

ateliers

coût résidentiel

mai 2015

atelier 2

Coût résidentiel et espaces résidentiels

Échanges de l'atelier 2 qui s'est tenu le 19 mars 2015 à Lyon

Journée organisée par la direction technique territoires et ville (DtecTV) du Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) en partenariat avec la DGALN (direction générale de l'aménagement du logement et de la nature) et la DGITM (direction générale des infrastructures, des transports et de la mer)

Liste des participants en annexe

- **Présentation des objectifs de l'atelier 2 : Coût résidentiel et espaces résidentiels**

Jérôme CROZY - DtecTV_CEREMA

Ce deuxième atelier est davantage axé vers une entrée qualitative de la localisation résidentielle, l'objectif étant de dépasser la rationalité économique

Lors du premier atelier, le 9 décembre 2014, **la question de la structuration du coût résidentiel**, composé des frais liés au logement, à la mobilité (pas seulement les trajets domicile-travail) et à l'énergie nécessaire à ces deux postes, a été présentée. L'idée d'un indicateur pouvant permettre aux ménages de mieux arbitrer leur choix résidentiel, avec **la notion de taux d'effort résidentiel**, a émergé, même si cet indicateur reste flou car encore peu étudié jusqu'à ce jour, en tout cas en France. **Les études réalisées sont davantage orientées « précarité énergétique » ou « taux d'effort pour le logement », mais peu d'études portent sur un taux d'effort global.** Une des conclusions de ce premier atelier est que **le coût résidentiel tel qu'on l'évoque est un coût privé, c'est-à-dire une dépense pour les ménages.** Même si les choix résidentiels entraînent des coûts publics pour les collectivités, et qu'il ne faut pas déresponsabiliser les acteurs locaux au sujet de ces choix faits par les ménages, la complexité des coûts à prendre en compte et le manque de

données existantes ne permettent pas d'avancer sur les coûts globaux pour les collectivités. L'évaluation de ce coût « privé » peut être appréhendée à travers différentes bases de données qu'elles soient individuelles/ménages ou territorialisées (EMD, etc.). **La notion de coût résidentiel est liée à la notion de « reste à vivre », mais on se rend compte que la seule approche économique n'est pas suffisante dans les choix résidentiels qui découlent d'autres aspirations personnelles ou symboliques.** L'importance de la **réversibilité des situations**, au regard des accidents de la vie, a aussi été pointée, avec la prise en compte de **stratégies d'adaptation possibles**. La prise en compte du parcours des ménages, pas toujours linéaire, et des cycles de vie est également importante dans ce questionnement sur le coût résidentiel. L'idée d'un diagnostic et d'une notation de la localisation du logement (type DPE¹) a été soulevée, avec toutes les réserves sur sa formalisation².

L'atelier 2 a pour objectif de **mettre en parallèle l'approche géographique de cette notion de coût résidentiel avec les catégories d'espaces résidentiels aux typologies différentes**, que sont la ville dense, le périurbain et le rural, pour dépasser une approche purement économique et **prendre en compte le qualitatif et une approche sociologique vis-à-vis des aspirations et des pratiques des ménages**.

Plusieurs questions se posent : ces territoires résidentiels différents engendrent-ils des pratiques différentes (mobilité, consommation énergétique, comportement de voisinage...) ? Comment définir la notion « d'ancrage résidentiel » ? Comment évaluer les stratégies d'adaptation des ménages et la réversibilité des situations (pour les ménages mais également pour les territoires) ? La recomposition des pratiques de mobilité et l'évolution de certains espaces résidentiels peuvent-elles influencer sur le coût résidentiel des ménages ? Est-ce que certains espaces peuvent fragiliser les ménages aux ressources modestes ?

Des premiers éléments de cadrage, issus d'une récente étude de l'INSEE sur le revenu des ménages (janvier 2015), montrent que les ménages aux revenus les plus modestes sont moins nombreux dans les couronnes périurbaines et le rural. 2/3 des ménages dits « pauvres » sont dans les villes-centre. Cette information permet de **relativiser la crainte d'une double vulnérabilité de ces ménages**. De plus, le revenu moyen des ménages en périurbain est supérieur à celui des ménages en pôles urbains.

Avec les niveaux de décile, on note des écarts importants entre la ville centre, la banlieue et la première couronne. Si la ville centre concentre les revenus les plus modestes, elle concentre aussi une forte part des revenus les plus élevés. Quand on territorialise ces données au niveau de la France, on voit une différence notable entre des villes comme Paris ou Lyon qui concentrent en leur centre des revenus élevés alors que des villes comme Toulouse, Rennes ou encore Strasbourg ont des banlieues plus aisées. En regardant l'évolution de ces revenus, on note également que les revenus ont davantage augmenté autour des villes d'une certaine importance.

Dans un contexte général de hausse des prix de l'immobilier depuis les années 2000, **les taux d'effort pour le logement varient énormément en fonction du statut d'occupation**. Les plus impactés sont les locataires du secteur privé dont 20% ont un taux d'effort supérieur à 40% alors que pour les propriétaires non accédants cela ne représente que 2 à 3%. Les propriétaires accédants sont environ 15% à avoir ce taux d'effort supérieur à 40%. **La localisation est également influente sur ce taux d'effort logement**. Dans la ville dense, ce taux est généralement plus élevé, alors que dans le rural il est souvent réduit (foncier moins cher, bâti ancien...). En ce qui concerne le périurbain, le taux est variable selon les communes. Certaines politiques publiques, comme le PTZ³ (accessible dans l'ancien en 2005) qui avait eu pour effet un recentrage vers les cœurs de ville, peuvent accentuer ces disparités ou infléchir les choix des ménages.

1 DPE : Diagnostic de Performance Énergétique

2 Les synthèses des ateliers sont disponibles sur le site de la DtecTv : <http://www.territoires-ville.cerema.fr/ateliers-cout-residentiel-a1491.html>

3 PTZ : Prêt à taux zéro

En parallèle, **le taux d'effort mobilité peut s'avérer inversement proportionnel à ce taux d'effort logement**, en particulier dans les espaces ruraux où les équipements publics (TC) sont nettement moins importants voire inexistantes. Les ménages, quand ils ont conscience de ces dépenses de mobilité induites par leur choix résidentiel, **arbitrent en fonction de critères qui ne sont pas toujours économiques**. Dans le même domaine, si on met en **parallèle le lieu de domicile et celui de l'emploi**, on note que 25% des actifs travaillent dans leur commune d'habitation, 50 % dans la zone d'emploi dans laquelle se situe leur commune d'habitation et 25% hors de cette zone. Mais on voit que les habitants des pôles urbains sont les plus proches de leur lieu de travail (31% habitent et travaillent dans ce pôle), et que les périurbains sont la plupart du temps dans la même zone d'emploi (62%), même si celle-ci peut être assez importante en terme d'éloignement. Quand on s'intéresse à ceux qui travaillent hors zone d'emploi, les taux sont similaires quel que soit l'espace résidentiel.

- localisation domicile / lieu de travail dans la même commune (25%)

pôle urbain	périurbain	rural
31 %	12 %	26 %

- localisation domicile / lieu de travail dans la même zone d'emploi (50%)

pôle urbain	périurbain	rural
43 %	62 %	51 %

- localisation domicile / lieu de travail hors zone d'emploi (25%)

pôle urbain	périurbain	rural
26 %	26 %	23 %

Ces éléments montrent l'importance de prendre en compte les dépenses mobilité⁴ qui sont la plupart du temps sous-estimées, en tout cas rarement prises en compte dans les projets d'accession. **Certains ménages se retrouvent dépendants de leur voiture avec des coûts difficilement ajustables**. Grâce à l'enquête budget des familles de l'INSEE de 2014, on sait que le budget moyen d'un ménage pour l'ensemble de ses mobilités s'élève à **4700€ par an** (5000€ en 2006, une légère baisse due à la crise) chiffre assez fiable puisque lorsqu'on le recoupe avec d'autres enquêtes il est similaire. Ce chiffre moyen est plus élevé en secteur rural et moins élevé dans les villes denses.

À ces deux dépenses (logement et mobilité) il faut ajouter la **dépense énergétique liée au logement**, qui a peu évolué entre 1985 et 2006 mais qui présente de fortes inégalités en fonction des revenus, des formes urbaines et de la localisation résidentielle des ménages et qui accentue le risque de vulnérabilité des ménages. **En cas de crise, on note des comportements « d'adaptation » des ménages mais qui ne sont pas forcément pérennes**.

Par ailleurs, **de nouvelles dynamiques s'installent dans les espaces résidentiels périurbains et ruraux, qui ont largement évolué ces dernières années et ne sont plus des espaces monofonctionnels**. On note de **nouvelles pratiques de mobilité, plus axées sur les polarités locales, des pratiques d'achat repensées** (en particulier avec le développement du e-commerce) **et un tissu social de plus en plus mature et renforcé**. Le

⁴ Dépenses mobilité : trajet domicile-travail / de proximité / loisirs sans oublier de prendre en compte les frais liés à l'entretien du véhicule, voire à l'achat d'un second véhicule

rapport à la ville dense s'amoinde. **On parle aujourd'hui de « maturité » de certains espaces périurbains dans lesquels les habitants s'ancrent de plus en plus.** Plusieurs études menées par l'IAU⁵, l'IFSTTAR⁶ ou encore le laboratoire LAVUE⁷, visent à inverser le regard sur les territoires périurbains et ruraux. Même si les emplois restent concentrés dans les pôles urbains, **on constate un desserrement de l'activité. Au niveau national, entre 2000 et 2010, les communes périurbaines ont gagné environ 1 million d'emplois⁸** et deviennent des espaces économiques, en particulier à proximité des axes structurants.

Choix du statut d'occupation et mobilité résidentielle

Maxime CHODORGE – directeur des études de l'Agence Nationale d'Information sur le Logement (ANIL)⁹
Expérience de statisticien sur les bases de données concernant le logement

Études de base : Enquête Nationale Logement (qui malheureusement segmente rarement l'espace entre les trois catégories précédemment citées mais en unité urbaine) et les travaux de Jean BOSVIEUX (statisticien-économiste de formation, précédent directeur des études à l'ANIL) et de Bernard WORMS (ancien directeur général de l'ADIL)

- **Statut d'occupation : un choix symbolique ? Éclairage international et éclairage sociologique**

Économiquement, il est plus facile d'être propriétaire dans le périurbain que dans les villes-centre. La comparaison des courbes lissées mettant en relation le taux de propriétaire occupant en fonction de la tranche d'âge dans les Enquêtes Nationales Logement de 1984 à 2013, montre des similitudes¹⁰. Ces courbes mettent en évidence que **les ménages accèdent à la propriété quand ils sont plutôt jeunes** (taux de propriétaire de 10 % à 65 % entre 25 et 40 ans) et que globalement cela a peu changé entre 1984 et 2013. Il y a ensuite une **baisse chez les plus de 40 ans jusqu'à environ 60 ans** (effet des divorces, des ruptures dans l'emploi sur les parcours résidentiels) alors que **le taux de propriétaire des personnes plus âgées ne cesse d'augmenter (presque 80% pour les plus de 70 ans).**

Il y a un réel attachement à la propriété en France (même si ce n'est pas le pays où le taux est le plus élevé, en comparaison avec l'Espagne ou l'Italie) et la question de savoir si cela correspond à un choix de société se pose.

Une approche économique pourrait traduire une vision de la société Insider / Outsider, où certains ménages sont protégés par leur statut d'occupation (habitants des premières couronnes, locataires du parc social aisés) et d'autres pas (locataires du parc privé modestes, les accédants du grand périurbain avec les surcoûts liés aux déplacements), et où ceux qui sont protégés chercheraient à se protéger de plus en plus. Pour vérifier si cette approche économique crée l'équilibre du système des choix résidentiels, il faudrait mesurer l'ampleur des résistances et des forces de l'organisation de ces groupes-là. On sait qu'il y a des

5 IAU : Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Île-de FRANCE

6 IFSTTAR : Institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux, établissement public à caractère scientifique et technologique

7 LAVUE : Laboratoire Architecture Ville Urbanisme Environnement, Unité Mixte de Recherche (UMR) du CNRS créée le 1er janvier 2010

8 Source INSEE, beaucoup d'emplois liés à la santé, au social et au service à la personne

9 ANIL : réseau des ADIL, 600 professionnels qui informent les ménages pour les aider sur leur choix résidentiel, avec une mission complémentaire d'observation des pratiques et des comportements. Une information essentiellement juridique et économique, mais qui se veut objective avec la plus-value d'aborder l'ensemble des dimensions du projet, et d'attirer l'attention sur tout ce qui n'est pas dit par d'autres professionnels.

10 L'ENL 2013 n'est pas encore exploitée selon le type d'espaces résidentiels (urbain, périurbain, rural)

résistances, le « malthusianisme »¹¹ périurbain par exemple, mais on ne sait pas mesurer leur impact sur la construction de logements et sur les structures résidentielles. **Ce n'est donc pas forcément l'économie qui guide la structure des statuts d'occupation.**

- **Les trajectoires résidentielles des jeunes ménages en Europe**

D'après une étude de la sociologue C. Van de Velde (2008) qui s'intéresse à la sociologie des jeunes (et donc en filigrane à leur trajectoire résidentielle), on peut faire des comparaisons à l'international. Elle distingue quatre types de comportements des jeunes :

- **s'assumer**, (États-Unis, Angleterre...) c'est-à-dire chercher à rentrer vite sur le marché de l'emploi (filière courte d'étude) et être assez vite autonome dans sa trajectoire résidentielle mais avec un fort soutien financier pour démarrer dans la vie.
- **s'installer** (ex Espagne) on reste chez ses parents le plus longtemps possible et on décohabite tardivement pour accéder directement à la propriété.
- **se trouver** (modèle scandinave, allemand) où l'on prend le temps de faire ses études, de partir à l'aventure. Au Danemark par exemple, il existe une bourse d'État très importante, correspondant à un revenu étudiant qui donne, jusqu'à 25 ans, la liberté d'expérimenter plusieurs trajectoires. Cela engendre une décohabitation jeune, une instabilité assumée.
- **se placer** (en France) : il s'agit plutôt d'une course à un diplôme sûr qui donne un emploi, un statut résidentiel sûr (avec une accession à la propriété relativement jeune), et le tout avec l'aide de la famille et du réseau.

- **Les trajectoires résidentielles en Europe : poids des histoires nationales et industrielles**

Cette étude appuie la théorie qu'il y a une **forte dimension sociale dans les choix résidentiels et le choix du statut d'occupation**. En France, on est dans une société de « place », que l'on cherche, et que l'on défend quand on l'a obtenue.

Pour continuer dans les comparaisons européennes, on peut se baser sur les travaux de Christine Whitehead¹² qui, avec d'autres experts européens, recense des données sur le logement en Europe. En faisant une analyse statistique de tableaux qu'elle avait faits sur les trajectoires résidentielles par pays, on peut faire ressortir que le secteur locatif social héberge plus ou moins les jeunes ménages selon les pays. On note également que certains pays sont plus dans des stratégies de service (Allemagne) et d'autres dans des stratégies de patrimoine (France). Tous ces éléments sont issus de **l'histoire des politiques de logement des différents pays qui influent sur l'histoire de la répartition des statuts d'occupation**.

Si l'on observe le comportement des jeunes vis-à-vis de l'accession à la propriété aujourd'hui où les parcours professionnels sont de plus en plus incertains, on ne note pas de réelle évolution ou de comportements de prudence. Comme il est plus facile d'emprunter quand on a un emploi apparemment stable (cela rassure les banquiers), les jeunes en possession CDI font la démarche d'accéder à la propriété même s'ils savent que leur emploi n'est pas pérenne. Ils souhaitent à tout prix être propriétaire. **On peut donc conclure que le statut d'occupation est un choix symbolique pour les ménages et qui perdure malgré les tendances économiques récentes.**

- **Mobilités résidentielles : approche statistiques**

Si on observe les raisons qui poussent les ménages à choisir de déménager, on note **différents facteurs dans la dynamique de cette mobilité résidentielle**.

11 Voir travaux d'Eric Charmes sur le sujet

12 Professeur à la London School of Economics

Les facteurs accélérant cette mobilité

Certains facteurs accélèrent cette mobilité comme des **changements personnels et familiaux**¹³ (naissance, décès, divorce, recomposition familiale...), la jeunesse (moins de 35 ans), une mutation (même si cet effet est moindre aujourd'hui), le statut de locataire dans le privé et en dernier lieu le niveau de vie (qui vient après tous les autres).

Les facteurs limitant cette mobilité

D'autres facteurs la ralentissent comme la vieillesse (plus de 65 ans), le fait d'être propriétaire occupant, le fait d'habiter en agglomération parisienne (marché cher et tendu), la sous occupation du logement (et le confort que cela engendre) et enfin en dernier lieu, le fait d'être plusieurs personnes dans le ménage.

Avec l'effet du « papy boom », la plupart des ménages qui va se former dans les années à venir, concerne une majorité de ménages de plus de 60 ans. Ce phénomène va tendre à ralentir la mobilité résidentielle et à augmenter le taux de propriétaire.

On peut également regarder la mobilité par rapport à un niveau de vie choisi. A revenu équivalent, un locataire du privé est beaucoup plus mobile qu'un locataire de logement social. Un propriétaire occupant de revenu modeste est moins mobile qu'un locataire. Ces données peuvent expliquer le comportement des ménages dans les espaces résidentiels et leur **statut d'occupation**.

On peut encore mettre cette mobilité résidentielle en parallèle de la taille de l'unité urbaine. Les statistiques montrent que les ménages les plus mobiles se trouvent dans des unités urbaines de 20 à 200 000 habitants, puis dans celle de moins de 20 000 et ensuite dans les communes rurales. C'est finalement dans les très grosses aires urbaines, et en particulier à Paris, que les ménages sont les moins mobiles (ce qui est sûrement en lien avec les prix plus élevés et un marché du logement qui tourne au ralenti, où les offres sont plus rares).

- **L'accession à la propriété, la mobilité résidentielle et l'emploi : quelle corrélation ?**

Une hypothèse est née il y a quelque temps sur le fait qu'être propriétaire occupant est néfaste à la mobilité donc à l'emploi, à la mobilité dans l'emploi. Une question se pose cependant pour savoir si la stabilité de l'emploi engendre la stabilité résidentielle ou l'inverse. **Beaucoup d'études ont été faites, et plus on creuse plus on a tendance à dire que l'emploi et le statut d'occupation sont indépendants.**

- **Statut d'occupation et politiques publiques**

Les politiques publiques ont trois types d'**objectifs** :

- **sociaux** : mixité sociale (loi SRU) aménagement (exemple de la Caisse des dépôts qui a investi dans les logements à proximité des pôles de compétitivité)
- **économiques** : allocations (APL, créer de l'offre), relance (ex : dispositif Scellier orienté vers les investisseurs, plus pour créer de l'emploi que des logements) et redistribution (aides directes type APL ou indirectes type crédit d'impôt)
- **environnementaux** : taille des parcelles, prévention des risques, maîtrise du foncier.

Ces objectifs sont souvent en concurrence, et ont des effets disparates selon les statuts d'occupation. En France, on recherche une sorte d'équilibre entre ces différents objectifs et les différents statuts d'occupation. Dans ces politiques publiques, le jeu des acteurs, l'Etat d'un côté et les acteurs publics locaux,

¹³ En France, la taille des ménages est passée de 2.7 à 2.2 en 20 ans, excepté sur la Côte d'azur et en Île-de-France, où elle est restée stable.

donne une complexité supplémentaire. Les indicateurs des uns et des autres ne sont pas les mêmes. Il n'est donc **pas évident de raisonner de manière macroscopique sur le statut résidentiel et le type d'espace promu par ces politiques publiques.**

En complément, l'ADIL 69 précise la vision globale qu'elle peut avoir sur la demande des ménages (30 000 consultations par an) dont 80 % sont originaires de l'agglomération lyonnaise. **L'ADIL 69 tente d'accompagner les ménages dans une accession maîtrisée, c'est-à-dire avec des risques connus, évalués et choisis. Les ménages sont prêts à rester locataires plus longtemps aujourd'hui.** L'arbitrage se fait en fonction du budget des ménages. L'ADIL fait de l'information, la plus objective possible, en s'appuyant sur d'autres acteurs pour certains sujets, comme par exemple celui des aides à la rénovation thermique qui peut, selon les collectivités, s'avérer très complexe. L'information est plus dure à recueillir qu'à transmettre. **Un des constats de l'ADIL 69 est que si le choix était total pour les ménages, ils souhaiteraient rester dans leur commune d'origine, en grande partie à cause des liens sociaux et familiaux.** Quand ils s'éloignent, c'est pour avoir une maison individuelle, pour « le bien de leurs enfants ». Leur budget, souvent, ne leur laisse pas le choix, le centre-ville étant inaccessible aux primo accédants (en tout cas sur Lyon) et les ménages partent de plus en plus loin. Le discours d'information sur les durées de trajet et les frais liés, qui baissent la qualité de vie, sont durs à entendre et c'est l'expérience qui prime. **Cependant, la question des coûts énergétiques est mieux prise en compte depuis le pic du prix du carburant en 2008. Il y a eu une prise de conscience des ménages qui regardent les dessertes en TC de leur future acquisition. Ce critère devient déterminant alors qu'il n'existait pas avant.**

D'autre part, beaucoup de ménages renoncent à accéder à la propriété pour une qualité de vie meilleure, moins de déplacements donc moins de dépenses. Mais l'augmentation constante du prix des charges (eau, chauffage, etc.) met en précarité certains. Enfin, peu de ménages envisagent une relocalisation et, dans la majorité des cas, ce sont des personnes âgées qui veulent revenir à proximité des services et des loisirs. L'ADIL ne rencontre pas ceux qui sont en situation d'échec par rapport à une première accession. **En globalité, on voit tout de même une augmentation du coût du logement pour les ménages comparé aux années précédentes.**

Le choix résidentiel périurbain : des enjeux différenciés selon les positions et trajectoires sociales

Josette DEBROUX – Université Lyon 2

Par rapport à l'approche statistique précédemment présentée, qui ne permet pas de mesurer les corrélations entre les différentes variables, **l'approche sociologique (plus biographique) est complémentaire et permet de voir l'articulation de certaines de ces variables dans les choix résidentiels des ménages interrogés, leur hiérarchisation.** Les deux approches doivent donc fonctionner en parallèle.

Les éléments présentés sont issus d'**une recherche qui porte sur la question des choix résidentiels.** Plusieurs études ont été réalisées, aussi bien des études qui s'intéressent aux motivations, des études macrosociales ou des études qui mettent en avant les déterminants qui vont conduire des individus à privilégier tel **type de logement** par rapport aux autres, telle **localisation**, tel **statut d'occupation**, **trois dimensions interdépendantes.** **L'effet des politiques publiques sur ces choix est indéniable, mais du côté des individus existe toute une socialisation des choix, c'est-à-dire une manière de penser ce qui est bien en termes de logements et des pratiques qui y sont liées, les goûts propres à chaque individu ou ménage.** Cette socialisation des choix est issue à la fois de l'**expérience** (ce que l'on a vécu dans l'enfance) que des **représentations publiques, médiatiques.**

Ces choix résidentiels ne se font pas de manière isolée mais en parallèle des autres dimensions de la vie sociale. Ils sont issus d'une trajectoire familiale et professionnelle. L'optique de la recherche était de comprendre les choix résidentiels en lien avec la profession et la trajectoire sociale, les positions sociales passée, présente et à venir (« *d'où on vient, où on est et où on veut aller* »). **L'hypothèse est de considérer que la position résidentielle est aussi un indicateur de position sociale** et de regarder s'il y a une adéquation entre la position occupée dans la société et le lieu dans lequel on habite. L'étude a montré que ce parallèle n'est pas systématique et que de nombreux ajustements sont faits par les individus entre la position sociale et professionnelle et la position résidentielle, d'autant plus que la hiérarchie sur les espaces résidentiels et les typologies d'habitat n'est pas si évidente objectivement (un appartement en ville moins bien qu'une maison en périurbain ?).

Pour comprendre le choix résidentiel par rapport à la position sociale, il faut donc considérer que le choix résidentiel peut être un facteur de revendication d'une identité sociale soit parce que l'on veut faire correspondre sa position résidentielle à celle-ci, soit parce qu'on veut l'améliorer, compenser une déception professionnelle par la trajectoire résidentielle.

- **Evolution des approches sociologiques sur les classes moyennes et périurbaines**

Cette option théorique date des années 60/70 où des travaux ont été réalisés sur les **classes moyennes**. Dans le contexte des trente glorieuses, avec la création de nouvelles catégories socio-professionnelles et de catégories d'emploi intermédiaires sont apparues des mobilités sociales ascendantes. **En parallèle, le développement périurbain a permis d'accueillir ces populations qui avaient du mal à se situer dans l'espace social et d'autres catégories, plus aisées à l'origine, mais déclassées.** Cet espace résidentiel a permis de répondre à cette incertitude dans le positionnement social de ces nouvelles classes moyennes, qui **au travers d'un mode de vie et de la sphère résidentielle ont pu affirmer une identité sociale**, notamment avec le discours sur la **qualité de vie** et la relativisation de l'importance du professionnel par rapport à la famille et aux amis (nourris par les idées post 68) ou le discours néo ruraliste affirmant les **bienfaits de la campagne**.

Ces discours perdurent et sont réactivés régulièrement au travers de toute la sphère sociale. On les retrouve dans beaucoup de choix résidentiels aujourd'hui, même si on ne se trouve plus du tout dans le même contexte de croissance économique et d'amélioration continue du niveau de vie mais dans un contexte de précarisation et de déclassement des classes moyennes. Ces choix seraient plus issus de stratégies de protection, d'enfermement, de repli (théorie des géographes dans les années 90).

Ces analyses globalisantes sont restrictives car elles ne tiennent pas compte de la diversité des individus dans ces classes moyennes qui incluent à la fois des personnes en ascension sociale et des personnes en déclassement.

- **Méthodologie**

Tout en gardant ce questionnement global, l'objet de l'étude a été d'aller à la rencontre de ces ménages (environ 40). En se questionnant sur qui sont ces ménages qui vont habiter dans le périurbain, leurs caractéristiques sociales (profession, origine sociale, composition des ménages), leur trajectoire résidentielle antérieure et leur rapport avec leur statut professionnel. L'enquête a ciblé deux communes périurbaines grenobloises (situées à 27 et 30 km) au profil social contrasté.

- Une commune de 2500 habitants de moyenne montagne qui est une petite station de ski avec une activité touristique. Elle a d'abord accueilli des résidences secondaires, puis de plus en plus de ménages sont venus s'installer à l'année provoquant une croissance démographique importante. Relativement bien équipée, les nouvelles populations réclamant des services, elle connaît une vie

associative active orientée sur le sport et devient de plus en plus « bourgeoise » (28% de cadres, 31% de catégories intermédiaires et 9% d'ouvriers). Elle possède des navettes TC vers Grenoble.

- Une commune de plaine de 550 habitants, sans atout particulier en termes touristique avec une croissance démographique récente due à l'installation d'un lotissement (31 maisons identiques de qualité médiocre au centre du village sur des parcelles de 500 m²). Une population assez populaire, aucun commerce ni équipement, même si elle ne se situe pas en rase campagne. Le profil social du conseil municipal a orienté les choix en termes résidentiels.

Dans les deux communes, l'étude a ciblé des ménages récemment arrivés, dans la première par le biais de la liste des permis de construire récents de maison individuelle, dans la deuxième des habitants du lotissement. La croissance démographique des communes périurbaines étant due en majorité à l'arrivée de jeunes ménages (jusqu'à 40 ans) avec enfants qui viennent de la ville ou de l'agglomération voisine ; c'est ce type de ménage qui a été rencontré.

- **Les résultats de l'enquête**

Deux types de ménage sont apparus

modèle 1

- **Ceux pour qui le choix de localisation périurbaine est associé à une compensation vis-à-vis d'une position sociale incertaine.** Ce sont des ménages où le conjoint se trouve en trajectoire sociale ascendante (chercheur ingénieur, architecte, cadre, technicien, enseignant...dont les pères sont agriculteurs, ouvriers...), et relevant de professions techniques. Ils n'ont pas eu de trajectoire sociale linéaire (scolarité avec accidents, hésitation entre plusieurs métiers), et se sentent là où ils sont un peu par hasard, même s'ils avaient intériorisé qu'ils devaient améliorer leur position par rapport à celle de leurs parents. Ils ont généralement eu des difficultés pour accéder à l'emploi car ils n'ont pas de diplômes exceptionnels (pas de grandes écoles, plutôt des parcours universitaires) avec parfois des démarrages en situation de déclassement. En général, ils se sentent chanceux d'avoir le poste qu'ils ont même si celui-ci est en adéquation avec leur formation. Les conjointes, généralement diplômées de l'enseignement supérieur, ont pris de la distance par rapport à leur carrière et au monde professionnel et soutiennent l'ascension de leur mari (jusqu'à subvenir aux besoins de la famille lors d'une thèse par exemple). Ces ménages se sentent dans une position peu assurée et dès que le conjoint à un poste stable, veulent acheter une maison à l'écart de la ville (en primo accession). On note souvent un décalage de temporalité au niveau de l'achat de la maison et la composition de la famille (déjà composée avant d'acheter) mais cet achat est bien articulé avec l'emploi. Ils ont besoin d'assurer leur position résidentielle en lien avec celle acquise par leurs parents (qui l'ont souvent obtenu plus tard dans leur vie). Cette position les rassure (« ils ont réussi »).

modèle 2

- **Ceux qui n'ont pas accédé à la position sociale dont ils avaient rêvé, qui ressentent une déception par rapport à leur plan de carrière** (ou à celui de leurs parents pour eux et à la pression scolaire induite) et à une logique intergénérationnelle d'ascension sociale qu'ils n'ont pas satisfaite. Leur passé professionnel est généralement plus long (ils ont commencé à travailler jeune), et même s'ils ont un poste qui correspond à leur diplôme, il fait suite à un renoncement difficile et leurs tentatives d'améliorer leur situation professionnelle ne porte pas leurs fruits. Ce sont des ménages

qui ont accédé très tôt à la propriété (un appartement en général, en banlieue pour commencer) et quand ils arrivent dans le périurbain c'est pour accéder à la maison individuelle et compenser leur situation professionnelle insatisfaisante par une position résidentielle rêvée (« une maison c'est mieux »). Pour eux la progression dans la trajectoire résidentielle est indépendante de l'emploi, puisqu'ils poursuivent l'amélioration de leur situation résidentielle indépendamment de leur trajectoire professionnelle.

Dans les deux cas de figure, les ménages cherchent à acquérir près de la ville-centre et petit à petit s'éloignent pour accéder à la propriété telle qu'ils la souhaitent, mais avec deux logiques un peu différentes.

Pour le premier type de ménage, ceux qui sont dans une mobilité professionnelle ascendante, l'éloignement ne modifie pas leur manière de vivre car ils ne sont pas prêts à faire des sacrifices. L'éloignement n'est pas la conséquence d'un budget maximum dans lequel il faut rentrer, mais une question de choix pour garder le même train de vie. Il cherche l'attractivité d'un territoire et mettent en avant ces atouts. Ils gomment dans leur discours l'éloignement et les contraintes induites, et le rationalisent a priori après coup (« loin mais pas de bouchon »). La sphère résidentielle est très importante pour eux, c'est un lieu où l'on fait attention à la représentation (on entretient sa maison, on fait attention à sa voiture). On veut augmenter la valeur de sa maison et ça passe par une grande attention à ses voisins. On peut également investir les associations, la vie locale et on essaye de se faire connaître.

Pour le second type de ménage, l'éloignement était la seule solution pour avoir une maison, ils s'endettent au maximum, se sacrifient pour avoir une maison. Pour eux, l'éloignement est normal, ils l'ont choisi et même si c'est difficile à vivre, ils ne se plaignent pas, ne s'en donnent pas le droit. Ils assument. Ils ont une **certaine distance par rapport à la vie locale**, ils sont venus là pour être tranquilles, et n'attachent pas forcément d'importance à ceux qui sont autour d'eux, mais qui cependant leur ressemblent (en tout cas ils le pensent et pour ne pas être déçus ils ne les fréquentent pas ou le moins possible, tant que c'est possible...). **Ils sont rassurés par un cadre qui les valorise à un moindre coût** et ne veulent pas s'investir plus que nécessaire. Ils ne revendiquent pas une position sociale. Les efforts qu'ils font se situent dans la sphère professionnelle. Ils n'auraient pas choisi d'être dans un cadre résidentiel où leurs voisins seraient plus argentés et exigeraient d'eux plus de soin ou d'investissement dans leur maison.

La suite des travaux de recherche sera de suivre ces ménages pour voir les évolutions, et les relations entre trajectoire professionnelle et trajectoire résidentielle.

En tout cas, les rapports entre ces deux types de trajectoires sont complexes et il est important de différencier les parcours pour comprendre les choix faits par les ménages, de différencier leurs attentes sociales. **Il y a des images sociales qui ne sont pas liées à des rationalités économiques mais symboliques.** Par exemple, la voiture donne un statut qui fait que certains ouvriers se refusent à prendre les transports en commun. **Des enjeux symboliques peuvent être beaucoup plus importants qu'un simple calcul de coût.**

Désir d'ancrage et nouvelles compétences des périurbains franciliens

Mireille BOULEAU – IAU d'Île de France¹⁴

L'objectif de ces recherches était d'observer une éventuelle transformation de ces espaces périurbains face à des idées reçues sur l'uniformité et la mono fonctionnalité. Il est apparu au travers de ces études, qu'au fil du temps et des apprentissages (des habitants mais aussi des collectivités locales), les pratiques se recomposent et s'ancrent dans la proximité.

- **Le contexte francilien¹⁵**

En Île-de-France, on a connu une **périurbanisation précoce** dès l'après-guerre et sur une trentaine d'années, avec un pic entre 1968 et 1975. **Globalement aujourd'hui, cette périurbanisation semble maîtrisée, en tout cas moins consommatrice d'espace, excepté à l'est où elle est plus récente.** Le territoire étudié se situe en dehors des limites de l'agglomération dans la région Île-de-France, même si dans les faits, il déborde des frontières administratives. Les études s'appuient sur un découpage morphologique qui sépare l'Île-de-France en deux : l'agglomération, divisée en quatre (le centre extrêmement dense : Paris et communes limitrophes, la première couronne comprenant les communes denses, puis une deuxième couronne de communes majoritairement urbanisées et ensuite les franges) et le périurbain.

Ce périurbain a un tissu assez hétérogène, avec des polarités fortes (Meaux, Coulommiers...) denses et anciennes, et une hiérarchie globalement plus complexe à l'ouest avec des micro centralités, des pôles secondaires et un maillage plus riche, avec des différences paysagères dues au relief. Dans cet espace, on trouve beaucoup de communes rurales. Les chercheurs Brès et Mariolle parlent de « **densité dispersée** ».

Au cours des 40 dernières années, on a pu constater une grande **diversification dans les profils socio démographiques** et on est loin du stéréotype « familles nombreuses et ouvriers ». On observe aujourd'hui la deuxième voire la troisième génération de natifs du périurbain et la **structure par âge est aussi variée que dans le reste de la région.** Cette diversification démographique s'est accompagnée d'une **diversification des pratiques**, avec des programmes d'activité aussi riches et diversifiés qu'en proche banlieue.

En ce qui concerne les revenus, on note une forte différence entre les ménages de l'est et de l'ouest, avec une partie ouest beaucoup plus aisée. On remarque cependant une dynamique des franges à l'est, en Seine et Marne, avec des revenus qui tendent vers la médiane francilienne. On recense de moins en moins de ménages très modestes, ces derniers étant plutôt localisés en cœur d'agglomération.

Plus on s'éloigne du cœur d'agglomération, plus les distances domicile-travail sont longues mais on constate une grande diversité de situations qui se cachent derrière cette moyenne. Si certains parcourent de très grandes distances, on trouve également des polarités importantes dans le territoire francilien avec des pôles secondaires d'emploi.

14 L'IAU a mené plusieurs études sur le périurbain : un cahier « Habiter le périurbain » publié en 2012, puis trois programmes de recherches : un pour le PREDIT qui traitait de « L'évolution des pratiques et de la mobilité », et deux études pour le PUCA « les territoires périurbains, de l'hybridation à l'intensité » et « la double précarité énergétique » (étude non exclusivement sur le périurbain mais qui a donné beaucoup d'informations sur ce territoire). Chacun de ces trois programmes comportait à la fois des données quantitatives (issues d'un croisement d'études sur les populations franciliennes) et un volet qualitatif (réalisé en Seine et Marne pour l'étude du PREDIT et dans l'ouest francilien pour l'étude du PUCA, deux territoires très différents).

15 Basé sur l'EMD de l'Île de France, environ 18 000 ménages soit environ 43 000 personnes. 12% habitent dans le périurbain soit environ 2000 ménages.

- **La recomposition des pratiques**

Les pratiques et les comportements tendent à évoluer dans le contexte d'un périurbain qui vieillit et se structure. Lionel Rougé¹⁶ parle de « maturité ». Les habitants du périurbain, qui ont des programmes d'activités et de loisirs aussi riches que les autres habitants de la région, parcourent en moyenne des distances deux fois plus longues en km que dans le reste de l'agglomération (En 2010, 10% des habitants du périurbain cumulent plus de 80 km sur une journée). Mais en temps, elles sont équivalentes en raison des vitesses de déplacement nettement plus élevées, même si avec les nouveaux aménagements pour réduire la circulation automobile (zone 30, ralentisseurs...) et la congestion, les vitesses de déplacements sont en baisse. **Entre 2001 et 2010, le budget temps transport est en évolution, et on note une hausse des extrêmes (temps très courts ou très longs). Alors que jusque dans les années 2000, on avait encore des distances en croissance dans le périurbain, elles se sont stabilisées en 2010 voire sont en très légère baisse.** Cette moyenne stable cache encore une fois une diversité dans la répartition. **On note une augmentation des distances très courtes (moins de 2km), qui correspondent à des déplacements de proximité (achat, accompagnement, loisirs). Pour la première fois en 2010, l'espace de vie a arrêté de se dilater, il se stabilise et se concentre autour du domicile pour tous les motifs autre que le travail.**

Pour réaliser leur programme d'activités en des temps relativement similaires à ceux de la proche banlieue, les habitants ont un **usage massif de l'automobile**, qui est encore en augmentation dans ce secteur alors qu'il est stabilisé dans le reste de la région. **On remarque néanmoins des changements de comportement sur certains déplacements, en particulier les déplacements domicile-travail, où la part modale de marche augmente dans des petites villes ou bourgs qui commencent à connaître une certaine saturation** (peu de report vers les transports collectifs car très peu présents dans ces secteurs).

Mais ces évolutions moyennes cachent une grande hétérogénéité, une diversité des comportements. La médiane est plus révélatrice des déplacements de proximité cachés par des grandes distances. Si on regarde les distances par type de déplacements, on note de grandes différences. Apparaissent alors **trois types de territoires** au sein de ce périurbain. **Ceux fortement ancrés dans la proximité** (la moyenne et la médiane sont basses), **ceux très hétérogènes** (moyenne élevée mais médiane faible) et enfin **les territoires de grandes distances** (moyenne et médiane élevées).

Pour approfondir ces données quantitatives, il faut comprendre les comportements d'usage qu'ont les habitants de leur espace de vie. Pour cela, une typologie des lieux d'activités a été faite avec six catégories. Les activités réalisées autour du lieu de résidence, celles à proximité du lieu de travail, celles réalisées à Paris (pour voir si Paris avait un rôle particulier), celles dans des communes bien équipées proches du lieu de résidence, celles dans des communes bien équipées plus éloignées, et les autres communes. De ces activités ont été enlevées les activités contraintes (travail et étude). **Il ressort de cette enquête que les habitants utilisent au maximum la proximité, les ressources proches. Lorsque le service ou l'équipement ne s'y trouve pas, ils rejoignent des grandes polarités, et pas nécessairement les plus proches, à la recherche du meilleur équipement.** Au-delà de la proximité, toutes sortes de paramètres sont pris en compte. On note également que Paris et le lieu de travail occupent des rôles marginaux.

Si on regarde ces mêmes typologies en faisant un comparatif entre l'est (périurbain récent) et l'ouest (périurbain plus ancien, mieux maîtrisé), on remarque des différences. Un échelonnement des polarités plus marqué à l'ouest, avec des polarités secondaires où l'on utilise plus la proximité et un granulat de polarités réparties sur le territoire. Alors qu'en Seine-et-Marne, on a deux types de commune. Celles du

¹⁶ Lionel Rougé est docteur en géographie et maître de conférences à l'Université de Caen Basse-Normandie. Ses travaux s'intéressent aux transformations des espaces périurbains, à leur place et à leur rôle dans le fonctionnement des systèmes métropolitains. Ses recherches approchent ce questionnement à travers le prisme des modes de vie (l'habitat, les mobilités, les pratiques des espaces, les modes de socialisations...) et plus récemment par l'intermédiaire des actions publiques locales.

périurbain dense, principale, où les habitants utilisent la proximité, et celles de communes secondaires et rurales. On voit donc des polarités fortes qui concentrent les pratiques.

Si l'on établit un focus sur l'usage des lieux de commerces, depuis 2010 les petits commerces sont autant utilisés dans le périurbain qu'en proche banlieue. Entre 2001 et 2010, le petit commerce a fortement évolué dans le périurbain et même de façon plus importante que la moyenne francilienne.

- *Croisement avec une enquête qualitative*

Ces différentes observations ont été vérifiées dans les enquêtes de terrain où différents profils de ménages ont été rencontrés. Tous ont exprimé un **réel attachement à la qualité de vie et au cadre rural, lieu de ressource potentiel, l'idéal étant un bourg avec un minimum de commerces et de services, à proximité des espaces naturels.**

Les **différences** se trouvent **entre les profils**. Tout d'abord, **les natifs du périurbain**, attachés au patrimoine familial, à cette ruralité faite d'entraide et de solidarité en opposition à l'anonymat des grandes villes, de paysages loin des infrastructures (en particulier des gares). Puis un **groupe intermédiaire, les personnes arrivées depuis 10/15 ans**, installées en périurbain à la recherche d'un épanouissement familial, en quête d'un environnement de qualité pour les enfants, bien insérées dans la commune et fréquentant les commerces et services de proximité, commençant à s'investir dans la vie associative et qui développent une vie sociale ancrée localement. Et enfin les **nouveaux arrivants**, qui ont aménagé dans des zones pavillonnaires parfois un peu éloignées du bourg, qui montrent un ancrage plus timide, des signes de dépendance vis-à-vis de la ville centre ou de leur pôle d'emploi et qui maîtrisent encore mal leur lieu de vie. **Les pratiques évoluent donc par rapport au temps passé depuis l'installation.**

- *Regards croisés entre l'ouest francilien et le bocage gâtinais*

Si on compare deux territoires très différents, l'ouest francilien et le bocage gâtinais (à l'est), on retrouve ces profils. **Sur l'ouest francilien, dans un périurbain mature qui n'évolue quasiment plus, on note un ancrage très fort, et un usage de la proximité très exprimé, accompagné d'un « picorage » sur les centralités alentours.** Les habitants recherchent à la fois la proximité et en parallèle la liberté de rejoindre les polarités qui leur plaisent, avec l'expression de choix de vie assumés. **Dans le bocage gâtinais, dans un périurbain beaucoup plus récent, avec beaucoup de nouveaux habitants, cohabitent des natifs du milieu rural et des familles venues s'installer pour le cadre de vie mais souvent loin de leur travail** (trajets prenants et fatigants) et qui s'investissent peu dans la vie locale. La coexistence de ces deux populations aux attentes différentes crée des tensions entre seniors et jeunes, nouveaux et anciens. Les élus locaux, les pouvoirs publics, ont du mal à créer du lien. Ces deux territoires illustrent donc bien **l'importance du temps à l'échelle individuelle, pour maîtriser son nouvel espace de vie, mais aussi collective, pour assimiler progressivement les nouveaux habitants.**

- **Les fragilités périurbaines**

Malgré la constante de l'attachement au cadre de vie, il faut **acquérir certaines compétences pour s'ancrer dans son lieu de vie et ne plus être captif. La mobilité est indissociable de ce choix d'habiter en périurbain, mais elle se négocie différemment selon les âges et les profils sociaux.** Les habitants sont captifs s'ils n'ont pas de moyen de locomotion. Elle dépend de compétences acquises durant l'enfance et de la perception de la maîtrise du territoire.

Les catégories à la marge sont les jeunes avec des **niveaux de compétence et d'appétence très variés**. Les jeunes, souvent dépendants des transports collectifs, ont des comportements variés en fonction de leur éducation et de leurs pratiques familiales. On rencontre des « débrouillards » et des « captifs ». Des

associations s'organisent pour apprendre à ces jeunes à se déplacer, en particulier au moment de chercher un emploi.

Les seniors, eux, sont attachés à leur commune et à leur voiture, qui leur procure des déplacements sécurisés, avec une nuance entre proximité et accessibilité. Ils souhaitent rester à tous prix dans leur bourg. Les élus conscients de cette demande tentent d'offrir des logements adaptés à ces populations vieillissantes.

Ces populations du périurbain présentent une fragilité par rapport à la précarité énergétique, avec des dépenses pour les déplacements, le chauffage ou des taxes qui ne sont pas toujours anticipées. Néanmoins, peu de personnes cumulent la double précarité énergétique (à peine 3%) même si certains territoires cumulent les problèmes, les ménages sont touchés par l'un ou par l'autre. La double peine n'est pas systématique. Il faut noter que le périurbain francilien est plutôt plus riche qu'avant (la proche banlieue est plus pauvre).

On note cependant une **réelle montée en compétence des ménages sur les coûts et la gestion de leur budget, avec un contrôle de tous les postes de dépenses. Certains développent des stratégies ingénieuses pour diminuer leurs dépenses** en jouant sur des postes flexibles et mener une gestion rigoureuse du budget de la famille. Ils consacrent **beaucoup de temps et d'intelligence à l'économie domestique**, dans un système très tendu où le moindre « grain de sable » peut devenir problématique. Lorsque l'on étudie le taux d'effort des ménages, on ne peut pas prendre en compte toutes les stratégies d'adaptation (privation, potager, entraide...) car pour assumer les choix de vie les **arbitrages sont complexes et très variables en fonction des personnes.**

Le **territoire périurbain francilien est donc ancien, hétérogène et complexe et se recompose avec le temps** avec des comportements qui s'ancrent peu à peu. Il **nécessite une compétence de la part des individus** (savoir habiter, se déplacer, budgéter, réhabiliter, bricoler...). Ces compétences se transmettent plus ou moins bien par la famille. Il faut donc aider les ménages à mobiliser leurs ressources pour faire mieux avec la même chose, champ encore peu investi par l'action publique. Certaines associations prennent le relais comme « Les compagnons bâtisseurs », ou le PADES (Programme Autoproduction et Développement Social : potager, entretien, isolation, mobilité). **Cette « montée en compétence » peut permettre aux ménages d'avoir la capacité d'agir et de rebondir, et de rester insérés dans la sphère sociale. Le milieu associatif est moteur et a un rôle très important.** Pour pouvoir aider les ménages, et les territoires qui les accueillent, il faut sortir de la sphère institutionnelle et **mettre en avant de nouveaux modèles économiques** (coopératifs, partage des coûts et des gains...). **Il faut également impliquer des acteurs privés** comme les entreprises qui ont besoin, pour des questions de rentabilité et de productivité, que leurs salariés puissent continuer à venir travailler. On ne peut plus opposer les transports en commun et la voiture car on sait que le kilomètre supplémentaire à un prix exorbitant, et que ces transports publics n'apportent pas toujours les bonnes réponses. Il faut travailler sur l'élargissement du choix des possibles.

Le périurbain nécessite également une compétence des élus qui sont parfois démunis. Un volet de l'étude PUCA s'est intéressé aux maires. **L'enquête montre que leur profil a changé. Ils sont plus diversifiés, certains sont issus de la périurbanisation. Ces nouveaux profils s'associent à de nouvelles gestions du territoire.** Ils sont plus sensibles aux problèmes des grands navetteurs, au lien entre les habitants, à la question d'ancrage local, à la protection des espaces naturels. **Ils construisent un projet de territoire différent.** Ces élus influent sur le territoire et la manière de l'aménager. L'IAU et le PADES tentent de sensibiliser et d'informer ces élus, pour qu'eux aussi montent en compétence, mais ce n'est que le tout début de cette démarche.

-
- **Accession à la propriété : quid des critères énergétiques contribuant aux arbitrages de localisation des ménages ?**

Joël MEISSONNIER – Cerema Nord Picardie

- **Croisement de deux enquêtes qualitatives conduites dans le programme ANR Trans-Energy**

Deux enquêtes qualitatives (ménages et entreprises) ont été menées en parallèle, à Lille et à Lyon dans le cadre du programme ANR Trans-Energy, par six sociologues et anthropologues en 2012-2013.

- une première basée sur une quarantaine d'entretiens semi-directifs (les personnes étant généralement très bavardes sur leur projet, et non orientées sur les mobilités) auprès d'**accédants à la propriété** (en train d'accéder ou juste installés). **Les chercheurs se sont focalisés sur leur choix de localisation résidentielle avec un focus sur les conséquences sur leurs mobilités quotidiennes induites.** Dans la mesure du possible, les ménages ont été rencontrés plusieurs fois pour entendre aussi leurs discours de justification a posteriori de ces choix. Ces ménages ont été sélectionnés avec l'aide de l'ADIL, de professionnels de l'immobilier, via internet par l'intermédiaire de blog ou par bouche-à-oreille et non exclusivement dans le périurbain mais ce sont en général des moyens modestes, issus d'une classe populaire stable.

- la deuxième portait sur des **personnes travaillant dans des zones d'activités plutôt localisées en périurbain**, généralement mal desservies par les transports en commun. Cette périurbanisation de l'emploi, rend les salariés dépendant de leur voiture en tout cas pour leur employabilité.

Le croisement de ces deux enquêtes permet de balayer des populations potentiellement touchées par la crise énergétique, et l'augmentation du prix de l'énergie impactant leurs dépenses de mobilité.

Les premiers éléments apparus lors de la première enquête sur les choix de localisation sont de l'ordre de la prise de conscience, en particulier sur les ressources épuisables. Certains ménages, non spécialistes de ces sujets, intègrent des enjeux planétaires et anticipent des évolutions des politiques publiques qu'ils pensent incontournables (taxes, incitations, comportements vertueux...). L'automobile apparaît pour certains comme dépassée, les encombrements routiers et les contraintes liées au stationnement pénibles, et l'alternative à d'autres modes de déplacement souhaitée. **Il est apparu que les représentations sociales étaient plutôt encourageantes du point de vue de la politique publique sur la mobilité durable mais qu'elles n'étaient pas toujours suivies dans les pratiques.**

- **1^{er} constat : les choix de localisation allant dans le sens d'une plus grande sobriété énergétique ne sont pas tous comparables**

Derrière cette localisation éco-compatible, on trouve la volonté de bien faire « écolo-militante », derrière laquelle peuvent se cacher des questions de coûts, de stress ou encore d'accessibilité, de proximité des services et de distance courte dans la mobilité quotidienne. On trouve également derrière la localisation résidentielle, une stratégie de valorisation du patrimoine quand il est proche d'un bon transport en commun. **Mais ces localisations très pertinentes ne sont pas forcément accompagnées de comportements vertueux.** Le comportement qui consiste à réduire au maximum ses déplacements n'est **pas forcément choisi mais s'impose aux populations les plus modestes** qui sont obligées de réduire au maximum leur budget essence pour vivre ou faire des économies pour un achat futur.

Les arbitrages éco-compatibles ne s'inscrivent pas tous dans un système de valeurs revendiquant et s'appropriant des **objectifs de transition énergétique qui dépassent très largement les préoccupations des ménages.**

- **2ème constat : les injonctions paradoxales**

Le deuxième constat est le nombre de situations « d'injonction paradoxale ». Les déménagements correspondent le plus souvent aux grands moments de l'histoire de vie et sont l'occasion d'exprimer des préférences de mode de vie : soit accepter l'éloignement pour un logement plus grand et moins cher au prix de la mobilité quotidienne soit exiger la proximité pour une facilité de vie au prix de l'exiguïté et du prix élevé. On peut vouloir préserver son environnement ou éviter le gaspillage énergétique mais **ne pas réussir à mettre en cohérence ses valeurs et ses pratiques.** Stéphane La Branche, sociologue, qualifie cette situation de « schizophrénie écologique ». Toute l'incohérence entre valeurs et pratiques produit ce que Léon Festinger appelle la « dissonance cognitive ». Pour réduire cette dissonance, les ménages tentent des rapprochements, par exemple entre le lieu de travail et celui d'habiter. Aujourd'hui, le marché de l'emploi étant trop peu fluide, rares sont ceux qui prennent le risque de démissionner pour se rapprocher. Malgré des intentions initiales, certains ménages, en fonction de changement de situation (le projet ou l'arrivée d'un enfant) ou de constat sur le marché immobilier, font évoluer leur projet et se résignent à faire des concessions. Cette dissonance entraîne une certaine contrariété de laquelle ils doivent s'accommoder.

- **3ème constat : des ajustements à la marge dans la continuité**

Le troisième constat est que la très grande majorité des ménages rencontrés fait le dos rond par rapport aux contraintes et aux réalités énergétiques en réalisant des ajustements. Pour posséder le pavillon dont ils rêvent, qui implique un éloignement, ils vont compenser par une mobilité accrue donc une augmentation des coûts de déplacement. Ses ajustements ne concernent pas le mode de transport (qui reste la voiture) mais se situent à la marge, sur leurs programmes d'activités. **Plusieurs raisons font que la voiture reste le mode de déplacement privilégié : la routine (et son côté très rassurant...), le confort, la sécurité...** Les ménages entrevoient généralement très tardivement la possibilité de faire évoluer leur pratique de déplacement lors d'un déménagement et se rendent souvent compte a posteriori de l'importance du budget mobilité.

Il serait essentiel d'instaurer un conseil neutre en amont d'un projet d'accession (passage obligatoire par l'ADIL¹⁷ ?), les prescripteurs (agents immobilier) étant trop partie prenante pour être objectifs.

- **4ème constat : ne pas faire évoluer ses navettes quotidiennes : l'emploi joue un rôle déterminant dans l'attentisme**

L'emploi a également un rôle déterminant dans cette non-évolution des pratiques de déplacement. Une mutation peut faire envisager un déménagement, mais les stratégies des entreprises évoluant tellement vite, les ménages restent prudents. De plus, **la bi-activité des couples engendre une localisation idéale insoluble**, avec différentes stratégies d'installation (mi-chemin, un proche et l'autre grand navetteur).

¹⁷ L'Adil 69 réagit à ce propos en affirmant que si une visite devient obligatoire, elle sera moins efficace car assimilée à une contrainte. Il faut plutôt informer au maximum et inciter les ménages (avantage économique de certaines collectivités) à se rendre à l'ADIL (par ailleurs très peu connue), en particulier les jeunes et les surendettés que ne rencontre quasiment pas l'ADIL. Aujourd'hui ce sont les prescripteurs locaux qui renvoient vers l'ADIL qui reçoit plutôt des ménages modestes. Ceci dit elle n'est pas présente sur tout le territoire national et ne possède pas de moyen humain extensible. L'ANIL recense 10 000 plans de financement par an environ et rencontre à la fois des propriétaires occupants mais aussi des locataires et il faut noter que la perception de la précarité varie très fortement d'une personne à l'autre.

L'emploi pèse sur la localisation mais aussi sur la chronologie de la relocalisation, en particulier avec les situations de chômage. **L'instabilité professionnelle fait que la prise en compte du lieu de travail n'est plus une évidence et que la distance domicile-travail n'est plus un critère de choix**. La précarisation de l'emploi et sa flexibilité spatiale et temporelle contribuent à ne pas placer la distance domicile-travail dans la balance des choix immobiliers.

La proximité s'avère parfois difficile à réaliser pour certaines familles parce que la crise fige les localisations. Les personnes s'agrippent à l'emploi et à la sécurité professionnelle, ce qui les empêche de réaliser certains projets personnels (reconversion, déménagement) différés voire abandonnés car la prise de risque est trop forte. Même si l'on rencontre souvent le désir de relocaliser son emploi à proximité, on préfère la sécurité professionnelle à la diminution des kilomètres.

Certains ménages encore renoncent à l'accession car ils ne veulent pas s'éloigner de leur réseau professionnel (l'éloignement crée l'oubli). Leur renoncement vient également de la prise de conscience du coût des kilomètres. Si l'on tient compte des projets avortés, des volontés déçues, des renoncements prématurés, on peut penser que **des localisations résidentielles plus cohérentes pourraient sans doute être trouvées dans un autre contexte économique et d'emploi**. Aujourd'hui, la situation de l'emploi contribue à l'attentisme et à la stagnation, ce qui ne rend pas les mobilités quotidiennes moins énergivores.

De plus la proximité domicile-travail n'est pas non plus la panacée pour tous, elle est parfois aliénante ; habiter loin permet d'oublier, de se détacher. Ce n'est pas forcément le souhait des ménages que le travail définisse l'adresse du logement. Un choix de vie (vivre en hyper-centre par exemple) peut mettre le travail à distance mais ne pas peser. Ou encore une volonté migratoire peut se traduire par un déménagement, et le changement de travail vient bien après l'installation. **La localisation résidentielle et l'emploi entretiennent des liens forts et directs mais pas mécaniques**.

Le télétravail n'a quasiment pas été abordé lors de ces enquêtes car il reste très marginal : les employeurs sont frileux, toutes les tâches ne sont pas « télé-travaillables », les salariés ne veulent pas travailler dans leur cadre familial. L'apparition des « tiers-lieux » a un peu changé les choses mais n'engendre pas forcément moins de déplacement même s'ils sont généralement plus courts. On peut noter également l'apparition des points visio-public (PVP), guichets administratifs virtuels installés dans les communes isolées. Ces bornes permettent via un système de visioconférence de dialoguer en direct avec les conseillers du service public et d'effectuer diverses démarches administratives. On peut ainsi éviter les déplacements inutiles et l'isolement de certaines zones rurales.

Conclusion

Le CREDOC a publié en 2010 un opus qui s'intitulait « Les français avancent à grands pas sur la longue route écologique » ce que confirme ces travaux : une **lente évolution de l'image des modes de transport**, la conscience écologique avance dans un lent mouvement de fond. Edgar Morin insiste sur la différence entre « conscience écologique » et « pensée écologisée ». **La conscience peut être facile à susciter (une catastrophe écologique) alors que la pensée est difficile à faire émerger parce qu'elle est systémique et radicale**. Elle demande de **reconsidérer un ensemble de pratiques pour être cohérent avec soi-même**. Dès que l'on aborde des changements concrets passant par l'évolution des pratiques de mobilités, des choix de localisation affectant la vie quotidienne et les comportements routiniers, un clivage apparaît entre les « écologistes militants », le bon sens économique de ceux qui renoncent ou encore ceux qui font le dos rond. Ces derniers s'accrochent à l'existant et ne considèrent l'énergie que dans une dimension locale et conjoncturelle et dans une perspective souvent très égocentrée. Ces personnes s'imaginent encore pouvoir

isoler le problème eco-énergétique et espèrent pouvoir le contenir tant « elles sont commandées par un paradigme qui contraint à une vision segmentée des choses » (Edgar Morin). Habitué à penser l'individu séparé de son environnement, nous faisons de la résistance face aux évidences et refusons de mettre le doigt dans l'engrenage auquel mènent les **processus de transition énergétique** à terme c'est-à-dire **une complète remise à plat de système de production, de consommation et d'organisation**. Nous y sommes d'autant moins enclins qu'aucune volonté politique forte ne vient fixer le cap en matière de localisation de logements et que la crise économique nous pousse à nous agripper à l'emploi, facteur de résistance aux changements.

On a en France une vraie politique sur la qualité énergétique des logements (DPE, label BBC et avantages fiscaux liés) mais aucune sur la localisation. L'énergie économisée d'un côté est perdue de l'autre. On donne aux ménages de plus en plus de critères pour qu'ils décident et arbitrent en connaissance de cause sur le choix de la qualité énergétique de leur logement mais aucun pour leur mobilité quotidienne. Pourtant les ménages ont besoin de monter en compétence sur ces sujets, d'avoir des indicateurs et plus d'accès à l'information. Il est **capital de les accompagner dans leur choix résidentiel**, de créer un passage obligé en amont d'un achat avec des prescripteurs neutres, pas pour les empêcher de faire un choix qui semble a priori incohérent mais pour qu'ils le fassent **en toute connaissance de cause**.

En conclusion :

- **un marché de l'emploi tendu qui ne favorise pas la mobilité professionnelle et un marché immobilier qui est souvent hiérarchisé** dans une logique centre-périphérie (dans des systèmes multipolaires comme à Lille il y a beaucoup plus d'espaces de liberté).
- en France, on est dans une **culture qui valorise la pierre, donc l'accession à la propriété**,
- ce qui induit des localisations plus lourdes de conséquences car plus difficile à mettre en cause,
- les **politiques publiques favorisent l'accession à la propriété et l'optimisation énergétique des logements du point de vue intrinsèque**.

Ces quatre tendances entraînent une rigidité du système de localisation ayant pour conséquence le besoin de plus de mobilité quotidienne des individus.

Conclusions de l'atelier 2 : « Coût résidentiel et espaces résidentiels »

Plusieurs éléments de cette deuxième séance sont à retenir :

- Il faut **relativiser la crainte d'une double vulnérabilité** des ménages dans certains territoires, car ce ne sont pas les toujours les ménages les plus pauvres qui s'éloignent le plus.
- Le **taux d'effort logement varie énormément en fonction du statut d'occupation et de la localisation** du logement et le **taux d'effort mobilité** peut s'avérer inversement proportionnel, avec des dépenses de mobilité souvent sous-estimées.
- **L'arbitrage pour la localisation résidentielle et le choix du statut d'occupation ne sont pas toujours issus d'une rationalité économique mais contiennent une forte dimension sociale et symbolique qui perdure malgré les crises économiques. Ces enjeux symboliques nombreux (conscients ou inconscients) peuvent être beaucoup plus importants qu'un simple calcul de coût.** Vouloir rationaliser un choix de localisation par l'approche économique peut avoir du sens pour certains mais pas pour ceux qui sont dans une logique de compensation intérieure, d'envie et pas dans le rationnel. La classe moyenne, incertaine dans sa position, est très sensible aux discours ambiants. Il faut faire attention à ne pas marginaliser ceux qui font des choix incohérents économiquement. Même s'ils s'approprient le discours, la dichotomie avec leurs pratiques procure une certaine « honte ». Il y a un temps de latence long entre les habitudes et l'intériorisation des discours.
- **Le choix résidentiel découle d'une trajectoire familiale, sociale et professionnelle** et prend en compte l'expérience de l'individu ou du ménage mais aussi les représentations publiques ou médiatiques. Certains ménages compensent une situation sociale ou professionnelle par une aspiration résidentielle, notamment en maison individuelle. La position résidentielle est aussi un indicateur de position sociale et peut être revendiquée comme une identité.
- **Les espaces périurbains et ruraux ne sont plus des espaces monofonctionnels, leur « maturité » offre de nouvelles polarités et de l'activité. Certaines communes périurbaines deviennent de véritables pôles secondaires en matière d'emplois. On observe une recomposition des pratiques avec une utilisation maximale de la proximité dans un cadre de vie revendiqué.** Ces pratiques évoluent en fonction de l'ancienneté de l'installation. Il faut du temps pour maîtriser un nouvel espace de vie mais également pour assimiler une nouvelle population.
- **L'emploi et le statut d'occupation sont indépendants même si la localisation résidentielle et l'emploi entretiennent des liens très forts et directs, ils ne sont pas mécaniques.**
- Le **type de logement, la localisation et le statut d'occupation sont interdépendants**. Le choix d'un statut d'occupation peut induire un espace de vie.
- **Les ménages acquièrent de nouvelles compétences pour s'ancrer dans leur espace résidentiel que ce soit en termes de mobilité, d'économie, de stratégies d'adaptation.** On note un rôle très important des associations et une prise de conscience par rapport aux coûts de la mobilité
- Des **localisations très pertinentes** en termes de mobilité durable ne sont **pas forcément associées à des comportements vertueux.**

- **Les politiques publiques sur le logement sont à court terme** (accent sur les dimensions intrinsèques au logement) **alors que la localisation est un problème à long terme** (même si les critères qui la rendent pertinente sont instables).

Des questions et réflexions pour la suite :

- comment intégrer des décisions et des critères de choix non rationnels économiquement à une politique publique ? Comment lier les différentes logiques, avec des critères parfois très différents d'un ménage à l'autre pour participer à l'inflexion du coût résidentiel ?
- comment associer les acteurs de l'emploi, autres que ceux liés à l'économie coopérative, à cette réflexion sur le coût résidentiel, puisque l'emploi peut être un facteur de frein dans l'optimisation de l'énergie dans la mobilité quotidienne ?
- comment responsabiliser les acteurs institutionnels et les professionnels de la construction qui ont un rôle dans l'organisation et la structuration du territoire, la localisation des logements ? Comment résoudre le paradoxe entre les politiques publiques et le rêve de la maison individuelle ?
- l'atelier d'aujourd'hui a abordé essentiellement le périurbain et les accédants qui ne sont pas les seuls à supporter un coût résidentiel. Attention à ne pas occulter les autres catégories (locataires) qui ont d'autres problématiques.
- la hausse du coût de l'énergie va-t-elle entraîner une inflexion dans le développement du périurbain ?

Des pistes d'actions à retenir :

- sensibiliser de façon plus forte les ménages sur la dépense énergétique, en complément des dépenses de logement et de mobilité
- renforcer l'articulation entre localisation de l'emploi et localisation résidentielle, notamment dans les documents d'urbanisme et mener des études pour voir si le croisement des trajectoires professionnelles et résidentielles est pertinent
- mobiliser davantage les acteurs territoriaux qui peuvent aider les ménages dans la réalisation de leur projet et leur montée en compétence (cf. intervention des « Compagnons bâtisseurs », d'associations locales, etc.) Cette montée en compétence peut permettre aux ménages d'avoir la capacité d'agir et de rebondir, et de rester insérer dans la sphère sociale
- instaurer un passage (obligatoire?) chez les professionnels de l'information du logement comme les ADIL par exemple dans le cadre du projet résidentiel des ménages
- renforcer la sensibilisation et l'information en direction des ménages sur les véritables coûts de la mobilité quotidienne

Lors du **troisième atelier prévu le 28 mai 2015**, les politiques publiques seront abordées. Quels types de politiques publiques faut-il mettre en œuvre à l'échelle des territoires pour mieux sensibiliser les ménages au coût résidentiel ? Quels exemples pertinents en France ou à l'étranger ? Quels outils de simulation pour mieux évaluer les coûts résidentiels et quel déploiement ?

Annexe 1 - liste des participants

- Marc Morain, responsable du groupe Planification, Stratégie Urbaines et Foncières, Direction technique Territoires et Ville (DtectTV_Cerema)
- Martine Meunier-Chabert, chargée de mission déplacements-urbanisme (DtectTV_Cerema)
- Jérôme Crozy, chef de projet production de l'offre de logements et densification (DtectTV_Cerema)
- Jean-Pierre Nicolas, chercheur au Laboratoire d'Économie des Transports (LET)
- Emmanuel Perrin, chef de projet transport-mobilité (Dter CE_Cerema)
- Maxime Chodorge, directeur des études à l'ANIL
- Daniel Zobèle, chargé d'étude transport à l'agence d'urbanisme de Saint-Étienne (Epures)
- Aurélien Pere, chargé d'étude économie Cerema DtectTV
- Sarah Marquet, chargée de projet, service des organisations urbaines (ADEME)
- Florent Gallet chargé d'étude à l'Agence d'Urbanisme Sud Bourgogne (AUSB), représentant Anne-Michèle Dollet, directrice
- Vincent Tibi, adjoint du chef de service habitat (DDT 42)
- Cécile Deux, chef de cellule, service Habitat (DDT 42)
- Salomé Colombet, chargé de mission habitat à l'agglomération de Villefranche sur Saône
- Yves Jouffe, docteur en sociologie, chercheur associé au Lab'Urba (Université Paris-Est Marne-la -Vallée)
- David Caubel, directeur d'études, chercheur associé au Laboratoire d'Économie des Transports (LET) (Dter Centre Est Cerema)
- Marion Cauhopé, chef de projet stratégies urbaines et foncières, (DtectV_Cerema)
- Joël Meissonnier, docteur en sociologie, chargé de recherche en sociologie des transports (Direction territoriale Nord Picardie_Cerema)
- Elodie Merle, chargée de recherche à l'EDF
- Josette Debroux, maître de conférence à l'université Lyon II, sociologue
- Mireille Bouleau, chargée de mission (IAU IDF)
- Audrey Berry, doctorante en économie sur le thème de la précarité énergétique, centre CIRED
- Dominique Perrot, directrice de l'ADIL du Rhône

- Rémi Jaboeuf, chargé de mission, (EIFER)

Excusés

- Bruno Maresca, responsable du service évaluation des politiques publiques (centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie - CREDOC)

- Nicolas Coulombel, docteur en économie urbaine, chercheur au Laboratoire Ville Mobilité Transport (LVMT) Université Paris-Est

- Pierrick Yalamas, chargé de mission énergie-climat (Rhône-Alpes Énergie Environnement - RAEE)

- Silvia Rosales Montano, directrice d'études (Agence d'urbanisme de Lyon)

- Rémi Dormois, chef du service habitat (DDT 42)

- Anne-Michèle Donnet, directrice (Agence d'urbanisme Sud Bourgogne)

- Sylvain Petitet, directeur de recherche, (Egis)