle de 9 ans. Les résultats obtenus dans cette étape forment les effectifs projetés de population de chaque territoire après 9 ans et constitueront à leur tour la population pouvant être projetée pour un nouveau bond de 9 ans.

Cette méthode est lourde et complexe et ne peut être développée que par un centre de recherche. Elle nécessite un nombre limité de territoires (40 au maximum) dont l'effectif de population doit être suffisamment important pour permettre une décomposition complète des échanges migratoires les concernant. Mais elle tient compte des caractéristiques en sexe et âge de chacun de ces territoires, ce qui introduit une richesse importante.

Plusieurs hypothèses peuvent être déclinées de cette méthode, en faisant varier les rythmes, voire en introduisant des effets produits par différentes variables ou décisions démographiques, culturelles, d'habitat, environnementales ou politiques.

Ces effectifs de population doivent ensuite être traduits en ménages.

L'évolution de la taille des ménages passe par une réflexion basée sur la notion de fraction de ménage associée à une personne d'un âge donné, ce qui permet d'incorporer les variations de la composition par âge dans l'évolution de la taille des ménages et représente donc un progrès considérable par rapport à une simple extrapolation tendancielle de la taille moyenne des ménages.

[14]|Cet intervalle de temps correspond à la durée de la dernière période inter-censitaire (1990-1999) et permet d'utiliser l'exploitation des réponses à la question de recensement 1999 concernant la résidence l'année du dernier recensement.

Construite en rapportant le nombre de personnes d'un âge donné au nombre de personnes du ménage auquel il appartient, la fraction moyenne de ménage associée à une personne d'un âge donné permet de limiter le recours à l'extrapolation. Cette dernière reste cependant en partie nécessaire, la fraction de ménage associée à une personne d'un âge donné évoluant également, et toujours à la hausse (du fait de la baisse de la taille moyenne des ménages). Il est donc retenu l'hypothèse d'un ralentissement lent mais effectif de la hausse des fractions de ménages associées à une personne d'un âge donné, mais sur un rythme non pas linéaire mais logarithmique.

La méthode utilisée par le CODRA a le mérite de se décliner sur des petites échelles, même si la marge d'erreur croît d'autant. Les projections de l'IEDUB ont l'avantage d'avoir un socle scientifique qui les rend fiables. Mais à court terme, les deux méthodes, et quels que soient les hypothèses et scénarios développés, produisent des résultats proches, s'écartant de moins de 10%.

Tableau 8
Besoins de logements liés à l'évolution des ménages

	CODRA (moyenne des deux hypothèses)	IEDUB application tendances 99-06
CUB	4 492	4 058
Gironde	9 603	9 251

2.3.3 | L'impact local des autres déterminants des besoins : vacance, renouvellement du parc, impact des résidences secondaires

La vacance en baisse, mais jusqu'où ?

Les déterminants autres que migrations et évolution des ménages sont extrêmement difficiles à quantifier

Le département a connu, comme le reste du territoire national, une baisse significative de la vacance depuis la fin des années 90.
Elle reste supérieure à la moyenne départementale dans les secteurs d'habitat ancien, où la vétusté du parc peut en partie l'expliquer, et non un éventuel manque de dynamisme.
Le chiffres présentés ci-après sont issus de la base FILOCOM, réunion de différents fichiers de l'administration fiscale, et présente une notable et classique sur-estimation, notamment dans les secteurs urbains caractérisés par une plus forte mobilité (en particulier des étudiants, difficiles à capter par la taxe d'habitation). Ils ne sont guère fiables non plus dans les secteurs à forte représentation des résidences secondaires et bi-résidences.

Tableau 9
Évolution du nombre de logements vacants dans les Pays Girondins

Logements vacants	2001		2005		évolution 01-05
	nb	%	nb	%	
CUB	33 301	9,7%	25 366	7,1%	-24%
Pays de la Haute-Garonne	3 457	10,5%	2 955	8,5%	-15%
Pays des Graves et des Landes de Cernes	1 178	4,5%	1 154	4,0%	-2%
Pays des Landes de gascogne	1 056	11,6%	933	9,8%	-12%
Pays des Rives de Garonne	2 162	10,3%	1857	8,3%	-14%
Pays du Bassin d'Arcachon	4 100	5,2%	4 277	5,1%	4%
Pays du Coeur Entre-deux-Mers	2 675	7,8%	2 781	7,6%	4%
Pays du Haut-Entre-deux-Mers	1 787	14,7%	1871	14,7%	5%
Pays du Libournais	8 177	12,7%	7 971	11,8%	-3%
Pays Médoc	5 757	10,6%	4 747	8,2%	-18%
Gironde	63 650	9,4%	53 912	7,6%	-15%

Source : FILOCOM

La source INSEE estimait à 6,5% le taux de vacance dans le département (en baisse de 7,2% depuis 1990), auquel il convient de rajouter 0,8% de logements occasionnels.

Pour la projection des besoins en logements, il est estimé, au niveau national, qu'un taux de logements vacants et occasionnels de 7,5% est nécessaire pour assurer une bonne fluidité du marché, c'est-à-dire un parc sans tension particulière. Or depuis 2002, ce parc est de l'ordre de 6,8%, taux le plus bas depuis 1968.
Il est donc important de ne pas sous-estimer ce poste dans les projections et de le maintenir à 7,5% minimum.

Le renouvellement du parc, un rythme soutenu
Dans la CUB, 17% de la construction réalisée entre 90 et 99 a servi à compenser et renouveler un parc insalubre, vétuste ou obsolète. Dans l'ensemble de la Gironde, ce ne sont pas moins de 20% de la construction neuve qui ont été consacrés au renouvellement du parc. Cette proportion dépasse 30% dans les Landes de Gascogne et le Haut-Entre-Deux-Mers.

Tableau 10
Contribution de la construction neuve au renouvellement du parc de logements entre 1990 et 1999

CUB	17%
Pays de la Haute-Garonne	27%
Pays des Graves et des Landes de Cernes	13%
Pays des Landes de gascogne	36%
Pays des Rives de Garonne	9%
Pays du Bassin d'Arcachon	13%
Pays du Coeur Entre-deux-Mers	18%
Pays du Haut-Entre-deux-Mers	43%
Pays du Libournais	30%
Pays Médoc	27%
Gironde	20%

Source : INSEE

Rapporté à l'ensemble du parc de logements de 1990, cela signifie que près de 3% des logements ont été renouvelés (0,3% par an). On ne peut aujourd'hui envisager un taux plus bas, en particulier dans l'agglomération où la rénovation urbaine doit engendrer des démolitions de logements pendant quelques années encore. On peut également penser les principes de développement durable vont conduire à des interventions publiques plus fortes dans les centres-bourgs et centres-villes dans l'objectif de constituer une ville de proximité accessible et durable.

Les résidences secondaires : un fort impact sur les territoires girondins
Une part de la construction neuve est destinée à l'habitat secondaire. Cela ne signifie pas que toutes les résidences secondaires font partie du parc neuf, une partie venant du parc ancien par changement d'affectation, mais qu'il faut prendre en compte cette réalité, estimer cette proportion dans le futur pour l'ajouter aux objectifs de construction pour les besoins des ménages.

Or localement, la part de construction captée par les résidences secondaires est importante. Si leur part a très légèrement diminué dans le département entre 1990 et 1999, cela correspond néanmoins à une augmentation de près de 5 000 unités. Les tendances récentes semblent confirmer cet infléchissement avec une réduction de la part des résidences secondaires dans le parc de logements.
Territorialement, respectivement 27% et 39% de l'augmentation du nombre total de logements dans les Pays du Bassin d'Arcachon et du Pays Médoc sont à imputer à l'augmentation du nombre de résidences secondaires.

Tableau 11
Évolution des résidences secondaires dans le parc de logements

	1990	1999	évolution 90-99	contribution des résidences secondaires à l'évolution du nombre de logements entre 1990 et 1999
CUB	0,6%	0,6%	17%	1%
Pays de la Haute-Garonne	4,8%	3,4%	-25%	-20%
Pays des Graves et des Landes de Cernes	3,0%	1,7%	-36%	-7%
Pays des Landes de gascogne	9,2%	8,9%	0%	-1%
Pays des Rives de Garonne	4,3%	3,2%	-18%	-9%
Pays du Bassin d'Arcachon	36,9%	35,4%	14%	27%
Pays du Coeur Entre-deux-Mers	2,8%	2,1%	-18%	-4%
Pays du Haut-Entre-deux-Mers	5,7%	5,4%	-3%	-7%
Pays du Libournais	4,3%	3,5%	-15%	-12%
Pays Médoc	35,3%	35,8%	16%	39%
Gironde	8,6%	8,5%	10%	7%

Source : INSEE

2.3.4 | De nouvelles approches ne remettant pas en cause les précédents calculs des besoins en logements

Dépasser les chiffres et s'attacher à produire de manière adaptée

Le CODRA a estimé les besoins en logements des différents Pays et EPCI girondins pour le compte de la DDE, à l'horizon 2010.
La CUB a fondé son Programme Local de l'Habitat sur des besoins en logements calculés en 2001, réévalués en 2004 et requalifiés en 2007, prolongeant l'horizon à 2012.

L'IEDUB a revisité les hypothèses de projection de population et de ménages, sur la base des chiffres les plus récents.

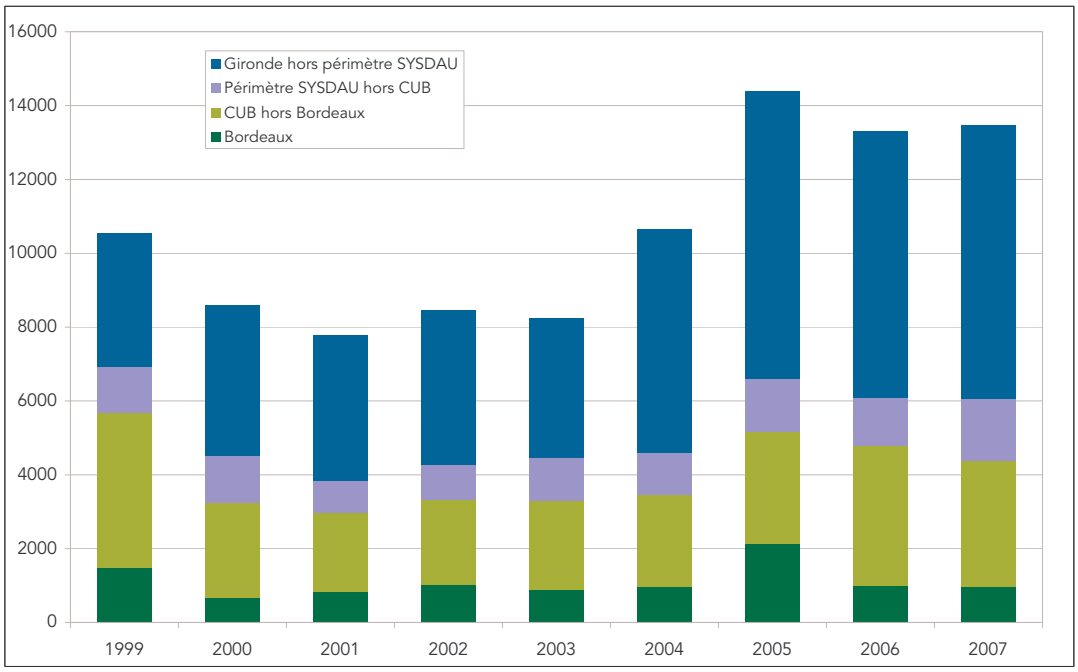
Si on applique aux différents chiffres produits la construction nécessaire à la fluidité du parc (environ 7,5%), à son renouvellement (1% dans la CUB, 0,5% pour l'ensemble du département), à la prise en considération des résidences secondaires (1% dans

la CUB, 8% dans le reste du département), on revient aux chiffres déjà affichés dans différents documents, à savoir :
• 5 000 logements nécessaires annuellement dans la CUB ;
• 7 000 dans le reste du département.

Les chiffres produits sont donc sensiblement les mêmes. Il n'y a pas lieu de réviser ou réactualiser les objectifs affichés dans le PLH de la Communauté Urbaine de Bordeaux ou l'étude CODRA, qui peuvent toujours être considérés comme valides.

Or la production de ces trois dernières années montrent que si les besoins globaux, c'est-à-dire départementaux, sont atteints, ils ne le sont pas dans le département.

Graphique 7
Une production récente géographiquement déséquilibrée



Source : déclarations d'ouverture de chantier - DRE - traitement a'urba

Aujourd'hui, l'enjeu n'est donc pas tant de discuter la précision des chiffres que de définir la nature des logements à produire, d'anticiper les besoins futurs de la population, en termes de ressources, évolution des comportements, modes de vie et modes d'habiter. Il est important également de mettre en évidence les blocages actuels du marché et les moyens de les résoudre, d'une manière à la fois rapide et durable.

3 | Le marché permet-il de répondre aux besoins ?

3 | Le marché permet-il de répondre aux besoins ?

3.1 | Un marché caractérisé par des hausses importantes

3.1.1 | Des hausses dans lesquelles l'effet d'aubaine et la spéculation ne sont pas à exclure

Une tendance à la hausse très marquée de 2001 à 2007

Les causes de ces hausses des prix observées sur l'ensemble des marchés (locatif, accession neuf ou ancien, foncier) sont multiples, prêtent toujours à discussion et ont mené à une situation partiellement déconnectée de la réalité, assimilable à un phénomène de « bulle » spéculative.

Parmi ces causes, on peut distinguer les principales :
- l'augmentation des besoins en logements sous-estimés durant la décennie 90 (cf. parties 1 et 2) créant une forte pression en termes de demande ;
- l'augmentation des coûts du foncier due à un foncier urbain rare et cher, moins facilement mobilisable ;
- l'augmentation des coûts de construction, elle-même due à de multiples raisons : renchérissement des matières premières, multiplication des réglementations, mais aussi comportement des entreprises du BTP qui ont perçu l'augmentation de la demande comme une aubaine financière ;
- le fait que l'immobilier a pu être considéré comme une valeur refuge après l'effondrement boursier de 2001, et ceci jusqu'à créer un engouement, favorisé par des taux d'intérêt réduits (et une certaine mansuétude des banques dans la délivrance des prêts) et les mesures de défiscalisation qui ont transformé l'habitat en produit financier...

Cela concourt à penser qu'il s'agit plus d'une crise de la solvabilité qu'une crise de l'offre, même si le retard de production des années 90 est lui-même un facteur explicatif de cette hausse des prix.

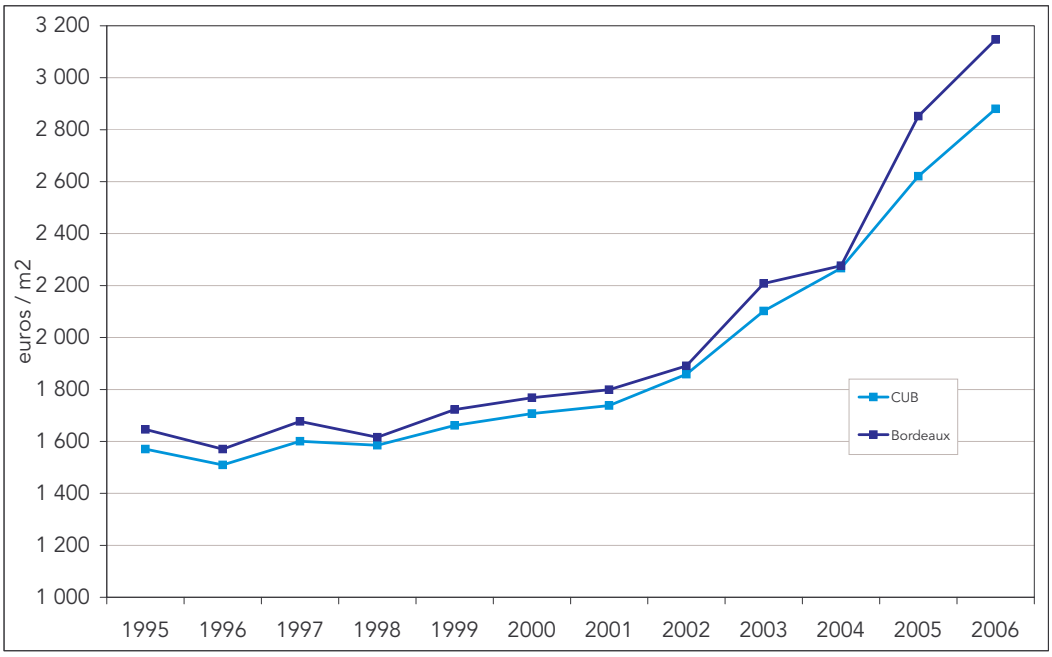
3.1.2 | Un fort rattrapage du marché local

Des évolutions locales des prix jusqu'alors inconnues

Localement, alors que le marché bordelais était considéré historiquement comme en retrait au regard d'autres agglomérations françaises, les hausses ont largement rattrapé ce retard, portant la CUB aux moyennes des grandes agglomérations françaises, et entraînant dans son sillage une large partie du département.

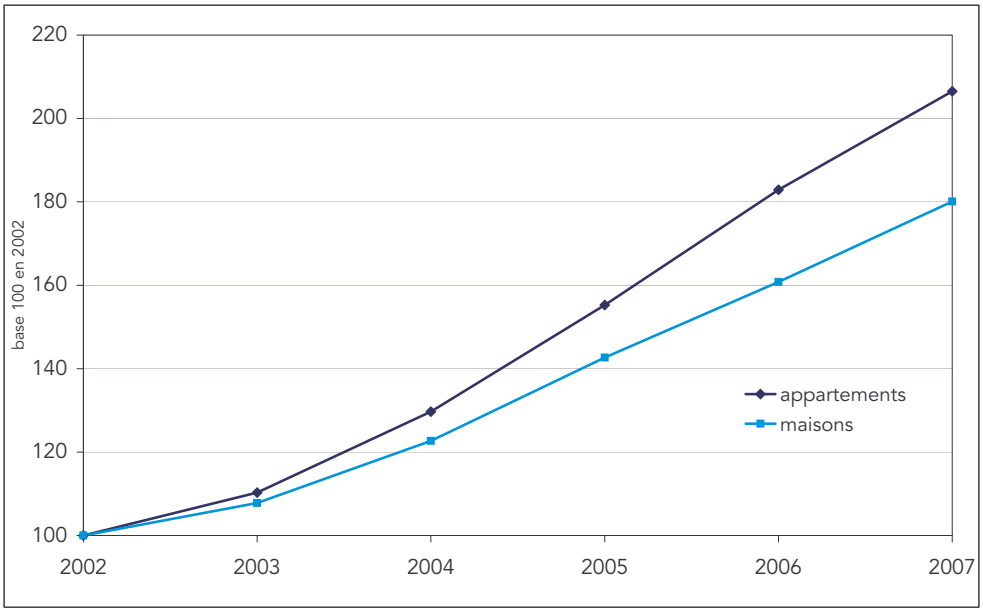
On a ainsi pu constater :
- un doublement des prix des logements neufs commercialisés sur la CUB entre 1995 et 2006 ;
- un doublement du coût des appartements anciens entre 2002 et 2007, et une hausse de +80% pour les maisons ;
- une augmentation de +30% des loyers bordelais entre 99 et 2007, et de +43% des loyers de relocation.

Graphique 8
Évolution des prix moyens des logements neufs vendus dans la CUB



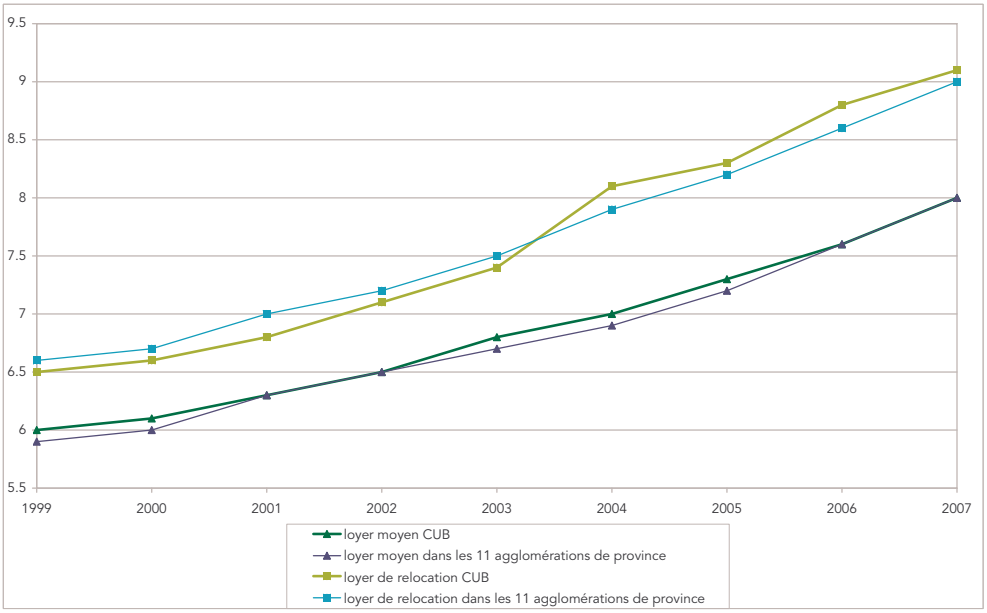
Source : ECLN

Graphique 9
Évolution des prix dans l'ancien en Gironde



Source : Immoprix

Graphique 10
Évolution des loyers dans la CUB et les autres agglomérations



Source : Enquête loyer a'urba-OLAP

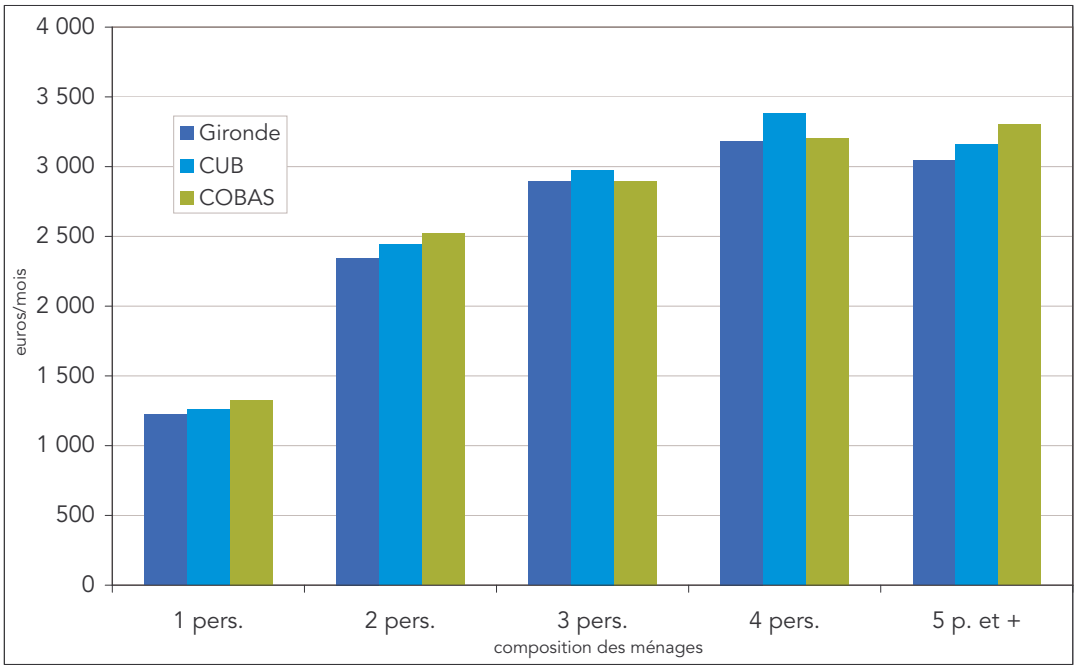
3.2 | Un décalage croissant avec les resources

3.2.1 | Un ménage girondin sur deux dispose de revenus mensuels inférieurs à 2 100 euros

Des ressources dont le niveau n'a pas suivi la courbe de croissance des prix de l'immobilier

La médiane des revenus se situait, en 2005, à 25 200 euros annuels, soit moins de 2 100 euros mensuels (et moins de 1 600 euros par mois dans la communauté de communes du Pays de Pellegrue, valeur intercommunale la plus basse).

Graphique 11
Les revenus mensuels médians des girondins



Source : revenus fiscaux des ménages - DGI/INSEE 2005

64%[15] des ménages girondins ont des ressources inférieures au plafond Hlm et 78% ont des ressources leur permettant d'accéder au logement social[16].

[15] Ressources 2005 et plafonds en vigueur à l'époque, c'est-à-dire avant leur baisse de 2008.

[16] Le PLUS est accessible avec des ressources ≤ 120% du plafond et le PLS avec des ressources ≤ 130% du plafond.

Tableau 12
Les ménages potentiellement demandeurs de logement social

	Part des ménages aux ressources inférieure à 60% du plafond Hlm	100% du plafond Hlm	130% du plafond Hlm
CUB	23,3%	58,6%	76,1%
Pays de la Haute-Garonne	30,6%	60,0%	77,2%
Pays des Graves et des Landes de Cernes	30,9%	61,0%	76,8%
Pays des Landes de gascogne	34,6%	66,3%	75,6%
Pays des Rives de Garonne	38,2%	61,1%	83,7%
Pays du Bassin d'Arcachon	41,3%	64,0%	78,2%
Pays du Coeur Entre-deux-Mers	43,0%	63,0%	84,7%
Pays du Haut-Entre-deux-Mers	44,6%	64,2%	86,4%
Pays du Libournais	44,8%	62,0%	86,0%
Pays Médoc	49,8%	60,5%	87,2%
Gironde	35,7%	64,0%	78,2%

Source : FILOCOM 2005

Plus d'un tiers des ménages girondins ont des ressources inférieures à 60% des plafonds Hlm, et sont ainsi éligibles au PLA-I, et ceci avec de fortes disparités territoriales : près d'un ménage sur deux dans le Pays du Haut-Entre-Deux-Mers.

Rappelons que cela signifie des ressources mensuelles inférieures à :
- personne seule 938€
- ménage de deux personnes 1 367 €
- ménage de trois personnes 1 614 €
- ménage de quatre personnes 1 829 €
- ménage de cinq personnes 2 140 €
- ménage de six personnes 2 412 €

L'ensemble de ces ménages n'est pas à la recherche d'un nouveau logement, il ne s'agit donc pas de les considérer comme des demandeurs. Mais une fraction d'entre eux peut avoir besoin de changer de logement prochainement. Ces éléments sur les ressources des ménages montrent que, pour beaucoup d'entre eux, l'affaire sera difficile.
Rappelons que, sur l'ensemble des ménages de la CUB, et au regard de leurs ressources et d'un taux d'effort de 30% :

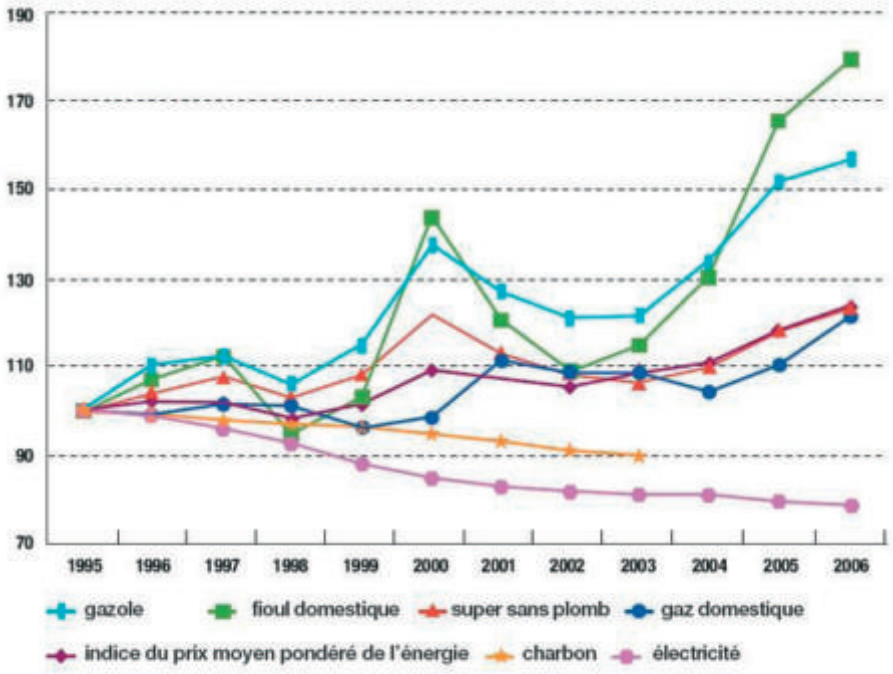
- un tiers des ménages ne peuvent consacrer plus de 290 € par mois à leur logement
- un tiers peuvent y consacrer entre 290 et 530 € ;
- et seul un tiers peut se permettre d'avoir des loyers ou mensualités supérieurs à 530 € ; et seulement 10% (soit 29 000 ménages) peuvent y consacrer 1000 euros ou plus.

3.2.2 | Des possibilités de se loger qui se réduisent
Les coûts de l'énergie qui augmentent

Une équation de plus en plus difficile à résoudre

Si les revenus des ménages girondins ont augmenté d'environ 10% entre 2001 et 2005, l'essentiel de cette augmentation a été capté par le logement et les coûts afférents, en particulier ceux liés à l'énergie, qui ont eux-mêmes fortement progressé : chauffage et transports (cf. graphique 12).

Graphique 12
Des coûts énergétiques qui augmentent également



Source : MEEDDAT

Encadré 1

Les chiffres de la précarité énergétique

7% facture énergétique moyenne dans un budget familial ; part beaucoup plus importante chez les ménages modestes

300 000 ménages français sollicitent chaque année une aide pour le règlement de factures d'énergie impayées

5 500 ménages girondins ont sollicité en 2006 une aide au fonds énergie

500 000 ménages français bénéficient du tarif « d'électricité de 1e nécessité », mais d'après EDF, beaucoup de ménages éligibles ne le demandent pas

3 millions de personnes occupent entre 600 000 et 120 000 logements insalubres

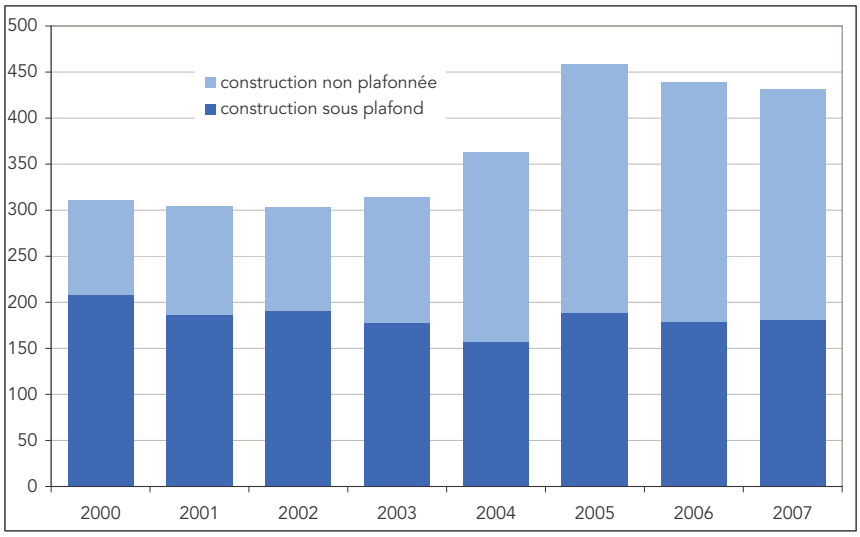
Source : ADEME & FSL 33

Une construction de moins en moins aidée

En France, la part de la construction réglementée par des plafonds de ressource[17] ne cesse de diminuer et le volume se maintient à peine.

Graphique 13

Une production à vocation sociale insuffisante - France



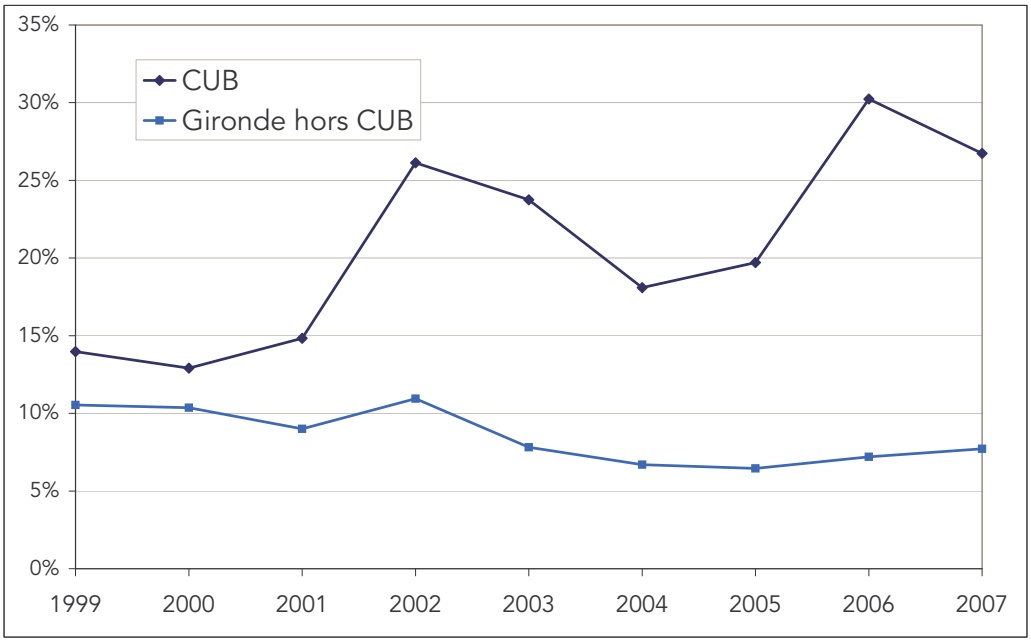
Source : rapport annuel - Fondation Abée Pierre - l'état du mal-logement en France (2007 : données provisoires).

17 PLUS, PLAI, PLS, PLI, locatif privé régimes Périssol et Besson, PTZ et prêts conventionnés.

3 | Le marché permet-il de répondre aux besoins ?

Localement, la production des organismes bailleurs stagne autour de 13% de la construction neuve (part des déclarations d'ouverture de chantier 2000-2007 déposées par des organismes bailleurs ou SEM). Elle est particulièrement faible hors de la CUB (8% de la construction) mais tend à augmenter dans la CUB (22% des DOC 2000-2007).

Tableau 14
Une production à vocation sociale insuffisante - Gironde



Source : déclarations d'ouverture de chantier - DRE - traitement a'urba

Une accession qui devient inaccessible dans les centres

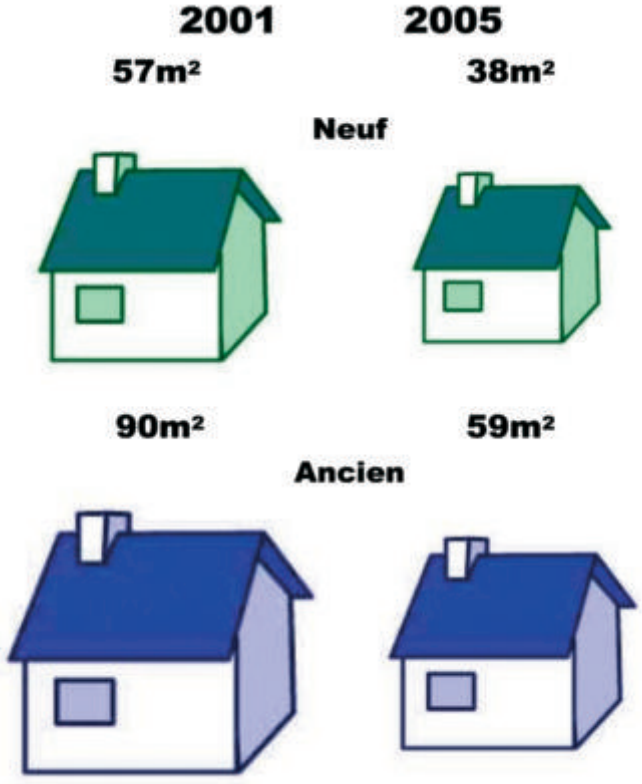
L'augmentation des coûts de l'immobilier réduit la capacité d'acquisition des ménages.

Le revenu médian girondin permettait, en 2001, d'acquérir, dans la CUB, un bien neuf de 57m^2. En 2005, il ne permettait plus que d'acquérir 38m^2. Dans l'ancien, la baisse est équivalente[18].

[18] aux conditions suivantes : taux d'effort de 30% - pas d'apport personnel - taux de 4,6% sur 15 ans - prix moyens issus de l'enquête ECLN pour le neuf, des DIA pour l'ancien.

3 | Le marché permet-il de répondre aux besoins?

Illustration 3
Une capacité d'achat en baisse



Sources et bases de calcul :
- revenu fiscal médian des ménages girondins (DGI-INSEE)
- prix issus d'ECLN et des DIA
- taux d'effort 30% sans apport personnel
- prêt sur 15 ans à 4,6%

160 000 € est le montant moyen dont disposent les ménages qui consultent l'ADIL de la Gironde pour un projet d'acquisition. Ce budget permet d'acquérir :
- un appartement de :
  - 45 à 55 m² à Bordeaux ;
  - 45 à 65 m² à Talence ;
  - 55 m² à Pessac ;
  - 65 m² à Mérignac ;
  - 60 à 70 m² au Bouscat ;
  - 50 à 75 m² à Gradignan ou Lormont...
- une maison de ville ou de bourg à La Réole, Coutras, Castillon ou Sainte-Foy, Pauillac, Abzac... généralement avec travaux ;
- une maison récente de 90 m² sur un terrain de 900 m² à Blaye ou à Cissac...
- une maison neuve de 90 m² sur un terrain de 400 m² à Castelnau...

3 | Le marché permet-il de répondre aux besoins ?

L'accès au parc locatif difficile

Les loyers de relocation dans le parc privé excluent les candidats ayant un taux d'effort supérieur à 30%. L'augmentation récente conduit à réduire de fait le nombre de locataires potentiels.

Les frais et démarches liées à un déménagement achèvent d'écarter de nombreux ménages qui auraient envisagé de changer de logement.

En effet, au-delà du fait que le loyer s'acquitte en début de terme, la location s'accompagne du dépôt de deux mois de garantie (un depuis 2008). C'est donc l'équivalent de trois mois de loyer à débourser, en plus des frais de fermeture / ouverture des compteurs, location de véhicule utilitaire, etc. La facture peut se monter à plus de 3 000 euros.

La question de la caution peut également se surajouter à ce point. La personne cautionnaire doit également disposer de ressources supérieures à trois fois le loyer. Les dispositifs de substitution existants ne sont pas toujours acceptés par les propriétaires ou gestionnaires qui pourra préférer un candidat présentant une caution parentale à un proposant un LOCAPASS.

Les ménages réfléchissent donc plus longuement avant d'envisager un changement de logement et se contentent de conditions pas totalement satisfaisantes.

Si ces dernières années, la construction de logements neufs, augmentée de la remise sur le marché de logements anciennement vacants semble numériquement satisfaisante, il n'en reste pas moins, d'une part, un retard important à combler du fait de la faiblesse de production des années 90 et, d'autre part, une inadéquation de l'offre aux capacités financières des ménages.

4 | Les conséquences de l'inadéquation de l'offre aux besoins

4 | Les conséquences de l'inadéquation de l'offre aux besoins

4.1 | Les solutions pour un ménage qui veut acheter

De nouvelles stratégies, qui s'avèrent à terme difficiles à assumer, autant pour les ménages que la collectivité

L'essentiel des mutations aujourd'hui est un marché de revente. 55% des acquéreurs ont déjà un bien et les primo-accédants ont vu leur part diminuer depuis la fin des années 90.
Satisfaire l'envie d'accession à la propriété pour un ménage primo-accédant et à budget contraint nécessite de trouver des solutions alternatives.

4.1.1 | Trouver des biens abordables

Trouver un bien abordable signifie :

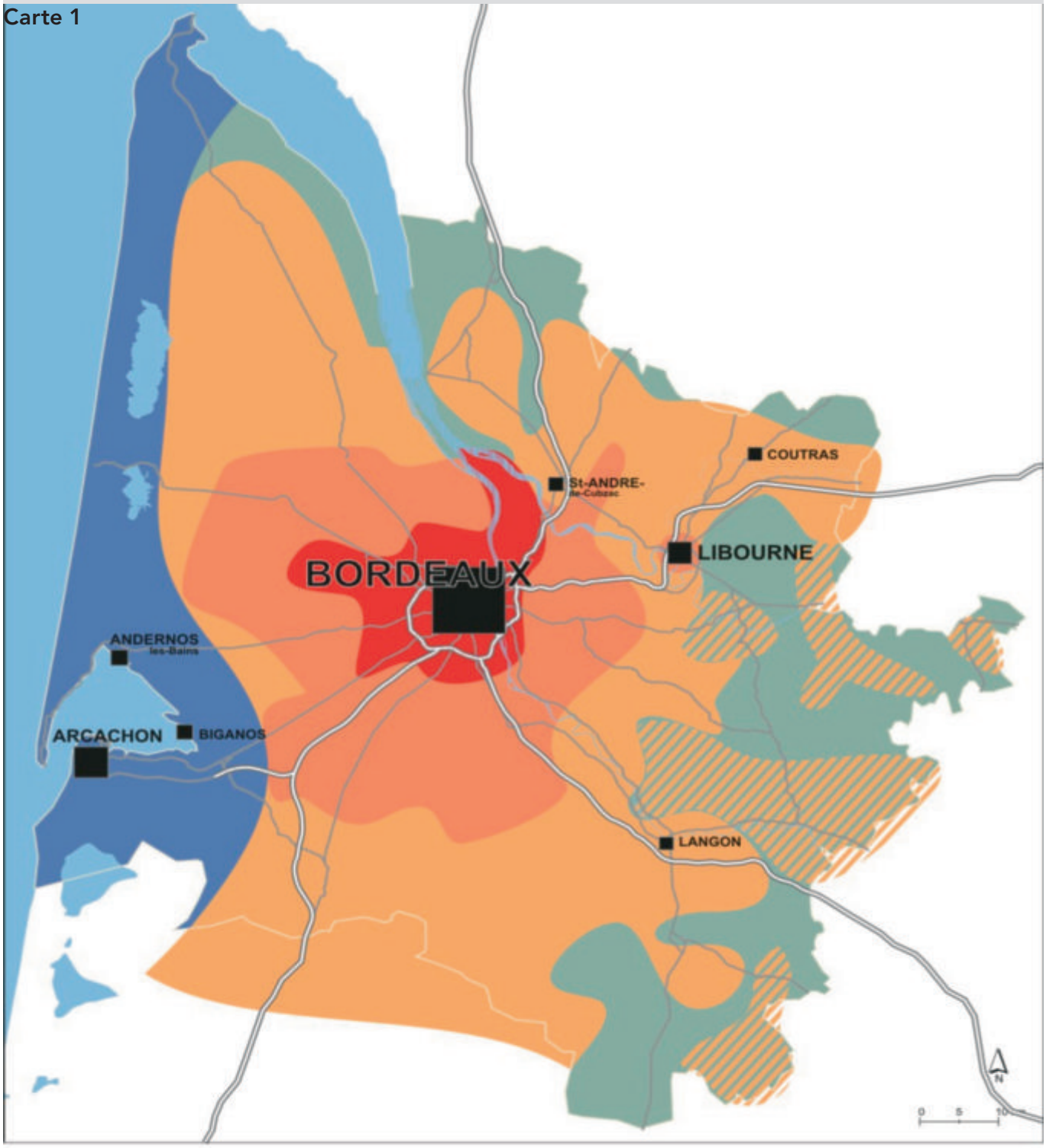
Des ménages contraints de revoir leurs ambitions à la baisse

- acheter plus petit : la taille moyenne des biens achetés par des primo-accédants à baissé de 9m^2 en 8 ans ;
- acheter de moindre qualité, au risque d'en subir les conséquences ultérieurement. Le FSL constate une augmentation des dossiers sollicitant le fonds énergie de la part de ménages ayant acheté dans le parc ancien mal chauffé et mal isolé ;
- acheter plus loin : s'éloigner des centres étant souvent perçu comme une contrainte nécessaire à la réalisation du rêve d'accession en logement individuel.

Si la question de la périurbanisation sera approfondie en partie 5, en particulier en abordant les implications et conséquences pour les ménages, on peut confirmer spatialement ce phénomène. Il se constitue en effet une troisième couronne périphérique caractérisée par une importante construction de maisons individuelles et par des ménages aux ressources inférieures à la moyenne départementale. Ce secteur de nouvelle expansion (son taux de variation annuelle des ménages était inférieur à la moyenne départementale durant les années 90 et est, depuis 2000, très largement supérieur) représente environ 10% de la population, mais un quart des PTZ consentis dans le neuf.

L'émergence de nouveaux territoires les espaces à enjeux en Gironde

Carte 1



Agglomération

Couronne périurbaine

"Pollinisation" de l'espace rural

Espace rural

Espace litoral

Sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-Carto®® - IGN ©
Droits de l'Etat réservés
Données a'urba
Traitement a'urba juin 2008

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

4.1.2 | Acheter sur un plus long terme

Un endettement dangereux et la question à terme de la revente et du capital restant

En cinq ans, la durée moyenne des emprunts immobiliers est passée de 15 à 20 ans. Les prêts sur 25 ans et 30 ans ne représentaient que 2,5% des emprunts immobiliers en 2002, contre 49,5% en 2007. Aujourd'hui, environ 1 prêt immobilier sur 6 est souscrit sur trente ans. Et ceci alors que la durée de détention d'un bien immobilier se situe aux alentours de huit ans.
Mais des durées élevées alourdissent de façon considérable le coût total du crédit et peut poser la question de la revente du bien.

Tableau 13
Coût du crédit pour 150 000 € empruntés

Durée du prêt	Taux d'intérêt + mensualités	Mensualités	Coût du crédit	Capital remboursé à 10 ans
10 ans	4,40% + 0,36%	1 592 €	41 083 €	100%
15 ans	4,60% + 0,36%	1 200 €	66 031 €	59%
20 ans	4,65% + 0,36%	1 006 €	91 479 €	39%
25 ans	4,75% + 0,36%	900 €	120 053 €	27%
30 ans	5% + 0,36%	850 €	156 084 €	19%

Source : http://www.meilleurtaux.com

Rappelons que les prêts à très long terme (40 à 50 ans) ont fait leur apparition en France en 2007.

La maison à 15 euros instituée par le gouvernement en avril 2008 contribuera à l'augmentation des durées de remboursement d'emprunt puisque, en dissociant achat du bien et du terrain, elle prévoit un dispositif courant sur 28 à 40 ans.

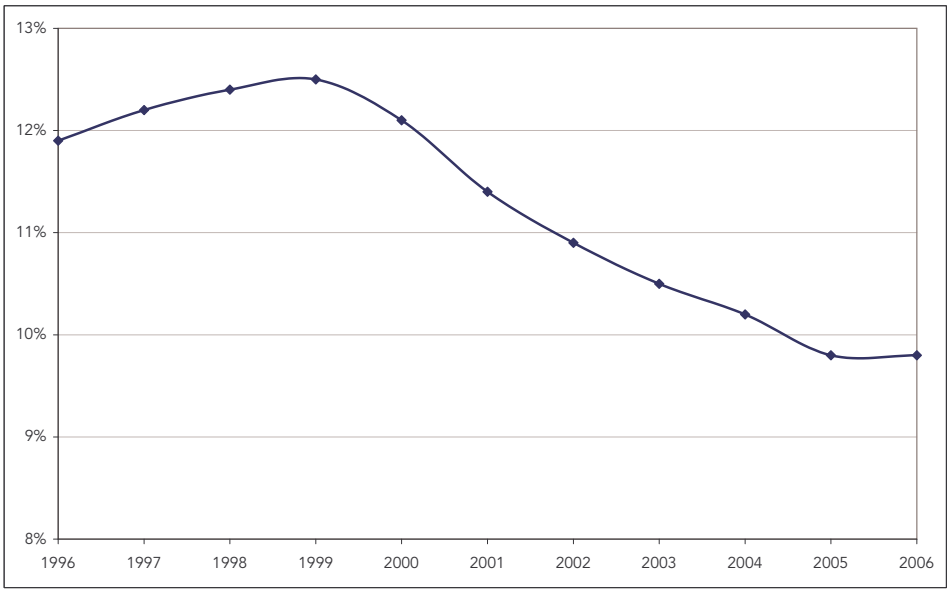
4.2 | L'impact sur les trajectoires résidentielles

4.2.1 | Une mobilité qui se réduit

De moins en moins de choix, donc de moins en moins de mobilité

Facilement mesurable dans le parc locatif social public, la mobilité est en baisse. Selon les dires d'experts, elle l'est également dans le parc privé.

Graphique 15
Des taux de mobilité en forte baisse dans le parc social



Source : USH

Les conséquences de cette baisse de la mobilité sont importantes pour la bonne fluidité des parcours résidentiels, par la saturation des parcs, en particulier des plus accessibles, et l'augmentation des situations de mal-logement (cf. § suivant).

4.2.2 | L'assignation à résidence

Ne plus pouvoir envisager la possibilité de changer de logement

Le blocage des parcours se traduira par des décohabitations rendues difficiles ou impossibles : enfants adultes ne pouvant quitter le domicile parental ou, pire, époux divorcés contraints de cohabiter (cf. § 1.2.1). Outre les conséquences sociales, cela pourra se traduire par une augmentation des situations de surpeuplement. En baisse depuis une longue période, le taux de surpeuplement a légèrement augmenté depuis l'enquête de 1996.

Il pourra également se constater auprès d'accédants à la propriété :
- l'accession éloignée pourra être ressentie comme une certaine relégation, notamment au-delà de 30-35 km du cœur de l'aire urbaine (cf. partie 5) ;
- un emprunt trop long freinera la mobilité résidentielle en obérant la revente du bien (capital non récupéré - cf. § précédent).

4.2.3 | Les mobilités descendantes

Des mobilités vécues comme des désastres personnels

La difficulté de trouver un logement adapté, notamment lors de ruptures familiales, contraindra à une mobilité descendante. L'INSEE considère, en rapport avec le modèle dominant d'accession à la propriété dans un logement individuel, comme mobilité descendante le fait :
- de déménager d'une maison pour un appartement ;
- ou de devenir locataire après avoir été propriétaire.

Tableau 14
Fréquence des raisons de séparation ou de divorce chez les emménagés récents

Ménages propriétaires devenus locataires	Ménages ayant quitté une maison pour un appartement	Ensemble des ménages mobiles
39,2%	27,6%	13,3%

Source : INSEE - ENL 2002

4.3 | Le mal-logement

L'existence de ce décalage croissant entre l'offre aux besoins s'exprime par le maintien de situations de mal-logement.

4.3.1 | La persistance de l'habitat indigne et insalubre

Un mal-logement qui s'exprime de nombreuses manières

D'après la Fondation Abbé Pierre, l'indignité par le logement progresse en France, après avoir connu deux décennies de régression : reconstitution de bidonvilles, marchands de sommeil, exposition au plomb, hôtels meublés délabrés et dangereux... Certains profitent de la saturation du parc social et de l'insuffisance du dispositif d'hébergement.

En Gironde, le repérage et le traitement de l'insalubrité ont été affichés comme axe prioritaire du PDALPD. Un groupe de travail suit régulièrement la question mais, en dépit d'un partenariat qui progresse, achoppe sur différents points :

- le repérage est difficile, tout comme la qualification. Le PPPI (parc privé potentiellement indigne, repéré par le croisement de différents indicateurs de source fiscale) ne permet seulement d'identifier, à une échelle macro-géographique, que des secteurs d'insalubrité suspectée. La Gironde va à ce sujet être département-pilote pour la création d'un observatoire de l'habitat indigne.

- les suites à donner sont complexes, et butent souvent sur la question du relogement des ménages concernés.

Les situations peuvent prendre différentes formes :
- développement de squatts et d'habitat de fortune (baraques, caravanes...),
- existence d'hôtels meublés dangereux,
- persistance d'un habitat de médiocre qualité, humide, mal chauffé et mal isolé, non conforme aux normes de sécurité (en particulier électriques et de chauffage),
- sédentarisation des campings dans les secteurs littoraux du département, avec une augmentation des emplacements loués à l'année.

Si les deux premiers cas semblent plutôt circonscrits à Bordeaux, l'habitat de mauvaise qualité semble se trouver dans l'ensemble du département, avec une sur-représentation historique dans les secteurs très ruraux de Haute-Gironde, du Haut-Entre-Deux-Mers, des Landes de Gascogne ou du Pays Paroupian. A Bordeaux cependant, on sait qu'une partie des remises sur le marché des logements vacants s'est effectuée sans remise aux normes.

Beaucoup de ces situations mènent les ménages à des situations graves de précarité énergétique, liées au mauvais équipement des logements.

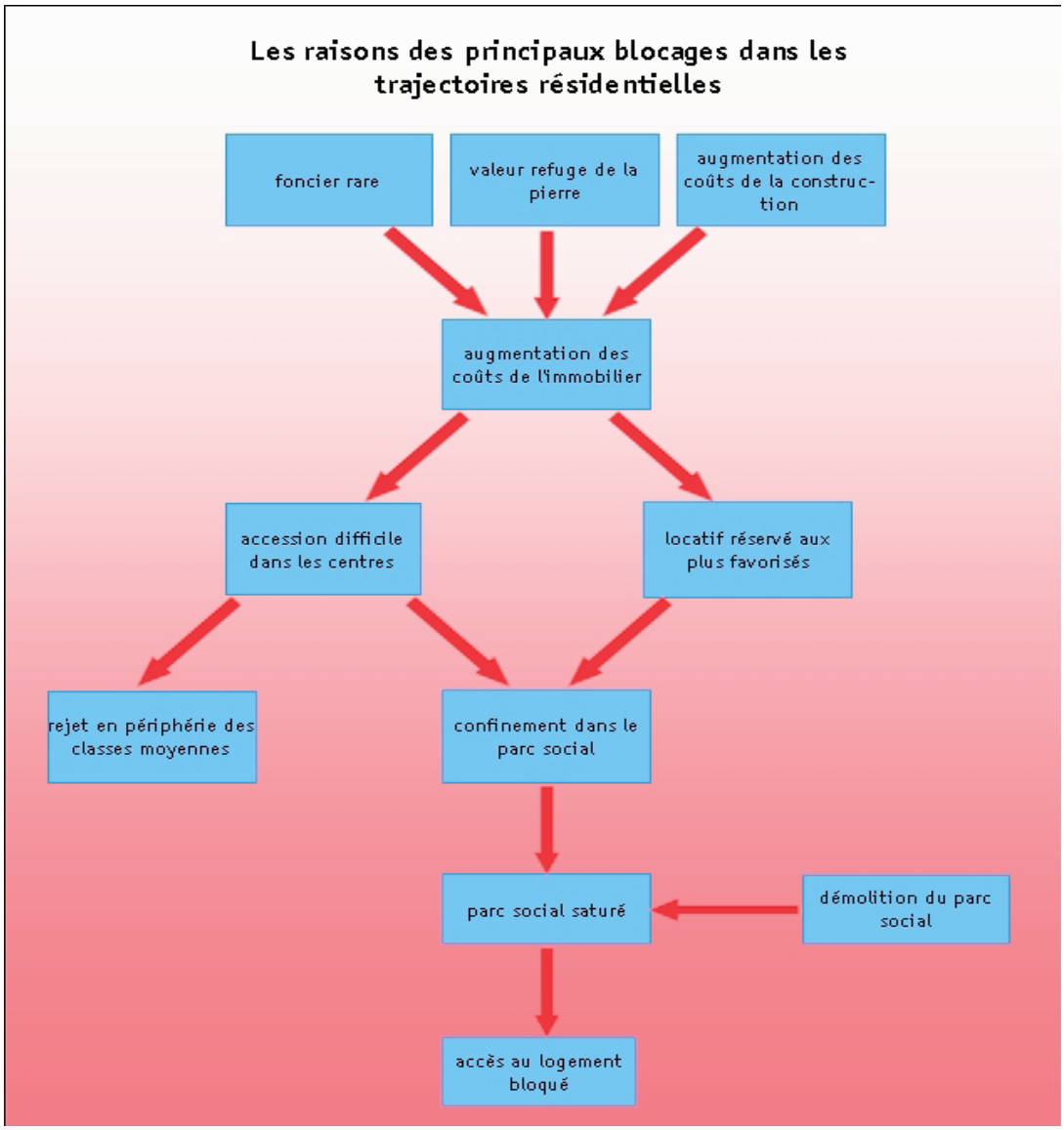
4.3.2 | L'accès au logement toujours plus difficile

Des blocages plus liés à l'absence d'offre à très bon marché qu'à une offre foncièrement inadaptée

Au bout de la chaîne résidentielle, c'est l'accès au logement qui pâtit de la situation de crise du marché du logement.

Illustration 4

Les principaux blocages dans les trajectoires résidentielles



L'accès au logement souffre de deux maux :

- un engorgement dû à l'insuffisance de logements abordables, qui limite ainsi les sorties des dispositifs spécifiques ;
- un vraisemblable sous-dimensionnement, en particulier sur certaines étapes ou pour certains publics

4 | Les conséquences de l'inadéquation de l'offre aux besoins

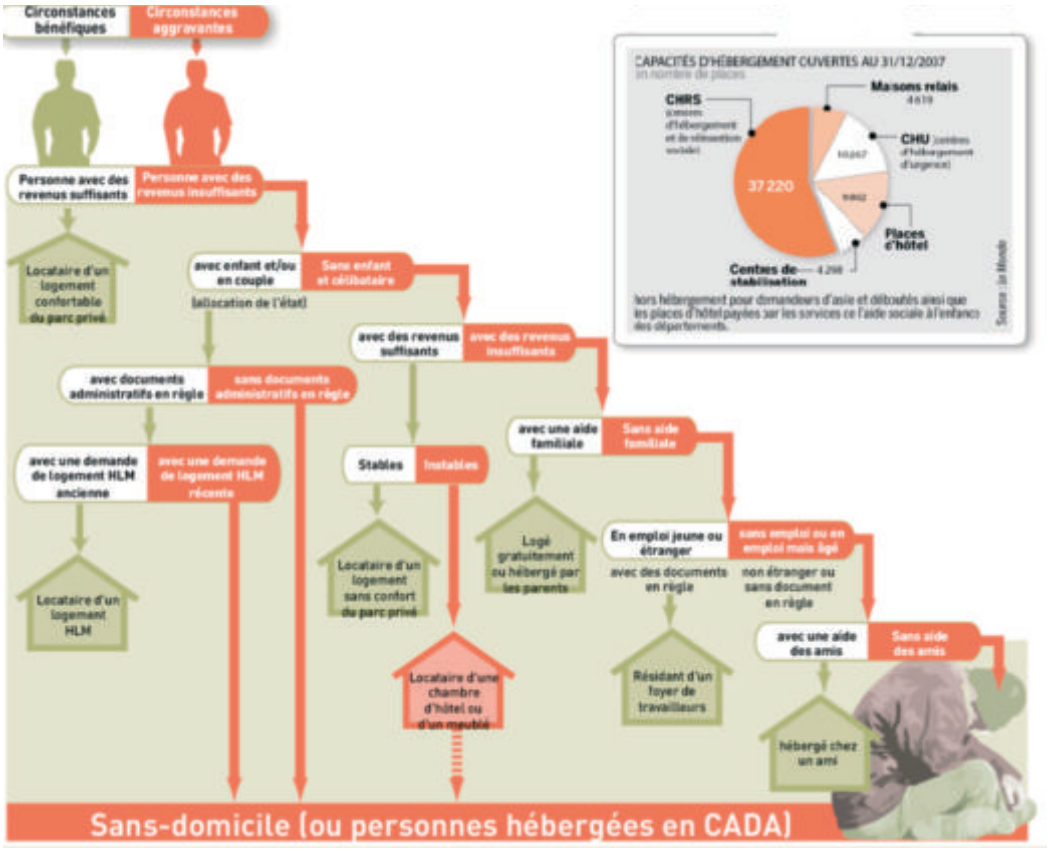
La difficile estimation des besoins

Cette question est caractérisée par une difficulté de recensement, et ceci tant au niveau national qu'au niveau local.

En 2001, l'INSEE a réalisé une enquête pour dénombrer les personnes sans domicile personnel et mieux connaître leurs caractéristiques, mais une telle enquête ne sera pas renouvelée avant 2012, alors qu'elle concerne un phénomène très fluctuant. Cette enquête, si elle a permis d'identifier de nombreuses problématiques, n'a pu quantifier le nombre de personnes sans domicile personnel. Elle a pu cependant mettre en évidence le fait que ce sont des accidents de parcours de vie qui ont pu entraîner les personnes dans des parcours chaotiques et descendants. A partir de cette étude, les journalistes du journal Le Monde ont résumé sous forme algorithmique les différents facteurs de risque pouvant mener à perdre son domicile.

Illustration 5

L'accès au logement, un parcours sélectif



Source : Le Monde - Janvier 2008

4 | Les conséquences de l'inadéquation de l'offre aux besoins

La Fondation Abbé Pierre, quant à elle, estime à plus de 3 millions le nombre de personnes connaissant une problématique forte de mal-logement, auxquels elle rajoute près de 6 millions d'individus en situation de réelle fragilité à court ou moyen terme, soit au total 9 millions de personnes, c'est-à-dire 14% de la population française[19] (1 individu sur 7).

Encadré 2

Les chiffres du mal-logement en France[20]

Personnes non ou mal logées	
Sans domicile fixe	1 000 000
Personnes privées de domicile personnel	≈ 1 031 500
- dont résidence principale en chambre d'hôtel	50 000
- dont habitat de fortune : cabane, construction provisoire	41 000
- dont personnes vivant à l'année en camping ou en mobile home	100 000
- dont personnes hébergées chez des tiers faute d'autres solutions et qui vivent dans des conditions de logement très difficiles	150 000
- dont locataires ou sous locataires d'un meublé	548 000
- dont personnes en structures d'hébergement et d'insertion : CHRS, CADA, places en hôtel pour demandeurs d'asile, et accueil d'urgence (hors CHU), ALT, résidences sociales	142 500
Personnes vivant dans des conditions de logement très difficiles	2 187 000
- dont personnes vivant dans des logements dépourvus de « confort de base » (absence de salle d'eau, de WC, de système de chauffage)	150 000
- dont personnes vivant en situation de surpeuplement « accentué » (surpeuplement accentué = nombre de pièces standard - 2 pièces)	1 037 000
Nombre total de personnes connaissant une problématique forte de mal-logement	**3 318 500**
Personnes en situation de réelle fragilité à court ou moyen terme	
Logements en copropriétés dégradées nécessitant une intervention publique (300 000 logts)	≈ 750 000
Personnes en situation de précarité pour impayés de loyer de plus de 2 mois (289 000 ménages)	≈ 722 500
Personnes occupant un logement sans droit ni titre suite à une décision de justice prononçant l'expulsion (58 187 ménages)	≈ 145 500
Personnes vivant en situation de surpeuplement « au sens large », hors surpeuplement « accentué » (surpeuplement au sens large = nombre de pièces standard - 1 pièce)	3 507 000
Personnes hébergées chez des tiers (amis ou famille), hors hébergés qui vivent dans des conditions de logement très difficiles	823 000
Nombre total de personnes en situation de réelle fragilité à court ou moyen terme	**5 948 000**

[19] |Cette proportion rapportée à la Gironde conduit à plus de 200 000 personnes... Probablement très supérieure à la réalité girondine, le mal-logement ne présentant pas une répartition géographique homogène, cette comparaison permet d'approcher l'ampleur du phénomène national.

[20] |L'état du mal-logement en France - rapport annuel 2008 - Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés.

Localement, cette estimation, qui mêle diverses sources dont certaines ne connaissent pas de déclinaison locale (comme l'enquête nationale sur le logement de l'INSEE) ne peut être réalisée.

Publics et problèmatiques

Les travaux de révision du SDAHI[21] (schéma départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion) ont mis en évidence des types de publics, aux besoins et perspectives différents :

- un public désocialisé d'hommes âgés plus ou moins alcoolisés ;
- un public plus jeune ayant du mal à se stabiliser, pas tout-à-fait socialisé, refusant parfois l'accompagnement (ceci se traduisant généralement par la garde de chiens, interdits en foyer) ;
- des jeunes femmes ou jeunes mères célibataires, dont la part, certes restreinte (5% des demandes du 115, 12% des demandes du CAIO) augmente régulièrement. Les familles présentent également un poids non négligeable (13% des demandes du CAIO). Ces publics sont généralement orientés vers des foyers spécifiques, et plus fréquemment des hôtels.

La présence de travailleurs pauvres dans les structures d'hébergement a été signalée, mais plutôt caractérisée par des personnes trouvant un emploi alors qu'ils sont hébergés. Se pose alors la question du niveau de ressources pour accéder à un logement autonome, ainsi qu'émerge la difficulté de ces personnes à présenter un garant.

La SAMU social suit régulièrement 160 personnes hors structure, vivant dans la rue.

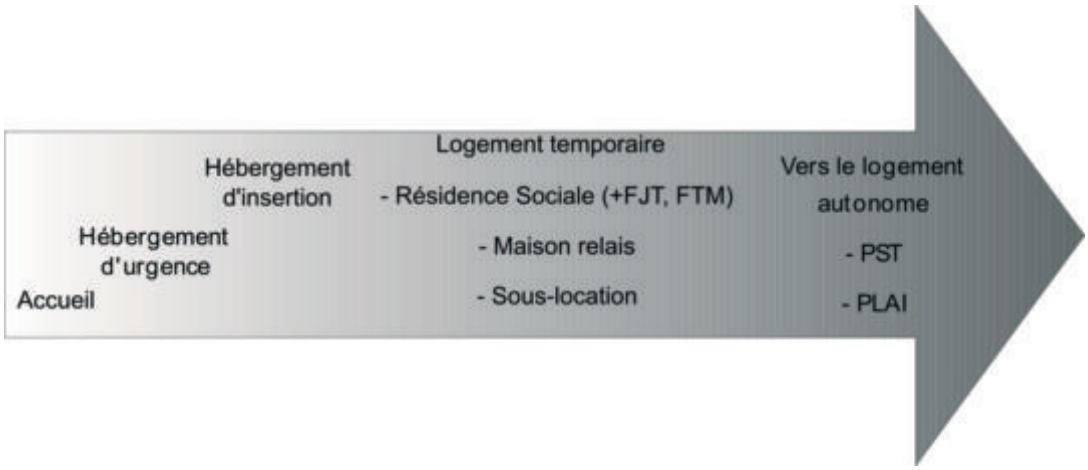
Une offre à mieux cibler

La présentation du dispositif local est ici renvoyée au PDALPD récemment approuvé.

[21] Réunions des 10 et 19 mars 2008.

4 | Les conséquences de l'inadéquation de l'offre aux besoins

Illustration 6
Schéma de principe de l'accès au logement



Avis au lecteur : ceci n'est pas le reflet d'un parcours type, simplement la synthèse hiérarchisée des formules d'hébergement en fonction de l'autonomie qu'elles impliquent ou procurent.

Lors des travaux de révision du PDALPD (2007) et du SDAHI (2008) ont été mis en évidence :

- un déficit allant en s'aggravant en ce qui concerne les logements très sociaux publics et privés du département et la difficulté des ménages en hébergement à trouver un logement autonome ;
- un accueil dans les dispositifs d'urgence par défaut de logements autonomes de personnes qui ont du mal à en sortir ensuite, d'où engorgement des structures, mais également glissement de leurs missions ;
- une mauvaise répartition géographique de l'hébergement ;
- une saturation des dispositifs réservés aux femmes et la très faible offre destinée aux familles et aux mineurs ;
- une grande difficulté de cohabitation des différents publics qui, ajoutée à la mauvaise image de certains foyers, fait que l'on constate parfois plus une inadaptation de l'offre qu'une saturation.

Il semble donc qu'il faille adapter l'offre, et en particulier en développant:

- les petites unités d'accueil, de type lieu de vie et maisons-relais, avec une offre déconcentrée par rapport à Bordeaux ;
- des petites unités de type CHRS à public ciblé : personnes avec chien, hommes âgés, dont la localisation peut être éloignée des noyaux urbains (cf. l'expérience de l'Ermitage à Léognan) ;
- du parc social et très social, public et privé, en tous lieux du territoire, y compris les pôles ruraux ;

- la sous-location (cf. les appels à projets du FSL);
- mais aussi un accompagnement social à la fois plus généralisé (en termes de publics) et plus ciblé sur le logement, sa gestion, son environnement (travailleurs sociaux dédiés).

4.4 | Coup de projecteur sur le logement des saisonniers

C'est presque la totalité du département hors CUB qui est concerné, soit par le logement des saisonniers touristiques, soit par l'hébergement des salariés agricoles.

4.4.1 | Le logement des saisonniers du tourisme : des réponses médiocres dont beaucoup se satisfont pourtant

Une problématique des secteurs littoraux

Le déficit de logements à destination des saisonniers touristiques est, d'après l'étude COHEO menée durant l'été 2002, particulièrement criant sur le Sud de la côte médocaine et le Nord du Bassin d'Arcachon. L'étude fait cependant apparaître les stratégies des employeurs qui semblent prioritairement s'appuyer sur leurs réseaux familiaux ou sur le personnel local pour embaucher des salariés. Le profil des salariés est majoritairement composé d'étudiants bordelais ou girondins qui, eux aussi, activent leurs réseaux personnels pour se loger. Un quart des salariés cependant est logé sous tente. Les cas problématiques sont peu nombreux, mais rappelons que l'étude a aujourd'hui 6 ans et qu'un certains nombres de campings refusent le logement des saisonniers.

Le problème des logements saisonniers ne semble donc poser problème que lorsque les employeurs recherchent une main d'oeuvre qualifiée non présente localement (comme les moniteurs sportifs) et pour lesquelles peu de solutions sont développées.

Par contre, l'enquête confirme l'existence d'une pratique consistant à demander à des locataires à l'année de quitter les logements durant les 2 mois d'été, et ceci plus pour louer à des touristes qu'à des salariés saisonniers.

Il semble que la seule initiative publique existante soit les 15 places de la Maison des Saisonniers (association portée par la COBAS), créées en 2006[22] et gérées par le CLLAJ du Sud-Bassin (logements qui sont utilisés le reste de l'année pour des jeunes en insertion professionnelle).

[22]|Opérateur : le Foyer de la Gironde

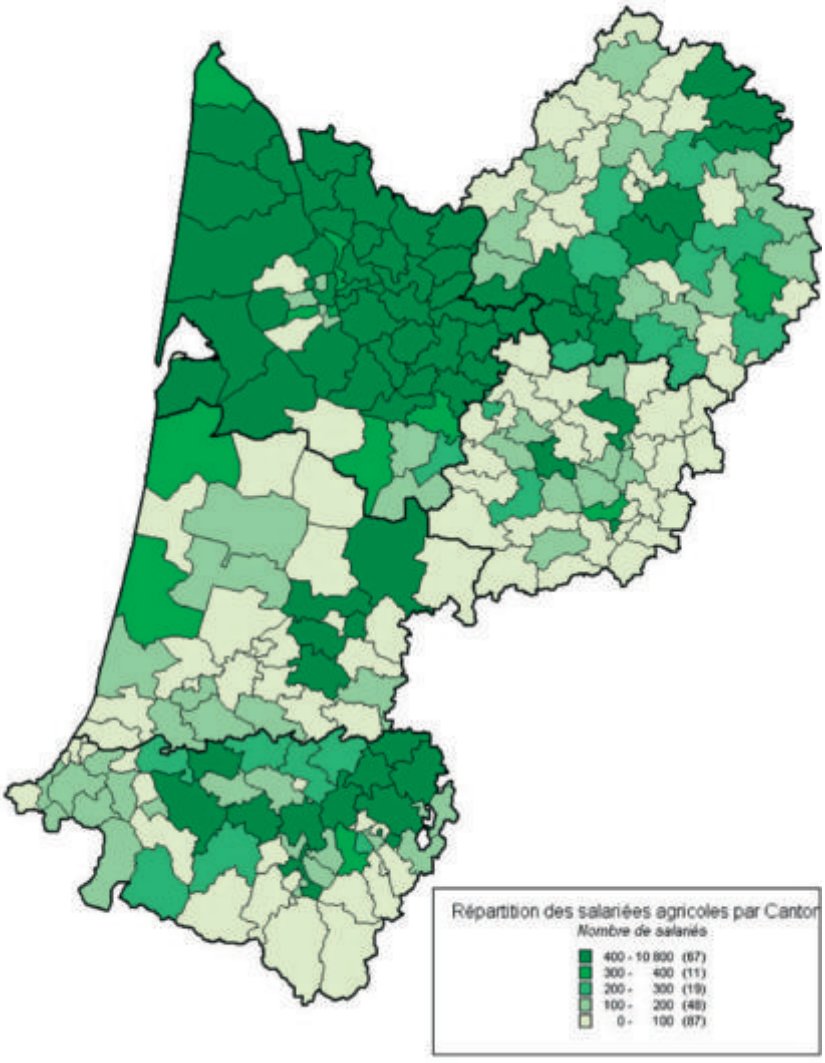
4.4.2 | Le logement des salariés saisonniers agricoles relève de l'hébergement

Une problématique qui concerne l'ensemble du territoire girondin

Quant au logement des salariés agricoles, il a été étudié en 2005 par l'AREFA (Régionale Emploi Formation en Agriculture) et l'UR-PACT. Elle a mis en évidence 72 000 salariés agricoles en Gironde, dont 2/3 (soit 45 à 50 000) saisonniers.

Carte 2

L'importance des salariés agricoles en Gironde



Source : AREFA - URPACT - données 2002

4 | Les conséquences de l'inadéquation de l'offre aux besoins

Il existe plusieurs types de salariés saisonniers :

- les emplois du groupe familial : conjoints, parents ou enfants des salariés permanents ou de l'employeur. Les questions d'hébergement ne se posent qu'à la marge ;

- les emplois locaux : ce sont les personnes qui n'ont pas d'emploi permanent mais qui complètent leur emploi principal par des saisons ou ont des contrats saisonniers toute l'année. Ils vivent à proximité des emplois. Les questions d'habitat se posent en termes marginaux. Ils peuvent toutefois se poser sur des distances supérieures aux distances pratiquées en cyclomoteur. On estime les distances compatibles entre 6 et 10 km entre le lieu de résidence et le lieu de travail ;

- les étudiants : ils sont employés principalement pour les emplois d'été (maïs, semence et vendanges). Les problèmes posés sont liés souvent à la présence d'hébergements de plein air, de coins sanitaires et de cuisine collective ;

- les gens du voyage : ces populations autrefois très liées aux travaux agricoles, ont tendance à ne plus être « attachées » à certains travaux ou exploitations. Les problèmes sont liés aux capacités « normalisées » de stationnement et notamment aux branchements ;

- les itinérants : populations qui vivent ponctuellement de travaux agricoles, sans domicile fixe. L'hébergement est indispensable ;

- les contrats OMI : contrats avec des ouvriers agricoles étrangers, passés auprès de l'office des migrations. Actuellement, on recense principalement des contractuels maghrébins et d'Europe de l'Est. L'hébergement est obligatoire et défini préalablement dans la demande faite pour l'office des migrations et l'obtention des visas des salariés.

Les saisonniers hébergés sur les exploitations sont plutôt de type individuels et reviennent travailler d'une année sur l'autre. Les « professionnels » des saisons ont la plupart du temps leurs propres moyens d'hébergement même si cette pratique tend à disparaître. Les étudiants sont logés dans les campings ou habitent à proximité.

- 21 % des employeurs aquitains ont besoin d'un hébergement pour leurs salariés saisonniers, soit plus de 3 500 employeurs.

- 23 % des employeurs aquitains qui n'hébergent pas de salariés auraient la possibilité d'en héberger, mais leurs locaux ne sont plus aux normes. Ces possibilités d'hébergement concernent donc plus de 2 500 employeurs en Aquitaine.

• 23 % envisagent d'investir dans des locaux, soit près de 3 800 employeurs en Aquitaine, et 97 % d'entre eux auraient alors de gros travaux.
Peu d'employeurs envisagent d'autres solutions pour héberger des salariés. Parmi ceux qui ont besoin d'hébergement, seuls 17 % d'entre eux envisagent l'ouverture d'un camping, 6 % des solutions collectives (foyers, logements sociaux..) et 9 % des solutions comme la location de mobil-home, de bungalows…

Les employeurs sont extrêmement conscients à la fois de leurs besoins et de leurs devoirs. Aujourd'hui la question se pose en termes financiers, pour la prise en charge de l'investissement, estimé à 9 600 euros. Mais l'incertitude sur l'avenir économique de certaines branches agricoles, rend difficiles les engagements sur du moyen et long terme pour certains exploitants.

Sur l'ensemble de l'Aquitaine, l'étude conclut qu'une réponse de l'ordre de 800 places à 1 000 places d'hébergement pourrait répondre à la demande actuelle dans un premier temps, et être éventuellement complétée par une offre complémentaire sur un programme ultérieur.

La localisation de l'offre souhaitable n'est pas approfondie et l'étude suggère de s'appuyer sur les Pays pour celle-ci, avec une réflexion collective, entre professionnels agricoles d'un même territoire est nécessaire, afin de mutualiser les besoins et les solutions, ainsi que leur évolution dans le temps.

Même en période de croissance exceptionnelle de la construction, produire trop cher est une mauvaise réponse et ne fera qu'exacerber les clivages entre ceux qui peuvent choisir leur logement et ceux qui ne le peuvent. Cela poussera également un certain nombre de ménages à des choix difficiles à supporter, tant personnellement que, en termes de développement durable, pour la collectivité.

5 | L'attrait du périurbain : choix ou contrainte ?

5 | L'attrait du périurbain : choix ou contrainte ?

5.1 | Les aspirations des ménages : entre stéréotypes et offre standardisée

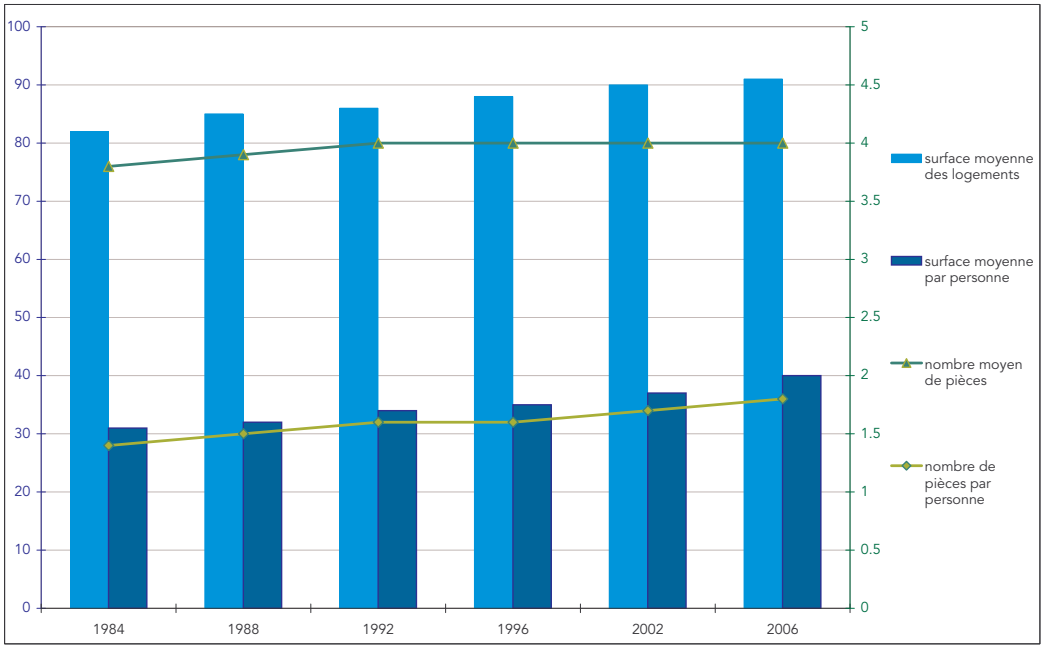
5.1.1 | Le besoin d'espace

Le besoin d'espace est un facteur de départ de l'agglomération

La taille des ménages diminue, mais pour autant, la taille des logements continue de croître, tant en nombre de pièces que de surface.
Celle-ci atteignait en moyenne, en 2002, 90 m2 pour 4 pièces. Rapporté au nombre d'occupant, cela représente près de 37 m^2 par personne et 1,7 pièces.

Cette augmentation est due à deux facteurs :
- un facteur mécanique, expliqué par le vieillissement de la population, puisque les personnes âgées disposent en moyenne de plus d'espace habitable que les personnes plus jeunes ;
- un facteur sociétal, qui pousse l'individu à rechercher plus de place

Graphique 16
De plus en plus d'espace

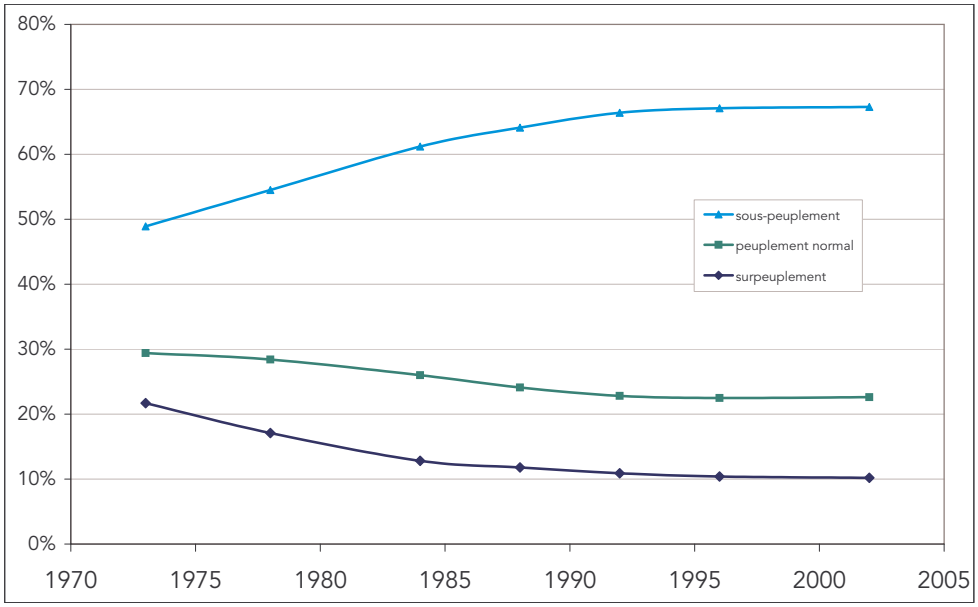


Source : INSEE - ENL

La sous-occupation devient ainsi une norme sociale. Mais ce besoin est aujourd'hui contrecarré par des réalités financières.

Graphique 17

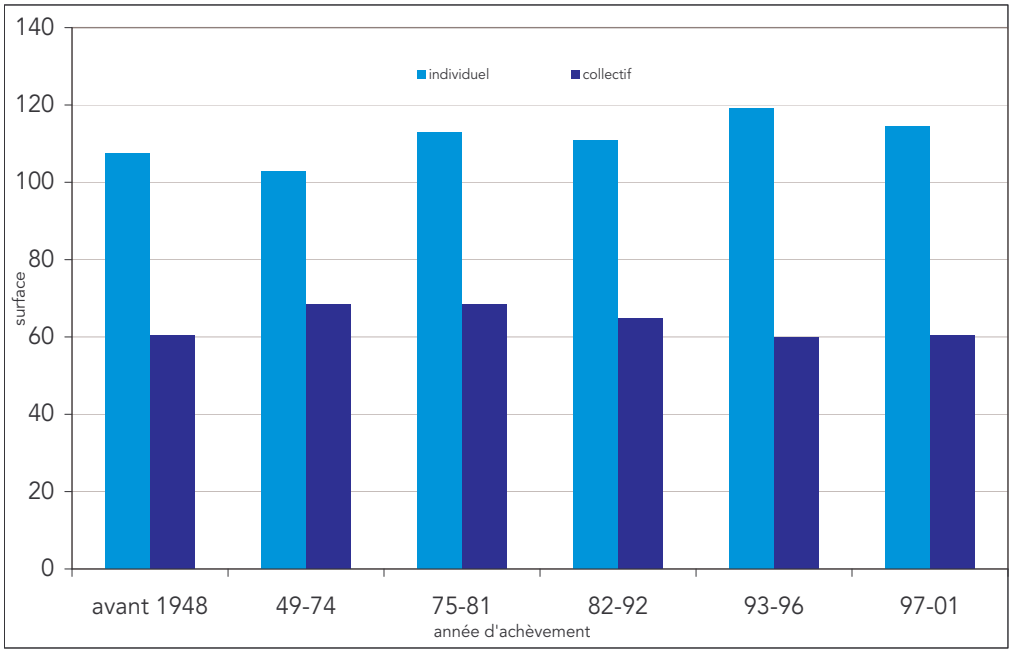
Depuis 25 ans, plus de 50% des logements sont sous-occupés : le sous-peuplement devient la norme



Source : INSEE - ELN

L'augmentation des prix conduit à une réduction des surfaces dans la construction neuve, et ceci souvent au détriment des surfaces annexes pourtant si utiles : dégagements et rangements. Le logement s'organise différemment : l'entrée disparaît souvent, tout comme les couloirs, la cuisine est ouverte et tout concourt à donner une impression d'espace dans une surface plus réduite.

Graphique 18
Surface moyenne des logements selon leur date de construction



Source : INSEE - in l'Observateur de l'immobilier

Les surfaces moyennes présentent de grands écarts entre les différents statuts d'occupation. On comprendra dès lors l'appétence des français à devenir propriétaire, puisque ce statut jouit de plus grands espaces de vie.

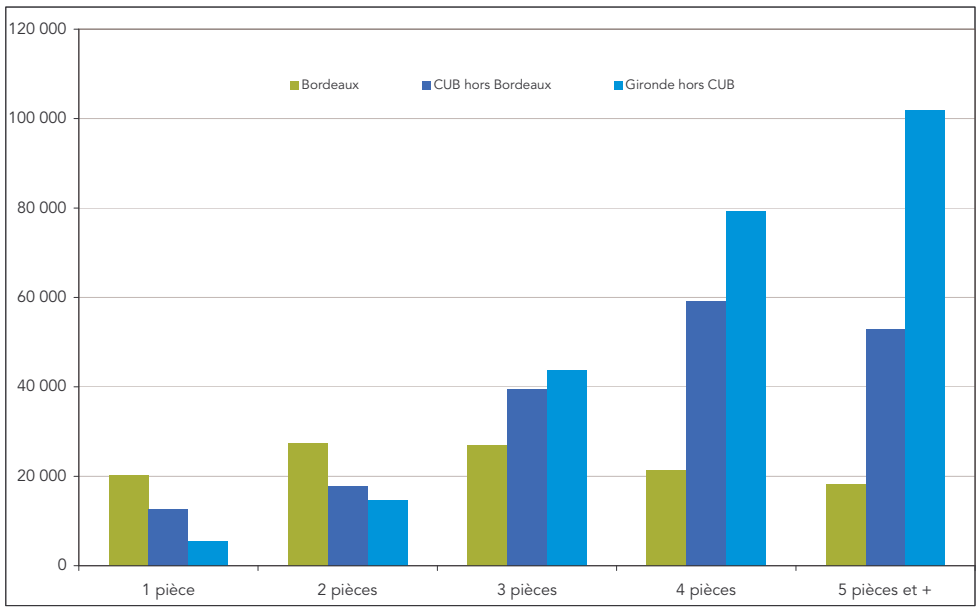
Tableau 15
Surfaces moyennes des logements

	Individuel	Collectif
Propriétaires	114	77
Locataires	86	62
Locataires Hlm	69	56

Source : INSEE - in l'observateur de l'immobilier

Par ailleurs, toujours pour des raisons essentiellement financières, les grands logements se trouvent hors des agglomérations. Tout ceci concourt à tenter les ménages à s'éloigner des centres.

Graphique 19
Les grands logements hors de l'agglomération bordelaise



Source : INSEE - RGP 1999

5.1.2 | La maison refuge

9 ménages sur 10 plébiscitent la maison individuelle

Espace refuge, la maison est de plus en plus considérée comme un rempart contre le monde extérieur. Plus la situation des ménages est précaire ou considérée comme pouvant potentiellement se dégrader du fait des conditions économiques, plus la maison devient le cocon protecteur. De surcroît, la maison individuelle correspond à un modèle familial normé et idéal : la famille. Et elle est également un capital que l'on peut transmettre à ses enfants, à défaut d'autres patrimoines. En effet, le choix des ménages se porte également vers un logement à soi, dont on est propriétaire. Dans les discours recueillis et les trajectoires observées, la maison individuelle est tout à la fois facteur de :

- distinction sociale, le statut d'accédant à la propriété responsabilise l'individu (le ménage) en l'engageant à la fois dans le temps (crédit de 25 à 35 ans) et en le projetant dans une nouvel espace (agrégation à une sphère d'appartenance inédite) , les contraintes techniques et financières que suscite l'achat d'une maison représentent une sorte de catalyseur de marqueurs sociaux partagés et reconnus par le plus grand nombre, qui valorisant l'individu, lui confèrent une identité dans le nouveau groupe où il s'implante ;

- promotion économique par la mobilisation d'un actif résidentiel soudain ; les biographies résidentielles datant d'il y a 10 ans évoquent le gain de plus-values financières supérieures à plusieurs années de salaire ; bien que conjoncturel, ce saut quantitatif constitue un acquis qualitatif qui va structurer en profondeur le référent culturel du propriétaire et lui conférer une confiance qui le fait aller de l'avant ;.

- liberté existentielle, étroitement liée à la mobilité résidentielle, la maison choisie hors les murs de la ville, peut être ressentie comme une levée de contraintes collectives imposées par l'urbain et le collectif dense ; celles-ci sont en partie sensorielles (nuisances phoniques, visuelles, olfactives) mais aussi gestuelles, rituelles voire philosophiques (bouger comme on veut, se garer on l'on veut, vivre comme on l'entend, penser ce qu'on veut, etc.).

Toutes ces représentations contribuent à faire de la maison individuelle en pleine propriété le produit préféré des ménages français. Près de 9 sur 10 souhaiteraient en effet habiter dans une maison individuelle[23]

Tableau 16
Où souhaiteriez vous habiter ?

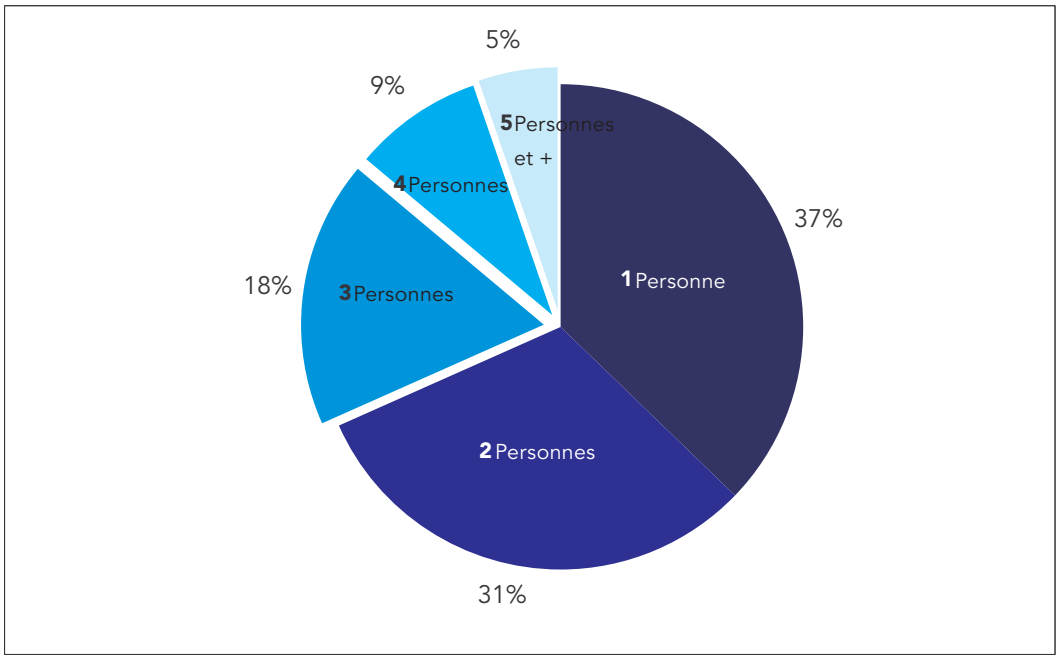
Une maison individuelle isolée	56%	87%
Une maison individuelle dans un ensemble pavillonaire	20%	
Un petit habitat individuel en ville	11%	
Un habitat de type Haussmannien	5%	
Du petit ou moyen habitat collectif en ville	3%	
Un grand immeuble	1%	
Un grand ensemble	1%	

Dans les trajectoires résidentielles, la volonté de changement de statut et type émerge et se traduit dans les faits avec les naissances des enfants. Et en effet, on constate la très faible représentation du type familial dans la demande Hlm, où les ménages de 1 à 2 personnes prédominent très largement.

[23] Sondage TNS-Sofres pour l'Observatoire de la Ville - janvier 2007

Graphique 20

Une minorité de familles en attente de logement social : les deux tiers des ménages demandeurs de logements locatifs sociaux ne sont constitués que d'une ou deux personnes



Source : extrait du fichier numérique unique - demandes actives et déposées en 2008, hors demandes de mutation

5.2 | Pourquoi devenir périurbain?

5.2.1 | Des motivations fortes...

« La verdure, c'est primordial pour nous

Si devenir propriétaire n'implique pas que tous suivent le même parcours immobilier, le point commun de tous les ménages enquêtés est une motivation qui s'appuie sur deux pivots essentiels :

- être maître de son destin, ne plus avoir de compte à rendre à d'autres (bailleur, syndic...) ;
- choisir un cadre de vie répondant aux attentes : jardin, proximité de la campagne et de la nature.

5 | L'attrait du périurbain : choix ou contrainte ?

Ce sont la tranquillité et le calme qui prédominent dans les discours sur les avantages qu'offre la vie périurbaine et ils viennent souvent contrebalancer des univers de travail très agités et éprouvants pour l'individu. Parmi les ménages interrogés lors des enquêtes de terrain menées pour cette étude, un certain nombre travaille dans le tertiaire, notamment dans la vente ou dans le secteur industriel et perçoit la « campagne » comme un vrai havre, un lieu de décompression :

« Vous ouvrez le portail, vous partez dans les bois qui sont juste derrière, vous vous promenez pendant des heures, vous faites tout ce que voulez... Quand ma femme rentre du travail, elle qui travaille dans le monde et la cohue, quand elle rentre, elle décompresse ! C'est calme, il n'y a personne, pas de bruit... On est pénards. Et on est à 20 minutes de la plage : quand je travaillais chez Ford, je finissais à 14 h 00, je partais à la plage de suite, pas de problème, c'est pas loin ! On est bien ici... »
- habitant de Castelnau-de-Médoc -.

5.2.2 | ...mais des déconvenues...
Une mobilité problématique

Au-delà de 35 Km, le choix relève du subi

Même si le choix d'implantation résidentiel a pris en compte le lieu du travail, les ménages périurbains se sont la plupart du temps éloignés de leur lieu de travail.
Les ménages interrogés à Listrac-Médoc parcourent en moyenne 74 km par jour en voiture particulière pour se rendre sur leur lieu de travail, ce qui représente près de 200 € de budget mensuel, sur un budget total en carburant du ménage de plus de 350 €.
Depuis peu ce budget dépasse le budget alimentaire des familles [24].

De ce fait, le nombre de véhicules du ménage est en moyenne de deux, voire plus dès que les enfants sont en âge de conduire, et ceci de manière à briser leur dépendance.

Cette dépendance des jeunes engendrée par l'éloignement et le manque de transports adaptés fait partie des éléments mal vécus dans la périurbanisation.

Des renoncements nécessaires
Devenir propriétaire entraîne des compromis de la part des ménages. Le choix de la maison individuelle s'est opéré au dépens d'un certain mode de vie. - Extrait d'entretien (habitant de Listrac-Médoc) - :

« - Quelle est la part consacrée aux loisirs et aux vacances?
- Vacances ? On n'en consacre pas.
- Pour quelles raisons?
- Financières, il y a eu un choix à faire à un moment, soit on achetait une maison, soit on prenait des vacances. »

[24] Tendance nationale observée par l'INSEE dès 2006 (budget des familles), confirmée localement par enquêtes (cf. annexe).

Quant aux sorties, et en particulier dans un contexte de fort renchérissement des coûts de carburant, elles deviennent plus rares :

« Le week-end je ne sors pratiquement plus. Je restreins mes sorties... Le boulot, je suis obligée d'y aller... mais après, je ne sors plus qu'un week-end sur deux. Je pense à l'essence alors qu'avant ça ne m'arrivait jamais d'y penser. Et maintenant, s'il y a un truc à faire, j'essaie de prévoir en sortant du travail et j'enchaîne, de façon à ne pas revenir / repartir, je calcule tout ! Le week-end, si j'ai une sortie le vendredi, alors je ne sors pas le samedi ! »
- Mère seule habitant Castelnau-de-Médoc.

Une vie sociale en retrait, tournée vers les loisirs individuels
La bicyclette, la marche à pied, le bricolage ou le jardinage sont les occupations de prédilection des périurbains bordelais. Il semble, au vu des entretiens réalisés, qu'il s'agit plutôt d'un mode de vie construit à partir d'un champ des possibles restreint et fortement déterminé par le capital économique.

En allant plus loin, les chercheurs montrent le danger et les risques, en termes de représentation et intégration sociales, que pourraient, dans les cas extrêmes, engendrer cet éloignement. Marie-Christine Jaillet et Lionel Rougé [25], constatent que, à défaut de favoriser une implication accrue dans la vie locale, ce surinvestissement par les ménages de leur espace privé, les tient « plutôt en retrait de la société locale, sans qu'ils manifestent l'envie de participer à l'amélioration d'une offre d'activités généralement déficiente. Ils s'abandonnent à un discours de la plainte et attendent des élus qu'il résolvent l'ensemble de leurs problèmes et de leurs insatisfactions. L'absence de réponses à hauteur de leurs souffrances et leurs frustrations les amène à développer un sentiment exacerbé d'abandon par le politique et à produire une discours de disqualification des politiques. Il n'est pas surprenant qu'une telle attitude trouve à s'exprimer dans un vote de protestation. »

5.2.3 | Des parcours plus ou moins contraints

Des recherches d'abord effectuées dans la CUB

Le point commun à l'essentiel des ménages enquêtés (plus de 70 au total) est que l'élément déclencheur au départ de l'agglomération et, pour la plupart, à la construction d'un pavillon individuel est la venue d'un enfant (coïncidant généralement avec le deuxième).

« On avait deux enfants, et ce qui nous manquait, c'est une chambre pour la petite dernière. » - Habitants d'Avensan -.

[25]|L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes - Marie-Christine Jaillet - Esprit n°303 - Mars-avril 2004.

Il apparaît alors que l'implantation des ménages en dehors de la CUB résulte alors d'un choix, mais d'un choix largement déterminé par le coût du foncier et de l'immobilier. A l'unanimité, les ménages enquêtés dans le Médoc, la plupart anciens locataires dans la CUB, auraient espéré accéder à la propriété dans le périmètre de l'agglomération bordelaise et notamment, dans les communes du Haillan, Blanquefort, Eysines, Saint-Aubin-de-Médoc, Saint Médard-en-Jalles ou encore Mérignac.

« On cherchait à faire construire, on voulait être propriétaire, on avait des prétentions financières et géographiques qui étaient différentes de celles de maintenant et en cherchant, on s'est rendu compte que ce qu'on voulait, en tout cas pour notre budget, ce n'était pas abordable ! Donc on s'est éloigné. Au départ, on voulait rester sur Saint-Médard, on ne voulait pas dépasser le Pian. Ensuite, on s'est aperçu qu'on devait dépasser le Pian, mais on ne voulait pas dépasser Castelnau. Et en cherchant bien, on s'est aperçu que Listrac, c'était pas si mal, en tout cas c'était dans notre budget. » - Habitante de Listrac-Médoc -.

De fait, le discours enjolivant la nature et la campagne, mettant en exergue les avantages de la vie périurbaine semblent plus un discours construit a postériori venant dissimuler un choix initialement contraint.

On constatera d'ailleurs le manque de sentiment d'appartenance au secteur habité, le rapport « profane » au territoire habité, qui témoigne de l'absence d'emprise des ménages sur leur choix résidentiel.

Est d'ailleurs évoqué un retour possible à la ville, lorsque les enfants seront grands, autonomes ou étudiants.

5.3 | Au-delà du périurbain : l'exurbien

D'autres investigations ont été menées dans le secteur du Pays de Coutras et de Saint-Seurin-sur-l'Isle. Ces territoires, anciennement ruraux, font preuve d'un dynamisme résidentiel assez récent et sont en train de constituer une sorte de troisième couronne des agglomérations.

5.3.1 | Un nouveau mode d'habiter entre ville et champs : les exurbiens

Un espace rural gagné par des périurbains et des urbains

Leurs nouveaux habitants, qualifiés *d'exurbiens* par l'anthropologue Marie-Christine Bernard-Hohm, seraient issus d'une population urbaine aux racines rurales présentes qui, face aux mutations structurelles de la société urbaine qui certes, prône proximité spatiale et solidarité sociale mais qui plus que jamais exclut et stigmatise, recherche une compensation à ces contraintes et cette vulnérabilisation sociale dans l'ancrage symbolique que représente une maison individuelle enrichie d'un bout de nature à soi. Ce sont très souvent des jeunes actifs originaires de la campagne, formés et salariés dans le réseau de villes régionales (Angoulême, Libourne et Bordeaux), pour

qui la greffe urbaine n'a pas pris. Vivant donc un compromis territorial, ils travaillent en cœur d'agglomération et résident en campagne, souvent à mi-chemin entre la gare et leurs racines familiales.
Cela se traduit par une fuite en avant géographique vers un horizon lointain porteur d'autres espérances d'épanouissement individuel et de promotion sociale, mais sur un mode non linéaire, créant une rupture spatiale et culturelle aux effets encore inconnus.
En outre, est en train d'apparaître chez ces urbains contemporains des évolutions subjectives également signifiantes en termes de mentalités. Plus précisément, leurs aspirations à de nouveaux rythmes de vie plus autonomes, moins consuméristes et désynchronisés des modèles urbains montrent combien la production de la ville aujourd'hui est jugée inadaptée à leurs besoins et leurs moyens.

5.3.2 | Des mouvements de population croissants, dont une nouvelle vague de migrants urbains peu solvables

Une population extrêmement diversifiée

La dynamique de construction neuve et de rénovation de l'ancien qui accompagnait depuis quelques années l'implantation de nouvelle population dans de l'accession en individuel pur ou dans des maisons traditionnelles en pierre, serait en régression depuis deux à trois ans, selon le premier adjoint du maire de Gours, petite commune de 450 habitants.

Comme d'autres communes périphériques à dominante rurale, cette dernière a été très attractive depuis l'ouverture de l'autoroute A 89 (tronçon Bordeaux-Périgueux) et a accueilli de jeunes ménages en accession, originaires du Libournais et de Saint-Emilion, terroirs viticoles devenus trop chers pour construire, et également des environs de Bordeaux, secteur désormais considéré comme « à portée de voiture ». Le maire qui travaille en semaine dans une commune de la rive droite de la CUB, ne s'estime-t-il pas « à une demi-heure » de son bureau par l'autoroute ? Les nouveaux venus participent peu à la vie de la commune mais sont consommateurs d'équipements de loisirs qu'ils peuvent heureusement trouver à proximité, à Saint-Seurin-sur-l'Isle.

Mais dans ces communes, on observe également que les besoins changent, et que l'offre ne correspond plus aux profils des ménages récemment arrivés. S'il n'était pas rare de voir les loyers des opérations locatives de Robien être baissés de quelques 100 € pour correspondre aux budgets des ménages actifs, ce sont à présent les opérations HLM qui paraissent inadaptées à la demande. Il faudrait pouvoir offrir de plus grands logements et des solutions d'insertion spécifiques pour accueillir un public de familles nombreuses difficile à intégrer dans l'urbain comme dans le rural.

« Parachutés dans le rural »
Très démunis et en perte de repères, certains ménages semblent ainsi avoir été refoulés jusqu'aux confins du département de la Gironde et s'être échoués dans des territoires où, privés d'attaches et dénués d'implication dans la culture locale, ils survivent sans projet, après avoir été successivement repoussés de logement en logement.

Sur ce point, le panel d'élus et de techniciens de la ville rencontrés convergent : la population paupérisée de la CUB se retrouve désormais dans les campagnes, qui héritent ainsi de l'impact de la crise du logements en métropole.

C'est ainsi que les offices HLM de Libourne explorent au-delà du Libournais pour trouver des solutions locatives à l'accueil de populations Rmistes endettées, lesquelles finissent par se retrouver à Saint-Seurin-sur-l'Isle. A Abzac, Nérigean ou Izon, les logements semi-collectifs accueillent de plus en plus de captifs, issus des milieux bordelais et libournais.

Choisir le rural, une démarche constructive
L'accession s'opère de préférence dans les petites communes comme à Gours ou à Saint-Antoine-sur-l'Isle où le foncier est encore peu cher, de 15 à 20 € le m^2 (contre plus de 50 € dans les grandes communes).

L'ancien maire d'Abzac cite le cas d'une dizaine de familles qui ont quitté Pessac et le Bouscat pour s'établir dans sa commune où pour le même prix, elles disposent d'une maison individuelle avec jardin, ce sont en majorité des couples de 30 à 40 ans avec enfants en bas âge. Il souligne que travaillant tous les jours sur la CUB, ils « rament » dur financièrement. Généralement, ces personnes une fois leurs enfants partis, vers cinquante ans, cherchent à vendre leurs maison trop grande, et à se rapprocher de l'agglomération.

Mais cette évolution ne saurait bien sûr signifier que ne migrent vers ces campagnes que des captifs ; de véritables choix ont bien lieu qui relèvent à la fois de la conjugaison de circonstances ponctuelles (cessation d'un bail ou vente de sa résidence principale en ville et difficulté de se reloger) et de prise de conscience des limites de la vie en ville, l'accès à la culture et à l'animation urbaine cédant la place à l'ouverture à l'esthétique voire à l'éthique de l'environnement. L'accession à la propriété est jugée positivement, c'est « une démarche volontaire, un projet de vie » qui est valorisée par les élus locaux. Dans leurs discours, les vallées de l'Isle et de la Dronne ou encore la profonde forêt historique de la Double représentent un capital patrimonial inestimable que peuvent trouver ces « résilients de la ville », ceux qui ne peuvent ou ne veulent plus y vivre, parce qu'ils ont eu l'impression de ne plus avoir de « maîtrise résidentielle », et veulent reprendre les rênes de leur destinée, en actualisent ce désir d'action à la campagne. Beaucoup veulent en finir avec l'inflation des besoins suscitée par la ville trépidante, et souhaitent rompre avec ce consumérisme urbain où l'on est « contraint sans cesse d'ouvrir son porte-monnaie », comme dans la « cage de fer de Max Weber, celle que l'on se crée soi-même » commente ce fonctionnaire de la Communauté de communes du pays de Coutras, originaire de la CUB.

5.3.3 | La quadrature du cercle pour les élus

Des élus tiraillés entre accueil et préservation de l'identité

En termes de politiques locales, les questions les plus urgentes à résoudre sont celles que soulève l'accueil des familles bi-actives avec enfants qui, par exemple prennent d'assaut les T3 du parc HLM de Saint-Seurin-sur-l'Isle et qui sont demandeurs de services urbains toujours plus exigeants. Comme celui d'ouvrir les crèches jusqu'à 19 heures, pour que « les mamans puisent venir y chercher leur enfant juste à temps », en rentrant du travail par le train du soir en provenance de Bordeaux.

5 | L'attrait du périurbain : choix ou contrainte ?

Accueillir les nouveaux venus, sans perdre son âme, est l'enjeu des bourgs ruraux, qui doivent s'acculturer à ces habitants aux modes de vie fondés sur l'ubiquité ville/campagne. Gours ne souhaite pas dépasser l'objectif de 100 habitants en plus dans les cinq années à venir, pour respecter les équilibres sociaux, la vie locale et l'authenticité du paysage. Une politique d'accueil qui se veut donc mesurée malgré des opportunités foncières évidentes, pour éviter en particulier d'avoir à subir le recalibrage des écoles et autres équipements liés à la vie familiale. La plus value de l'authentique vie « sauvage » est spontanément mise en avant, ainsi la possible rencontre, au hasard des promenades, « biches, cerfs, chevreuils voire sangliers », s'oppose au côté « moutonnier » et stérilisé de la ville.

Inversement, le goût de la ville pourra lui aussi se développer chez les ruraux par l'apport de la culture, de l'art, de la confrontation à l'autre, de l'assimilation de la différence, du projet commun. C'est un défi que devront ensemble relever ces nouveaux territoires pour réussir l'hybridation culturelle de ces groupes sociaux très différents. Les programmations festives, concerts le long du fleuve, grandes tablées sur la place du village, nombreux marchés traditionnels et vide-greniers en tous genres sont l'occasion de susciter des brassages inédits entre paysans de pure souche locale, anglo-saxons un tantinet excentriques et familles d'ici et d'ailleurs, populaires ou moyennes.

Devant ces mutations territoriales, qui sont ressenties comme durables et appelées à prendre de l'ampleur, les responsables locaux réfléchissent au système de coopération intercommunale qui serait le mieux adapté, notamment pour peser face à l'agglomération bordelaise. Les nouveaux besoins tant en logements s'accompagnent de nécessaires équipements et de progrès en terme d'accompagnement social et les moyens à mettre en œuvre en effraient plus d'un. Échelon communal, communautaire ou regroupement en Pays sont autant de réponses organisationnelles pour faire face au renforcement de la vocation résidentielle des campagnes et aux réponses structurelles et opérationnelles qu'il faudra apporter à court terme.

En outre, pour éviter de se transformer en communes-dortoirs, ces communes rurales ont pour ambition de faire arriver l'emploi au cœur de leur territoire par des projets d'accueil d'activités économiques.

Enfin, face à la problématique aiguë de la pénurie en carburant et le recul de l'activité immobilière, les arguments avancés ne manquent pas pour prouver qu'ils n'entraveront en rien le présent développement démographique. Pour ce qui est des déplacements pendulaires des exurbiens, le lien entre ville et champs sera toujours mieux assuré par les transports collectifs. Ainsi dès 2012, la fréquence de desserte ferroviaire de Coutras vers Bordeaux, s'élèverait à 10 minutes aux heures de pointe, soit au sein du bassin aquitain, une performance comparable à celle des RER du bassin parisien.

Marie-Christine Bernard-Hohm conclut en insistant sur « la mutation de ces nouveaux bassins de vie, sous l'effet d'une transformation territoriale accélérée par les chassés-croisés des familles actives entre ville et campagne. En matière d'habitat, les constructions autant que les comportements collectifs qui émergent sont à anticiper pour être mieux aménagés et régulés. La satisfaction non harmonisée des besoins de cette société plurielle marque déjà négativement le paysage, on y lit à la fois l'expansion immobilière d'une société paysanne en survivance dont la descendance, désormais salariée sur des bassins d'activité de plus en plus lointains, construit à tour de bras sur les anciennes terres agricoles de leurs parents, comme pour s'ancrer à la hâte dans un territoire qui leur échappe. On voit déjà, autour des principaux centres-bourgs, s'amorcer l'encerclement pavillonnaire, accueillant une population régionale mixte, repliée sur elle-même selon le même fonctionnement individualiste que celui des métropoles. On remarque enfin que s'y développent des offres en services à la personne et des supérettes de proximité qui trahissent le vieillissement massif des autochtones. C'est ainsi que les exurbiens qui ont fait le choix de partir de la ville ou de retourner à la campagne, voient peu à peu arriver aux portes de leurs demeures, les prémisses d'un mouvement qui finira bien par ressembler à de l'urbain.»

Devenir périurbain ? Un choix somme toute relatif, déterminé plus par des raisons financières et des représentations symboliques du logement, de la position sociale ou de la propriété immobilière que par une réelle envie de «prendre le large» d'une agglomération. Mais quelles conséquences pour les territoires ? Quel est l'avenir de ces territoires périphériques, à l'heure où se profile une grave crise énergétique[26] ? On se trouve ici à la croisée des choix individuels et des décisions publiques et des débats corollaires entre étalement urbain et densification.

[26]|On pourra ici se référer aux travaux prospectifs de l'IEDUB (Populations et territoires girondins en 2035 : entre futur ordinaire et destinées spécifiques - a'urba-IEDUB 2007) dont un des scénarios déroule une réflexion autour d'une éventuelle crise liée à une catastrophe énergétique majeure qui aurait lieu durant la prochaine décennie.

6 | Les territoires girondins face à leurs enjeux

6 | Les risques pour les territoires girondins

6.1 | De l'anticipation des besoins individuels au projet d'accueil

Une réponse pour le plus grand monde, dans le respect des attentes personnelles

Les mouvements centrifuges à l'agglomération semblent être l'expression d'un changement de cap des trajectoires résidentielles au moment où l'individu se réalise professionnellement et familialement. Dès que le travail est stable et qu'il est envisagé d'agrandir la cellule familiale, le logement locatif, qu'il soit privé ou public, n'entre plus dans les schémas de réalisation personnelle, ce qui est confirmé à la fois par les organismes bailleurs et les agents immobiliers. La progression résidentielle est alors, pour un très grand nombre de ménages, axée sur l'acquisition d'un terrain à bâtir.

Il convient donc de proposer des solutions acceptables pour le plus grand nombre. Mais il faut également veiller à une offre diversifiée pour des situations qui ne relèvent pas de ce modèle, en particulier tous les cas de figure décrits dans la première partie de l'ouvrage.
Les deux grands axes d'une politique de l'habitat doivent donc s'organiser entre deux axes majeurs : l'accroissement de l'offre locative conventionnée et le développement de l'accession abordable.

Au-delà des types de logements à produire, c'est toute la question du projet d'accueil qui se pose, mais à une échelle départementale, s'affranchissant des frontières administrative des Pays, EPCI, ou des frontières des documents de stratégie et de planification que sont les SCoT et les PLH.

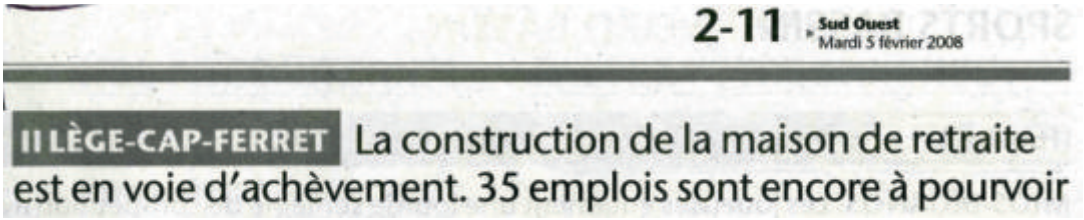
La question doit porter sur qui veut-on accueillir et quelle est la marge de manœuvre des politiques, somme toute limitée sur certains points (comment contrer le vieillissement de la population ou l'héliotropisme ?). Dans un univers rationné, la demande des ménages dotés d'une capacité de financement peut fragiliser la position des autres ménages n'ayant pas les mêmes moyens, allant même jusqu'à une dérégulation sociale. C'est à un choix de société que mène la réflexion sur les besoins en logements et les politiques d'habitat.

6.2 | De la cohésion sociale à l'accès à l'emploi

Le logement est un facteur d'attractivité pour les entreprises

Dans une perspective d'augmentation continue des coûts de l'énergie, comment vont être pourvus les emplois faiblement rémunérés des zones attractives et/ou centrales que les coûts de l'immobilier rendent inaccessibles à ceux censés pourvoir ces postes ?
D'ores et déjà cette question se pose pour certains employeurs, comme la maison de retraite de Lège-Cap-Ferret en début d'année 2008.

Illustration 7
Maison de retraite cherche salariés



2-11 Sud Ouest Mardi 5 février 2008

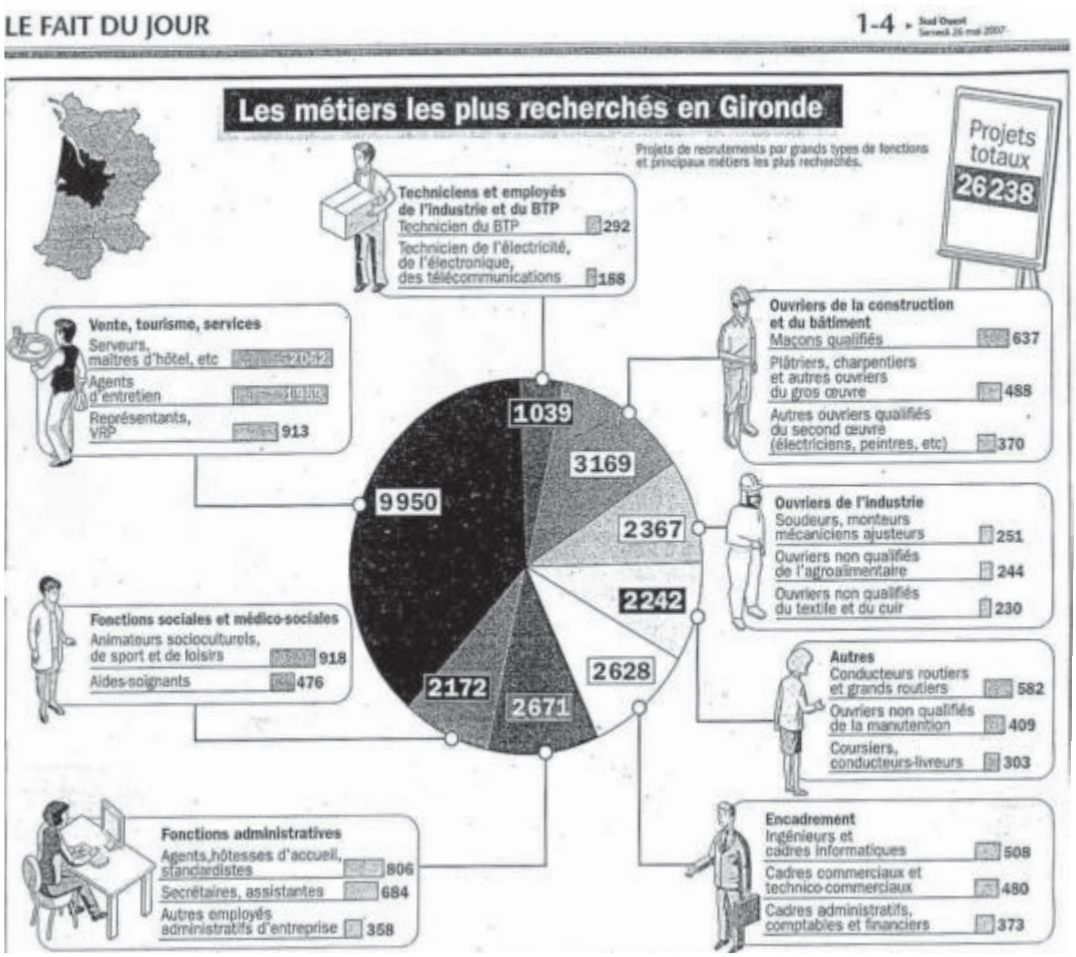
II LÈGE-CAP-FERRET La construction de la maison de retraite est en voie d'achèvement. 35 emplois sont encore à pourvoir

En l'absence de logements abordables localement, les frais de transport induits par de tels emplois découragent les potentiels intéressés.

Or les perspectives d'embauche des employeurs girondins concernent pour leur majorité des emplois peu qualifiés et peu rémunérateurs. Le revers de la médaille d'une région fortement attractive est le développement de nombreux emplois de service : aides à la personne, employés commerciaux, employés de restauration... Il est donc important d'avoir un parc de logements adaptés à ces besoins, alors que seulement 10% des projets d'embauche concernent des cadres.

6 | Les risques pour les territoires girondins

Illustration 8
Une majorité d'emplois peu qualifiés recherchés par les entreprises



Comme cela s'est déjà observé dans d'autres régions françaises, la difficulté de trouver des salariés est un handicap pour l'emploi global et le rayonnement de la région, les entreprises, notamment celles du secteur productif, recherchant des localisations où le marché du logement ne joue pas en défaveur du marché de l'emploi.

6.3 | De la structuration du territoire aux risques environnementaux et à la préservation des identités paysagères

Concilier développement de l'habitat et préservation de l'environnement

En termes d'aménagement du territoire, la situation, si elle s'exacerbait, conduirait à plusieurs risques majeurs :

- un report de la demande de services de proximité sur des communes qui n'ont pas les moyens d'y faire face seules. Celles-ci solliciteront forcément le niveau supra-communal pour pouvoir y répondre ;

- une demande croissante de desserte et d'accessibilité, aussi bien routière que ferroviaire, cette demande risquant d'être de plus en plus forte avec le renchérissement des coûts de l'énergie. Or celle-ci ne pourra être satisfaite avec la poursuite de l'étalement urbain tel qu'il s'observe aujourd'hui ;

- une dégradation de l'identité paysagère des secteurs accueillant le report de population, celle-ci étant pourtant facteur de motivation résidentielle ;
- une augmentation des conflits d'usage entre habitat et activités traditionnelles, en particulier l'agriculture, et entre bâti et espaces naturels ;

- une contribution à l'accroissement des gaz à effet de serre. Rappelons qu'un individu effectuant 85 kilomètres par jour ouvrable pour ses déplacements domicile-travail produit annuellement 3,5 tonnes d'équivalent CO2, soit l'équivalent d'un aller-retour Paris-Pékin en avion(*)...

6.4 | Des enjeux qui questionnent la qualité de vie de la région

C'est la qualité de vie du territoire girondin, son attractivité et son avenir qui sont en jeu dans la satisfaction des besoins en logements

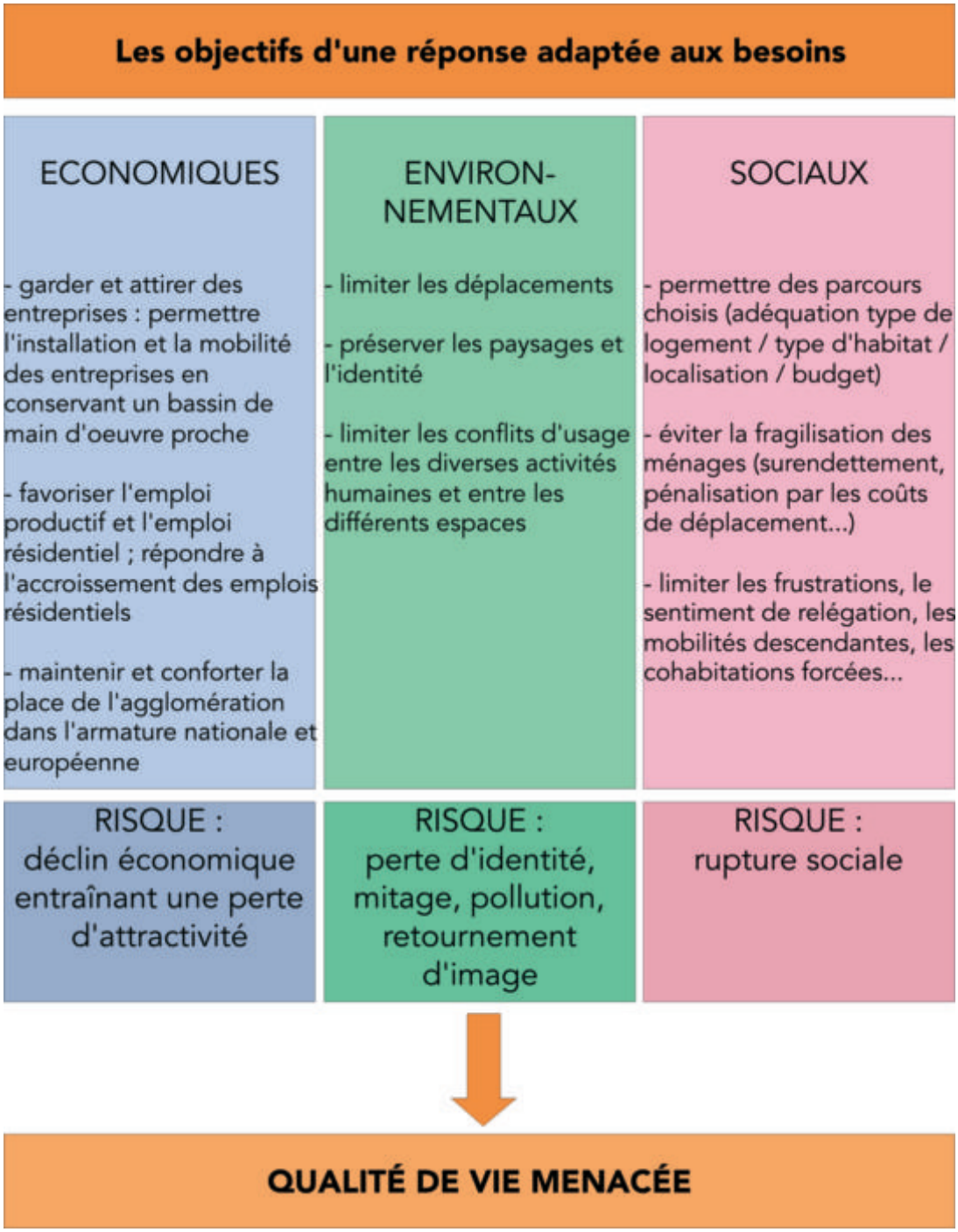
La qualité de vie des espaces girondins est vantée par les acteurs locaux et les habitants.

Ne pas répondre, en qualité et en quantité aux besoins en logements aura des répercussions certaines sur celle-ci. C'est toute son image, son attractivité, son avenir à terme, y compris celui de l'agglomération en tant que métropole nationale et européenne qui sont en jeu.

Il s'agit bien donc de permettre la fluidité dans des parcours résidentiels choisis pour la qualité de vie dans l'agglomération bordelaise et les territoires girondins.

(*) Calcul : actioncarbone.org

Illustration 9
Les enjeux d'une réponse adaptée aux besoins en logements



6.5 | Où la réponse aux besoins façonne le territoire de demain

Répondre de manière durable aux besoins des ménages passe par le recentrage urbain

Au vu des constats exposés dans cette étude, il apparaît qu'il faut à la fois :
- produire des typologies et des formes urbaines durables
- et répondre rapidement à une crise de l'offre et de la solvabilité;

et ceci dans un contexte :
- où l'aspect financier devient la motivation première des ménages et ceci alors que les envies vont vers des surfaces de plus en plus grandes ;
- où la taille des ménages se réduit, mais où ces derniers sont de plus en plus diversifiés dans leur forme et composition.

Il faut prendre également conscience que l'actualité fait que nous sommes dans une période de turbulence, qui s'illustre par deux phénomènes susceptibles de bouleverser la donne et pouvant mener à une refonte des réflexions des politiques publiques. On peut effectivement considérer que nous nous situons, aujourd'hui, à un moment charnière à deux titres :

- le renchérissement des coûts de transports risque de bouleverser la donne de la périurbanisation et donner du sens aux politiques de recentrage urbain. Les ménages ne vont plus pouvoir se permettre d'habiter loin de leur lieu d'emploi ou d'un mode de transport collectif et la pression sera donc croissante en faveur des secteurs centraux et péricentraux ;

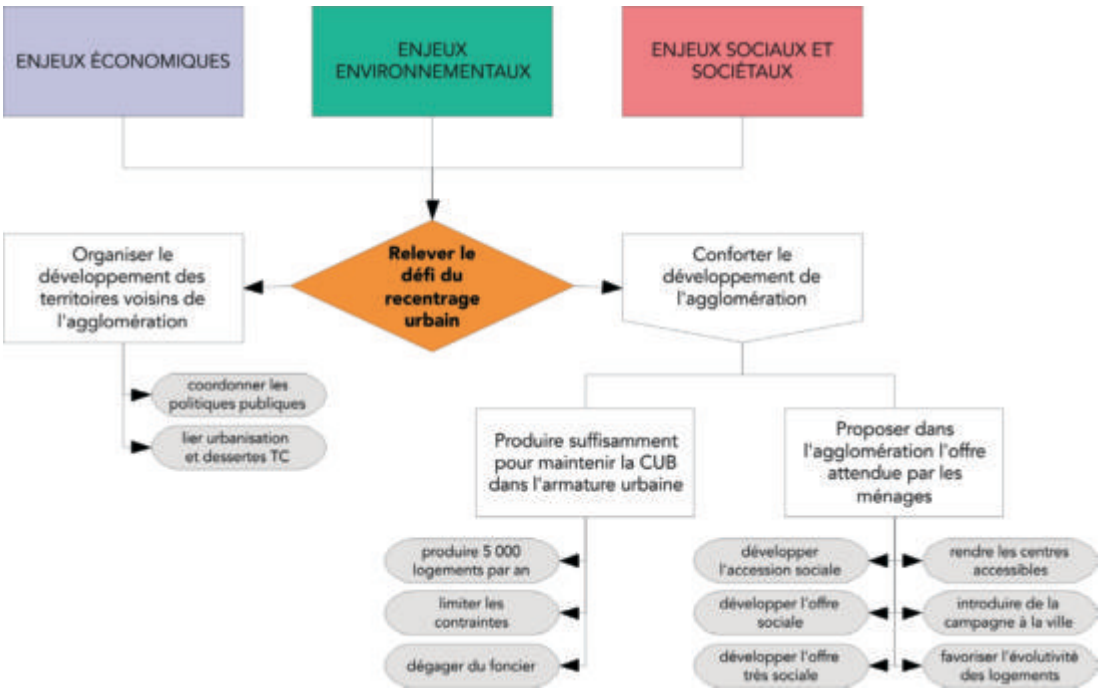
- la deuxième partie de l'étude a confirmé quantitativement les besoins en logements dans le département et dans la CUB. Or la crise de l'immobilier apparue durant le second semestre 2007 se traduit par un très fort ralentissement dans la construction. La nécessité d'affirmer une politique publique en est donc aujourd'hui d'autant plus forte puisque les ressorts privés du marché sont grippés.

Or, tout concourt à montrer que l'enjeu majeur sous-tendu par la réflexion sur les besoins en logements est bien l'enjeu du recentrage urbain. Pour toutes les raisons présentées précédemment (économiques, environnementales et sociales ou sociétales), le territoire girondin ne peut plus se permettre de voir le poids de son agglomération-centre se réduire.

Les préconisations en termes de réponse aux besoins en logements vont donc s'organiser autour de ce défi.

Illustration 10

Répondre aux besoins pour façonner le territoire de demain



7 | Sept propositions pour répondre aux besoins en logements

7 | Sept propositions pour répondre aux besoins en logements

Cette étude a montré la diversité des besoins et des modes de vie. Il n'y a donc pas de solution ou de réponse normalisée ou calibrée à proposer aux décideurs. L'ambition est plutôt de générer un débat entre partenaires et acteurs locaux et de faire comprendre le décalage entre les niveaux atteints par les marchés immobiliers et les budgets et capacités des ménages.

Quelques pistes sont énoncées. Certaines relèvent d'une réponse sur un très court terme, de manière à réajuster offre et demande, mais devront être rediscutées de manière à s'orienter vers une offre plus durable, tant par son inscription dans le territoire que par le produit-logement proposé.

Les propositions présentées ici sont également différenciées selon les échelles géographiques ; en effet, toutes sont concernées, mais selon des modalités différentes. Et c'est avant tout la complémentarité des réponses et des politiques qui devra être recherchée.

7 | Sept propositions pour répondre aux besoins en logements

Proposition n° 1 : un projet d'accueil prioritaire pour les territoires girondins et un partenariat fort pour recentrer le développement

<table>
<tr><th>Pour la CUB</th><th>Pour les autres territoires girondins</th><th>Pour le Conseil Général</th></tr>
<tr><td colspan="3">Recentrer, donc mieux organiser, le développement des territoires voisins de l'agglomération bordelaise.
Fédérer les territoires girondins autour d'une vision commune de l'avenir.
Territorialiser les politiques de l'habitat.
Organiser le développement des territoires voisins de l'agglomération bordelaise.
Afficher et appliquer les principes de développement durable.
Mettre en œuvre des politiques visant à limiter les émissions de CO2 liées au transport individuel : lier l'urbanisation à la desserte en transports collectifs.</td></tr>
<tr><td>Considérer l'habitat comme première priorité de l'agglomération et atteindre l'objectif des 5 000 logements neufs ou remis sur le marché par an.

Intégrer cet objectif dans les différentes politiques communautaires.

Partager le projet avec les communes de la CUB : information, sensibilisation, formation, action.

Se doter des moyens financiers et humains ad hoc.

Rechercher le pragmatisme réglementaire : profiter de la révision du PLU pour assouplir les règles en faveur de la production de logements.

Optimiser les droits à construire ouverts dans le PLU.</td><td>Se doter de programmes locaux de l'habitat.</td><td>Soutenir et participer à l'élaboration ou la mise en œuvre des PLH.

Mettre en place une animation territoriale de type inter-PLH.</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">Se doter des outils de planification nécessaires au ralentissement de la croissance dans les territoires éloignés de l'agglomération.</td></tr>
</table>

Proposition n° 2 : une agglomération qui donne l'envie et la possibilité d'y habiter

<table>
<tr><th>Pour la CUB</th><th>Pour les autres territoires girondins</th><th>Pour le Conseil Général</th></tr>
<tr><td colspan="3">Développer l'accession sociale pour éviter l'exode urbain.

Considérer que l'accession dite sociale concerne en réalité l'essentiel des ménages.

Éviter que les ménages en désir d'accession ne s'éloignent des centres pour des raisons financières : leur donner la possibilité d'y réaliser un parcours résidentiel choisi.</td></tr>
<tr><td>Décliner tous les outils permettant de baisser les coûts d'acquisition, en se basant sur un budget moyen de 150 000 €, honoraires compris.

Proposer des formes attractives pour les ménages recherchant un logement individuel, tout en restant dans des formes denses.

Programmer les ZAC communautaires de la manière suivante :
• accession sociale 40%
• logement PLUS 40%
• logement PLAI 10%
• accession libre 10%.</td><td>Organiser l'offre résidentielle avec les territoires voisins et avec l'agglomération bordelaise.</td><td>Promouvoir l'habitat abordable et digne.</td></tr>
</table>

Proposition n° 3 : un parc locatif conventionné répondant à la demande

<table>
<tr><th>Pour la CUB</th><th>Pour les autres territoires girondins</th><th>Pour le Conseil Général</th></tr>
<tr><td colspan="3">Développer l'offre sociale pour loger les ménages des classes moyennes.

Considérer le PLS comme du logement intermédiaire ne permettant pas, du fait des loyers, le logement des classes moyennes.

Mettre en place un observatoire de l'économie de la construction pour mieux cibler l'aide publique.

Communiquer autour du logement locatif social : organiser des visites et des inaugurations pour les élus, les riverains, mieux intégrer le voisinage dans le montage des opérations...

Communiquer pour faire connaître et développer le logement conventionné sans travaux dans le parc privé.</td></tr>
<tr><td>Promouvoir le PLUS afin qu'il représente 40 à 60% de la production totale.

Renforcer l'aide ommunautaire en faveur du PLUS pourtenir compte de l'augmentation des coûts de la construction.

Orienter la production vers du T2 et T3 avec, pour les cinq prochaines années, la répartition proposée suivante :
• T2 et T3 : 70 à 75% des logements
• T4 : 15% des logements
• T1 et T5 : 10 à 15% des logements.</td><td>Organiser l'offre résidentielle avec les territoires voisins et avec l'agglomération bordelaise.</td><td>Promouvoir l'habitat abordable et digne.</td></tr>
</table>

Proposition n° 4 : la lutte contre le mal-logement

Pour la CUB	Pour les autres territoires girondins	Pour le Conseil Général
Développer l'offre très sociale pour lutter contre le mal-logement. Produire 10 à 20% de logements très sociaux (hors structure) dans l'offre nouvelle sociale publique. Inciter les organismes sociaux à procéder à des acquisitions-améliorations dans le diffus en calibrant l'aide publique aux prix atteints par le marché. Produire des petits logements T1 en PLAI pour favoriser les sorties de structures d'hébergement et désengorger les dispositifs. Créer des structures mixtes associant maisons-relais et résidences sociales. S'engager auprès des associations pour le financement du fonctionnement de ces maisons-relais. Établir un partenariat avec Emmaüs Bordeaux pour produire des logements en bois à prix réduit pour des publics à très faibles ressources.		
Recalibrer l'aide publique en faveur des PLAI de manière à la rendre incitative. Mailler le territoire en maisons - relais avec pour objectif de deux structures d'une vingtaine de places par secteur de la CUB.	Mailler le territoire en maisons - relais avec pour objectif d'une à deux structures d'une vingtaine de places par Pays.	Recalibrer l'aide publique en faveur des PLAI de manière à la rendre incitative

Proposition n° 5 : l'innovation au service des attentes et des besoins

Pour la CUB	Pour les autres territoires girondins	Pour le Conseil Général

Adapter les programmes d'habitat à l'évolution des modes de vie et des conditions économiques (cf. manifeste en annexe) ; sortir des modèles du XIX° siècle et s'adapter aux manières de vivre actuelles.

Rendre évolutif le logement par des espaces modulables afin de proposer une alternative à la mobilité résidentielle.

Rechercher l'innovation pour le logement des personnes âgées :
- développer l'habitat intergénérationnel, aussi bien dans la construction neuve que dans le parc existant ;
- favoriser le développement de produits immobiliers émergents ;
- promouvoir la « pièce en plus » dans la construction neuve, qui pourra servir ultérieurement à accueillir un parent âgé.

7 | Sept propositions pour répondre aux besoins en logements

Proposition n° 6 : un cadre vie répondant aux attentes

Pour la CUB	Pour les autres territoires girondins	Pour le Conseil Général
Assurer la proximité des implantations résidentielles avec les services et commerces. Développer un réseau cohérent et diversifié de services à la personne.		
Proposer le cadre de vie souhaité par les ménages en mal d'espace et de campagne. Déminéraliser la ville : introduire des éléments de campagne à la ville. Rendre les centres, en particulier de Bordeaux, accessibles aux familles (poussettes), aux personnes âgées, aux personnes ayant un handicap moteur, sensoriel ou cognitif.	Utiliser l'armature territoriale existante pour favoriser des villes ou centralités de proximité, respectueuses de leur environnement.	

Proposition n° 7 : une politique foncière au service du projet

Pour la CUB	Pour les autres territoires girondins	Pour le Conseil Général
Définir une politique foncière et lui donner les moyens de sa mise en œuvre. Définir les secteurs prioritaires d'action sur lesquels réorganiser la veille foncière et mettre en œuvre une politique de négociation et d'acquisition plus systématique avec les différents acteurs et partenaires. Produire du foncier compatible avec la réalisation des objectifs d'accession sociale et de logement sociaux, en combinant les différents outils ad hoc.		

Annexes

Synthèse des entretiens réalisés

Entretiens avec Jean Tuffière, Etienne Parin, Maurice Goze et Jean-Luc Hoguet[1] - synthèse -

1. | Des constats...

La croissance des besoins en logements est due à des évolutions de société

Les évolutions des comportements sociaux et leurs répercussions sur les besoins en logements ont été mésestimées nationalement. Aujourd'hui, il faut prendre en compte :

- le fait que les jeunes vivent seuls plus longtemps pour une mise en ménage plus tardive ;
- l'augmentation du nombre des divorces et du nombre de ménages monoparentaux, en particulier en Gironde;
- les gains d'espérance de vie ;
- la croissance du phénomène de bi-résidentialité...

Et il faut tenir compte du fait que la plupart des besoins ne sont pas exprimés, ce qui les rend d'autant plus difficiles à cerner précisément.

L'augmentation des petits ménages n'oriente pas forcément la demande vers des petits logements

Individuellement il y a une aspiration à la surface. Dans la plupart des pays développés les surfaces à la personne sont plutôt supérieures aux nôtres. En Suède, la politique du logement se définit par rapport à la norme de surface par personne. C'est une piste intéressante qui permettrait de prendre en compte les besoins des familles mono-parentales. Il y a certainement un besoin de sous-occupation du logement : dans les familles recomposées par exemple, il y a double résidence pour les enfants, et il y a parfois double résidence pour les couples. Chez les seniors, y compris dans le parc social, il y a un besoin de surface bien au delà de la composition familiale : pour accueillir la famille, ou par nécessité quand il faut une personne accompagnante.

Les gens veulent décohabiter, mais est-ce que l'on peut dire pour autant que les petits logements représentent la demande ? Des ressources limitées entraînent des blocages qui font que le logement ne correspond plus à la composition familiale. De surcroît, alors qu'il y a quelques années, les parcours résidentiels étaient plus ou moins linéaires, il existe aujourd'hui une poche très mal satisfaite de besoins temporaires et la typologie de ces petits logements temporaires n'existe pas ou existe par défaut.

[1] Respectivement Délégué Régional de l'ANAH, Directeur du GIP - Grand Projet des Villes de Bassens, Ce non, Floirac et Lormont, directeur de l'Institut d'Aménagement, de Tourisme et d'Urbanisation de l'Université Bordeaux 3 et ancien directeur de l'ESH Domofrance.

Synthèse des entretiens réalisés

La notion de parcours doit primer sur la réflexion
Il est important de permettre aux ménages d'avoir un véritable parcours résidentiel. Il faut une fluidité dans les trajectoires résidentielles, quand on bloque un segment on bloque tout le système. La crise du logement à Bordeaux se transfère à Targon. C'est ça qu'il faut arrêter.

On peut admettre que tout le monde veuille être propriétaire de son bien mais pour y arriver il faut être solvable ou solvabilisé. C'est rarement le cas lors des décohabitations. On devrait développer une offre alternative, a priori locative dans un premier temps, avant de solvabiliser les ménages et leur permettre d'accéder.

L'accession sociale près des centres est primordiale pour des questions d'équilibres territoriaux. Si l'accession sociale est réservée à la deuxième couronne et au périurbain, il n'y a aura pas de diversification sur l'ensemble de l'agglomération et une poursuite de l'évasion démographique.

La question ne se posera pas de la même manière à Montussan ou à la Bastide. Or il vaut mieux commencer par traiter la Bastide plutôt que Montussan du fait des coûts de déplacements. Mais autant l'accession sociale est importante, autant la maison à 15 euros ne semble pas la bonne réponse, en particulier en termes d'endettement.

La ville, mal aimée ?
Comment redonner goût à la ville ? On ne fait le bonheur des gens malgré eux, et pour certaines personnes, la ville n'existe pas. Culturellement parlant, la ville sera plutôt pour ceux qui ont une certaine façon d'appréhender leur existence, par les services mais aussi la culture, etc... On peut mettre en avant les services, le paysage urbain, l'animation, le côté festif en toutes saisons, les oeuvres d'art, une certaine mise en scène de la ville, les façades... c'est la compensation du paysage naturel qu'on n'a pas. Un des arguments de vente de Nexity, c'est la Garonne. Mais c'est aussi l'absence de stationnement, de jardins, la surabondance de minéral sur le végétal, des difficultés de circulation pour les personnes à mobilité réduite, pour les poussettes... Il faudra faire beaucoup d'efforts pour avoir un logement attractif en cœur de ville aujourd'hui, avec des surfaces, des balcons, des équipements. Cela coûte cher et pose donc la question de qui veut-on accueillir ?

Se pose également la question de l'avenir de la première couronne, issue du développement des années 60. Les logements sont peu attractifs, pourtant ne pourraient-ils pas être réoccupés par des ménages qui partent hors agglomération pour avoir ce qu'ils veulent ?. N'y aurait-il pas un travail à faire pour récupérer, pour analyser cette production de première couronne, qui a quand même des atouts, dont la proximité, et qui pourrait faire l'objet de recomposition urbaine.

L'étalement urbain : un constat à nuancer
Il y a une certaine diversité dans le périurbain, et il vaudrait mieux considérer que, dans une aire urbaine, il y a des secteurs centraux et des secteurs périurbains qui sont complémentaires. En matière d'équipements, ils ne sont pas si désertiques que ça, en dehors de l'activité économique. Il convient donc de mieux repenser les transports et les accès à ces territoires plutôt que de nier la périurbanité. Certains secteurs subissent la pression de ceux qui viennent de s'installer, et qui ne veulent surtout pas voir la qualité des espaces qu'ils ont autour d'eux se réduire et font pression pour que les communes n'ouvrent plus leur territoire. Ce malthusianisme se reporte là il y reste des possibilités de développement, où tous s'engouffrent dans le désordre.

Il faut faire attention à cette limite des 30-35 km, qui permet de dessiner la limite du sentiment d'appartenance à une agglomération, et au-delà de laquelle apparaît le sentiment de relégation, le sentiment d'être exclu par des politiques publiques perçues comme incompréhensibles. Alors que ces territoires sont pour partie l'avenir de l'agglomération, il faut faire attention de ne pas trop les stigmatiser et éviter également la spécialisation : l'accession sous forme de maison d'une part, le logement locatif d'autre part. Va-t-on de cette manière subir le développement des territoires périurbains ou plutôt structurer un véritable espace urbain, un continuum qui propose différents segments d'offre pour répondre à différentes populations.

2.| ... aux pistes de réflexion

Proposer une offre diversifiée
En premier lieu, il convient d'être attentif aux différentes situations territoriales. Il existe des sous-marchés spécifiques. Il faut faire attention à LA solution, comme on a tendance à proposer au niveau national, où la vision est biaisée par ce qui se passe en région parisienne. Reprenons un des termes qui a marqué la fin des années 90 et le début des années 2000, dans les textes officiels : la notion de diversité. Il y a une diversification des besoins, alors diversifions les produits à hauteur de ces besoins.

La propriété est le vœu de tous les Français : proposons de l'accession abordable, mais proposons également une offre alternative en locatif, permettant de solvabiliser les ménages et leur permettre d'accéder. Mais les aides à l'accession à la propriété doivent être ciblées et adaptées aux situations pour ne pas nourrir le processus inflationniste et la spéculation foncière.

Il faut pas non plus relâcher la pression sur la production d'une offre à loyers maîtrisés et ne pas renvoyer dos à dos le développement de l'offre locative et l'accession sociale. Il faut impérativement traiter les deux segments.

Dans le locatif public comme privé, le poids de l'occupation temporaire par des petits ménages est quelque chose de très important : dans le marché des 10 dernières années, le T3 correspond à une réponse banale à la demande (il peut loger une personne seule, un couple, un couple avec enfant voire 2 personnes âgées).

Et si on n'a pas les moyens de lancer un programme d'envergure, faisons des petits pas qui, mis bout à bout, peuvent faire avancer les choses.

Un autre de ces petits pas pourrait être d'agir sur le parc privé. La production de logements privés à loyers maîtrisés est en hausse, il faut l'encourager, d'autant plus que plus les territoires sont en tension, plus ils ont besoin des produits complémentaires publics / privés. Il faudrait pouvoir proposer aux bailleurs privés, comme en Angleterre, une sorte de « package clé en main» à l'instar de ce qui se fait pour le de Robien, et qui sécuriserait complètement le propriétaire. Il faut qu'il ait le moins de démarches à faire, et il faut donc un interlocuteur et un opérateur uniques.

Agir sur le foncier et par la fiscalité
Il y a localement un déficit de politique foncière incompréhensible. On peut même considérer que l'on est en régression. La variable d'ajustement, c'est le logement, dit-on, sa surface, alors que, compte tenu de toutes les raisons préalablement invoquées, cela devrait plutôt le foncier. Il faut trouver toutes les solutions à mettre en œuvre au niveau des collectivités territoriales. Et s'en donner les moyens : nous sommes plus face à un problème de coût du foncier que d'accès au foncier.

Pourquoi par exemple ne pas développer les baux emphytéotiques ? Cela a très bien marché pendant des décennies, et des centaines de milliers de logements ont été réalisés de cette manière. Pourquoi l'accession différée du terrain n'est-elle pas pratique courante pour l'accession sociale à la propriété ? Il y a plein d'outils qu'on ne met pas en œuvre dans le domaine du foncier !

La fiscalité est également un bon levier. Elle pourrait être un moyen de libérer du foncier. On a vu l'effet de la taxation des logements vacants dans les agglomérations, on pourrait agir de même sur le foncier constructible, de manière à éviter qu'il ne fasse l'objet de spéculation et que le propriétaire d'un terrain ne capte toute la plus-value donnée par le seul fait de l'urbanisation future de son bien sans que la collectivité n'en retire aucun gain significatif.
Elle pourrait également inciter les propriétaires privés à louer à des catégories modestes, alors qu'aujourd'hui elle ne différencie pas le conventionné classique du conventionné très social.

Communiquer, communiquer, communiquer...
Il faut dire aux élus que c'est leur responsabilité de porter ces projets et la collectivité supra-communale doit les y aider pour tout ce qui est moyens à y consacrer. Alors que le logement devient aujourd'hui un fait de société, il faut profiter des nouvelles équipes pour être offensif et leur apporter tous les moyens et outils de réussite. Les petits déjeuners de l'habitat de la CUB les convaincront et leur montreront des réalisations. Nul n'est besoin d'aller à Fribourg pour leur faire visiter des opérations belles et qui fonctionnent. Les biens que l'on produit aujourd'hui en locatif social sont de très bonne qualité, sans comparaison avec le parc locatif social des années 60 ou avec le de Robien actuel : le foncier est bien optimisé et on est très loin des barres et des tours tant décriées.

Synthèse des entretiens réalisés

Outre la communication en faveur du logement social (qui devrait trouver une autre appellation), il faut convaincre les élus que l'accession à la propriété, c'est obligatoirement maison et jardin avec des densités de 10 logements à l'hectare. Il faut leur dire et leur prouver qu'on peut arriver à 50 logements à l'hectare, voire plus, avec de l'accession à la propriété de grande qualité. La question des densités, mais également des hauteurs, doit être abordée, illustrée et désamorcée.

Ne pas se tromper d'échelle
Si on ne peut pas « empêcher que la ville déborde », on pourrait tout de même mieux maîtriser cette périurbanisation. Ce qu'on connait en Gironde c'est avant tout de l'étalement urbain, la péri-urbanisation peut être tout à fait autre chose : des noyaux urbains diversifiés, des espaces naturels, structurés par des transports qui anticipent suffisamment à l'avance et des acquisitions foncières... Cela pourrait également être l'occasion de « rerépartir » un patrimoine social trop concentré. Malheureusement, le secteur périurbain est constitué de communes de moins de 3 500 habitants, où ces questions de solidarité ne sont pas prises en compte. Il faudrait pour cela créer des obligations à travers les PLU, pour que le logement abordable représente une certaine proportion de l'offre, de manière à atténuer la ségrégation qui va croissante dans les territoires. Et il faut également des droits à construire optimisé, cesser de réduire systématiquement d'un niveau les constructions. Au-delà de cela, il faudrait qu'une « supra-collectivité » affiche un dessein commun et orchestre la mise en œuvre du projet. On pourrait parler d'inter-SCOT ou d'inter-PLH. Le PDH pourrait jouer ce rôle, mais le jouera-t-il ? Et qui le porterait dans le contexte actuel d'éclatement décisionnel ? .

Entretiens avec les professionnels de l'immobilier privé

La solvabilité des candidats locataires en question, au regard des prix des loyers en constante augmentation
C'est le montant du loyer envisageable qui oriente la recherche du logement : le prix que l'on peut mettre est bien le facteur qui prime, indépendamment de la question de la localisation et plus encore de l'environnement (« sorte de luxe »). Mais il y a beaucoup de propriétaires trop gourmands face à la non solvabilité de nombreuses familles.

Les professionnels alertent sur la GRL, le dispositif de garantie des risques locatifs mis en place début 2008, en raison des risques de dérive : processus qui permet à des propriétaires indélicats de dévier le système en augmentant le prix de la location, ce qui va à l'inverse de l'effet recherché par les pouvoirs publics (propriétaires amenés à louer plus cher avec une garantie, un bien qui est en mauvais état et en toute impunité puisque sans obligation de travaux). Une solution pour y remédier serait que l'application du GRL soit encadrée par des professionnels de l'immobilier et non laissée libre de particulier à particulier (contrôle à mettre en place comme pour la location où une régulation des hausses à été décidée avec l'instauration de l'ICC puis de l'IRL).

Synthèse des entretiens réalisés

La perte de solvabilité des clients qui influe sur les comportements. Dans un marché tendu, les candidats sont peu exigeants sur la localisation du logement dans l'agglomération car prêts à aller partout du moment que le secteur est desservi par les transports en commun. **L'effet du tram est indéniable** (qui a gommé les différences entre quartiers, l'intérêt des gens s'est élargi à des zones jusque là boudées).

Pas d'exigence non plus sur l'environnement proche du logement : la population est contrainte financièrement et n'a pas le luxe de se montrer difficile.
En revanche, ce sont les agents immobiliers qui se montrent très sélectifs dans les candidatures, ne retenant que les plus solvables.

L'évolution de la demande concerne essentiellement des T2 et T3
Une diminution des demandes de T4 et de T3 au profit des T2, avec une même configuration de logements. Mais il faut rappeler que les surfaces moyennes ont évolué à la baisse pour un même type de logement (ainsi un T3 correspondait autrefois à une superficie moyenne de l'ordre de 70 m² alors qu'aujourd'hui on est autour de 50 / 55 m²).

Depuis 5 ans, on observe davantage de demandes de T3 liées aux colocations (étudiants notamment) : la GLI (garantie loyers impayés) a été un facteur d'évolution (le dispositif rassure les propriétaires réticents qui sont de plus en plus sans état d'âme face aux détériorations susceptibles d'être faites par les jeunes, l'important étant que les parents se portent caution).

Davantage de demandes de T3 correspondant à de jeunes couples, trop justes financièrement pour accéder, et qui font le choix de rester encore en location mais en prenant un logement plus grand.

La demande est devenue inexistante en grands logements comme en très petits
Une raréfaction des demandes de très grands logements (T5 et plus) : les grands logements n'ont plus de succès et ne trouvent pas preneurs, exceptés dans l'hypercentre (toutefois, s'ils se libèrent avant l'été, ils restent vacants jusqu'à la période de mutation estivale).

Seul subsiste le petit créneau des grandes maisons individuelles avec équipements de standing, dans la CUB, avec des niveaux de loyers très élevés (entre 1 300 et 2 100€).

Une raréfaction également des demandes de très petits logements : les studettes ne sont plus de mise et les studios de moins en moins recherchés par les étudiants).

Synthèse des entretiens réalisés

Une évolution concernant les configurations et les espaces intérieurs des logements

Une impression fictive de plus grands espaces : des espaces de vie ouverts qui agrandissent et donnent une impression visuelle de volume plus spacieux (suppression des couloirs). La cuisine ouverte sur le séjour est admise et désirée par les clients (passée dans les mœurs depuis 1990).

En revanche, dans les logements récents, la grande pièce à vivre va de pair avec des chambres plus réduites qu'autrefois (9/10m² maximum) et un manque total d'espaces de dégagement offerts (ni dressing, ni cellier..., cas de duplex en collectif avec petit jardin sans local à vélo).

Le logement de demain

- Un logement offrant des services supplémentaires : un logement mieux adapté pour répondre à des besoins spécifiques, notamment en direction des personnes vieillissantes et âgées (cas d'opérations de logements comprenant des T2 qui malgré des loyers relativement élevés (entre 350 et 500€), et une situation géographique éloignée, restent très compétitives par rapport au coût en maison de retraite prohibitif).
- Un logement adaptable : trouver des solutions permettant d'avoir des locations pas réservées qu'aux personnes âgées mais pouvant convenir à n'importe quel ménage.
- Un logement de petite taille : on n'ira pas vers la construction de plus grandes surfaces à la location et cela est lié aux prix du neuf (coûts de construction qui vont continuer à croître).
- Un logement à localisation plus centrale : volonté de beaucoup de se recentrer, de revenir vers les centres-villes, du fait de l'augmentation du prix de l'essence (excepté pour l'hypercentre qui restera l'apanage des jeunes cadres et continuera à concentrer les logements de fonction à loyers très chers).

Approches sociologique du phénomène de la périurbanisation

Les motivations des ménages à vivre en périurbain et les coûts engendrés par cette implantation - approche sociologique

Rappel de l'objet de recherche et de la méthode déployée à cette fin

A travers une enquête de terrain qualitative, réalisée auprès des ménages, nous avons dans un premier temps tenté d'identifier leurs motivations premières à vivre en périurbain et notamment à s'installer en dehors de la CUB et dans un second temps, évalué le coût induit par cette installation.
Notre terrain d'investigation se situe sur 3 axes territoriaux : le Médoc, l'Entre-Deux-Mers et le Bassin d'Arcachon - Val d'Eyre. Les éléments d'analyse sont tirés à partir de 46 entretiens, répartis sur 9 communes : Saint-Aubin-de-Médoc, Castelnau-de-Médoc, Listrac-Médoc et Avensan pour l'axe du Médoc ; Fargues-Saint-Hilaire, Créon, La Sauve pour l'axe de l'Entre-Deux-Mers ; Le Barp et Belin-Béliet pour l'axe du Bassin d'Arcachon - Val d'Eyre.
Les critères méthodologiques retenus pour la constitution de notre échantillon sont au nombre de trois : ont été interrogés des ménages actifs travaillant dans la CUB, ayant un statut de propriétaire et étant installés récemment dans les communes enquêtées.

Approches sociologique du phénomène de la périurbanisation

1. | L'implantation des ménages en dehors de la CUB : choix contraint ou choix délibéré ?

1.1 | Un choix contraint motivé par le coût du foncier et de l'immobilier qui relève l'inadéquation entre l'offre de logements dans la CUB et les besoins des ménages

L'implantation des ménages en dehors de la CUB résulte en grande partie d'un choix contraint, largement déterminé par le coût du foncier et de l'immobilier. A l'unanimité, les ménages enquêtés dans le Médoc, la plupart anciens locataires dans la CUB, auraient souhaité accéder à la propriété dans le périmètre de l'agglomération bordelaise et notamment, dans les communes du Haillan, de Blanquefort, d'Eysines, de Saint-Aubin-de-Médoc, Saint-Médard-en-Jalles ou encore de Mérignac, qui regroupent un bassin d'emploi important. Manifestement, l'offre de logements en accession à la propriété dans ce secteur ne leur était pas accessible financièrement et ne répondait pas à leurs attentes. Le parc ancien de ces communes est jugé dégradé, les maisons nécessiteraient d'importants travaux de rénovation, ce qui viendrait alourdir le coût de l'investissement pour les ménages et les conduit à préférer faire construire en dehors de la CUB, sur des terrains moins chers et plus spacieux. Faute de trouver un logement en accession correspondant à leur budget, ces ménages reportent donc leur demande et alimentent ainsi l'étalement urbain. Les résultats empiriques de l'enquête, montrent d'ailleurs, que l'accession à la propriété leur est rendue possible à partir d'un rayonnement de 27 km en moyenne à partir de Bordeaux centre. Le rapport profane au territoire du Médoc témoigne avec vigueur de l'absence d'emprise des ménages sur leur choix résidentiel.

Une femme, pacsée, avec un enfant en bas âge, tout juste arrivée sur Listrac, explique les raisons qui l'ont conduite à s'éloigner de la CUB :
« On cherchait à faire construire, on voulait être propriétaire, on avait des prétentions financières et géographiques qui étaient différentes de celles de maintenant et en cherchant, on s'est rendu compte que ce qu'on voulait, en tout cas pour notre budget, c'était pas abordable ! Donc on s'est éloigné. Au départ, on voulait rester sur Saint-Médard, on ne voulait pas dépasser le Pian. Ensuite, on s'est aperçu qu'on devait dépasser le Pian mais on ne voulait pas dépasser Castelnau. Et en cherchant bien, on s'est aperçu que Listrac, c'était pas si mal, en tout cas c'était dans notre budget. ».

Les tendances dégagées ci-dessus se révèlent confirmées sur les autres axes territoriaux. Les ménages enquêtés sont confrontés aux mêmes contraintes dans les arbitrages qu'ils opèrent pour choisir leurs localisations résidentielles. Toutefois, notons que les ménages provenaient essentiellement, pour l'axe de l'Entre-Deux-Mers, du Sud de l'agglomération (Talence, Gradignan, Floirac), et pour celui du Val de l'Eyre, du Sud-Ouest de l'agglomération (Villenave d'Ornon, Cestas, Canéjan, et Mérignac).

Un habitant de Belin-Beliet confie qu'il aurait préféré investir dans de le parc ancien dans la CUB, mais les travaux étaient trop coûteux, ce qui l'a conduit à faire construire à Belin-Beliet:

-« Qu'est ce qui vous a motivé pour vous implanter à Belin-Beliet ? »

-« C'est budgétaire! Le prix de l'acquisition puisqu'au départ, on n'était pas partis sur du neuf, mais de l'ancien à acheter. Mais, c'est hors de prix ! Fin 2003, c'était hors de prix. Le prix de base était trop cher par rapport à notre budget et aux travaux à fournir en suivant pour réhabiliter une maison ancienne. Donc, c'était purement budgétaire. »

1.2 | Un besoin de logements plus spacieux pour des familles qui s'agrandissent

Le facteur déclencheur de l'éloignement de la CUB est principalement l'agrandissement de la famille avec l'arrivée d'un deuxième enfant engendrant ainsi, une demande d'espace et la nécessité d'une troisième chambre. Le plus souvent, l'attrait de la maison individuelle associé à la vie familiale et à la maîtrise de son environnement conduit les ménages à faire le pas.

1.3 | L'attrait du vert et le désir de campagne

Si l'éloignement de la CUB est, dans une certaine mesure, motivé par des contraintes financières, l'attrait du vert et de la campagne est nettement avéré. Le jardin et la proximité avec la nature sont fortement recherchés par les familles. La tranquillité et le calme qui prédominent dans les discours sur les avantages qu'offre la vie périurbaine viennent souvent contrebalancer des univers de travail très agités et éprouvants pour l'individu. Parmi les ménages interrogés, un certain nombre travaille dans le tertiaire, notamment dans la vente ou dans le secteur industriel et perçoit la « campagne » comme un vrai havre, un lieu de décompression.

Écoutons cet employé de l'usine Ford qui habite à Castelnau :

« Vous ouvrez le portail vous partez dans les bois qui sont juste derrière, vous vous promenez pendant des heures, vous faites tout ce que voulez... Puis je vous dis, quand on rentre du travail... Ma femme travaille dans le monde, quand elle rentre, elle décompresse ! C'est calme, il y a personne, y a pas de bruit... Bon enfin, ça s'agrandit, en dix ans, je sais même pas si ça n'a pas doublé... ça construit, il y a de plus en plus de monde ! Listrac, Avensan, Saint-Laurent.. Ben oui, les terrains sont moins chers, donc les gens s'éloignent ! Et puis... quand on a fini le travail... on est fff (sifflement) (« pénard ») et puis on est à 20 minutes de la plage, quand je travaillais chez Ford, je finissais à 2 h 00, je partais à la plage de suite, pas de problème, c'est pas loin ! La région parisienne, ça fait 20 ans que je suis à Bordeaux, pour rien au monde je remonte là haut !! On est bien ici... »

Le périurbain offre assurément une douceur de vie et une tranquillité que la ville ne permet pas. Cette dernière fait d'ailleurs souvent figure de repoussoir du fait de sa circulation, de son manque d'accessibilité pour les poussettes, du stress ambiant généré par les flux humains... La ville paraît aux yeux des ménages peu compatible avec la vie de famille.

Voici un extrait d'entretien réalisée avec une jeune femme vivant à Listrac.
-« Qu'est-ce que vous évoque Bordeaux ? »
-« En revenant de Paris, j'ai habité un an à Bordeaux, cours de l'Yser, j'aime beaucoup cette ville. »
-« Vous aimeriez y vivre ? »
-« Ah non, quand j'étais célibataire et sans enfant c'était très bien. Mais comme je vous ai dit tout à l'heure, on aime bien être au calme et avoir un bout de verdure... ».

Saint-Aubin, par exemple est le modèle de commune périurbaine où les ménages souhaiteraient vivre. Cette commune offre un cadre de vie et un environnement agréable avec de nombreux espaces verts. Elle reste tout de même proche des bassins d'emploi et de l'hyper-centre. Saint-Aubin accueille chaque année des cadres de la région parisienne. D'ailleurs, les entretiens témoignent que les ménages qui y vivent ont pleinement désiré y habiter. Le profil socio-économique des ménages vivant à Saint-Aubin reflète avant tout une forte homogénéité sociale.

L'attrait du vert et de la campagne, quelle que soit la localisation résidentielle, vient aussi relativiser des contraintes qui pourtant, restent assez fortes comme notamment les trajets pendulaires domicile - travail qui ne cessent de s'allonger ou encore l'utilisation permanente de la voiture pour faire ses courses, ses activités ou accéder aux loisirs.

1.4 | La maison individuelle, une norme partagée par tous

Habiter dans une maison individuelle constitue un attrait incontestable pour les ménages interrogés. En dehors des frais d'entretien de la maison qui peuvent sur certains aspects constituer une contrainte, la maison individuelle symbolise l'autonomie et la maîtrise de son environnement. Réaliser des travaux d'agrandissement, des extensions ou des embellissements de la maison est essentiel pour les périurbains.

L'extrait qui suit illustre bien le souhait des ménages de maîtriser leur environnement, et le sentiment exacerbé d'autonomie :
« Il y a que des agréments ! Avoir son jardin, pouvoir être dehors, faire ce qu'on veut chez soit, si on veut faire un trou dans le mur, on peut .. » rires . (Extrait d'entretien avec une habitante de Listrac)***.***

A contrario, l'habitat collectif est largement rejeté par les périurbains. La promiscuité avec les voisins est très souvent mal vécue.

D'autre part, l'accession à la propriété est pour ces ménages, un moyen de constituer un patrimoine et constitue une norme largement intégrée.

« (...)Être locataire, c'est bien mais... être propriétaire, c'est plus pour un après, une préparation pour la retraite. Vous avez un toit, vous avez fini de payer quand vous êtes à la retraite. On ne sait pas ce que l'avenir nous réserve. Voilà, c'est une sorte d'assurance. » (Habitante de Belin-Béliet).

2. | Les coûts induits par l'installation en périurbain

2.1 | La mobilité : une condition à l'autonomie

2.1.1 Des distances domicile / travail qui s'allongent

En s'éloignant de la CUB, les ménages se sont la plupart du temps éloignés de leur lieu de travail. En effet, la distance domicile - travail est d'une moyenne de 37 km pour les habitants de Listrac, la commune la plus éloignée du périmètre médocain de l'étude, soit 74 km par jour (aller/retour). Quant aux habitants de Belin-Béliet, ils doivent en moyenne effectuer 46 km pour se rendre sur leur lieu de travail, soit 92 km par jour.

Les localisations résidentielles des enquêtés ne sont cependant pas sans rapport avec leurs lieux de travail. Les habitants du Médoc travaillent dans le Nord de l'agglomération, ceux des communes situées sur l'axe Bassin d'Arcachon - Val d'Eyre travaillent dans son secteur Sud-Ouest de l'agglomération, alors que ceux de l'axe Entre-Deux-Mers y travaillent à l'Est ou au Sud-Est.

	Saint Aubin	Castelnau	Avensan	Listrac
Nombre moyen de voitures par ménage	2	2	2	2,2
Distance moyenne domicile/travail	17 Km	27 Km	31 Km	37 Km
Moyenne mensuelle dépensée en carburant par la personne enquêtée (habitant hors CUB et travaillant dans la CUB)	123 €	145 €	150 €	194 €
Moyenne mensuelle des frais dépensé en carburant	246 €	268 €	278 €	356 €

	Fargues	Créon	La Sauve	Le Barp	Belin-Beliet
Nombre moyen de voitures par ménage	1,8	1,5	2,2	2	2
Distance moyenne domicile / travail	14 Km	27 Km	29 Km	30 Km	46 Km
Moyenne mensuelle dépensée en carburant par la personne enquêtée habitant hors CUB et travaillant dans la CUB)	127 €	120 €	120 €	145 €	200 €
Moyenne mensuelle des frais dépensé en carburant	236 €	125 €	192 €	230 €	236 €

2.2.2 La réaction des ménages face à l'augmentattion du coût du carburant

Quelles que soit les distances parcourues et la proximité de la CUB, l'automobile occupe une place très importante dans la vie quotidienne des périurbains. Elle est nécessaire pour se rendre au travail, faire les achats domestiques ou encore accéder aux loisirs. C'est pourquoi la hausse du carburant a forcément un impact sur les modes de vie des périurbains. La mobilité est devenue un facteur d'inégalité car la propension à se déplacer dépend fortement des revenus des ménages. En effet, on remarque que les ménages les plus fragilisés économiquement restreignent leur déplacements les week-ends. C'est le cas pour cette famille monoparentale qui vit dans la commune de Castelnau :

« Oui le week-end je ne sors pratiquement plus ! Je restreins mes sorties... Bon le boulot, je suis obligée d'y aller donc.. mais après le week-end, je sors un week-end sur deux et je pense à l'essence alors qu'avant ça ne m'arrivait jamais d'y penser, quoi ! Surtout que j'adore m'amuser et dès qu'il y avait une occasion, bop (« je m'échappe ») ! Alors que maintenant s'il y a un truc à faire, j'essaie de prévoir en sortant du travail ben... j'enchaîne de façon à ne pas revenir/repartir... je calcule tout ! Le week-end, si j'ai une sortie le vendredi ben... j'y vais pas le samedi ! »

Ils tentent aussi, autant que faire se peut, de regrouper leurs déplacements de sorte à économiser les frais de carburant :

« L'autre jour, on a été voir mon fils à la clinique de Mérignac pour sa cheville, en sortant on s'est dit tient, c'est une occasion, on va aller au cinéma ! Voilà. On s'est fait un petit MacDo, un petit cinéma et puis on est rentrés... » (extrait d'entretien d'une habitante de Castelnau)

« On réflechit à deux fois avant de se déplacer. Par exemple, on a été à la foire et on en a profité pour faire les magasins sur Bordeaux pour éviter de faire des va-et-vient. » (extrait d'entretien d'un habitant de Castelnau).

Certains adoptent une logique de « cabotage » : en sortant du travail, ils font leurs courses sur le trajet du retour afin d'éviter un déplacement spécialement pour faire les achats domestiques.

D'autres, affranchis de toute contrainte économique, appelés « les élites volantes » par Marie-Christine Jaillet, se disent alertés par la hausse du carburant mais ne changent pas leur comportement. Pour ces derniers, la distance parcourue est d'ailleurs très souvent minimisée. Faire cinq kilomètres ou en faire vingt-cinq en période creuse équivaut peu ou prou à la même chose en terme de temps.

2.2.3 L'inadaptation des transports en commun

La hausse du carburant pose avec acuité la nécessité de renforcer la fréquence des transports en commun afin de les rendre plus attractifs et changer ainsi les habitudes des périurbains en termes de mode de déplacement. Les entretiens menés sur les différents axes territoriaux, mettent en évidence que les moyens de locomotion existants ne répondent pas aux besoins des ménages. Pas assez fréquents, trop longs, les transports ne sont pas ajustés aux horaires de travail très souvent décalés des ménages.

En effet, sur l'axe du Médoc, il existe une ligne de bus, Bordeaux-Lesparre qui dessert les communes enquêtées mais dont la fréquence est relativement faible (entre 31 et 59 minutes) et ceci, malgré une forte demande de la part des usagers. Une étude réalisée par l'a-urba[26], montre que la fréquentation de cette ligne est forte : entre septembre 2006 et avril 2007 cette ligne a été fréquentée par 30 000 à 50 000 usagers, ce qui représente une valeur très importante.

Dans l'Entre-Deux-Mers, l'offre de transport est bonne, la fréquence est régulière (inférieure à 30 minutes d'attente pour le tronçon Bordeaux-Créon), et la fréquentation est relativement élevée. Cette offre vient effectivement compenser l'absence de desserte ferroviaire dans les territoires périurbains de l'Est.

Enfin, dans le Val de l'Eyre, une ligne structurante Bordeaux-Belin-Beliet existe. Toutefois la fréquence est élevée sur un seul tronçon de cette ligne (Bordeaux-Le Barp), le Barp-Belin-Beliet restant desservis à une fréquence plus faible. La fréquentation, elle, est globalement élevée (son niveau se situe entre celle du Médoc, particulièrement élevée, et celle de l'Entre-Deux-Mer).

Par ailleurs, les trajectoires ne sont pas directes, elles obligent à repasser systématiquement par le centre de Bordeaux afin de repartir sur les communes périphériques. Le réseau de transport est un système radial, où le manque de liaisons transversales de périphérie à périphérie se fait ressentir. D'ailleurs, sur l'ensemble des axes d'investigation, une très faible proportion de personnes utilise les transports en commun pour se rendre à leur travail. Les personnes qui travaillent dans les périphéries de l'agglomération préfèrent utiliser la voiture.

Le co-voiturage est un moyen auquel les ménages interrogés songent afin de remédier aux frais d'essence pour les trajets domicile - travail mais se trouve en butte à la flexibilité des horaires de travail qui tendent à s'individualiser.

[26] « Quelle stratégie de déplacements pour l'aire métropolitaine girondine à l'horizon 2020? » (Diagnostic, enjeux sur la mobilité et l'organisation territoriale.) Décembre 2007.

2.2.4 Entre une hyper-mobilité des parents et une dépendance accrue des jeunes

L'hyper-mobilité des ménages est accrue lorsque les enfants sont encore dépendants des parents pour les accompagner aux loisirs et aux diverses activités extra-scolaires qui se déploient quelquefois sur plusieurs communes.

Pour les habitants de Saint-Aubin, les activités sont à la carte et se situent sur plusieurs communes : Saint Médard-en-Jalles, Mérignac ou encore sur le Haillan. A l'inverse, les jeunes de Castelnau qui bénéficient par ailleurs d'une offre d'activité sportive relativement riche, composent la plupart du temps avec l'offre locale. Leur autonomie est plus grande. En revanche, les activités et loisirs des habitants de Listrac ou Avensan sont généralement concentrées sur la commune de Castelnau, ce qui pose le problème de l'accompagnement. Sur l'axe de l'Entre-Deux-Mers, la commune de Créon concentre, de la même façon qu'à Castelnau, une offre importante en terme d'activités sportives et culturelles. Ainsi, Créon attire les habitants des communes voisines tels que ceux de La Sauve.

Par ailleurs, les systèmes de ramassage scolaire demeurent un réel avantage pour les ménages médocains qui en bénéficient. Ils desservent le lycée Sud-Médoc et celui de Pauillac, qui permettent d'accueillir nombre de jeunes du Médoc.

Nous observons une logique « cabotage » sur les deux autres axes. Bien qu'il existe une offre de ramassage scolaire, les ménages ont pour habitude de déposer leurs enfants à l'école ou au collège qui se situe dans leurs communes de résidence ou sur leur trajet domicile-travail. Si la question de l'entrée au lycée et à l'université est imminente pour beaucoup de ménages médocains, elle préoccupe beaucoup moins ceux de l'Entre-Deux-Mers et du Val de l'Eyre qui ont des enfants plus jeunes, (la moyenne d'âge de leurs enfants ne dépasse pas les 9 ans).

L'investissement dans une troisième voiture reste cependant nécessaire lorsque les jeunes poursuivent leurs études sur le campus universitaire de Talence. Deux possibilités s'offrent à eux : un appartement en centre-ville ou à Talence qui accueillerait tous les enfants de la famille en âge de faire des études ou l'acquisition d'une voiture pour réaliser les allers et venues domicile- université. Les places en internat sont souvent réservées aux jeunes qui habitent bien plus loin. Les ménages se trouvent donc acculés, certains songent aussi à se rapprocher de la CUB lorsque leurs enfants seront en âge de suivre des études supérieures.

2.2 | Une crise du lien social et un repli sur soi motivé par un univers des possibles restreint ?

La bicyclette, la marche à pied comme le bricolage ou encore le jardinage sont les occupations de prédilection des périurbains. Doit-on voir derrière cet engouement partagé, un nouveau mode de vie « choisi » ou un univers des possibles restreint conditionné par un certain déterminisme social ? Les résultats empiriques auraient tendance à montrer qu'il s'agit plutôt d'un mode de vie construit à partir d'un champ des possibles restreint et fortement déterminé par le capital économique et culturel. En effet, beaucoup de périurbains ont des activités qui se déroulent chez eux, comme la peinture, le piano, les jeux sur internet, les DVD et dans leur environnement extérieur immédiat comme les balades à bicyclette ou les promenades pédestres en famille ou entre amis. Du reste, ces types d'occupations semblent plus développées à Listrac et Avensan où les revenus des ménages sont plus modestes qu'à Saint-Aubin. A contrario, les licences de clubs qui ouvrent l'accès à des activités sportives payantes comme par exemple le tennis et qui génèrent par ailleurs une forte intégration sociale, sont beaucoup plus répandues chez les habitants de Saint-Aubin, dont le capital économique demeure en moyenne plus élevé.

Si l'éloignement et l'absence de clubs ou de tissu associatif dans un environnement proche, couplés à de faibles ressources venant limiter la mobilité, constituent des conditions favorables au repli sur soi, il n'implique pour autant pas l'isolement et pour cause, les périurbains enquêtés ne se sentent pas esseulés. Les liens électifs appelés liens « forts » par Granneveter sont intenses. Les week-ends, par exemple sont des moments vécus « entre soi », en famille et entre amis. La maison individuelle et le jardin se prêtent très bien à ces rassemblements. De plus, l'enquête révèle que les réseaux de sociabilité des personnes interrogées sont constitués dans les communes avoisinantes ou dans la CUB.

Aussi, avec l'éloignement, il semblerait que les relations aient changé de nature. La sociabilité des périurbains se caractérise par une baisse de la fréquence des visites mais est contrebalancée par une intensité dans les relations. Cet extrait l'illustre très bien :
« Avant, quand on habitait sur Cestas, nos amis passaient facilement, un quart d'heure, des choses comme ça. Évidemment, Cestas - Belin-beliet, il y a 25 minutes. Donc, maintenant, c'est plus pour passer toute une après-midi ou venir manger puis passer la journée ensemble... »

Par ailleurs, les relations de voisinage, très souvent qualifiées de « courtoises », donnent lieu à une certaine sociabilité. Il arrive quelque fois que des services s'échangent comme par exemple, ramasser le courrier, veiller à ce qu'il n'y ait pas d'incident lorsque la maison est laissée fermée plusieurs jours, etc. Toutefois, les risques d'intrusion du voisinage sont assez redoutés par les ménages qui veillent à préserver leur tranquillité. Malgré une certaine réserve et une mise à distance du voisinage, des amitiés se nouent entre voisins.

Approches sociologique du phénomène de la périurbanisation

Les entretiens menés auprès des ménages, révèlent que la convivialité et la bonne entente entre voisins semble plus développée à Castelnau qu'ailleurs. En effet, Castelnau se distingue des autres communes par le fait qu'il existe une vraie vie de village, avec un marché le samedi, des brocantes, la présence de commerçants, d'associations sportives et culturelles et une certaine mixité inter-générationnelle. A l'inverse, Avensan, qui accueille de nombreuses familles venues de la CUB, donne le sentiment aux habitants d'habiter dans « une cité - dortoir ». Cette impression vient probablement du caractère mono-fonctionnel de la commune. D'ailleurs, l'occupation des jeunes dans le lotissement est en effet une vraie question.

Ce témoignage d'une jeune maman vivant sur la commune d'Avensan est assez éloquent et laisse transparaître une certaine monotonie :
« Le week-end, je bouge, parce qu'on s'ennuie très vite ici ! (...) L'été on va sur Carcan, Maubuisson... On va plus partir l'hiver dans des parcs ou des zoo parce qu'à part du vélo dans le lotissement, c'est tout ce qu'il y a à faire ici ! Sinon maintenant l'été, on va moins bouger parce qu'on a la piscine... »

Tout comme Castelnau, Créon joue un rôle essentiel dans le rayonnement de la vie associative et culturelle. Les ménages résidant à Créon et ceux des communes avoisinantes, bénéficient du dynamisme de la vie culturelle et associative particulièrement vif. Les nombreux évènements organisés à Créon sont présentés comme un avantage par les habitants de la commune :
« Il y a une vie associative d'enfer à Créon ! Le week-end dernier, il y avait du hip-hop, il y a un mois, c'était le festival des lutins, sur quatre jours. Il n' y a pas un mois, dans l'hiver, où il n'y a pas une animation. Et puis l'été, toutes les semaines, il y a quelque chose. » (Extrait d'entretien avec une habitante de Créon).

Sur ce même axe territorial, les habitants de Fargues-Saint-Hilaire sont plus enclins à disposer de l'offre culturelle de la CUB, comme à Bègles par exemple.

En revanche, l'axe du Val de l'Eyre est particulièrement désavantagé en matière d'animation. Les habitants de Belin-Beliet et du Barp sont relativement éloignés, l'offre culturelle et associative leur est peu accessible. Seule Gradignan ou encore les communes du bassin d'Arcachon comme celle de Biganos pallient ce déficit.

Cet extrait d'entretien d'un habitant de Belin-Beliet est assez révélateur:
« (...) L'accessibilité pour tout ce qui est culturel, que se soit le ciné, la bibliothèque, la médiathèque, enfin tout ça... on est vraiment limité ! Il n'y a rien dans le secteur, et ça c'est vraiment dommage. Et donc, si on veut pallier à cela, il faut forcément se rapprocher de la CUB. »

Aussi, bien que les périurbains fréquentent occasionnellement (environ deux fois par mois) le centre-ville bordelais avec lequel ils n'ont pas d'attache ni d'ancrage familial, ils ont accès à la culture et aux divers divertissements grâce aux complexes culturels et cinématographiques situés en périphérie d'agglomération tels qu'à Mérignac, Eysines, Saint-Médard-en-Jalles, rives d'Arcins, Bègles, Gradignan... En effet, ces complexes présentent l'avantage de la proximité et d'une accessibilité plus aisée comparativement à l'hyper-centre. Les incursions au cœur de la ville n'ont d'ailleurs lieu que de façon épisodique pour consulter un spécialiste, faire du shopping dans la rue Sainte-Catherine, se promener sur les quais ou encore, dans une moindre mesure, aller au restaurant.

Doit-on alors redouter une crise du « lien social » susceptible de menacer les périurbains ? Les résultats de l'enquête ne permettent pas d'abonder en ce sens, au contraire. Par ailleurs, il serait intéressant d'enquêter dans un rayonnement plus étendu, au delà de 60 km de la CUB.

2.3 | L'accession à la propriété : quel coût pour les ménages ?

	Saint Aubin	Castelnau	Avensan	Listrac
Moyenne du coût d'acquisition maison + terrain	197 307 €	127 988 €	136 221 €	142 040 €
Distance moyenne domicile/travail	1 083 m²	785 m²	1 123 m²	825 m²
Moyenne du prix des maisons	134 528 €	74 801 €	81 565 €	93 494 €
Surface habitable	145 m²	111 m²	104 m²	131 m²
Moyenne du prix des terrains	94 339 €	48 550 €	44 105 €	63 419 €

	Fargues	Créon	La Sauve	Le Barp	Belin-Beliet
Moyenne du coût d'acquisition maison + terrain	243 244 €	120 237 €	149 069 €	159 000 €	100 800 €
Distance moyenne domicile / travail	1 000 m²	800 m²	887 m²	1 700 m²	1 300 m²
Moyenne du prix des maisons	133 666 €	80 793 €	133 500 €	42 000 €	44 666 €
Surface habitable	174 m²	127 m²	132 m²	121 m²	126 m²
Moyenne du prix des terrains	65 405 €	42 165 €	39 783 €	35 000 €	41 500 €

2.3.1 Un périurbain attractif par le prix du terrain

• L'axe du Médoc

Il existe une différence notable entre le coût d'acquisition d'une maison avec terrain sur la CUB et en dehors de l'agglomération bordelaise. La moyenne du coût d'acquisition des maisons avec terrain sur la CUB, précisément à Saint-Aubin est de 197 307 €, elle est de 127 988 € à Castelnau qui est située en dehors de la CUB à 29 km de Bordeaux et à seulement 13,5 km de St-Aubin. La différence est encore beaucoup plus importante, si on considère la moyenne des prix des terrains. Elle est de 94 339 € sur St- Aubin et de 48 550 € à Castelnau, soit presque le double, avec des superficies de terrain moins grandes en l'occurrence. La moyenne du prix des maisons est également nettement supérieure dans la CUB.

Bien qu'il existe une baisse tendancielle du prix du foncier avec l'éloignement de la CUB, nos chiffres ne permettent pas de la corroborer. En effet, on observe que les prix d'acquisition (maison + terrain) sont plus élevés à Listrac, qui est la commune de notre échantillon la plus éloignée de l'agglomération Bordelaise, qu'à Castelnau, située à 29 Km de Bordeaux. Néanmoins, des biais existent et expliquent pourquoi les terrains et le prix des maisons sont plus élevés malgré l'éloignement. L'arrivée de ménages sur Listrac et Avensan est plus récente qu'à Castelnau, qui semble avoir connu deux vagues distinctes dans l'arrivée des ménages (1996 / 99 et 2005 / 06). Entre ces deux périodes, le prix du foncier a augmenté de plus de 100 %.

• L'axe de l'Entre-Deux-Mers

Tendanciellement, le coût d'acquisition d'une maison avec terrain diminue avec l'éloignement de la CUB. En effet, le coût d'acquisition moyen d'une maison et d'un terrain est plus élevé à Fargues, commune jouxtant la CUB, qu'à Créon ou qu'à La Sauve. C'est surtout le prix moyen des terrains qui est le plus avantageux sur les communes les plus éloignées de l'agglomération. Le prix des terrains à Fargues est de 65 405 € alors qu'il n' est que de 39 783 € à La Sauve, (le prix moyen des maisons étant quasiment identique à Fargues et à la Sauve, respectivement 133 666€ et 133 500 €) . Néanmoins, nous pouvons observer que le coût d'acquisition moyen à Créon est inférieur à celui de La Sauve, à superficies presque égales, alors que celle-ci est plus éloignée de l'agglomération.

• L'axe du Bassin d'Arcachon / Val d'Eyre

La baisse du coût d'acquisition proportionnelle à l'éloignement de la CUB se retrouve également sur l' axe du Val de l'Eyre. A Belin-Béliet, le coût moyen d'acquisition d'une maison et d'un terrain est moins élevé (100 800 €) qu'au Barp qui est plus proche de la CUB (159 000 €). En revanche, on remarque que les terrains sont plus grands au Barp, ils sont d'une superficie moyenne de 1 700 m² tandis qu'à Belin-Béliet, leur superficie est de l'ordre de 1 300 m².

Notons, par ailleurs, que c'est dans ces deux communes que l'on trouve les terrains les plus grands, tous axes confondus de l'étude.

2.3.2 Un périurbain attractif par le prix du terrain

	Saint Aubin	Castelnau	Avensan	Listrac
Coût moyen des impôts locaux	3 136 €	1 253 €	136 221 €	987 €
- dont taxe foncière	1 270 €	620 €	571 €	447 €
- dont taxe d'habitation	1 866 €	633 €	545 €	540 €

	Fargues	Créon	La Sauve	Le Barp	Belin-Beliet
Coût moyen des impôts locaux	1 823 €	1 006 €	1 168 €	1 450 €	1 181 €
- dont taxe foncière	1 030 €	625 €	687 €	726 €	828 €
- dont taxe d'habitation	793 €	381 €	480 €	723 €	353 €

Les éléments récoltés sur la fiscalité locale permettent de voir qu'il existe bien une variation des impôts locaux des communes en fonction de leur éloignement de la CUB, aussi bien pour la taxe foncière que pour la taxe d'habitation.
Cette tendance corrobore ainsi notre hypothèse de départ, selon laquelle, les ménages dont les ressources ne permettent pas un choix d'implantation dénué de toute contrainte financière, sont conduits à s'éloigner de la CUB.

2.3.3 Qui sont ces périurbains ?

	Saint Aubin	Castelnau	Avensan	Listrac
Age moyen des ménages	44	43	38	38
Nombre d'enfant par ménage	2,8	2	1,5	1,8
Age moyen des enfants	15,4	14,8	15,5	11,3
Revenu moyen des ménages	4 383 €	2 950 €	3 192 €	3 300 €
Revenu moyen du chef de ménage	2 650 €	1 683 €	2 000 €	2 100 €

	Fargues	Créon	La Sauve	Le Barp	Belin-Beliet
Age moyen des ménages	47	41	34	39	38
Nombre d'enfant par ménage	1,5	1,6	1,8	2	1,8
Age moyen des enfants	9	9	4	9	7
Revenu moyen des ménages	4 360 €	1 950 €	3 100 €	3 266 €	3 890 €
Revenu médian des ménages	3 800 €	1 675 €	3 225 €	3 200 €	2 800 €
Revenu moyen du chef de ménage	2 350 €	1 600 €	2 337 €	1 833 €	1 560 €

• **L'axe du Médoc**

Les périurbains accédant à la propriété sur l'axe du Médoc sont âgés de 38 à 44 ans en moyenne. On remarque que parmi ces ménages, ceux sont les plus jeunes qui s'installent dans les communes les plus éloignées comme à Listrac ou à Avensan. Ils ont en moyenne de 1,5 à 2,8 enfant. La moyenne d'âge des enfants varie entre 11, 3 ans et 15, 5 ans.

Les revenus des ménages habitant hors CUB sont bien inférieurs aux revenus des ménages établis dans la CUB. Rappelons par ailleurs que Saint-Aubin accueille des habitants dont le taux d'imposition est un des plus importants des communes de l'agglomération bordelaise, ce qui n'est pas sans effet sur les écarts de revenus constatés. En revanche, nous pouvons remarquer que les revenus des personnes habitant Listrac, Avensan ou encore Castelnau sont à peu près similaires et se situent dans la moyenne des tranches de revenus nationaux. La périurbanisation n'est donc pas un phénomène qui concerne les plus démunis mais bien un « fait social total » qui englobe les classes moyennes dans leur ensemble. Les revenus des ménages qui ne sont pas particulièrement bas laissent présupposer que les ménages les plus démunis vivent au-delà de la deuxième couronne périurbaine dans le rural ainsi qu'en centre ville.

• **L'axe de l'Entre-Deux-Mers**

	Fargues	Créon	La Sauve
Age moyen des ménages	47	41	34
Nombre d'enfant par ménage	1,5	1,6	1,8
Age moyen des enfants	9	9	4
Revenu moyen des ménages	4 360 €	1 950 €	3 100 €
Revenu médian des ménages	3 800 €	1 675 €	3 225 €
Revenu moyen du chef de ménage	2 350 €	1 600 €	2 337 €

• **L'axe du Bassin d'Arcachon / Val d'Eyre**

	Le Barp	Belin-Beliet
Age moyen des ménages	39	38
Nombre d'enfant par ménage	2	1,8
Age moyen des enfants	9	7
Revenu moyen des ménages	3 266 €	3 890 €
Revenu médian des ménages	3 200 €	2 800 €
Revenu moyen du chef de ménage	1 833 €	1 560 €

Les primo-accédants du Val de l'Eyre sont plus jeunes que ceux du Médoc, leurs âges sont davantage regroupés. Ils sont âgés de 38 ans à 39 ans en moyenne et ont 1,5 à 1,8 enfants dont les âges varient entre 4 ans et 9 ans. Les revenus médians des ménages du Barp (3 200 €), commune la plus proche de l'agglomération, sont supérieurs aux revenus médians des ménages de Belin-Béliet (2 800 €). Étant données les disparités de revenus sur la commune de Belin-Béliet, nous avons choisi de considérer la médiane plutôt que la moyenne des revenus.

2.3.4 Comment ont-ils financé leur maison ?

	Saint Aubin	Castelnau	Avensan	Listrac
Montant moyen de l'emprunt	140 324 €	71 481 €	108 349 €	105 529 €
Moyenne de l'apport personnel	64 910 €	59 748 €	27 872 €	28 177 €
moyenne des mensualités des crédits	1 150 €	518 €	795 €	699 €
Durée moyenne des emprunts	16 ans	22 ans	18 ans	18,5 ans
Moyenne des taux d'intérêts fixes	4,56%	5,78%	4,4%	5,27%

Ce tableau permet de nous saisir d'une question essentielle et soulève une contradiction qui est celle du désir absolu d'accéder à la propriété sans en avoir les moyens financiers. Comme nous pouvons le lire dans le tableau ci-dessus, les moyennes des apports personnels notamment sur les communes de Listrac et d'Avensan sont relativement basses, (respectivement 28 177 € et 27 872 €), ce qui explique que la durée moyenne des remboursements s'étend sur de longues périodes allant en moyenne de 16 à 22 ans.

Si l'on se penche sur les moyennes des montants des emprunts sur la commune de Listrac et d'Avensan, on remarque qu'elles sont sensiblement similaires, mais nettement supérieures à la moyenne des montants des emprunts réalisés sur la commune de Castelnau. Cette différence s'explique notamment par deux facteurs: la présence d'anciens propriétaires, (présents dans notre échantillon sur Castelnau), qui bénéficient de l'apport de la revente de leur ancienne maison, (contrairement aux ménages interrogés sur Listrac et Avensan qui sont en majorité des primo-accédants) ; et par la moyenne d'âge des ménages vivant à Castelnau qui est sensiblement plus élevée (43 ans).

Le tableau suivant permet de constater que l'écart entre la moyenne des loyers précédents situés dans la CUB et la moyenne des frais de remboursement du crédit sur les communes de Listrac, Avensan, et Castelnau est très faible. Il est de 104 € ce qui explique en partie le choix des ménages de préférer accéder à la propriété pour se constituer un patrimoine.

	Saint Aubin	Castelnau	Avensan	Listrac
Frais de remboursement pour le crédit de la maison / mois	1 150 €	518 €	795 €	699 €
Moyenne des loyers précédents	811 €	489 €	394 €	572 €

- **L'axe de l'Entre-Deux-Mers**

	Fargues	Créon	La Sauve
Montant moyen de l'emprunt	122 000 €	95 750 €	116 200 €
Moyenne de l'apport personnel	50 550 €	15 062 €	41 525 €
moyenne des mensualités des crédits	724 €	572 €	707 €
Durée moyenne des emprunts	17 ans	22 ans	16 ans
Moyenne des taux d'intérêts fixes	4 ,33%	4,34%	4,32%

Les montants des apports personnels sont plus importants à La Sauve (41 525 € en moyenne) et à Fargues (50 550 € en moyenne) qu'à Créon (15 062 € en moyenne). Par conséquent, les durées de remboursement mensuel des crédits sont plus courtes dans des deux premières communes qu'à Créon (respectivement 17 ans, 16 ans et 22 ans).

- **L'axe du Bassin d'Arcachon / Val d'Eyre**

	Le Barp	Belin-Beliet
Montant moyen de l'emprunt	125 666 €	97 186 €
Moyenne de l'apport personnel	43 500 €	20 750 €
moyenne des mensualités des crédits	670 €	768 €
Durée moyenne des emprunts	18 ans	19 ans
Moyenne des taux d'intérêts fixes	3,72%	4,23%

En moyenne, le montant des apports personnels dans la commune du Barp (43 500 €) est supérieur à celui de Belin-Béliet (20 750 €). Les ménages résidant au Barp ont contracté des emprunts plus conséquents que ceux de Belin-Béliet (respectivement, 125 666 € et 97 186 €). Or pour une période de remboursement quasiment égale entre les deux communes, et du fait de taux d'intérêt plus élevés,les habitants de Belin-Béliet doivent verser des sommes plus élevés pour rembourser leurs emprunts que ceux du Barp.

2.3 | Gestion du budget et niveau de vie

	Saint Aubin	Castelnau	Avensan	Listrac
Impôts locaux	3 136 €/an soit 261 €/ mois	1 253 €/an soit 104 €/mois	1 116 €/an soit 93 €/mois	987 €/an soit 82 €/mois
Frais de remboursement pour le crédit de la maison / mois	1 150 €	518 €	795 €	699 €
Charges / mois	149 €	134 €	161 €	133 €
Moyenne mensuelle des frais de carburant dépensé par a personne enquêtée	123 €	134 €	150 €	194 €
Moyenne mensuelle des frais du ménage dépensés en carburant	246 €	268 €	278 €	356 €
Budget alimentation pour l'unité de famille	188 €	700 €	740 €	524 €
Budget loisirs (sorties et activités)	non renseigné	non renseigné	non renseigné	non renseigné
Budget vacance	5 500 €	1 833 €	1 120 €	300 €
Investissement travaux	92 806 €	12 267 €	8 059 €	17 184 €

	Fargues	Créon	La Sauve	Le Barp	Belin-Beliet
Impôts locaux	1 827 €/an soit 152 €/ mois	1 006 €/an soit 84 €/ mois	1 163 €/an soit 93 €/ mois	1 450 €/an soit 121 €/ mois	1 181 €/an soit 98€/ mois
Remboursement mensuel du crédit de la maison	724 €	572 €	707 €	670 €	768 €
Charges / mois	212 €	131 €	202 €	148 €	148 €
Moyenne mensuelle des frais de carburant par ménage	236 €	125 €	192 €	203 €	236 €
Budget alimentation par ménage	563 €	325 €	443 €	602 €	507 €

2.4.1 Après les postes logement et alimentation, le poste carburant est le troisième dans le budget des ménages

Le premier poste de dépense des ménages est la part consacrée au crédit servant à financer la maison, vient en second lieu le poste de l'alimentation puis celui consacré au carburant et enfin celui dédié aux impôts locaux.
Notons à titre indicatif, que la moyenne mensuelle des frais dépensés en carburant pour les ménages habitant Listrac, située à 35 km de Bordeaux, est de 356 €, ce qui représente une part d'en moyenne 11 % du budget des ménages.

Les ménages résidant à La Sauve (commune de l'axe la plus éloignée de l'agglomération) consacrent, en moyenne et par mois, 707 € au remboursement du crédit, 443 € à l'alimentation et 192 € au carburant.

2.4.2 Des niveaux de vie jugés corrects à justes mais qui ont tendance à baisser

L'appréciation portant sur le niveau de vie sur l'axe médocain, s'échelonne entre des adjectifs qualifiés de « correct» à « trop faible » pour les ménages interrogés, ce qui témoigne de l'hétérogénéité des classes moyennes. Toutefois, l'appréciation sur le niveau de vie recueillie lors des entretiens, converge avec les revenus moyens des ménages. En effet, la moyenne des revenus des ménages vivant à Avensan et à Listrac est sensiblement similaire, autour de 3 192 € et de 3 300 €. L'appréciation sur le niveau de vie est jugée de « correct » ou de « moyen » tandis que les habitants de Castelnau, dont le revenu moyen par ménage est inférieur et égal à 2 950 €, ont le sentiment que leur niveau de vie se dégrade nettement.

Cet extrait d'entretien est assez révélateur du sentiment éprouvé :
- « Quelle appréciation portez-vous sur votre niveau de vie ? »
- « A l'heure actuelle, par rapport à il y a dix ans, il a baissé, mon niveau de vie, par rapport à l'inflation, par rapport aux courses, dès qu'on sort on est... Depuis que je suis dans la maison, dès qu'on fait un excès, on le ressent à la fin du mois ! Quand je suis arrivé ici ma femme ne travaillait pas, j'avais que mon salaire et on vivait bien. Maintenant on a deux salaires et c'est plus dur ! On avait qu'un salaire, on partait en vacances... il n'y avait pas de problème ! Maintenant avec deux salaires... »

2.4.3 Des rééquilibrages budgétaires nécesaires

- **L'axe Médocain**

Les rééquilibrages budgétaires des ménages se font essentiellement sur les vacances, les déplacements du week-end, les loisirs et les sorties.
Les vacances sont le premier poste sur lequel les ménages font des concessions, non pas qu'ils n'en prennent plus, mais ils tentent d'en réduire au maximum le coût. A titre indicatif, le budget annuel alloué aux vacances par ménage sur la commune d'Avensan est d'environ 1 120 € et de 1 833 € sur la commune de Castelnau, il est quasiment nul sur la commune de Listrac. Les ménages procèdent donc à un certain nombre d'arbitrages, ils partent moins souvent en vacances, une fois par an au lieu de deux, de préférence l'été (les sports d'hivers coûtent trop cher) et moins loin, les vacances ont généralement lieu en France. Les ménages choisissent de donner la priorité aux frais d'investissement de la maison. Le budget consacré aux travaux est très important, il varie en fonction de la capacité financière des ménages (il va de 8 059 € à Avensan à 17 184€ sur Listrac ou encore culmine à 92 806 € sur Saint-Aubin). Néanmoins, ces dépenses sont échelonnées de manière à ne pas grever les budgets. Par ailleurs, il est intéressant de noter que la construction d'une piscine est un investissement qui permet à certains ménages de rester chez eux pendant les vacances.

Extrait d'entretien avec un père de famille de cinq enfants habitant la commune de Listrac :
« Quelle est la part consacrée aux loisirs et aux vacances ? »
« Vacances ? On n'en consacre pas ».
« Pour quelles raisons ? »
« Financières, il y a eu un choix à faire à un moment, soit on achetait une maison soit on prenait des vacances. »

Les déplacements du week-end sont quelque peu réduits; les sorties sont assez rares, le budget des ménages ne leur permet pas beaucoup d'extra à ce niveau là. Plutôt que d'aller au restaurant, les ménages préfèrent recevoir chez eux. D'ailleurs, les sorties à l'extérieur sont assez rares, car elles nécessitent de faire appel à une baby-sitter, ce qui élève le coût de la soirée. Parmi les activités sportives ou culturelles pratiquées chez les personnes interrogées, on trouve beaucoup plus de loisirs gratuits qui ne nécessitent pas d'adhésion ou de licence en clubs, comme les balades à bicyclette, la marche, la peinture ou la musique chez soi. Si toutefois une licence en club est prise, elle est destinée en priorité aux enfants.

Par ailleurs, les restrictions sur l'alimentation concernent le choix du type de produit. Un habitant nous révèle ses stratégies d'achat :
« Je tape plutôt dans les bas de gamme, je sais aussi quand je peux faire un excès.. »

- **L'axe de l'Entre-Deux-Mers**

Tous les ménages enquêtés disent faire attention à leur budget. Toutefois, les restrictions budgétaires n'apparaissent pas comme une obligation à l'ensemble des habitants. En effet, la plupart considèrent faire plutôt des « ajustements ». Ces derniers concernent notamment les loisirs, les vacances, les sorties, ainsi que la qualité des vêtements et de l'alimentation. Même si l'investissement dans l'achat de la maison occupe la plus large part du budget, les ménages ne le considèrent pas comme un sacrifice. Les enquêtés voient davantage ces restrictions comme une conséquence de la vie familiale dont l'arrivée des enfants est à l'origine. Pour pallier à la hausse des dépenses générées par l'accession à la propriété et l'éloignement de la CUB, certains ménages compensent en faisant plus d'heures supplémentaires ou en faisant entrer sur le marché du travail un membre du couple jusque-là inactif.

- **L'axe du Bassin d'Arcachon / Val d'Eyre**

Sur cet axe, le regard que les ménages portent sur la gestion de leur budget est plus différencié entre les communes. Les habitants du Barp considèrent qu'ils n'ont pas à faire de restrictions budgétaires. S'ils consacrent moins d'argent et de temps aux loisirs, c'est en raison de l'arrivée des enfants. Par contre, à Belin-Béliet, les ménages sont plus préoccupés par l'augmentation du prix du carburant et de l'alimentation. Pour conserver un équilibre budgétaire, ils limitent les déplacements et ont davantage recours au hard discount pour leurs achats domestiques.

Approches sociologique du phénomène de la périurbanisation

« Je dirais que j'ai un bon niveau de vie, sauf ces derniers mois avec l'augmentation des prix, ça a été beaucoup plus difficile. Et donc, il a fallut changer mon temps de travail pour l'augmenter. Et puis aussi réduire les déplacements en véhicule, on fait plus appel aux hard discounts. On est obligé. Et puis, moins d'achats réflexes, c'est-à-dire un petit truc pour se faire plaisir, ça c'est fini, fini ! » (habitant de Belin-Béliet).

Le mode de vie périurbain est largement choisi, voir plébiscité par les ménages en passe de constituer une famille. Il est même dans une large mesure « hérité » : les périurbains enquêtés sont issus de la première vague périurbaine des années 1970, rares sont les citadins qui s'aventurent dans la vie périurbaine. Cependant, l'éloignement de la CUB est subi. En effet, si les personnes interrogées avaient eu les ressources financières de rester dans la CUB notamment dans la première couronne périurbaine, elles ne se seraient pas tant éloignées. Le choix de l'implantation résidentielle résulte donc d'un certain nombre d'arbitrages entre des aspirations nettement affirmées en matière d'habitat et de cadre de vie, des contraintes essentiellement financières et l'offre résidentielle existante.

Les motivations des ménages sont facilement identifiables. Si nous devions les hiérarchiser nous les mettrions dans l'ordre suivant. Accéder à la propriété est la priorité principale des ménages. Habiter dans une maison individuelle avec jardin est un attrait incontestable remarqué chez toutes les personnes enquêtées. A cela s'ajoute le désir d'espace tant au niveau de la superficie de terrain que pour la surface habitable. Par ailleurs, la recherche d'un environnement calme, proche de la nature est fortement recherché par les familles. Cet environnement est considéré comme fortement propice à la vie de famille.

Les contraintes auxquelles les ménages se confrontent dans leur choix résidentiel sont essentiellement financières. Le coût du foncier est inversement proportionnel à l'éloignement de la CUB. Bien que la fiscalité soit un facteur secondaire dans le choix résidentiel, elle n'en reste pas moins prise en considération. D'autre part, si l'implantation résulte d'un arbitrage contraint par le prix du foncier, il n'en demeure pas moins que les ménages considèrent la localisation de leur emploi pour choisir le rayonnement à partir duquel accéder à la propriété est envisageable. Les ménages procèdent donc à des choix de localisation qui sont loin d'être arbitraires, sinon rationnels. Toutefois, il s'agit d'une rationalité limitée, car l'évolution du marché immobilier et du foncier, tout comme les fluctuations du prix du pétrole sont difficilement prévisibles.

En guise de conclusion...

L'offre résidentielle dans la CUB semble peu adaptée aux besoins des ménages. Elle devient attractive dans un rayonnement beaucoup plus large, de 30 km environ à partir de Bordeaux centre. Dans ce périmètre, les ménages trouvent des terrains spacieux et peu onéreux. Néanmoins, l'offre d'habitat est réduite et très souvent standardisée. Il s'agit de maisons pavillonnaires neuves dont la qualité architecturale est souvent médiocre.

Toutefois, les ménages se disent satisfaits par leur choix résidentiel. Leur cadre de vie est agréable, leur besoin d'espace satisfait, ils vivent dans un environnement social protégé et « désirable ». Néanmoins les déplacements pendulaires et l'hyper-mobilité rendus obligatoires par l'offre éparse de commerces et autres équipements, amoindrit la qualité de vie des périurbains, même si, par ailleurs, le capital de la mobilité est fortement valorisé.

De plus, le rythme de vie et l'organisation nécessaire à la vie périurbaine est quelquefois vécue comme une contrainte. Par ailleurs, l'offre culturelle fait souvent défaut dans les communes lointaines périurbaines qui dépendent de centralités voisines. Enfin, l'éloignement se fait ressentir sur le niveau de vie des ménages et induit des rééquilibrages budgétaires. Ces derniers se font essentiellement sur l'alimentation, les dépenses en carburant et les vacances, qui deviennent un privilège réservé à une infime couche de la population.

Le risque soulevé dans cette étude est en effet la fragilisation économique de certains ménages qui, à la recherche d'un cadre de vie meilleur, ont un niveau de vie qui tend à baisser.

Approche psychosociale du phénomène de la périurbanisation

Les motivations des ménages à vivre en périurbain
approche psychosociale

1. | Présentation de l'étude

Cette étude a pour but de mettre en lumière les raisons et motivations qui poussent les ménages à s'installer dans les communes périurbaines de la Gironde :
- Existe t-il encore un mythe de la maison à la campagne ?
- Sont-ce seulement des raisons financières qui poussent une population à s'installer en dehors de l'agglomération bordelaise ?
- Les ménages possèdent-ils une satisfaction résidentielle importante, sont-ils attachés à leur territoire ?

Il y a aussi dans cette étude une volonté d'apporter un éclairage sur le débat entre périurbanisation choisie et périurbanisation subie.
L'objectif de cette mission sera par conséquent d'identifier les motivations des populations à vivre dans le périurbain.

Pour ce faire, trois axes territoriaux ont été choisis pour notre enquête :
- **l'axe Médocain** comprenant les communes de Saint-Aubin, Castelnau-de-Médoc et Avensan.
- **l'axe de l'Entre-Deux-Mers** comprenant les communes de Fargues-Saint- Hilaire, Créon et La Sauve.
- **l'axe du Val de l'Eyre** comprenant les communes du Barp et de Belin-Beliet.

Ce choix de communes privilégie à la fois une continuité géographique et une logique d'éloignement croissant par rapport à la CUB, et s'appuie également sur le constat d'un accroissement récent du nombre de ménages venus s'y implanter.

2. | Présentation de l'effectif

- 143 personnes propriétaires de leur logement ont été interrogées

Sexe :
- 60% de femmes
- 40% d'hommes

Age :
- 58% des personnes ont entre 30 et 39 ans
- 30% des personnes ont entre 40 et 49 ans

Lieu de travail :
- 70% des personnes travaillent dans la CUB
-26% des personnes travaillent hors de la CUB

Catégories socioprofessionnelles :
-38% d'employés
-28% de cadres et de professions intellectuelles supérieures
-26% de professions intermédiaires.

Logement :
- 87% des personnes ont fait construire leur logement
- 12% des personnes ont acheté un logement d'occasion

Résidence antérieure :
- 62% des personnes résidaient auparavant dans la CUB
- 37% des personnes résidaient auparavant en dehors de la CUB

Profil des familles :
- 72% des personnes sont mariées
- 46% des ménages ont deux enfants

3. | Les motivations : recherche d'opportunités foncières, d'un cadre de vie

Avant de procéder à une analyse statistique du questionnaire, il a été nécessaire d'effectuer une Analyse en Composantes Principales (ACP).
L'objectif de cette technique est de reproduire la variation totale d'un grand nombre de variables en un nombre sensiblement plus restreint de facteurs.

Cette analyse va permettre de regrouper en facteurs les différents items (généralement de 2 à 6) et de fournir une vision bien structurée et immédiatement accessible de la manière dont les données covarient, s'opposent entre elles ou sont indépendantes.

Cette analyse nous a permis de retenir 2 facteurs, qui facteurs expriment plus de 10% de la variance expliquée et peuvent par conséquent faire l'objet d'une interprétation.

Le premier facteur regroupe les items :

item 2 : « c'est la volonté d'éviter la pollution »
item 4 : « c'est pour le bien être de mes enfants »
item 6 : « c'est le désir d'avoir une vie plus saine »
item 8 : « c'est le calme, la tranquillité »
item 9 : « c'est la proximité des écoles »
item 12 : « c'est pour retrouver l'esprit de la campagne »
item 17 : « c'est le fait que mes enfants puissent aller à l'école seuls »
item 18 : « c'est la possibilité d'agencer la maison en fonction de mes enfants »

Ces items se cristallisent autour du thème **« recherche d'un cadre de vie, d'une qualité de vie ».**

Le deuxième facteur regroupe les items :

item 1 : « c'est l'attractivité du prix du terrain. »
item 3 : « c'est l'abondance de l'offre foncière »
item 5 : « c'est le souhait de devenir propriétaire »
item 7 : « c'est parce que le prix du terrain correspondait à mon budget »
item 11 : « c'est la disponibilité du terrain »
item 13 : « c'est le coût élevé des terrains ailleurs »
item 14 : « c'est le désir de construire ma propre maison »
item 16 : « c'est l'absence d'autres terrains disponibles dans la CUB »

Ces items rendent compte de la recherche **d'opportunités foncières.**

Pour le facteur «recherche d'un cadre de vie, qualité de vie»

Les variables socio -démographiques présentées ci-dessus ne présentent aucune différence significative pour le facteur « recherche d'un cadre de vie, d'une qualité de vie », par conséquent, cette recherche semble être identique pour chaque groupe de personnes interrogées.

Il semble de plus en plus évident que, pour une grande part des ménages partant s'installer en périphérie et en maison individuelle, ce choix correspond tout d'abord à la venue d'un deuxième enfant, ces personnes recherchent de l'espace, la possibilité d'offrir une chambre pour chacun de leurs enfants.
Il y a par conséquent une volonté de contribuer au bien être de leurs enfants.
L'offre périurbaine répond donc à leur besoin d'espace, de tranquillité, de protection du groupe familial.

Une analyse plus minutieuse des items du questionnaire nous permet d'affirmer qu'il existe un certain consensus autour de ces diverses affirmations.

Les raisons qui m'ont conduit(e) à vivre ici	Pas du tout d'accord	Pas d'accord	D'accord	Tout à fait d'accord
Item 10 : « c'est la possibilité d'avoir une maison spacieuse »	**3%**	**16%**	58%	**23%**
Item 4 : « c'est pour le bien être de mes enfants »	**10%**	**12%**	47%	**30%**

Par ailleurs, la recherche d'une vie plus saine, comme éviter la pollution de la ville, demeure récurrente dans le discours de ces nouveaux habitants du périurbain. Il y a, de leur part, la recherche d'un environnement calme, tranquille, la quête d'un « esprit de campagne ».

Approche psychosociale du phénomène de la périurbanisation

L'espace périurbain est de plus en plus considéré en France comme un paysage et un cadre de vie. Il exerce donc une attraction croissante pour les populations urbaines.

Les raisons qui m'ont conduit(e) à vivre ici	Pas du tout d'accord	Pas d'accord	D'accord	Tout à fait d'accord
Item 2 : « c'est la volonté d'éviter la pollution »	**10%**	**23%**	54%	**13%**
Item 6 : « c'est le désir d'avoir une vie plus saine	**4%**	**16%**	53%	**26%**
Item 8 : « c'est le calme, la tranquillité »	**0,7%**	**5%**	59%	**34%**
Item 12 : « c'est pour retrouver l'esprit de la campagne »	**5%**	**23%**	47%	**19%**

Pour le facteur «recherche d'un cadre de vie, qualité de vie»

On observe une différence significative pour :

- **Les communes**
  La recherche d'opportunités foncières est bien plus importante pour les habitants des communes d'Avensan, Créon et Le Barp contrairement aux habitants de Saint-Aubin.
- **Les logements**
  La recherche d'opportunités foncières est plus importante pour les personnes ayant fait construire leur logement contrairement aux personnes n'ayant pas fait construire leur logement.

L'installation des ménages en périphérie des villes s'explique au départ par les disponibilités foncières qu'on y trouve. En effet, l'une des logiques implacables de l'étalement urbain, c'est la recherche toujours plus loin d'un foncier moins cher.

Le renchérissement du coût de l'immobilier dans les villes-centres rend l'accession à un habitat adapté à la vie familiale de plus en plus sélective.
Même pourvues d'un double salaire et d'un capital il est difficile pour les classes moyennes de trouver un logement de grande taille, dans un environnement acceptable et à un prix compatible avec leurs ressources.
Le marché tend par conséquent à les repousser hors de la ville.

Nous avons pu observer que la ville de Saint-Aubin détient un des taux d'imposition les plus importants des communes de l'agglomération Bordelaise. (INSEE Aquitaine, Atlas de l'agglomération bordelaise). Ce taux laisse entendre que les revenus des Habitants de Saint-Aubin sont bien plus importants que ceux des habitants d'Avensan, de Créon et du Barp. Par conséquent, on peut supposer que les habitants de Saint -Aubin sont moins soumis à la contrainte financière, ce qui pourrait alors expliquer cette différence entre les communes précédemment citées.

Par ailleurs, la recherche d'opportunités foncières est plus importante pour les personnes ayant fait construire leur logement.
On peut l'expliquer par le manque important d'offre de logements en location au sein même des communes périurbaines.
Il semble aussi plus intéressant financièrement pour ces nouveaux habitants de faire construire leur propre logement.
Dans tous les cas, les prix immobiliers au sein même de la CUB ne correspondent pas à leurs budgets.

Les raisons qui m'ont conduit(e) à vivre ici	Pas du tout d'accord	Pas d'accord	D'accord	Tout à fait d'accord
Item 13 : « c'est le coût élevé des terrains ailleurs **»**	**7%**	**26%**	35%	**32%**

Les salariés habitent de plus en plus loin de leur travail et leur temps de trajet est souvent de plus de 35 minutes.
Cette augmentation des déplacements quotidiens va de pair avec l'étalement urbain, car une grande partie des ménages habite de plus en plus loin des centres urbains, alors que l'emploi y reste concentré.
Néanmoins, c'est bien la recherche d'opportunités foncières et d'une qualité de vie qui prime, la possibilité de se rapprocher de son lieu de travail n'est pas une motivation principale, mais elle demeure secondaire.

Les raisons qui m'ont conduit(e) à vivre ici	Pas du tout d'accord	Pas d'accord	D'accord	Tout à fait d'accord
Item 19 : « c'est la possibilité de me rapprocher de mon lieu de travail»	40%	**39%**	14%	**6%**

Ces différents facteurs qui sont combinés à une volonté forte d'accéder à la propriété ainsi qu'au rôle du logement comme fait de représentation sociale et à l'image favorable de la maison individuelle, influent fortement sur les « désirs » des ménages en ce qui concerne le type d'habitation.
La propriété est en effet une dimension forte de la maison individuelle, elle est considérée comme un investissement, elle est garante de l'autonomie et de la sécurité du groupe familial.

Les raisons qui m'ont conduit(e) à vivre ici	Pas du tout d'accord	Pas d'accord	D'accord	Tout à fait d'accord
Item 5 : « c'est le souhait de devenir propriétaire »	**4%**	**3%**	**44%**	47%

Le pavillon est aussi considéré comme un placement, un moyen « de ne plus jeter l'argent par les fenêtre ».

Apparaît ici une constante : le paiement du loyer est considéré par les ménages comme de l'argent perdu, alors que le paiement du prêt s'apparente à un placement. C'est également un sentiment d'assurance sur l'avenir, un capital pour les enfants et il apporte la stabilité.

Les raisons qui m'ont conduit(e) à vivre ici	Pas du tout d'accord	Pas d'accord	D'accord	Tout à fait d'accord
Item 20 : « c'est la possibilité de constituer un patrimoine (un capital)»	**5%**	**12%**	51%	**31%**

Bien plus qu'un signe de distinction sociale, la maison individuelle est devenue pour les classes moyennes l'attribut d'une forme de normalité sociale, elle est une valeur, un signe symbolisant la promotion sociale.

Il est devenu en fin de compte ordinaire d'habiter dans une maison individuelle quand on est une famille. Et la prégnance de ce qui apparaît bien comme un modèle social peut assurément être mesurée auprès des locataires HLM, y compris les plus démunis qui aspirent à « vivre en périphérie, au calme dans une maison ».

Le pavillon et son espace alentour se présentent le plus souvent comme plus homogène, plus rassurant, maîtrisable, contrairement à l'espace de l'immeuble collectif.

Le pavillon, le lotissement, représentent l'assurance d'être dans un environnement maîtrisé. Il y a dans ces espaces comme la garantie d'une protection des aléas d'une cohabitation, où surgirait la confrontation avec un autre trop différent. La ville-centre, dense, ne donne pas cette même assurance.

Les raisons qui m'ont conduit(e) à vivre ici	Pas du tout d'accord	Pas d'accord	D'accord	Tout à fait d'accord
Item 14 : « c'est le désir de construire ma propre maison »	**7%**	**14%**	42%	**35%**

4. | Un «entre soi» relatif

L'idéalisme pavillonnaire est à relativiser, car même s'il introduit une certaine liberté, celle-ci peut entraîner des effets pervers. En effet, les habitants des pavillons peuvent choisir de ne fréquenter personne et rentrer alors dans un processus d'isolement et d'individualisation proche d'un déni du lien social.

Dans le cadre de notre étude, à la question « l'implantation de logements sociaux dans mon quartier est un atout », qui permet d'appréhender « l'entre soi », 33% des personnes interrogées ont répondu qu'elles étaient d'accord avec cette affirmation contre 44% pas d'accord.

Nous pouvons interpréter ceci de la façon suivante:

Premièrement, on peut s'interroger sur l'existence un tel rejet de ces populations, alors que la plupart de ces nouveaux périurbains en sont eux même issus.
En effet, c'est la crainte que « ceux des cités » viennent perturber la vie sereine du lotissement pavillonnaire, puissent nuire à la qualité de l'environnement et déprécient sa valeur foncière.

Car lorsque surgit dans un tel environnement l'autre, dont on s'était pourtant assuré de la distance, ou un voisinage qui déroge à cette logique de l'entre soi, de telles intrusions suscitent des réactions, voire de l'exaspération : le projet de protection de soi et des siens se trouve remis en question.

Car il s'agit bien de se protéger personnellement mais tout autant, voire d'abord, de protéger ses enfants des risques supposés, en leur offrant un environnement choisi où ils pourront se déplacer et vivre en toute sécurité.

Deuxièmement, les habitants nous ont fait part de leur grande difficulté à se loger et par conséquent comprennent donc la nécessité de construire des logements sociaux. Une habitante de Saint-Aubin nous l'explique parfaitement.

A la question: **« selon vous l'implantation de logements sociaux dans votre quartier ou votre commune est un atout ? »**

« J'ai 2 réponses, parce que quand on est arrivé on cherchait à louer, et il y a un manque cruel de maison à louer, donc je me mets a la place des gens qui cherchent des logements, c'est assez inhumain d'avoir un boulot qui vous attend et de pas avoir de logement.
Dans ce sens là il faut accueillir tout le monde, après on n'a pas forcément envie d'avoir n'importe qui au bout de son jardin ».

Mais cette question de l'entre soi demeure difficile à traiter car les personnes éprouvent des difficultés à se livrer.

Par ailleurs, nous ne nous appuyons que sur un seul item du questionnaire, il faut par conséquent rester extrêmement vigilant en ce qui concerne l'interprétation.

Il est aussi nécessaire de prendre en compte la notion de désirabilité sociale (volonté de donner une image positive de soi), qui peut biaiser l'analyse.

5. | Une satisfaction résidentielle importante mais prévisible

Les diverses études traitant de la satisfaction résidentielle ont plusieurs fois mis en évidence une appréciation positive de la part des primo-accédants.
Il en est de même pour notre enquête de terrain, les habitants des trois axes (Médoc, Entre-Deux-Mers et le Val de l'Eyre) ont une satisfaction résidentielle importante (7 sur une échelle de 10).
« Ici les mécanismes de dissonance cognitive (Festinguer 1957) et de rationnalisation éclairent largement ces résultats.
Les ménages sont engagés durablement par leur décision résidentielle ; or cet engagement coûteux tant d'un point de vue économique que psychologique a pour conséquence la sous-estimation des éléments négatifs. On a pu montrer par ailleurs que plus on s'identifie à un lieu, plus on sous-estime les nuisances, les incivilités. » (Bonaiuto, Breakwell & Cano, 1996 ; Félonneau, 2004 ; Fleury-Bahi, Félonneau & Marchand, 2008, cités par Félonneau in Complex'cité a-urba)

Néanmoins, nous avons pu observer des différences entre les communes de La Sauve et Saint-Aubin, la satisfaction résidentielle des habitants de Saint-Aubin était plus importante.
Ceci peut s 'expliquer tout d'abord par son implantation dans la CUB ; la commune de Saint-Aubin possède un nombre plus important de services (ensemble sportif, commerces de proximité, écoles, collège et lycée, etc.) et un réseau de transports en commun nettement plus développé que les autres communes, contrairement à la Sauve qui conserve des caractéristiques rurales plus importantes.
Par ailleurs, située à 15 km de Bordeaux et à 40 km de l'Océan, elle bénéficie d'un environnement privilégié et attractif . En outre, la commune compte 2 500 hectares de forêt sur une superficie totale de 3 500 hectares.

On remarque aussi une différence entre les personnes ayant déjà résidé hors de la CUB et des personnes ayant essentiellement vécu au sein de la CUB.
Les personnes vivant auparavant en dehors de la CUB ont une satisfaction résidentielle plus importante. Ceci peut s'expliquer par les possibles difficultés d'adaptation qu'ont pu rencontrer les nouveaux arrivants.

Approche psychosociale du phénomène de la périurbanisation

S'intégrer dans un nouveau quartier, tisser des liens avec son voisinage et réussir à s'adapter, organiser son nouveau mode de vie peut s'avérer être difficile.
Des contraintes qui n'avaient peut être pas été prises en considération avant l'achat de leur maison, ont ressurgi, comme les trajets domicile-travail plus longs, les encombrements routiers plus nombreux, le manque de garde d'enfants, l'absence d'enseignement secondaire, etc.
Pour ces anciens résidants de la CUB, cet éloignement semble ici être contraint.

Au demeurant, ces nouveaux périurbains ne sont pas enclins à reconnaître que ce sont les contraintes du marché qui les ont poussés à s'installer en périurbain, ils préfèrent le revendiquer comme un choix de vie librement consenti et mettent en avant la recherche d'un cadre de vie.

6. | Un appauvrissement de la vie sociale

Nous avons interrogé les personnes sur le nombre de visites qu'elles pouvaient rendre à leur famille et leurs amis, et réciproquement.
On observe que les habitants des différentes communes rendent visite beaucoup moins souvent à leur famille et leur amis et réciproquement depuis leur installation en zone périurbaine.

A la question : - ***En vous installant ici, aviez-vous une vision précise de ce qu'allait être vos relations avec votre famille, vos amis ?***

Un habitant du Médoc nous explique :
« Y a des amis qu'on voit moins parce que justement on est un peu loin, il y a des choses qui se sont un peu transformées. Mais on s'est fait de nouveaux amis sur la commune, on a toujours des amis sur Eysines mais on les voit moins souvent, c'est nous qui nous déplaçons parce que c'est loin pour eux. Ils considèrent que c'est plus pratique, qu'on peut faire plus de choses chez eux, avant et après. Mais l'inverse ne se fait pas spécialement. »

Un autre habitant :
« A part mes parents qui sont sur Villenave d'Ornon, il y a forcément la rocade et ça, ça gène, ils peuvent pas, par exemple quand j'ai un enfant malade le matin, je peux pas les appeler pour leur demander de venir, c'est pas possible, ils vont mettre 1h30 pour venir. Pour eux c'est plus embêtant. »

On remarque bien le problème récurrent de l'allongement des distances à parcourir et le coût important que cela représente pour le budget familial.
Se pose aussi le problème de la garde des enfants, il semble être plus difficile de trouver une babysitter disponible puisque ce sont les étudiants qui ont pour habitude d'exercer cette fonction et ceux-ci ce concentrent dans les centres urbains.

Approche psychosociale du phénomène de la périurbanisation

Nous pourrions avancer l'hypothèse que les habitants du périurbain ont créé des relations d'amitié avec leur voisinage pour pallier la réduction des visites familiales et amicales.
Mais on observe que ce n'est pas le cas en ce qui concerne notre étude. Les personnes interrogées qualifient leurs relations de voisinage comme de simples conversations cordiales et des échanges de services rendus.

Je qualifie mes relations de voisinage

De simples conversation cordiales	33%
De services rendus	31%
D'invitations à diner	13%
Ils sont devenus mes amis	21%

C'est bien ce que nous explique un habitant d'Avensan lorsqu'on l'interroge sur ses relations avec ses voisins.

- Comment imaginiez vous vos relations avec vos voisins ?
« On pensait avoir les mêmes relations qu'on avait avec nos voisins d'Eysines parce qu'en plus on habitait une maison mitoyenne, on pouvait compter sur eux et ils pouvaient compter sur nous. C'était du voisinage de proximité comme moi je l'ai vécu car je vivais dans un HLM quand j'étais petit. »

- Qu'en est il réellement ?
« Ici ça se fait moins, moi je le fais peut être plus que mon épouse s'il me manque un outil. L'apéro, mais c'est hyper rare. On a été surpris de la proximité qu'offre un lotissement mais c'est pire que si on habitait 50 m chacun l'un de l'autre. Comme il a pas d'isolement, les gens se débrouillent, on a l'impression que les gens n'ont pas besoin l'un de l'autre. C'est à 2 voisins max sur 10 à qui je vais demander quelque chose si j'ai besoin. »

On note aussi que les loisirs, les sorties comme le cinéma, les restaurants, etc. sont bien plus importants au sein de la CUB que dans les communes respectives des habitants. Il est vrai que la CUB offre bien plus de possibilités de se divertir que dans les diverses communes enquêtées. Par conséquent, il est difficile pour ces dernières de rivaliser. Laissons-leur le temps d'identifier, de comprendre et de satisfaire les besoins et demandes de leurs riverains.

Néanmoins les sorties et les loisirs se font souvent après le travail, il y a ici une volonté d'éviter au maximun les déplacements inutiles.

Une habitante de Castelnau nous fait part de son expérience:
« Une chose qui est un peu négative, c'est si on veut aller au cinéma le soir, il faut reprendre sa voiture et se faire les 35 km. Et si on veut se faire un restaurant, là c'est pareil, j'essaye d'éviter de retourner sur Bordeaux. Donc ça va être un soir où on n'a pas les enfants et en sortant du travail. On s'organise, le cinéma c'est 1 fois tous les 2 mois et c'est directement après le travail. »

Approche psychosociale du phénomène de la périurbanisation

La fréquentation des associations des habitants s'installant en périurbain est bien moins importante qu'auparavant.
Cela peut s'expliquer par le nombre restreint d'associations pouvant exister au sein de leur commune, celles-ci sont le plus souvent destinées aux personnes âgées (par exemple Le Fusil Sauvois, Les Amis de l'Abbaye à La Sauve).

Il existe des associations sportives, mais le plus souvent les ménages mettent en avant leur préférence pour les longues promenades à vélo, en forêt et ils sont conscients de vivre dans un environnement naturel et souhaitent en profiter.

Bien que l'offre associative soit plus importante au sein de la CUB, les habitants des communes périurbaines ne souhaitent pas s'y rendre car les distances à parcourir sont importantes et le temps passé en voiture est considéré comme du temps perdu pouvant être passé en famille.
Une étude plus approfondie du milieu associatif pourrait nous permettre de mettre en exergue un éventuel lien entre le nombre croissant d'adhérents au sein des associations et un attachement plus ou moins fort à la commune. Car, lorsque que l'on est membre d'une association, on représente le plus souvent un club ou sa commune et l'on ressent un sentiment de fierté. Par ailleurs, c'est un lieu où il est possible de rencontrer des habitants de sa commune et par conséquent de tisser, consolider des liens.
Le milieu associatif peut faciliter la création du sentiment d'appartenance et d'attachement communal et une meilleure appropriation. Il est donc nécessaire que chaque commune essaie de développer, dynamiser son milieu associatif.

7. | Un ancrage identitaire émergent

Avant de procéder à une analyse statistique du questionnaire, il a été nécessaire d'effectuer une Analyse en Composantes Principales (ACP). Cette analyse nous a permis de retenir un facteur regroupant tous les items du questionnaire. Nous avons intitulé ce facteur: « identité de lieu ».

L'identité de lieu ou identité topologique est la « plus ou moins forte propension à éprouver une conscience émotionnelle d'appartenance à l'égard d'un lieu et des autruis qui l'occupent, non seulement en fonction de dispositions et références personnelles et d'appartenance groupale mais aussi en fonction de modes collectifs et culturellement marqués de penser l'environnement ». (Félonneau).

Il regroupe les items :

- Vue de l'extérieur, [nom de la commune] possède un certain prestige.
- Je me considère comme [nom des habitants de la commune].
- Beaucoup de choses dans à [nom de la commune] me rappellent des souvenirs personnels.
- [nom de la commune] m'est très familier.
- J'aimerais rester toujours à [nom de la commune].
- Je suis content d'être [nom des habitants de la commune].

Des tests et comparaisons ont été effectués afin de justifier la pertinence de nos groupes et de vérifier s'il existe une différence significative entre les divers groupes. Si tel est le cas, nous pourrons alors considérer que ces groupes ont une identité topologique qui diffère.
Les variables socio-démographiques présentées ci-dessus ne présentent aucune différence significative.
Par conséquent, l'identité topologique des habitants interrogés dans les différentes communes semble être identique.

Par ailleurs, les personnes interrogées ne possèdent pas une forte identité topologique (5 sur une échelle de 10).
Ce score d'identité topologique peut s'expliquer par le fait que la plupart des ménages interrogés ne connaissaient pas la commune avant de venir s'y installer.
Il y a par conséquent, un rapport profane au territoire.

A la question posée **« connaissiez vous le coin ? »**, un habitant de Belin-Beliet a répondu :
« Non, pas du tout. Avant d'acheter, on a prospecté, mais avant on ne connaissait pas du tout ».

C'est bien la recherche d'opportunités foncières et un cadre de vie agréable qui a tout d'abord motivé ces nouveaux riverains.
Les ménages interrogés n'avaient qu'une mince connaissance de leur commune avant leur installation. Par la suite, on s'aperçoit qu'ils possèdent tout de même envers leur commune un sentiment d'appartenance, bien qu'ils se considèrent tout d'abord comme Girondin.

Sentiment d'appartenance

A la question « je me sens d'abord » les enquêtés ont répondu :
1. Girondin
2. de ma commune
3. de mon quartier
4. Aquitain

Approche psychosociale du phénomène de la périurbanisation

La plupart des personnes interrogées qualifient leur lieu d'habitation comme rural. Le développement de la périurbanisation a favorisé l'émergence d'une conception assez extensive de l'espace rural.
La perception par les Français de leur lieu de résidence diffère en effet sensiblement des classifications spatiales statistiques. En particulier, 85 % des habitants classés dans les couronnes périurbaines considèrent qu'ils résident à la campagne. Au total, presque la moitié des individus qui estiment vivre dans une zone rurale habitent dans « l'espace à dominante urbaine » au sens de l'INSEE.
On peut aussi supposer que le mot « périurbain » n'est pas un terme utilisé couramment par les nouveaux ménages et que sa définition reste alors assez floue.

Comment qualifiez vous votre lieu d'habitation?

Urbain	3%
Périurbain	36%
Rural	56%

8. | Conclusion

A travers cette étude, nous avons essayé de mettre en évidence quelles étaient les motivations des gens à vivre dans les communes périurbaines de la Gironde.
Nous nous sommes intéressés également à leur mode de vie, à savoir si celui-ci avait subi des changements et comment ces nouveaux arrivants s'y étaient adaptés.
Il en ressort que la recherche d'opportunités foncières et d'un cadre de vie demeurent primordiales pour ces nouveaux habitants.

Les périurbains recherchent les stimulations de la campagne et le repos visuel procuré par les paysages naturels et agricoles, mais leur vie quotidienne reste avant tout urbaine. Le périurbain se situe dans un entre-deux, entre ville et campagne.
Leur localisation a beau avoir des attraits forts et indéniables, il n'en demeure pas moins qu'elle reste un éloignement du centre et demeure perçue comme un choix résidentiel imposé par le marché immobilier.
La maison individuelle, généralement plus spacieuse et plus aisément transformable qu'un appartement, permet à chacun de trouver sa place en fonction de ses désirs et ses besoins.

La représentation de la maison est étroitement associée à celle de l'indépendance du propriétaire. Bien isolé de ses voisins par son jardin, libre d'aménager son logement à son goût, l'habitant du pavillonnaire a un sentiment de maîtrise de son espace qui n'a pas d'équivalent en appartement.

De plus, la maison individuelle comme le pavillon procurent un certain statut social, ils sont devenus pour les classes moyennes l'attribut d'une forme de normalité sociale, ils sont une valeur, un signe symbolisant la promotion sociale.

Approche psychosociale du phénomène de la périurbanisation

En revanche, ces nouveaux périurbains ne semblent pas être particulièrement attachés à leur commune. Ils entretiennent un rapport profane avec le territoire, mais leur satisfaction résidentielle reste tout de même élevée.

Force est de reconnaître que, lorsque ces nouveaux accédants ont trouvé un logement pour y installer leur famille, ils mobilisent généralement un discours plutôt négatif de la ville, en raison de son incommodité et de ses dangers et valorisent, au contraire, les mérites du périurbain, notamment sa tranquillité.
Pour autant, il est nécessaire de modérer ces propos, car ces nouveaux périurbains qualifient la ville de Bordeaux de dynamique, disposant d'une offre commerciale diversifiée. Elle est aussi qualifiée de ville culturelle, agréable.

Ces éléments positifs qualifiant la ville nous permettent de nuancer l'idée qu'il existerait « une fuite en avant de la ville ».

Une enquête sur les conditions de logement des salariés modestes de l'agglomération[1]

1. | Une enquête qui confirme les conclusions de l'étude sur les besoins en logements

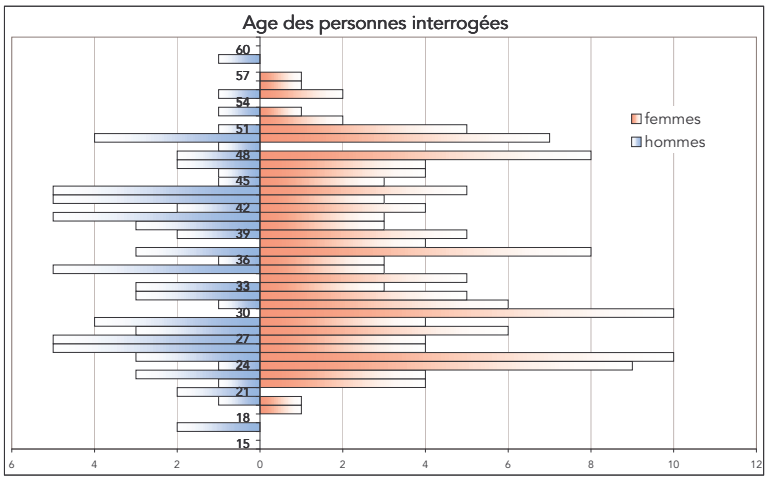
- Un taux important de personnes insatisfaites par leurs conditions de logement, avec une attention particulière à porter sur les locataires du parc privé bordelais
- Un souhait de plus d'espace, plus de pièces
- Des contraintes financières importantes, notamment du fait des salaires modestes, avec les conséquences suivantes :

- les difficultés de trouver un logement répondant aux souhaits ;
- un taux d'effort vraisemblablement supérieur à 30, voire 50% du budget total

- Des envies de maisons individuelles certes, mais des envies de campagne modérées
- Un territoire de la CUB qui pourrait répondre aux envies de la plupart des salariés, si tant est que les prix le permettent

2. | Le détail des résultats

Une enquête centrée sur des salariés modestes de l'agglomération
Ont été enquêtés 246 salariés d'entreprises de la CUB sur le mode du questionnaire à remplir. Le type d'entreprises retenu était la grande distribution, les sociétés de surveillance et gardiennage et le centre hospitalier. Le profil des personnes souhaité était des employés, personnel et agents de service.
L'échantillon est composé de 65% de femmes.
L'âge moyen est de 36 ans, avec une représentation de tous les âges actifs.



[1] Enquête réalisée en juin 2008 par la AMS, junior entreprise de Bordeaux Management School. Interprétation des résultats : a'urba.

Une enquête auprès des travailleurs pauvres de l'agglomération

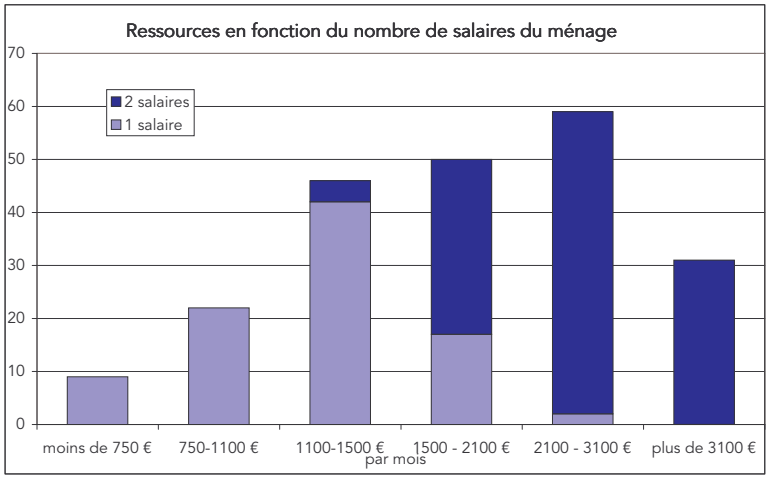
Les emplois occupés sont anciens, les deux tiers étant occupés depuis plus de 5 ans, et seulement 15 depuis moins d'un an.

Un tiers des enquêtés travaillent à temps partiel. Ce dernier n'est choisi que par 40% des concernés.

60% travaillent avec des horaires décalés, très généralement le matin (les deux tiers d'entre eux).

Enfin, 85% des interrogés sont en CDI.

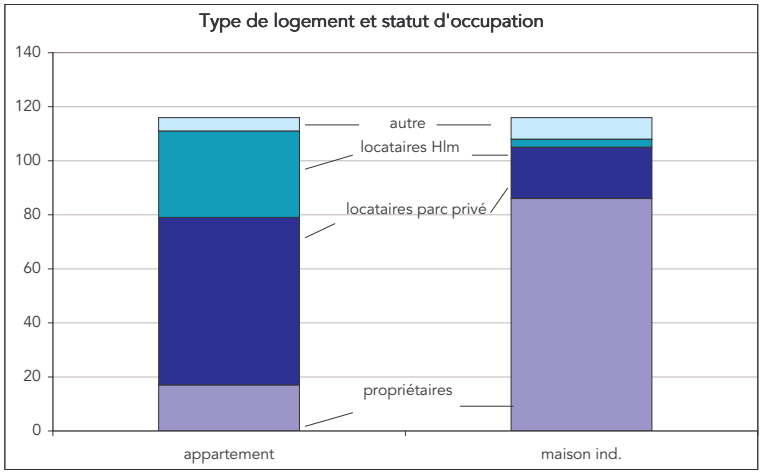
Les ressources des personnes seules s'organisent autour de 1 à 1,5 SMIC tandis que les ménages ayant deux salaires se situent entre 2 et 3 SMIC.

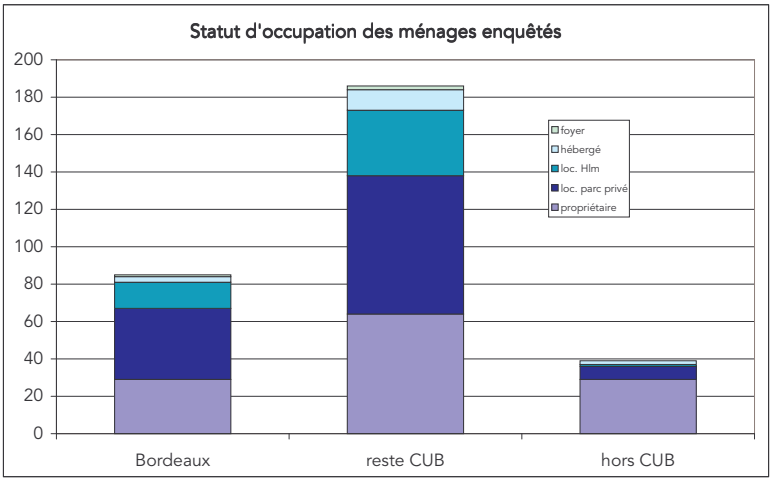


Des enquêtés essentiellement bordelais avec deux profils majoritaires : les propriétaires de maison individuelle et les locataires en appartement

39% de l'échantillon réside Bordeaux, 44% dans le reste de la CUB et 17% hors de la CUB.
43% sont propriétaires, 34% sont locataires du parc privé, 15% dans le parc social. Les autres sont hébergés dans leur famille, chez leurs amis ou dans un foyer. Au sein de la CUB, cela représente une forte surepresentation des locataires du parc privé.

Une enquête auprès des travailleurs pauvres de l'agglomération

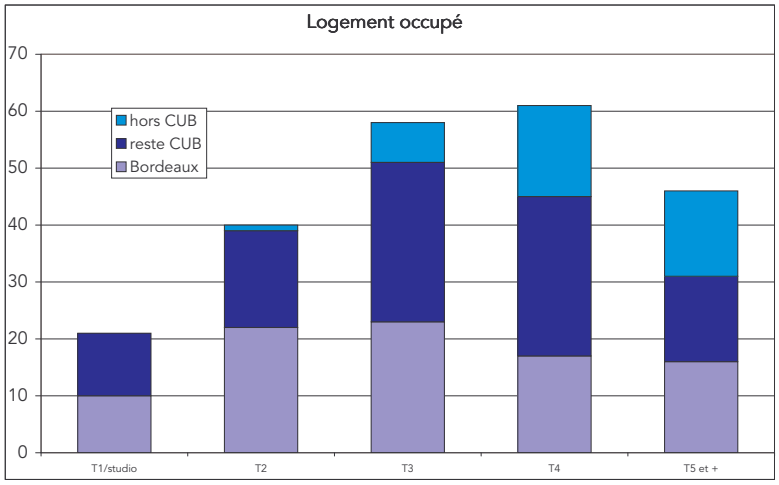




La moitié 46% des interrogés habitent une maison individuelle, et ce sont alors en majorité des propriétaires. En dehors de la CUB, les occupants d'appartements sont très minoritaires.

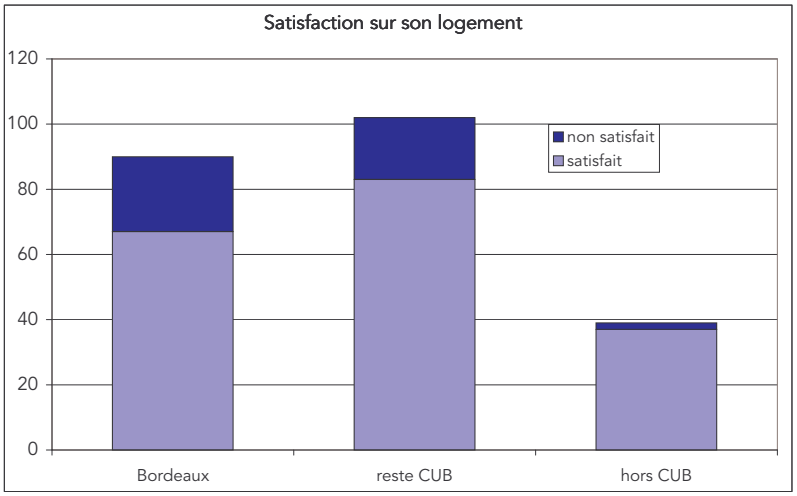
Une enquête auprès des travailleurs pauvres de l'agglomération

Les logements occupés sont en priorité des T4 et des T3. A Bordeaux, ce sont surtout des T2 et T3, dans le reste de la CUB des T3 et T4, et hors de la CUB, des T4 et T5.

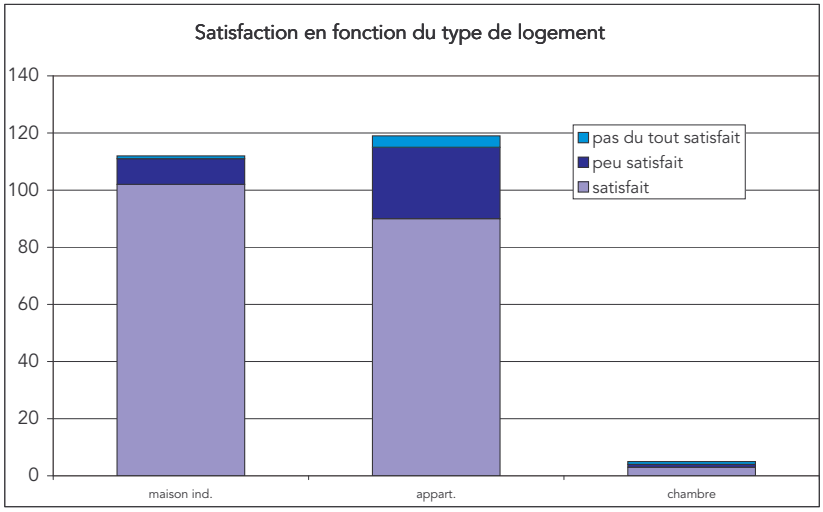


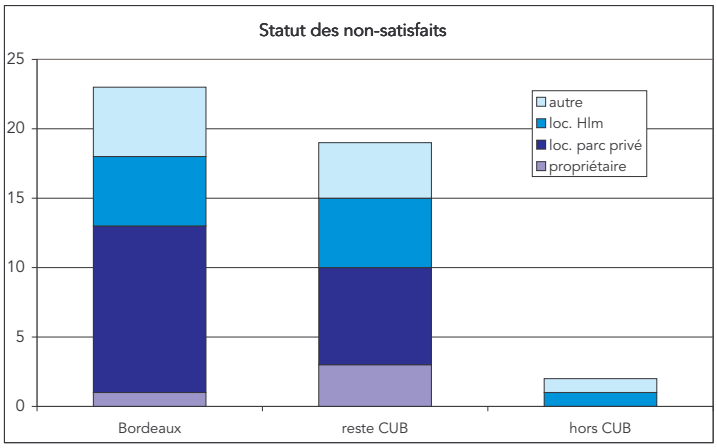
Beaucoup de non-satisfaits par leurs conditions de logement

20% déclarent être peu ou pas satisfait par leur condition de logement. Cette part, importante, augmente dans Bordeaux (25%), chez les personnes logées dans le parc privé et / ou en appartement.



Une enquête auprès des travailleurs pauvres de l'agglomération





Corollaire probable de cette insatisfaction, le nombre de ménages envisageant de déménager prochainement est important : 40% des interrogés, mais 55% des Bordelais, 34% des autres habitants de la CUB et 18% des résidants hors CUB.

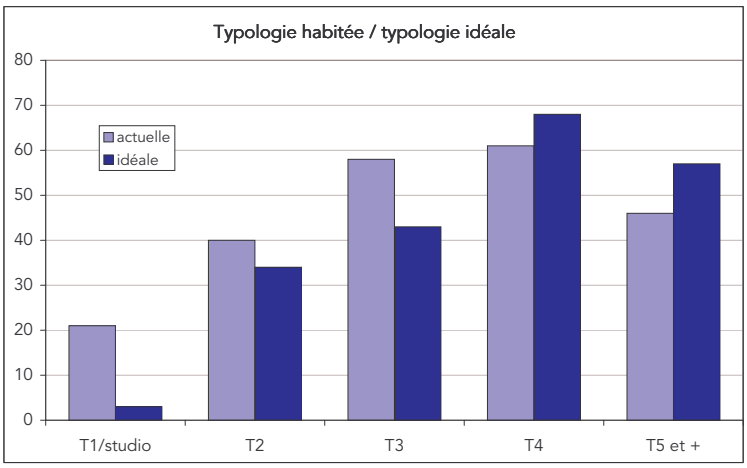
Les raisons invoquées sont :

- un logement plus grand 26%
  - dont pour agrandissement de la famille 8%
- maison ou jardin ou balcon ou cadre vie 16%
- rapprochement lieu de travail ou mutation future 14%
- logement moins cher 13%
- indépendance (personnes hébergées et colocataires) 10%
- devenir propriétaire 9%
- logement indigne ou insalubre 2%
- autre raison 7%

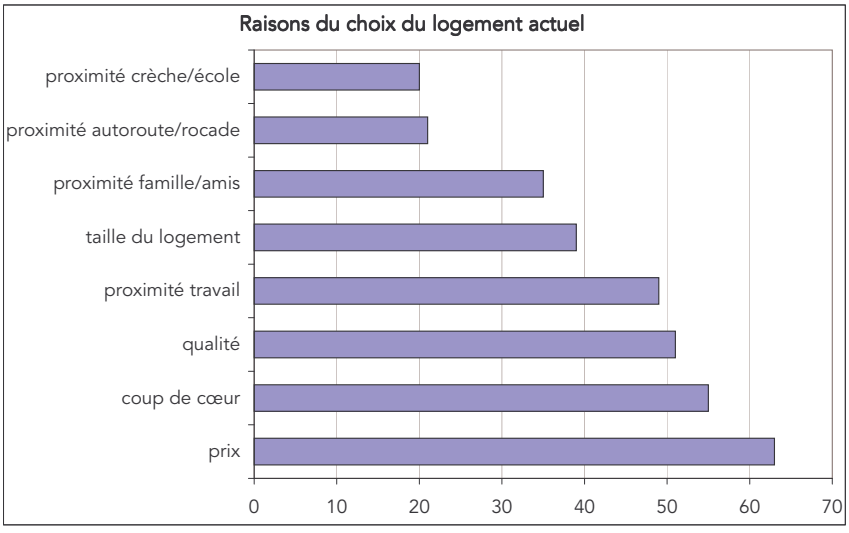
Une enquête auprès des travailleurs pauvres de l'agglomération

A la question « la taille de votre logement est-elle adaptée à vos besoins ? », un cinquième des enquêtés ont répondu par la négative, dont un seul estimant avoir trop de place.

Idéalement, les 2 / 3 de l'échantillon souhaiteraient habiter un logement d'au moins 4 pièces, alors qu'ils ne sont qu'une petite moitié à le faire réellement.



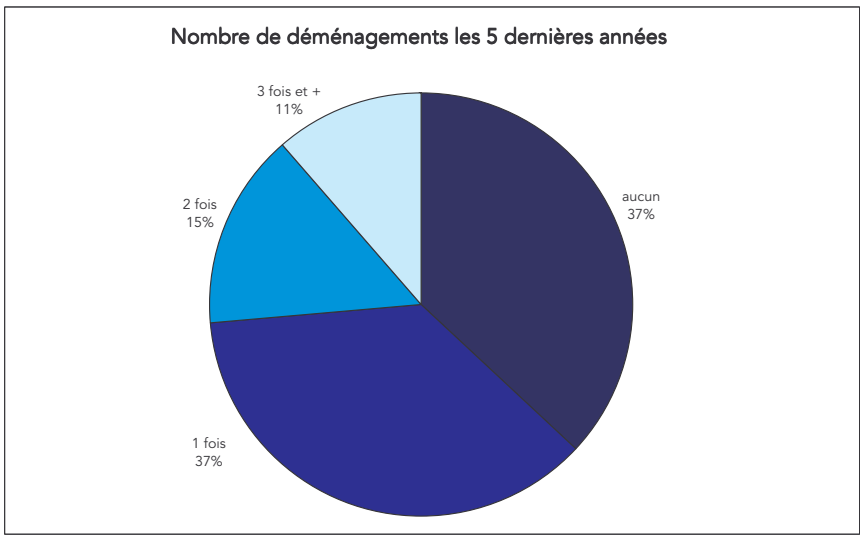
Un choix résidentiel dicté par des raisons financières
Si la première raison invoquée (un quart des réponses), relève d'impératifs financiers, ce sont les qualités du logement qui sont mises en avant dans le choix du logement actuel.



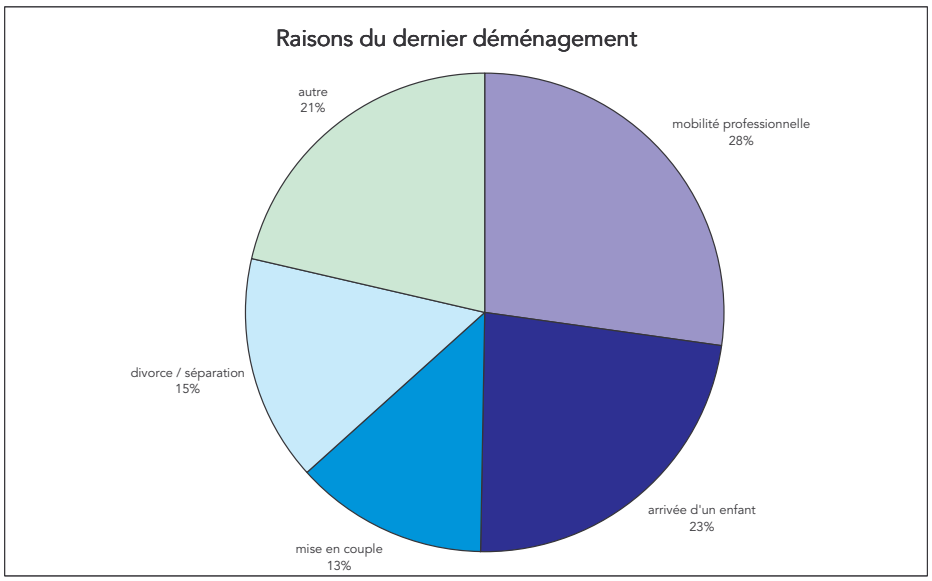
La proximité au lieu de travail est, quant à elle, citée une fois sur 5.

Une mobilité dictée par des raisons familiales

Population fortement mobile, l'échantillon interrogé a essentiellement déménagé pour des raisons familiales.



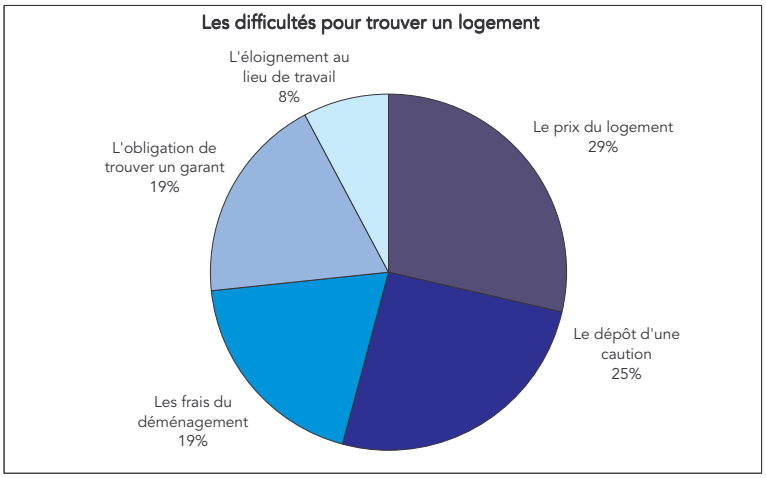
Si 28% des changements de résidences étaient liés au travail, plus de la moitié étaient due à des raisons familiales, parmi lesquelles l'arrivée d'un enfant arrive en tête. Les autres raisons se répartissent entre inadaptation de l'ancien logement et raisons liées à son coût.



Une enquête auprès des travailleurs pauvres de l'agglomération

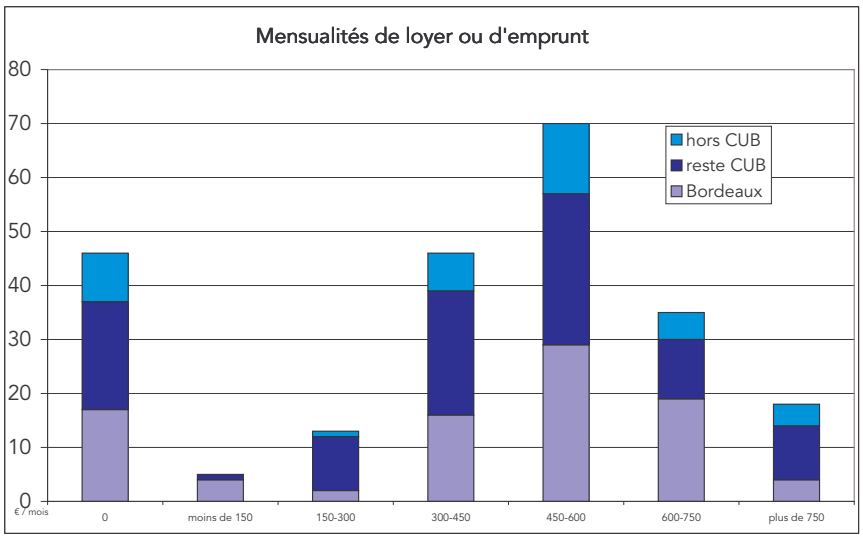
Un dernier emménagement difficile pour des raisons de coût

102 personnes ont considéré la recherche de leur dernier lieu de résidence difficile. Ce sont les raisons financières qui sont avancées dans la très grande majorité des cas.

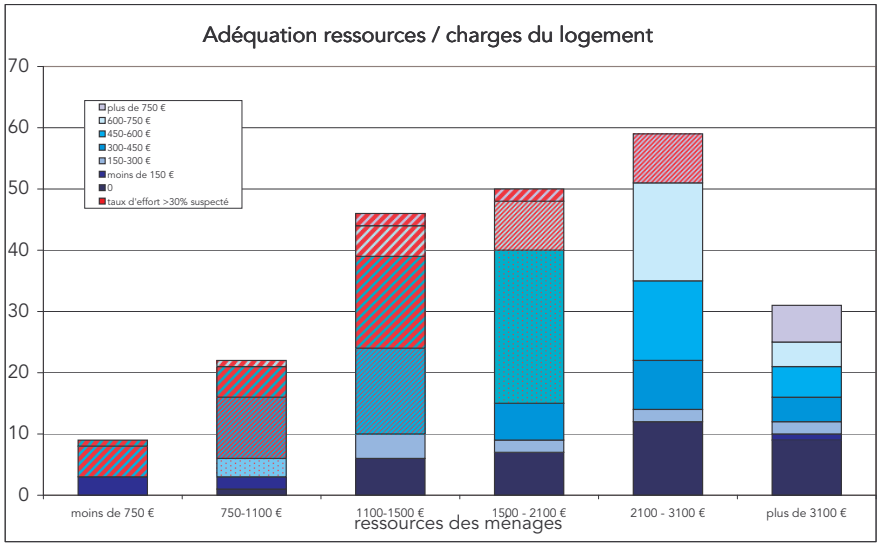


Des mensualités autour de 450 à 600 euros par mois

Si 20% des déclarants n'ont pas de loyer (le cas des hébergés) ou de mensualité d'emprunt à rembourser, 30% doivent débourser entre 450 et 600 euros, et 23 plus de 600 euros par mois.

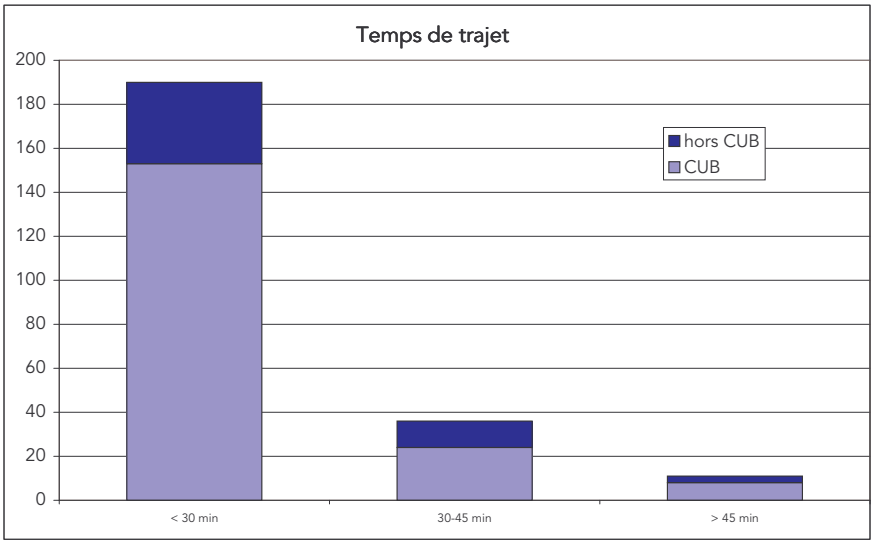


En rapprochant ces éléments des tranches de ressources dans lesquelles se situent ces ménages, on peut suspecter une soixantaine de cas (30% des ménages) où le taux d'effort lié aux dépenses directes de logement serait supérieur à 30% des ressources.

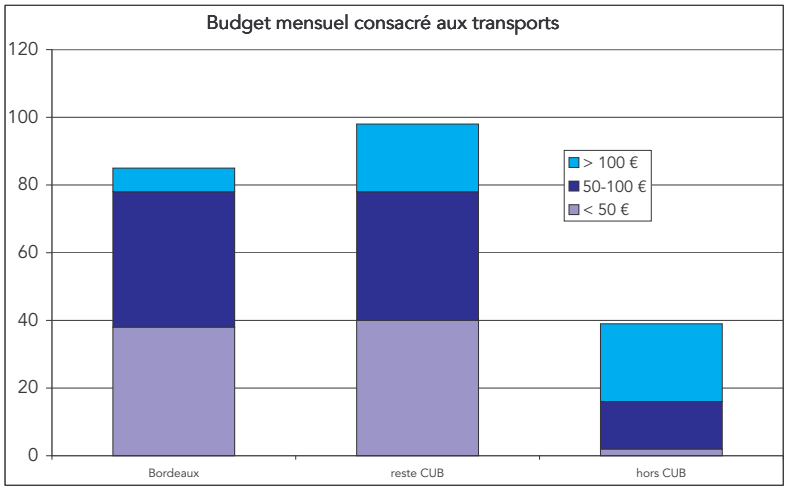


Des temps de trajet réduits

Les temps de trajet domicile-travail sont relativement faibles, inférieurs à une demi-heure à 80%. La moyenne est de 24 minutes : 22 pour les habitants de la CUB, 29 pour les habitants hors CUB.



Si 36% des interrogés ont un budget transports de moins de 50 € par mois, 41% ont un budget compris entre 50 et 100€ et 23% supérieur à 100€.



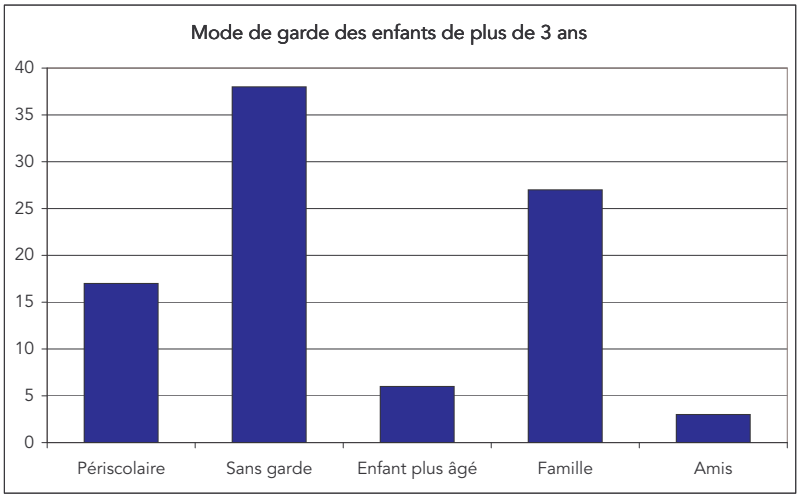
Mais plus d'un habitant hors CUB sur deux consacre à ses trajets un budget supérieur à 100€.

Des modes informels de garde des enfants

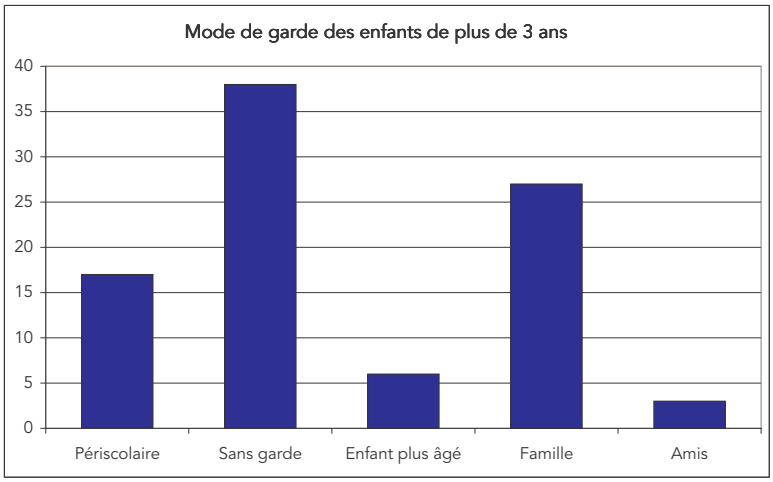
54% de l'échantillon a des enfants (avec une moyenne de deux enfants par ménages), mais seulement 46% des ménages bordelais, 58% des autres ménages de la CUB et 64% des ménages hors CUB.

Un peu moins de la moitié des enfants de moins de trois ans est gardée d'une manière contractuelle : crèche ou assistante maternelle. Les autres sont gardés par la famille et le conjoint. Compte tenu du l'importance des temps partiels, des horaires décalés et du niveau de ressource, l'importance des solutions de proximité familiale peut se comprendre.

Quant aux enfants de plus de 3 ans, ils sont généralement sans garde organisée, souvent laissés seuls ou sous la surveillance des frères et sœurs plus âgés.



Une enquête auprès des travailleurs pauvres de l'agglomération

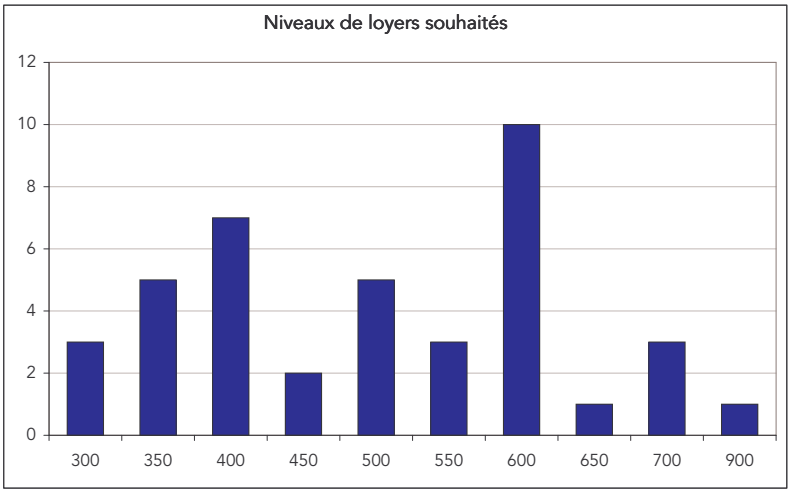


Le logement idéal des travailleurs modestes de l'agglomération
La moitié des enquêtés s'est plié au jeu de la définition du « logement idéal », sur la base d'une question ouverte. On peut noter que les locataires du parc privé ont beaucoup répondu à cette question que les propriétaires. Peut-on en déduire que les propriétaires connaissent le logement idéal : le leur ?

Les items cités s'organisent autour de 4 grands thèmes :
- le prix du logement ;
- sa localisation ;
- sa typologie ;
- ses aménités.

La plupart des éléments financiers cités reposent sur des loyers. Seules trois réponses indiquent des budgets d'acquisition : deux fois 150 000 € et une fois 250 000). La distribution des loyers s'organise entre 400 et 600 € par mois. Cela représente des loyers assez faibles, mais est à rapprocher des typologies souhaitées : une majorité de T2 (contre 4 T3, 3 T4 et 2 T5).

Avoir une maison est le désir de 11 personnes, mais devenir propriétaire n'est émis comme souhait que par deux personnes.



Les réponses sur la localisation du logement sont nombreuses, avec une CUB plébiscitée :

- 17 personnes souhaitent Bordeaux ou le centre-ville sans autre précision ;
- 20 personnes aimeraient un logement dans la CUB (8 nomment une ou plusieurs communes) ;
- 10 aimeraient la campagne (l'approche n'étant pas géographique, la question est de savoir si la CUB peut répondre à ce désir de campagne ?
- et 14 rechercheraient la proximité avec le lieu de travail.

Les appréciations plus qualitatives sur le logement, son environnement immédiat ou urbain font ressortir des désirs de :

- jardin avant tout (9), sinon terrasse ou balcon (3) ;
- garage ou facilités de stationnement (3) ;
- tranquillité, calme (6) ;
- ensoleillement (3) ;
- proximité tram / TC (2) ;
- proximité écoles, services (4).

Les familles monoparentales et le logement

Enquête sociologique

1. | Une enquête qui confirme les conclusions de l'étude sur les besoins en logements

Un enchaînement de difficultés

Le travail de terrain effectué (cf. composition de l'échantillon en deuxième partie) révèle une mobilité sociale et résidentielle descendante qui suit la dégradation de la situation économique suite à la rupture familiale.

Par mobilité descendante, il est entendu un changement de statut de propriétaire à locataire, ou de locataire du secteur privé à locataire du secteur social. Du fait des changements familiaux et de leurs répercussions économiques, le centre ville devient de moins en moins abordable. Ce que l'on peut qualifier de «mouvement centrifuge» apparaît donc clairement dans l'échantillon et est perçu comme une conséquence directe du processus de reaménagement et de revalorisation du centre ville historique, avec pour corollaire la flambée des loyers. En outre, l'inadaptation du centre ville à la vie familiale est très souvent évoquée par ses anciens habitants, notamment en termes de pollution sonore et de manque d'espaces verts et d'espaces de jeu pour les enfants.

Les familles monoparentales interrogées dans le cadre de l'enquête sont caractérisées par une forte mobilité résidentielle. Dès la rupture conjugale, les individus se mettent dans un processus de recherche de logement, et, pressés par le temps, ils finissent généralement par louer un appartement qui n'est pas tout à fait adéquat à leur situation, soit en termes d'espace, de commodités, soit en termes économiques. Ce qui les entraîne à rechercher un autre logement assez vite. A cela s'ajoute, pour les locataires du parc social, une volonté affichée de quitter le parc locatif social afin de se démarquer de la population de ces lieux.

L'importance de la famille

Lors des recherches de logement, les choix sont principalement dictés par des critères économiques. Mais ceci ne veut pas dire qu'il n'y a aucune marge de manœuvre. Les interrogés désirent dans la majorités des cas de se rapprocher de leur famille. Ce rapport aux familles dans le choix résidentiel s'exprime dans la localisation du domicile recherché ou dans les territoires de référence. La famille offre en effet des pratiques d'entraide (comme la garde des enfants, le transport, etc.), des échanges de services et d'informations et aussi dans certains cas, des transmissions de biens. Plus spécifiquement en termes de logement, la famille aide à la recherche, notamment en ce qui concerne les informations pour les appartements qui se libèrent dans leur entourage mais aussi pour la caution. La mise à disposition du logement familial lors de la recherche ou du temps d'attente pour accéder au nouveau logement ressort fréquemment. Ce rapport à la famille s'explique en grande partie par la situation économique, et crée des formes de dépendance en termes de garde d'enfants et d'aide à la mobilité. Il faut préciser que 8 personnes interrogées sur 20 n'ont pas de voiture.

Les familles monoparentales et le logement

Les critères de choix diffèrent selon le niveau socio-économique des interrogés : plus le niveau de revenu augmente, plus ce rapport à la famille laisse place à d'autres critères. Parmi ceux-ci, la proximité avec l'ancien compagnon est celle qui ressort le plus souvent. Rester dans le même quartier pour la stabilité des enfants, particulièrement pour ceux qui sont déjà à l'école, est aussi un élément de choix important.

Un accès au logement très difficile
Les travaux de l'INSEE sur les familles monoparentales montrent la faible part des propriétaires dans cette population (30 %), confirmée dans l'échantillon local. La fragilité économique de ces ménages ne leur permet pas d'accéder à la propriété, aussi cette population est-elle fortement dépendante du parc locatif, et pour une grande partie du parc locatif social. Fragilisées par la précarité économique, les familles monoparentales sont parmi les populations les plus exposées aux problèmes du marché de l'immobilier. Du fait de leurs faibles revenus, elles sont dans la plupart des cas dans l'impossibilité de répondre aux exigences des agences immobilières du secteur privé. Aussi, être un ménage à revenu unique et avoir une dépendance aux prestations sociales comme ressources, les fait paraître comme une population à risque aux yeux des agents du secteur privé et des propriétaires. De l'autre côté, la saturation du parc social et les temps d'attente pour accéder à un logement social entraînent ces familles dans un cercle vicieux.

Une vision sombre du logement social
Si seulement 6 interrogés habitent actuellement un logement social, ils sont 13 sur 20 à y être passé à un moment donné de leur trajectoire résidentielle après la rupture conjugale. De fait, un peu plus de la moitié a quitté le secteur social pour le secteur privé. Parmi ces 13 anciens et actuels locataires du parc social, le système d'attribution des logements sociaux est perçu complexe, avec un fonctionnement opaque, par 8 d'entre eux. Cette incompréhension provient notamment du délai d'attente entre la demande effectuée et l'attribution. La longueur de ce temps d'attente joue un effet repoussoir et dirige les individus vers le parc privé.

F. : « Je cherche beaucoup plus dans le privé que public, le public c'est beaucoup trop long pour moi... Dès qu'on arrive pour faire la demande, on vous dit « ah vous avez au moins deux ans d'attent » ; bon merci de me casser le moral ! En plus, toutes ces procédures, moi j'ai complètement laissé tomber. Les demandes de dossier, je les ai toutes faites, je les ai tous remplis, tous ça pourquoi, pour qu'on me dise "attendez l'attribution de votre numéro et tatati tatata... il faut relancer le dossier je ne sais pas quand, puis les commissions et tout ça, c'est bon, ça m'a complètement freinée !»

A cela s'ajoute, quelques aberrations vécues lors les demandes de mutation. Les personnes qui veulent quitter pour telle ou telle raison leur logement pour en avoir un autre (principalement pour cause de rapprochement familial) se heurtent à de grandes difficultés. Ceci est dû au fait que le dossier de mutation, quelque soit la cause de la demande, ne génère aucune priorité dans la liste d'attente. Finalement, cette volonté de changement prend une forme quasi impossible.

Les familles monoparentales et le logement

Au delà des difficultés d'accéder à un logement social, le mythe urbain qui se construit autour des HLM participe à l'effet repoussoir souligné précédemment. La mauvaise image véhiculée par les médias et la stigmatisation des populations y résidant entraîne une volonté de démarquage chez certains interrogés. Ceci se construit et s'exprime plus précisément autour des enfants ; les individus ayant cette logique de fuite disent vouloir partir pour élever leurs enfants dans un environnement plus convenable.
N. : «..mon fils étant étranger, car son père est Sénégalais, je ne voulais pas qu'on l'assimile au Grand Parc, avec toute la population maghrébine et étrangère.»

Un parc privé permettant un accès un peu plus rapide
Les rapports au parc social mis en évidence précédemment expliquent l'attrait du parc privé. En effet, outre les anciens habitants du parc social qui se sont tournés vers le privé, les actuels habitants aspirent à partir pour le parc privé et si possible dans une maison.
Cependant, il n'est pas toujours très facile d'accéder à un logement dans ce secteur. L'expérience de recherche de logement des enquêtés ressemble a un parcours de combattant. Les difficultés qui apparaissent dans ce secteur ne sont pas tout-à-fait de même ordre que celles du secteur social, mais elles sont au moins aussi handicapantes.
La difficulté qui ressort le plus est l'exigence des agences immobilières : les cautions nécessaires et les frais d'agences demandés sont pour la plupart inabordables. «Déraisonnable», «incroyable», «impossible» sont les mots qui sont ressortis dans presque tous les entretiens pour qualifier les frais de dossiers et les cautions demandés par les agences. Bien que perçus et vécus comme un grand frein, les personnes qui persévèrent dans leurs démarches finissent par en trouver par l'entraide familiale et amicale. Parmi les enquêtés habitant dans le secteur privé, tous ont fait appel à l'un des membres de leur famille pour disposer d'un «garant» solvable. Cette demande, considérée comme incompatible avec la situation d'un ménage à revenu unique ayant un ou des enfant à sa charge, ainsi que les refus relativement fréquents des agences immobilières et des propriétaires, laissent un fort sentiment de discrimination situationnelle chez les personnes interrogées, quelle que soit leur origine ethnique. Parmi l'échantillon, trois personnes reconnaissent avoir caché leur situation de monoparentalité lors des recherches de logement.

I. : «Je ne me suis pas présentée comme une maman, je cherchais un logement, point.»

L. : «..je suis passée par un bailleur privé pour l'appartement dans lequel je suis actuellement, et lors de la visite, j'ai laissé entendre que j'étais en couple. Les gens tiquent quand il n'y a qu'un seul revenu, même si tous les critères nécessaires sont remplis... Par exemple pour ce logement, il fallait toucher deux fois plus que le loyer donc j'étais en plein dedans... Et donc c'était pendant la visite, l'agent immobilier qui me faisait visiter l'appart m'a demandé ma situation matrimoniale et j'ai dit que j'étais en couple et là, il m'a dit : « de toute façon, vos critères en termes de revenu passent, mais c'est vrai qu'on préfère toujours un couple à une personne seule avec enfant ». Donc ça m'a vachement confortée dans l'idée que j'ai eu de mentir, comprenez...»

2. | Caractéristiques de l'échantillon

Une pré-enquête a révélée que chez les familles monoparentales issues des classes supérieures, la problématique du logement était une question relativement sans incidence. Il s'avère clairement que les problèmes concernant le logement est une question économique. Aussi, afin de mieux cerner les difficultés de logement des parents isolés, ce sont les catégories les plus exposées qui ont été retenues, et donc sont exclues de l'enquête les personnes présentant une certaine prospérité économique.

Une majorité de jeunes femmes avec un enfant
Le corpus d'entretien comprend 20 personnes dont 18 femmes et 2 hommes, âgés entre 20-48 ans avec une moyenne d'âge égale à 35 ans
13 ménages sont composés de 2 personnes, 3 de 3 personnes et 4 d'au moins 4 personnes.

Une majorité de locataires du parc privé
Les ménages interrogés résident dans la CUB :
- 6 dans le centre-ville de Bordeaux ;
- 3 dans d'autres quartiers de Bordeaux (Bacalan, Grand Parc, Caudéran) ;
- 5 dans la CUB - rive droite ;
- 3 dans la CUB - rive gauche (Bruges, Blanquefort, Mérignac).

13 personnes habitent le parc privé, 6 le parc locatif social public et 1 personne est hébergée dans un foyer maternel.
La plupart des interrogés sont locataires, toutefois ont été interrogées :
- une personne propriétaire de son logement ;
- une personne hébergée chez ses parents ;
- une personne en sous-location chez une amie ;
- une personne en co-location (situation qui va changer pour une cohabitation à titre gratuit avec une dame âgée, amie de la famille)

Des conditions économiques difficiles
10 personnes peuvent être considérées comme appartenant à la classe populaire : elles occupent (ou ont occupé) des emplois précaires et peu qualifiés, principalement intérimaires, voire non déclarés : ouvrier d'usine, vendanges, caissière dans des grandes surfaces... L'inactivité survenue après la naissance de l'enfant est l'une des caractéristique de ce groupe.
10 personnes relèvent plutôt de la classe moyenne, dont 5 employés du secteur privé et 5 employés du secteur public.

Les revenus principaux sont les prestations sociales qui sont destinées spécifiquement aux familles en situation de monoparentalité dont l'allocation de parent isolé (API) qui est attribuée aux personnes seules, veuves, divorcées, séparées ou abandonnées élevant seules leur ou leurs enfants jusqu'à ce que le plus jeune enfant ait 3 ans.

Cette allocation s'élève à 755,72€ pour un enfant à charge, plus 188,93€ par enfant supplémentaire. L'allocation de soutien familial (ASF) appelée jusqu'en 1984 «Allocation orphelin», joue également le rôle d'avance sur les pensions alimentaires impayées et permet donc une aide supplémentaire pour cette population. Les allocations familiales classiques de la CAF ainsi que les minima sociaux comme le RMI, qui ne sont pas destinées particulièrement aux familles monoparentales constituent une part importante des revenus des ménages interrogés.

3. | Cinq entretiens révélateurs (extraits)

L., 34 ans, adjointe administrative à la mairie de Bordeaux, 1 enfant de 4 ans

Quelle est votre parcours résidentiel ?
L. : « Quand je suis arrivée sur Bordeaux, tout au début, j'habitais au secteur Gambetta et puis comme j'arrivais pas à trouver du travail, je ne pouvais plus payer mon loyer donc j'ai dû partir. J'ai été hébergée par mon copain de l'époque qui habitait à Saint- Michel. Ensuite j'ai pu trouver un appartement dans le même immeuble, il y avait un appart qui se libérait et par les missions interim j'ai pu trouver ce logement. J'y suis restée de 2001 jusqu'à 2004.
En juillet 2004, j'ai déménagé pour aller aux Chartrons, juste derrière Paul Doumer, j'y suis restée jusqu'en septembre 2005. Et là, j'ai redéménagé pour revenir à Saint- Michel, en logement social, ce qui n'était pas le cas jusqu'alors. Et mon logement social, je l'ai quitté mi-février 2008, depuis j'habite sur le secteur Grand Parc à nouveau chez un privé ».

Pourquoi avez-vous quitté votre logement social à Saint-Michel ?
L. : « J'ai un petit garçon, donc l'appartement qu'on a devenait trop petit pour mettre toutes nos affaires etc. Je ne suis plus avec le papa de mon garçon »...

Votre séparation correspond à quel déménagement ?
L. : « J'étais encore à Saint-Michel, on n'est pas resté ensemble longtemps, puis moi j'ai changé d'appartement on n'est pas resté dans le même appart, c'était dans le même immeuble mais voilà... Donc on va dire, on s'est séparés en 2003.
Donc l'appartement que j'avais aux Chartrons n'allait pas du tout et j'ai fait une demande de logement social. Et ce logement social à Saint-Michel, je l'ai quitté car trop petit, trop bruyant, en plus je n'y voyais pas grandir mon fils. Mon premier appartement sur Saint-Michel me convenait parce qu'il n'y avait pas de bruit, ça donnait sur une cour intérieure, j'étais éloignée de la rue... Alors que le dernier que j'avais là-bas, j'étais au 1er étage, ça donnait sur la rue, il y avait les poubelles sous les fenêtres, il y a des bruits de la ville contre lesquels on ne peut rien faire mais là c'était différent. Il y avait toutes sortes de nuisances, c'était squatté le soir parfois jusqu'à tard. Des fois j'étais obligée d'appeler la police, parce que les bruits réveillaient mon fils, voilà parfois ça dégénérait et je me faisais insulter ».

Pour partir donc de Saint-Michel, vous avez fait une nouvelle demande de logement social ?
L. : « Ah oui, oui mais ça n'aboutissait pas... Pourquoi ? Parce que j'étais seule avec un enfant, j'habitais déjà dans un T3 avec un enfant, les critères du logement social, ils veulent qu'il y ait une chambre par enfant, donc j'avais un appartement qui correspondait à ma situation et donc j'étais pas du tout prioritaire sur autre chose, étant en plus déjà dans un logement social, je faisais pas une nouvelle demande, je faisais une demande de mutation et comme ce sont les nouvelles demandes qui sont prioritaires... Donc c'est déjà difficile d'accéder à un logement social puis une fois que vous y êtes, c'est difficile de changer d'appartement, il aurait fallu que j'ai une nouvelle grossesse ou un changement de salaire et encore ce n'est pas forcément suffisant ».

Vos démarches pour trouver le logement qui vous correspond ont-elles été longues, difficiles ou plutôt faciles ?
L. : « C'était assez facile, tant que j'attendais et que je renonçais aux bailleurs sociaux rien ne s'est fait, rien du tout, j'ai ciblé les quartiers, etc. mais rien n'avançait, donc j'ai révisé mon budget pour voir si je pouvais partir chez un bailleur privé, il semblait être le cas, donc je me suis tournée vers les bailleurs privés et là ça a été très vite, en 3 semaines c'était fait, par internet ».

Vous cherchiez spécialement dans ce secteur de Bordeaux ?
L. : « Non, pas spécialement, je cherchais plus du côté de Saint-Augustin, je connaissais un peu, puis il y a la maman d'une copine à mon fils qui y habite et qui m'a dit que c'était très bien. Sinon, le but était de quitter Bordeaux mais rester limitrophe pour pouvoir circuler en tram ou en vélo. J'ai une collègue qui habite au Grand Parc, qui me disait que le secteur était calme, qu'elle circulait facilement en tram, qu'il y avait des parcs à côté, ça a été parmi mes critères (les parcs d'enfants). Quand j'ai vu cet appartement à louer sur les pages jaunes, j'ai téléphoné, j'ai eu le RDV, je l'ai visité et voilà ».

Et le passage du centre ville vers un secteur un peu plus éloigné, vous vous êtes vite habituée ? Est-ce que vous avez l'impression que ça vous coûte plus de temps ou plus d'argent ?
L. : « Je savais qu'il y aurait des concessions à faire, il fallait que je choisisse soit je restais à proximité de l'école et du travail, mais ça voulait dire les quartiers centraux avec tout ce que ça implique : les nuisances sonores, cette impression d'étouffement... soit je m'éloignais, alors là ça implique plus de temps de trajet mais, comme je me déplace en vélo, 20 minutes c'est correct quand même. Par exemple, ce matin j'ai pris le tram au Grand Parc, je suis descendue aux Quinconces, j'en ai pour moins de 10 min. et ensuite j'ai fait à pied jusqu'à mon boulot (annexe de la mairie de Bordeaux), ça m'a pris pas plus d'un quart d'heure.
Après, en terme d'adaptation au quartier, c'est vrai que je n'ai pas encore mes marques parce que je travaille et je n'ai pas encore l'habitude de me dire tiens là il y a une boulangerie, je ne me suis pas encore promenée dans le quartier pour pouvoir repérer les commerces...»

Les familles monoparentales et le logement

Pendant vos recherches de logement, avez-vous cherché à vous rapprocher de votre famille ou de celle de votre ex-conjoint, notamment pour des raisons de garde d'enfant et d'organisation autour de votre enfant ?
L. : « Ma famille habite la région parisienne, toute ma famille et tous mes amis sont là-bas. Avec le père de Nicolas, je ne peux pas compter sur lui de toute façon. Donc j'ai plus réfléchi par rapport à moi et mes besoins, mes attentes et par rapport à Nicolas aussi, par rapport à ce que je voulais pour lui en terme d'environnement, de cadre de vie, etc. et j'ai vraiment pas fait par rapport à son père ».

En comparaison des autres appartements que vous avez eu, quels sont les avantages et les inconvénients de celui que vous occupez actuellement ?
L. : « Alors les point positifs : il est grand, il est fonctionnel, il y a des placards c'est tout bête mais très important, il y a un balcon ce n'est pas négligeable, il est calme, c'est une résidence de 3 étages et nous sommes au 3ème de ce fait il est calme et dégagé aussi... Mon critère principal de toute façon était le calme et le tranquillité.
Et le point le plus négatif, c'est le loyer, 665 € sans les charges, j'ai près de la moitié de mon salaire qui part pour le loyer et puis il y a aussi le fait que ça soit tout électrique, du coup ça augmente les charges. C'est les seuls points négatifs que je vois. Sinon, le fait que je soit éloignée du centre ville et de mon travail, c'est que de l'organisationnel, juste le matin on part plus tôt au lieu de partir à 8h15, on part à 8h00 c'est tout, c'est pas méchant ».

Votre critère principal, si j'ai bien compris, était la tranquillité ; est-ce que vous avez envisagé de partir plus loin vers la périphérie ?
L. : « Oui, je l'ai envisagé notamment quand j'ai fait les demandes de logements sociaux et puis ça n'a pas abouti, puis avec le temps je me disais m'éloigner de Bordeaux davantage, il faut s'attendre à des trajets plus conséquents, puis il faut penser aux fois où je ne travaille pas mais il faut que j'amène Nicolas à l'école, puis je n'envisageais pas de changer d'école jusqu'à la fin de la maternelle... Voilà il y a toutes ces choses-là, puis c'est bien pratique quand même, je sors du travail vers 17h30, je suis à la maison vers 18h, alors que si je devais prendre les transports en commun, je serais dépendante de la circulation, etc. j'avais pas du tout envie de ça.
Moi, je viens de la région parisienne donc, quand je suis arrivée ici, c'est ça qui m'a fait le plus de bien de ne plus être tributaire des transports en commun, de ne plus avoir des trajets de 1h ou 1h30 tous les jours pour aller au travail. Je ne voulais pas me mettre dans ce rythme, où on part à 7h pour être à l'école et au boulot...»

Avez-vous une voiture ?
L. : « Oui j'en ai mais je m'en sers vraiment pas beaucoup, soit le week-end pour aller se balader, soit pour faire les courses mais c'est tout ».

Les familles monoparentales et le logement

Avez-vous des aides de la Caf ou autres ?
L. : « Je touche des aides au logement et c'est déjà bien avec la moitié de mon salaire qui part en loyer... On a l'habitude de croire que les parents isolés ont énormément d'aides, ben ce n'est pas le cas, je n'ai pas d'aide par rapport à l'éducation de mon enfant, je n'ai que l'aide au logement.
J'ai oublié de vous le dire, peut être que c'est intéressant pour vous... Pour pouvoir accéder à un logement social, je suis passée par le service social de la mairie, j'ai rencontré l'assistante sociale, pas parce que j'y travaille mais comme tout le monde peut le faire et j'ai fait appuyer ma demande. J'avais fait ma demande en septembre et en février-mars, j'attendais toujours, donc j'ai fait appuyer ma demande en avril et en mai on m'a proposé un logement, celui de Saint-Michel. Donc après l'avoir quitté, le plus dur était là de rentrer dans un nouvel appart et je suis passée par un bailleur privé pour l'appartement dans lequel je suis actuellement, j'ai laissé entendre que j'étais en couple ».

Pourquoi ?
L. : « Les gens tiquent quand il n'y a qu'un seul revenu, ça fait tiquer même si en terme de critère par exemple pour ce logement-là il fallait toucher 2 fois plus que le montant du loyer donc j'étais en plein dedans. Donc, pendant la visite, je ne l'ai pas dit à l'agent immobilier qui m'a fait visiter l'appartement et quand il m'a demandé ma situation matrimoniale j'ai dit que j'étais en couple et là, l'agent immobilier m'a dit « de toutes façons, vos critères en termes de loyer, ça passe, mais c'est vrai qu'on préfère toujours un couple à une personne seule avec enfant... » donc ça m'a confortée dans l'idée que j'ai eu de « mentir ».

D'autres problèmes en termes de logement... ?
L. : « Le propriétaire de mon logement, quand j'habitais juste derrière Paul Doumer, il a fallu que ça soit la personne de l'agence qui appuie bien sur le fait que, bien qu'étant monoparentale, j'avais honoré mes loyers dans des logements précédents, que je travaillais à la mairie, donc ça représentait une garantie parce que on m'avait par la suite dit que le propriétaire n'était pas d'accord pour louer à une mère seule. Même si c'est bien perçu d'être fonctionnaire, il faut croire que ça ne suffit pas, on répond oui mais vous êtes seule avec un enfant...
Ceci dit je me suis vue refuser un appartement dans le parc social, j'ai téléphoné, j'ai dit écoutez il y a un T3 qui se libère, dans la résidence pour laquelle j'avais fait ma demande, c'était pour dans 3 mois, je le savais par le biais de mon amie qui habite dans l'immeuble et les bailleurs me disaient on va examiner le dossier on va voir on va voir.... Et finalement à force de les appeler on a fini par m'expliquer qu'en fait pour faire une sélection ils n'acceptaient que des locataires qui sont en mesure de fournir au moins 4 fois le montant du loyer ».

???
L. : « Alors en fait, je ne sais pas le fonctionnement exact, c'est un bailleur social mais une partie des appartements sont loués de cette manière-là. C'est un parc social mais qui a un fonctionnement comme ça aussi, c'est vrai que ma collègue qui y habite m'a dit qu'elle a eu le sien de cette manière-là. Donc moi, je me suis fait refuser cet appartement, on me l'a dit au téléphone : voilà, vous touchez 3 fois le montant du loyer et votre conjoint ? Et je lui dit je suis seule mais voilà je gagne quand même 3 fois le montant du loyer et là elle m'a dit que ce n'était pas suffisant parce qu'il fallait 4 fois plus du loyer. Alors là je me suis dit mais enfin à mon avis les gens qui gagnent 4 fois plus que le loyer chercheront un appart où ils veulent, pourquoi ils feraient une demande au logement social ?!
En fait, je me rends compte que ce n'est pas pareil quand on est seule ou avec un enfant, pour moi les problèmes en termes de logement ont commencé depuis que je suis « mère seule » en fait je ne sais pas si c'est vraiment le fait d'être monoparentale ou le fait qu'il y a qu'un seul revenu... Pareil par exemple, pour mon appartement à Saint-Michel dans le parc social, on m'a demandé un garant (mes parents) ».

Quels sont vos projets pour votre nouvel appartement ? Vous êtes bien dedans, vous envisagez de partir ?
L. : « Oui oui j'aimerais bien y rester mais en fait idéalement j'aimerais quitter Bordeaux mais bon je travaille ici donc ce n'est pas évident... J'ai trouvé le compromis : je ne suis pas au centre ville mais je suis toujours à Bordeaux, ce qui fait que je suis rapidement sur mon lieu de travail voilà ce qui fait que après tous ces déménagements, j'ai bien envie de rester dans celui-ci. Ah oui, tous ces déménagements, ça coûte cher, puis ça épuise ».

Vous vous souvenez combien ça vous a coûté à peu près ?
L. : « Non je n'ai pas en tête combien ça m'a coûté exactement, mais comme je ne connais personne sur Bordeaux j'ai fait appel à une association qui s'appelle « atelier remuménage », à eux j'ai payé 480 €, ce qui est compétitif quand je compare le prix par rapport à tous ceux auprès de qui j'ai demandé un devis, ça variait du simple au double. Voilà après, il y a toutes les fermetures et ouvertures des lignes : la Lyonnaise, Edf, France Télécom, ouverture des compteurs... Puis il y a les frais de l'agence, la caution donc 2 mois de loyer... »

Avez-vous des projets d'accession à la propriété ?
L. : « Non, non, j'envisage même pas, j'ai déjà dû mal à finir les fins du mois, je me vois mal à épargner pour... Je n'ai aucun apport, je sais qu'il est possible d'accéder à la propriété sans apport, mais j'ai déjà un crédit en cours donc je ne veux pas. Autant je veux laisser quelque chose de concret pour mon fils, autant quotidiennement il faut que je l'habille,le fasse manger, là c'est déjà difficile, si en plus je me rajoute une charge financière supplémentaire, je vais pas m'en sortir ».

Les familles monoparentales et le logement

Comment vous projetez-vous dans l'avenir en termes de logement, une fois que votre fils aura l'âge de partir du foyer maternelle... ou à la retraite ?
L. : « Je ne sais pas là vous me posez une question... Alors déjà dans la projection je ne me vois mal à Bordeaux, du coup lui je l'imagine pas faire ses études à Bordeaux etc. Donc à vrai dire, j'ai du mal à répondre à cette question parce que voilà moi même je n'imagine pas à y rester ».

S: Vous voulez retourner en région parisienne ?
L. : « Dans l'idéal, c'est vrai que j'aimerais rester au Sud, mais c'est vrai que là plus que la solitude puisque je suis célibataire, c'est l'isolement qui est très dur ; être loin de tous des amis, de la famille... Il n'y a pas de relais, je ne peux pas, par exemple un soir si je suis fatiguée, je ne peux pas dire à quelqu'un voilà, je te confie Nicolas pendant 2h, je viens le chercher après voilà et c'est souvent ce point-là qui me fait m'interroger sur la pertinence de me rapprocher des miens. Que je souhaite éviter aussi, parce que ça implique également un nouveau travail puis le travail là bas c'est généralement sur Paris où à la Défense, donc les trajets, les transports, un rythme de vie différent même si je sais que, étant de là-bas ça serait plus facile pour moi d'y aller par rapport à quelqu'un qui a toujours vécu en province. Pour moi c'est quand même « normal » de prendre le métro pour aller travailler ».

Votre perception des quartiers...
L. : « A Saint-Michel, j'étais bien, j'avais mes repères, je savais où était le médecin, la pharmacie, la boulangerie, et puis toutes ces personnes me connaissaient, elles connaissaient Nicolas, elles nous ont vu ensemble, ils ont vu grandir Nicolas, ils me demandaient comment il allait, etc. Pour moi, c'était une façon d'avoir des repères. Quand j'ai quitté mon appartement à Paul Doumer, il n'y avait aucune comparaison pour moi, je voulais revenir à Saint-Michel, je m'y sentais intégrée, dans ce quartier, alors qu'à Paul Doumer, j'avais vraiment l'impression de dépareiller, de ne pas appartenir au même niveau social, à Saint-Michel, je me fondais complètement dans la diversité de ce quartier ».

Et vous comptez y revenir un jour ?
L. : « Non, non, parce que notamment au niveau des apparts, ça ne me correspond pas. Autant à cette époque-là, je voulais être intégrée à mon environnement et à Saint- Michel, j'avais réellement l'impression de l'être, autant maintenant, j'ai un enfant, j'ai besoin d'un quartier où je peux l'amener se promener en rentant de l'école, il y a un parc, un toboggan à proximité ici. A Saint-Michel, il n'y a rien à proximité, allez sur les quais avec un enfant qui apprend juste à marcher... je ne peux pas le faire marcher pendant une demi-heure juste pour arriver sur les quais, sinon il faut prendre la voiture pour aller dans un parc de jeux pour enfants. Alors que là je peux l'amener faire du vélo, on peut aller au parc juste à côté, j'apprécie... c'est vraiment ce que je cherchais. Voilà, Saint-Michel a très bien répondu à mes attentes à un moment donné mais maintenant que j'en ai d'autres, j'ai déménagé ».

Les familles monoparentales et le logement

F., 35 ans, stagiaire de la formation professionnelle, 1 enfant de 4 ans

« Mon premier appartement, en 2003, était en centre ville, à Saint-Pierre. Au début, je suis restée un petit moment chez ma sœur qui habite elle aussi à Saint-Pierre. J'ai relativement vite trouvé un T1 pas loin de chez elle. C'était un petit appartement avec une cuisine séparée, c'était joli. Je l'ai trouvé par particulier à particulier, et le fiancé de ma sœur s'est porté garant et puis j'avais un peu d'argent du côté, ce qui a fait que j'ai pu payer la caution directement. C'était pas un appartement extraordinaire mais c'était en plein centre ville, le loyer était intéressant (350€), le logement était petit mais bien conçu. Et je l'ai quitté parce que j'ai eu un problème de rats. C'était tout en haut et il y avait une porte qui donnait sur le grenier, et il était dans un état complètement délabré, le proprio refusait de s'en occuper et voilà il y avait des rats. C'est horrible, je ne sais pas si vous en avez croisé un d'aussi près, c'est impressionnant. Donc c'était horrible, je n'arrivais plus à dormir chez moi, je dormais soit chez ma sœur, soit chez des copines ce n'était plus possible de passer la nuit toute seule avec mon fils dans l'appartement donc j'ai vite déménagé. Au total, je suis restée un an, sachant qu'à partir du 6ème-7ème mois, j'y étais très très rarement. Le temps de trouver un autre appart, je suis restée chez ma sœur le temps de gagner un peu de sous, trouver un appart, puis j'ai rencontré quelqu'un, le papa de mon enfant... Avec le papa de mon fils, on a vécu un tout petit moment ensemble, puis on s'est quittés... »

« A ce moment là, j'aurais pu partir à côté de ma mère, en plus dans les Deux-Sèvres, c'est beaucoup plus facile de trouver un logement et même du travail, mais je n'ai pas voulu j'ai préféré rester près du papa de mon fils pour qu'ils puissent entretenir une relation de père-fils. Donc j'ai pris la décision de déménager pas loin. Après quelques temps en vagabondage de droite à gauche, j'ai trouvé un appartement, mon actuel, qui est encore à Saint-Pierre... J'ai eu beaucoup de chance, un ami m'a donné une petite annonce, j'ai appelé tout de suite, c'était les locataires qui s'en allaient et ils m'ont dit que si je voulais, je pouvais y aller tout de suite, j'y suis allée et ça m'a plu. C'était exactement ce qui me fallait, parce que là, cette fois-ci, c'était un T2 avec une chambre et un salon avec un coin-cuisine. Comme ça, le petit a sa chambre et moi je dors dans le salon. C'était ce que je voulais, avec un loyer de 396€, donc c'était dans mon budget, j'ai tout de suite contacté l'agence. »

« On s'est donné rendez-vous avec l'agent immobilier, qui m'a fait visiter l'appartement, on s'est mis d'accord, elle m'a donné les papiers à remplir, classique... J'ai déposé mon dossier et là quelques jours après, malgré le fait que la personne qui m'avait fait visiter l'appart m'avais dit oui, j'arrive devant le secrétariat, la secrétaire, elle me dit non... Elle me dit qu'ils ont perdu mon dossier que tatati tatata... Voilà, j'ai essayé d'appeler la personne qui m'avait fait visiter l'appartement, bon impossible à joindre... Donc je me suis dit, s'ils me virent par la porte, il faut que j'entre par la fenêtre, et j'ai fini par appeler ma cautionnaire, qui est ma cousine qui travaille dans une association qui aide en cas de ce genre de problèmes, je suis incapable de préciser en détail mais bon... »

Donc j'ai passé ma cautionnaire au téléphone avec la secrétaire, elles se sont entretenues... de toutes façon moi j'avais déjà tout fait, j'avais rempli les chèques, les papiers, les miens et ceux de ma cautionnaire, enfin... Suite à cette conversation, une heure après j'attendais en me disant que c'était foutu, elle est venue me voir en disant qu'elle a trouvé mon dossier. Et ça s'est bien passé ,après la personne qui m'avait promis l'appartement est intervenue en disant qu'elle avait dit oui et c'était définitif. Ça s'est résolu comme ça. J'ai eu beaucoup de chance par rapport à tout, ça vraiment beaucoup de chance... » [ndlr : la personne est d'origine maghrébine].

« J'aimerais bien déménager en fait, oui. Vers Pessac, Talence, m'éloigner un peu de la ville et trouver un coin entre la ville et la campagne, puis pourquoi pas, un appartement un peu plus grand, je ne veux pas grand chose, comme maintenant une chambre et un salon mais un peu plus spacieux que ce que j'ai, de toute façon, il faut trouver quelque chose qui sera dans mon budget... un truc plus grand et moins vieux. La rive droite, Bastide et tout ça me plairait aussi mais il paraît que c'est cher là-bas. Mais bon, tout ça dépend de mon concours et mon travail, je ne peux pas anticiper maintenant. »

A., 38 ans, stagiaire de la formation professionnelle, 2 enfants (18 et 2 ans)

« Quand on s'est séparés avec mon mari, il fallait que je parte absolument de la maison, du coup je suis allée dans un foyer maternel. Mais là bas, je n'étais pas bien, je voulais partir mais il fallait attendre que mon dossier de demande de HLM passe, c'était long. Ça s'est passé à Clermont-Ferrand, je suis venue à Bordeaux parce que j'ai trouvé du travail. En arrivant à Bordeaux, comme j'avais un travail, j'ai eu énormément de chance, j'ai tout de suite trouvé un logement dans le locatif privé par une agence. Il a eu un problème de garant, mais là encore j'étais bien chanceuse, quelqu'un de la famille de ma mère, qui habitait sur Bordeaux, a accepté de se porter garant pour moi et j'ai pu louer l'appartement que j'ai trouvé chez l'agence, c'était bien, en plein centre ville, Cours de la Somme... Mais l'appartement était cher, je payais 2 600 francs, le chauffage était électrique, avec un petit ça revenait cher. Au bout d'un moment je ne m'en sortais plus, puis le proprio a voulu récupérer son appartement pour le filer à quelqu'un de sa famille, je crois... voilà c'est comme ça que je suis partie de là-bas. C'est à ce moment là que j'ai appelé le service social, pour m'informer et savoir qu'est-ce qu'il faut que je fasse et tout, et on m'a dit qu'il fallait que je me débrouille par mes propres moyens...! »

« J'ai commencé à chercher dans les agences, pareil, j'avais un ami qui pouvait se porter garant pour moi, et ça a été un parcours de combattant je n'ai rien trouvé pourtant j'en ai visité, mais les loyer n'étaient pas raisonnables par rapport à mes ressources à moi. Donc j'ai recontacté le centre social et je leur ai dit voilà c'est tout ce que j'ai trouvé, je leur ai donné les prix, et elles ont bien vu que c'était pas possible, et par contre j'étais bien obligée de partir de logement dans lequel j'étais... Et là, une assistante sociale m'a dit que, comme vous travaillez, parce que j'avais un contrat, un CDD dans les vignes, on va vous donner un coup de main.

Donc, j'ai récupéré les dossiers, je les ai remplis et au bout de quelques mois d'attente, j'ai eu le logement dans lequel je suis encore actuellement. Quand j'ai fait la demande, j'ai attendu trois mois parce qu'ils étaient en train de les construire, je suis la première à habiter la dedans. Ils sont jolis et c'est tout propre et tout. »

« Je paye 400 € et des poussières, 423 je crois, un truc comme ça. Quand je suis entrée dans l'appartement, on m'a demandé des garants, par la suite j'ai appris qu'ils n'avaient pas droit étant donné que c'est un logement social. Heureusement que, à l'époque, j'avais un ami qui veillait sur moi, et il a accepté de se porter garant, j'ai eu beaucoup beaucoup de chance, c'est vrai que par rapport à beaucoup d'autres, j'ai eu pas mal de chance. »

« Depuis que je vis avec mon ami, je n'ai plus droit à l'allocation logement parce qu'il travaille, donc au début j'étais seule et quand on s'est installé ensemble, enfin il est venu à la maison, je lui fait rajouter sur le contrat. »

« J'aurais aimé déménager mais on ne peut pas... J'aurais bien aimé partir pour la campagne, alors là c'est le rêve de ma vie. La ville, je ne la supporte pas, en plus ils construisent plein de trucs en ce moments là où on est, ils font une maison de retraite, des bâtiments partout pour les étudiants je crois d'après ce que j'ai entendu... Ça me fait peur un peu, je crains qu'il y ait trop de monde qui arrive. Jusque-là, on était bien tranquille mais là ça va amener plein de monde tout ça. C'était pratique pour les voitures, il y avait toujours des places, là j'étais toujours tranquille avec ma voiture, par rapport au centre ville, quand j'habitais sur le cours de la Somme, franchement c'était lourd. »

« On a fait une demande à Domofrance il y a 3 ans, parce que mon copain a deux autres enfants qui viennent rendre visite à leur papa pendant les vacances, puis même si elle est partie maintenant, il y a ma fille aussi qui vient nous voir lors des fêtes, c'est pour ça qu'on a fait une demande pour avoir un logement plus grand, chaque année on la renouvelle mais bon, pour l'instant, on nous a dit qu'on n'était pas du tout prioritaire, donc on attend. »

A., 40 ans, stagiaire de la formation professionnelle, 4 enfants

Elle vient de la région parisienne, où elle s'est installée, suite à son mariage il y a 10 ans.

« ... et un moment donné, j'ai tout laissé tombé, je suis revenue sur Bordeaux et tout bêtement, je croyais que ça allait être facile de trouver un logement pour une maman avec ses 4 enfants et ben non !!... »

« Donc depuis un an, je suis chez mes parents à Sainte-Eulalie avec mes enfants ; donc il y a mes deux parents, mon frère, moi et mes quatre. Nous sommes dans un appartement avec trois chambres, il y en a une pour mon frère, une pour mes parents, une pour les enfants et moi je dors sur le canapé dans le salon.

Les familles monoparentales et le logement

Et ça ne se passe pas bien, si vous voulez j'ai mes quatre enfants qui bougent chez mes parents retraités donc voilà, j'ai une adolescente, comme tous les ados, dans son monde, un papa âgé qui aimerait bien de profiter tranquillement de sa retraite...et hop là il y a sa fille de 40ans qui revient, non franchement, ce n'est pas évident. Du tout même, c'est pire que ce que je pensais. »

« Je ne paye de loyer mais je participe, on est cinq donc la consommation de l'eau, de la nourriture, etc. ça augmente vite. Par exemple, je fais au moins 3 machines par jour, largement. J'essaye de restreindre à une machine mais, bon quand je fais comme ça, le week-end, je me retrouve avec un tas de machines pas possible. En consommation d'eau, pareil pour la douche ça augmente vite. »

« Je connais d'autres personnes qui sont rentrées chez leurs parents, et à partir de là c'est devenue un calvaire. J'ai mon indépendance, ma façon de voir les choses, faire les choses en empiètant sur le terrain de quelqu'un d'autre, c'est très très difficile. Je n'imaginais pas que ça aurait pu être aussi difficile. »

« Je cherche beaucoup plus dans le privé que public, le public, c'est trop long pour moi... dès qu'on arrive on nous dit « ah! Il y a au moins 2 ans d'attente » bon merci de me casser le moral, non franchement merci ! Toutes ces procédures, moi j'ai laissé tombé. Les demandes de dossier, je les ai toutes faites, je les ai tous remplis, tout ça pour qu'on me dise : attendez l'attribution de votre numéro, relancez le dossier je ne sais pas quand, puis les commissions et tout, c'est bon, ça m'a complètement freiné. J'ai pris les dossiers, je les ai remplis, mais je les ai même pas envoyés. C'est vrai qu'aujourd'hui, je regrette un peu, j'aurais dû les envoyer. Si aujourd'hui j'avais ce fameux numéro, l'assistante sociale pourrait m'aider à faire appuyer le dossier, parce que là si ce n'est pas prioritaire... Mais bon comme je n'ai pas envoyé les dossiers et puis j'avais pris rendez-vous mais je n'y suis pas allée non plus, donc voilà c'est trop tard. »

« Je trouve que dans le parc social, ça ne bouge pas, puis il y a des gens qui occupent des logements très grands pour eux, des dames toutes seules dans des T3-T4, c'est beaucoup trop grand, je vois ça, il y en a plein comme ça chez mes parents. Pareil pour des couples sans enfant qui habitent dans des T3...

Je pense que le logement doit être adapté aux besoins, eux ils en ont pas besoin et d'autres si... Je veux bien comprendre qu'il y a des souvenirs et tout, mais bon ! Et ils font rien pour changer ça, mais ils se permettent de vous dire « non à vous il vous faut un T4 » oui mais il est où ? Moi je dis pas non ! A Paris, dans le même résidence que moi, j'avais une voisine qui avait un T5 pour elle seule alors que moi j'étais dans un T3, j'ai réclamé je ne sais pas combien de fois de faire l'échange, mais non elle ne voulait pas quitter, pourtant ça lui aurait revenu en moins cher et non elle était toute seule avec son chien. Je me suis beaucoup pris la tête à cause de cette histoire avec la société gestionnaire »

Les familles monoparentales et le logement

« Donc je cherche dans le privé, mais le problème, c'est cher et petit, ou complètement inaccessible. Et puis il y a le problème de garantie qui se pose tout de suite. Je suis toute seule bien évidemment ça ne suffit pas, en congé maternel avec 4 enfants... Surtout avec 4 enfants, on m'a déjà refusé un appartement parce que j'avais 4 enfants... ils disent « il n'y a que trois chambres, à vous ils vous faut au moins un T4 ou T5 » et je leur dit que ça me va, je compte mettre les deux filles ensemble et les deux garçons puis moi je me fais un coin clic-clac dans le salon. Et ils disent non, ils se permettent de juger à ma place ce qui me convient! »

« En fait, je n'ai pas visité grand chose. Je me déplace si il y a une vraie possibilité d'accession, si c'est pour me faire des faux rêves, c'est frustrant, puis c'est une perte de temps aussi. J'ai ciblé des coins, des villes et ce que je cherche aussi et donc je cherche dans ce cadre-là. Dans la plupart des cas, je tombe soit sur des annonces qui sont déjà parties, soit sur des offres très très chères ; ce que j'ai vu jusque maintenant, un 70m² vaut 700€ / mois, c'est énorme! »

« Je cherche pratiquement tous les jours. Je regarde les annonces mais là par exemple depuis 3 semaines j'ai des problèmes d'internet, je ne peux plus aller voir si il y a des nouvelles offres. Et les journaux gratuits et tout ça, ça ne sert à rien il y a plein de trucs très intéressants, vous les appelez, il n'y a jamais rien de disponible, c'est incroyable. Les agences, c'est inenvisageable, je ne suis jamais passée par une agence, de toute façon, ils demandent des montants et des garanties que je ne peux pas fournir. »

« Je cherche un T3, donc avec deux chambres ça me suffira. Les deux filles ensemble et les deux garçons parce que pour l'instant ils sont quatre dans une chambre de 12m², sachant qu'il y a une adolescente, 9 ans, 7 ans, 2 ans. »

« Je préfère rester dans le coin à Sainte-Eulalie ou aux alentours, genre Ambarès, pour rester près de mes parents. Si j'ai besoin d'un truc ou quoi pour être près. Dans l'idéal, je voudrais habiter à la campagne mais c'est loin et très compliqué au niveau de la gestion surtout toute seule, ce n'est pas évident. Donc voilà, j'essaie de rester près de là où j'ai de la famille, ici il y a mes parents, ma sœur, ma tante. Je ne veux pas aller trop loin, le maximum c'est Saint-André-de-Cubzac, c'est à dix minutes de Sainte-Eulalie ça va. »

« Encore pour l'instant, je n'ai rien trouvé qui me convient, je vais continuer à chercher. Et comme j'en cherche dans le privé, il y a toujours le problème de garantie qui revient. Il y a des organismes, des associations et tout qui s'en chargent, j'ai droit au FSL, oui c'est ça. Mais bon, certains propriétaires l'acceptent sans souci mais d'autres le refusent directement parce que, je ne sais pas, ça doit être signe de « cas social » quoi, j'en suis persuadée.

Ils préfèrent le Locapass je ne sais pas pourquoi. Mais je ne crois pas que j'y ai droit, en fait je ne me suis pas renseignée mais je crois qu'il faut travailler pour avoir le Locapass. Mais pour le FSL, pareil, si j'ai un logement qui coûte 700€, ça se trouve qu'ils vont pas accepter de porter garants. Je cherche un truc au maximum 600€, plus je ne peux pas. Mais décidément ce n'est pas facile de trouver quelque chose à ce prix-là.... »

A., 26 ans, stagiaire de la formation professionnelle, 1 enfant de 3 ans

« J'habite à Caudéran dans une résidence HLM depuis un an et demi maintenant, au début je vivais en concubinage avec le père de ma fille mais on s'est séparés et c'est lui qui est parti parce qu'il a pu trouver un logement beaucoup plus facilement que moi... Déjà, cet appartement, on l'a eu grâce à sa mère, elle habitait dans la même résidence dans un T4 et elle est partie vivre avec quelqu'un et elle nous a laissé son appartement ; on a fait un transfert de bail et on a demandé un appartement plus petit, c'est facile d'avoir un appartement plus petit dans les HLM... »

« En ce moment, je suis à la recherche d'un appartement parce que j'ai un bail où le père de ma fille ne peut partir de l'appart, en fait il peut s'enlever du bail mais il sera toujours caution solidaire et le problème comme on n'est plus ensemble, ça l'embête un peu disons... Dans un an, deux ans, si j'ai un problème, je paye pas mon loyer, ça va tomber sur lui. Et Aquitanis, en fait ils pourrait faire le bail sur moi, mais ils ne veulent pas parce que ça ne les arrange pas... Comme je suis sans emploi, ils préfèrent être sûrs d'être payés en cas de pépin... »

« Donc j'ai rempli des dossiers, j'ai fait toutes les démarches et j'attends. Mais mon problème, c'est que j'habite dans un T3, et quand je fais les demandes, on me dit que comme j'ai déjà un T3, je demande la même chose et donc il est difficile d'avoir une priorité dans les listes d'attentes. Il paraît qu'il faut que je fasse une demande pour un T4 pour que ça aille plus vite mais bon je ne vois pas l'utilité, un ça va me revenir plus cher et deux, j'aurais trois chambres alors que j'en besoin que de deux ! Ou bien je fais une demande de T2 pour avoir une seule chambre mais moi, je n'ai pas envie de dormir dans le salon. C'est un cercle vicieux, on me dit que je ne suis pas prioritaire parce que pour eux, je déménage pour déménager. Et moi de mon côté, il faut vraiment que je quitte mon appartement bientôt parce que le père de ma fille ne veut vraiment pas continuer dans cette situation. »

« Je cherche depuis 2 ans, j'ai commencé quand on habitait toujours ensemble avec le père de ma fille, on voulait déjà se séparer et moi je voulais partir, donc chacun a fait des demandes de son côté et comme moi j'avais encore aucune réponse au bout de 2 ans, lui il en a tout de suite trouvé un et m'a laissé l'appart.
Il est passé par une agence et il en a trouvé du jour au lendemain, comme il travaille (chef d'atelier dans le service mécanique poids lourds). Il habite juste à côté de chez moi dans une résidence privée ».

Réflexions portant sur la nécessaire adaptation des programes de logements au regard de l'évolution des modes de vie et des conditions économiques

Contribution de Patrick Céleste, architecte urbaniste, maître-assistant à l'ENSA de Paris-Malaquais, expert auprès de l'a-urba

1. | Préalables

Avant de développer ces diverses propositions de réflexion, il convient de poser quelques préalables permettant de cadrer cette question qui n'a cessé d'être posée depuis les premiers traités d'architecture domestique.

Un premier préalable : la prise en compte du temps
La déclaration de principe sur laquelle s'est fondée une large partie de la production massive de logement du parc locatif, aux lendemains de la seconde guerre mondiale, que les constructions n'étaient faites que pour durer une trentaine d'années, après quoi il convenait de détruire puis de rebâtir sur de nouvelles bases de modernité, s'est révélée, dans les faits, fausse. Elle n'est qu'un simple justificatif d'une production hâtive souvent de piètre qualité.

Le logement, on le sait, n'est pas un simple produit de consommation, c'est un « établissement » inscrit dans le territoire et qui participe à ses transformations ; c'est un bien culturel et affectif qui implique aussi bien la société dans son ensemble que ses divers sous-groupes et, en premier lieu, les habitants eux-mêmes. C'est un bien qui se transmet, s'adapte à l'actualité des besoins et des nouveaux modes de vie, aux nouvelles sensibilités. Loin de subir le cycle trentenaire construction/démolition/reconstruction, correspondant sensiblement au rythme des générations, il connaît un cycle long qui, si on en juge par l'histoire des villes, peut couvrir plusieurs siècles.

Cette première remarque permet d'évaluer l'écart très important qui sépare :

- le temps de la conception (pas moins de 2 ans pour mettre au point un projet après que la décision de l'entreprendre a été prise, et autant d'années pour le construire avant d'accueillir les premiers habitants),
- de la durée de « vie » d'un bâtiment.

Elle permet de se forger la conviction de l'absolue nécessité de concevoir des logements franchissant les générations et cependant demeurant d'actualité tout au long de ces générations successives. En fait, l'habitation repose sur des habitus, pour reprendre le terme de Pierre Bourdieu, évoluant lentement et qui inscrivent les dispositifs du logement dans une certaine permanence. Cependant, leurs traductions, à chaque instant, sont plus ductiles et doivent négocier avec ces dispositifs selon les besoins et les sensibilités d'une époque et des personnes.

Réflexions portant sur la nécessaire adaptation des programes de logements au regard de l'évolution des modes de vie et des conditions économiques

C'est en quoi tout programme qui prétend ne devoir répondre qu'aux nécessités et urgences de l'instant est vite obsolète. Cette seconde remarque est importante, elle veut mettre l'accent sur la nécessité, quelles que soient les conditions actuelles d'urgence de réaliser de nouveaux logements accessibles à une large majorité de personnes, d'évaluer les « performances » de ces logements au regard de leur avenir.

En ce sens, la notion de Développement Durable s'étend au caractère de durabilité et d'adaptabilité des dispositifs spatiaux de « distribution » des logements à l'échelle du groupement et à l'échelle de l'habitation elle-même, mais elle s'étend également à leur mode de gestion ainsi que nous l'aborderons au cours de ce texte.

Un deuxième préalable : la densité et l'accessibilité aux services
Aborder la question de l'habitation adaptée à l'évolution des modes de vie ne peut se faire de manière absolue en ne considérant que le logement, la maison ou la « cellule ». Elle se pose, en premier chef, au niveau des relations que ces « unités » entretiennent entre-elles et avec leur environnement immédiat ou plus lointain. Poser la question de l'adaptabilité du logement dans un immeuble du cœur de la ville dense, ne peut recevoir les mêmes réponses pour une habitation située en limite d'un bourg et au milieu d'une parcelle relativement grande. La plus ou moins forte proximité des services comme la possibilité plus ou moins grande de s'étendre sur les espaces extérieurs sont des critères déterminants de cette adaptabilité.

Un troisième préalable : tout ne dépend pas des dispositifs spatiaux
On sait que l'architecture et l'urbanisme ne sauraient à eux seuls faire accéder au bien-être et au bonheur. En revanche, on sait qu'ils peuvent contribuer à les perturber. Beaucoup repose, en particulier pour ce qui touche au logement social, sur le statut des habitants au regard de leur bail ou des aides auxquelles ils ont droit, aides qui peuvent être développées, par exemple, pour leur déménagement pour accéder à un logement plus approprié à leurs besoins.
Depuis les années 1970, la recherche a porté aussi bien sur la production d'opérations « innovantes » que sur la production d'une abondante littérature analytique portant sur la connaissance des aspirations des habitants, sur leur mode de vie, et sur l'évaluation de ces productions « innovantes ». Si ce ne sont les nouvelles données portant sur l'adaptation des logements aux personnes handicapées et maintenant les préoccupations environnementales, tout ou presque a été dit et expérimenté. C'est le manque de logements et la crise économique qui ont, l'un et l'autre, conduit à une réduction très importante des surfaces et au fait que les personnes ne « libèrent » plus autant qu'avant leur logement du parc social, symptôme de l'immobilisme de « l'ascenseur social ». Le débat sur le logement adapté ne peut se poser dans les termes du slogan de Jean Nouvel : « un bon logement est un grand logement » ; la réponse est complexe, elle mobilise aussi bien l'urbanisme, les densités, les différentes « typologies » de logement que les divers moyens de soutien et d'aides aux personnes, tout un arsenal social et économique. Les dispositifs spatiaux ne sont qu'un moyen, certes important mais non suffisant, pour répondre à l'ampleur et à la diversité de ces problèmes.

Réflexions portant sur la nécessaire adaptation des programes de logements au regard de l'évolution des modes de vie et des conditions économiques

2. | Comment adapter le logement aux nouveaux modes de vie ?[1]

Nos logements sont en retard sur l'évolution de la famille, des loisirs, du travail. Nous vivons encore dans des types de logements dont la distribution a été mise en place à la fin du XIXe siècle dans le logement social. Il faut réfléchir aussi, pour adapter l'habitat aux rythmes actuels de la vie quotidienne, aux formes de loisir, de travail et de consommation en mutation, aux nouvelles formes de groupes domestiques (les cohabitants par exemple) et aux modes d'interaction entre les personnes qui sont en évolution.

Les manières de vivre changent lentement, mais ces dernières décennies, elles ont beaucoup évolué. Des actions que nous effectuions à l'extérieur se font maintenant à l'intérieur : on parle d'internalisation (cinéma/télé/Internet ou travail dehors ou chez soi). On évoque aussi la désynchronisation des activités et des comportements à l'intérieur de la famille, les rythmes des différents membres de la famille n'étant pas synchrones, l'usage de la maison, les rites des repas par exemple, sont en train de changer (même si les Français additionnent, sur ce terrain là, les différentes façon de faire : repas rapides mais aussi repas festifs longuement préparés).

Il convient donc de donner sens à la notion d'adaptabilité du logement aux nouveaux modes de vie. Pour une part, le terme d'innovation, apparu au milieu au début des années 70, reste au cœur de la question du logement, surtout si on le comprend non pas seulement en termes spatiaux voire formels mais aussi en termes de dispositifs assez plastiques pour convenir aux modes et arts de vivre actuels. La relative ancienneté du terme innovation, comme l'immense patrimoine que représente le logement social depuis plus d'un siècle et les évaluations et recherches dont il fut et est l'objet, ne le mettent pas à l'abri d'idéologies où se heurtent nos représentations sur les bonnes et les mauvaises manières d'habiter. À supposer que ces difficultés aient été surmontées, le débat sur les moyens permettant d'atteindre ces objectifs n'est pas pour autant clos.

[1]|Le présent texte reprend pour partie et développe une étude réalisée en collaboration avec Monique Eleb pour l'OPAC SUD, en 2006, dont le thème « Loger les Enfants du Pays » portait sur la nécessité d'offrir aux habitants la possibilité de se loger au sein de leur commune d'origine, de ne pas avoir à « partir » loin de celle-ci en raison de la rareté et/ou de la cherté du foncier. Un tel objectif s'inscrivait dans la recherche de limitation de l'étalement urbain, en densifiant les terrains sous-occupés du parc de l'OPAC SUD. Ce qui, du même coup, en créant principalement des logements intermédiaires, s'ouvrait à la mixité typologique à défaut d'une mixité sociale. Il portait également sur la recherche des thèmes et des solutions à développer pour une meilleure prise en compte de l'évolution des modes de vie et des besoins, introduisant, parmi d'autres hypothèses, celle de la création de bureaux, de locaux communautaires pour le travail à domicile. Cette étude, sous forme d'orientation de travail pour une étude de définition ouverte à des équipes pluridisciplinaires invitait à se montrer « réaliste », en particulier au plan économique.

Réflexions portant sur la nécessaire adaptation des programes de logements au regard de l'évolution des modes de vie et des conditions économiques

À titre d'exemple, l'exposition « Voisins-Voisines »[2] qui s'est tenue à l'IFA, à Paris et à Arc-en-Rêve, à Bordeaux en 2005, portant sur les Nouvelles formes d'habitat individuel en France, montre :

• D'un côté, des réalisations, telles qu'à Mulhouse (cité Manifeste), s'appuyant sur la position manifeste qu'un bon et beau logement est un grand logement, selon le slogan diffusé par Jean Nouvel, et qu'il serait possible de donner pour le même coût de réalisation plus de surface, quitte à faire appel à tout un arsenal de produits industriels dont l'image est d'autant plus affirmée qu'elle permet de marquer la rupture avec les images stéréotypées de la maison individuelle conventionnelle. On sait, maintenant que cette réalisation a été livrée, à quel point l'absence de prise en compte des dépenses énergétiques et la pauvreté des espaces extérieurs (coffrets EDF posés à même le sol) ont largement disqualifié cette expérience qui, sur bien de ses aspects, se promettait passionnante et s'inscrivait avec pertinence dans la trame des logements patronaux de Mulhouse, à l'avant-garde de leur époque.

• Et, d'un autre côté, des réalisations plus traditionnelles restreignant les surfaces en affirmant qu'un bon logement peut être de surface réduite pourvu que celle-ci soit bien agencée et que, par la même, satisfaisant les mœurs et le confort, la construction du logement soit peu onéreuse ; l'économie ainsi acquise se répercutant directement tant sur le coût de l'acquisition que sur celui des loyers.

Si a priori, départager de telles positions antagonistes demeure illusoire, du moins, peut-on énoncer différents points autour desquels l'innovation est à rechercher. Vraisemblablement, ils ne sont pas tous compatibles (le logement idéal étant une utopie, du moins une notion très relative).

Le premier axe doit porter sur les modes d'habiter
C'est le point essentiel dont découlent, de manière plus ou moins directe, les autres domaines pour lesquels il est possible d'apporter des améliorations substantielles. Chacun reconnaît, à la lecture d'un programme fixant des surfaces d'appartements et de pièces, des distributions et des dimensions de pièces, et à la celle de la répartition du pourcentage des studios aux 5 pièces, que, d'une opération à l'autre, d'une décennie à l'autre, bien des traits communs demeurent et qu'il est difficile, voire impossible, de percevoir de véritables progrès. Se perçoivent, au contraire, des régressions. Par exemple, les années 70 étaient souvent plus généreuses et ne dédaignaient ni de faire de grandes surfaces, ni de faire de grands logements comportant de nombreuses pièces et accordant au rangement la part qui lui revient. La permanence de la crise et du chômage, la « panne de l'ascenseur social » comme l'évolution des mœurs et de l'organisation des familles, l'allongement de l'espérance de vie, ont conduit à privilégier les petits logements et à les spécialiser selon l'âge de leurs destinataires (étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées…).

[2]|Voisins-Voisines, Nouvelles formes d'habitat individuel en France. Exposition produite par la Cité de l'architecture et du patrimoine, Institut français d'architecture. Paris du 15 juin au 11 septembre 2005 ; Bordeaux, Arc en rêve, en décembre 2005.

Réflexions portant sur la nécessaire adaptation des programes de logements au regard de l'évolution des modes de vie et des conditions économiques

Cependant à côté de ces faits majeurs, de nombreuses études et recherches, comme bon nombre de réalisations montrent les différentes améliorations survenues ces dernières années et qui peuvent être réintégrées dans les programmes actuels.

S'interroger sur les rapports parents/enfants, c'est repenser la question de l'autonomie et de la dépendance dans le logement, la question de la place et de la taille respective des pièces de vie commune et des territoires privés. Si on organise l'espace de façon à proposer une autonomie possible à chacun, on permet déjà une réponse. Aujourd'hui de nombreux enfants adultes vivent encore chez leurs parents et quelquefois en couple. La décohabitation est de plus en plus tardive du fait de la crise économique, mais aussi de la plus grande tolérance des parents à la vie sexuelle de leurs enfants, donc les jeunes quittent de plus en plus tard le domicile parental et parfois y vivent en couple. Comment l'organiser, comment éviter les frictions ?

La cohabitation juvénile ou mariage à l'essai est devenue courante et entraîne une demande forte de petits logements. Les divorces et les familles monoparentales ont augmenté et cela structure différemment la demande de logements et le rapport à la propriété.

La vie en couple aujourd'hui n'est plus fondée sur le modèle fusionnel. Dans ce cas, est-ce que la chambre conjugale - très récente dans l'histoire - est toujours pertinente ? L'idée d'avoir un territoire à soi non partagé revient souvent dans les entretiens de même que la plainte, relative au manque d'intimité dû à l'obéissance à la règle du jour/nuit qui entraîne la contiguïté entre chambre du couple et chambres d'enfants. L'intimité n'est plus assurée.

Au moins, pourrait-on éviter de faire « cloison commune ». Les classes d'âge pourraient plus facilement cohabiter si elles pouvaient être ensemble mais séparément. En prévoyant des studios annexés de différentes façons à un appartement principal, cette question serait réglée[3] et pourrait d'ailleurs permettre la réutilisation de maisons traditionnelles ou de reprendre leur distribution. Nous pensons aux possibilités qu'offraient les vastes demeures de distinction de différents appartements de tailles différentes par un simple jeu de portes ouvertes ou momentanément condamnées. Cette solution convient aussi aux personnes âgées mais aussi aux familles vivant en grand groupe, émigrées ou familles recomposées.

Les pièces réservées à la sociabilité se sont modifiées ces dernières années, notamment dans la classe moyenne. Trop d'activités diverses pèsent sur le séjour dans un groupe domestique constitué de personnes d'âges différents aux loisirs domestiques parfois contrastés et qui finissent par se gêner.

[3]|Ces expériences se multiplient actuellement et le frein technique lié aux différents concessionnaires (eau gaz, électricité, etc..) a trouvé des solutions simples, par exemple donner le même n° 41 et 41 bis aux deux parties associées.

Réflexions portant sur la nécessaire adaptation des programes de logements au regard de l'évolution des modes de vie et des conditions économiques

Et si le séjour reste le lieu privilégié de la rencontre, recevoir dans sa chambre ses amis intimes reste un idéal rarement atteint, à cause de la taille de cette pièce. Et la cuisine est en train de devenir ou de redevenir l'un des lieux valorisés de la sociabilité familiale. On la veut grande de façon à pouvoir y manger.

L'investissement financier que l'on consent à son propos montre son importance, tout comme la satisfaction des habitants quand la cuisine ouvre sur une terrasse ou un jardin et peut devenir une deuxième salle à manger d'été. Nous reviendrons sur l'importance des surfaces extérieures dont l'utilité est d'autant plus grande que le climat se prête à vivre dehors une grande partie de l'année.

La demande dans l'habitat de luxe est d'avoir deux pièces séparées. On revient au salon/salle à manger. Certains ont fini par accepter la cuisine ouverte sur le séjour, surtout quand elle est « fermable » et ne s'offre pas à la vue depuis le séjour, ou présente une arrière-cuisine fermée à la manière des souillardes de certaines maisons paysannes. Le bar ou le comptoir est plutôt une demande de jeunes gens sans enfants. On observe souvent la fermeture des cuisines « ouvertes » sur le séjour, quand s'installe une vie de famille, surtout quand la femme travaille, ce qui est le cas le plus courant. Pour les Français, on doit pouvoir manger certains repas dans la cuisine et elle doit être « fermable ». La solution du passe-plat est à ré-explorer.

Comment répondre à la question des différences ethniques et générationnelles ?
Indéniablement, il y a loin entre le caractère général et anonyme, voire normatif, d'un programme et la réalité que revêtent les modes de vie sous un même toit. La société française s'est aussi fortement diversifiée Elle accueille les cultures du monde. Il suffit de se rendre dans les quartiers où la présence de personnes d'origine étrangère est forte pour voir comment les commerces de l'ameublement tiennent à répondre à cette diversité culturelle. On trouvera ici des magasins montrant en vitrine des salons orientaux dont l'ampleur et la disposition en U semblent difficilement trouver place dans nos étroits séjours et se heurtent aux débattements des portes et des fenêtres ; on trouvera ailleurs tout un ameublement asiatique, les bibelots et les objets de décoration qui l'accompagnent.

De nombreux exemples nous montrent qu'un même logement peut être disposé de façon différente et rendu méconnaissable selon les origines et les niveaux culturels des personnes. Le séjour d'un même duplex peut accueillir les gros meubles et tous les bibelots d'une famille, les meubles minimalistes d'une autre et le salon marocain à banquettes autour de la pièce d'une troisième. Cette capacité n'est pas due au hasard mais au travail sur l'habitabilité que l'architecte a conduit en étudiant diverses possibilités d'occupation et d'ameublement. Cette question est d'ailleurs centrale, il convient d'attacher une grande importance aux diverses possibilités d'occupation des pièces.

Réflexions portant sur la nécessaire adaptation des programes de logements au regard de l'évolution des modes de vie et des conditions économiques

De simples tests suffisent : une pièce ne dispose-t-elle que d'une seule manière de placer des meubles ou dispose-elle de plusieurs modes d'organisation ? Il faut des murs, veiller au débattement des portes, aux déplacements dans la pièce. Le respect des normes en faveur des handicapés ne doivent pas être le seul critère d'évaluation des qualités dimensionnelles du logement.

Ne faut-il réaliser que des logements répondant à un nombre réduit de modèles et miser sur la permanence et la force de l'intégration à la française ? Faut-il, au contraire, miser sur des habitations puisant dans le vaste répertoire des types, fussent-ils bien différents des nôtres ? Après tout, chacun sait que le logement haussmannien, consacrant les modes de vie bourgeois, a su parfaitement correspondre aux formes contemporaines de la vie urbaine. Les diverses transformations que les maisons rurales ont connues, en raison de l'extension des villes et de la quasi-disparition de la paysannerie, sont un autre exemple de cette adaptabilité d'un habitat spécifique.

Cette capacité de recyclage des patrimoines peut également s'étendre à des habitations qui, au-delà de leur décor, offrent des agencements et des natures de pièces qui, lors de nos séjours à l'étranger, nous conviennent parfaitement. Raison de plus pour considérer que les types des différentes régions françaises peuvent être réintégrés comme modèles. La maison de ville de la Provence n'est pas celle de la région lilloise, ni celle des « échoppes » de Bordeaux. La modernité est loin de se réduire aux lofts, ni à l'image recyclée des baraques de chantiers, du mobile home ou de l'habitat d'urgence, mais elle devra également explorer et actualiser des types que la tradition, en particulier du Sud-Ouest a consacrés.

Comment faire face au vieillissement de la population ?

« Le pays vieillit et les Français veulent demeurer jusqu'à leurs derniers jours dans leur logement »[4]. En raison du coût des établissements spécialisés, de leur nombre insuffisant, comme en raison de l'attachement des personnes à leur domicile, c'est la solution du maintien dans le logement qui est privilégiée. Il convient alors qu'il soit adapté aux personnes à mobilité réduite, mais ce n'est pas suffisant.

Les solutions existent et les expériences se sont multipliées, par exemple, « l'adossement » à une maison de retraite ou l'habitat intergénérationnel. À Mulhouse, trois générations cohabitent dans chacun des quatre niveaux d'un immeuble. Chaque palier compte un grand appartement et deux appartements de 2 pièces destinés à un couple de personnes âgées. Un de ces petits appartements est relié au grand par une porte ouvrant sur une pièce « neutre » du grand appartement. D'autres ont cherché à regrouper des logements autour d'un espace de convivialité (jardin, pièce commune) selon des formes qui reprennent un dispositif traditionnel du béguinage, ou tiennent à marquer leur modernité par des termes tels que « papy loft ». Dans ce second cas, les concepteurs insistent sur le fait que ces « lofts » doivent se situer à moins de 300 m du centre ville.

[4]|N. Bougeard : HLM et vieillissement de la population, in le Moniteur n° 5312 du 16 septembre 2005, page 60. Enquête réalisée auprès de différents bailleurs et experts présentant les problématiques et les diverses solutions et expériences menées ces dernières années pour adapter le parc.

Réflexions portant sur la nécessaire adaptation des programes de logements au regard de l'évolution des modes de vie et des conditions économiques

Actuellement, dans le Gaillacois, est lancée une série d'opérations en faveur des personnes âgées, comprenant des T2 de surface relativement grande, associés à des T4 destinés à des familles avec enfants. Les séjours des T2 peuvent se diviser aisément en deux parties distinctes, dont l'une faisant office de « pièce en plus » qui peut être une chambre. Cette chambre permet de recevoir quelqu'un de la famille, une aide si nécessaire, ou permet, quand l'un est malade ou fatigué, de pouvoir « faire chambre à part ». Ces opérations de quelques logements doivent être implantées au plus près de services collectifs et des commerces d'un bourg. De plus, est mis en place un ensemble de services « d'aides à la personne », tout ne pouvant trouver réponse dans les simples dispositifs spatiaux. Ces logements sont « banalisés » et peuvent parfaitement être occupés par d'autres personnes car, si ce ne sont les douches sans ressaut et quelques poignées et rampes dans les pièces de toilette, rien ne les différencie des « logements ordinaires ».
Quelle que soit la solution retenue, l'accompagnement des personnes comme les modalités d'attribution doivent, très en amont, avoir été étudiés.

La place accordée au travail
On peut légitimement penser que dès maintenant, et plus encore à l'avenir, les personnes changeront plusieurs fois d'emploi lors de leur carrière. Elles seront éventuellement amenées à « se mettre à leur compte ».

Le travail à domicile a augmenté dans certaines couches sociales et la demande d'un espace personnel aussi. Les emplois de proximité doivent se développer. Comment intégrer ces nouveaux besoins, sachant qu'à la suite de Bernard Paurd, il est possible de considérer le logement comme « une machine de production et de transformation ». On conçoit alors la place accordée au travail avec plus d'attention. Faut-il qu'elle ne soit réservée qu'au sein de l'enveloppe fermée du logement, ou faut-il également la rendre indépendante de celle-ci ? Peut-elle être considérée comme un service mis à la disposition des habitants selon des procédures qu'il conviendra de définir entre les bailleurs et les usagers ? On sait, par expérience, que ce n'est pas facile, la sous-occupation des Locaux Communs Résidentiels étant là pour nous le rappeler.

Des enquêtes nous montrent que dans les différents pays européens, on travaille dans différentes pièces de la maison : 36% des Anglais et 30 % des Italiens interrogés travaillent dans leur cuisine. Les Français sont les seuls à considérer leur chambre comme un lieu possible de travail. La plupart se débrouillent en utilisant l'habitation à des rythmes décalés ou encore, le soir, en « poussant » le travail grâce à du mobilier mobile avec ordinateur, que l'on peut reléguer dans un coin la journée de travail terminée. Cela met en question l'idée qu'il est nécessaire pour tous d'avoir une pièce dévolue à cela. Pourtant, tous voudraient un bureau « pour travailler de manière plus concentrée »

Cette question du travail à domicile est posée depuis longtemps puisque dans les appartements bourgeois du XIXe siècle, on trouvait des cabinets de travail ouvrant à la fois sur l'escalier et sur l'appartement. Architecturalement, on connaît les solutions. La question est de s'y intéresser et de travailler à organiser ces dispositifs dans les surfaces très restreintes d'aujourd'hui.

Réflexions portant sur la nécessaire adaptation des programes de logements au regard de l'évolution des modes de vie et des conditions économiques

Les membres d'entreprises qui développent le travail à domicile se porteraient bien d'habiter des immeubles équipés avec bureaux et équipements partagés, voire, secrétariat commun, mais où l'habitat et le travail seraient bien dissociés.

Les freins au développement du télétravail viennent autant des entreprises que des employés qui craignent la solitude et l'enfermement dans le travail. Les élus, les architectes, les maîtres d'ouvrage, les urbanistes doivent donc rechercher des solutions urbaines et architecturales pour favoriser la rencontre. C'est donc le quartier qui doit permettre de retrouver la sociabilité habituelle du monde du travail. Il devra être équipé de jardins, promenades, de cafés, de salles de sport, de façon à permettre la détente, la rencontre et le maintien du désormais fameux et nécessaire « lien social »

La place accordée aux rangements et au linge
Elle est devenue la parente pauvre du logement, souvent réduite à un simple linéaire de placards. C'est, au cours des entretiens avec les habitants, une plainte qui revient sans cesse. Se « débarrasser des embarras » comme disait Palladio, est la première règle pour vivre en harmonie. Cependant, le manque de placard est criant dans l'habitat collectif récemment construit. L'ancien usage qui voulait que l'on consacre 4% de la surface habitable aux rangements a fait bien des heureux. Le logement est pourtant le lieu de l'accumulation. Le Mouvement Moderne sut inventer un art du rangement en escamotant dans les murs les objets et les effets afin de libérer les pièces. Toutefois, même si l'homme moderne se voit pressé de se défaire des objets inutiles et à l'esthétique vieillotte, il n'en reste pas moins qu'il se construit sur une accumulation de souvenirs matérialisés dans nombre d'objets.

Sans développer cette dimension, il reste que si on établit l'inventaire de tous les éléments d'habillement, de linge de maison, d'entretien et de bricolage, les sacs de voyage, de sport, parasols, chaises et tables de jardin, les jeux et les collections que tout un chacun constitue à un moment ou l'autre de sa vie, la maison craque. Quelle place accorder à ce monde d'objets qu'il faut avoir à portée de main, ou auquel il faut avoir accès de temps à autre ?

Quelle place accorder au linge ? Cette place n'est pas traitée par les architectes. Laver le linge dans la cuisine met en cause deux ordres du sale difficilement compatibles dans les représentations des Français, qui se plaignent aussi de ne pas savoir où le sécher.

Placards, greniers, buanderie, rangements en hauteur, remises ou cabanons de fond de jardin, autant de termes qui recouvrent des usages différents qui doivent trouver leur localisation et leur encombrement et qu'il conviendra d'intégrer et d'actualiser dans l'élaboration du programme.

Le rapport au corps
L'autre grande transformation de ces dernières décennies est liée au rapport au corps. Les Français se lavent plus qu'auparavant, font plus de sport, soignent plus leur apparence. Ils deviennent dans l'ensemble, de plus en plus hédonistes et par exemple supportent mal la très petite salle de bains non éclairée naturellement qui est banale aujourd'hui, trop petite pour comporter un placard et permettre l'installation d'une machine à laver le linge et d'un séchoir.

Réflexions portant sur la nécessaire adaptation des programes de logements au regard de l'évolution des modes de vie et des conditions économiques

De même, le grand succès des doubles hauteurs, des différences de niveaux s'expliquent par le plaisir sensoriel à s'y mouvoir. Les Français sont de plus en plus sensibilisés aux problèmes écologiques, aux questions d'hygiène et de santé et l'assainissement de l'air et de l'eau, l'amélioration du chauffage, viennent au premier rang de leurs attentes en ce qui concerne l'avenir.

Comment faire face aux nécessités de transformation du logement ?
Le logement social a longtemps parié sur le fait qu'en raison de la progression des carrières et de la mobilité sociale de ses locataires, le taux de libération des logements était suffisamment élevé pour que chacun puisse, à chaque étape de sa « trajectoire » en tant qu'habitant, trouver le logement adapté à ses besoins. Il n'en est plus de même, ce taux a ces dernières années fortement chuté au point d'instaurer une sorte d'immobilité, chacun restant pour plusieurs décennies dans le même logement. Admettons qu'il faille s'en satisfaire. Il convient alors de réfléchir à la manière d'assurer cette mobilité à l'intérieur même du logement puisqu'il serait plus difficile de l'aller chercher ailleurs. À cette demande qui, il est vrai, ne se posait pas avec la même acuité, il fut répondu lors de la période des « modèles innovation » remontant au début des années 70, par le terme de souplesse. Il s'agissait des possibilités de cloisonnement - soit au stade de la conception du projet en intégrant éventuellement les demandes des futurs habitants lors de simulations ou, plus simplement, au stade de la « planche à dessin » - soit, ultérieurement, au gré des besoins des habitants ou du bailleur. Cette recherche de « souplesse » revint le plus souvent à une réflexion sur la trame, la permanence d'une structure porteuse de type « poteaux-poutres » et à une localisation des « points d'eau » (alimentation, évacuation, ventilation).

Très empreints de références biologiques qui renouvelaient la séculaire métaphore du corps chère à la théorie classique de l'architecture, ces modèles innovation contribuèrent à l'éviction des « tours » et des « barres » au bénéfice d'une architecture qualifiée de « proliférante » qui ne pouvait pas encore rompre avec le modèle de la série et de l'industrialisation auquel le secteur du BTP restait attaché.

Il fut également répondu par un renouvellement des termes qualifiant les pièces et leurs usages. Jamais les plans ne se mirent tant « à parler » : ici « le coin repas », là « le coin jeux », celui de la « télé », l'inévitable « coin cuisine ». Et si la place se montrait généreuse, les plans se paraient d'un « coin travail ». Plus sérieusement, fut proposée une alternative à la distribution en deux aires : l'une dite « partie jour », l'autre « partie nuit », la première regroupant l'entrée, le séjour et la cuisine, la seconde, les chambres et la salle de bains. Le W.C., pour sa part, hésitait, ne sachant à laquelle de ces deux aires il devait se rattacher. Furent ainsi recherchées des distributions plus complexes, introduisant la possibilité de deux accès au logement, offrant une double circulation et, à l'occasion, une partie plus indépendante constituant une sorte de studio au sein de l'appartement. Les prolongements extérieurs par des jardins et terrasses offraient une grande variété de mode d'accès au logement. On sait, par exemple, que le garage est souvent pratiqué comme la porte d'accès au quotidien, réservant l'entrée aux visiteurs.

Réflexions portant sur la nécessaire adaptation des programes de logements au regard de l'évolution des modes de vie et des conditions économiques

Enfin, et ce n'est pas le moindre des apports de cette réflexion attachée à saisir l'évolution des modes de vie depuis « la révolution des mœurs » de mai 68, la part accordée aux espaces extérieurs devint plus importante avec la création de vastes terrasses qui, pour les types dits « intermédiaires », devaient atteindre au moins le quart de la surface du logement.

Toute cette politique reposait sur une augmentation substantielle des surfaces habitables, sur l'importance accordée aux vues et à l'éclairement.

La première crise du pétrole y mit un terme, et depuis, il semble aller de soi que les surfaces se réduisent toujours un peu plus. Est-ce une manière de répondre sérieusement aux enjeux du Développement Durable ? Il conviendrait de mener une étude comparative de l'évolution des surfaces des logements auprès d'autres pays européens. Il est vrai qu'il faut également rassembler les études statistiques sur la surface habitable ramenée à l'habitant et pas seulement ramenée au logement.

Ces directions de recherche s'accordaient avec la mise en avant d'un homme nouveau, moins assujetti au travail, disposant de plus de temps et trouvant dans son logement les supports nécessaires à son épanouissement, pour lui-même, à côté des siens plus que collectivement. Chacun ayant à charge d'assurer sa propre construction et son bonheur, il n'est pas étonnant que, les surfaces n'étant pas extensibles, les architectes répondissent à ce nouvel élan par la multiplication des « coins » propices à se retrouver face à soi-même. Cet optimisme ne se comprenait que dans une perspective de croissance économique, collective et individuelle dans une société qui était loin d'imaginer que le taux réel de chômage s'installerait durablement autour de 15% de la population active.

Il conviendra de développer ce thème des possibilités d'évolution du logement à l'intérieur de son enveloppe, comme à l'extérieur de celle-ci. Certaines dispositions, certaines façades se prêtent mal à de telles métamorphoses, voire développent une rhétorique formelle manifestant qu'il ne saurait être question d'attenter à l'intégrité de leur architecture. D'autres s'y plient plus volontiers sans que pour autant l'œuvre en soit atteinte, au contraire !

La non-saturation de la SHON

Faut-il, à l'occasion de nouvelles opérations saturer les droits à construire ? Ou, au contraire, ne faut-il pas mieux préserver une part d'avenir et permettre à une opération de se compléter ultérieurement, se densifier ainsi que la plupart des villes, des bourgs et la moindre parcelle l'ont toujours montré ? Nous avons au cours de ce texte insisté sur le caractère adaptatif du logement aux nouveaux modes de vie, nous avons mis en avant la part du travail à domicile, l'importance du vieillissement de la population, autant d'éléments qui soulignent la nécessité de placer le logement dans une perspective dynamique et de transformation.

Réflexions portant sur la nécessaire adaptation des programes de logements au regard de l'évolution des modes de vie et des conditions économiques

Pour les logements en accession à la propriété, il semble judicieux de « vendre » de la SHON résiduelle représentant des surfaces à « conquérir » au sein de l'enveloppe ou sous la forme d'extension. On pense alors que certaines parties du logement peuvent être livrées à l'état brut, que les greniers doivent être transformables, que les grandes hauteurs sous plafond sont l'occasion de réaliser des mezzanines… Pour les logements en location, cette possibilité devrait être laissée aux habitants, qui d'ailleurs ne s'en privent pas.

Faut-il pour autant que les baux fassent obligation de restituer les lieux en l'état qui était le leur au moment de la signature du bail ? Le droit d'améliorer son logement devrait aller de soi.

L'importance des espaces extérieurs

À l'échelle de l'habitation

Ils sont essentiels et le sont d'autant plus que les surfaces « habitables » sont contraintes. En pied d'immeuble, surtout quand ceux-ci ne comptent pas trop d'étages, il n'y a aucune raison pour que les logements ne disposent pas de terrasses et de jardins en rez-de-chaussée. On peut, à l'instar de Le Corbusier, vanter les vertus des terrasses accessibles en toiture. On préférera toujours une terrasse ou une loggia profonde où il est possible d'installer une table pour déjeuner à un étroit balcon dont l'utilité se réduit à la possibilité de descendre les portes-fenêtres jusqu'au sol. Toutefois, il faut toujours avoir à l'esprit le double usage des espaces extérieurs. Ils sont des espaces « valorisés » mais aussi des espaces de « rejet » servant de débarras, de remise à vélo. Combien de terrasses munies de garde-corps en serrurerie ou de produits verriers se retrouvent « équipées » de cannisses de plastique de couleur autant pour égayer que pour cacher ce qui ne saurait être montré ! Ne vaut-il pas mieux penser ces espaces extérieurs selon leur « vraie nature » de valorisation et de rejet ?

À l'échelle du groupement

Ici la densité est une donnée essentielle avec les règles d'urbanisme relatives à l'implantation des bâtiments, leurs éloignements relatifs et leur hauteur. Le nombre de places de stationnement demandé par logement et le budget alloué à l'opération conduisent souvent à rechercher les solutions les plus économiques tendant à saturer les espaces extérieurs pour éviter les aires de stationnement en sous-sol. Les lotissements sont dispendieux en voirie, réduisant d'autant les parcelles habitables, l'emplacement de la « seconde » voiture est pris sur les prolongements du trottoir. Pourtant les solutions existent et ont été maintes fois appliquées. Elles reposent sur des dispositifs qui ne mettent pas directement en relation la maison et ses stationnements. Elles reposent aussi sur l'attention et les moyens mis pour les aménagements extérieurs qui seront d'autant plus de qualité et moins onéreux qu'ils ne seront pas dispendieux en espaces publics ou semi-publics.

Réflexions portant sur la nécessaire adaptation des programes de logements au regard de l'évolution des modes de vie et des conditions économiques

On insistera sur la notion d'échelle de l'habitat. En effet, on ne traite pas seulement du logement, mais des espaces intermédiaires, de la façon de pénétrer chez soi, parcours et sensations tactiles, visuelles, voire sonores, et du rapport au « dehors ». Les différentes gradations du public au privé doivent être traitées, même si la porosité du « dehors » et du « dedans » dans le Sud-Ouest se justifie plus qu'ailleurs, de même qu'aménager des espaces de transitions et des cours permettant la civilité.

Développement durable et Haute Qualité Environnementale
C'est bien évidemment un point incontournable auquel il convient, au-delà de son actualité et des effets d'image qu'il arbore très souvent, de donner sens. Point n'est nécessaire d'insister sur l'importance que revêt aujourd'hui l'attention que nous devons porter aux économies d'énergie et aux qualités des matériaux au plan de l'écologie tout au cours de leur extraction, production, transformation, de leur mise en œuvre et de leur recyclage. Quelle position adopter, quels matériaux privilégier, quel degré de sophistication ou de simplicité faut-il atteindre ?
Avant d'avoir recours à tout un arsenal plus ou moins sophistiqué, et par là même fragile, il convient que par leur position, leur orientation, par l'inertie de leurs matériaux, les constructions répondent à la majeure partie des cibles HQE[5].
On préférera toujours une solution simple qui a fait ses preuves, à des solutions complexes d'entretien et d'usage. Les techniques et les formes traditionnelles sont-elles dépassées ou, au contraire, peuvent-elles trouver un élan nouveau ? Après tout, l'inertie des murs épais, la bonne disposition des baies et l'attention portée au vent ont su parfaitement répondre à un climat bénéficiant de la clémence maritime.

En guise de conclusion provisoire, ne retenons qu'une idée : le logement ne peut être le résultat de la somme de contraintes et des négociations pour ajuster les attendus au principe de réalité. Donner à chaque habitat au moins un dispositif ou un espace qui le valorise et donne un plaisir d'usage, devrait être un but.
Plutôt que de rechercher l'illusion du logement idéal, il faut il faut tout d'abord penser le logement, non point en lui-même, mais dans ses potentialités de relation à l'habitat auquel il appartient. C'est une question qui dépasse de politique de la ville. La mixité, c'est-à-dire la proximité et la complémentarité de programmes différents, de classes sociales différentes, la présence d'équipements publics, de services, d'activités et de commerces, est le meilleur garant de la qualité de l'habitat. C'est une question de contexte qui se pose de manière spécifique pour chaque quartier, pour chaque commune.

Ce n'est qu'après avoir répondu à cette question préalable qui ne peut se réduire au PLU ou même au PLH qu'il est alors possible de porter son attention au logement lui-même.

[5]|Armelle Lavadou, Habitat collectif : peut-on encore innover ?, in d'A n°148, août-septembre 2005, page 27.
Cet article pointe la différence d'attitude en Allemagne et la France. Alors que les premiers font preuve d'un grand réalisme et pragmatisme, les seconds se sont enfermés dans un système aussi complexe que formel, risquant de compromettre les objectifs louables des préoccupations écologiques.

Réflexions portant sur la nécessaire adaptation des programes de logements au regard de l'évolution des modes de vie et des conditions économiques

Il convient donc de répondre à une série de questions :

- Comment s'inscrit un programme dans son contexte, comment participe-t-il à l'amélioration générale de ce contexte ; de quelles complémentarités peut-il bénéficier de l'inscription dans ce contexte ? Des jardins partagés et / ou de proximité sont-ils disponibles ?

- Un programme sature-t-il la constructibilité d'un terrain ou offre-t-il des possibilités de densification pour s'adapter à des besoins futurs ?

- Sur quelles adaptabilités peut-il s'appuyer à l'échelle du groupement, c'est-à-dire quelles sont ses possibilités d'agrandissement, de subdivision, ou d'annexion (durables ou temporaires) de pièces ou de salles, d'espaces extérieurs ? Le logement présente-il une « résistante » forte ou « souple » aux transformations ? Ce qui peut remettre en question la réduction du logement à quatre murs accessibles par une seule porte, pour le penser et le gérer de manière plus ouverte. Ce qui peut s'exprimer par l'interrogation suivante : « est-il possible d'habiter la même adresse et derrière plusieurs portes d'entrée ? ». Ce qui, du même coup, ouvre à une réflexion sur les types de baux et sur les règlements de copropriété. Comment est prise en compte l'amélioration de son logement par le locataire ?

- Quel est le degré d'autonomie des pièces ? Les parents dorment-ils à côté de la ou des chambres de leurs enfants ? Les pièces disposent-elles de plusieurs manières de se meubler ? Permettent-elles en elles-mêmes et dans leur distribution des pratiques relevant de cultures différentes ?

- Quelle place est accordée aux rangements, se réduit-elle à un simple linéaire de placards ou peut-elle s'épanouir dans d'autres espaces en restant discrètes sans perturber la partie « montrée » de l'habitation ?

Les questions ne manquent pas, elles sont connues. Mais n'omet-on pas trop souvent de les poser ?

Bibliographie

Bibliographie

Aquitaine
Les dynamiques de marché de l'habitat en Aquitaine - CODRA pour DRE - 2005
Les dynamiques de marché de l'habitat en Gironde - CODRA pour DDE - 2005
Étude prospective des besoins habitat et logement en Aquitaine - 1% Logement Relance Aquitaine - 2008
Le logement en Aquitaine - CESR - 2006
L' Aquitaine d'aujourd'hui et de demain : des enjeux démographiques aux politiques régionales globales - CESR - 2007
Se déplacer pour travailler en Aquitaine - Le quatre pages INSEE Aquitaine n°112 - 2002
Familles monoparentales : des conditions de vie moins bonnes - Le quatre pages INSEE Aquitaine n°135 - 2004
L'attractivité de l'Aquitaine se confirme aussi par la croissance du parc de logements - Le quatre pages INSEE Aquitaine n°143 - 2005
Trente ans de développement urbain - Le quatre pages INSEE Aquitaine n°147 - 2005
60 000 aquitains âgés dépendants à l'horizon 2015 - Le quatre pages INSEE Aquitaine n°150 - 2006
Horizon 2030 : 3,6 millions d'aquitains - Le quatre pages INSEE Aquitaine n°167 - 2007
Horizon 2030 : 1,7 million de ménages aquitains - Le quatre pages INSEE Aquitaine n°169 - 2007
Arrivée d'actifs en Aquitaine entre 2000 et 2005 - Le quatre pages INSEE Aquitaine n°172 - 2008
Economie résidentielle et productive : le choix des territoires - Le quatre pages INSEE Aquitaine n°174 - 2008
Le littoral aquitain étend son influence - Le quatre pages INSEE Aquitaine n°177 - 2008
De plus en plus de logements en Aquitaine - e-publications - INSEE Aquitaine - 2007
L'Aquitaine au 3° rang des territoires de migrations - e-publications - INSEE Aquitaine - 2007
Le logement des étudiants en Aquitaine - Place / In Situ pour le Conseil Régional - 2005
L'hébergement des salariés agricoles saisonniers et permanents en Aquitaine - AREFA / URPACT pour AREFA - 2005

Bibliographie

Le logement des populations immigrées et étrangères en Aquitaine - URPACT pour DRE / FASILD - 2004
Le logement des travailleurs saisonniers sur le littoral girondin - COHEO pour DDE - 2002
Populations et territoires girondins en 2035 : entre futur ordinaire et destinées spécifiques - a'urba-IEDUB - 2007
De la prospective démographique à l'appréhension des besoins en logements : mise en œuvre pour la CUB et nouvelles perspectives de recherche - a'urba-IEDUB - 2008

Démographie et prospective
L'évolution démographique de la France depuis 10 ans - Lucile Richet-Mastain - INSEE Données Sociales - 2006
Projections de ménages pour la France métropolitaine, ses régions et ses départements (Horizon 2030) - INSEE Résultats n°19 - 2003
Projections de population 2005-2050, pour la France métropolitaine - INSEE Résultats n°57- 2006
Enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005 : la croissance démographique s'étend toujours plus loin des villes - INSEE Première n°1058 - 2006
Projections de population pour la France métropolitaine à l'horizon 2050 : la population continue de croître et le vieillissement se poursuit - INSEE Première n°1089 - 2006
Projections 2005-2050 : des actifs en nombre stable pour une population âgée toujours plus nombreuse - INSEE Première n°1092 - 2006
Des ménages toujours plus petits - Projection de ménages pour la France Métropolitaine à l'horizon 2030 - Insee Première n°1106 - 2006
Les ruptures d'union : plus fréquentes, mais pas plus précoces - INSEE Première n°1107 - 2006
Projections régionales de population à l'horizon 2030 : fortes croissances au Sud et à l'Ouest - INSEE Première n°1111 - 2006
Enquêtes annuelles du recensement de 2004 à 2006 : les départements du Sud et du littoral atlantique gagnants au jeu des migrations internes - INSEE Première n°1116 - 2007
Enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2006 : seul un tiers des ménages compte plus de deux personnes - INSEE Première n°1153 - 2007
Vieillissement & territoire - Population & Avenir - 2005 - n°674 bis
Prospective des territoires - Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale - Territoires 2030 08/2006, n° 3
Terre urbaine. Cinq défis pour le devenir urbain de la planète - Thierry Paquot - Editions La Découverte - 2006
Vieillissement, activités et territoires à l'horizon 2030 - Michel Godet ; Marc Mousli - Conseil d'analyse économique - La Documentation française - 2006
Dessiner les possibles. Hypothèses, projections et inflexions - Actes du séminaire de l'observation urbaine, 20 octobre 2005 - CERTU, Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme, Direction Générale Urbanisme Habitat Construction , INSEE - CERTU - 2006
Vivre en 2020 - Le Monde - Hors série n°7 - 2007

Bibliographie

Vieillissement et logement

Vieillissement et logement. Enjeux et nouvelles tendances à l'horizon 2030 - Marc Mousli pour FNPC, SYNTEC, FFB, CNAM et Cercle des entrepreneurs du futur - 2007

Vieillissement de la population et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales - Bonvalet (C), Ogg (J), Drosso (F), Benguigui (F), Huynh (PM) - PUCA - 2007

Demande et besoins

Connaître les besoins locaux en logement - Guide méthodologique - DGUHC-CDC - 2004

Où va-t-on construire demain ? Olivier Piron - Etudes Foncières n°124 - 2006

La demande potentielle de logements, une tentative de chiffrage - Olivier Piron - Etudes Foncières n°122 - 2006

Les besoins en logement d'ici à 2030 - Thierry Debrand - Habitat et Société n° 37 - 2005

Des besoins durablement élevés - Michel Mouillard - Constructif.fr - 2007

Les trois enjeux de l'accroissement de l'offre - Jean-Claude Driant - Constructif.fr - 2007

Une crise de l'offre et de la solvabilité - Franck Bouaziz - Constructif.fr - 2007

La demande potentielle de logements neufs à moyen terme - Insee Première n°518 - 1997

La demande potentielle de logements : un chiffrage à l'horizon 2020 - Alain Jacquot - SESP - 2007

Le logement de demain, pour une meilleure qualité de vie - Conseil Économique et Social - 2005

Demande de logement : la réalité du choc sociologique - Université Paris Dauphine pour le Crédit Foncier de France - 2006

Quelles familles ? Quels logements ? La France et l'Europe du Sud - Catherine Bonvalet & Denise Arbonville - INED - 2006

La crise du logement en France. Les raisons de l'insuffisance quantitative de logements - Jean-Paul Lacaze - Futuribles n° 317 - 2006

Valeurs foncières : prévalence du modèle centre/périphérie - Claude Napoléone - Etudes Foncières n°124 - 2006

Contenir la crise du logement - Marc Wiel - Etudes Foncières n°122 - 2006

Le logement, entre rêve et raison - Groupe Caisse d'Epargne - 2008

Parcours, mobilités et conditions de vie

La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification - Jacques Donzelot in Esprit - n°303 - 2004

L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes - Marie-Christine Jaillet in Esprit - n°303 - 2004

Les captifs du périurbain ? Accession à la propriété et modes de vie en maison individuelle des familles modestes installées en périurbain lointain toulousain - Lionel Rougé - Thèse de Doctorat - Université de Toulouse - 2005

Bibliographie

La France des petits-moyens, enquête sur la banlieue pavillonnaire - M. Cartier, I. Coutant, O. Masclet, Y. Siblot - Editions la Découverte - 2008
La mobilité résidentielle des adultes : existe-t-il des « parcours-types » ? - Christine Couet - INSEE Données Sociales - 2006
Les déplacements domicile-travail amplifiés par la périurbanisation - INSEE Première n°1129 - 2007
Les changements de résidence : entre contraintes familiales et professionnelles - Thierry Debrand & Claude Taffin - INSEE Données Sociales - 2006
La mobilité urbaine en débat. Cinq scénarios pour le futur ? Wachter (S.) ; Theys (J.) ; Crozet (Y.) ; Orfeuil (J.P.) - CERTU 2005
Un autre monde possible ? Réflexions sur l'après pétrole - Repères prospectifs n° 109 - 2005
Aux marges du logement : résidences multiples, résidence partielle, co-habitation et hébergement d'après l'enquête Logement de 1996-1997 - document de travail de l'INSEE
Les conditions de logement des ménages à bas revenus - INSEE Première n°950 - 2004
Les ménages à bas revenus et le logement social - INSEE Première n°962 - 2004
Portraits de locataires - INSEE Première n°1010 - 2005
Les familles monoparentales - INSEE Première n°1195 - 2008
Enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005 : 31,3 millions de logements au 1er janvier 2005 - INSEE Première n°1060 - 2006
Logement social : des locataires plus âgés et plus modestes - SESP/MEDAD - 2007
Les Français et le logement : bouleversements de la démographie et de la famille. Quels choix résidentiels pour demain ? Driant (J.C.) ; Drosso (F.) ; Vignal (C.) - IUP 2005
L'état du mal logement en France - Fondation Abbé Pierre - 2008
Le rapport de l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale - La Documentation Française - 2008
Habitat(s), questions et hypothèse sur l'évolution de l'habitat - François Bellanger - Editions de l'Aube - 2000
J.N. Blanc, R. Vasselon, M. Bellet, Vers le logement pluriel, de l'usager aux habitants Coll. Recherches, Plan construction et habitat, 1988.
B. Barbe, A. Duclent, Le vécu de l'architecture, coll. Expérimentations, Plan Construction et Habitat, Juin 1986.
B. Barbe, A. Duclent, Le vécu des opérations d'architecture de qualité, Direction de la Construction, Atelier Tel, 1989.
Ph. Dard, " Le destin de la norme" in Du luxe au confort, sous la direction de J.P. Goubert, Ed. Belin, 1988.
M. Eleb, A.M. Châtelet, T. Mandoul, Penser l'habiter, Le logement en questions (PAN 14, 1987), Liège, Paris, Pierre Mardaga, 1988, réédition 1990.
M. Eleb, A.M. Châtelet, J.C. Garcias, T. Mandoul, C. Prelorenzo, L'habitation en projets, de la France à l'Europe, Bruxelles, Pierre Mardaga, 1990.
M. Eleb, Anne-Marie Châtelet, Urbanité, sociabilité et intimité. Des logements d'aujourd'hui, Paris, éd. de l'Épure, 1997.

Bibliographie

M. Eleb, « Etre ensemble, habiter séparément », Maisons, Architecture A vivre, n°24, mai/juin 2005.
J.M. Léger, Derniers domiciles connus : enquête sur les nouveaux logements, 1970-1990, Paris, Créaphis, 1990.

Sondages

Le logement idéal des Français - Century 21 - 2007
Les Français et le logement - IFOP pour Ministère de la Ville - 2007
Les Français et le logement - TNS-Sofres pour Nexity - 2007
Les Français et leur habitat : perception de la densité et des formes d'habitat - TNS-Sofres pour Observatoire de la Ville - 2007
Logement. Ce que veulent les Français - IPSOS dans Le Moniteur des tp 16/06/2006, n° 5351, p. 52-61

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
contact@aurba.org | www.aurba.com

© aurba |septembre 2008